



Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita

ORDENANZA

VISTO

El Expediente 845/2025, Ordenanza 796/79, Ordenanza 838/80, Expte de excepciones N° 164/2025, 195/2025, 203/2025, 207/2025, 208/2025, 211/2025, 213/2025 y;

CONSIDERANDO

Que el presente expediente tiene por objeto fundamentar la necesidad, pertinencia y conveniencia de aprobar el Proyecto de Ordenanza que crea la Zona Residencial Extraurbana Tipantú (ZRE Tipantú), un emprendimiento urbanístico abierto, localizado en el Área Complementaria C3 del Partido de Mar Chiquita, conforme a lo establecido en el Decreto-Ley 8912/77 y en las Ordenanzas 796/79 y 838/80, que regulan la ordenación del suelo y la delimitación de áreas territoriales;

Que la iniciativa tiene como propósito actualizar y complementar el marco normativo vigente, consolidando un proceso iniciado con las citadas ordenanzas y continuado a través de sucesivas normas locales que promovieron el ordenamiento del corredor costero y sus áreas complementarias, en el cual el emprendimiento Tipantú constituye una pieza estratégica para el desarrollo sostenible, turístico y residencial del sector;

Que Municipalidad del Partido de Mar Chiquita es competente para dictar normas de ordenamiento territorial y de uso del suelo en el ámbito de su jurisdicción, conforme lo establece el artículo 70 del Decreto-Ley 8912/77, que atribuye a los municipios la potestad de elaborar y aprobar los instrumentos de planificación, zonificación y regulación urbanística, en el marco de la convalidación provincial prevista en el artículo 83 del mismo cuerpo normativo;

Que, en ejercicio de esa potestad, la Municipalidad dictó la Ordenanza 796/79, mediante la cual delimitó las áreas urbanas, semiurbanizadas y complementarias del partido, y posteriormente la Ordenanza 838/80, que desarrolló las normas de uso del suelo e indicadores aplicables al área de la costa;

Que el Proyecto de Ordenanza de creación de la ZRE Tipantú se inscribe, por tanto, en la línea histórica y técnica de desarrollo del sistema de planificación municipal, como un ajuste y complemento necesario para la gestión actual del territorio;

Que entre los principales antecedentes normativos de este proyecto se encuentra la Ordenanza 796/79, que aprobó la delimitación preliminar de áreas territoriales del Partido, definiendo tres áreas urbanas (Coronel Vidal, General Pirán y el Área de la Costa –SSU3–) y tres áreas complementarias (C1, C2 y C3);

Que dentro de esta última se ubica la Parcela 48s, predio donde se desarrolla el emprendimiento Tipantú;



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

Que, con posterioridad, la Ordenanza 838/80 estableció la Zonificación según Usos para el Área de la Costa (SSU3), fijando pautas de densidad, infraestructura y uso residencial, recreativo y turístico;

Que las iniciativas legislativas posteriores, como las Ordenanzas 50/22 y 136/22 ratificaron sendos convenios urbanísticos de compensación celebrados entre la Municipalidad y Organización Tipantú S.A., mediante los cuales se consolidó la planificación territorial del predio, la asignación de indicadores urbanísticos y la cesión de superficies para espacios verdes y equipamientos de uso público;

Que el nuevo proyecto de ordenanza viene a cerrar y completar este proceso normativo, dotando al sector de un régimen específico y actualizado en materia de usos, subdivisión y preservación ambiental, compatible con las políticas locales de desarrollo urbano y turístico;

Que la ZRE Tipantú se localiza en la Área Complementaria C3, en contacto directo con la Subárea Semiurbanizada SSU3 (Camet Norte, Santa Elena, Atlántida y Santa Clara del Mar);

Que esta relación expresa la continuidad funcional prevista por el artículo 5 del Decreto-Ley 8912/77, que define las áreas complementarias como zonas adyacentes a las urbanas con las cuales forman una unidad territorial integrada;

Que la ordenanza proyectada refuerza esa unidad, consolidando una transición armónica entre el área urbana costera y el espacio rural, bajo pautas de baja densidad y alta calidad ambiental que se concretizan en esta urbanización de tipo abierto;

Que también favorece el equilibrio entre turismo y residencia;

Que la nueva regulación busca favorecer el desarrollo turístico del corredor costero y, simultáneamente, responder a la creciente demanda de vivienda y suelo urbano por parte de sectores de ingresos medios;

Que, d tal modo, la ZRE Tipantú combina un uso residencial extraurbano de baja densidad con la posibilidad de un aprovechamiento equilibrado del suelo, contribuyendo a la diversificación funcional y social del territorio;

Que, el proyecto también atende las demandas actuales de acceso al suelo y a la vivienda, sobre todo por parte de sectores medios de la sociedad;

Que la dimensión de parcela adoptada (900 m² promedio) es un 50 % superior al mínimo legal (600 m²) previsto en el artículo 52 del Decreto-Ley 8912/77, lo que permite admitir hasta dos viviendas por lote bajo determinadas condiciones de cobertura e infraestructura sanitaria;

Que esta solución promueve el acceso justo al suelo para sectores medios, morigera el impacto del costo de la tierra y posibilita constituir soluciones habitacionales eficientes y



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

ambientalmente sustentables, sin comprometer la relación entre superficie edificada y espacio libre;

Que la proporción adoptada entre superficie ocupada y libre -regulada mediante un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de 0,4- garantiza la coexistencia de vivienda y espacio verde parquizado, preservando el carácter forestal del sitio;

Que el proyecto se apoya en políticas activas de preservación de la masa forestal existente y en mecanismos de compensación ambiental mediante la reposición o incorporación de especies arbóreas en los espacios públicos, conforme a los lineamientos de la Ley 11.723 (Protección Ambiental) y la Ley 12.276 (Arbolado Público);

Que la tipología "zona parque y forestal" propuesta en la ordenanza resulta coherente con estos objetivos, consolidando a Tipantú como un enclave de alta calidad ambiental y paisajística;

Que la creación de la Zona Residencial Extraurbana Tipantú (ZRE Tipantú) representa un paso necesario y coherente en la evolución del ordenamiento territorial del Partido de Mar Chiquita, enmarcado en los principios de la *Ley de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial* (DL 8912/77);

Que la norma propuesta se inscribe dentro de la continuidad técnica y jurídica de las ordenanzas municipales vigentes, refuerza el equilibrio entre desarrollo y preservación y ofrece una respuesta concreta a las necesidades actuales de vivienda y crecimiento urbano sostenible;

Que es importante la aprobación de esta ordenanza para poder dar cumplimiento a todos los expedientes de excepción presentados en el Honorable Concejo de Deliberante atento a un error en los retiros laterales de los lotes dobles del convenio suscripto en su oportunidad;

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE MAR CHIQUITA

EN USO DE SUS FACULTADES SANCIÓN CON FUERZA DE-----

-----ORDENANZA-----

Artículo 1º. – CREASE como Zona Residencial Extraurbana Tipantú (ZRE Tipantú) el predio identificado catastralmente como Circunscripción IV; Parcela 48s del Partido de Mar Chiquita, perteneciente al Área Complementaria Tres (C3), según Ordenanzas 796/79 y modificatorias. -----

Artículo 2º. - Se establecen las siguientes normas urbanísticas para la Zona Residencial Extraurbana Tipantú (ZRE Tipantú), referidas a: carácter, subdivisión, uso y ocupación del suelo, preservación de la forestación y resguardo costero:



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

CARÁCTER: Zona parque y forestal destinada a la localización de uso residencial exclusivo de baja densidad poblacional, admitiéndose hasta dos viviendas unifamiliares por predio (Nota 2).

SUBDIVISIÓN: Unidad Mínima de Parcela: Frente mínimo de veinte metros (20.00 m) y superficie mínima de novecientos metros cuadrados (900 m²).

USO DE SUELO: Vivienda unifamiliar.

INDICADORES BÁSICOS:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 0.4

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo (Nota 1): 0.6

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo (Nota 2): 0.8

Densidad poblacional neta máxima (Nota 1): 060 hab/Ha. (0.0060 hab/m²)

Densidad poblacional neta máxima (Nota 2): 150 hab/Ha. (0.0150 hab/m²)

PREMIOS Y ESTÍMULOS:

No se admite incremento del F.O.T. y la Densidad.

TIPOLOGÍA EDILICIA y RETIROS: Sólo se admitirá tipología edilicia de perímetro libre, debiendo adoptar los siguientes retiros:

- De frente y de fondo: mínimo Cuatro (4) metros;
- Laterales: mínimo Cuatro (4) metros.

En caso de materializarse dos viviendas unifamiliares en una parcela, estas podrán resolverse en forma adosada o no, debiendo el volumen edilicio resultante respetar la tipología y los retiros antes mencionados.

FONDO LIBRE DE PARCELA: Se define el fondo libre de parcela mediante un retiro obligatorio mínimo de cinco metros (5,00 m) desde dicho deslinde, el cual, al igual que los retiros de frente y laterales, deberá ser tratado como parque y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de terreno natural.

ALTURA EDILICIA: La altura máxima será de planta baja y dos pisos superiores.

PRESERVACIÓN DE LA FORESTACIÓN: El Departamento Ejecutivo, por medio de la autoridad competente, requerirá para la aprobación de los planos de construcción, un plano de ubicación de las especies arbóreas existentes identificando especie, porte, condición fitosanitaria y distancia entre sí y respecto a los límites del predio, detallándose en éste, aquellas unidades que el propietario solicite talar, trasnadar o extraer.

La extracción sólo se admitirá en aquellos casos en los cuales la solución proyectual adoptada haga imprescindible su remoción o cuando hubiere riesgo para la seguridad de las personas y los bienes, en cuyo caso por cada ejemplar que se extraiga se deberán reponer dos en el espacio verde de uso público que el municipio disponga a través de su dependencia competente, la que fundará su decisión mediante dictamen técnico y se expedirá por resolución administrativa.



Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita

ÁREA DE RESGUARDO COSTERO: En la planimetría deberá definirse el límite del área urbanizable (línea de frente costero) y un área de resguardo de protección de la costa. Podrá concertarse con la Municipalidad la organización y definición espacial y particularizada de esta área, teniendo en cuenta la situación particular del predio, la linea de ribera y los lineamientos y directrices sentados por la legislación vigente (Decreto Ley N° 8912/77, Ley 12.257 y Decreto 3202/06).

Notas:

(1) Cuando carezca de los servicios de agua y cloaca.

(2) Cuando: a) exista agua corriente pero no cloacas; b) sólo tenga servicio cloacal; y c) se encuentre totalmente dotada de servicios esenciales. -----

Artículo 3º: Apruébese el Anexo I – Plano, donde se indica la localización de la Zona Residencial Extraurbana Tipantú (ZRE Tipantú), que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 4º: La ampliación urbana establecida en la presente ordenanza constituye un hecho generador de valorización inmobiliaria por lo que deberá darse cumplimiento a la Ord. N° 54/21. -----

Artículo 5º: Comuníquese, registrese, publique y archívese. -----

ORDENANZA N° 095

Dada en el recinto del Honorable Concejo Deliberante a los 28 días del mes de noviembre del año 2025.-

Rodrigo Manuel Accia
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante



Gilberto G. Minuzzetti
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita

ANEXO I

