



**Municipalidad de General Pueyrredon**  
2024

**Mensaje de Elevación**

**Número:**

**Referencia:** Proyecto de Ordenanza y Mensaje de Elevación EX-2024-00513799- -MUNIMDP-DOT#SOPU

---

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°.-** 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 N° 2.850, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Chacra 348, Fracción II, Parcela 1a, de la ciudad de Mar del Plata.

**ARTÍCULO 2°.-** Previo a la aprobación de los planos de construcción a que da lugar la autorización conferida en el artículo 1° 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 56° del Decreto Ley N° 8.912/77.
- 2.- Presentar el certificado de prefactibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Sociedad de Estado Mar del Plata-Batán (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 N° 11.723.

**ARTÍCULO 3°.- 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 4°.- 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 5°.-** 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 N° 9.784 - Código de Preservación Forestal - en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza N° 14.576.

**ARTÍCULO 6°.-** Fíjese una contribución a modo de compensación urbanística, en aplicación de la Ley N° 14.449/13 y/o Decreto Ley N° 8.912/77 (inherente a lo indicado en el apartado 1.- del artículo 2° 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 (bancos, 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 m<sup>2</sup> 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 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 primero 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 nº 818/96, modificado por el Decreto nº 2269/99.

**ARTÍCULO 10º.-** De Forma.

#### **AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:**

Los presentes actuados se originan en la presentación del formulario N° 5 de Solicitud de Usos y/o Indicadores en Distritos o Parcelas especiales, obrante a orden 2 del EX-2024-00513799-MUNIMDP-DOT#SOPU, realizada por la firma “JARDINES DE CHAUVIN S.A.”, CUIT 30-71863958-8, a fin de desarrollar un proyecto arquitectónico destinado a “Vivienda Multifamiliar y locales”, en concordancia con los planos de croquis preliminar agregados a orden 3, en el predio sito en la calle Larrea N° 2.850, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Chacra 348, Fracción II, Parcela 1a, de la ciudad de Mar del Plata.

El predio posee 5.703,81 m<sup>2</sup>, y se encuentra afectado a un distrito de Equipamiento uno (E1), como zona destinada a la localización de usos urbanos de equipamiento y servicios, compatibles con uso residencial de densidad media (artículo 6.8.1 del C.O.T.).

La parcela formó parte de la propiedad del Sr. Chauvin (reconocido florista de nuestra ciudad) y en ella desarrolló una destacada obra de paisajismo donde se preservan aún una línea de árboles caducos hacia el noroeste y dos ejemplares añosos de alto valor tales como un Aguaribay y un Acer Negundo de gran porte.

Bajo las particularidades del escenario descrito la propuesta edilicia se funda en una menor ocupación del suelo y por ende edificios más esbeltos.

En tal sentido se proponen dos edificios que, conforme se describe en la memoria de fundamentación técnica glosada a orden 6, toman una inclinación respecto de la trama para mejorar el asoleamiento de las unidades y darle un protagonismo al conjunto al que se pregona conformarlo como hito urbano y generador de desarrollo de la zona.

Los volúmenes edilicios se proyectan en tipología de perímetro libre, alcanzando los once niveles de vivienda, en el edificio más cercano a la calle Larrea, y veintidós, en el próximo a la Av. Juan B. Justo.

En la concepción urbana del lugar, hoy con la continuidad de las calles Azcuenaga y Mitre interrumpidas por el predio que nos ocupa, la propuesta incluye la apertura parcial de las mismas en forma peatonal incorporando actividades tales como un café u otras que pudieran surgir de manera de enriquecer y generar un paseo público en un espacio de alto contenido paisajístico. Asimismo la presencia de la permeabilidad visual en el nivel peatonal asegura que los lugares comunes dentro del ámbito privativo de los edificios será compartida con el espacio exterior produciendo una mancomunidad en la espacialidad y la calidad de su composición natural del paisaje y los nuevos espacios verdes a crear.

El inmueble tiene como antecedente el expediente N° 243-R-1944, en el cual constan los planos de construcción aprobados en el mes de abril de dicho año que dan cuenta de la ejecución de una vivienda unifamiliar emplazada en sobre el eje de prolongación de las calles Azcuenaga y Mitre.

Al tratarse el predio de un remanente de Chacra debemos traer a consideración las cesiones previstas en el artículo 56° del Decreto Ley N° 8.912/77 (Ley provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo), donde en relación a la cesión de espacios circulatorios entendemos que en función de su antecedente (planos aprobados antes de la sanción de la Ley) y en la intención de preservar las cualidades paisajísticas de la parcela, donde el proyecto incorpora paseos peatonales y espacios de esparcimiento públicos en su interior no resulta exigible la apertura de calles, en tanto que sí corresponde las cesiones inherentes a reservas para la localización de equipamiento comunitario y área verde pública, donde esta última puede entenderse como incorporada al proyecto en las aperturas de espacios generadas sobre las calles de ambos frentes.

Por tratarse de un predio de grandes dimensiones resulta de aplicación el artículo 3.5.3.8 del C.O.T., donde se establece que *“cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 3.750 m<sup>2</sup>, podrá requerir de la municipalidad el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el organismo técnico competente, en consonancia con los objetivos de este Código y serán propuestas para su aprobación...”* ello tiene por finalidad impedir la subdivisión y alentar la preservación de parcelas de grandes dimensiones, para las cuales se admite otorgar estímulos, consistentes en incrementos del F.O.T. y la densidad poblacional, con ciertos condicionamientos como el de no incrementar el F.O.S. y no modificar el uso de suelo asignado a la parcela.

Los indicadores urbanísticos de proyecto se establecen dentro de los máximos prescriptos en el Decreto Ley N° 8.912/77 y conforme se desprende del Control Técnico obrante a orden 10, efectuado por la Dirección General de Obras Privadas: el F.O.S. proyectado es sensiblemente inferior al reglamentario; el F.O.T. alcanza el máximo en concepto de estímulos del 70% del distrito de pertenencia (E1), resultando por ello reglamentario en concordancia con lo estipulado en el artículo 3.5.3.8 del C.O.T.; también cumple el requisito de estacionamiento; en tanto que los aspectos a flexibilizar se resumen a los incrementos de la densidad y el plano límite.

El contexto urbano denota la existencia de otros predios de grandes dimensiones y conglomerados parcelarios destinados a distintos usos y actividades propias del distrito de pertenencia, tales como de servicio de salud, comercial e industrial, entre los que se encuentran el Hospital Privado de Comunidad y Cerrosud – Casa central.

Otro de los aspectos destacados por la propuesta consiste en su relación con el marco pregonado por la Ordenanza N° 25.144 en la creación de las Áreas de Acuerdo Urbano, de predios de dimensiones superiores a 3.500 m<sup>2</sup>, vacantes y rodeados por al menos dos calles integradas a la red circulatoria, que tengan potencialidad para favorecer la consolidación de la planta urbana en virtud de proyectos consensuados, considerados como planes particularizados según las prescripciones del Decreto Ley N° 8.912/77.

En dicho marco, el proyecto arquitectónico analizado contribuye a la ampliación de la incorporación de espacio público, con equipamiento y mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc., generando la puesta en valor del sector y brindando la posibilidad de ganar mayor seguridad, amplitud de circulación en el paso peatonal y apertura de visuales a las cualidades paisajísticas del sector.

Conforme surge de la memoria técnico descriptiva del proyecto y de los informes medio ambientales complementarios, agregados a éstas actuaciones, tanto durante la fase de ejecución de las obras, como en la de uso, se proponen incorporar mejores prácticas urbano ambientales disponibles, tendientes a la gestión de las externalidades negativas y a la mitigación del impacto urbano ambiental, todo ello en consonancia con lo previsto para los distritos de media densidad en el artículo 22 del Anexo I de la Ordenanza N° 25.114, que promueve la

utilización de materiales regionales para reducir la huella de carbono y en compra marplatense, separación y reducción de residuos incluso durante la etapa de ejecución de la obra, control de vertidos de efluentes, captación y recuperación de agua de lluvias, reducción de demanda energética e incorporación de energías alternativas, entre otras.

En ese lineamiento de acciones, el informe de factibilidad urbano ambiental obrante a orden 9, surge una descripción acabada de las distintas estrategias y acciones a implementar a fin de mejorar la sustentabilidad de la propuesta.

En función de lo sintetizado, la Comisión Asesora creada por Decreto 50/96 ha decidido, por unanimidad de sus miembros, aconsejar se autorice lo solicitado según surge del acta obrante a orden 18 del EX-2024-00513799-MUNIMDP-DOT#SOPU, en coincidencia con lo informado a orden 11 y 14 por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

En virtud de lo expuesto, se somete a consideración de ese Honorable Concejo Deliberante el respectivo Proyecto de Ordenanza.

Saluda a Vuestra Honorabilidad.