

Proyecto de Ordenanza

Ampliación urbana / Creación zona residencial extraurbana

Visto

Lo dispuesto en el Decreto Ley N° 8912/77, Ley N° 14449/12, Decreto 3202/06 y Resoluciones N° 400/19, 493/20 y 650/20 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires; Ordenanzas Municipales N° 796/79 (delimitación Preliminar de áreas) y N° 838/80 (zonificación de localidades del partido);

Considerando

Que el ordenamiento del territorio, vigente en el partido de Mar Chiquita tiene cuarenta años de vigencia y se corresponde con la etapa de zonificación según usos, en el marco de lo establecido por el Decreto Ley N° 8912/77 en su artículo 78°;

Que en el territorio litoral del partido se manifiestan diversos procesos y dinámicas que requieren de una atención integral y planificada con criterios de sustentabilidad social y ambiental;

Que los valores ambientales y turísticos del litoral atlántico se constituyen en recursos sobre los que se vuelca gran cantidad de turistas y población permanente, atractividad que generó el desarrollo de múltiples actividades económicas y el crecimiento de la demanda de bienes y servicios urbanos y ambientales;

Que estas actividades deben desarrollarse con un marco referencial local, sostenido en la normativa ambiental y territorial provincial, nacional e internacional, habida cuenta que el litoral del partido cuenta con importantes recursos ambientales costeros, como la Laguna de Mar Chiquita, el sistema medanoso y el pastizal pampeano;

Que esta laguna costera y su ámbito de influencia tienen diversos tipos de protección ambiental que promueven el uso sustentable de los recursos naturales con la conservación de la biodiversidad;

Que en su entorno inmediato se encuentra la localidad urbana de Mar Chiquita y dos emprendimientos urbanísticos de gran escala con diverso grado de avance;

Que a nivel urbano, la localización en torno al arroyo Vivoratá, parte integrante del sistema de la albufera, es un potencial para el desarrollo de equipamientos turísticos, recreativos y para la materialización de un Paseo Urbano;

Que la configuración de este Paseo Urbano, junto con la localización del emprendimiento Costa del Sol, requieren de la reestructuración de un sector del núcleo urbano y del sistema de movimientos principal de la localidad de Mar Chiquita;

Que en parte de la parcela de denominación catastral circunscripción IV Parcela 22FH comenzó a desarrollarse un conjunto inmobiliario abierto, denominado “Lagos del Mar”, no enmarcado en la zonificación vigente en el partido, dado que se localiza dentro del área complementaria, cuyo uso específico dominante es el agropecuario intensivo;

Que en la parcela de denominación catastral Circunscripción IV, Parcela 22FA se desarrolló un conjunto inmobiliario cerrado denominado “Costa del Sol” que no cuenta con convalidación técnica final en el marco de los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98, y por lo tanto se encuentra en infracción a la ley;

Que ambos emprendimientos presentan diversa situación respecto a las parcelas vendidas, y grados de ocupación, que en el caso de Lagos de Mar la infracción planteada constituye un perjuicio de los adquirentes de las mismas, en tanto la subdivisión y escrituración resulta imposible;

Que la falta de aprobación de los mencionados conjuntos urbanísticos implica que se encuentran pendientes las cesiones de tierra previstas en el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77 lo que condiciona la generación de nuevos espacios verdes públicos, equipamientos destinados a salud, seguridad y educación entre otros;

Que la existencia de estas situaciones por fuera del marco legal imposibilitan la percepción de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias establecida en la Ley N° 14449/12 y la consecuente ampliación de sus recursos tributarios para la obtención de tierra con destino vivienda social y/o la realización de obras de infraestructura en aquellos sectores más desfavorecidos;

Que mediante las Resoluciones N° 400, 493 y 650 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, se creó el Régimen de Regularización de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados que pretende resolver con carácter definitivo la existencia de urbanizaciones cerradas irregulares en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires;

Que la puesta a norma de las urbanizaciones que están en infracción a la Ley implica el resguardo técnico urbanístico, hídrico y ambiental de cada proyecto, dado que con posterioridad a la aprobación de la norma municipal, en el ámbito provincial se desarrollan estudios técnicos que permiten la evaluación integral de los mismos y en caso que fuera necesario la compensación, mitigación y/o remediación de situaciones no deseadas;

Que el conjunto inmobiliario denominado “Costa del Sol” debe incorporarse al procedimiento de empadronamiento y puesta a norma establecido por las Resoluciones N° 650, y para ello se requiere que el Concejo Deliberante sancione una Ordenanza que le permita encuadrarse dentro de la normativa municipal vigente;

Que el emprendimiento denominado “Lagos del Mar” requiere de un ajuste de la normativa vigente para encuadrarse en el marco de lo previsto por el Decreto Ley N° 8912/77 para las ampliaciones urbanas;

Que para abordar estas diversas situaciones problemáticas el área técnica municipal elaboró un diagnóstico de la situación del núcleo urbano de Mar Chiquita y su entorno periurbano, como así también un estudio preciso sobre la situación de las urbanizaciones;

Que estos estudios técnicos dieron lugar a la formulación de lineamientos para el ordenamiento del área, a la formulación de un modelo deseado para la estructuración urbana a futuro y a la propuesta del presente proyecto de Ordenanza;

Que los mismos establecieron que en parte de las parcelas afectadas como área complementaria 3 y Uso Específico 3 se deberán realizar estudios particularizados que permitan definir las actividades permitidas y accesibilidad de los humedales costeros por lo que se requiere del trabajo conjunto con Organismos Provinciales y nacionales involucrados;

Que con posterioridad a la sanción de esta Ordenanza deberá gestionarse su aprobación a nivel provincial en el marco de lo establecido en el artículo 83º del Decreto Ley N° 8912/77, en el que dictaminarán en forma integral los organismos provinciales competentes, la Autoridad del Agua (ADA), el Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable (OPDS) y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), situación previa para que la normativa pueda aplicarse;

Que la presente se dicta en el marco de las competencias que tiene la Municipalidad de Mar Chiquita como responsable primaria del ordenamiento de su territorio y de la obligatoriedad de este instrumento sectorial, en base a lo establecido por el artículo 70º del Decreto Ley N° 8912/77;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES ACUERDA Y SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1º: Desaféctese del área complementaria 3 (C3), definida por Ordenanza N° 796/79 a los predios designados catastralmente como:

Circunscripción IV, Parcela FK y Parte de la parcela 22FH (según plano anexo).

Artículo 2º Desaféctese de la “Zona Residencial 2” (R2) de la Localidad de Mar Chiquita, definida por Ordenanza N° 838/80, a los predios identificados con la siguiente denominación catastral:

Circunscripción: 4 Sección: K Manzanas: 12, 15, 20, 28, 38, 37, 27, 145, 146, 153, 154, 155, 160, 161, 162, 163, 164,

Artículo 3º: Créase, dentro del área urbana, la “Zona Residencial Parque” (RP) en el sector delimitado por el artículo 1º.

Artículo 4º: Establécese las siguientes definiciones e indicadores urbanísticos para la “Zona Residencial Parque” (RP):

Carácter:	Zona residencial de carácter permanente, de baja densidad y de carácter abierto, emplazada en pleno contacto con la naturaleza. No admite clubes de campo y barrios cerrados.
Subdivisión:	Ancho mínimo de parcela 15 m - Superficie mínima de parcela 600 m ²
Densidad neta:	100 hab/ha

FOS:	0.4
FOT:	0,6
Altura máx:	8 m
Retiros:	frente 5 m - lateral 3 m
Plano límite:	cubierta plana: 7m Cubierta inclinada: 9 m
Usos Dominante:	Vivienda unifamiliar
	Complementario: Equipamiento deportivo recreativo,
Servicios básicos:	Energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, agua corriente y cloacas.

Artículo 5°: Aféctese como “Zona Residencial Central Uno” (RC1) de la Localidad de Mar Chiquita, definida por Ordenanza N° 838/80, a los predios identificados en el artículo 2° de la presente Ordenanza.

Artículo 6°: Créase, dentro del Área Complementaria 3 (AC3) la “Zona Residencial extraurbana” (REx) en el predio denominado catastralmente como Circunscripción IV, Parcela 22FA.

Artículo 7°: Establécese los siguientes indicadores urbanísticos para la “Zona Residencial Extraurbana” (REx)

Carácter:	Zona destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza. Admite clubes de campo y barrios cerrados.
Subdivisión:	Ancho mínimo de parcela 20 m - Superficie mínima de parcela 600 m ²
Densidad neta:	1 viv/parcela
FOS:	0,4
FOT:	0,6
Altura máx:	8 m
Retiros:	frente 3 m - lateral 3 m
Usos Dominante:	Vivienda
	Complementario: Equipamiento deportivo recreativo
Servicios básicos:	Energía eléctrica, alumbrado público, apertura de calles y desagües pluviales, agua corriente.

Artículo 8°: Establécese a los siguientes ámbitos localizados en el entorno de la localidad urbana de Mar Chiquita como “Sector sujeto a estudio particularizado”, manteniéndose la regulación establecida en la normativa vigente:

- 8.1. Parte del área complementaria 3: Circunscripción: 4 Parcelas: 22EG; 22EF; 22J; 22K; 22FB; 22EM; parte de la parcela 22FH (remanente de lo establecido por los artículos 1º y 3º)
- 8.2. Uso específico 6: Circunscripción: 3 Parcelas: 17AB y 17AC.

Artículo 9°: En el sector definido por el artículo 8º no podrán realizarse cambios parciales en la zonificación hasta tanto se definan los estudios que determinen las condiciones ambientales, territoriales y urbanísticas que permitan desarrollar y sostener los recursos ambientales costeros.

Artículo 10°: Las cesiones correspondientes a lo establecido en los artículos 56° y 59° del DL 8912/77 deberán sumarse y localizarse en el límite de la parcela citada en el artículo 1° con el arroyo Vivoratá y la laguna Mar Chiquita, a los fines de garantizar el acceso público a los recursos naturales del partido y promover la conservación de la biodiversidad con su uso sustentable de la reserva de Biósfera Mar Chiquita.

Artículo 11°- Las acciones enunciadas en los artículos 3º, 4º, 6º y 7º de la presente Ordenanza permiten al municipio exigir la contribución obligatoria por valorización inmobiliaria en el marco de lo normado en la Sección V de la Ley Provincial Nº 14449/12. Su reglamentación deberá establecerse por Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

Artículo 12°- Apruébase el anexo Nº 1 “Plano de estructura de movimientos de la localidad de Mar Chiquita” que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

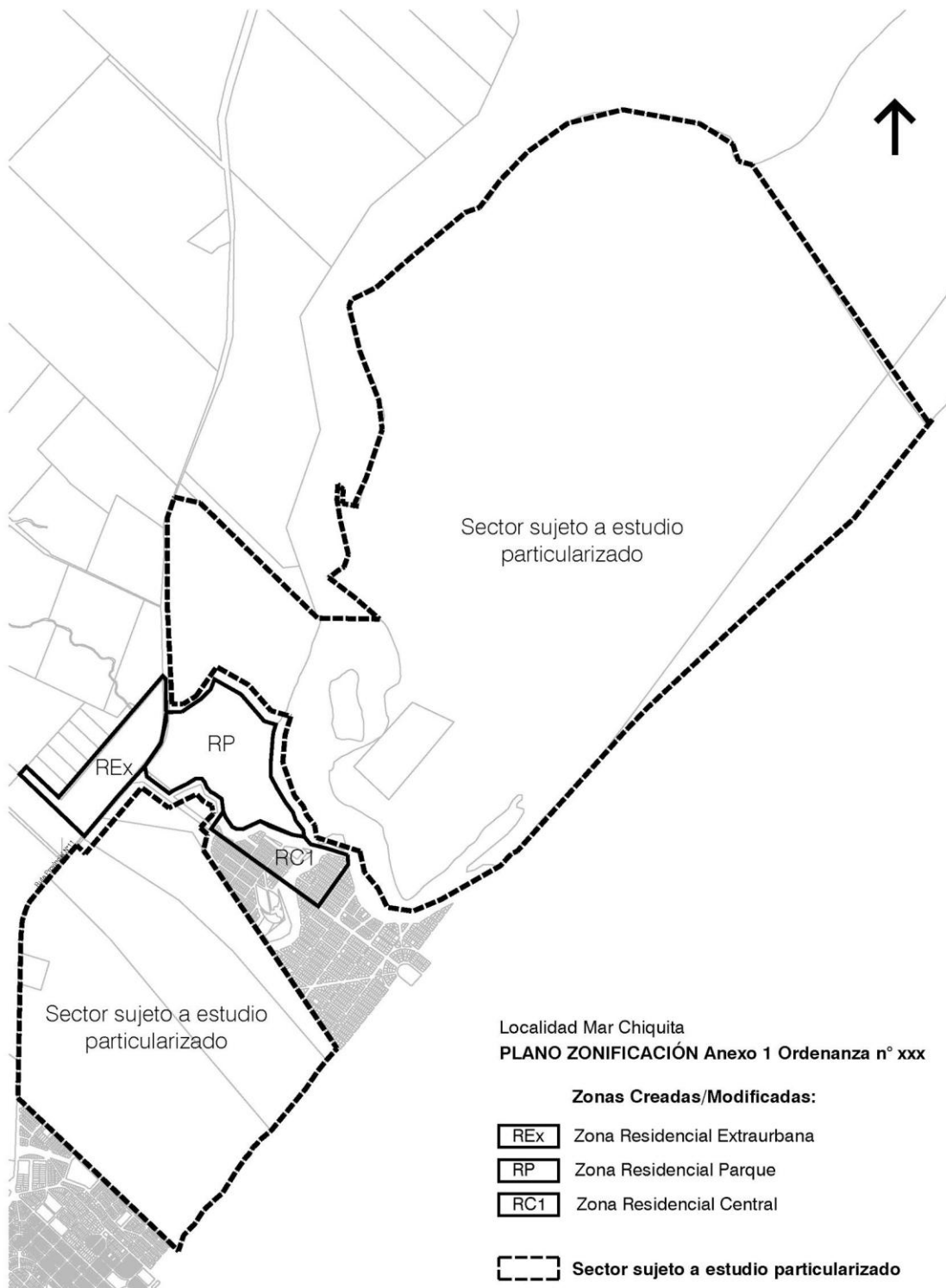
Artículo 13°- Cualquier modificación en la estructura de movimientos aprobada por el artículo 12º deberá fundamentarse en un estudio particularizado y tener como propósitos: a) la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes y libres públicos, b) la interrelación entre áreas y zonas adyacentes, c) en casos de nuevas subdivisiones, garantizar las cesiones de medias calles o calles enteras si fuera necesario.

Artículo 14°- Apruébase el anexo Nº 2 “Plano de zonificación”, que incluye las modificaciones en la zonificación establecidas por la presente Ordenanza.

Artículo 15º- Afectase a los sectores, localizados dentro del área urbana, a una segunda etapa de consolidación urbana. Para su habilitación la Municipalidad deberá verificar que los sectores adyacentes no cuentan con más del treinta por ciento de sus parcelas sin edificar y se demuestre que cuentan con la dotación efectiva de los servicios esenciales y equipamientos comunitarios.

Artículo 16º- Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.-

Anexo 1: Plano de zonificación



Sector sujeto a estudio particularizado




Sector sujeto a estudio particularizado



Anexo 2: Plano de estructura de movimientos de la localidad de Mar Chiquita



Localidad Mar Chiquita
PLANO DE ESTRUCTURA DE MOVIMIENTOS. Anexo 2 Ordenanza n° xxx

-  Red vial regional (Ruta Provincial N° 11)
-  Red vial principal
-  Circuito peatonal