

Pinamar, 7 de Abril de 2026

En el marco de la Audiencia Pública correspondiente al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial - Pinamar 2050, se deja constancia de que las respuestas incorporadas en el presente documento han sido elaboradas en base a la documentación técnica, normativa y administrativa que integra el mencionado Plan y obra en el expediente respectivo.

En tal sentido, serán consideradas y respondidas exclusivamente aquellas consultas que guarden relación directa con el objeto, alcance, contenidos y determinaciones propias del Plan. En consecuencia, no serán contestadas en esta instancia aquellas preguntas que versen sobre materias ajenas al instrumento en tratamiento, situaciones particulares que excedan su marco de análisis o cuestiones que no resulten comprendidas dentro de su competencia específica.

Asimismo, y en virtud de la cantidad de preguntas presentadas, así como de la reiteración y similitud existente entre muchas de ellas, las respuestas se organizarán tomando en consideración aquellas consultas más representativas de los distintos ejes temáticos planteados, procurando de este modo dar adecuada respuesta a los planteos formulados sin incurrir en repeticiones innecesarias.

1. ¿El plan contempla plazos, condiciones o requisitos mínimos de edificación y residencia para quienes adquieran terrenos, y qué mecanismos se prevén para evitar la especulación inmobiliaria y promover el arraigo real?

Dentro del Plan no se establecen plazos obligatorios de edificación ni requisitos de residencia permanente para quienes adquieran terrenos ya que el plan de ordenamiento urbano y territorial es un instrumento de ordenamiento y no regula aspectos civiles o patrimoniales del propietario.

Lo que sí fija son condiciones estrictas para poder construir en relación con la zonificación e indicadores urbanísticos, factibilidad real de infraestructura básica de agua y cloacas y cumplimiento de exigencias ambientales e hidráulicas validadas por los organismos provinciales competentes. Sin estas condiciones no se habilitan obras.



Si bien el plan no penaliza directamente la especulación, la desincentiva al eliminar el sistema de excepciones, establecer reglas claras y estables, exigir infraestructura comprobada y priorizar la consolidación de áreas ya servidas antes que la expansión dispersa.

El arraigo no se impone por obligación, sino que se promueve mediante mejor infraestructura, mayor previsibilidad y una ciudad activa todo el año generando condiciones reales para vivir, trabajar e invertir de manera permanente en el Partido

2. ¿Qué acciones concretas contempla el Plan Pinamar 2050 para fortalecer el sistema de salud pública que en la actualidad es sumamente deficiente?

Se contempla acciones concretas para fortalecer el sistema de salud pública dentro de la Fase II – Propuesta de Ordenamiento Territorial. En primer lugar, propone la relocalización estratégica y construcción de un nuevo hospital sobre Av. Intermedanos y Calamares, en un sector con mejor accesibilidad y conectividad para todo el Partido priorizando criterios técnicos como accesos directos, posibilidad de ampliación futura y mayor eficiencia operativa. Asimismo, el proyecto prevé incrementar la capacidad y el nivel de complejidad sanitaria mediante la ampliación de camas de internación, el fortalecimiento del área de guardia y emergencias, la incorporación de nuevas especialidades y la integración de servicios de diagnóstico por imágenes y prestaciones complementarias.

El hospital se proyecta como un nodo sanitario de escala regional, en función del crecimiento demográfico permanente y estacional identificado en el diagnóstico territorial. No se trata de una intervención aislada, sino de una infraestructura estructural integrada al modelo urbano 2050, articulada con mejoras de accesos, red de transporte e infraestructura básica, con el objetivo de dotar al Partido de un sistema de salud acorde a su escala actual y a su proyección futura.

3. ¿Qué garantías concretas existen para que el desarrollo propuesto en “La Frontera” no afecte de manera irreversible el sistema de médanos, el ambiente costero y el acceso público a la playa?

Es una pregunta interesante cuya respuesta está en proceso de elaboración y del cual esta Audiencia es parte. La discusión y puesta en valor de un Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POUT) que tenga en cuenta la totalidad del partido de Pinamar apunta justamente a definir lineamientos generales y directrices para el desarrollo sostenible. Las garantías surgen del cumplimiento efectivo y eficaz de la normativa



provincial a través de los organismos competentes y también de la normativa local existente y futura que aplique en todos los aspectos que se verán afectados por el desarrollo futuro. Y uno se pregunta cómo se garantizará la aplicación de todo ese andamiaje normativo, esto se realiza a través de un Plan de Gestión Ambiental (PGA) y su cumplimiento efectivo, auditorías y monitoreo a través de los mecanismos de control. Es oportuno recordar que el POUT será revisado y actualizado cada 5 (cinco) años a fin de constatar posibles desvíos, realizar correcciones que sean necesarias e instrumentar adecuaciones a partir de nuevos desafíos que pudieran surgir. El norte es, y seguirá siendo, el Desarrollo Sostenible de Pinamar.

4. Sabemos que la infraestructura actual de agua, cloacas y energía no soporta el crecimiento proyectado. ¿Hay plazos concretos para la ampliación de estos servicios antes de habilitar nuevos desarrollos?

El plan establece que no se habilitan nuevos desarrollos urbanos sin infraestructura previa garantizada.

La infraestructura de una ciudad se planifica y desarrolla a medida que la demanda de servicios crece de la mano del crecimiento poblacional. Esto es así entre otras cosas porque si se ejecutan obras con horizontes muy alejados del presente, las obras, en alguna manera, pueden tener una capacidad ociosa durante mucho tiempo y además el costo, normalmente elevado, sería soportado por una sola generación que tributa al erario. Claramente la generación de suelo urbano debe y tiene que ser acompañada por el desarrollo de la infraestructura pertinente tal lo dispuesto en el Decreto Ley 8912/77 y demás normas concordantes. Cada proyecto debe contar con factibilidad de agua, cloacas y energía, emitida por los prestadores, validada por los organismos provinciales competentes y posteriormente ejecutar las obras que han sido aprobadas conforme a la normativa vigente..

5. ¿Van a talar árboles para sus proyectos?

No se promueve la tala indiscriminada de árboles. Por el contrario, el Plan incorpora criterios de protección del arbolado, del bosque implantado y del sistema de médanos como parte estructural del modelo territorial.

En aquellos casos excepcionales en que una intervención requiera la extracción de ejemplares arbóreos, el Municipio cuenta con la **Ordenanza N° 6182/2022 de Compensación Forestal**, vigente en el Partido de Pinamar, que establece la obligación de reponer el arbolado removido mediante forestación compensatoria.



La normativa dispone que toda extracción debe contar con autorización previa de la autoridad ambiental municipal y fija como principio general —conforme lo establece su Artículo 7°— que por cada árbol removido deberán reponerse tres (3) ejemplares. La especie a implantar es determinada mediante criterio técnico fundado por la autoridad de aplicación, considerando las características y necesidades específicas de cada intervención.

El Plan 2050 refuerza este marco normativo, integrando la forestación y la preservación del paisaje como condición estructural del desarrollo urbano, no como un aspecto accesorio.

La planificación territorial puede implicar apertura de calles y tendidos de servicios que, en determinados casos, requieren raleos o extracción puntual de ejemplares. Como criterio general, se procura minimizar la intervención arbórea dentro de lo estrictamente necesario para la ejecución de las obras.

Un ejemplo concreto de esta política es la construcción de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales. Si bien inicialmente se preveía la tala de la totalidad de los árboles del predio, luego del replanteo técnico y la optimización en la ubicación de instalaciones anexas, se logró preservar aproximadamente un centenar de ejemplares. Estos árboles aportarán en el futuro confort térmico y acústico a oficinas y laboratorio, además de conservar parte del paisaje existente.

6. ¿Por que destruyen el bosque y el hogar de animales que ya no vienen?

En realidad no se trata propiamente de un bosque sino de una forestación introducida en el ambiente con el objeto de fijar los médanos y permitir el asentamiento humano y el desarrollo del turismo de sol y playa. Un bosque es un ecosistema complejo y terrestre caracterizado por una alta densidad de árboles, arbustos y vegetación. Dentro del Plan se plantea como estrategia de paisaje y sostén de biodiversidad la materialización de áreas verdes conectadas por corredores biológicos. De igual modo los principios de eco hidrología propuestos tienen por objeto no sólo posibilitar la infiltración de las aguas de lluvia sino agregar valor ecosistémico a través de pequeños humedales a modo de parches en toda la trama urbana, tanto la existente como la futura.

7. ¿Qué necesidad hay de querer seguir construyendo cuando destruyen y no se ocupan de la limpieza en las playas?



La necesidad surge de la propia dinámica de la ciudad y de la tracción que ejerce el sector turístico sobre la costa bonaerense. Las ciudades turísticas, y no tanto, tienden a crecer de maneras diversas pero pueden hacerlo de manera errática, sin planificar, o con planificación. Esta última justamente permite establecer directrices, límites y restricciones para que no se generen conflictos insalvables que afecten a la naturaleza, la economía local y la calidad de vida de los vecinos.

En cuanto a la limpieza de la playa, las Unidades Turísticas Fiscales (UTF) tienen que mantener la limpieza del área concesionada por una cuestión contractual pero además para brindar un servicio de calidad. En los sectores de playa pública, que no está concesionada, se trabaja en general con un servicio tercerizado en temporada a la cual este año se ha sumado una barre-playa municipal. Son equipos de capacidad limitada por lo que resulta complejo sostener la limpieza. Por otro lado en los lugares donde se han realizado demoliciones recientes, si bien se hizo limpieza profunda, después de cada tormenta es habitual que al removerse la arena vuelvan a la superficie restos de materiales inertes. Finalmente la limpieza de otro tipo de residuos (plásticos y asimilables a domésticos) claramente depende de que sigamos trabajando por una mayor conciencia de parte de los turistas y residentes para mantener la playa limpia.

8. Cambio de paradigma

El Plan Pinamar 2050 representa un cambio de paradigma en la forma de planificar el territorio.

Durante décadas, el crecimiento urbano se gestionó bajo un Código de 1987 que quedó desactualizado frente al crecimiento demográfico y turístico. En ese contexto, muchas decisiones se resolvían mediante excepciones puntuales, sin una visión integral de largo plazo.

El nuevo enfoque reemplaza esa lógica por un sistema estructurado en cuatro fases: diagnóstico territorial, propuesta de ordenamiento, nuevo Código Urbanístico y estudio ambiental e hidrogeológico. Esto implica pasar de decisiones aisladas a una planificación integral basada en datos técnicos, estudios científicos y validaciones provinciales.



9. ¿Cuál fue el criterio urbano y ambiental para aumentar la densidad potencial de las zonas urbanas ya consolidadas?

El criterio general es ordenar el crecimiento urbano a partir de una lógica de consolidación del tejido existente, priorizando sectores ya urbanizados y adecuando la normativa a las dinámicas reales del territorio. El objetivo no es expandir sin control, sino regular, dar previsibilidad y compatibilizar desarrollo con sustentabilidad. Vale recordar que lo ambiental también incluye el aspecto socio cultural de un determinado barrio o sector.

En el caso del Barrio San José, la propuesta apunta a consolidar y acompañar el crecimiento dentro del tejido ya existente, permitiendo una mayor densidad y evitando la expansión hacia áreas ambientalmente sensibles. Se busca dotar al barrio de indicadores claros y previsibles, acordes a su realidad urbana.

Asimismo, la mayor edificabilidad generará una plusvalía urbana, que será destinada a financiar la infraestructura necesaria del sector, garantizando que el crecimiento esté acompañado por mejoras en servicios y equipamientos, en línea con los criterios de desarrollo ordenado y sostenible

En Ostende, el enfoque es regularizar situaciones que ya ocurren en el territorio. Existen tipologías multifamiliares y actividades comerciales que se desarrollaron producto del crecimiento sostenido y la demanda habitacional. El plan adecúa la normativa para ordenar esos procesos, brindar seguridad jurídica y establecer parámetros claros donde hoy existen hechos urbanos consolidados

Se deja aclarado, que ningún tipo de comienzo de construcción será posible, hasta tanto no se concrete la infraestructura necesaria, en el caso del barrio San José, lo determinara la Cooperativa de Agua y Luz de Pinamar y en caso de Ostende será posible solo con la realización de biodigestores individuales.

10. Cuáles son los estudios científicos utilizados para establecer la capacidad de carga de nuestras playas, según la densidad potencial máxima del actual proyecto del COU?

En relación a la capacidad de carga de las playas frente a la densidad potencial del COU, el Plan Pinamar 2050 se sustenta en un enfoque técnico integral basado en estudios científicos ambientales, geomorfológicos e hidrogeológicos.



La Fase IV Ambiental incorpora investigaciones relevantes sobre dinámica costera, erosión, equilibrio sedimentario, uso turístico y recursos hídricos, incluyendo aportes de organismos como UNLP, OPDS, CFI, INA y Ministerio de Ambiente . Estos estudios evidencian que la ocupación intensiva y ciertas intervenciones antrópicas generan procesos erosivos y alteraciones del sistema playa–médano, estableciendo límites físicos al desarrollo .

En este marco, la densidad urbana del COU no se define en función de una carga lineal “personas/metro de playa”, sino en relación a la capacidad del sistema ambiental y de infraestructura, incluyendo la protección del acuífero y la disponibilidad de servicios. A su vez, se incorpora el factor de simultaneidad, criterio técnico que reconoce que la población potencial no utiliza el territorio ni las playas de manera simultánea. Esto permite evaluar la carga en términos de uso efectivo y distribuido, considerando estacionalidad, comportamiento turístico y dispersión territorial.

11. ¿Cuáles han sido los aportes de las diferentes Secretarías municipales en el actual proyecto? (Servicios Urbanos, Turismo, Seguridad, Salud, Cultura, Espacios Públicos, etc)

El proyecto del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial – Pinamar 2050 se elaboró con aportes técnicos de distintas Secretarías municipales, las cuales fueron invitadas a participar y aportar sus propuestas según su área de trabajo mediante una solicitud del Intendente en marzo de 2025, integrando información operativa, diagnósticos sectoriales y proyecciones de cada área.

Asimismo, el Diagnóstico Territorial también fue elaborado con información aportada por las distintas áreas municipales, junto con relevamientos territoriales, estudios técnicos y documentación oficial, permitiendo construir una visión integral del estado actual del Partido y de las problemáticas a resolver a futuro. Este proceso de construcción conjunta de la información fue parte de la metodología del diagnóstico urbano territorial.

- La Secretaría de Servicios Urbanos aportó datos sobre recolección de residuos y capacidad de infraestructura, insumos clave para definir las áreas aptas para consolidación y crecimiento.
- La Secretaría de Salud contribuyó con información sobre cobertura sanitaria, localización de equipamientos existentes, demanda actual y futura, y criterios de accesibilidad para población permanente y estacional.



- La Secretaría de Hacienda realizó aportes vinculados a la modernización del sistema municipal.
- La Secretaría de Educación brindó relevamientos sobre establecimientos existentes, áreas con déficit de cobertura, proyecciones demográficas y necesidades de suelo y equipamiento educativo.

Cabe aclarar que no se recibieron propuestas formales por parte de la Secretaría de Turismo para ser incorporadas al proyecto durante el proceso de elaboración del plan.

12. Cuál es el tratamiento jurídico que prevé este proyecto para el sector de playa privada desde Mar de Ostende?

En Ostende el conflicto surge porque:

Algunos propietarios sostienen que la playa les pertenece por título histórico.

Es verdad, existen títulos de propiedad logrados antiguamente.

El Estado sostiene que la costa es de uso público y debe garantizarse el acceso.

Por eso hay juicios y discusiones jurídicas, y la situación no está completamente resuelta de manera definitiva.

No hay sentencia.

El criterio que se plantea en Pinamar 2050 —permitir construir según la normativa vigente mientras no haya sentencia— es una posición pragmática, porque evita paralizar las parcelas hasta que la justicia defina la cuestión de fondo.

Las construcciones deben cumplir con la normativa de: Uso Complementario de Playa, que en síntesis es prácticamente lo mismo que pueden hacer las concesiones de playa en el sector público.

Las construcciones pagan Derecho de Construcción y cuando la justicia se defina, se determinará la situación que deberán cumplir.

El conflicto no es nuevo, nace con el loteo original de Ostende hace más de un siglo, pero se volvió relevante recién en las últimas décadas.

El origen (principios del siglo XX)



Cuando se urbaniza Ostende, hacia 1910-1913, los loteos se hicieron con parcelas que llegaban hasta el mar. En ese momento no estaba claramente establecido el criterio moderno de dominio público sobre la playa.

Hoy hay que reconocer que el sector no está cerrado y que el público puede transitar libremente por la playa.

13. . Cuál ha sido el criterio urbano para establecer los cuadros de uso en la localidad de Montecarlo?

El criterio urbano para definir los cuadros de uso en Montecarlo se basó en respetar el trazado histórico aprobado en 1911, sus centralidades originales y su relación directa con la playa, integrándose de manera coherente al resto del Partido de Pinamar.

Montecarlo no es un diseño nuevo sino un fraccionamiento preexistente con calles y parcelas consolidadas por lo que la zonificación parte de esa estructura física aprobada. A partir de ahí, se aplicaron los mismos distritos y parámetros ya vigentes en el Código de Ordenamiento Urbano del Partido —Residencial Unifamiliar, Multifamiliar, Hotelero, Usos Múltiples, Usos de Playa, Equipamiento y Recreativo, manteniendo coherencia normativa. La primera línea se destina a usos de playa, la segunda a hotelería, las centralidades concentran usos múltiples, la mayor superficie es residencial unifamiliar de baja densidad y los médanos altos se preservan como área recreativa sin edificación y como reserva dunicola.

14. Cuáles han sido los criterios urbanos, arquitectónicos, y ambientales para prever edificios de 25 pisos en el ingreso a Pinamar?

La previsión de edificios de hasta 25 pisos en el ingreso a Pinamar responde a un criterio urbano estratégico y no a una habilitación generalizada. Se trata de una localización puntual vinculada al acceso principal, concebida como hito urbano y puerta de la ciudad, donde la verticalización permite concentrar densidad en un sector específico en lugar de expandir sobre áreas ambientales sensibles. Desde el punto de vista urbano, busca consolidar una centralidad de alta intensidad junto a corredores estructurales, optimizando la infraestructura existente y futura. En términos arquitectónicos, se plantea como pieza singular, con exigencias de calidad proyectual, retiros, control de impacto visual, relación con el espacio público y tratamiento paisajístico acorde al entorno costero y forestal. Ambientalmente, la localización fuera de áreas de médanos activos y sistemas forestales críticos, junto con la exigencia de factibilidad sanitaria, hidráulica y validaciones provinciales, permite acompañar la



densidad con infraestructura adecuada y minimizar impacto sobre el acuífero y el sistema natural. La lógica es concentrar altura en puntos estratégicos y no dispersarse, manteniendo el perfil bajo predominante en el resto del Partido.

15. Cuáles han sido los criterios Urbanos, arquitectónicos y ambientales para ampliar las zonas de edificios sobre el frente marítimo y sobre la calle Burriquetas, reemplazando viviendas residenciales por edificios?

La ampliación de las zonas de edificios sobre el frente marítimo y sobre la calle Burriquetas responde a criterios urbanos, arquitectónicos y ambientales integrados, orientados a ordenar una transformación que ya venía ocurriendo de manera dispersa.

Desde el criterio urbano, se decidió concentrar la edificación en altura en corredores y frentes específicos, evitando su dispersión en el tejido residencial interior. El frente marítimo y Burriquetas son ejes con accesibilidad, servicios y vocación urbana, donde la sustitución tipológica permite absorber demanda sin expandir la ciudad ni presionar áreas forestales.

Desde el criterio arquitectónico, se establecen parámetros precisos de implantación, alturas máximas, retiros y control volumétrico, promoviendo edificios con mejor relación con el espacio público, mayor calidad constructiva y orden formal, superando la lógica de reemplazos aislados de viviendas por edificios sin reglas homogéneas.

16. ¿Por qué el proyecto establece una densidad poblacional potencial muy superior a municipios del conurbano bonaerense como Almirante Brown o La Matanza?

La densidad poblacional potencial prevista en el plan de 550.000 habitantes no es una proyección automática de habitantes reales, sino una capacidad normativa máxima teórica si se edificara y ocupara el 100 % del suelo bajo los indicadores permitidos. Es una herramienta técnica para evaluar escenarios de infraestructura, saneamiento y servicios, no una estimación demográfica efectiva.

Además, la comparación con municipios como Almirante Brown o La Matanza no es equivalente, ya que se trata de realidades territoriales distintas: esos partidos tienen extensas áreas industriales, rurales o de baja ocupación dentro de su superficie total, mientras que Pinamar es un municipio con predominio de suelo urbano y una alta proporción de parcelas de uso residencial. El plan concentra densidad en áreas consolidadas para evitar expansión, lo que eleva la capacidad potencial por hectárea sin implicar que esa ocupación se materialice de manera inmediata ni lineal.



17. Como son los indicadores de Cariló

Con relación a Cariló, se establece que el tejido actual no se modifica en sus indicadores urbanísticos vigentes.

La normativa de Cariló se incorpora dentro del marco del Plan como Plan Director específico, respetando sus lineamientos históricos de baja densidad, preservación forestal e integración paisajística, conforme al anexo correspondiente al Plan Director Cariló incluido en la Fase II .

El carácter residencial, la baja ocupación del suelo y la protección del bosque continúan siendo los ejes rectores. No se introducen cambios que alteren su identidad urbana consolidada. Se mantiene la lógica normativa propia que ha caracterizado a Cariló como enclave de perfil ambiental diferenciado dentro del Partido.

18. Si han contemplado los informes que han presentado Geólogos de la Universidad de Buenos Aires ,Ruben Lopez y Silvia Marcomini y tambien el Profesor de Geografia en su libro Salven las Playas Argentinas ,sobre el impacto que produce edificios o casas de mas de 2 pisos o de mas de 10mts de ancho para la erosion costera? Y porque es importante dejar areas de medanos virgenes para la captacion de agua de lluvia?Que el aumento de densidad de poblacion atenta contra el deterioro de cualquier espacio a urbanizar,trae mas transito,mas contaminacion sonora mas basura ,mas dificil controles de seguridad, mas impacto ambiental,falta de agua y energia.

Ciertamente los trabajos que han publicado los geólogos Marcomini-López, juntamente con trabajos y seminarios realizados por el Dr. J. Codignotto, Dr. G. Perillo, Dr. Luis F. Isla y Dr. Luis Capurro (+) han constituido y constituyen una fuente de consulta permanente para comprender el funcionamiento del ecosistema costero en general y de la dinámica costera en particular. Pinamar acaba de cumplir apenas 83 años de vida y ha ido desarrollando estrategias para poder habitar este medio costero tan particular, en primer lugar ha debido estabilizar los médanos para lo cual se introdujeron especies exóticas que pudieron adaptarse al rigor del medio marino. Es decir esa ha sido la primera gran alteración del ecosistema natural. El uso creciente y masivo del automóvil a lo largo de los años también fue ganando espacio y resignificando usos e infraestructura. En cuanto a la generación de suelo urbano es interesante mencionar que el actual COU que data de 1987 prevé una densidad del orden de 350 mil habitantes aprox., y vemos que hoy día la población estable está muy



lejos de esos números. Es decir que en casi 40 años solo se ha alcanzado una pequeña parte del desarrollo potencial pleno previsto en el Código vigente. Las ciudades turísticas, y no tanto, tienden a crecer de maneras diversas pero pueden hacerlo de manera errática, sin planificar, o con planificación. Dicho esto es oportuno recordar que nos hallamos en los albores de un proceso de planificación territorial que se irá enriqueciendo con los estudios necesarios, dando respuesta a los requerimientos de los organismos provinciales y atendiendo el aporte inestimable de las instituciones y de la comunidad en general. Todas las observaciones planteadas resultan pertinentes, parte esencial del Plan Pinamar 2050 y a la vez un desafío constante, como construir el desarrollo sostenible en la realidad concreta de cada día.

19. Cómo van a presentar un proyecto para crecer en tamaño y población sin con solo 40000 habitantes estables hay mala salud, calidad de agua, pésimos servicios cloacales, falta de mantenimiento urbano, poca seguridad, aumentando año a año los robos, y lo que es peor, con un déficit récord endeudándose cada vez más. Huele a un negociado inmobiliario con funcionarios corruptos.

La preocupación por la situación actual de Pinamar es legítima, pero parte de una premisa equivocada sobre el sentido de un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. El plan no propone un crecimiento descontrolado ni sumar población sin condiciones, surge justamente porque Pinamar ya creció durante décadas sin un marco normativo actualizado, con un Código Urbano de 1987 obsoleto y un sistema de excepciones que no resolvió los déficits estructurales existentes. Ese crecimiento sin planificación es una de las causas de los problemas que hoy se señalan en materia de servicios, infraestructura y gestión urbana.

Desde el punto de vista técnico se establece que el crecimiento urbano **no puede producirse sin infraestructura**. Cualquier consolidación o aumento de densidad queda condicionado a la disponibilidad de servicios básicos.

En ese marco, la planta depuradora actualmente en ejecución —financiada por el Estado Nacional— constituye una obra histórica y una condición indispensable para proteger el acuífero y acompañar el desarrollo futuro con sustentabilidad.

Ordenar el crecimiento no agrava los déficits existentes; por el contrario, busca corregirlos. Cuando no hay reglas claras, la ciudad crece igual, pero de manera dispersa, más costosa para el Estado, ambientalmente más vulnerable y fiscalmente insostenible. Concentrar el desarrollo en áreas consolidadas permite reducir costos de



mantenimiento urbano, mejorar la eficiencia de los servicios, facilitar la cobertura de salud, seguridad y transporte, y evitar seguir expandiendo la ciudad sin capacidad real de gestión.

El diagnóstico oficial del plan reconoce las falencias actuales en infraestructura, saneamiento y servicios, y por eso propone un modelo que vincula el ordenamiento territorial con la capacidad efectiva del Estado y con obras estructurales, algo que no existía hasta ahora. Es decir muchas de las falencias actuales en buena parte devienen de la falta de planificación oportuna en el pasado, algo que se pretende revertir progresivamente mientras la escala de la ciudad lo permite. Este es el momento.

En cuanto a las acusaciones de un supuesto negociado inmobiliario, el Plan Pinamar 2050 es un instrumento normativo público, basado en estudios técnicos, con validaciones provinciales y tratamiento en el HCD. **Su objetivo es reemplazar la discrecionalidad y las excepciones por reglas generales, transparentes y controlables, reduciendo los márgenes de arbitrariedad.**

20. Teniendo en cuenta que el proyecto se asienta en una de las reservas hídricas más grandes del partido. ¿Cómo piensan manejar el impacto ambiental?

La gestión del recurso hídrico debe ser abordado de manera integral siendo el mismo un recurso evidentemente estratégico y de una vulnerabilidad manifiesta. Así la Autoridad del Agua ha definido al área del partido de Pinamar como de “disponibilidad restringida” con relación al uso del agua del acuífero subterráneo.

La Resolución 796/17 de la Autoridad del Agua define: “Disponibilidad Restringida: Aplica a todos los acuíferos productores cuyas características hidrológicas e hidráulicas, de acuerdo a la información antecedente, presentan un caudal de uso actual que se encuentra por encima del caudal máximo de aprovechamiento sustentable, o bien este no ha sido establecido.”

A partir de estas premisas desde hace aproximadamente 15 años (claramente con anterioridad a la citada resolución) el municipio de Pinamar viene monitoreando mensualmente los niveles del acuífero libre y realizando los estudios y valoraciones comparativas con relación a las lluvias (única fuente natural de recarga). Particularmente toda vez que se presenta un determinado proyecto de desarrollo particularizado deberá tramitar ante la Autoridad del



Agua (ADA) 1) la aptitud hídrica de suelo a urbanizar, 2) la aptitud de explotación del recurso hídrico y 3) la aptitud de vuelco de los efluentes debidamente tratados. Es decir es la Pcia de Bs As quien tiene la competencia para aprobar y autorizar esta parte tan importante de los proyectos.

Subsidiariamente el Municipio tiene delegada la competencia en materia ambiental con relación a ampliación de nuevos barrios, motivo por el cual cada proyecto deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EslA) en los términos de la Ley 11.723. El propio municipio exigirá, tal como lo hace en la actualidad en diversos proyectos, las autorizaciones y aprobaciones ante la ADA.

21. Cómo se va a preservar el área de bosques que caracterizó siempre a Pinamar con la aprobación desmedida de construcciones.

La preservación del área de bosques que caracteriza a Pinamar se garantiza mediante regulación concreta, no mediante crecimiento sin límites.

El Plan establece al sistema bosque–médano como estructura ambiental central del territorio , integrando la forestación y la preservación del paisaje como condición estructural del desarrollo urbano.

No se promueve la tala indiscriminada de árboles. Por el contrario, se incorporan criterios de protección del arbolado, del bosque implantado y del sistema de médanos. En los casos excepcionales en que una intervención requiera la extracción de ejemplares arbóreos, rige la Ordenanza N° 6182/2022 de Compensación Forestal, que establece la obligación de reposición mediante forestación compensatoria. Conforme su Artículo 7°, por cada árbol removido deben reponerse tres (3) ejemplares, con especie determinada mediante criterio técnico fundado por la autoridad ambiental municipal.

Además, el nuevo Código de Ordenamiento Urbano fija indicadores precisos de ocupación del suelo, FOS, FOT y retiros obligatorios que limitan la superficie edificable y preservan masa forestal dentro de cada parcela . La mayor intensidad edilicia se concentra únicamente en sectores estratégicos definidos, evitando expansión sobre nuevas áreas boscosas .

22. Los edificios nuevos son hermosos, pero con el paso de los años se van destruyendo y por tratarse de viviendas en su mayoría de temporada, los dueños no quieren invertir en mantenimiento. ¿Como se hará para que pinamar no se convierta en un Mar del Plata 2?

La preocupación es válida y fue explícitamente considerada en el presente plan de ordenamiento urbano y territorial. Justamente uno de los errores históricos que el plan busca evitar es la repetición de procesos de degradación edilicia asociados a la vivienda estacional sin reglas claras tal como ocurrió en otros destinos turísticos.

El criterio adoptado no es solo permitir edificios nuevos, sino regular su calidad, su implantación y su sustentabilidad en el tiempo. Para ello el plan incorpora varios mecanismos concretos. En primer lugar, la edificación en altura no se dispersa, sino que se concentra en sectores específicos evitando la multiplicación indiscriminada de edificios en todo el tejido residencial.

En segundo lugar, el Código establece parámetros arquitectónicos y urbanísticos más exigentes que los del pasado: control de alturas, retiros, proporciones volumétricas, superficies absorbentes, forestación obligatoria y relación con el espacio público. Esto apunta a edificios mejor implantados, con menor impacto y mayor calidad constructiva, no a piezas aisladas sin integración urbana.

Además, el plan vincula el desarrollo edilicio con la existencia de infraestructura y capacidad de mantenimiento urbano, reduciendo el riesgo de sobrecargar servicios y deteriorar el entorno. La concentración del desarrollo facilita también el control municipal, el mantenimiento del espacio público y la gestión urbana, algo clave para evitar procesos de degradación.

Un punto central es que el Plan Pinamar 2050 reemplaza la lógica de excepciones por reglas claras y permanentes. La experiencia demuestra que la falta de normas homogéneas genera edificios de baja calidad y escaso compromiso con el entorno. Al establecer reglas estables, se promueve inversión de largo plazo y se desalientan desarrollos especulativos de corto plazo.

Finalmente, el objetivo del plan no es reproducir modelos de alta densidad masiva, sino construir una ciudad ordenada y ambientalmente integrada, preservando el bosque y la identidad de Pinamar. La comparación con otros modelos urbanos no es el horizonte del plan; por el contrario, el Plan Pinamar 2050 surge precisamente para evitar que Pinamar repita esos procesos de deterioro.



23. Porque expandir más pinamar sino ponen en orden la infraestructura y seguridad de pinamar.

El Plan Pinamar 2050 no propone expandir Pinamar sin antes ordenar la infraestructura y la capacidad de gestión. Por el contrario, surge justamente porque la ciudad ya creció durante décadas sin un marco actualizado, generando déficits en servicios, infraestructura y mantenimiento urbano.

El criterio del plan es dejar de crecer de forma desordenada y establecer reglas que vinculen cualquier consolidación o expansión a la existencia previa de infraestructura y servicios, en especial saneamiento, agua, energía y accesibilidad. Sin esas condiciones, el crecimiento no se habilita. En ese sentido, la planta depuradora y las obras estructurales asociadas son una condición central del modelo propuesto.

Además, el plan prioriza ordenar y consolidar lo existente, concentrando el desarrollo en áreas ya urbanizadas para reducir costos de mantenimiento, mejorar la eficiencia de los servicios y facilitar la gestión urbana, incluida la seguridad. La expansión sin orden es justamente lo que encarece el funcionamiento del Estado y deteriora la calidad de vida.

24. Cuál es el beneficio para los habitantes de Pinamar hay estudios socio ambientales realizados por consultoras especializadas con antecedentes que hayan realizado un estudio serio.

El principal beneficio del Plan Pinamar 2050 para los habitantes de Pinamar es ordenar el crecimiento urbano para mejorar la calidad de vida, proteger el ambiente y dar previsibilidad a los servicios públicos, evitando que la ciudad siga creciendo de manera desordenada y costosa.

El plan permite concentrar el desarrollo donde ya existe infraestructura, reducir la expansión innecesaria, bajar los costos de mantenimiento urbano, proteger el sistema de bosques y médanos, y vincular cualquier crecimiento futuro a obras estructurales, especialmente saneamiento. Esto impacta directamente en mejores condiciones ambientales, menor presión sobre el acuífero, mayor eficiencia en servicios urbanos, y una ciudad más controlable en términos de seguridad, salud y espacio público.

Respecto a los estudios, sí existen estudios socioambientales serios y con respaldo técnico, realizados en el marco del plan. El Diagnóstico Territorial (Fase I) fue elaborado por la Universidad Nacional de La Plata, a través de equipos técnicos



especializados en urbanismo, ambiente e hidrología, con antecedentes en planes territoriales en toda la provincia de Buenos Aires. Estos estudios analizan crecimiento poblacional, infraestructura, impacto ambiental, funcionamiento del acuífero, capacidad de carga y escenarios futuros.

Además, el plan cuenta con instancias de validación técnica provincial (DPOUT, ADA y Ministerio de Ambiente), lo que garantiza que no se trata de un proyecto improvisado ni de un negocio particular, sino de un instrumento público basado en información técnica, normativa vigente y criterios ambientales.

25. Infraestructura cloacal, servicios y fundación de los edificios

Los nuevos desarrollos deberán contar con los servicios básicos necesarios para las futuras viviendas. Particularmente el servicio de agua potable se gestionará de manera integral dotando a la red pública de un sistema de cisternas de almacenamiento estratégicamente distribuidas para gestionar el recurso de manera inteligente y con mayor eficiencia hídrica y operativa.

Del mismo el servicio de tratamiento de efluentes cloacales se definirá según corresponda a la ubicación del desarrollo y la infraestructura existente. En regla general cada desarrollo deberá resolver el tratamiento de efluentes conforme a los lineamientos que autorice la ADA, las particularidades del sitio de implantación y los usos e indicadores establecidos. En función de dichos elementos se podrá disponer la necesidad que un determinado desarrollo cuente con una planta de tratamiento propia o realice obras complementarias, realice cesiones especiales de tierra para infraestructura. Algunos sectores residenciales unifamiliares eventualmente podrán disponer de sistemas de tratamientos individuales a través de pequeñas plantas modulares o sistemas de biodigestores. Cabe recordar que prácticamente el 80% del agua que abastece un determinado desarrollo vuelve al sistema en forma de efluente, es decir no solo debe ser tratado de manera que el vuelco sea inocuo sino que además resulta conveniente que la infiltración tenga una distribución lo más homogénea posible.

26. ¿Quiénes van a ser los inversores?

Un plan de ordenamiento urbano y territorial no define ni selecciona inversores. No es un plan de inversión ni de promoción inmobiliaria, sino un instrumento de ordenamiento territorial y normativo.



Los eventuales inversores serán, como ocurre en cualquier ciudad, propietarios de suelo y desarrolladores privados que decidan invertir bajo las reglas que fija el nuevo Código, sin excepciones discrecionales y cumpliendo todos los requisitos urbanos, ambientales y de infraestructura. El plan no garantiza rentabilidad ni habilita proyectos por fuera de la norma.

27. Altura máxima en FM

En el Frente Marítimo céntrico, entre Av. Bunge y Del Juncal, la altura máxima prevista es Planta Baja + 3 pisos, con Planta Baja comercial obligatoria.

Esta definición responde a la Propuesta de Frente Marítimo desarrollada en la Fase II del Plan Pinamar 2050, que plantea consolidar el eje Av. Bunge – Av. del Mar como centralidad principal, reforzar su carácter comercial y turístico, generar un cordón verde costero y promover una densificación controlada en el área central.

De este modo, la normativa de PB + 3 no es aislada, sino que forma parte de una estrategia integral para terminar de consolidar el frente marítimo céntrico con una escala homogénea y ordenada, compatible con el paisaje y la identidad urbana de Pinamar. **Este sector no tendrá premios por unificación.**

28. ¿Audiencia vinculante?

La audiencia pública no es vinculante. En el marco del Plan Pinamar 2050, la audiencia pública es una instancia obligatoria de participación ciudadana, prevista por la normativa provincial y ambiental, pero no tiene carácter vinculante. Esto significa que no define ni aprueba el contenido del plan, sino que permite que vecinos e instituciones expresen opiniones, observaciones y objeciones, las cuales deben ser escuchadas, registradas y evaluadas técnicamente.

El procedimiento es el siguiente: las observaciones surgidas en la audiencia se incorporan al expediente, son analizadas por el equipo técnico y, en caso de corresponder, pueden dar lugar a ajustes o aclaraciones. Luego, el proyecto continúa su circuito formal de validación técnica provincial y su tratamiento en el Concejo Deliberante, que es el órgano con facultad normativa para su aprobación.

29. ¿Desarrollo Sustentable?

En el Plan Pinamar 2050 el desarrollo sustentable no es solo un concepto, sino un criterio técnico operativo que estructura todo el ordenamiento territorial.



En términos concretos, el desarrollo sustentable se define como crecer sin comprometer los recursos naturales, la infraestructura ni la calidad de vida de las generaciones futuras, y se aplica de las siguientes maneras:

El plan prioriza ordenar y consolidar lo ya urbanizado, evitando la expansión sobre bosques, médanos y áreas de recarga del acuífero. De este modo, reduce el consumo de suelo, la fragmentación ambiental y los costos de mantenimiento urbano.

Cualquier crecimiento queda condicionado a infraestructura previa, especialmente saneamiento. La planta depuradora y la expansión de redes cloacales son una condición estructural para proteger el acuífero y acompañar el desarrollo urbano sin contaminación.

Se establecen indicadores urbanísticos diferenciados, con control de densidades, alturas, FOS, FOT, superficies absorbentes y forestación obligatoria, asegurando que la edificación sea compatible con el entorno natural y el paisaje.

El plan incorpora criterios de adaptación al cambio climático, como manejo de escorrentías, drenajes sostenibles, preservación del sistema verde y protección del frente costero.

Además, el desarrollo sustentable también es social y económico: una ciudad más compacta, con servicios eficientes y actividad durante todo el año, mejora la viabilidad fiscal del municipio, el empleo permanente y la calidad de los servicios para los residentes.

30. ¿Recursos ambientales?

Los servicios ecosistémicos o de los ecosistemas son recursos (bienes y servicios) o procesos de los ecosistemas naturales que benefician a los seres humanos.

Diversos científicos han coincidido en agrupar a los servicios de ecosistemas en cuatro categorías amplias: *aprovisionamiento* (como la producción de agua y de alimentos), *regulación* (control del clima y de las enfermedades), *apoyo* (para los ciclos de nutrientes y la polinización de cultivos) y *cultural* (beneficios espirituales y recreativos).

Por otra parte se definen como recursos ambientales a los recursos hídricos, minerales, biológicos, energéticos y suelos. En tal sentido si bien el ambiente costero en el que se asienta Pinamar ha sido estudiado desde hace varias décadas a esta parte (suelos, agua, forestación, clima, mareas) aún subsisten aspectos que deben ser profundizados y otros abordados a la luz de los nuevos desafíos de la vida moderna,

como por ejemplo el desarrollo de energías limpias y la eficiencia energética. Asimismo es interés conservar áreas prístinas donde se puedan estudiar y preservar especies nativas tanto por su papel en la trama de la biodiversidad como por sus servicios ecosistémicos que en muchos casos aún faltan descubrir y analizar en profundidad.

31. basada la viabilidad del proyecto en un desarrollo sostenible?

Lo primero que hay que decir es que no se trata de un proyecto específico o particularizado sino de un plan de ordenamiento del territorio a escala de partido, tal cual fuera requerido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT).

La viabilidad del Plan Pinamar 2050 está basada explícitamente en un enfoque de desarrollo sostenible, entendido como la articulación equilibrada entre crecimiento urbano, capacidad ambiental y posibilidad real de gestión del Estado.

Desde el punto de vista ambiental, el plan reconoce los límites del territorio: protege el sistema de bosques, los médanos, el frente costero y el acuífero, y evita la expansión urbana sobre áreas sensibles. El crecimiento se orienta a sectores ya consolidados y queda condicionado a infraestructura sanitaria, especialmente saneamiento, como requisito indispensable para proteger los recursos hídricos.

Desde el punto de vista urbano, la sostenibilidad se expresa en un modelo de ciudad más compacta y ordenada, que reduce la dispersión, baja los costos de mantenimiento, mejora la eficiencia de los servicios y evita seguir ampliando una ciudad que luego no puede sostenerse.

Desde el punto de vista social y económico, el plan busca una ciudad menos estacional, con servicios más eficientes, mayor previsibilidad normativa y mejores condiciones para el empleo permanente, lo que fortalece la viabilidad fiscal y la calidad de vida de los residentes.

La viabilidad del proyecto no se apoya en supuestos abstractos, sino en estudios técnicos y ambientales específicos, elaborados por equipos especializados de la Universidad Nacional de La Plata y validados por organismos provinciales, que analizan capacidad de carga, infraestructura, impacto ambiental y escenarios futuros.



32. ¿Cuál es el estudio socioeconómico que se ha realizado para modificar el código de ordenamiento actual?

El estudio socioeconómico que fundamenta la modificación del Código de Ordenamiento Urbano surge del Diagnóstico Territorial – Fase I, elaborado por la Universidad Nacional de La Plata en convenio con el Municipio. Allí se realizó una caracterización económica del Partido, análisis del mercado laboral y actividades predominantes, estudio del crecimiento demográfico sostenido y su proyección, evaluación de las condiciones de vida y de la demanda habitacional permanente, y análisis del perfil turístico y su fuerte estacionalidad. La conclusión técnica fue que el crecimiento poblacional y la intensificación de la actividad turística superaron el marco regulatorio de 1987, generando la necesidad de actualizar indicadores urbanísticos y vincular el desarrollo con infraestructura y sustentabilidad

33. ¿Cómo se va a visibilizar y contemplar el proyecto de Jorge Bunge compatibilizando con el nuevo proyecto?

Este plan de ordenamiento urbano y territorial no reemplaza ni desconoce el proyecto original de Jorge Bunge por el contrario, lo reconoce como la matriz fundacional de la ciudad y busca compatibilizar sus principios con las condiciones actuales, que son muy diferentes a las de su origen. La preservación y visibilización del legado de Bunge no se plantea como una reproducción literal del trazado de 1943, sino como una actualización responsable de sus conceptos centrales.

El plan retoma la idea de Pinamar como ciudad donde el bosque y el paisaje son elementos estructurantes, respeta la relación entre urbanización, topografía y médanos, y promueve una implantación edilicia controlada, evitando ocupaciones intensivas del suelo. Asimismo, mantiene la diferenciación entre áreas residenciales de baja densidad y sectores con mayor intensidad urbana claramente delimitados.

Estos principios se traducen en criterios normativos concretos: bajos indicadores de ocupación en zonas forestales consolidadas, alturas limitadas y controladas, retiros obligatorios, superficies absorbentes y exigencias de forestación como condiciones para edificar. A su vez, las mayores densidades se concentran fuera del tejido tradicional de ciudad jardín, con el objetivo de no desvirtuar su identidad.

De este modo, el Plan Pinamar 2050 incorpora el proyecto de Jorge Bunge no como una referencia simbólica, sino como un criterio rector que orienta el ordenamiento territorial, buscando que Pinamar siga siendo una ciudad pensada desde el paisaje y



el bosque, pero con reglas actuales que permitan gestionarla y protegerla en el contexto del siglo XXI.

34. para que más construcción

El Plan Pinamar 2050 no promueve “más construcción” como un fin en sí mismo. El criterio es ordenar la construcción que de hecho ya ocurre, para evitar que continúe de manera dispersa, costosa y ambientalmente dañina.

La razón de permitir la construcción en sectores definidos es resolver problemas existentes: una ciudad que creció sin planificación, con viviendas aisladas, baja eficiencia de servicios y altos costos de mantenimiento. Concentrar la edificación en áreas consolidadas permite no seguir extendiendo la ciudad, proteger el bosque y los médanos, y hacer más viable la provisión de infraestructura, seguridad y mantenimiento urbano.

Además, el plan busca reemplazar la lógica de excepciones por reglas claras. Sin un marco actualizado, la construcción ocurre igual, pero sin control ni criterios ambientales. Con el plan, la construcción queda condicionada a infraestructura, indicadores precisos y controles, reduciendo impactos negativos.

35. ¿para que más metros cuadrados si la ocupación en temporada no es completa??

El Plan Pinamar 2050 no habilita más metros cuadrados para aumentar la ocupación estacional, ni parte del supuesto de que la ciudad deba llenarse completamente en temporada. El objetivo es ordenar y regular los metros cuadrados que ya se construyen, no incrementar indiscriminadamente la oferta que puede atentar contra la propia actividad económica.

La baja ocupación total en temporada no es solo un problema de cantidad de viviendas, sino de dispersión urbana, tipologías inadecuadas y falta de reglas claras. El plan propone concentrar la edificabilidad en sectores específicos para evitar seguir extendiendo la ciudad, reducir el consumo de suelo y disminuir los costos de infraestructura y mantenimiento que hoy paga toda la comunidad.

Además, ordenar los metros cuadrados permite mejorar la calidad del tejido urbano, reemplazando situaciones fragmentadas por proyectos mejor implantados, con infraestructura adecuada, mayor eficiencia energética y menor impacto ambiental. Esto



no implica que toda la capacidad constructiva se ejecute, sino que exista un marco normativo previsible que reemplace la discrecionalidad.

Por último, el plan busca una ciudad menos dependiente de la ocupación estacional extrema, promoviendo condiciones para mayor uso permanente, mejor funcionamiento de servicios y mayor estabilidad económica, sin forzar un crecimiento que el territorio ni la infraestructura no pueden sostener.

36. ¿Van a construir delante del médano en Valeria del mar?

No, el Plan Pinamar 2050 no habilita la construcción delante del médano en Valeria del Mar. El médano frontal es considerado un recurso ambiental estratégico, fundamental para la protección costera, la dinámica natural y la defensa frente a la erosión y tormentas. Por ese motivo, el plan mantiene y refuerza su condición de área no urbanizable, estableciendo que la edificación debe localizarse detrás del sistema dunar, con criterios estrictos de implantación, retiros y alturas controladas. De este modo, se garantiza la continuidad del médano, su preservación paisajística y su función ambiental, quedando cualquier intervención en el frente costero sujeta a evaluaciones técnicas y validaciones provinciales.

37. ¿Qué creen que significa desarrollo y crecimiento Urbano?

El crecimiento urbano se refiere al aumento de superficie construida, población o metros cuadrados. Puede ocurrir de manera desordenada, dispersa y sin infraestructura, como ya sucedió en Pinamar durante décadas, generando altos costos, déficits de servicios y presión ambiental.

El desarrollo urbano, en cambio, implica mejorar la ciudad en términos de calidad de vida, funcionamiento y sostenibilidad, independientemente de que haya más o menos construcción. Significa ordenar el territorio, proteger los recursos naturales, garantizar infraestructura adecuada, hacer más eficiente el mantenimiento urbano y generar una ciudad más equitativa y gobernable.

Para el Plan Pinamar 2050, desarrollarse no es “crecer más”, sino crecer solo cuando es necesario y posible, y hacerlo con reglas claras, límites ambientales, infraestructura previa y capacidad real de gestión. El objetivo es pasar de un crecimiento improvisado a un desarrollo planificado, donde la ciudad funcione mejor para quienes viven en ella todo el año, hoy y en el futuro.



38. Lugares del municipio que se quieren modificar.

Dentro del Plan Pinamar 2050, no se plantea una modificación indiscriminada de todo el municipio, sino intervenciones diferenciadas según el carácter, la infraestructura y la capacidad ambiental de cada sector. Los principales lugares donde el plan propone ordenar, consolidar o redefinir criterios urbanos son los siguientes:

- En Pinamar centro, se propone consolidar las áreas ya urbanizadas, ordenar las densidades y concentrar mayores intensidades edilicias en sectores con vocación urbana clara, como corredores y centralidades, evitando su dispersión hacia barrios residenciales de baja densidad.
- En el Distrito Bunge, ubicado en el acceso principal a la ciudad, se define un esquema específico que permite tipologías de mayor envergadura, con parámetros claros, concentrando allí proyectos singulares y evitando trasladar esa intensidad al resto del tejido urbano.
- En el frente marítimo, tanto en Pinamar como en Valeria del Mar, el plan redefine criterios de implantación, alturas y usos, ordenando una transformación que ya venía ocurriendo, sin avanzar sobre médanos ni áreas naturales sensibles.
- En Valeria del Mar, se ordenan los usos existentes, se preserva el perfil residencial y se regulan los sectores costeros y corredores principales, sin promover centralidades intensivas ni entretenimiento masivo.
- En Ostende, el plan propone procesos de consolidación urbana, mejora de infraestructura y resignificación de corredores, acompañando su crecimiento histórico con reglas claras y mayor provisión de servicios.
- En Cariló, no se promueven transformaciones estructurales, sino que se ratifica un modelo de baja densidad, fuerte protección forestal y criterios restrictivos de edificación.

39. Previsiones de servicios públicos, salud, educación y seguridad

El Plan Pinamar 2050 incorpora provisiones para servicios públicos, salud, educación y seguridad, pero desde una mirada estructural y territorial, no como planes operativos sectoriales. Su objetivo es alinear el crecimiento urbano con la capacidad real del Estado y de los servicios, corrigiendo los déficits acumulados.

En servicios públicos, el plan establece que cualquier crecimiento o consolidación urbana queda condicionado a la existencia o ejecución previa de infraestructura, especialmente agua, cloacas, energía y drenajes. La planta depuradora y la expansión



de la red cloacal son consideradas condición estructural obligatoria, clave para proteger el acuífero y sostener el desarrollo futuro. Además, se prioriza la consolidación de áreas ya urbanizadas para reducir costos de mantenimiento y mejorar la eficiencia operativa.

En salud, el plan parte del diagnóstico de la red existente y de la presión estacional sobre el sistema sanitario. El ordenamiento territorial busca facilitar la accesibilidad a equipamientos de salud, evitando la dispersión urbana y permitiendo una mejor cobertura territorial. No define políticas sanitarias, pero sí crea las condiciones urbanas para que la planificación de salud sea viable y sostenible.

En educación, se consideran las proyecciones demográficas y la localización de establecimientos existentes para reservar suelo y orientar el crecimiento de modo compatible con la demanda educativa futura. La consolidación urbana permite una mejor distribución territorial de equipamientos y reduce la necesidad de extensiones costosas de servicios.

En seguridad, el plan no reemplaza las políticas específicas del área, pero actúa sobre sus determinantes urbanos: reduce la dispersión, promueve una ciudad más compacta, con mejor iluminación, mantenimiento, accesibilidad y espacios públicos activos, condiciones que hacen más eficiente la prevención y el control.

40. Previsiones urbanísticas sobre el tránsito, turismo, estacionamiento y logística de provisiones.

Se incorporan previsiones urbanísticas sobre tránsito, turismo, estacionamiento y logística de provisiones desde una mirada territorial y estructural, orientada a ordenar el funcionamiento de la ciudad, especialmente frente a la estacionalidad.

En materia de tránsito, el plan prioriza la jerarquización de la red vial, diferenciando corredores principales, vías colectoras y calles barriales, con el objetivo de mejorar la fluidez, reducir conflictos y ordenar los accesos entre localidades. Se busca disminuir desplazamientos innecesarios mediante una ciudad más compacta y con centralidades definidas, lo que reduce la carga sobre la red durante la temporada alta.

Respecto al turismo, el ordenamiento territorial reconoce su rol central, pero propone diversificar y distribuir las actividades, evitando la concentración excesiva en pocos puntos y la sobrecarga de infraestructura. El plan no incrementa la presión turística por extensión urbana, sino que busca mejorar el funcionamiento del turismo existente, con

mejores servicios, accesibilidad y calidad urbana, favoreciendo además una mayor actividad durante todo el año.

En cuanto al estacionamiento, el plan incorpora criterios de localización y gestión, promoviendo soluciones asociadas a proyectos, áreas específicas y centralidades, para evitar la ocupación indiscriminada del espacio público. La concentración del desarrollo en sectores definidos permite una planificación más eficiente del estacionamiento, reduciendo impactos en barrios residenciales.

Sobre la logística de provisiones y servicios, el plan ordena los usos y corredores destinados a abastecimiento, servicios urbanos y actividades complementarias, separándolos del tejido residencial sensible. Esto permite mejorar el abastecimiento comercial, reducir interferencias con el tránsito cotidiano y ordenar la circulación de vehículos de servicio.

En conjunto, estas previsiones buscan que Pinamar funcione mejor en términos de movilidad, turismo y abastecimiento, sin ampliar innecesariamente la ciudad, reduciendo conflictos estacionales y haciendo más eficiente la gestión urbana.

41. Ventajas reales teniendo en cuenta lo que es Pinamar hoy y la degradación ambiental que representaría.

La realidad es que las ciudades crecen por diversas cuestiones según se trate, por mejores posibilidades laborales, mejor calidad de vida (seguridad, salud, educación, etc), esto puede suceder de un modo u otro en forma más o menos anárquica o en forma planificada como en este caso. La planificación del desarrollo territorial no es algo sencillo y suele llevar bastante tiempo de un trabajo interdisciplinario donde se puedan plasmar las expectativas de los habitantes tanto para el momento presente como para el futuro. Toda actividad humana es susceptible de generar algún tipo de impacto al ambiente el cual además dependerá de las condiciones del medio receptor. Una vez identificados los posibles impactos es posible cuantificarlos bajo distintas circunstancias a fin de planificar las medidas de mitigación, remediación y/o compensación que sean necesarias para que el desarrollo sea sostenible en el tiempo y permita una determinada resiliencia de los ecosistemas que puedan verse afectados. Las ventajas de contar con un plan devienen de establecer lineamientos, reglas y límites precisos, en función de estudios técnicos-científicos y de la experiencia recogida a lo largo de los años, que justamente eviten la acumulación de impactos negativos generados por desconocimiento, improvisación y/o desidia. Planificar el



desarrollo futuro no significa desentenderse del presente sino sustentar el desafío de resolver problemas estructurales del hoy y corregir el rumbo para que no se propaguen de manera aún más compleja hacia el futuro.

42. Transporte y accesos.

El Plan Pinamar 2050 aborda el transporte y los accesos desde una perspectiva de ordenamiento territorial, con el objetivo de mejorar la movilidad, reducir conflictos estacionales y hacer más eficiente el funcionamiento cotidiano de la ciudad, sin promover un aumento indiscriminado del tránsito.

En términos generales, el plan propone jerarquizar la red vial existente, diferenciando claramente accesos regionales, corredores principales, vías colectoras y calles barriales. Esta jerarquización permite ordenar los flujos de tránsito, mejorar la conectividad entre localidades del Partido y reducir la sobrecarga de calles residenciales, especialmente durante la temporada alta.

Respecto a los accesos, el plan consolida los ingresos existentes al Partido y a cada localidad, evitando la apertura desordenada de nuevos accesos que fragmentan el territorio. Se prioriza mejorar la funcionalidad y seguridad de los accesos actuales, articulando con los corredores urbanos y con la Ruta Interbalnearia, como parte de un sistema integrado.

Asimismo, se incorporan criterios para reducir desplazamientos innecesarios, promoviendo la proximidad entre vivienda, servicios y actividades cotidianas, y favoreciendo modos de movilidad no motorizados en áreas urbanas consolidadas.

43. ¿Cuál fueron, si es que se efectuó, los resultados del estudio de impacto ambiental en relación con la habilitación de construir edificios de hasta 4 niveles en el frente marítimo y con la planificación edilicia que se proyecta en la zona del viejo Golf?

En el frente marítimo céntrico la altura máxima prevista es Planta Baja + 3 pisos. Asimismo, más allá del marco normativo general establecido por el Plan, cada desarrollo particular deberá presentar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y obtener la validación de los organismos provinciales competentes antes de su aprobación definitiva. Es dable mencionar que ya existen algunas edificaciones que tienen alturas similares a la propuesta y se conservan los retiros laterales en cada parcela de manera que se mantiene una determinada

“transparencia” con relación a los vientos que intervienen en la dinámica sedimentaria. Además se continuará monitoreando todo el frente costero para analizar variaciones interanuales del sistema duna-playa para detectar posibles alteraciones y poder promover las medidas correctivas que sean necesarias. Recordemos que el plan estará sujeto a revisión cada 5 años.

44. ¿Qué significa que se habiliten edificios de hasta 4 niveles? ¿Niveles es equivalente a pisos? ¿De cuántos metros de altura estaríamos hablando?

Cuando se habla de hasta 4 niveles, en este caso se refiere a Planta Baja + 3 plantas superiores. Es decir, cuatro plantas en total.

45. ¿Se autorizan excepciones para habilitar edificios de más pisos?

No. El Plan Pinamar 2050 no está pensado para habilitar excepciones que permitan construir edificios de más pisos que los establecidos por la normativa.

Uno de los objetivos centrales del nuevo Código de Ordenamiento Urbano es eliminar la lógica de las excepciones, que fue utilizada durante años para autorizar alturas y densidades por fuera de las reglas generales. Ese sistema generó discrecionalidad, falta de previsibilidad y conflictos urbanos y ambientales.

Con el Plan 2050, las alturas máximas, niveles permitidos y parámetros urbanísticos quedan claramente definidos por zona, y son de aplicación general. Los proyectos deben ajustarse a esos valores y cumplir además con las condiciones de implantación, infraestructura y ambiente. No se prevé un mecanismo para autorizar más pisos por excepción, ya que eso iría en contra del espíritu del plan.

Cualquier modificación futura de alturas o indicadores sólo podría darse mediante una modificación normativa formal, con sustento técnico, validaciones provinciales y tratamiento en el Concejo Deliberante, no a través de decisiones puntuales o discrecionales.

46. ¿Cómo van a desarrollar los servicios para realizar el proyecto?

El desarrollo de los servicios en el marco del Plan Pinamar 2050 no se plantea como posterior al proyecto, sino como una condición previa y obligatoria para su implementación. El criterio central es alinear el ordenamiento urbano con la capacidad real de infraestructura, evitando repetir esquemas de crecimiento sin respaldo técnico.



En términos operativos, el plan establece que no se habilita nueva intensidad urbana sin factibilidad de servicios. Esto implica que agua, cloacas, energía, drenajes y accesibilidad deben estar disponibles o contar con proyectos aprobados antes de autorizar desarrollos. En particular, el saneamiento es el eje estructural: la planta depuradora, ya en ejecución y financiada por Nación, permite planificar la expansión de la red cloacal como condición ambiental indispensable para cualquier consolidación futura.

La ejecución de los servicios se organiza con responsabilidades diferenciadas. El Municipio planifica, regula y controla; la Provincia valida técnicamente y ambientalmente; y los prestadores de servicios operan y amplían las redes según factibilidad. En los casos de nuevos desarrollos, los costos de extensión o refuerzo de infraestructura no recaen sobre el vecino, sino que se integran mediante cargas urbanísticas y exigencias al desarrollador, evitando socializar déficits.

Además, el plan prioriza consolidar áreas ya urbanizadas, lo que permite desarrollar servicios de manera más eficiente, reducir costos operativos y mejorar el mantenimiento. Este enfoque evita extender redes largas y costosas hacia zonas dispersas que luego resultan inviables de sostener.

47. Porque el cambio de COU

El cambio del Código de Ordenamiento Urbano (COU) es necesario porque el vigente fue aprobado en 1987 y quedó técnica y normativamente desactualizado frente a la realidad actual de Pinamar.

Desde entonces, la ciudad experimentó un crecimiento demográfico, urbano y turístico muy superior al previsto, y la normativa no fue acompañando ese proceso de expansión y consolidación. No se actualizaron en tiempo y forma los indicadores, densidades ni las exigencias vinculadas a infraestructura y ambiente, lo que generó un desfasaje entre la realidad territorial y el marco regulatorio.

Esa desactualización derivó en un uso extendido de excepciones puntuales que resolvían casos aislados, pero sin una visión integral del conjunto, produciendo dispersión urbana, conflictos ambientales y falta de previsibilidad. El nuevo COU surge justamente para ordenar ese crecimiento bajo reglas claras, técnicas y acordes a la ciudad actual y proyectada.



48. Hay servicios para semejante cambio. Cuáles son esos servicios

El Plan Pinamar 2050 no propone cambios urbanos sin respaldo de infraestructura. Por el contrario, el nuevo Código de Ordenamiento Urbano se apoya en la capacidad real y proyectada de los servicios, y no en supuestos.

El servicio más importante es el saneamiento cloacal, porque constituye la base para cualquier proceso de consolidación o crecimiento. La planta depuradora en ejecución permite planificar con tratamiento adecuado de efluentes, proteger el acuífero y extender progresivamente la red. Sin cloacas, el plan no prevé nuevas intensidades urbanas.

También se considera el agua potable, a partir de estudios hidrogeológicos específicos que permiten conocer las reservas disponibles y la calidad de las aguas alumbradas. El ordenamiento vincula densidades, ubicación de actividades y crecimiento urbano con la capacidad del acuífero, buscando evitar riesgos de sobreexplotación o contaminación.

A eso se suman la energía eléctrica y el gas, bajo un criterio de crecimiento más concentrado, que permite reforzar redes existentes en lugar de extender infraestructura de manera dispersa y costosa.

Otro componente clave son los drenajes pluviales y el manejo de escorrentías, incorporados como parte de una planificación ambiental que contemple distintos eventos climáticos y reduzca riesgos de anegamiento.

Además, el plan contempla la capacidad de los servicios urbanos básicos, como recolección de residuos, mantenimiento, iluminación y espacio público. Una ciudad más ordenada y menos dispersa permite que estos servicios funcionen mejor y con mayor eficiencia.

Por último, en relación con salud, educación y seguridad, el COU no los amplía por sí mismo, pero sí organiza el territorio para que puedan planificarse y prestarse de manera más eficiente, evitando una expansión urbana que después resulte difícil de atender.



49. ¿Por qué en Pinamar no hay viviendas sociales, pese al crecimiento demográfico?

El plan de ordenamiento urbano y territorial reconoce explícitamente este déficit y propone un cambio de enfoque. El nuevo ordenamiento incorpora la problemática habitacional dentro del diagnóstico socioeconómico, define sectores donde es posible promover soluciones habitacionales con infraestructura y habilita herramientas urbanísticas que antes no existían, como cargas y cesiones, vinculando la vivienda social a servicios y localización adecuada, y evitando su relegación a áreas sin condiciones urbanas apropiadas.

Es importante aclarar que la vivienda social no se resuelve únicamente mediante el Código de Ordenamiento Urbano, ya que requiere políticas específicas y financiamiento provincial y nacional. Lo que hace el Plan Pinamar 2050 es crear, por primera vez, el marco urbano y normativo necesario para que esas soluciones puedan desarrollarse de manera posible y sostenible.

50. ¿Quién controlará las ventas de lotes y las obras?

El control de las ventas de lotes y de las obras en el marco del Plan Pinamar 2050 se ejerce a través de mecanismos formales ya existentes, reforzados por el nuevo Código de Ordenamiento Urbano.

En primer lugar, el Municipio de Pinamar es el responsable directo del control urbanístico. A través de las áreas técnicas correspondientes, verifica las subdivisiones de suelo, emite certificados urbanísticos, aprueba planos, otorga permisos de obra, controla el cumplimiento de los indicadores (usos, FOS, FOT, alturas, retiros) y fiscaliza la ejecución de las obras en territorio. Ninguna venta de lotes ni inicio de obra puede realizarse legalmente sin la normativa vigente y las aprobaciones municipales.

En segundo lugar, la Provincia de Buenos Aires interviene mediante sus organismos técnicos. La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) valida los esquemas de uso del suelo y las subdivisiones; la Autoridad del Agua (ADA) controla los aspectos hídricos y de saneamiento; el Ministerio de Ambiente evalúa y valida los aspectos ambientales, y la Dirección Provincial de Geodesia aprueba la subdivisiones de tierra una que el Municipio otorga con la factibilidad urbano-ambiental y se aprueba el plan particularizado. Sin estas instancias, los desarrollos no pueden avanzar.



Además, los prestadores de servicios (agua, cloacas, energía) deben otorgar factibilidad técnica, lo que actúa como un control adicional: si no hay capacidad de servicio, no se habilita el desarrollo.

Un punto clave es que el Plan Pinamar 2050 reduce la discrecionalidad. Al establecer reglas claras y generales, limita la posibilidad de autorizaciones excepcionales y facilita el control, ya que tanto el Estado como los vecinos pueden verificar si un proyecto cumple o no con la norma.

51. Expliquen si se ha hecho Evaluación de Impacto Ambiental. En caso afirmativo cuáles son los avales y quién hizo el estudio.

Hay EsIA por sectores, Pioneros, La Herradura y Bosques en Pinamar, Nuevo Zorzal, Saint Thomas y Los Enebros en Cariló, en tanto Montecarlo en la localidad homónima ha desarrollado una línea de base ambiental con estudios específicos en tema hídrico, cobertura forestal y vegetal, morfología y paisaje. Por otra parte todos los proyectos multifamiliares cuentan con su respectivo EsIA. Los estudios han sido desarrollados por distintas consultoras. Al margen de estos estudios sobre proyectos particularizados también se han desarrollado otros a distintas escalas, por ejemplo el IAR (Informe Ambiental Regional) que fuera realizado para obtener la prefactibilidad ambiental (IPAR) otorgada por el Ministerio de Ambiente para el Plan Director de Cariló. También el EsIA que constituyó un insumo básico y valioso para la Reconversión del Frente Costero y que permitiera obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) por parte de la Provincia. La Planta Depuradora de Líquidos Cloacales actualmente en construcción también cuenta con el EsIA y la DIA por parte del Ministerio de Ambiente provincial. Toda esta información ha sido un insumo, directa o indirectamente, para la elaboración del diagnóstico realizado por la UNLP durante dos años y que constituye la Fase I del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial propuesto para Pinamar el cual está siendo evaluado por los organismos provinciales competentes, a saber: DPOUT, ADA y Ministerio de Ambiente.

52. ¿Conociendo que la erosión de costa es de 07-1 m/año, con las construcciones actuales sobre el frente marítimo, cual es la erosión anual esperada para el supuesto de ocupación y construcción total en los nuevos loteos y en los lotes con cambios de zonificación que aumenten los indicadores, sobre la línea de costa? ¿cómo garantizan que no avance y se profundice la erosión?



Respecto de la erosión costera, en primer lugar es importante aclarar que no existe un único valor de erosión válido para toda la costa ni una tasa fija anual aplicable de manera general. Los procesos de erosión y acumulación de arena son dinámicos y varían según sectores, tormentas, obras costeras, dinámica de médanos y condiciones meteorológicas. Por eso, cuando se mencionan valores como 0,7 a 1 m/año, es importante conocer la fuente de información y el sector específico al que corresponden, ya que existen otros estudios y modelaciones —como los realizados por el CTCN, el INA y la Dirección Provincial de Hidráulica— que muestran comportamientos diferentes según cada tramo de costa y a la recurrencia del evento que se analiza.

Dicho esto, y en relación con el Plan Pinamar 2050, el ordenamiento territorial no supone una ocupación total del frente marítimo ni una urbanización sin restricciones sobre la primera línea de médanos dado que se respeta la manda provincial tanto de la ADA como del Ministerio de Ambiente. El plan mantiene criterios de protección del sistema dunícola, regulación de alturas, retiros de ley, ocupación del suelo y limitaciones en sectores sensibles, justamente para no aumentar la presión sobre el sistema costero. El problema de la erosión costera no depende únicamente de la cantidad de edificios, sino principalmente de la alteración del sistema de médanos, la forestación inadecuada, la fijación de dunas, las tormentas sudestadas, las obras costeras y la dinámica sedimentaria regional.

Por ese motivo, el plan incorpora el frente costero como un sistema ambiental a gestionar y no solo como un frente urbanístico. Las intervenciones en la costa requieren estudios específicos, monitoreo permanente del perfil de playa, análisis de dinámica sedimentaria y, cuando corresponda, medidas de manejo costero como recomposición de médanos, captación y/o refulado de arena, control de escorrentías y regulación de accesos a playa.

En ese sentido, no se puede garantizar que la erosión no exista, porque es un proceso natural y dinámico, pero sí se puede planificar para no agravarla. El criterio del plan es que cualquier intervención en el frente marítimo o en sectores cercanos a la línea de costa esté sujeta a estudios ambientales e hidráulicos específicos y a la intervención de los organismos provinciales competentes, de modo que el desarrollo urbano sea compatible con la dinámica costera y no contribuya a profundizar los procesos de erosión estructural.



53. ¿cómo explican que cambiar la zona residencial costera a una de mayor intensidad no contradice el propio diagnóstico ambiental que el plan 2050 da por cierto?

En el caso del frente costero, el aumento de intensidad no se plantea sobre el médano ni sobre áreas dinámicas, sino detrás del sistema dunar consolidado, con alturas acotadas, control volumétrico, retiros y condiciones estrictas de implantación. En la zona céntrica frente al mar, esto implica Planta Baja + 3 pisos, es decir, una escala media —aproximadamente entre 11 y 12 metros de altura total— que consolida el perfil urbano sin generar torres ni impactos desproporcionados sobre el paisaje costero.

54. ¿Con qué recursos se costeará un hospital más grande y mejor que el actual para tener oferta de camas y especialidades médicas que necesite una población de 600 mil habitantes?

La densidad potencial máxima estimada en aproximadamente 545.000 habitantes corresponde a un cálculo teórico que surge de aplicar los indicadores urbanísticos máximos a la totalidad del suelo urbanizable del Partido, suponiendo un escenario de construcción y ocupación al 100% .

No se trata de una proyección demográfica real ni de una meta poblacional, sino de una capacidad máxima teórica del territorio, utilizada como herramienta técnica para dimensionar infraestructura estructural —agua, cloacas, energía, drenajes y equipamientos— identificar potenciales conflictos y evaluar escenarios límite de carga urbana.

En ese marco, la Fase II se propone el fortalecimiento del sistema de salud mediante la relocalización y construcción de un nuevo hospital municipal en un predio con mejores condiciones de accesibilidad y expansión como es av Intermedanos esquina calamares, permitiendo mayor capacidad de camas, incorporación de especialidades y crecimiento futuro planificado .

La propuesta contempla una infraestructura sanitaria moderna, ampliable y acorde al crecimiento real de la población permanente y estacional, articulada entre Municipio y Provincia, y dimensionada sobre demanda efectiva y proyecciones demográficas reales, no sobre el escenario extremo teórico.

55. ¿Cómo se plantea la infraestructura en transporte para movilizar a todas las personas que trabajen y vivan en los nuevos espacios?

El Plan Pinamar 2050 no está pensado para crear una “ciudad nueva” que obligue a montar una infraestructura de transporte completamente distinta, sino para ordenar mejor la movilidad de la población que ya vive, trabaja y circula en el Partido, dentro de un crecimiento controlado y localizado. La idea central es evitar que aparezcan nuevos sectores desconectados, que generen más distancias, más dependencia del auto y más presión sobre calles y avenidas que no fueron pensadas para una expansión dispersa.

Por eso, el plan prioriza consolidar áreas ya urbanizadas, donde ya existe red vial, servicios e infraestructura básica, y donde hay mayor cercanía entre vivienda, trabajo, comercio y equipamientos. Ese criterio permite reducir la necesidad de viajes largos y hacer más eficiente la movilidad cotidiana.

Desde el punto de vista del transporte, la propuesta se apoya en la jerarquización de la red vial existente, diferenciando accesos regionales, corredores principales, vías colectoras y calles barriales, para ordenar mejor los flujos diarios y estacionales, mejorar la conectividad interna y evitar abrir nuevas trazas innecesarias. Al mismo tiempo, una ciudad más compacta y con centralidades más claras favorece recorridos más cortos y hace más viables otras formas de movilidad, como el transporte público, el uso de bicisendas y los desplazamientos peatonales.

En ese sentido, el plan no supone que toda la demanda de movilidad tenga que resolverse con más autos o con grandes obras viales, sino con una mejor organización del territorio. Una ciudad mejor estructurada también permite que el transporte público funcione en mejores condiciones, con recorridos más lógicos, mayor concentración de demanda y menos dispersión de viajes.

En definitiva, la infraestructura de transporte se plantea en relación con la población real del Partido, con sus picos estacionales y con una lógica de mejora progresiva sobre la red existente. El objetivo no es acompañar un crecimiento desordenado, sino ordenar el desarrollo para que la movilidad sea más eficiente, más accesible y más compatible con la dinámica urbana de Pinamar.

56. ¿Hay una proyección del asfalto necesario y como va a financiarse?

El Plan Pinamar 2050 no presenta una proyección cerrada sobre la cantidad total de asfalto a ejecutar ni un esquema único de financiamiento, porque no se trata de un plan de obra vial masiva, sino de un marco de ordenamiento territorial que fija criterios y prioridades. El enfoque adoptado es evitar la expansión indiscriminada de la red asfaltada, ya que extender calles sin consolidación fue históricamente una de las principales causas del alto costo de mantenimiento urbano.

El plan prioriza consolidar y mejorar la red vial existente, jerarquizando corredores principales y accesos, antes que abrir nuevas trazas asfaltadas en zonas dispersas. La ejecución de pavimentos se plantea de manera gradual y por etapas, asociada a la consolidación de áreas ya urbanizadas, a la disponibilidad de servicios básicos — especialmente saneamiento— y a necesidades reales de tránsito permanente, no solo estacional.

En cuanto al financiamiento, el esquema es mixto y escalonado. Incluye recursos municipales a través del presupuesto anual y planes de obra, aportes provinciales y nacionales mediante programas específicos de infraestructura, y cargas urbanísticas o aportes privados en los casos de nuevos desarrollos o consolidaciones, evitando que el costo recaiga exclusivamente sobre el conjunto de los vecinos. A su vez, se priorizan soluciones que reduzcan el costo de mantenimiento futuro y no generen nuevos pasivos urbanos.

57. ¿se consultó a la Subsecretaría de Energía del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires?

La Subsecretaría de Energía del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires no intervino de manera directa ni específica en la elaboración del Plan Pinamar 2050 como organismo consultor sectorial. Esto se debe a que el Plan Pinamar 2050 no es un plan energético ni de generación eléctrica, sino un plan de ordenamiento territorial y urbano. Su función no es definir cómo se produce la energía, sino ordenar el territorio en función de la capacidad real y la factibilidad de los servicios existentes, entre ellos el energético.

La cuestión energética fue abordada desde el diagnóstico territorial y de infraestructura, identificando límites del sistema actual y reconociendo que no puede habilitarse crecimiento urbano sin factibilidad previa de servicios, incluida la energía



eléctrica. La validación técnica de esa factibilidad corresponde al esquema institucional vigente, a los prestadores del servicio y a los organismos provinciales competentes.

En ese marco, es importante aclarar que, en caso de requerirse, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) puede realizar las consultas pertinentes a la Subsecretaría de Energía u otros organismos provinciales especializados durante el proceso de evaluación y validación del ordenamiento propuesto. De este modo, el control energético no queda excluido, sino que se canaliza a través de las instancias técnicas correspondientes.

58. ¿Cuáles son las provisiones para mejorar el performance medio ambiental de las construcciones existentes en el partido?

La industria de la construcción consume aprox. el 34% de la energía global a lo largo de todo el proceso, por lo que es un tema de producción sobre el cual la industria de materiales y también los proyectistas vienen trabajando para que las construcciones sean más eficientes en términos de energía, mejorando los diseños y utilizando nuevas formas constructivas a fin de disminuir la energía de calefacción en invierno y la refrigeración en verano. De igual modo se viene mejorando sostenidamente en el uso de luminarias de bajo consumo y equipamiento de alta eficiencia energética. En cuanto al consumo de agua se requiere que en los edificios se utilicen artefactos sanitarios con válvulas de corte y todo sistema inteligente que permite ahorro de agua potable. Asimismo, se viene trabajando en difundir prácticas de parquización y paisajismos más afines a la naturaleza del lugar de manera que se reduzcan las superficies que requieren riego artificial, se trata de redescubrir una estética natural que tiene su propia belleza.

59. Sostenibilidad Ambiental y Viabilidad Ecológica: Más allá de las promesas, ¿qué estudios de impacto ambiental independientes y exhaustivos demuestran que el modelo de desarrollo propuesto por "Pinamar 2050" es compatible con la fragilidad ecológica de la costa, la preservación de los recursos hídricos y la biodiversidad local? ¿Cómo se financiarán y garantizarán las medidas de mitigación y restauración a largo plazo?

Las medidas de mitigación y/o restauración que sean necesarias a la sostenibilidad del desarrollo territorial de Pinamar deberán ser soportadas por las firmas desarrolladoras tal como ocurre con la infraestructura básica y otros servicios que a criterio del



municipio sean necesarios para la comunidad. El Municipio a través de la Ordenanza 5734/20 podrá requerir cesiones especiales (por sobre los mínimos establecidos por la ley 8912/77) cuando sea necesario preservar áreas de recarga del acuífero, áreas de alto valor paisajístico o áreas que permitan la existencia de corredores biológicos que dan conectividad a las áreas verdes dentro del partido. Asimismo y en forma complementaria a los Estudios de Impacto Ambiental (EslA) que deba presentar un proyecto particularizado el Municipio podrá requerir estudios del entorno por posibles impactos indirectos y/o acumulativos, como así también auditorías y monitoreos que sean necesarios y que deberán ser soportados por las firmas desarrolladoras.

60. Sustentabilidad del Modelo de Desarrollo: ¿Cuál es la estrategia integral de sustentabilidad que propone el Plan "Pinamar 2050"? Más allá de lo ambiental, ¿cómo se asegura que el modelo de desarrollo sea económicamente viable a largo plazo, socialmente inclusivo y que no agote los recursos naturales que sustentan la propia identidad y economía de Pinamar? ¿Qué indicadores de sustentabilidad se utilizarán para medir el éxito del plan?

En principio se está trabajando desde hace un tiempo en realizar monitoreos de diversas variables para disponer de datos "duros" y poder definir indicadores que sean sencillos, verificables y permitan ser sistematizados. En tal sentido se vienen realizando monitoreos del acuífero subterráneo, monitoreos en la costa de la cuña agua dulce- agua salada, monitoreos de dinámica sedimentaria del sistema duna-playa y mapeo e interpretación a través del GIS para determinar valores estacionales de erosión y acreción, cobertura de servicios existentes en las distintas localidades, y cobertura forestal. Paralelamente el área de turismo viene trabajando en sus propios datos y mediciones, especialmente en temporada alta, lo mismo que producción, cultura y deporte, etc. Desarrollar indicadores es una tarea compleja y que lleva tiempo, de modo que se irá desarrollando, corrigiendo y ajustando en forma progresiva. La Ordenanza 5734/20 también prevé el desarrollo de indicadores a partir de auditorías ambientales cuyo costo estará a cargo del desarrollador privado.



61. Cambio de Identidad, Recursos Naturales e Impacto Ambiental: ¿De qué manera este plan de desarrollo alterará la identidad y el carácter distintivo de Pinamar, y cómo se asegura que los recursos naturales, que son la base de su atractivo y economía, no se vean irreversiblemente degradados o agotados por la intensificación del uso y la construcción? ¿Cuál es la estrategia para gestionar la presión sobre los recursos hídricos y la erosión costera?

Posiblemente se coincide en que la identidad de Pinamar está asociada al paisaje. Lo primero que hay que decir es que el paisaje como tal, y el paisaje urbano en particular, es una construcción cultural de una determinada generación en un tiempo y lugar, es decir que es algo dinámico donde hay valores intrínsecos pero que además se van incorporando otros por la propia perspectiva, usos y costumbres de los habitantes, residentes y no residentes. El paisaje además de ser un activo muy valioso para Pinamar también es una herramienta de gestión ambiental que nos permite conectar áreas verdes y desarrollar corredores biológicos muy importantes para el sostén de la biodiversidad. La mayoría de estudios de paisaje, suelen, considerar tres atributos, diferenciados pero complementarios, que en buena parte definen un paisaje que son la: calidad, visibilidad y fragilidad. Si bien un análisis pormenorizado resulta un tanto complejo en una primera aproximación, y teniendo en cuenta valoraciones parciales realizadas en el territorio, es posible estimar que el paisaje dentro del partido presenta una **fragilidad media**, condición que facilita la capacidad de absorción visual ante las modificaciones antrópicas que se producen por la ocupación del territorio

Siendo el agua un recurso vital y estratégico para todo el partido de Pinamar se vienen realizando mediciones mensuales en alrededor de 70 (setenta) pozos de monitoreo del acuífero subterráneo desde hace más de una década. Esto ha permitido estudiar cómo se produce la recarga del sistema, que es exclusivamente por lluvias locales, y la variabilidad de dicha recarga según las características del territorio (urbanizado, forestado, prístino). Asimismo poder realizar un balance de masas para conocer las reservas disponibles para abastecer el consumo de la población actual y futura. El otro aspecto fundamental es la gestión del recurso es decir como se realiza la explotación de los pozos y distribución a través de la red pública. En este punto se plantea incorporar un sistema de cisternas estratégicamente distribuidas de manera que el almacenamiento temporario permita por un lado mejorar la gestión del recurso hídrico haciéndola más eficiente y por otro mejorar la calidad del agua alumbrada donde presenta valores de hierro y manganeso que requieren tratamiento.



En cuanto a la erosión costera puede decirse que hay una asociada a las tormentas y mareas y otra digamos estructural que deviene del ascenso progresivo del nivel del mar. En el primer caso es necesario continuar con los trabajos de recuperación de la duna frontal que ha sido fragmentada en diversos sectores y asimismo continuar con los monitoreos periódicos que se vienen realizando a fin de detectar procesos erosivos incipientes y promover las acciones necesarias para controlarlos y/o minimizarlos. Por otra parte, según estudios realizados por el INA, DPH y CTCN las proyecciones realizadas para un escenario próximo al año 2050 a través de modelos de clima a escala global indican para Pinamar un potencial ascenso del nivel medio del mar levemente inferior a los 0,20 m. lo que podría impactar de manera diversa según el sector de playa que se trate. De ahí la importancia de monitorear en forma continua el frente costero y realizar análisis geomorfológicos como los que se están haciendo e incluso ampliar los mismos.

62. Infraestructura y Servicios Públicos (Cloacas): Considerando la problemática histórica y la falta de una red de cloacas completa y eficiente en gran parte de Pinamar, ¿cómo prevé el Plan "Pinamar 2050" abordar esta carencia fundamental de infraestructura sanitaria? ¿Se contempla una inversión significativa y un cronograma claro para la extensión y mejora del sistema de saneamiento, y quién asumirá los costos de esta obra esencial para la salud pública y el medio ambiente?

La PTLC es una exigencia de la DPOUT para que el Plan Pinamar 2050 sea viable. La planta tiene cuatro módulos de tratamiento, en la actualidad se construyen dos y se equipa el primer módulo que permitirá atender las conexiones existentes. Para ampliar las redes se hace necesario equipar el segundo módulo y progresivamente construir los módulos 3 y 4 para alcanzar una población servida de 220.000 habitantes. En paralelo se prevé que a futuro se construya una planta de capacidad suficiente para la zona norte y otra para la zona sur del partido. Subsidiariamente el municipio solicitará a los desarrolladores la ejecución de su propia planta de tratamiento de manera que esa infraestructura no deba ser soportada a futuro por el estado. Un caso concreto es la planta que ha sido construida en el Barrio Bosques.



63. Participación Ciudadana y Vinculación de la Audiencia Pública:

Considerando que la audiencia pública es un requisito, ¿cómo se asegurará que la opinión ciudadana expresada en esta instancia sea verdaderamente vinculante y no un mero trámite formal? ¿Qué mecanismos de seguimiento y control ciudadano se implementarán para garantizar que el espíritu y las demandas de la comunidad se reflejen en las decisiones finales y en la ejecución del plan?

La Audiencia Pública es una instancia obligatoria dentro del proceso de aprobación del Plan y no es un trámite formal. Si bien no es jurídicamente vinculante en el sentido de reemplazar la decisión del Concejo Deliberante, sí es una etapa sustancial del procedimiento, ya que todas las intervenciones deben quedar registradas, ser respondidas técnicamente e incorporadas al expediente.

Las observaciones ciudadanas pueden derivar en ajustes o modificaciones antes de la aprobación definitiva. Además, el proceso incluye múltiples niveles de control: evaluación técnica municipal, validación de organismos provinciales (DPOUT, ADA, Ministerio de Ambiente), tratamiento en el Concejo Deliberante en sesión pública y publicidad integral del expediente.

De esta manera, la participación ciudadana forma parte efectiva del procedimiento administrativo y queda integrada al proceso formal de decisión, garantizando trazabilidad, control institucional y transparencia en la aprobación y posterior aplicación del Plan.

64. Cómo se pensó el tema de la salud, ya que solo contamos con un pequeño hospital municipal

Se contempla acciones concretas para fortalecer el sistema de salud pública dentro de la Fase II – Propuesta de Ordenamiento Territorial .

En primer lugar, propone la relocalización estratégica y construcción de un nuevo hospital sobre Av. Intermedanos y Calamares, en un sector con mejor accesibilidad y conectividad para todo el Partido priorizando criterios técnicos como accesos directos, posibilidad de ampliación futura y mayor eficiencia operativa. Asimismo, el proyecto prevé incrementar la capacidad y el nivel de complejidad sanitaria mediante la ampliación de camas de internación, el fortalecimiento del área de guardia y emergencias, la incorporación de nuevas especialidades y la integración de servicios de diagnóstico por imágenes y prestaciones complementarias.



El hospital se proyecta como un nodo sanitario de escala regional, en función del crecimiento demográfico permanente y estacional identificado en el diagnóstico territorial. No se trata de una intervención aislada, sino de una infraestructura estructural integrada al modelo urbano 2050, articulada con mejoras de accesos, red de transporte e infraestructura básica, con el objetivo de dotar al Partido de un sistema de salud acorde a su escala actual y a su proyección futura.

65. Las preguntas van en torno al anexo CoastSnap Argentina del conicet

El programa Coast Snap es un programa de monitoreo ciudadano a través de fotografías georreferenciadas. Hemos adherido al programa con un punto de monitoreo y estamos pensando en otros 2 más. El programa es llevado adelante por el INA pero en la actualidad están atravesando un panorama complicado por la posible privatización o algo así. Las primeras fotografías que fueron tomadas por el público en el punto ubicado en la pasarela de De las Artes y playa fueron integradas a un trabajo presentado por el INA en el Congreso Nacional del Agua.

66. Quiero saber con cuántos bosque van a arrasar con este proyecto.

El Plan Pinamar 2050 no promueve la tala indiscriminada de árboles. Por el contrario, incorpora criterios de protección del arbolado, del bosque implantado y del sistema de médanos como parte estructural del ordenamiento territorial.

La estrategia del Plan prioriza la consolidación de áreas ya urbanizadas para evitar expansión sobre sectores forestales o ambientalmente sensibles.

En los casos excepcionales en que una intervención requiera la extracción de ejemplares arbóreos, el Municipio ya cuenta con la Ordenanza N° 6182/2022 de Compensación Forestal, vigente en el Partido de Pinamar, que establece la obligación de reponer el arbolado removido mediante forestación compensatoria.

La normativa dispone que toda extracción debe contar con autorización previa de la autoridad ambiental municipal y fija como principio rector —conforme su Artículo 7°— que por cada árbol removido deberán reponerse tres (3) ejemplares, cuya especie será determinada mediante criterio técnico fundado por la autoridad de aplicación, según las características del caso.

El Plan 2050 refuerza este marco normativo, integrando la forestación y la preservación del paisaje como condición estructural del desarrollo urbano, no como un aspecto accesorio.



67. Cuál será la altura máxima de edificación frente al mar

En el Frente Marítimo céntrico, entre Av. Bunge y Del Juncal, la altura máxima prevista es Planta Baja + 3 pisos, con Planta Baja comercial obligatoria.

Esta definición responde a la Propuesta de Frente Marítimo desarrollada en la Fase II del Plan Pinamar 2050, que plantea consolidar el eje Av. Bunge – Av. del Mar como centralidad principal, reforzar su carácter comercial y turístico, generar un cordón verde costero y promover una densificación controlada en el área central.

De este modo, la normativa de PB + 3 no es aislada, sino que forma parte de una estrategia integral para terminar de consolidar el frente marítimo céntrico con una escala homogénea y ordenada, compatible con el paisaje y la identidad urbana de Pinamar.

68. por qué quieren alentar a que venga más gente cuando en las ciudades turísticas del mundo la tendencia es cuidar la esencia de lo que hay y preservarla.

El Plan Pinamar 2050 no busca fomentar un crecimiento indiscriminado ni “traer más gente” sin control. Su objetivo es ordenar un crecimiento que ya se viene dando desde hace décadas, estableciendo reglas claras para proteger el ambiente y la identidad de la ciudad.

Preservar la esencia no significa congelar el territorio, sino planificarlo. La finalidad es que Pinamar mantenga su paisaje, su escala y su carácter, pero con un marco normativo actualizado que evite excepciones y crecimiento desordenado. Planificar es justamente la herramienta para preservar.

69. ¿Qué obras concretas deben estar ejecutadas antes de habilitar nuevos desarrollos?

Antes de habilitar nuevos desarrollos de mayor intensidad, deben estar garantizadas las obras de infraestructura básica y estructural que aseguren su sustentabilidad.

En particular, es condición que el sistema de tratamiento de efluentes cloacales esté operativo, que exista red cloacal ejecutada y posibilidad real de conexión, que haya factibilidad de provisión de agua potable de calidad sin afectar el acuífero, capacidad suficiente de energía eléctrica, y sistemas adecuados de drenaje pluvial a través de soluciones basadas en la naturaleza.



Además, cuando corresponda, se requiere la validación técnica de los organismos provinciales competentes.

70. En una nota del Diario Clarin se dice que del Plan Pinamar 2050 se desprende un crecimiento poblacional del 1.400%, con lo que pasaría de los actuales 40000 a mas de 600000. ¿Esa afirmación es correcta? Pregunto porque no se ve de donde sale.

Esa afirmación no es correcta en los términos en que suele presentarse.

La cifra cercana a 545.000 habitantes surge de un cálculo técnico de densidad potencial máxima, aplicando los indicadores urbanísticos máximos a la totalidad del suelo urbanizable del Partido, suponiendo un escenario hipotético de construcción y ocupación al 100%. Es una herramienta de análisis para dimensionar infraestructura estructural y evaluar escenarios límite, no una proyección demográfica real ni un objetivo poblacional .

El Plan Pinamar 2050 no proyecta un crecimiento del 1.400% ni establece como meta alcanzar 600.000 habitantes. La planificación se basa en el crecimiento demográfico efectivo, la población permanente y la estacional, y busca ordenar ese proceso con infraestructura, saneamiento y reglas claras.

Confundir capacidad teórica máxima del suelo con proyección real de población lleva a interpretaciones incorrectas.

71. ¿En qué momento se comenzará con la obras de infraestructura que necesita la ciudad para seguir creciendo?

Las obras de infraestructura no tienen una única “fecha de inicio” fijada por el Plan, porque su ejecución depende de financiamiento y de los programas de obra pública (Municipio/Provincia/Nación). Lo que sí establece el Plan es el criterio: primero infraestructura, después mayor intensidad urbana.

En términos concretos, la obra estructural principal ya comenzó: la construcción de la Planta Depuradora de efluentes cloacales se inició en agosto de 2025, con financiamiento nacional y ejecución municipal.

A partir de ahí, las habilitaciones de nuevos incrementos de indicadores quedan condicionadas a que la planta esté efectivamente construida y en funcionamiento, y a



la expansión real de redes (cloacas/agua), además de las demás factibilidades de servicios.

72. Porque se piensa en Pinamar como una metrópolis si fue pensada en una ciudad Jardín

Pinamar 2050 no plantea convertir Pinamar en una metrópolis. El Plan actualiza el COU para ordenar un crecimiento que ya ocurrió y evitar que continúe de manera dispersa, definiendo reglas claras sobre dónde se puede consolidar y con qué parámetros.

La estrategia es concentrar la mayor intensidad en sectores puntuales ya consolidados (centralidades y corredores) y mantener control de alturas, retiros y volumetría, mientras se refuerzan criterios de protección ambiental (médanos, bosque implantado y acuífero) y se condiciona cualquier mayor intensidad a infraestructura y saneamiento.

El objetivo es preservar el carácter y el paisaje de Pinamar mediante planificación y previsibilidad normativa, evitando excepciones y expansión desordenada

73. Quien va a urbanizar montecarlo y por que esta alambrado siendo público etc

El sector Montecarlo forma parte de las áreas identificadas en el Plan Pinamar 2050 para un desarrollo urbano planificado. Como ocurre con cualquier proceso de urbanización, la ejecución de las obras y la apertura de los espacios deberá realizarse en el marco de proyectos específicos que cumplan con la normativa vigente y con las prefactibilidades técnicas correspondientes.

Respecto al alambrado, en muchos casos estos cerramientos responden a situaciones de delimitación o resguardo del área mientras se desarrollan estudios técnicos, proyectos o trámites administrativos. Esto no modifica el carácter del suelo ni su destino, que siempre queda sujeto a la planificación urbana y a las regulaciones que correspondan. También suelen instalarse alambrados para deslindar el dominio privado del público aunque sea aproximadamente en un principio (lo cual será verificado según corresponda a los títulos y planos aprobados) a fin de minimizar riesgos de usurpación, potenciales incendios o accidentes que puedan generarse por la circulación de personas y/o vehículos.



74. Que impacto en el valor del m² construido y alquileres temporales o fijos, va a tener Pinamar de concretarse el plan, al disponer casi el doble de la capacidad receptora de turistas, (según datos más de 700.000 visitantes)

El Plan Pinamar 2050 no establece una proyección de impacto directo sobre el valor del m² ni sobre los alquileres, ni fija como meta duplicar la cantidad de turistas. Los valores inmobiliarios dependen de múltiples variables macroeconómicas —inflación, crédito, oferta, demanda y contexto nacional— que exceden el alcance del Plan.

Lo que sí hace el Plan es ordenar el crecimiento, concentrar mayor intensidad en áreas consolidadas y condicionarlo a infraestructura (cloacas, agua, energía, drenajes). Esa previsibilidad normativa y la existencia de infraestructura reducen la incertidumbre jurídica y la informalidad, factores que tienden a dar mayor estabilidad al mercado, pero no determinan automáticamente subas o bajas de precios.

En cuanto a capacidad poblacional, la densidad potencial máxima teórica del Partido es de aproximadamente 545.000 habitantes, suponiendo un escenario extremo de suelo totalmente construido y ocupado al 100%. Esa cifra no es una proyección real ni una meta de crecimiento, sino un cálculo técnico utilizado para dimensionar infraestructura y evaluar escenarios límite.

75. ¿que impacto tendría esa cantidad de personas en la saturación de uso de espacios como playas, calles, estacionamiento, etc.?

La cifra de 545.000 habitantes corresponde a una capacidad máxima teórica, suponiendo el Partido totalmente construido y ocupado al 100%. No es una proyección real ni un escenario previsto de ocupación simultánea.

En términos prácticos, la saturación de playas, calles y estacionamiento está vinculada principalmente a los picos estacionales, no a la población permanente. Esos picos ya existen hoy y forman parte del comportamiento típico de las ciudades turísticas.

El Plan justamente busca ordenar y distribuir mejor la actividad, concentrando mayor intensidad en áreas consolidadas, mejorando conectividad, movilidad y espacio público, y condicionando el crecimiento a infraestructura previa (cloacas, drenajes, energía). Además, promueve una ciudad más activa durante todo el año, lo que tiende a descomprimir la concentración extrema en pocas semanas de verano.

76. Si hoy, con cerca de 200.000 habitantes y turistas no alcanza el agua potable, de donde piensan sacar agua para alimentar hasta 600.000



habitantes que alcanzaría Pinamar en el 2050? Lo mismo para el gas y la energía eléctrica. Días pasados se accidentó un niño y tuvieron que llevarlo a Mar del Plata por la complejidad de su situación de salud. Y si hubieran sido los 5 del UTV? Adonde los llevaban? No hay capacidad de atención de emergencias para 1 y piensan llevarnos de 200.000 a 600.000 habitantes? Uds. dicen que piensan en el turista y ofrecerles servicios. Y los propietarios que estamos hace mas de 50 años, qué somos? De palo? No tenemos prioridad en la opinión? Vamos a ser una ciudad de paso? Nuestra inversión no cuenta? Vale mas la visita esporádica de un turista que la que hicimos los que trajimos a Pinamar hasta hoy? los escucho atentamente.

Es importante aclarar algunos puntos técnicos.

Primero: el Plan no proyecta llevar a Pinamar a 600.000 habitantes reales. La cifra cercana a 545.000 corresponde a una capacidad máxima teórica del suelo si todo el Partido estuviera construido y ocupado al 100%. No es una proyección demográfica ni una meta poblacional.

Segundo: el diagnóstico reconoce que el principal límite histórico no fue la altura de los edificios, sino la infraestructura insuficiente. Por eso el Plan establece un criterio central: no hay mayor intensidad sin infraestructura previa.

En agua potable, el estudio hidrogeológico de la Fase IV analiza el funcionamiento del acuífero y establece que cualquier incremento debe estar condicionado a red cloacal y tratamiento de efluentes, para proteger el recurso. La Planta Depuradora —ya en ejecución— es una obra estructural clave justamente para cuidar el acuífero y permitir expansión de red sin contaminar napas.

En energía y gas, la habilitación de nuevos desarrollos requiere factibilidad técnica de los prestadores. No se aprueban proyectos sin capacidad instalada suficiente o ampliaciones previstas.

Respecto a la salud, la Fase II incluye la propuesta de fortalecimiento y relocalización del hospital municipal para permitir ampliación de capacidad y especialidades en un predio con mejores condiciones de crecimiento. La planificación sanitaria se articula con Provincia y no se dimensiona sobre escenarios teóricos extremos sino sobre demanda real y proyectada.



El Plan no prioriza al turista por sobre el residente. De hecho, busca una ciudad más activa todo el año, con empleo más estable, infraestructura permanente y menos dependencia del pico estival. La previsibilidad normativa y las obras estructurales apuntan justamente a proteger la inversión de quienes viven y sostienen la ciudad hace décadas.

La lógica es clara: ordenar el crecimiento para evitar que siga ocurriendo sin infraestructura ni reglas, como pasó en el pasado. Planificar no es multiplicar población sin control; es condicionar el desarrollo a capacidad real de servicios.

77. Qué piensan hacer para dejar de pagar fortunas por el retiro y tratamiento de residuos?

El Plan Pinamar 2050 propone dejar de pagar costos crecientes por el retiro y disposición externa de residuos mediante la implementación de un Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, que incluye la creación de plantas de recuperación y reciclado, separación en origen, valorización de materiales reciclables y tratamiento de residuos orgánicos. El objetivo es reducir significativamente el volumen que debe trasladarse fuera del Partido para su disposición final, disminuyendo así el costo de transporte y enterramiento, y avanzar hacia un sistema más eficiente, ambientalmente sostenible y económicamente racional.

78. a cerca del cambio uso frente marítimo a comercial

El cambio de uso en el frente marítimo céntrico no implica transformar todo el sector en comercial exclusivo, sino consolidar la Planta Baja con uso comercial en los tramos de mayor centralidad, especialmente entre Av. Bunge y Del Juncal.

El objetivo es reforzar el carácter urbano y turístico del área, garantizando actividad permanente, mejor uso del espacio público y mayor vitalidad durante todo el año. Los niveles superiores continúan admitiendo uso residencial, manteniendo un esquema mixto.

Se trata de ordenar y consolidar un uso que en gran parte ya existe de hecho, evitando excepciones y estableciendo reglas claras dentro del nuevo Código de Ordenamiento Urbano.

79. "En el Artículo 2.16 del Código de Ordenamiento Urbano (Fase 3, Pág. 14), se listan los servicios esenciales obligatorios (luz, agua potable, cloacas). Sin embargo, no figura la Red de Hidrantes Presurizada Independiente. Teniendo en cuenta que Montecarlo se implanta en un bosque denso (Zona de Interfaz Urbano-Forestal), ¿dónde figura la obligación técnica y legal del desarrollador de construir una red de agua contra incendios que funcione aunque se corte la luz?"

El Artículo 2.16 del COU enumera los servicios esenciales obligatorios para la habilitación urbana (luz, agua potable y cloacas), pero no agota todas las exigencias técnicas aplicables a un desarrollo. La red de hidrantes presurizada independiente y los sistemas de protección contra incendios se regulan a través de la normativa de seguridad vigente, el Código de Edificación y las exigencias técnicas que determina la autoridad competente y el Cuerpo de Bomberos al momento de aprobar cada proyecto.

En un sector como Montecarlo, considerado de interfaz urbano-forestal, cualquier desarrollo deberá presentar un proyecto integral de infraestructura y seguridad, y podrá exigirse técnicamente red contra incendios independiente, reserva de agua, sistemas de presurización autónoma u otras medidas específicas según evaluación técnica.

80. Porque no respetar el carácter de ciudad jardín, fomentando las áreas verdes, en todos lados.

El Plan Pinamar 2050 respeta el carácter de ciudad jardín, pero lo adapta al crecimiento real del Partido.

Preserva bosques, médanos y frente costero como estructura ambiental central , y concentra mayor densidad solo en sectores estratégicos para evitar la expansión desordenada .

81. El frente marítimo no puede ser tapado con edificios , deteriora la imagen que hizo valioso a Pinamar

El Plan Pinamar 2050 no habilita que el frente marítimo sea "tapado" por edificios.El frente costero es considerado un sistema ambiental estratégico, con regulaciones específicas para proteger playas, médanos y paisaje .Las modificaciones normativas se concentran principalmente en sectores centrales y corredores estratégicos, donde

se promueve cierta densificación controlada .

El resto del tejido urbano mantiene su carácter residencial, con predominio unifamiliar y parámetros acordes a la identidad tradicional de Pinamar, conforme a los indicadores establecidos en el COU .

82. Considerando la visión estratégica que propone Pinamar 2050, ¿de qué manera este plan puede consolidar a Pinamar como un modelo de desarrollo ordenado y sustentable a nivel nacional e internacional hacia 2050?

El Plan Pinamar 2050 propone consolidar a la ciudad como un modelo de desarrollo ordenado y sustentable a partir de una transformación estructural del territorio, basada en diagnóstico técnico, normativa actualizada e infraestructura estratégica.

En primer lugar, se parte de un diagnóstico integral el cual identifica el crecimiento poblacional acelerado, la presión sobre los servicios y las tensiones sobre el frente costero y el recurso hídrico . Este diagnóstico permite abandonar la lógica de respuestas puntuales y avanzar hacia un modelo planificado de largo plazo.

En segundo término, la Propuesta de Ordenamiento Territorial - Fase II define un modelo deseado que equilibra crecimiento urbano, preservación ambiental y calidad de vida, consolidando centralidades, promoviendo densificación controlada en corredores estratégicos y estableciendo límites claros a la expansión en áreas sensibles. Esto permite pasar de un crecimiento disperso a un esquema compacto, eficiente en uso del suelo y servicios.

El instrumento operativo de esa visión es el nuevo Código de Ordenamiento Urbano - COU- que actualiza la normativa de 1987 y fija indicadores urbanísticos claros otorgando previsibilidad, reglas transparentes y coherencia con los objetivos ambientales . La existencia de un marco normativo moderno es condición esencial para ser referencia en planificación.

En materia ambiental, la Fase IV incorpora estudios hidrogeológicos, análisis de reservas y balance hídrico, estableciendo criterios de protección del acuífero, control de efluentes y gestión sostenible del frente costero . Esto posiciona al plan en línea con estándares internacionales de gestión integrada de zonas costeras.

Finalmente, la planta depuradora cloacal, financiada por Nación y en ejecución, constituye una de las mayores inversiones en infraestructura en la historia local. Con



capacidad proyectada para hasta 220.000 habitantes y recuperación estimada del 80% del agua tratada, permite proteger el acuífero y acompañar el crecimiento urbano con sustentabilidad .

El plan vincula explícitamente nuevas urbanizaciones a la disponibilidad de infraestructura básica, lo que introduce un criterio estructural de responsabilidad territorial.

83. ¿El Plan 2050 establece como condición obligatoria construir una planta de tratamiento y ampliar la red cloacal antes de autorizar nuevas densidades o desarrollos, o el crecimiento va a seguir dependiendo de pozos individuales?

El Plan Pinamar 2050 establece como criterio estructural que el crecimiento urbano debe estar vinculado a la disponibilidad efectiva de infraestructura sanitaria. La Fase II incorpora como proyecto prioritario el sistema de tratamiento de efluentes cloacales , y la Fase IV desarrolla específicamente el análisis hidrogeológico y la necesidad de tratamiento adecuado de los efluentes para proteger el acuífero .

En ese marco, la construcción de la Planta Depuradora y la ampliación de la red cloacal forman parte de las obras estratégicas que acompañan el modelo de crecimiento. La planta —financiada por Nación y ya en ejecución— constituye un hito histórico porque permite expandir la red, reducir el uso de soluciones individuales y proteger el acuífero Puelche.

Por lo tanto, el criterio del Plan es claro: las nuevas densidades y desarrollos deben estar asociados a infraestructura sanitaria adecuada. El objetivo es avanzar progresivamente hacia la conexión a red y el tratamiento centralizado, reduciendo la dependencia de pozos individuales en las áreas urbanas consolidadas y en los sectores que se habiliten para mayor densificación.

84. ¿Cómo impactaría en lo social ?

El impacto social del Plan Pinamar 2050 se centra en mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de un ordenamiento territorial claro y sostenible. El plan busca garantizar un acceso más equitativo a la vivienda, a los servicios básicos, a los equipamientos de salud y educación, y a los espacios públicos, promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado entre las distintas localidades del Partido.



A partir del diagnóstico realizado junto a la Universidad Nacional de La Plata, se identificó que el crecimiento poblacional fue sostenido y más rápido que la regulación vigente, lo que generó tensiones en infraestructura y servicios. El nuevo Código de Ordenamiento Urbano y la propuesta territorial buscan corregir ese desfase, estableciendo reglas claras que brinden previsibilidad y reduzcan conflictos futuros.

Además, el modelo proyectado apunta a consolidar a Pinamar como una ciudad activa todo el año, disminuyendo la fuerte estacionalidad económica. Esto tiene un impacto directo en el empleo y en la estabilidad social, al fomentar actividades turísticas, comerciales y productivas más diversificadas.

El componente ambiental también tiene un impacto social directo. La ejecución de infraestructura estructural, como la Planta Depuradora financiada por Nación, permite proteger el acuífero, ampliar la red cloacal y acompañar el crecimiento urbano con sustentabilidad, asegurando condiciones sanitarias adecuadas para la población actual y futura.

85. Frente al desarrollo de Pinamar 2050, ¿Cual es la postura del Ejecutivo con los pedidos de excepción?

Frente al desarrollo del Plan Pinamar 2050, la postura del Ejecutivo es avanzar hacia un modelo de reglas generales claras y previsibles, reemplazando el esquema histórico de excepciones puntuales por un marco normativo integral.

El nuevo Código de Ordenamiento Urbano se plantea precisamente para evitar la discrecionalidad y brindar seguridad jurídica a través de parámetros definidos (usos, FOT, FOS, alturas, densidades), integrados a una visión territorial de largo plazo. El diagnóstico previo identificó que el crecimiento fue más rápido que la regulación vigente, generando desajustes que el plan viene a ordenar.

En ese contexto, la orientación es que el desarrollo se encuadre dentro del marco normativo aprobado, limitando la utilización de excepciones como herramienta de gestión. El objetivo es que el crecimiento se produzca bajo reglas generales, transparentes y sustentables, y no a través de tratamientos particulares.



86. ¿ Se tiene una proyección de las plusvalía a recaudar con la aplicación de Pinamar 2050?

A la fecha, el Plan Pinamar 2050 establece el marco normativo para la captura de plusvalía urbana, pero la determinación concreta de montos, porcentajes y proyecciones de recaudación corresponde al ámbito legislativo local.

La generación de plusvalía surge del mayor aprovechamiento del suelo (incremento de edificabilidad, cambios de uso o consolidación de áreas), y su instrumentación específica —incluyendo estimaciones económicas— deberá ser trabajada y reglamentada por el Honorable Concejo Deliberante (HCD) en el marco de las ordenanzas fiscales y urbanísticas correspondientes.

En ese sentido, el Ejecutivo impulsa el instrumento de ordenamiento territorial; la definición detallada de los mecanismos de captación, escalas y proyecciones financieras es materia de tratamiento y aprobación legislativa, asegurando así transparencia institucional y control democrático en su aplicación.

87. ¿El municipio aceptará auditorías ciudadanas periódicas del Plan 2050?

El Plan Pinamar 2050 prevé que sea un instrumento dinámico y sujeto a revisión periódica. En ese sentido, se plantea la posibilidad de realizar evaluaciones técnicas integrales cada cinco años, a fin de verificar su funcionamiento, su impacto territorial y la adecuación de los indicadores urbanísticos a la realidad demográfica, ambiental e infraestructural.

Este esquema de revisión periódica permite ajustar desvíos, incorporar nueva información técnica (ambiental, hidrogeológica o demográfica) y garantizar que el ordenamiento territorial mantenga coherencia con los principios de sostenibilidad y equilibrio urbano establecidos en el Plan.

De esta manera, el seguimiento no queda librado a decisiones discrecionales, sino que se estructura como una instancia técnica programada dentro del propio marco de planificación.

88. ¿El desarrollo de Montecarlo está condicionado a la provisión previa de infraestructura (agua, cloacas y pluviales)?

El desarrollo de Montecarlo está condicionado a que la infraestructura básica esté resuelta previamente y de manera efectiva. Eso significa que no puede avanzarse en



la consolidación urbana del sector sin factibilidad real de agua potable, sin conexión al sistema cloacal con capacidad suficiente y sin una resolución adecuada del sistema pluvial.

En ese marco, el Plan Pinamar 2050 parte de un criterio muy claro: el crecimiento urbano no puede habilitarse si antes no están garantizados los servicios esenciales y las condiciones técnicas necesarias para que ese desarrollo sea viable. En el caso de Montecarlo, esto implica además la realización de estudios hidráulicos específicos y la intervención de los organismos competentes, particularmente la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, en todo lo vinculado a los aspectos hídricos e hidráulicos.

En otras palabras, el plan no plantea urbanizar primero y resolver los servicios después. Al contrario: establece que cualquier avance en ese sector debe estar subordinado a la capacidad real de infraestructura, a la validación técnica correspondiente y a condiciones que aseguren sostenibilidad ambiental y funcionamiento adecuado antes de cualquier habilitación.

89. ¿Hay un plan de separación, reciclado y reducción obligatorio vinculado al crecimiento? ¿Cuántas toneladas diarias se generan actualmente?

El plan prevé que el crecimiento de la ciudad esté acompañado por una mejora en la gestión de residuos. No se propone seguir creciendo con el mismo esquema actual, sino avanzar hacia un sistema más ordenado y sustentable, que incluya separación en origen, recolección diferenciada, puntos limpios, recuperación de materiales reciclables, compostaje y también mecanismos de incentivo y control para mejorar el tratamiento de los residuos.

Esto significa que la gestión de residuos pasa a ser parte de la planificación urbana, porque una ciudad que crece también necesita fortalecer sus servicios básicos y reducir su impacto ambiental. En ese sentido, el plan vincula el desarrollo futuro con la necesidad de modernizar el sistema de tratamiento y recuperación de residuos, para evitar que el aumento de población y actividad genere mayor presión sobre el ambiente.

En cuanto a los volúmenes, la Fase II señala que actualmente en Pinamar se generan aproximadamente 30 toneladas diarias de residuos reciclables, de las cuales se

recuperan en promedio unas 8 toneladas por día. A futuro, y en función del crecimiento proyectado hacia 2050, se estima una generación total cercana a 140 toneladas diarias de residuos urbanos. Justamente por eso, el plan entiende que no alcanza con sostener el sistema actual, sino que es necesario prever una gestión más eficiente, con mayor capacidad de separación, recuperación y tratamiento.

90. Realmente la comunidad de Pinamar necesita un cambio (cou) , dónde se modifican un montón de aspectos del patrimonio cultural y natural del lugar, para el beneficio de unos pocos?

El cambio del Código no se plantea para beneficiar a unos pocos, sino porque Pinamar cambió mucho y hoy necesita un marco de ordenamiento actualizado. El Código vigente tiene su base en 1987 y fue modificado muchas veces de manera parcial, pero ya no alcanza para responder de forma integral al crecimiento urbano, turístico y poblacional que tuvo el Partido en estos años. Seguir creciendo sin actualizar las reglas sería más riesgoso para toda la comunidad que revisar el ordenamiento con criterios técnicos, ambientales y territoriales claros.

Justamente, el Plan Pinamar 2050 busca dejar atrás la lógica de excepciones o decisiones aisladas, y pasar a un esquema general con reglas más claras, previsibles y iguales para todos. La idea no es habilitar cualquier transformación, sino definir dónde se puede crecer, con qué intensidad y bajo qué condiciones, siempre en relación con la capacidad de los servicios, de la infraestructura y del ambiente.

En cuanto al patrimonio natural y cultural, el plan no propone eliminar su protección. Al contrario: incorpora como ejes centrales la preservación del paisaje, el resguardo de médanos, bosque y acuífero, y la necesidad de que cualquier desarrollo esté condicionado por estudios ambientales e hidrogeológicos. Además, el crecimiento se orienta principalmente hacia áreas ya consolidadas y con infraestructura, justamente para evitar avanzar de manera desordenada sobre sectores sensibles.

Por eso, más que pensar el cambio como un beneficio para pocos, lo que se plantea es la necesidad de ordenar el crecimiento para proteger mejor los recursos del Partido y dar mayor previsibilidad a toda la comunidad. Sin un marco actualizado, el riesgo no es que no haya cambios, sino que los cambios sigan ocurriendo sin una planificación integral.

91. Cómo organizan dar respuestas a las demandas en el sistema de salud.

En la Fase II del Plan de ordenamiento urbano y territorial - Pinamar 2050, la propuesta para responder mejor a la demanda futura del sistema de salud es la relocalización del hospital en un sector más adecuado de la ciudad.

El planteo parte de que el hospital actual está en una ubicación céntrica que hoy presenta limitaciones para seguir creciendo y modernizando. Por eso, la propuesta prevé llevarlo a una zona periférica, donde pueda desarrollarse un establecimiento nuevo, con mejores condiciones de funcionamiento, mayor capacidad y una infraestructura más eficiente.

La idea es que ese nuevo hospital permita mejorar la atención, optimizar recursos y acompañar el crecimiento de Pinamar con una mirada de largo plazo. Al mismo tiempo, el terreno actual, por su ubicación estratégica en el centro, podría destinarse a otros usos urbanos y contribuir al financiamiento de la nueva infraestructura.

92. Acerca de Monte Carlo, planeamiento urbanístico

En relación con Montecarlo, el plan prevé su abordaje mediante un Plan Director específico, con el objetivo de ordenar su desarrollo dentro de una lógica integral y evitar procesos de ocupación desarticulada. Esta definición surge del diagnóstico previo, que identificó un sector con traza urbana consolidada y parcelas ya subdivididas, pero sin un marco de planificación completo, situación que podría derivar en una presión territorial difícil de absorber si no se establecen criterios claros de ordenamiento.

Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta mantiene el trazado histórico original de Montecarlo, aprobado hace más de un siglo, dentro del perímetro delimitado por la zona de playa al sudeste, la avenida Ituzaingó al sur, la avenida del Bosque al oeste y la avenida Atlántico al norte, sobre una superficie neta aproximada de 530 hectáreas. La estructura propuesta responde a una trama en damero ortogonal, con calles rectas y perpendiculares, complementadas por diagonales estratégicas y por la consolidación de dos accesos principales, uno norte y otro sur, a fin de asegurar su adecuada integración al sistema circulatorio general del Partido.

A su vez, el plan plantea que Montecarlo deje de concebirse como un ámbito aislado o de uso restringido, para pasar a formar parte de la estructura urbana general del norte de Pinamar, articulándose con los desarrollos linderos y contribuyendo a completar la



continuidad de la trama urbana. En este sentido, el criterio de planeamiento urbanístico consiste en ordenar una nueva localidad sobre su trazado histórico, con definición de zonificación, sistema de accesos, pautas de forestación regulada, resguardo ambiental y condiciones de ocupación compatibles con la capacidad del territorio y con la disponibilidad del recurso hídrico.

93. ¿Qué mecanismos prevé el plan para ajustar o corregir decisiones urbanísticas si los indicadores ambientales muestran deterioro en el tiempo?

El Plan prevé que las decisiones urbanísticas puedan ser revisadas y ajustadas en el tiempo a partir del monitoreo de indicadores ambientales y de capacidad de soporte del territorio. En ese marco, se contempla la evaluación periódica de variables como disponibilidad y calidad del agua, funcionamiento del sistema cloacal, comportamiento del acuífero, drenajes, ocupación del suelo, densidades y presión sobre la infraestructura. Si esos indicadores evidencian deterioro, saturación o incompatibilidades con las condiciones ambientales del Partido, podrán impulsarse correcciones sobre los parámetros urbanísticos vigentes, incluyendo la revisión de densidades, intensidades de uso, zonificaciones y exigencias de infraestructura.

A su vez, se prevé la realización de instancias de revisión integral del ordenamiento con una periodicidad estimada de cinco años, a fin de verificar el comportamiento efectivo del modelo territorial adoptado y, en caso necesario, introducir ajustes normativos o de gestión. De este modo, el Plan no se plantea como un instrumento rígido, sino como una herramienta dinámica de planificación, con capacidad de adaptación frente a eventuales procesos de deterioro ambiental o insuficiencia de servicios.

94. ¿Cómo garantiza Pinamar 2050 que el desarrollo de Montecarlo sea un proyecto de urbanismo sostenible?

El Plan Pinamar 2050 plantea a Montecarlo como un desarrollo sostenible porque no lo proyecta como una expansión urbana improvisada, sino como un sector planificado desde el inicio con criterios de implantación, infraestructura y protección ambiental. En la Fase II se lo define como un nuevo núcleo urbano integrado al Partido, con una organización territorial que busca ordenar el crecimiento y preservar la calidad urbano-ambiental.



La propuesta incorpora preservación del frente marítimo y de la masa forestal, corredores verdes y azules, más espacios públicos y acceso público a la playa. También prevé criterios de gestión hídrica y saneamiento, protección del acuífero, uso de energías renovables, iluminación solar y un sistema de residuos con separación en origen. A su vez, evita la dispersión urbana y la expansión desordenada, reduciendo costos de infraestructura y presión sobre el territorio.

95. ¿Cómo queda planteado para la zona rhp el cuadro de usos complementarios?

Para la zona RHp, el cuadro de usos complementarios queda planteado como comercio y servicios vinculados al turismo, siempre en carácter complementario del uso principal residencial multifamiliar y hotelero, y sin configurar una centralidad comercial autónoma. Esto comprende actividades de apoyo al funcionamiento turístico y hotelero, manteniendo el perfil residencial de la zona.

96. ¿Tiene el proyecto prefectibilidades provinciales emitidas por OPDS, ADA y DPOUyT?

El proyecto cuenta con prefectibilidad de la Autoridad del Agua (ADA), emitida el 1 de agosto del 2025. Desde ese momento, el expediente se encuentra en tratamiento en el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, que es el organismo ambiental provincial actualmente competente. En este punto corresponde aclarar que OPDS ya no es la denominación vigente; hoy la intervención ambiental corresponde al Ministerio de Ambiente de la Provincia.

Una vez concluida esa instancia ambiental, el expediente regresa a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT/DPOUT) para su tratamiento urbanístico final y la continuidad del procedimiento de convalidación.

97. El desarrollo sustentable tiene un límite que lo da el territorio y sus recursos, dado la fragilidad del territorio de Pinamar, sus escasos recursos naturales más el problema de la estacionalidad, ya que es fantasioso pensar que se romperá con la ejecución de un centro de convenciones y otro deportivo en Carilo ¿Cuál fue el criterio y sustento (no demostrado en el proyecto) para determinar una población de 625.000 personas que transformarían al partido en una gran ciudad vacía?



El Plan Pinamar 2050 no proyecta que el Partido vaya a tener 625.000 habitantes reales ni propone transformar a Pinamar en una gran ciudad. Ese número no es una proyección demográfica, sino un escenario teórico de capacidad territorial máxima y población equivalente (población permanente más población estacional), utilizado como herramienta de planificación para dimensionar infraestructura, servicios, reservas de suelo y evaluar la capacidad del territorio a largo plazo.

Ese valor surge de la capacidad normativa y territorial máxima teórica si se ocupara el total del suelo urbanizable con los indicadores urbanísticos permitidos. Se utiliza como escenario de análisis para evaluar infraestructura, impacto ambiental y capacidad de carga del territorio, no como una meta de población real ni como un escenario deseado de crecimiento.

Además, el plan establece que el crecimiento urbano está condicionado a la infraestructura estructural, especialmente saneamiento cloacal, agua, drenajes y energía, por lo que el crecimiento se plantea por etapas y en función de la capacidad real del territorio. Por ejemplo, la planta depuradora cloacal proyectada tiene una capacidad final aproximada para 220.000 habitantes, lo que demuestra que la planificación de infraestructura se realiza por etapas y capacidades reales, no para una ciudad inmediata de cientos de miles de habitantes.

Por lo tanto, el criterio utilizado no fue proyectar una población futura de 625.000 habitantes, sino analizar la capacidad máxima teórica del territorio para poder planificar con anticipación la infraestructura, los servicios y el ordenamiento del suelo, evitando el crecimiento desordenado y la sobrecarga ambiental del territorio.

98. Dado que el proyecto presentado en monte carlo corresponde a un plano de geodesia de 1912, no ejecutado ni consolidado, totalmente fuera de las normativas actuales vigentes, donde se lotea la playa y dunas vivas, sin tener en cuenta topografía y esorrentías falta de elvyp, rec, cumplimiento de la ley 14.449 y que la empresa propietaria de los lotes no es la loteadora, ¿quién pagara la apertura de calles y ejecución de la infraestructura?

La ejecución de calles y la infraestructura interna del sector Montecarlo no corresponde al Municipio, sino que forma parte de las cargas urbanísticas propias de cualquier proceso de urbanización o subdivisión, conforme a la normativa urbanística y territorial vigente.



El Código de Ordenamiento Urbano establece que toda subdivisión, urbanización o desarrollo urbano debe garantizar previamente la provisión de infraestructura y servicios esenciales como condición para su aprobación. Esto incluye la apertura y consolidación de calles, movimiento de suelos, desagües pluviales, redes de agua potable, sistema cloacal, energía eléctrica, forestación y estabilización de médanos, obras hidráulicas y la cesión de espacios públicos y reservas para equipamiento comunitario.

En consecuencia, estas obras no son financiadas por el Estado municipal, sino por el desarrollador, urbanizador o propietario que impulsa el proyecto, como parte de las obligaciones urbanísticas necesarias para transformar suelo en suelo urbano apto para habitar.

El Plan de Ordenamiento Territorial refuerza este criterio, estableciendo que la expansión urbana solo puede realizarse con planificación previa, infraestructura garantizada y provisión de servicios, justamente para evitar repetir situaciones históricas de crecimiento urbano sin servicios ni infraestructura adecuada.

99. ¿Existe revisión por pares o auditoría externa?

El Plan Pinamar 2050 cuenta con instancias de revisión técnica externa y validación institucional, aunque no bajo el formato de “revisión por pares académica” propio de trabajos científicos.

En primer lugar, la etapa de diagnóstico y estudios de base fue desarrollada con participación de equipos técnicos externos al Municipio, a partir del convenio celebrado con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata. Eso aporta una mirada profesional y especializada en la construcción del diagnóstico territorial y urbano.

Además, el plan y el nuevo Código de Ordenamiento Urbano deben atravesar evaluaciones obligatorias por parte de organismos provinciales antes de su aprobación definitiva. Entre ellos intervienen la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, la Autoridad del Agua y el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires. Estas instancias implican una revisión técnica externa en materia urbanística, hidráulica, ambiental y normativa.



100. Está planteado hacer más escuelas de acá al 2050?

El Plan Pinamar 2050 contempla el crecimiento del equipamiento educativo y la posibilidad de nuevos establecimientos educativos hacia el 2050, en función del crecimiento poblacional y la expansión urbana planificada.

En el Plan se plantea que el ordenamiento territorial debe prever no solo viviendas e infraestructura, sino también equipamientos urbanos como educación, salud, espacios públicos y servicios, acompañando el crecimiento de la población y la consolidación de nuevas áreas urbanas. Esto forma parte del sistema urbano y la distribución equitativa de servicios en todo el partido.

101. ¿Por qué el diagnóstico NO incluye datos de calidad de agua existentes (análisis 2024)?

No se incluyen datos de calidad de agua existentes ya que la Fase I – Diagnóstico no fue planteada como un estudio técnico específico de calidad de agua, sino como un diagnóstico territorial general del Partido. Su objetivo es el de describir la situación urbana, ambiental y territorial de manera integral, y no desarrollar en detalle análisis de laboratorio o evaluaciones hidroquímicas puntuales. El abordaje del recurso hídrico se apoya en antecedentes bibliográficos, información pública y estudios previos, mientras que la evaluación técnica más detallada del agua y del acuífero se remite a la Fase IV – Ambiental e Hidrogeológica, que es la instancia específica prevista para ese nivel de análisis.

Cabe destacar que los análisis existentes de calidad de agua no fueron desconocidos, sino que no fueron incorporados en profundidad en la Fase I porque esa no era la escala ni el alcance técnico de esa etapa. El tratamiento más específico del recurso hídrico, sus monitoreos y sus criterios ambientales se concentra en la fase ambiental posterior.

102. ¿El municipio exigirá aportes de infraestructura a desarrolladores inmobiliarios?

El Plan Pinamar 2050 establece que los nuevos desarrollos urbanos y urbanizaciones deben garantizar la infraestructura necesaria para su funcionamiento, por lo que no se habilitan proyectos si no cuentan con factibilidad de servicios como agua, cloacas, energía eléctrica, accesos viales y drenajes. En los sectores de expansión o nuevos



desarrollos, la infraestructura urbana necesaria debe ser ejecutada y financiada por los propios desarrolladores como condición para la urbanización, de manera que el crecimiento urbano no genere sobrecarga sobre la infraestructura existente y pueda sostenerse en el tiempo con servicios adecuados.

Esto forma parte del criterio central del plan: **el crecimiento urbano debe ir acompañado por infraestructura y servicios, y no al revés, para asegurar un desarrollo ordenado y sostenible del partido.**

103. ¿Por qué no se presentó un plan integral regional de infraestructura antes de habilitar mayor edificabilidad?

En la Provincia de Buenos Aires el ordenamiento urbano se rige por el Decreto Ley 8912/77, que establece que primero se ordena el territorio mediante el plan y el código urbano, y luego cada proyecto debe obtener factibilidad de servicios, impacto ambiental y aprobaciones provinciales y municipales. Es decir, aumentar o modificar indicadores no significa habilitar construcción automática ni inmediata: sin factibilidad de agua, cloacas, energía, accesos y drenaje, ningún proyecto puede aprobarse ni construirse.

104. ¿quisiera saber si la modificación del código de ordenamiento urbano también se tiene en cuenta Ostende y demás localidades.

El Plan Pinamar 2050 y la modificación del Código de Ordenamiento Urbano no se aplican solamente a la ciudad de Pinamar, sino a todo el Partido de Pinamar, incluyendo Ostende, Valeria del Mar y Cariló. El Código de Ordenamiento Urbano es la norma que regula el uso del suelo, las alturas, densidades, FOS, FOT, usos permitidos y formas de construir en todas las localidades del partido, no en una sola. Por eso el plan incluye propuestas y lineamientos específicos para cada localidad, como la consolidación de centros urbanos, la reorganización de arterias principales, la promoción de zonas multifamiliares en corredores comerciales, la expansión urbana controlada y la mejora de infraestructura y servicios. La idea del plan no es que todas las localidades crezcan igual ni con los mismos parámetros, sino ordenar el crecimiento de todo el partido como un sistema urbano integrado, donde Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló cumplen roles distintos pero complementarios. Justamente uno de los objetivos del Plan 2050 es dejar de planificar por sectores aislados y pasar a planificar todo el territorio del partido de manera integral y a largo plazo.



105. De qué modo se subsana los problemas de infraestructura actuales, para así imaginar el análisis de proyecto a largo plazo ?

Los problemas actuales de infraestructura no se subsanan con una sola obra ni en un solo momento, sino mediante un proceso de planificación por etapas que es justamente lo que plantea el Plan Pinamar 2050. El plan parte de un diagnóstico donde se identifican déficits en servicios como cloacas, agua, energía, drenajes y accesos, y a partir de eso se definen obras estructurales, ampliaciones de redes, expansión urbana condicionada a factibilidad de servicios y ejecución de infraestructura junto con los nuevos desarrollos. Es decir, la infraestructura existente se mejora con obras públicas estructurales —como la planta depuradora y ampliación de redes—, mientras que las nuevas urbanizaciones deben ejecutarse con su infraestructura correspondiente para no sobrecargar la ciudad existente. De esta manera, el crecimiento urbano futuro no se apoya sobre la infraestructura actual saturada, sino sobre nueva infraestructura planificada y ejecutada en paralelo al crecimiento. El análisis de los proyectos a largo plazo justamente se basa en este criterio: primero factibilidad de servicios, capacidad ambiental e hidráulica, accesibilidad y servicios urbanos, y recién después la aprobación urbanística. El objetivo del plan es pasar de un crecimiento reactivo, donde la infraestructura siempre llega tarde, a un crecimiento planificado donde la infraestructura y el desarrollo urbano avanzan en conjunto.

**Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Pinamar**

