

Mar Chiquita, 14 de abril de 2026

Al Señor Presidente del
Honorable Concejo Deliberante
Sr. Carlos Minucci

S / D

REF: Elevación de Proyecto de Ordenanza - Rezonificación Camet Norte.

De mi mayor consideración:

Desde la Agrupación Preveer Mar Chiquita (agrupación de hecho), tenemos el agrado de elevar para su tratamiento el presente proyecto de ordenanza, el cual se fundamenta y detalla a continuación:

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ordenanza tiene por finalidad adecuar la normativa urbanística vigente en el sector Camet Norte, en virtud de las transformaciones territoriales, sociales y funcionales que se han consolidado en dicha área en los últimos años.

En particular, la instalación y funcionamiento del polo educativo, la presencia de servicios de salud, así como el desarrollo de emprendimientos hoteleros y turísticos, configuran un nuevo escenario urbano que excede el carácter originalmente asignado al sector como área predominantemente residencial de baja densidad.

Esta realidad impone la necesidad de actualizar el Código de Ordenamiento Territorial, a fin de evitar situaciones de irregularidad, conflictos de uso del suelo y limitaciones al desarrollo de actividades esenciales para la comunidad.

Asimismo, el sector Camet Norte presenta una ubicación estratégica dentro del sistema costero del Partido de Mar Chiquita, lo que exige una planificación que articule el crecimiento urbano con la protección ambiental del frente marítimo y del sistema dunícola.

En este sentido, la propuesta incorpora los lineamientos del Programa Pampa Azul, orientado a la investigación, conservación y uso sostenible del espacio marítimo argentino, así como los principios del enfoque AZCASU, que promueve la adaptación de las zonas costeras frente al cambio climático mediante soluciones urbanas sostenibles.

La creación de una nueva categoría urbanística específica permite reconocer a Camet Norte como un área de establecimientos y servicios con desarrollo costero sostenible, posibilitando la convivencia ordenada de usos educativos, sanitarios, turísticos y residenciales, bajo parámetros adecuados de control urbano y ambiental.

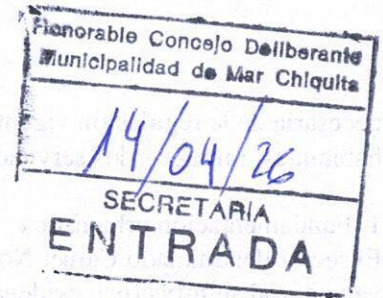
Por otra parte, el proyecto incorpora como componente esencial la mejora de la infraestructura vial, destacándose la intervención sobre la Avenida San Martín, la cual constituye un eje estructurante del sector.

Su pavimentación y adecuación resultan fundamentales para garantizar la accesibilidad, la seguridad vial y la conectividad, especialmente en un contexto de incremento del tránsito derivado de los nuevos usos del suelo.

La articulación entre ordenamiento territorial e inversión en infraestructura resulta clave para evitar procesos de crecimiento desordenado y para consolidar un modelo de desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible.

Desde el punto de vista jurídico, la iniciativa se enmarca en lo dispuesto por la Ley Provincial N° 8.912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, así como en la Ley General del Ambiente N° 25.675, que establecen la responsabilidad de los municipios en la planificación del territorio bajo principios de prevención, sustentabilidad y equidad intergeneracional.

En consecuencia, la presente ordenanza no constituye una excepción normativa, sino una adecuación



necesaria de la regulación vigente a la realidad territorial, orientada a mejorar la calidad de vida de los habitantes, fortalecer los servicios comunitarios y proteger el ambiente.

1. Fundamentación urbanística

El sector denominado Camet Norte ha experimentado en los últimos años una transformación funcional y territorial significativa, evidenciada por:

La instalación y/o proyección de establecimientos educativos de distintos niveles.

La localización de servicios de salud (clínica y atención sanitaria permanente).

El desarrollo de emprendimientos hoteleros y turísticos, compatibles con el perfil costero y ambiental del área.

Dichos usos exceden el carácter estrictamente residencial de baja densidad, previsto originalmente, generando una desactualización normativa que dificulta:

La correcta habilitación de actividades existentes.

La planificación de infraestructura y servicios.

El control ambiental y urbano del crecimiento.

2. Justificación de la rezonificación

La rezonificación propuesta responde a criterios de ordenamiento territorial racional, conforme a los principios de:

Uso eficiente del suelo.

Ciudad compacta y de proximidad.

Acceso equitativo a servicios esenciales.

Prevención de conflictos de uso de suelo.

La coexistencia de educación, salud y hotelería configura un subcentro urbano de escala local, que requiere una categoría específica que contemple:

Usos mixtos regulados.

Mayor intensidad de equipamiento comunitario.

Parámetros edilicios diferenciados.

Reglas ambientales reforzadas.

3. Propuesta de nueva zonificación

Se propone recategorizar el sector como:

Zona de establecimientos y servicios especiales con residencia controlada (ZEyS-RC)

(denominación adaptable al COT local)

Usos permitidos:

Establecimientos educativos públicos y privados

Centros de salud, clínicas y consultorios

Hotelería de baja y media escala

Residencia permanente y temporaria

Comercio de cercanía y servicios complementarios

Usos prohibidos:

Industrias

Depósitos logísticos

Actividades contaminantes o ruidosas

Emprendimientos de alta densidad no compatibles

4. Criterios ambientales y paisajísticos

La rezonificación deberá integrarse con:

Protección del sistema dunícola y costero

Limitación de alturas y FOT (factor de ocupación total)

Obligación de estudios de impacto ambiental.

Incorporación de infraestructura verde.

Respeto por la identidad del barrio.

Todo ello en concordancia con:

Ley General del Ambiente N° 25.675

Normativa ambiental provincial.

Principios de desarrollo sostenible y prevención.

5. Impacto positivo esperado.

La rezonificación permitirá:

Regularizar situaciones preexistentes

Planificar el crecimiento sin improvisación

Garantizar servicios básicos a residentes y visitantes

Atraer inversión compatible.

Evitar la expansión desordenada sobre áreas sensibles.

6. Conclusión

La modificación del uso del suelo en Camet Norte no constituye una excepción, sino una adecuación necesaria de la normativa a la realidad territorial, fortaleciendo la función social del suelo, el acceso a derechos básicos y la sustentabilidad del desarrollo local.

ARGUMENTO JURÍDICO

La presente ordenanza se encuentra plenamente sustentada en las competencias municipales en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo, conforme lo establece la Ley Provincial N° 8.912, que faculta a los municipios a regular la zonificación urbana en función del interés público y la planificación del desarrollo.

Asimismo, la iniciativa se enmarca en los principios de la Ley General del Ambiente N° 25.675, particularmente en los de prevención, sustentabilidad y equidad intergeneracional, que obligan a las autoridades a adoptar medidas anticipatorias frente a procesos de transformación territorial.

En igual sentido, el proyecto se ajusta al régimen de bienes y funciones ambientales establecido en los artículos 235 y 237 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto reconoce la responsabilidad estatal sobre los bienes de dominio público natural, incluyendo el ambiente costero.

La rezonificación propuesta constituye una facultad discrecional legítima del municipio, orientada a adecuar la normativa vigente a una realidad urbana consolidada, evitando conflictos de uso, promoviendo el acceso a servicios esenciales y garantizando una planificación racional del territorio.

Asimismo, la incorporación de criterios de desarrollo costero sostenible, en línea con políticas públicas como Pampa Azul y el enfoque AZCASU, refuerza el deber estatal de protección ambiental sin afectar derechos adquiridos, en tanto se respetan los usos preexistentes compatibles.

En consecuencia, la medida resulta razonable, proporcionada y jurídicamente válida, no configurando restricción ilegítima alguna, sino una regulación necesaria en función del interés general, conforme la doctrina y jurisprudencia vigente en materia de ordenamiento urbano y ambiental.

PROYECTO DE ORDENANZA PARA LA REZONIFICACION DE CAMET NORTE

VISTO:

La necesidad de adecuar la normativa urbanística vigente en el sector denominado Camet Norte;
La consolidación de un polo educativo, servicios de salud y actividades hoteleras en el área,
la importancia estratégica del Partido de Mar Chiquita dentro del sistema costero bonaerense
y la necesidad de mejorar la infraestructura vial, en particular la Avenida San Martín, como eje estructurante del sector;

CONSIDERANDO:

- Que el sector Camet Norte ha experimentado un crecimiento urbano sostenido;
- Que la instalación de un polo educativo, establecimientos sanitarios y turísticos, exige una adecuación del uso del suelo;
- Que corresponde al Municipio ejercer sus competencias conforme la Ley Provincial N° 8.912;
- Que el desarrollo urbano debe armonizarse con la Ley N° 25.675 y principios de sustentabilidad;
- Que resulta pertinente incorporar criterios del Programa Pampa Azul y del enfoque AZCASU;
- Que la Avenida San Martín constituye un corredor estratégico cuya pavimentación resulta prioritaria;
- Que la participación ciudadana fortalece la legitimidad de las políticas públicas;
- Que la presente constituye una medida razonable, proporcional y de interés público.

Por ello,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL PARTIDO DE MAR CHIQUITA
SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1° —

Modifícase la zonificación urbanística del sector Camet Norte.

ARTÍCULO 2° —

Créase la categoría “Zona de establecimientos, Servicios y Desarrollo Costero Sostenible (ZESDCS)”, incorporándose al Código de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3° —

La planificación del área deberá alinearse con:

- a) Lineamientos del Programa Pampa Azul.
- b) Principios del enfoque AZCASU.
- c) Normativa ambiental vigente.
- d) Protección del sistema costero y dunícola.

ARTÍCULO 4° —

Usos permitidos:

- a) Educación.
- b) Salud.
- c) Hotelería de baja y media escala.
- d) Vivienda de baja densidad.
- e) Comercio de cercanía.
- f) Equipamiento comunitario.
- g) Actividades científicas y ambientales.

ARTÍCULO 5° —

Usos no permitidos:

- a) Industria.
- b) Logística de gran escala.
- c) Actividades contaminantes.
- d) Estructuras de alta densidad habitacional.

ARTÍCULO 6° —

Parámetros urbanísticos:

El Departamento Ejecutivo fijará FOS (factor de ocupación del suelo), FOT (factor de ocupación total), alturas y demás indicadores, garantizando:

- a) Integración paisajística.
- b) Superficie absorbente.
- c) Protección ambiental.
- d) Infraestructura verde.

ARTÍCULO 7° —

Infraestructura vial estratégica:

Declárase de interés público y prioridad municipal la pavimentación y mejora integral de la Avenida San Martín.

ARTÍCULO 8° —

Corredor seguro:

Declárase a la Avenida San Martín como Corredor Seguro Educativo y Sanitario, debiendo priorizarse:

- a) Reducción de velocidad.
- b) Señalización reforzada.
- c) Sendas peatonales seguras.
- d) Iluminación adecuada.

ARTÍCULO 9° —

Alcance de obra del artículo 8°

La intervención incluirá:

- a) Pavimento.
- b) Drenaje pluvial.
- c) Veredas.
- d) Iluminación.
- e) Señalización.

ARTÍCULO 10° —

Plazos:

El Departamento Ejecutivo deberá gestionar e iniciar las obras dentro de los 12 meses de promulgada la presente, sujeto a disponibilidad presupuestaria.

ARTÍCULO 11° —

Financiamiento:

Autorízase la gestión de fondos municipales, provinciales, nacionales y contribución por mejoras.

ARTÍCULO 12° —

Adaptación climática:

Se deberán incorporar criterios de resiliencia, eficiencia energética y gestión hídrica.

ARTÍCULO 13° —

Participación vecinal:

El Departamento Ejecutivo deberá garantizar:

- a) Audiencias públicas no vinculantes.
- b) Acceso a la información.

- c) Participación comunitaria.
- d) Seguimiento ciudadano.

ARTÍCULO 14° —
Instrúyese la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 15° —
Comuníquese al Departamento Ejecutivo, notifíquese, regístrese, publíquese, cúmplase y archívese.

ARTICULO 16°
De forma.

HERNAN ALBERTO REIS
DNI 10406803
VALPARAISO 1495
COORDINADOR AGRUPACION
PREVEER MAR CHIGUITA

JUAN MARTIN CASTRO
DNI 22363146
CARILANZA 287 C. Norte
FE 2234376740

PAULO AYERZA
DNI 23534806
LUIS S. PEÑA 225
CAMET NORTE

SECRETARIO AGRUPACION
PREVEER MAR CHIGUITA
2235061713