

MESA DE ENTRADAS HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
NOTA N° 211 MAR 108 AÑO 2022 FOLIO N° 20

Mar del Plata, **31 OCT 2022**

Atento a lo establecido en el artículo 30° del Reglamento Interno,
gírese el presente a las comisiones de ... *Obvto y LEG. (A) su*

QUEYREDON
SECRETARÍA
M. P. A.



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 TORRE~~ GUGLIELMOTTI

WOS

DESPACHO:

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

VOTO NEGATIVO:

ABSTENCIONES:

MODIFICACIONES:

SOLICITUD DE INFORMES:

Secretaría de Obras. -

Nicolás Lauría
Vicepresidente

Angélica González
Presidenta



Mar del Plata, 16 de noviembre de 2022.-

Señor
Secretario de
Obras y Planeamiento Urbano
ARQ. JORGE GONZÁLEZ
S/D

Ref. Nota 211-NP-2022.- Esteban Alberto Materia. Solicita la reinstalación de indicadores urbanísticos y normas territoriales para el predio y/o sector conocido comercialmente como balneario La Reserva.

Motiva la presente poner en su conocimiento la nota de la referencia, presentada ante este H. Cuerpo, por medio de la cual se solicita la reinstalación de indicadores urbanísticos y normas territoriales para el predio conocido comercialmente como Balneario La Reserva (se adjuntan copias).

Sobre la misma, le solicito tenga a bien emitir un informe, remitiendo en caso de considerar factible lo planteado, el proyecto de ordenanza que corresponda.

Sin más, lo saludo atte..-


ANGÉLICA GONZÁLEZ
PRESIDENTA
COMISIÓN DE OBRAS Y PLANEAMIENTO

| |
|--|
| REMITE VIA MAIL DIRECCION DE COMISIONES HCD |
| FECHA: 17/11/22 HORA 14:04 |
| FIRMA:  |
| LEGAJO: 189421 |

Mar del Plata, 5 de diciembre de 2022

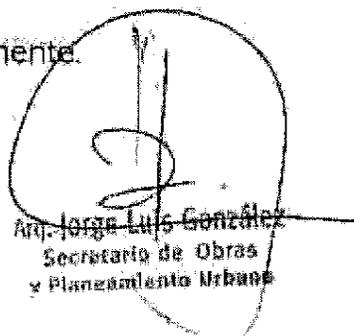
Señora
Presidente de la Comisión de
Obras y Planeamiento del
Honorable Concejo Deliberante
Cjal. Angélica González
S / D

Ref. Nota HCD 211-NP-2022

Por la presente me dirijo a Ud. a fin de dar respuesta a la nota de la referencia, respecto de la reinstalación de indicadores urbanísticos y normas territoriales para el predio y/o sector conocido comercialmente como balneario La Reserva. A tal efecto, se adjunta a fs. 5 y 6 el informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial, considerando atendible establecer nuevos indicadores urbanísticos de ocupación y tejido para la parcela, con la salvedad de considerar aconsejable abordar la temática mediante un plan integral de conjunto arquitectónico integrado. Asimismo y a fs. 7, esa Dirección incluyó un texto borrador de proyecto de Ordenanza que tendría por objeto fijar normas de uso y ocupación para dicho predio.

Sin otro particular saludamos atentamente.




Arq. Jorge Luis González
Secretario de Obras
y Planeamiento Urbano




NORBERTO WALTER PÉREZ
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

Nota N° 55-22 DOT

Sr. Secretario de Obras y Planeamiento Urbano:

Ref.: Nota HCD N° 211-NP-2022

Atento lo solicitado por la Comisión de Obras y Planeamiento del HCD, con relación a la presentación realizada por el Sr. Esteban Alberto Materia mediante la cual requiere la reinstalación de indicadores urbanísticos y normas territoriales para el predio conocido comercialmente como Balneario "La Reserva", sito en la Ruta Provincial N° 11 kilómetro 530, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Y, Fracción V, Parcela 8 b, cumpla en informar lo siguiente:

Ubicación:

Se sitúa dentro de la franja territorial denominada como "Playas del Faro" que se extiende entre el Faro Punta Mogotes al Norte y el Paraje Los Acantilados al Sud; desde el Mar Argentino al Este, hasta las tierras fiscales que lindan con la Ruta Provincial N° 11.

Afectación según el C.O.T.:

"6.3.2 ÁREA URBANA DEL LITORAL MARÍTIMO 1e - (ULM 1e).

Carácter: Área urbanizable en forma frentista a la costa atlántica de uso residencial y turístico - recreativo de acuerdo a planes particularizados.

Delimitación: Desde Faro Punta Mogotes a Arroyo Las Brusquitas, entre Ruta N° 11 y costa atlántica, según plano de zonificación.

Urbanización: Los planes particularizados deberán desarrollarse en base a núcleos de servicios turísticos exclusivamente de acuerdo a los usos permitidos que resulten del estudio particularizado (garantizándose el acceso público de los servicios). Los núcleos de servicios turísticos deberán responder a un diseño de conjuntos arquitectónico - turísticos integrados y constituye requisito obligatorio para su ejecución, la provisión de los servicios de infraestructura.

Restricciones: No se permite subdivisión que implique parcelamiento del sector privado ni privatización del sector público, previo a la consideración y aprobación de planes particularizados.

Cesiones:

a) *Las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público de acuerdo a los mínimos establecidos en la Ley 8912, serán cedidas al fisco municipal.*



b) Franja de 100 m. de ancho desde la línea de pié de médano o de acantilado, linderera y paralela a la misma línea, destinada a usos complementarios al de playa la que cederá al fisco, fijada, arbolada, parquizada y con espacio para estacionamiento de vehículos.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes libres que corresponde ceder, no menos del 70% se localizará en sectores adyacentes a la franja mencionada con frente mínimo paralelo a la costa de 50 m. y profundidad mínima de 300 m. debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de 3.000 m."

Origen:

Los planes particularizados que cita el C.O.T. dieron origen al expediente HCD N° 1482/91 y la sanción de la Ordenanza N° 8434, promulgada el día 10/12/1991 y convalidada por el Decreto provincial N° 1308/95.

Dicha normativa asigna los distintos distritos que componen el sector bajo la afectación del mismo como Zona de Equipamiento específico Playas del Faro (ZEePF).

Éstos distritos denominados PF son identificados con los números 1 a 6 en el croquis preliminar del Anexo I de la mencionada ordenanza, a los cuales se les dictaron indicadores urbanísticos y usos específicos individualmente en base a un plan particularizado.

Continuidad:

A partir de la norma de origen se fueron sucediendo distintas normas que fueron modificando y prorrogando la Ordenanza N° 8434/91, de ello surgen las Ordenanzas N° 9423/94, 10923/97, 12795/99, 17019/05 y finalmente la 20218/11 que extendió su vigencia hasta el día 7 de junio de 2015.

Aplicación:

La aplicación de la norma dio lugar a la presentación de diversos emprendimientos, algunos materializados y otros presentados con anterioridad al vencimiento de su vigencia que se encuentran aún en proceso de estudio y completamiento de la documentación técnica.

Observaciones:

Entre el distrito ZEePF y la vía pública (Ruta Provincial N° 11) que sirve de acceso al mismo, se interpone el inmueble de propiedad municipal identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Y, Fracción III, Parcela 1.

Dicho predio forma parte integrante del Paseo Costanero Sud "Dr. Arturo Umberto Illia", el cual se extiende en aproximadamente 25 km de costa de nuestro partido, con continuidad en el lindero de General Alvarado hasta el Arroyo El Durazno. Este Paseo constituye un espacio único por su valor ambiental y paisajístico, su declaratoria como Corredor Turístico data del año 1990 a través de la Ordenanza N° 7.862 y su denominación está dada desde el año 1996 mediante la Ordenanza N° 10.465. Rige actualmente un Plan Integral de Manejo

16

de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur, cuya Comisión Técnica creada por Decreto N° 2.965/02, bajo las directivas de la Comisión Coordinadora de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur, tiene a su cargo coordinar acciones, estudiar propuestas y asesorar a las distintas áreas municipales sobre los alcances del Plan, conforme se desprende de lo prescripto en el artículo 2° de la Ordenanza N° 19.111.

Particularidades del caso traído a consideración:

Dentro del marco normativo de la Ordenanza N° 8.434, la parcela estaba afectada como PF4, cuyos usos e indicadores establecían lo siguiente:

Uso Condominio: F.O.S. 0,07; F.O.T. 0,16; Densidad Neta 80 Hab/Ha; Altura hasta 9,00 mts.

Uso Balneario: Superficie máxima 900 m²; Superficie no computable en el F.O.T. 500 m²; Altura hasta 7,00 mts; Retiro máximo de la superficie edificada a la línea de ribera 180 mts.; Retiro mínimo de la misma línea 100 mts.

Conclusión:

Si bien resulta aconsejable abordar la temática mediante un plan integral de conjunto arquitectónico integrado, en el marco de lo establecido en el artículo 6.3.2 del C.O.T. y conforme lo estableció la Ordenanza N° 8.434, a los efectos de dar pronta solución al caso traído a consideración se estima atendible, en función de su antecedente, establecer nuevos indicadores urbanísticos de ocupación y tejido para la parcela, de modo de dar continuidad a los parámetros que surgieron a partir del estudio particularizado del sector.

En tal sentido se adjunta se adjunta a continuación un texto borrador de proyecto de ordenanza que tendría por objeto fijar normas de uso y ocupación para el predio en cuestión.

Dirección de Ordenamiento Territorial
Mar del Plata, 29 de noviembre de 2022.
DHD/dhd


Arq. DANIEL HORACIO DEMOC
A/C Aprobación y Firma
Dirección de Ordenamiento Territorial

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º.- Fijase las siguientes normas particulares para el predio sito en la Ruta Provincial N° 11 kilómetro 530, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Y, Fracción V, Parcela 8 b, 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 regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 4.568. "Reglamento de 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 m²; 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. máximo: 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 m

Retiro mínimo a la misma línea: 100 m

d) Disposiciones particulares:

Tipología edilicia: Perímetro libre.

Altura: será medida desde la cota natural del terreno.

Retiro Perimetral: mínimo 3,00 m

Deberá respetarse una franja de 100 m 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) ubicada adyacente 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 la dimensión de las superficies utilizadas a tales fines, cuya presentación corresponde al titular de dominio de la parcelas 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 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 4º.- 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 5º.- 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 6º.- Comuníquese, etc.

COMISIÓN DE OBRAS Y PLANEAMIENTO

FECHA: 19-12-22

REUNIÓN: 33

ASISTENCIA:

GONZÁLEZ LAURIA MORRO MURO ROMERO
NUÑEZ SIVORI DE LA TORRE GUGLIELMOTTI

DESPACHO:

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

VOTO NEGATIVO:

SIVORI - DE LA TORRE - GUGLIELMOTTI.

ABSTENCIONES:

LAURIA.

MODIFICACIONES:

Se apeela proyecto de fs. 25 d un
edificios que adjunta la comipola
Buenos.

SOLICITUD DE INFORMES:

Nicolás Lauría
Vicepresidente


Angélica González
Presidenta



PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.-Fijase las siguientes normas particulares para el predio sito en la Ruta Provincial N° 11 kilómetro 530, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección Y, Fracción V, Parcela 8 b, 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 regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 4.568 "Reglamento de 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. máximo: 0,30

Densidad Neta Máxima: 100 hab/ha

Altura: 12,00 m

Uso Balneario:

Superficie máxima por balneario: 1.000 metros cuadrados.

Superficie no computable en FOT: 500 metros cuadrados.

Altura: 7,00

Retiro máximo de la superficie edificada a la línea de ribera: 180 m Retiro mínimo a la misma Línea: 100 m

d) Disposiciones particulares: Tipología

edificia: Perímetro libre.

Altura: será medida desde la cota natural del terreno.

Retiro perimetral mínimo 3 metros.

Deberá respetarse una franja de 100 m 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 2°.-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) ubicadas 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, suscrito por profesional con incumbencia en tareas de agrimensura, donde se detalle el recorrido y la dimensión de las superficies utilizadas a tales fines, cuya prestación correspondiente al titular de dominio de las parcelas de pertenencia.

Artículo 3°-- 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 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 fiadas.

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 et 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:

5.1 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

5.2 Para el inicio 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.

ARTICULO 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.



NOTA Expte. ^{2.11}..... Letra ^N..... Año 2022 Folio.....

COMISIÓN DE LEGISLACION, INTERPRETACION, REGLAMENTO

FECHA: 21-12-2022

REUNIÓN: 35

ASISTENCIA: SANCHEZ D-357
NUÑEZ PAEZ NEME ROMERO GONZÁLEZ
TACCONE LAGOS AMALFITANO SANTORO
CUESTA R-137

DESPACHO:

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

VOTO NEGATIVO:

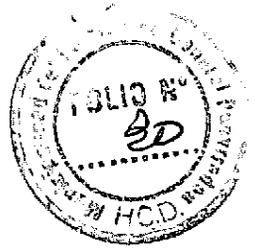
ABSTENCIONES: *santoro - Sanchez. pagos. Cuesta*

MODIFICACIONES:

SOLICITUD DE INFORMES:

Roberto Púez
Vicepresidente

Daniel Nuñez
Presidente



Nota 211-NP-2022

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por mayoría de los votos emitidos, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Fíjense las siguientes normas particulares para el predio sito en la Ruta Provincial n° 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 regirán por lo establecido en la Ordenanza n° 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 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.

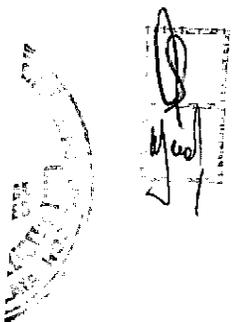
Los volúmenes edificados fuera del perfil dado por estos indicadores se juzgarán según las pautas de la Ordenanza n° 7666.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISION

Obras y Planeamiento: 19-12-2022 Reunión: 33

Legislación, Interpretación, Reglamento: 21-12-2022 Reunión: 35





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo



FECHA DE SANCION : 28 DIC 2022
NUMERO DE REGISTRO : 0 19987
NOTA H.C.D. Nº : 211 LETRA NP AÑO 2022

ORDENANZA

Artículo 1º.- Fijanse 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 regirán 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 l bre.

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

2



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo



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 3°. - 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 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.

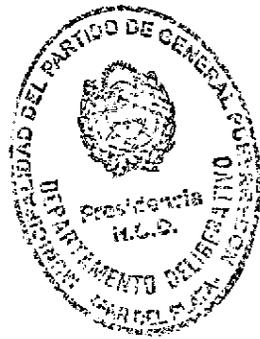


Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 7º.- 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 8º.- Comuníquese, etc.-

NORBERTO WALTER PEREZ
Secretario
Honorable Concejo Deliberante



MARINA SÁNCHEZ HERRERO
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante



COMUNIDAD DE ENTIDADES DEL CONCEJO DELIBERANTE
 NOTA N° 21 LEY N° AÑO 22 FOLIO N° 25

Municipalidad del Partido
 de General Pueyrredon

EXP. N° 15615

DIGITO

2

AÑO 2022

FOJA 4574

ALC.

CPO.

1

ANEXO

REGISTRO DE DECRETOS-AÑO 2022

Mar del Plata, 30 DIC. 2022

VISTO las presentes actuaciones donde tramita la Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante bajo el número de registro O-19987, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la misma se fijan las normas particulares para el predio sito en la Ruta Provincial N° 11 kilómetro 530 de la ciudad de Mar del Plata, las cuales quedarán redactadas conforme indica la citada Ordenanza.

Que conforme lo previsto en el art. 108° inc. 2) de la Ley Orgánica Municipal, en uso de las facultades que le son propias.

EL INTENDENTE MUNICIPAL

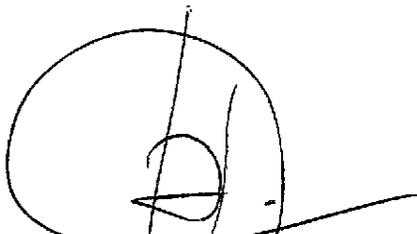
DECRETA

ARTÍCULO 1°.- Promúlgase la Ordenanza O-19987 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante bajo el N° 25848

ARTÍCULO 2°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Obras y Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, publíquese, dése al Boletín Municipal y comuníquese al Honorable Concejo Deliberante con copia del presente.




 Arq. Jorge Luis Gonzalez
 Secretario de Obras
 y Planeamiento Urbano

GUILERMO I. MONTENEGRO
 INTENDENTE MUNICIPAL
 MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON

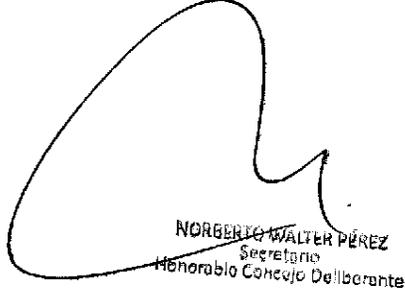
REGISTRADO BAJO EL N°

3191

Mar del Plata

n 2 FEB 2023

Considerado el presente expediente en la Sesión Pública Ordinaria celebrada el 28-12-22, sancionada la disposición pertinente cuya copia se adjunta, y habiéndose efectuado las comunicaciones correspondientes archívese



NORBERTO WALTER PÉREZ
Secretario
Honorable Consejo Deliberante