



Municipalidad de General Pueyrredon
2026

Mensaje de Elevación

Número:

Referencia: P.O Y M.E EX-2025-00501024- -MUNIMDP-DOT#SOPU

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- Aféctase al distrito de Equipamiento específico (Ee) según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el predio sito en la Avenida Jorge Newberry N° 5.035, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Parcelas 171 adx y 171ady, según plano *de mensura, unificación y división* N° 45-361-2025, obrante a orden 13 del expediente EX -2025-00501024-MUNIMDP-DOT#SOPU, de la ciudad de Mar del Plata.

ARTÍCULO 2°.-

2.1 Fíjase las siguientes Normas Particulares para el predio descrito en el artículo 1° de la presente:

1. Uso de suelo admitidos:

-Edificaciones e instalaciones destinadas a los usos pertenecientes al distrito Central Dos (C2), a excepción de los vinculados al servicio del automotor y/o mayoristas o depósitos.

b) Requisitos de uso:

-Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga deberán desarrollarse dentro de la parcela conforme a las exigencias que surjan en cada caso de las normas de aplicación respectivas según el C.O.T.

3. Ocupación y Tejido urbano:

-F.O.S máximo sobre cota de parcela 0.6

-F.O.T. máximo 1.5 (no se permite ningún incremento del F.O.T)

- Dn 150 hab/ha (0.015 hab/m2)

3. Disposiciones Particulares:

-Tipología edilicia: sólo edificios de perímetro libre

-Plano límite: PB + 3 pisos superiores

-Retiro Perimetral: mínimo 5,00 metros

e) Espacio Urbano:

-El retiro perimetral, deberá ser parquizado a excepción de los accesos peatonales, vehiculares o sendas de vinculación entre ambos.

-El espacio bajo cota de parcela podrá ser utilizado.

ARTÍCULO 3°.- La construcción deberá cumplimentar con todas las normas generales contempladas en 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°.- Previo a la aprobación de los planos de construcción deberá presentar:

1. Certificado de prefactibilidad de infraestructura sanitaria otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (OSSE) y/o por la Autoridad del Agua (ADA)
2. Declaratoria de Impacto Ambiental (D.I.A) otorgada por el EMSUR

ARTÍCULO 5°.- Los predios descriptos en el artículo 1° se desarrollan bajo el régimen de Propiedad Horizontal, con unidades privativas en función del proyecto integral de división respectivo.

ARTÍCULO 6°.- Fíjase una contribución a modo de compensación urbanística, en aplicación de los artículos 46° y 51° de la Ley Provincial N° 14.449, correspondiente a la obra de infraestructura de alumbrado público de la ampliación “sector 1” de la Av. Jorge Newberry.

ARTÍCULO 7°.- De forma.

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:

Los presentes actuados tratan la “Solicitud de Usos y/o Indicadores en distritos o parcelas especiales” obrante a orden 2 del expediente EX-2025-00501024-MUNIMDP-DOT#SOPU, presentado por la firma “MOLAS Y ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A”, CUIT N° 30-71114734-5, con la finalidad de afectar con el uso “*paseo comercial*”, el inmueble sito en la Av. Jorge Newberry N° 5.035, identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Parcelas 171 adx y 171 ady, según *plano de mensura, unificación y división* N° 45-361-2025, obrante a orden 13 del expediente EX -2025-00501024-MUNIMDP-DOT#SOPU, de la ciudad de Mar del Plata.

El predio se localiza en el Área Complementaria del Litoral Marítimo Uno (COLM1), área complementaria del área urbana ULM del litoral marítimo sur y norte de Mar del Plata, zona destinada a la localización de actividades complementarias de su zona adyacente, de características turístico- recreativas en un entorno paisajístico de interés.

El emprendimiento que se pretende realizar denominado “Plaza Rumencó”, se inscribe en un predio de aproximadamente 7 hectáreas, lindero al Barrio cerrado Rumencó, cuyo uso propuesto incluye equipamiento comercial, de servicios, educativo, de salud y recreativo.

El proyecto esta conformado por dos parcelas, sin divisiones físicas, que comparten usos y un lenguaje formal arquitectónico similar, constituyendo un conjunto comercial bajo el régimen de propiedad horizontal especial, con acceso abierto, cerco y control perimetral.

A través del gráfico agregado a orden 11, se puede observar que los accesos serán por la colectora a ejecutar paralela a la Av. Jorge Newberry, donde se plantean tres ingresos vehiculares y uno peatonal. A su vez se proyecta otro ingreso peatonal desde el barrio cerrado Rumencó.

El conjunto prevé espacios privativos que serán construibles y otros comunes que no, además de una franja verde forestada la cual hace de fuelle entre el conjunto comercial y el barrio cerrado Rumencó.

A través del Decreto 1466/07, se otorgó la Convalidación Técnica Final para la radicación del barrio cerrado Rumencó, en el cual, en relación al predio que nos ocupa, se expresa lo siguiente: “...serán asignadas a futuros equipamientos comerciales y de servicios para la población que habitará el mencionado barrio cerrado y para aquella asentada en el entorno urbano circunscripto al mismo.”

A orden 11 se informa que el dominio, no la posesión, figura a nombre de MOLAS encontrándose en instancia de materializar las transferencias de dominio a los nuevos adquirientes: parcela **171 ady**, perteneciente a la sociedad **MPSG 5 NEWBERRY SA**, la **parcela 171 adx** de la sociedad **TREELAND SA** y la **171 adw** perteneciente a **EXFACO SA**. Esta última exenta del proyecto en estudio.

En función de lo expresado anteriormente con respecto a la titularidad que corresponde a cada una de las parcelas en estudio se sugiere, afectar a ambas como Equipamiento específico (Ee), con indicadores urbanísticos, de uso, ocupación y tejido aplicables a cada una de ellas en función de sus respectivas superficies.

Los usos que se prevén desarrollar son los de comercios minoristas, de servicios, habitacionales, salud, educativos y recreativos.

El proyecto contará con 700 módulos de estacionamiento, distribuidos en el interior del predio, además de preverse la construcción de cocheras subterráneas con capacidad para 340 vehículos.

En los espacios no edificables se proyecta una franja de 20.000 m² parquizada y forestada en el borde lindero al barrio Rumencó, la cual contará con senderos peatonales y dos áreas de estacionamiento de cortesía para los residentes de dicho barrio cerrado con capacidad para 100 vehículos.

La provisión de agua potable y la evacuación cloacal serán autogestionadas, previéndose la instalación de una planta de tratamiento de efluentes propia, según lo que se relata en la fundamentación técnica obrante a orden 11. A orden 3 se encuentra la constancia de inicio para certificado emitida por Obras Sanitarias Mar del Plata.

Con respecto al punto de vista urbanístico, se trata de un entorno en constante crecimiento con gran ocupación de

urbanizaciones cerradas tales como: Rumencó, Arenas del Sur, Arenas Chico, Las Prunas y Rumencó Joven, entre otras, así como también clubes deportivos (Newberry, Banfield, etc.)y complejos recreativos (Aquopolis, El Griego).

En función de las actividades que se pretenden desarrollar, se considera factible acceder a lo solicitado afectando las parcelas en cuestión al distrito de Equipamiento específico (Ee), zona especial destinada a usos singulares cuyas características implican una demanda de amplias superficies disponibles y una definición de normas particulares de ocupación, según el artículo 6.8.4 del C.O.T.

Se deberá presentar la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con lo establecido en el artículo 8.4.1/2 del C.O.T. que refiere a proyectos urbanísticos particularizados referidos a usos singulares, implicando ello la afectación del predio involucrado a distrito de Equipamiento Especifico (E.e).

A modo de compensación urbanística, en aplicación de los artículos 46° y 51° de la Ley N° 14.449, los propietarios se comprometen a realizar la obra de infraestructura de alumbrado público de la ampliación “sector 1” de la Av. Jorge Newberry.

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 15 del expediente EX- 2025-00501024-MUNIMDP-DOT#SOPU, en coincidencia con lo informado por la Dirección de Ordenamiento Territorial a orden 16 del mencionado expediente.

Para finalizar se somete a vuestra consideración el respectivo Proyecto de Ordenanza.

Saludo a Vuestra Honorabilidad.