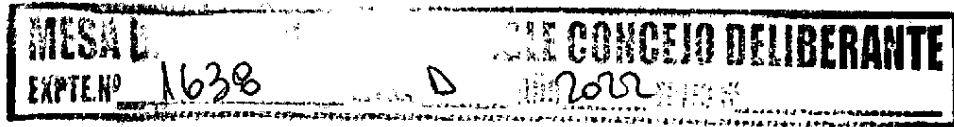




Municipalidad del Partido de General Pueyrredon



**PROYECTO DE ORDENANZA**

**Artículo 1°.-** Modificase el apartado 10.1.3 "d)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"d) Autorizar el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, correspondiente a unidades privativas, concordante con el proyecto urbanístico integral respectivo, a través de la intervención de los organismos municipales y provinciales pertinentes."*

**Artículo 2°.-** Modificase el apartado 10.1.5 "a)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:



*"a) Residencial. Dispondrá de sector residencial exclusivo, habilitado para construcción de viviendas, destinadas a radicación de población con residencia transitoria o permanente. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, las cuales deberán dar cumplimiento a los indicadores urbanísticos respectivos. Prohíbese la radicación de actividades económicas en las unidades privativas, constitutivas del sector residencial."*

**Artículo 3°.-** Modificase el apartado 10.1.8 del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"10.1.8.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

- a) *Superficie del predio. El predio destinado a radicación de un club de campo deberá disponer una superficie total mínima equivalente a diez hectáreas (10 Ha). La máxima superficie admitida para club de campo será igual a cincuenta hectáreas (50 Ha). En caso de disponer de un predio mayor de 50 Ha, el excedente de dicho valor superficial deberá escindirse del predio original. Dicha superficie excedente podrá ser destinada a radicación de actividades complementarias del conjunto inmobiliario, por fuera de las mínimas exigidas en forma interna para club de campo, y podrán involucrar servicios de infraestructura urbana, recreativos y/o de esparcimiento, que estén admitidos en el área de pertenencia.*
- b) *Dimensiones mínimas de subparcelas enajenables. El ancho mínimo de parcela o de unidad privativa será igual a veinte metros (20 m) y la superficie mínima de parcela o de la unidad privativa será igual a seiscientos metros cuadrados (600 m2). En los casos de parcelas de*

*geometría irregular que acompañen diseños de calles en forma curva, en los cul de sac, o en otras situaciones particulares el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.*

- c) *Relación ancho-profundidad. Dicha relación se aplicará al dimensionamiento resultante de la división del suelo, correspondiente a las unidades privativas enajenables y será igual o superior a un tercio (1/3)."*

**Artículo 4°.-** Modificase el apartado 10.1.11 "b)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

- "b) En el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, aprobado por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, deberá constar interdicción de venta a la totalidad de las unidades privativas generadas, hasta tanto sean ejecutadas las obras de infraestructura de servicios urbanos especificadas en 10.1.9. En caso de construcción por etapas, la interdicción podrá ser levantada parcialmente por la Municipalidad en virtud del cumplimiento de lo antedicho y en correspondencia con las etapas previstas."*

**Artículo 5°.-** Modificase el apartado 10.2.2 del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"10.2.2.- LOCALIZACIÓN TERRITORIAL**

*Los barrios cerrados podrán localizarse en las Áreas Complementarias del Litoral Marítimo uno y dos (CoLM1 y CoLM2), Complementarias Seriales uno y dos (CoTS1 y CoTS2) y Complementaria del Territorio Interior Seis y Seis "a" (CoTI6 y CoTI6a) y deberán cumplimentar las siguientes condiciones:*

- a) *Que se trate de predios ineptos para explotación agropecuaria intensiva o extensiva y que resulten aptos para el emplazamiento de dichas urbanizaciones. Para ello, deberán elaborarse estudios particularizados que justifiquen dicha localización, considerando vulnerabilidades y potencialidades paisajísticas, topográficas, hidráulicas, forestales y conectivas, entre otras.*
- b) *Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar su razonabilidad y el impacto urbano que ocasionará respecto de otros asentamientos urbanos y/o emprendimientos similares.*
- c) *El emplazamiento no desvirtuará ejes de crecimiento urbano previstos ni ocasionará perjuicio a terceros respecto del uso, ocupación, subdivisión y acondicionamiento del suelo, con especial consideración de sus efectos sobre componentes ambientales y red vial existente."*

**Artículo 6°.-** Modificase el apartado 10.2.3 "d)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

- "d) Autorizar el plano de división en Propiedad Horizontal Especial, correspondiente a unidades privativas, concordante con el*



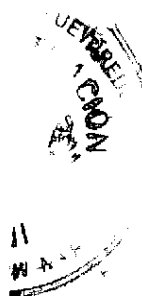
*proyecto urbanístico integral respectivo, a través de la intervención de los organismos municipales y provinciales pertinentes."*

**Artículo 7°.-** Modificase el apartado 10.2.5 "a)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"a) Residencial. Dispondrá de sector residencial, exclusivamente habilitado para construcción de viviendas, destinadas a radicación de población con residencia permanente o transitoria. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, las cuales deberán dar cumplimiento a los indicadores urbanísticos respectivos. Prohíbese la radicación de actividades económicas en las unidades parcelarias y privativas, constitutivas del sector residencial."*

**Artículo 8°.-** Modificase el apartado 10.2.8 del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"10.2.8.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO**



- a) *Superficie del predio. La parcela o conjunto de parcelas, destinada a radicación de un barrio cerrado, deberá disponer una superficie mínima total igual o mayor a dos hectáreas (2 Ha) e igual o menor a ciento cincuenta hectáreas (150 Ha). En caso de disponer de un predio mayor de 150 Ha, el excedente de dicho valor superficial deberá escindirse del predio original. Dicha superficie excedente podrá ser afectada a la radicación de actividades complementarias del conjunto inmobiliario, por fuera de las exigidas en forma interna del barrio privado, y podrán involucrar servicios de infraestructura urbana, recreativos y/o de esparcimiento.*
- b) *Dimensiones mínimas de unidades enajenables. El ancho mínimo de parcela o de unidad privativa será igual a veinte metros (20 m) y la superficie mínima de parcela o de la unidad privativa será igual a seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>). En los casos de parcelas de geometría irregular que acompañen diseños de calles en forma curva, en los cul de sac, o en otras situaciones particulares el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.*
- c) *Relación ancho-profundidad. Dicha relación se aplicará al dimensionamiento resultante de la división del suelo, correspondiente a las unidades privativas enajenables y será igual o superior a un tercio (1/3)."*

**Artículo 9°.-** Modificase el apartado 10.2.11 "b)" del artículo 10° de la Ordenanza N° 25.117, que modifica el Capítulo 10 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"b) En el plano de división en Propiedad Horizontal Especial aprobado por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, deberá constar interdicción de venta a la totalidad de las unidades privativas generadas, hasta tanto sean ejecutadas las obras de infraestructura de servicios urbanos especificadas en*

*10.2.9 y cedidas gratuitamente a esta Municipalidad la propiedad de parcelas, destinadas a espacio verde público y a equipamiento comunitario, en cumplimiento del artículo 56° de la Ley N° 8.912. En caso de construcción por etapas, la interdicción podrá ser levantada parcialmente por la Municipalidad en virtud del cumplimiento de lo antedicho y en correspondencia con las etapas previstas."*

**Artículo 10°.-** Modifícase la delimitación del ÁREA COMPLEMENTARIA DEL LITORAL MARITIMO UNO (CoLM1) para incluir en la misma el sector del territorio con la siguiente nomenclatura catastral:

Circunscripción IV, Parcela 171 add

**Artículo 11°.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo a actualizar el plano de Zonificación vigente en el Partido de General Pueyrredon en correspondencia con lo establecido en el artículo 8° de la presente.

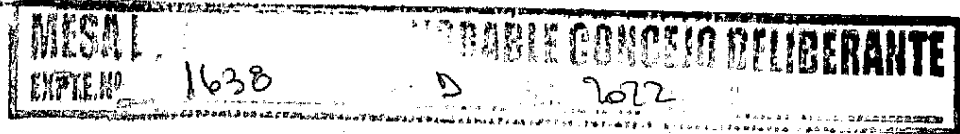
**Artículo 12°.-** De forma.

DHD/dhd





Municipalidad del Partido  
de General Pueyrredon



Mar del Plata, 26 JUL 2022

**AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:**

El presente actuado tiene por objeto abordar ciertos ajustes del marco normativo inherente a las Urbanizaciones Cerradas que fueron impulsados oportunamente mediante la sanción de la Ordenanza N° 25.117, promulgada por el Decreto N° 846/21, y que actualmente se encuentra en trámite de obtención de la correspondiente Convalidación provincial.

La elaboración de la citada norma municipal fue realizada con la permanente colaboración técnica de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), con quienes, sobre una base de proyecto formulado por este municipio, se fueron consensuando distintas modificaciones y agregados que derivaron en texto final de la mencionada ordenanza.

No obstante ello, a partir del reciente cambio de autoridades provinciales, hemos coincidido con ellos en la necesidad de incorporar nuevas modificaciones que pondrán en su forma correcta algunas expresiones técnicas inherentes a la Subdivisión en Propiedad Horizontal especial y por otra parte mejorarán ciertos aspectos vinculados a la aplicación del marco normativo en cuestión.

Estos aspectos están relacionados principalmente en: aclarar sobre la regulación de la subdivisión en parcelas irregulares; ampliar la zona admitida para la localización de Barrios Cerrados; quitar la exigencia de distancia mínima entre éstos; aumentar el rango de superficies admisibles y finalmente incorporar una nueva parcela al área complementaria adyacente.

Ello permitirá resolver algunas tramitaciones de Barrios Cerrados en proceso de empadronamiento, llevado a cabo a través de las Resoluciones provinciales N° 493/20 y 650/20, como así también a nuevos emprendimientos u otros que se encuentran en proceso de aprobación por trámite normal, mediante la obtención de las Convalidaciones Técnicas provinciales pertinentes.

Tales modificaciones fueron consignadas en principio, de fs. 186 a 188 como texto borrador del proyecto de ordenanza que se pretende promover, acompañado, a fs. 189, de una Minuta explicativa de las modificaciones introducidas en el recorrido de su articulado, lo cual fue remitido en su conjunto y puesto a consideración de la autoridad provincial antes mencionada, quienes conforme se desprende de la nota agregada a fs. 192, dan cuenta de la viabilidad del proyecto de ordenanza en cuestión, en tanto se ajusta al marco de ordenamiento provincial (DL8912/77 y Ley 14449/12).

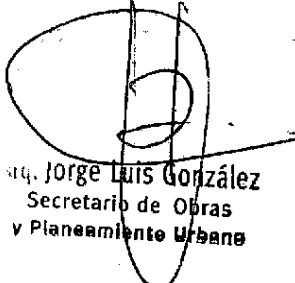
Sólo se realiza una observación final con relación a corroborar la identificación de la nomenclatura mencionada en el artículo 8° del citado texto borrador, lo cual se ratifica en los términos consignados, conforme tiene como respaldo el plano de Mensura, División y Cesión de calles N° 45-071-2019, Aprobado en su original electrónico, por la Subgerencia de Aprobación de planos del Departamento Mensura de Tierras de ARBA, con fecha

24/4/19, cuya impresión digital reducida se acompaña a 193 y a fs. 194 el detalle ampliado de su carátula.

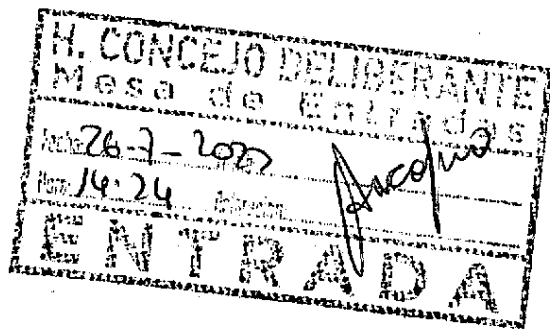
Finalmente aclarar que con respecto al proyecto de ordenanza en texto borrador se han agregado algunos pequeños ajustes, no advertidos al momento de incorporarlo al presente actuado (fs. 186 a 188), pero realizados en el mismo sentido de lo descripto precedentemente, relacionado con citar el término correcto de unidades privativas (no funcionales) dentro del PH especial, motivo por el cual se incorporan dos artículos para modificar los apartados 10.1.5 y 10.2.5. Por otra parte se agrega el artículo 11º de forma para autorizar al Departamento Ejecutivo a actualizar la documentación gráfica inherente a la zonificación del Partido de General Pueyrredón.

En virtud de lo expuesto, se somete a vuestra consideración el respectivo Proyecto de Ordenanza.

Saludo a Vuestra Honorabilidad.

  
Sr. Jorge Luis González  
Secretario de Obras  
y Planeamiento Urbano

  
GUILLERMO T. MONTENEGRO  
INTENDENTE MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON



**MESA DE ENTRADAS HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
EXpte. N° 1638 LETRA D AÑO 2022 FOLIO N° 204

Mar del Plata,

27 ... 2022

Atento a lo establecido en el artículo 30° del Reglamento Interno,  
dirigese el presente a las comisiones de ... Obra y Obras



NORBERTO WALTER PÉREZ  
Secretario  
Honorable Concejo Deliberante

COMISIÓN DE OBRAS Y PLANEAMIENTO

FECHA: 15-11-2022

REUNIÓN: 31

ASISTENCIA:

GONZÁLEZ LAURIA MORRO MURO ROMERO  
NUÑEZ SIVORI ~~DE LA~~ GUGLIELMOTTI  
TORRE  
LAGOS

DESPACHO:

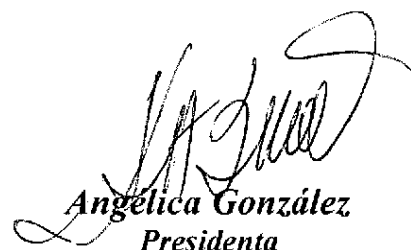
<b>APROBADO:</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>EN COMISIÓN:</b>
UNANIMIDAD <input type="checkbox"/>	UNANIMIDAD <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
MAYORIA <input type="checkbox"/>	MAYORIA <input type="checkbox"/>	

<b>VOTO NEGATIVO:</b>
<b>ABSTENCIONES:</b>

<b>MODIFICACIONES:</b>

<b>SOLICITUD DE INFORMES:</b>

Nicolás Lauría  
Vicepresidente

  
Angélica González  
Presidenta



COMISIÓN DE OBRAS Y PLANEAMIENTO

**FECHA:** 19-12-22

**REUNIÓN:** 33

**ASISTENCIA:**

GONZÁLEZ LAURIA MORRO MURO ROMERO  
NUÑEZ SIVORI DE LA TORRE GUGLIELMOTTI

**DESPACHO:**

<b>APROBADO:</b> UNANIMIDAD <input type="checkbox"/> MAYORIA <input type="checkbox"/>	<b>ARCHIVO:</b> UNANIMIDAD <input type="checkbox"/> MAYORIA <input type="checkbox"/>	<b>EN COMISIÓN:</b> <input checked="" type="checkbox"/>
---	--	--

**VOTO NEGATIVO:**

**ABSTENCIONES:**

**MODIFICACIONES:**

---

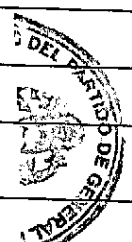
---

---

---

---

---



**SOLICITUD DE INFORMES:**

---

---

---

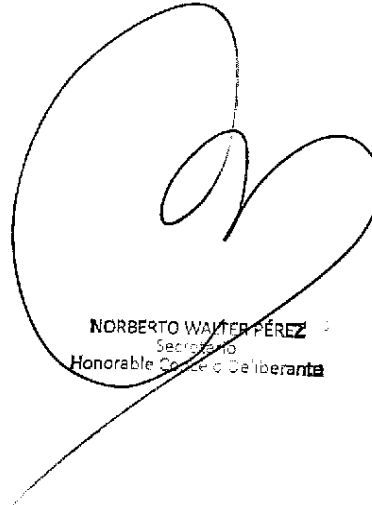
Nicolás Lauría  
Vicepresidente

Angélica González  
Presidenta

**DIGITALIZADO**

Se deja constancia que los presentes actuados continuarán tramitándose de manera digital, a través de la modalidad de Expediente Electrónico.

Mar del Plata, 02 de enero de 2023.



**NORBERTO WALTER PÉREZ**  
Secretario  
Honorable Consejo Deliberante