



Expediente D.E.: 5117-1-2012  
Expediente H.C.D.: 1679-D-2012  
Nº de registro: O-15357  
Fecha de sanción: 11/10/2012  
Fecha de promulgación: 16/10/2012  
Decreto de promulgación: 2262

## **ORDENANZA Nº 21040**

**Artículo 1º.-** Desaféctase del distrito Residencial Siete (R7) a las parcelas frentistas a la calle Leandro Nicéforo Alem en ambas aceras, entre General Roca y Almafuerde, y aféctase al distrito Central Alem (CA) cuya normativa urbanística específica forma parte de la presente como Anexo I y se incorpora como artículo 6.7.8 al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), manteniéndose vigente la afectación de dichas parcelas como Vía de Uso Específico Alem (VUE Alem), admitiéndose en las mismas los usos de suelo aplicables al distrito Central Tres (C3) consignados en el artículo 5.3.3/2 del COT, conforme prescribe el artículo 2º de la Ordenanza nº 18.826, a salvedad de los usos eliminados por el artículo 4º de la Ordenanza nº 20.397 y por el artículo 2º de la presente.

**Artículo 2º.-** Elimínanse del listado de usos admisibles en la Vía de Uso Específico Alem (VUE Alem) los correspondientes a: Servicio clase 2: rubros 28.- "Peña folclórica", 29.- "Picadas y Minutas" y 30.- "Pizzería"; Depósito clase 1 y 2; Industria clase 1 y 2, y los Servicios clase 3 inherentes a prestaciones al automotor (11.- balanceo de ruedas y taller de alineado; 15.- cambio de aceite y filtro; 16.- carga y reparación de matafuegos; 17.- cerrajería del automotor; 21.- colocación de protectores plásticos para guardabarros (automotores); 22.- colocación de vidrios, colizas y accesorios del automotor; 23.- colocación y reparación de auto - radio y alarmas; 25.- electricidad del automotor; 36.- lavadero manual de autos; 44.- reparación de cámaras y cubiertas; 45.- reparación de componentes pequeños de vehículos en general; 49.- reparación de instrumental (automotores); 55.- reparación de piezas de recambio (automotores); y 60.- tapicería del automotor).

**Artículo 3º.-** Desaféctase del distrito Residencial Siete (R7) a las parcelas que integran las manzanas comprendidas entre las calles Leandro Nicéforo Alem, Almafuerde, Bernardo de Irigoyen y Primera Junta, excluidos los predios frentistas a la calle Leando N. Alem, y aféctase al distrito Residencial Cuatro (R4).

**Artículo 4º.-** Admítase en las parcelas consignadas en el artículo 3º de la presente, los usos correspondientes al distrito Residencial Cuatro (R4), excepto los rubros explícitamente eliminados del listado de usos admisibles según artículo 4º de la Ordenanza nº 20.397 y los correspondientes a: Servicio clase 2: rubros 28.- "Peña folclórica", 29.- "Picadas y Minutas" y 30.- "Pizzería"; Depósito clase 1; Industria clase 1 y los servicios clase 3 inherentes a prestaciones al automotor (11.- balanceo de ruedas y taller de alineado; 15.- cambio de aceite y filtro; 16.- carga y reparación de matafuegos; 17.- cerrajería del automotor; 21.- colocación de protectores plásticos para guardabarros (automotores); 22.- colocación de vidrios, colizas y accesorios del automotor; 23.- colocación y reparación de auto - radio y alarmas; 25.- electricidad del automotor; 36.- lavadero manual de autos; 44.- reparación de cámaras y cubiertas; 45.- reparación de componentes pequeños de vehículos en general; 49.- reparación de instrumental (automotores); 55.- reparación de piezas de recambio (automotores); y 60.- tapicería del automotor).



**Artículo 5º.-** Incorpórase al artículo 6.6.4.1 CASOS ESPECIALES el apartado d) conforme al siguiente texto:

“d) En las parcelas frentistas a las calles Bernardo de Irigoyen (acera par) entre Primera Junta y Almafuerde, y Primera Junta (acera par) entre Leandro N. Alem y Bernardo de Irigoyen, no será de aplicación el artículo 3.2.9.3 del COT inherente a “Altura Máxima de Edificación con Planta Baja Libre”, razón por la cual el plano límite de los edificios proyectados será, exclusivamente, de Planta Baja y dos (2) pisos o de acuerdo al perfil de la medianera existente.”

**Artículo 6º.-** Desaféctase como Vía de Uso Específico (VUE Alem) a las parcelas frentistas en ambas aceras correspondientes a las siguientes calles: a) Bernardo de Irigoyen entre Almafuerde y Matheu; b) Formosa y Matheu, entre Leandro N. Alem y Bernardo de Irigoyen; y c) Almafuerde entre Leandro N. Alem y Bernardo de Irigoyen, acera impar.

**Artículo 7º.-** Aféctase como Vía Clasificada Tres (VC3) a las parcelas frentistas a la calle Bernardo de Irigoyen entre Almafuerde y Matheu, acera impar, excluyendo en dicho tramo las actividades de servicio clase 2 eliminadas del listado de usos admisibles según artículo 4º de la ordenanza nº 20.397, como así también los rubros 28.- “Peña folclórica”, 29.- “Picadas y Minutas” y 30.- “Pizzería”.

**Artículo 8º.-** Admítase en los locales comerciales preexistentes que acrediten desarrollo de actividad comercial durante los últimos cinco (5) años en forma continua o interrumpida, o que cuenten con plano de construcción regularizado con destino comercial, ubicados en las parcelas frentistas a las calles Bernardo de Irigoyen entre Matheu y Primera Junta, acera impar y Primera Junta entre el deslinde con el distrito Central Alem (CA) y Bernardo de Irigoyen, acera impar, la continuidad de las actividades preexistentes o, en su defecto, las correspondientes a las clases 1 a 3 de comercio minorista y/o las clases 1 y 2 de servicios, excluidos expresamente de estas últimas la totalidad de los rubros gastronómicos y la peña folclórica. Dichos locales podrán ser objeto de transferencia y de modificación, no así de ampliación.

**Artículo 9º.-** Incorpórase una contribución a modo de compensación urbanística, a abonar por parte de los solicitantes de las obras a edificar en parcelas afectadas a los distritos Central Alem (CA) y Residencial Cuatro (R4) inscriptas en el sector delimitado por las calles Alem en ambos frentes, Almafuerde, Bernardo de Irigoyen y Rodríguez Peña, dirigida a la puesta en valor del “Portal y el muro perimetral externo del cementerio de La Loma” (declarado de interés patrimonial por la Ordenanza nº 10.075 y modificatorias) y a “obras de infraestructura y equipamiento del espacio público del barrio Playa Grande”, en atención al beneficio originado en la mejora de la capacidad edificatoria, poblacional y del plano límite que deviene de la reasignación distrital antes mencionada. Dicha contribución consistirá en el aporte de un monto análogo al que surge de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción que, en cada caso corresponda. La Secretaría de Economía y Hacienda adoptará los recaudos pertinentes a efectos de introducir los ajustes necesarios en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva a efectos de incorporar la contribución en cuestión.

**Artículo 10º.-** Foméntase la protección de la masa forestal existente sobre las aceras de las calles Bernardo de Irigoyen entre Rodríguez Peña y Almafuerde y en las transversales entre Alem y Bernardo de Irigoyen comprendidas en el tramo antes descripto, con el propósito de realzar la calidad ambiental e identitaria del



sector. A tal efecto, cuando causas debidamente fundadas originadas en las condiciones fitosanitarias y/o de estabilidad de los ejemplares arbóreos, hagan estrictamente necesario su reemplazo, ello sólo será posible por "árboles de gran porte" o "aptos para vereda ancha", conforme a lo sugerido al respecto por el Departamento Arbolado Urbano dependiente del ENOSUR.

**Artículo 11º.-** Establécese en dos (2) ambientes con una superficie cubierta y semicubierta total no inferior a cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>), la unidad mínima admisible de departamento en los edificios de vivienda multifamiliar a proyectar y erigir en el distrito central Alem (CA) y en el sector afectado al distrito Residencial Cuatro (R4) delimitado por las calles Alem, Almafuerde, Bernardo de Irigoyen y Primera Junta.

**Artículo 12º.-** Las tareas inherentes a todo tipo de instalación y/u obras de construcción a realizar en las parcelas que integran el corredor conformado por la calle Alem (ambas aceras) entre Rodríguez Peña y Almafuerde y el sector delimitado por las calles Alem, Almafuerde, Bernardo de Irigoyen y Primera Junta, no podrán iniciarse antes de las 8:00 horas ni concluir después de las 22:00 horas.

**Artículo 13º.-** Incorpórase al requerimiento de certificado de servicios de agua y cloaca otorgado por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado, establecido en el artículo 5.1.1.5 del Código de Ordenamiento Territorial en su apartado i), la presentación de las factibilidades correspondientes a infraestructura energética, electricidad y gas, extendidas por E.D.E.A. S.A. y Camuzzi Gas Pampeana, respectivamente, para las obras destinadas a vivienda multifamiliar, hotelería u oficina, a ejecutar en el distrito Central Alem (CA) y en el sector afectado al distrito Residencial Cuatro (R4) delimitado por las calles Alem, Almafuerde, Bernardo de Irigoyen y Primera Junta.

**Artículo 14º.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo a sustituir la plancheta urbanística intraejidal A 26 subíndice 8, a efectos de introducir las adecuaciones normativas establecidas en los artículos 1º, 3º, 6º y 7º de la presente, cuya documentación gráfica complementaria integra los Anexos II y III de la presente, conteniendo la delimitación distrital y el perfil edilicio del sector involucrado, respectivamente.

**Artículo 15º.-** Comuníquese, etc.-

**Dicándilo  
Castorina**

**Ciano  
Pulti**