



**Municipalidad de General Pueyrredon**  
2026

**Mensaje de Elevación**

**Número:**

**Referencia:** ME y PO EX-2025-00539140- -MUNIMDP-DOT#SOPU

---

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°.** – Autorízase, a la firma “FIDEICOMISO MERIDIES MAR”, CUIT N° 30-71677820-3, a adoptar el plano límite que surge de los planos de obra nueva agregados a orden 20 del expediente EX-2025-000539140-MUNIMDP-DOT#SOPU, en el edificio de vivienda multifamiliar previsto ejecutar, en el inmueble sito en la calle William Morris N° 1.010, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección G, Manzana 29 a, Parcela 5, de la ciudad de Mar del Plata.

**ARTÍCULO 2°.-** 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 particulares del presente acto.

**ARTÍCULO 3°.** – 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 4°.-** 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 5°.-** 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 6°.-** Fíjese una contribución a modo de compensación urbanística, en aplicación de la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, por parte de la firma “FIDEICOMISO MERIDIES MAR”, CUIT N° 30-71677820-3, la cual se establecerá previo a la aprobación de planos de construcción.

La misma estará destinada a obras de infraestructura y/o mejoras del espacio público.

**ARTÍCULO 7°.-** Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto N° 818/96, modificado por Decreto N° 2.269/99.

**ARTÍCULO 8°.-** De forma.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:

Las presentes actuaciones tratan el “Recurso a las Normas de Ocupación y Tejido”, obrante a orden 2, del expediente EX-2025-000539140-MUNIMDP-DOT#SOPU, presentado por la firma “FIDEICOMISO MERIDIES MAR”, CUIT N° 30-71677820-3, con la finalidad de adoptar el plano límite que surge de los planos de obra nueva agregados a orden 20, en el edificio de vivienda multifamiliar previsto ejecutar, en el inmueble sito en la calle William Morris N° 1.010, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección G, Manzana 29 a, Parcela 5, de la ciudad de Mar del Plata.

El predio posee una superficie de 701,80 m<sup>2</sup> y se localiza en un sector urbano identificado como Distrito Residencial Tres (R3), correspondiente a zona destinada a la localización de uso residencial de densidad media con viviendas individuales y colectivas (artículo 6.6.3 del Código de Ordenamiento Territorial – C.O.T.).

La propuesta comprende la implantación de un edificio desarrollado en tipología edilicia perímetro libre, con un nivel de subsuelo donde se disponen dieciocho (18) módulos de cocheras; un nivel cero de acceso, con gimnasio, SUM y doce (12) módulos para estacionamiento de vehículos; desde el primer piso al catorce dos (2) departamentos de tres y dos ambientes, mientras que en el piso quince se dispone el sector de quincho y terraza.

Conforme se desprende del control técnico obrante a orden 22, el proyecto cumple e inclusive arroja remanente en los valores de los indicadores urbanísticos F.O.S, F.O.T y Dn, en tanto que el único tema a tratar es el Plano Límite (PL) adoptado.

En tal sentido vale destacar que se utiliza un menor F.O.S (0.33) que el establecido por la norma vigente (0.6), liberando superficie de terreno y por ende un menor desarrollo por planta, logrando así mejores condiciones de habitabilidad, visuales y ventilación.

Dicho planteo al disponer de menor superficie por planta requiere de mayor altura para utilizar los indicadores urbanísticos inherentes al F.O.T y a la Dn, de los cuales aún le quedan remanentes. Frente a ello se entiende atendible el diseño propuesto, liberando superficie en planta y tomando mayor altura en un sector que posibilita excelentes visuales y posee una tendencia a la ocupación en altura, en tanto que en las proximidades existen otras edificaciones de similares características.

La propuesta generará el completamiento de un vacío urbano existente, en un sector cuya dinámica de uso y ocupación se encuentra en permanente evolución, densificándose física y poblacionalmente; por lo tanto hoy se advierte cierta heterogeneidad, conviviendo una arquitectura doméstica, con arquitectura comercial y edificios en altura.

En un entorno urbano ampliado, se observan ejemplos de vivienda multifamiliar análogos al ejemplo bajo examen, en tanto que el edificio propuesto no generaría medianera expuesta por encontrarse retirado de los ejes medianeros.

Asimismo dicho volumen edilicio verifica el cono de sombra y libera superficie de parcela mejorando las condiciones ambientales de la manzana.

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 expediente EX-2025-000539140-MUNIMDP-DOT#SOPU, en coincidencia con lo informado por la Dirección de Ordenamiento

Territorial a orden 17 del mencionado expediente.

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

Saluda a Vuestra Honorabilidad.