

## **ORDENANZA**

### **VISTO**

El Exte. N° 1004/I.M./2023 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal, y

### **CONSIDERANDO**

Que es necesario adecuar y actualizar la normativa existente en cuanto a la zonificación y regulación del uso de la tierra en el área urbana de todas las localidades que pertenecen al Partido de Mar Chiquita;

Que es importante compilar y ordenar toda la normativa en un único instrumento que sea de una comprensión e interpretación más rápida y clara, y que a su vez resuelva situaciones urbanísticas conflictivas, alentando la renovación de la ciudad y el desarrollo de nuevas inversiones inmobiliarias, con una mayor definición de posibilidades de ubicación de las mismas;

Que se debe establecer una más adecuada relación con el medio físico natural a través de restricciones específicas (zonas de protección) o disposiciones particulares, y una definición de áreas complementarias linderas al área urbana y, por consiguiente, la clara definición de los límites de las localidades;

Que es necesario redefinir y regular las áreas comerciales consolidadas y a consolidar y proteger las áreas que generan paisaje urbano distinto;

Que es importante tener una normativa que cuide el medio ambiente de nuestro partido;

Que este Código contempla al reglamento de edificación, que permita a los vecinos del partido construir cumpliendo todas las normativas de seguridad vigente;

Que todo lo expuesto debe contemplar las normativas provinciales respecto al uso del suelo, en especial el Decreto Ley N° 8912 por lo que es necesario que este instrumento cuente con un adecuado balance y cálculo de población, espacios verdes y reserva de equipamiento comunitario, que permita su convalidación por los organismos provinciales respectivos.

### **POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS FACULTADES-----**

**SANCIONA CON FUERZA DE-----**

**-----ORDENANZA-----**

#### **Artículo 1° – Aprobación.**

Apruébese el Código de Ordenamiento Territorial Ambiental del Municipio de Mar Chiquita, en adelante el COTA Código de Ordenamiento Territorial Ambiental que como Anexo A forma parte integrante de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 2° – Objeto.**

La presente ordenanza rige la planificación y la gestión urbana y rural del Municipio de Mar Chiquita; establece los principios, los objetivos, las estrategias y los lineamientos de actuación territorial; regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

#### **Artículo 3° – Principios Generales.**

1. El Municipio de Mar Chiquita constituye un territorio con gran variedad y riqueza de recursos naturales y culturales, tanto urbanos como rurales de la planicie pampeana. Este patrimonio constituye un recurso no renovable que el Código busca proteger para el beneficio de la comunidad y para su transmisión a las futuras generaciones.
2. La promoción del desarrollo del Municipio de Mar Chiquita tiene como principios generales:
  - a. la función social y ecológica de la propiedad;
  - b. la primacía de los derechos colectivos, de la mejora de la calidad de vida y la protección del ambiente;
  - c. la distribución socialmente justa de los costos y de los beneficios derivados de los procesos de desarrollo territorial a fin de reducir las desigualdades;
  - d. el fortalecimiento de los mecanismos de gestión pública en el ordenamiento territorial y la promoción de estrategias de desarrollo;
  - e. la articulación de las estrategias de desarrollo del municipio con las de la Provincia de Buenos Aires;
  - f. la gestión democrática, transparente y participativa del territorio garantizando el acceso a la información pública para todos y todas.

#### **Artículo 4° – Alcances.**

1. Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ordenanza sin excepción todas las personas físicas y jurídicas públicas o privadas.
2. Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, el parcelamiento de la propiedad inmueble, los volúmenes edificables, el tejido urbano, el tejido rural, la preservación de los ámbitos patrimoniales construidos y naturales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento físico-espacial y ambiental del territorio del Municipio de Mar Chiquita. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.
3. El presente Plan cumple con lo establecido en el artículo 80 del Decreto Ley 8912 y constituye la ordenanza marco a la que se ajustan todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales y las obras públicas locales y provinciales en el Municipio de Mar Chiquita.

#### **Artículo 5° – Efectos.**

El COTA aprobado por esta Ordenanza y sus futuras modificaciones son normas de orden público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejar sin efecto sus normas.

#### **Artículo 6° – Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación del Código será determinada por el Departamento Ejecutivo mediante la reglamentación correspondiente.

#### **Artículo 7° – Preservación y puesta en valor del patrimonio local.**

1. Declárase de interés público la preservación del patrimonio natural y cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la identidad y la memoria colectiva. El Gobierno Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección de los ecosistemas, de

los paisajes y del patrimonio construido, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Plan prescriban.

2. Como medida de apoyo y fortalecimiento de las políticas del presente Código, el Departamento Ejecutivo pondrá en marcha un plan de promoción y de actividades de formación y de difusión a través de materiales audiovisuales para el fortalecimiento de una conciencia ambiental y patrimonial en la población, especialmente en niñas y jóvenes con especial atención de lo dispuesto en este Plan.

#### **Artículo 8° – Interpretación.**

1. En la interpretación del COTA, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias de actuación expresados en el texto de esta Ordenanza y en el Título 1 del Anexo A.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. En la interpretación del Código prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre los equipamientos y servicios urbanos y el aprovechamiento edificatorio, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor impacto negativo sobre el ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

5. La Comisión de Ordenamiento Territorial Ambiental COTA creada en el Título III, emitirá interpretaciones técnicas no vinculantes sobre los temas de su competencia con carácter previo al dictado de los actos administrativos correspondientes por la autoridad competente.

#### **Artículo 9° – Inspección y control de la disciplina urbanística.**

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Código, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se aplicará lo prescripto tanto en el Capítulo VI del Título III como en la Ordenanza 88/22 y se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

#### **Artículo 10° – Convalidación Provincial:**

Remítase el presente COTA a los Organismos Provinciales pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83 del Decreto-Ley 8.912 y sus modificatorias.

#### **Artículo 11° – Vigencia y reglamentación del Plan.**

1. El COTA entrará en vigor en el Municipio a partir de los sesenta días de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

2. El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente ordenanza dentro de los ciento ochenta días de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

#### **Artículo 12° – Publicación y difusión.**

1. Encomiéndose al Departamento Ejecutivo tomar las providencias necesarias para la publicación y permanente difusión de los contenidos del presente plan y de las normas reglamentarias contenidas en él.

2. Facultase al Departamento Ejecutivo a publicar cada tres años, contados a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial, un texto ordenando de la misma. Dicho texto deberá ser editado destacando claramente las modificaciones, agregados y derogaciones indicándose la norma y año correspondientes.

**Artículo 13°**– Derogaciones. Deróguense las siguientes normas:

Ordenanza N 94/1991

Ordenanza Nº 796/79

Ordenanza Nº 815/79

Ordenanza Nº 816/79

Ordenanza Nº 838/80

Ordenanza Nº 896/82

Ordenanza Nº 858/83

Ordenanza Nº 1003/83

Resolución 006/2002 de fecha 04/10/2002

Decreto Nº 1272 de fecha 04/06/2004

Ordenanza Nº 35/10 de fecha 14/07/2010

Ordenanza Nº 006/2011 de fecha 01/03/11

Ordenanza Nº 034 de fecha 24 /04/2019

Ordenanza Nº 28/20 de fecha 08/06/2020

Ordenanza Nº 39/20 de fecha 23/09/2020

Ordenanza Nº 69/20 de fecha 17/09/2020

Ordenanza Nº 038/20 de fecha 23/09/2020

Ordenanza Nº 37/21 de fecha 28/04/2021

Decreto Nº 1090 de fecha 27/05/2012

Decreto Nº1067 de fecha 17 de junio de 2013

Ordenanza Nº 068 de fecha 24 de julio de 2013

Ordenanza Nº 038 de fecha 23 de septiembre de 2020

Decreto Nº 1209 de fecha 24 de septiembre de 2020

Decreto Nº 1210 de fecha 24 de septiembre de 2020

Ordenanza Nº 039 de fecha 32 de septiembre de 2020

Ordenanza N° 18/2022 de fecha 23/02/2022

Y toda otra disposición que se oponga a la presente.

**Artículo 14°** – De forma.

**ORDENANZA N° 124**

**Dada en el recinto del Honorable Concejo Deliberante de Mar Chiquita a los 27 días del mes de noviembre del año 2023.**