



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

ORDENANZA

VISTO

El Expediente N° 204/H.C.D./2025;

La presentación efectuada por los propietarios del lote 26 de la Manzana 16, Circunscripción IV, Sección D, Parcela 26, ubicado en la localidad de Mar de Cobo, mediante la cual solicitan excepción a los indicadores urbanísticos y permiso para edificar una vivienda unifamiliar en dicho inmueble; y

CONSIDERANDO

Que los peticionantes fundamentan su solicitud en antecedentes administrativos previos, tales como la Ordenanza N° 024/2012, un plano de obra visado en 2022, comunicaciones informales con la Dirección de Obras Públicas y Privadas, informes catastrales y la adquisición del lote de buena fe;

Que tales elementos no constituyen actos administrativos firmes, válidos ni suficientes para habilitar un uso del suelo prohibido por normativa provincial de orden público, ni generan derechos adquiridos frente a restricciones ambientales y de seguridad territorial;

Que el Municipio recibió el Informe Técnico-Jurídico de la Autoridad del Agua (ADA), mediante el cual se establecen las pautas normativas, geomorfológicas y jurídicas para el tratamiento de solicitudes vinculadas a edificación en la franja costera del Partido;

Que la Ley N° 12.257 —Código de Aguas—, en su artículo 142, establece una prohibición expresa de loteo y edificación en la franja de ciento cincuenta (150) metros aledaña al Océano Atlántico, computada desde la Línea de Ribera, y extiende la prohibición a los médanos y cadenas de médanos incluso a mayor distancia;

Que el Decreto N° 3.511/07 reglamenta tal disposición y determina que la franja se mide desde la Línea de Ribera, cuya determinación geomorfológica es obligatoria;

Que las Resoluciones MIVySP N° 705/07 y ADA N° 405/11 establecen los criterios técnicos para la declaración y demarcación de la Línea de Ribera, fijando que, en ambientes marinos arenosos como Mar de Cobo, ésta se ubica en el pie del médano frontal o espaldón de playa;

Que mediante las Resoluciones ADA N° 870/2014, 871/2014, 872/2014 y 873/2014, suscriptas por la Autoridad del Agua, el Municipio de Mar Chiquita y Fiscalía de Estado, se aprobaron las Actas de Demarcación de la Línea de Ribera para las Secciones C, D, H, E, F, G, P, T y K del Partido;

Que el inmueble objeto de solicitud se encuentra ubicado en la Sección D, alcanzada específicamente por la Resolución ADA N° 870/2014, en cuya fecha de



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

demarcación el lote no poseía edificación alguna, motivo por el cual, según la interpretación normativa vigente, se lo considera no urbanizado a los efectos del art. 142 del Código de Aguas;

Que la Autoridad del Agua ha ratificado en 2024, mediante dictamen técnico emitido ante consulta del Municipio, que la excepción prevista en las resoluciones de 2014 solo aplica a “viviendas emplazadas preexistentes”, no a loteos sin construcción, ni a parcelas con intención futura de edificar;

Que la ADA ha afirmado que el concepto de “urbanización” aplicable a la excepción corresponde exclusivamente a los asentamientos humanos intensivos con viviendas efectivamente construidas, conforme al Decreto Ley N° 8.912/77 y normativa complementaria;

Que el Municipio, con fecha 8 de julio de 2025, solicitó a la ADA la actualización de la Línea de Ribera, informando oficialmente el avanzado proceso erosivo que afecta la costa del Partido, lo que refuerza la necesidad de extrema cautela y prevención en la habilitación de nuevas edificaciones en áreas de riesgo;

Que la erosión costera, las tormentas recurrentes, la escasa provisión sedimentaria y los impactos antrópicos regionales configuran un escenario de alta vulnerabilidad ambiental, lo que impone aplicar los principios de prevención y precaución establecidos en el derecho ambiental;

Que la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, la seguridad pública, la integridad del frente costero y la estabilidad del sistema de médanos constituyen obligaciones indelegables del Estado Municipal y Provincial;

Que el Honorable Concejo Deliberante carece de competencia para autorizar excepciones cuando el uso solicitado está prohibido por una norma provincial de orden público —como lo es el art. 142 del Código de Aguas—, siendo nulos de nulidad absoluta los actos que contravengan normas superiores;

Que corresponde, en consecuencia, rechazar la solicitud de excepción por resultar contraria al marco jurídico vigente y por implicar riesgos ambientales y de seguridad que el Municipio no puede convalidar;

POR ELLO
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE
FACULTADES SANCIONA CON FUERZA DE -----
-----ORDENANZA-----

ARTÍCULO 1°: RECHÁZASE la solicitud de excepción a los indicadores urbanísticos y al permiso de edificación presentada por los propietarios del lote 26 de la Manzana 16, Circ. IV, Sec. D, Parcela 26, de la localidad de Mar de Cobo. -----

ARTÍCULO 2°: DECLÁRASE que el inmueble mencionado se encuentra alcanzado por las restricciones establecidas en el artículo 142 de la Ley N° 12.257 —Código de Aguas—, por el Decreto N° 3.511/07, y por las Resoluciones ADA N° 870/14 y demás



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

normativa complementaria, resultando jurídicamente imposible autorizar nuevas edificaciones en la franja costera protegida. -----


ARTÍCULO 3°: RATIFÍCASE la plena vigencia de las disposiciones provinciales de orden público destinadas a la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, la integridad geomorfológica del frente costero y la prevención de riesgos ambientales.

ARTÍCULO 4°: NOTIFÍQUESE a los solicitantes lo resuelto, haciéndoles saber que ninguna actuación administrativa previa, visado o comunicación informal constituye habilitación, ni genera derechos adquiridos frente a las restricciones ambientales vigentes. -----


ARTÍCULO 5°: REGÍSTRESE, comuníquese al Departamento Ejecutivo y archívese.

ORDENANZA N° 098

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


Rodrigo Manuel Acosta
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante




Guillermo C. Minnucci
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante