



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

ORDENANZA

VISTO

El Partido de Mar Chiquita encara una decisión estratégica sobre la gestión de su franja costera que implica un cambio de paradigma respecto del modelo tradicional de balneario. Si en el pasado la ocupación del frente costero se asoció a instalaciones fijas y obras permanentes que alteran la dinámica natural y restringen el uso público, hoy resulta imprescindible transitar hacia un modelo que privilegie la protección del dominio público, la reversibilidad de las intervenciones y la calidad del servicio. Por ello, este proyecto propone regular la instalación y explotación de las denominadas Unidades de Playa Sostenible (UPS): infraestructuras temporales, desmontables y de bajo impacto diseñadas para mejorar la experiencia de quienes visitan nuestras playas, tanto turistas como habitantes de Mar Chiquita, sin comprometer la integridad ambiental ni el acceso irrestricto al espacio público, Y;

CONSIDERANDO

Que a efectos prácticos y terminológicos, las Unidades de Playa Sostenible (UPS) sustituyen en este proyecto las denominaciones previamente utilizadas en la normativa local ("Unidades Turísticas Móviles" o "UTF"), sin perder la finalidad de ordenar y regular la prestación de servicios en la franja costera. Ahora bien: las UPS no deben entenderse como simples sinónimos de las UTF ni como idénticas a las Unidades Turísticas Fiscales; constituyen un instrumento normativo distinto, con alcances, dimensiones y obligaciones propias que responden a una concepción centrada en la sostenibilidad;

Que la denominación UPS incorpora de manera expresa criterios ambientales, de accesibilidad, de inclusión social y de fomento de la economía local como elementos centrales de la regulación. Por ello, lo que antes se regulaba como UTF pasa a articularse ahora como UPS, con exigencias de carácter temporal, desmontable y de bajo impacto, con estándares más rigurosos en materia ambiental, operativa y social;

Que estas exigencias ambientales son particularmente necesarias para nuestro Partido, ya contamos con extensas áreas de reserva y sectores protegidos por normativa provincial y nacional; en consecuencia, las condiciones para la instalación y operación de las UPS contemplarán requisitos superiores de manejo de residuos, control de efluentes, protección de la dinámica dunar y medidas de mitigación y monitoreo ambiental, así como la exigencia de coordinación con las autoridades ambientales competentes. Las UPS representan una nueva categoría regulatoria, más exigente y con una orientación explícita hacia la protección del



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

dominio público y el desarrollo local sostenible, y deben ser tratadas y evaluadas conforme a ese estándar específico;

Que es importante aclarar la naturaleza jurídica del espacio en el que operan las UPS: hablamos de dominio público. Las playas y franjas costeras son bienes de uso público cuya titularidad y régimen jurídico impiden su apropiación privada; no constituyen bienes patrimoniales disponibles para la venta o la afectación definitiva. Por eso las autorizaciones que el Municipio puede conceder sobre esos espacios no transfieren propiedad ni constituyen derechos reales: son permisos condicionados, temporales y revocables, destinados a permitir un uso público compatible y regulado. Esa condición implica obligaciones concretas para los permisionarios: mantener el acceso libre e irrestricto a la playa, respetar la reversibilidad de las instalaciones (retirar y restituir el espacio al término de la autorización), cumplir con los estándares ambientales y de seguridad establecidos y someterse a los mecanismos de control y sanción previstos. Explicitar este principio en los fundamentos y en el articulado del Pliego protege el bien común, garantiza la igualdad de

trato entre usuarios y resguarda la facultad municipal de planificar, supervisar y, cuando corresponda, reubicar o suspender autorizaciones en defensa del interés público.

Que este enfoque está plenamente en línea con el marco normativo y las directrices de política pública nacionales que promueven un turismo planificado, sostenible y con mecanismos de concertación entre niveles de gobierno. La Ley Nacional de Turismo N° 25.997 establece principios rectores vinculados al desarrollo sostenible y a la participación público-privada en la actividad turística, y orienta a que las políticas locales contribuyan a la preservación y aprovechamiento responsable de los recursos turísticos. Además, el Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable enfatiza la necesidad de políticas que integren sostenibilidad ambiental, inclusión social y competitividad territorial, lo que legitima y potencia iniciativas locales como las UPS;

Que más allá del encuadre legal, la propuesta aprovecha directrices y tendencias globales en gestión costera: los enfoques modernos priorizan la conservación de la dinámica litoral, la minimización de la huella ambiental y la promoción de certificaciones o indicadores de calidad de playa (p. ej. esquemas similares al "Blue Flag" y otras herramientas de evaluación integral que combinan parámetros ambientales y sociales). La evidencia comparada muestra que la gestión sostenible de playas, cuando se vincula a la promoción del destino, puede actuar como motor de desarrollo económico local sin sacrificar la integridad ecológica;

Que por qué es novedoso y por qué ahora. El proyecto de Unidades de Playa Sostenible (UPS) constituye una innovación funcional porque invierte la lógica dominante: deja atrás el modelo de "construir para usar" y adopta la lógica de "habilitar para servir". Es decir, en vez de articular la franja costera alrededor de obras permanentes que fijan usos, traspasan la gestión a estructuras ligeras,



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

desmontables y reversibles que permiten que el territorio evolucione sin quedar esclavizado a una infraestructura estática. Esa diferencia no es meramente técnica: reduce de raíz la posibilidad de ocupaciones permanentes que alteran procesos naturales, fragmentan el acceso público y concentran beneficios en pocos actores; al mismo tiempo habilita usos temporales y programaciones cambiantes que responden a demandas reales y a la protección del paisaje costero;

Que la iniciativa es oportuna porque se inscribe en un momento de convergencia institucional y ambiental: las políticas públicas y las tendencias internacionales exigen gobernanza multi- nivel del turismo y prácticas que armonicen competitividad con sostenibilidad. No es una propuesta aislada sino una estrategia coherente con directrices que promueven la preservación de recursos, la participación local y la calidad del servicio. Además, el contexto actual, caracterizado por mayor conciencia ambiental, cambios en los patrones de demanda turística y riesgos climáticos crecientes, vuelve imprescindible repensar cómo se organiza el frente costero. Evitar obras permanentes y privilegiar soluciones móviles y temporales no solo es más responsable ambientalmente, sino que aumenta la resiliencia del dominio público frente a la variabilidad costera y al agravamiento de eventos extremos;

Que en lo ambiental, las UPS minimizan la alteración de la dinámica dunar y de los procesos ecológicos que sustentan la costa, porque exigen reversibilidad y evitan cimentaciones y obras que modifican permanentemente el paisaje. Su operación incorpora prácticas operativas superiores, gestión de residuos en origen, ahorro de agua, eficiencia energética, que mejoran la calidad ambiental de las playas y reducen externalidades negativas asociadas a actividades turísticas mal reguladas. Además, al ser instalaciones no cimentadas, aumentan la capacidad de respuesta ante emergencias climáticas o procesos erosivos: retirar o trasladar instalaciones es una herramienta preventiva que limita daños y costos de reparación;

Que en el plano turístico, las UPS facilitan una mejora sustantiva de la oferta: permiten montar experiencias de mayor valor agregado, gastronomía local, actividades culturales vinculadas al paisaje, circuitos de naturaleza y propuestas temáticas, que fortalecen la identidad del destino y elevan su posicionamiento. Su carácter modular y programable es un instrumento potente para la desestacionalización: con programación estratégica y productos articulados, el destino puede atraer visitantes en meses intermedios y depender menos de la concentración estival, con el consiguiente beneficio para la sustentabilidad de servicios públicos y para la estabilidad del empleo. Asimismo, ofrecer servicios de calidad, sostenibles y con identidad local mejora la competitividad frente a destinos que siguen apostando por la estacionalidad y la masificación;

Que a los efectos sociales y laborales son directos y distributivos. Priorizar la contratación local y la compra de insumos en el Partido multiplica el impacto económico, fomentando cadenas de valor locales. El requisito de accesibilidad universal y la obligación de reservar actividades o espacios gratuitos garantizan



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

que la playa mantenga su carácter de bien público y permanezca accesible para todos los vecinos y vecinas. Al reducir la necesidad de grandes inversiones iniciales y permitir modelos móviles, se abre la actividad a una mayor diversidad de oferentes, evitando la concentración en pocos titulares y favoreciendo la inclusión;

Que las ventajas económicas y fiscales son claras y relevantes: un régimen ordenado de cánones ligado a la explotación responsable del espacio público genera ingresos previsibles para el Municipio y permite planificar inversiones y mantenimiento con mayor certidumbre. Al mismo tiempo, la economía local se beneficia del efecto multiplicador del gasto turístico

—consumo en comercios, provisión de insumos y servicios, y generación de empleos directos e indirectos—, lo que potencia cadenas productivas locales y distribuye el valor creado. No obstante, la creación de las Unidades de Playa Sostenible no debe entenderse únicamente como una decisión de corte económico: constituye también una decisión de ordenamiento territorial y comunitario. Esto implica que las UPS son herramientas para organizar el uso del litoral conforme a criterios de equidad, conservación y desarrollo; promueven que la comunidad se constituya como actor central de su propio desarrollo — mediante empleo, proveedores locales y participación— y garantizan que los beneficios sean compatibles con la protección del dominio público y la calidad de vida de los residentes. En suma, el modelo articula sostenibilidad fiscal con planificación territorial y cohesión social, transformando la recaudación en una palanca para desarrollo local responsable y preservación del litoral;

Que para traducir estos beneficios en resultados concretos es necesario fijar principios ineludibles, reversibilidad, protección del dominio público, estándares ambientales y accesibilidad; definir y publicar áreas aptas que den certidumbre a operadores y emprendedores; e incorporar indicadores mínimos de desempeño ambiental y social acompañados de un mecanismo de monitoreo;

Que la adopción de Unidades de Playa Sostenible no es solo una alternativa técnica sino una orientación estratégica: reformula la relación entre turismo, territorio y comunidad, protege valores ambientales esenciales, mejora la experiencia turística, distribuye beneficios y fortalece la gobernanza local. Implementada con criterios claros y evaluables, esta política puede posicionar a Mar Chiquita como un referente de gestión costera responsable y moderna

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS FACULTADES SANCIONA CON FUERZA DE -----

ORDENANZA -----



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

Artículo 1°. – Créanse las Unidades de Playa Sostenible (UPS)

Créanse en el Partido de Mar Chiquita las Unidades de Playa Sostenible (UPS), entendidas como espacios públicos del dominio municipal, delimitados y zonificados conforme al Anexo I de la presente, destinadas a la instalación, explotación y prestación de servicios turísticos, recreativos y comunitarios bajo criterios de sustentabilidad ambiental, inclusión social y accesibilidad universal.

Estas Unidades constituyen ámbitos de uso público administrados por la Municipalidad de Mar Chiquita y podrán ser objeto de permisos de uso temporario, oneroso y condicionado, conforme a los pliegos y disposiciones que se dicten en el marco de la presente normativa, pudiendo incorporar otros solo en beneficio del resguardo y cuidado del hábitat, y en pleno cumplimiento de la presente ordenanza. -----

Artículo 2°. – Autorización al Departamento Ejecutivo

Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Licitación Pública para otorgar permisos de uso temporario, oneroso y condicionado sobre las UPS creadas por el artículo 1°, conforme a lo dispuesto en los Pliegos de Bases y Condiciones Base que como Anexo II forman parte integrante de la presente. -----

Artículo 3°. – Objeto y naturaleza de los permisos

Los permisos de uso otorgados en el marco de la presente tendrán por objeto la instalación, montaje y explotación de Unidades de Playa Sostenible, destinadas a la prestación de servicios turísticos, recreativos o complementarios, sin ocupación fija del suelo ni alteración definitiva del espacio público municipal. -----

Artículo 4°. – Plazo de los permisos

Cada permiso de uso se otorgará por un período de hasta nueve (9) años, con opción de una (1) prórroga por hasta un (1) año adicional, sujeta a la evaluación del cumplimiento contractual, el interés público del proyecto y los criterios establecidos en los pliegos. -----

Artículo 5°. – Criterios esenciales de las propuestas

Las propuestas deberán cumplir, como condición esencial, con los siguientes criterios:

- Preservación del carácter público, gratuito y accesible de las playas.
- Reversibilidad total de las instalaciones, con excepción de los sanitarios públicos autorizados.



*Honorable Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

- Sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y gestión responsable de residuos.
- Accesibilidad universal y diseño inclusivo.
- Provisión de servicios básicos y actividades gratuitas orientadas al turismo responsable y al disfrute comunitario del espacio costero. -----

Artículo 6°. – Pliegos de Bases y Condiciones

El Anexo II de la presente Ordenanza contiene los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares Base, que establecen los lineamientos mínimos aplicables a todos los permisos de uso que se otorguen en el marco de las Unidades de Playa Sostenible (UPS).

El Departamento Ejecutivo podrá adecuar y complementar dichos pliegos conforme a las particularidades de cada sector del frente costero, incluso de incorporarse otros, siempre que se respeten los criterios, principios y exigencias mínimas establecidos en los Pliegos Base aprobados por la presente. -----

Artículo 7°. – De forma. -----

ORDENANZA N° 099

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



C. Verano C. Minnucci
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante