

Mar del Plata, 17 de Noviembre de 2025

Sra. Presidente del
Honorable Concejo Deliberante del
Partido de General Pueyrredon
Dra. Marina Sánchez Herrero
S_____ / _____ D

Me dirijo a Ud. con el objeto de modificar el articulado del Proyecto de Ordenanza correspondiente al Expte. 1676-2024, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Abroguese la Ordenanza Municipal No 18.788.

Artículo 2º.- Modifícase el artículo 5.4.3.3 del Código de Ordenamiento Territorial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 5.4.3.3 CENTRO INTEGRAL DE COMPRAS

Los centros integrales de compras y/o servicios, admitirán las actividades permitidas en el Distrito urbano donde se localicen. Serán de aplicación los requisitos de uso previstos en los artículos 5.5.1.3/4/5 y 5.5.2.3/2/3.

Art. 5.4.3.3.1 CLASIFICACION

A los fines del artículo anterior, quedarán dispuestas las siguientes categorías de establecimientos comerciales, en función de la superficie total del área de exposición y venta que los mismos presentan, la cual será calculada conforme lo establecido en el artículo 5º de la Ley Provincial n° 12.573:

Categoría A: hasta 350 m2.

Categoría B: desde 351 hasta 600 m2.

Categoría C 1: desde 601 hasta 1200m2

Categoría C 2: desde 1201m2 hasta 1799 m2

Categoría D: desde 1800 m2 en adelante.



Art. 5.4.3.3.2 LOCALIZACIÓN SEGÚN CATEGORÍA

A los fines de su localización, la radicación de los establecimientos a que refiere el artículo Art. 5.4.3.3.1 deberá efectuarse de acuerdo con la siguiente zonificación:

Zona I: Conformada por el sector delimitado por calles Alvarado, XX de Septiembre y la costa. Se admitirán exclusivamente establecimientos categoría A.

Zona II: Conformada por el sector delimitado por las Avdas. Juan B. Justo, Champagnat, Della Paolera y Estrada incluidas ambas aceras y los límites de la Zona I. Se admitirán establecimientos categoría A y sobre avenida categoría B.

Zona III: Conformada por el resto del Partido excluyendo las zonas I y II, y los núcleos urbanos de Batán, Sierra de los Padres y Estación Camet. Se admitirán categorías A, B y C, y sólo en parcelas con frente a avenida, ruta o autovía, en todos los casos pavimentadas, categorías D.

La radicación de emprendimientos fuera de las zonas aquí establecidas podrá ser autorizada, siempre que los usos sean permitidos en el distrito correspondiente y se ajusten a las normativas vigentes."

A efectos de asegurar un correcto abastecimiento en todo el Partido, y sin perjuicio de las zonas determinadas por la presente, el Departamento Ejecutivo podrá establecer Zonas de promoción municipal como Polo de Desarrollo Barrial, en cuyo caso estará autorizado para permitir raditaciones de categorías A, B y C previo informe de impacto socioeconómico.

Art. 5.4.3.3.3 REQUISITOS SEGÚN CATEGORÍA

Para la ocupación edilicia preexistente y/o nueva radicación de cualquiera de los establecimientos a que refiere el artículo Art. 5.4.3.3.1 además del cumplimiento general de los estándares que deriven de la legislación que regule el uso de suelo, con planos aprobados o regularizados, debiendo satisfacer los siguientes requisitos:

Establecimientos Categoría A: Deberán contar con servicios de electricidad y agua corriente. Los requisitos de carga y descarga y estacionamiento surgirán de acuerdo a lo establecido por el C.O.T. según los Usos solicitados.

Establecimientos Categoría B: Deberán contar con servicios de electricidad, agua corriente y cloaca. Los requisitos de carga y descarga y estacionamiento surgirán de acuerdo a lo establecido por el C.O.T. según los Usos solicitados.

Establecimientos Categoría C: Deberán contar con servicios de electricidad, agua corriente y cloaca. Parcela mínima: categoría C1: 2000 m², categoría C2: 5000m². Carga y descarga: mínimo 2 módulos, incrementándose de acuerdo con lo establecido por el COT. de acuerdo con los Usos solicitados. Playa de maniobras interna y 20 módulos de estacionamiento público y privado cada 500m² de superficie de salón de ventas.

Establecimientos Categoría D: Parcela mínima: 15000 m². Indicadores básicos de ocupación: FOS y FOT máximos: 0,4/ 0,45. Tipología edilicia exclusiva de perímetro libre, no rigiendo disposiciones de franja perimetral edificable ni centro libre de manzana, debiendo atenerse a los retiros perimetrales mínimos establecidos en el párrafo siguiente. Retiros perimetrales mínimos de diez (10) metros, los cuales no



podrán ser utilizados como espacio para maniobras de carga y descarga ni como playa de estacionamiento sobre cota de parcela, debiendo permanecer parquizados y forestados con tratamiento paisajístico. Deberán obtener la Declaración de Impacto Ambiental de conformidad con lo establecido en la Ley Provincial N° 11.723 o la que en el futuro la sustituya. Carga y descarga: mínimo 2 módulos, incrementándose de acuerdo con lo establecido por el COT de acuerdo a los Usos solicitados. Playa de maniobras interna y 20 módulos de estacionamiento público y privado cada 500m² de superficie de salón de ventas.

Los establecimientos CATEGORÍA D sólo se admitirán en parcelas con frente a avenida, ruta o autovía, en todos los casos pavimentadas.

Aquellos establecimientos cuya superficie supere el doble de lo establecido en el artículo 2° inciso a) de la Ley Provincial N° 12.573, se registrarán por lo establecido en el artículo 6° de la mencionada norma y su reglamentación, y/o sus modificatorias.

Artículo 3°.- Comuníquese, de forma.

Sin otro particular, saludo atte.

Cjal. Guido García

