

Pinamar, 4 de mayo 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. Preocupación por el agua

Desde un enfoque de rigor técnico se confirma que el agua dulce es el factor limitante y condicionante para cualquier desarrollo en el Partido de Pinamar. Esta preocupación tiene un fundamento físico ineludible: el acuífero costero es la única fuente de abastecimiento disponible, sin aportes externos ni cursos superficiales.

Para abordar esta realidad, el diagnóstico técnico hidrogeológico se apoya en los siguientes puntos:

- Evidencia de monitoreo: La evaluación se basa en la medición sistemática de una red de monitoreo de aguas subterráneas con registros históricos mensuales (período 2011-2023). Estos datos permiten comprender e integrar la respuesta del acuífero frente a las precipitaciones (Fuente única de recarga) y la actividad antrópica.



- Vulnerabilidad del sistema: El balance hídrico es sensible a la impermeabilización del suelo, la extracción concentrada, el tratamiento de efluentes y a la pérdida de agua dulce que actualmente se vierte al mar a través de desagües pluviales.

La disponibilidad de agua para el futuro no es una garantía absoluta, sino que será el resultado de la implementación de los lineamientos propuestos. Para lograr este equilibrio, se han propuesto una serie principios rectores que condicionan la viabilidad de cualquier crecimiento proyectado en el Partido, incluyendo la condición actual, a saber:

1. Gestión de la Escorrentía y Recarga: Se debe priorizar la infiltración *in-situ* de los excedentes pluviales en todas las escalas (Espacio público y privado) para emular el funcionamiento natural del sistema de médanos, evitando que el agua dulce se pierda irreversiblemente hacia el océano.
2. Abastecimiento Hídrico: Es imperativo implementar una explotación distribuida en el territorio que evite la concentración de perforaciones, estabilizando así los niveles de reserva y previniendo el avance del frente salino.
3. Cierre del Ciclo Hidrológico: El adecuado tratamiento y la reinfiltración descentralizada de los efluentes tratados son obligatorios para garantizar que el agua extraída retorne al sistema en condiciones óptimas de calidad y cantidad.

En síntesis, la disponibilidad del recurso resultará suficiente únicamente si se respetan los lineamientos propuestos y el monitoreo de la respuesta del acuífero a los efectos de poder detectar de manera temprana alteraciones del comportamiento hidrogeológico.

2. **¿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

3. Explicar cómo va a ser el saneamiento de cloacas, y suministro de agua, teniendo en cuenta las pocas reservas acuíferas q tenemos.

El diagnóstico técnico desarrollado en el capítulo Fase IV (Estudio Hidrogeológico) indica que las reservas hídricas del Partido podrían resultar suficientes para abastecer a la población actual y proyectada, pero indica clara y explícitamente que está fuertemente condicionada a la implementación de una gestión hídrica adecuada. La restricción identificada no es primariamente volumétrica: es de gestión integral de los recursos hídricos.

Suministro de agua

El sistema de abastecimiento actual, operado por la prestadora del servicio de agua corriente y cloacas, funciona mediante la presurización directa a la red desde perforaciones individuales distribuidas en el área de servicio. Este esquema genera una elevada densidad de captaciones en el sector urbano consolidado de Pinamar, con la consiguiente superposición de conos de depresión e interferencia entre perforaciones de extracción. Durante la temporada estival, con aproximadamente 200 perforaciones en todo el Partido operando de manera simultánea, los niveles dinámicos descienden en algunos sectores por debajo del nivel del mar, produciendo la inversión local del gradiente hidráulico y el consiguiente riesgo de intrusión salina. Esta situación responde a un esquema de explotación espacialmente concentrado, inadecuado en función de las características específicas del acuífero de Pinamar, y no a un déficit volumétrico del recurso hídrico subterráneo.

La solución técnica implica avanzar hacia un sistema con cisternas de almacenamiento que permita desvincular la ubicación de las perforaciones de los puntos de mayor demanda, reducir la cantidad de pozos operando simultáneamente y centralizar el tratamiento de hierro y manganeso, además de la cloración. Este esquema implica una



descentralización espacial de las perforaciones de explotación, distribuyéndolas en el territorio según criterios hidrogeológicos en lugar de concentrarlas en las zonas de mayor demanda del servicio. Las nuevas captaciones deben respetar un distanciamiento mínimo del orden de 300 metros entre sí, siguiendo los lineamientos técnicos establecidos en el modelo conceptual geohidrológico del acuífero costero de Pinamar (Rodrigues Capítulo, L., 2015. *Evaluación geohidrológica en la región costera oriental de la provincia de Buenos Aires. Caso de estudio: Pinamar*. Tesis doctoral. FCNyM–UNLP) y en los criterios de gestión de la explotación en acuíferos costeros (Carretero, S.C., Rodrigues Capítulo, L. & Kruse, E.E., 2020. *Decision tree as a tool for the management of coastal aquifers of limited saturated thickness*. Quarterly Journal of Engineering Geology and Hydrogeology, 53(2), 189–199. DOI: 10.1144/qjegh2018-136).

Saneamiento cloacal

A diferencia de ciudades emplazadas sobre cuencas con escurrimiento superficial, donde los efluentes tratados son conducidos hacia cuerpos receptores que los transportan fuera del sistema, Pinamar se desarrolla sobre un cordón costero aislado sin cursos de agua superficiales, por lo que los efluentes generados retornan necesariamente al mismo acuífero del que fueron extraídos mediante infiltración. Esta condición adquiere particular relevancia si se considera que, según los estándares de ingeniería sanitaria, aproximadamente el 80% del volumen de agua consumida se transforma en efluente líquido (Von Sperling, 2007).

Esta dinámica ya ocurre actualmente en el partido de Pinamar — incluso en sectores sin red cloacal — a través diferentes sistemas de absorción (Pozos absorbentes, lagunas de infiltración, etc) con distintos grados de tratamiento. El desafío técnico no es evitar ese retorno, sino garantizar la calidad con que se produce.

Para los nuevos desarrollos, los lineamientos establecen una secuencia escalonada de sistemas de tratamiento en función de la escala y la densidad de ocupación. Para viviendas unifamiliares en sectores de baja densidad se prevé la implementación de biodigestores o cámaras sépticas con sistemas de absorción dimensionados mediante ensayos de infiltración in situ. Para desarrollos multifamiliares se establecen plantas compactas con tratamiento combinado anaeróbico-aeróbico. Para los núcleos urbanos consolidados o en proceso de consolidación se prevén plantas regionales distribuidas territorialmente en Cariló, Pinamar y Montecarlo, con tratamiento primario, secundario y terciario obligatorio, orientado específicamente a la remoción de la serie nitrogenada — nitratos, nitritos y amonio.



La distribución territorial de las plantas responde a un criterio hidrogeológico: concentrar la reinfiltración en un sector mientras la extracción ocurre en otro, genera un desbalance de masas que compromete el equilibrio del sistema.

En los sectores urbanos consolidados que operan con sistemas individuales deficientes o precarios, los lineamientos proponen un plan de adecuación orientado a sustituir dispositivos rudimentarios por sistemas conformes a la normativa vigente — Ordenanza Municipal N° 5690/2020 (Sistemas de tratamientos individuales de excretas y efluentes domiciliarios). Adicionalmente se propone el dictado de talleres y capacitaciones destinados a profesionales, instaladores y propietarios para el correcto diseño, dimensionamiento y ejecución de estos sistemas.

Suministro y saneamiento constituyen las dos etapas de un mismo ciclo de extracción y reposición, y la sostenibilidad del recurso está condicionada a transformar ese ciclo en un sistema de gestión técnicamente planificado. En ese marco, se ha propuesto la elaboración de un banco de proyectos de infraestructura hídrica y sanitaria a cargo de la prestadora del servicio, que permita establecer un orden de prioridad de intervenciones en función de la necesidad técnica y la capacidad de financiamiento disponible — ya sea mediante recursos propios, vinculación con el sector privado, o los mecanismos institucionales previstos en el contrato de concesión vigente. Este instrumento permitirá ordenar y programar las intervenciones de manera planificada, evitando que las obras respondan exclusivamente a la demanda coyuntural y garantizando su consistencia con los criterios técnicos establecidos en los lineamientos.

4. ¿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.

5. ¿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.

6. 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.

7. El sector de Montecarlo posee un alto valor escenográfico y de recarga del acuífero. ¿Existen estudios de capacidad de carga que avalen la densidad prevista sin comprometer la reserva de agua dulce del partido?

El informe presentado constituye un diagnóstico a escala regional del Partido de Pinamar. A esa escala, los resultados obtenidos para el sector Montecarlo (M1) indican las mejores condiciones de recarga del partido: el índice $r/R/S$ más elevado (3,04), las mayores oscilaciones históricas del nivel hidráulico (1,52 m) y una recarga anual estimada en 3,34 Hm³/año. Estas condiciones se asocian al estado de menor antropización del sector, que actualmente no registra perforaciones de explotación ni procesos de impermeabilización significativos.

Un estudio de capacidad de carga poblacional específico para Montecarlo requiere una escala de trabajo de detalle que excede los alcances del presente diagnóstico regional. Los lineamientos propuestos establecen expresamente que la materialización de nuevos núcleos urbanos debe ir acompañada de estudios particularizados que definan las heterogeneidades hidrogeológicas del subsuelo, los espesores y características específicas de las unidades acuíferas, y la capacidad de recarga a escala local. Estos estudios constituyen un requisito técnico previo a la evaluación de cualquier proyecto de desarrollo en el sector.

En este sentido, el estado actual de Montecarlo representa una condición favorable: la baja antropización existente otorga la posibilidad de planificar el desarrollo incorporando desde el inicio los lineamientos propuestos, y de corregir los errores verificados en la gestión hídrica del resto del partido — particularmente en materia de densidad de perforaciones, gestión de la esorrentía pluvial y tratamiento de efluentes. La propuesta contempla además la reserva de una superficie destinada a reserva dunícola, con el objetivo de preservar las condiciones de recarga del sector.

La viabilidad hídrica del desarrollo de Montecarlo no depende exclusivamente de las reservas disponibles, sino de que cada proyecto particularizado demuestre técnicamente su compatibilidad con la capacidad de recarga local, cumpla con los requisitos establecidos en los lineamientos antes de su aprobación, y obtenga oportunamente — a partir de estudios hidrogeológicos de mayor detalle — los



permisos correspondientes ante la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA) — en particular la aptitud hidráulica, la aptitud de explotación del recurso hídrico subterráneo y la aptitud de vuelco de efluentes tratados.

8. ¿Cuál es la capacidad de recarga real del acuífero que abastece a Pinamar y cuál es su tasa de extracción actual en temporada alta?

Capacidad de recarga

La recarga anual del acuífero del Partido de Pinamar fue estimada mediante dos métodos independientes. El primero, basado en el método de fluctuaciones del nivel freático ($R = S_y \times \Delta h / \Delta t$), aplicado sobre una red de perforaciones de monitoreo de aguas subterráneas distribuidas en todo el partido de Pinamar, con registros mensuales para el período 2011-2023, arrojó un valor de 16,67 Hm³/año. El segundo método, de carácter complementario, empleó clasificación de imágenes satelitales mediante Google Earth Engine con algoritmo Random Forest, índices espectrales (NDVI, NDWI, NDBI, BSI) y estimación de excesos hídricos por el método FAO Penman-Monteith, obteniendo un valor de 17,74 Hm³/año. La convergencia de ambos métodos otorga consistencia a la estimación. A los efectos del presente análisis se adopta el valor de 16,67 Hm³/año por resultar el más conservador.

Enfoque de balance y escenarios de consumo

El enfoque convencional de estimar la demanda hídrica como el producto entre población máxima y dotación diaria no resulta adecuado para Pinamar por dos razones concurrentes.

En primer lugar, la dinámica poblacional del Partido no es uniforme a lo largo del año. A los fines del presente cálculo se adoptó como hipótesis de trabajo una población permanente de aproximadamente 50.000 habitantes. Si bien el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (INDEC) registró una población de aproximadamente 40.000 habitantes para el Partido de Pinamar, estimaciones locales elevan ese valor a cerca de 50.000 habitantes. A efectos de adoptar un supuesto conservador que no subestime la demanda, se optó por el valor más alto disponible. Este valor representa entre el 10 y el 15% de la capacidad máxima prevista por el ordenamiento urbano vigente — actualmente de aproximadamente 400.000 habitantes según el COU existente. Se aclara que este valor constituye un supuesto conservador adoptado a los fines del cálculo — la proporción real de población permanente al momento de máxima ocupación del Partido es una variable que depende de decisiones



de planificación territorial y dinámica demográfica futura que exceden el alcance del presente diagnóstico. El cálculo de demanda se realizó de forma diferencial: población permanente con ocupación de 12 meses y población turística con ocupación plena durante 3 meses al año — período que integra la temporada estival y los períodos de mayor afluencia turística. Aplicar la población máxima teórica durante los 365 días del año conduciría a una sobreestimación sistemática de la demanda real.

En segundo lugar, el enfoque población-extracción no contempla el ciclo de retorno. Conforme a los estándares de ingeniería sanitaria (Von Sperling, 2007), aproximadamente el 80% del volumen de agua consumida se transforma en efluente líquido que, a diferencia de otras ciudades donde los efluentes son conducidos hacia cuerpos receptores que los sacan del sistema hidrogeológico (Interpretada como agua exportada del sistema), en Pinamar — un cordón costero sin cursos de agua superficiales — debe interpretarse como agua dulce que retorna inevitablemente al acuífero mediante infiltración, debiendo garantizarse su adecuado tratamiento previo. Esta no es una condición propuesta sino la dinámica física actual del territorio en todo el Partido, los efluentes ya retornan al acuífero a través de diferentes sistemas de absorción (Pozos absorbentes y lagunas de infiltración) con distintos grados de tratamiento. En consecuencia, el consumo hídrico neto real por habitante representa aproximadamente el 20% del consumo bruto, dado que el 80% restante recircula al mismo sistema del que fue extraído.

Sobre la base de estos criterios se elaboraron cuatro escenarios de consumo neto. Los escenarios 1 y 2 corresponden a la situación actual bajo el COU vigente (≈ 400.000 Hab): el primero considera ocupación diferencial de 12 meses permanente más 3 meses plenos ($2,49 \text{ Hm}^3/\text{año}$); el segundo considera ocupación permanente de 12 meses al 100% de la capacidad actual ($7,30 \text{ Hm}^3/\text{año}$). Los escenarios 3 y 4 replican la misma lógica para la población máxima propuesta (575.169 habitantes), adoptando como hipótesis de trabajo una población permanente proyectada del 15% de la capacidad máxima — supuesto conservador que evita subestimar la demanda futura: ocupación diferencial ($3,78 \text{ Hm}^3/\text{año}$) y ocupación permanente al 100% ($10,50 \text{ Hm}^3/\text{año}$) respectivamente. En los cuatro casos el consumo neto estimado se mantiene por debajo de la recarga anual de $16,67 \text{ Hm}^3/\text{año}$. Cabe señalar que los ajustes realizados con posterioridad a la audiencia pública redujeron la población máxima proyectada a 499.379 habitantes, lo cual se traduce en una demanda neta aún menor a la estimada en los escenarios 3 y 4.



El análisis de estos escenarios permite advertir que el volumen de agua extraído para abastecimiento, si bien relevante, no constituye el factor fundamental que determina la sostenibilidad del recurso hídrico en Pinamar. Esto no implica que la situación sea sin más favorable — por el contrario, pone en evidencia dónde debe concentrarse el esfuerzo técnico y de gestión: en la calidad con que el 80% del agua consumida retorna al acuífero mediante infiltración. Garantizar esa calidad es precisamente el objetivo central que se debe buscar — porque en un sistema donde el agua consumida retorna al mismo acuífero del que fue extraída, la calidad del tratamiento previo a ese retorno es la variable que determina la aptitud del recurso para el abastecimiento futuro. En este sentido, el esfuerzo debe estar puesto prioritariamente en el tratamiento de los efluentes previo a su infiltración — tanto para los nuevos desarrollos como para la adecuación progresiva de los sistemas existentes. No hay crecimiento urbano sostenible posible, ni tampoco garantía de calidad del recurso para la población actual, sin resolver adecuadamente el tratamiento del efluente que hoy y en el futuro retorna al acuífero.

No obstante, estos resultados son válidos exclusivamente bajo la condición de que se implementen efectivamente los lineamientos propuestos en materia de gestión de la escorrentía pluvial, tratamiento de efluentes y planificación de la explotación del acuífero. Sin esa implementación, el balance descrito no se sostiene.

Egresos actuales y oportunidades de mejora

El diagnóstico identifica también salidas del sistema que actualmente deben considerarse pérdidas netas y sobre las cuales resulta necesario actuar. Los efluentes que ingresan a la planta depuradora actual sin tratamiento adecuado representan 2,37 Hm³/año — situación que refuerza la necesidad de concreción de la nueva planta de tratamiento actualmente en ejecución. A esto se suman la descarga de agua dulce al mar por la Cuenca Bunge (3,74 Hm³/año) y por otras cuencas urbanas con descarga directa (4 Hm³/año). Estos tres componentes totalizan 10,11 Hm³/año — equivalentes al 60% de la recarga anual estimada — y constituyen el principal margen de mejora del balance hídrico del Partido, independientemente del escenario de crecimiento urbano que se adopte.

9. ¿Se realizó un estudio hidrogeológico integral actualizado para proyectar el crecimiento poblacional al 2050?

El informe presentado en el capítulo Fase IV (Estudio Hidrogeológico) constituye un diagnóstico hidrogeológico regional, desarrollado sobre la base de datos de campo con registros continuos hasta 2023. Sus componentes principales incluyen: caracterización hidrometeorológica local y regional, modelo conceptual de funcionamiento



geohidrológico del acuífero costero, balance hidrológico a escala local y regional, estimación de reservas regulatrices mediante dos métodos independientes, y diagnóstico del sistema de abastecimiento y saneamiento. Este conjunto de elementos constituye la base técnica necesaria para la planificación territorial a escala de partido.

A escala regional, el trabajo realizado es consistente con los objetivos de un plan de ordenamiento urbano: establecer el diagnóstico del estado actual del recurso, identificar las problemáticas que comprometen su sostenibilidad y definir los lineamientos de gestión que deben orientar el desarrollo futuro. Esta escala de trabajo resulta apropiada para un instrumento de planificación regional de alcance municipal.

Lo que el diagnóstico regional no reemplaza — y que los lineamientos propuestos establecen expresamente como requisito — son los estudios de detalle que cada proyecto particularizado debe desarrollar antes de su aprobación. Estos estudios deben definir las heterogeneidades hidrogeológicas del subsuelo a escala local, los espesores y características específicas de las unidades acuíferas, la capacidad de recarga local, y la factibilidad hídrica de cada desarrollo en particular. En este sentido, el diagnóstico regional actúa como marco de referencia dentro del cual los estudios de detalle deben inscribirse y ser evaluados.

Adicionalmente, el modelo conceptual geohidrológico del acuífero costero de Pinamar, desarrollado a partir de la integración de geofísica, perforaciones, ensayos hidráulicos, análisis isotópicos y modelación conceptual (Rodríguez Capítulo, 2015), constituye la base estructural sobre la que se apoya el presente diagnóstico y que permanece vigente en sus aspectos fundamentales. Los doce años de registros continuos de niveles freáticos sobre perforaciones de monitoreo distribuidas en todo el Partido representan, en este contexto, una base de datos de seguimiento temporal que muy pocos municipios costeros de la provincia de Buenos Aires poseen.

Finalmente, la característica dinámica del objeto de estudio — un acuífero libre altamente sensible a las precipitaciones, la urbanización y la explotación — hace que ningún estudio, independientemente de su escala, pueda considerarse definitivo. Por ello, los lineamientos propuestos incorporan el monitoreo continuo de niveles freáticos y calidad del agua como componente indispensable de la gestión, precisamente para detectar de manera temprana cualquier desvío respecto a las condiciones proyectadas y adoptar las medidas correctivas que correspondan.



10. ¿Cuál es el escenario de estrés hídrico proyectado bajo escenarios de cambio climático (menos precipitaciones, mayor evapotranspiración)?

El informe presentado no incluye modelación específica de escenarios de cambio climático con proyecciones de precipitación y temperatura al horizonte 2050, dado que ese análisis excede los alcances del diagnóstico regional. Sin embargo, el diseño metodológico del trabajo incorpora elementos que permiten abordar esta pregunta con fundamento técnico.

La estimación de reservas regulatrices se realizó sobre una serie de mediciones mensuales de niveles freáticos correspondiente al período 2011-2023, compuesta por 12 años de registros continuos sobre perforaciones de monitoreo de agua subterráneas distribuidas en todo el Partido. La extensión de esta serie no es arbitraria: responde a la necesidad de integrar la variabilidad climática interanual característica de la región, incluyendo los ciclos ENOS (El Niño/La Niña) cuya duración típica oscila entre 3 y 5 años y que generan períodos sostenidos de déficit o exceso hídrico. Una serie de menor extensión temporal no permitiría capturar adecuadamente esa variabilidad y conduciría a estimaciones sesgadas hacia condiciones húmedas o secas según el período seleccionado.

El período 2009-2013 constituye el ejemplo más ilustrativo disponible en la serie histórica local: los registros pluviométricos muestran una merma sostenida de al menos 400 mm por debajo de la media anual durante ese ciclo, configurando un escenario análogo de estrés hídrico prolongado. Los registros de niveles freáticos de ese período — incorporados en la estimación de reservas — reflejan las condiciones de menor recarga asociadas a ese déficit pluviométrico. El valor de recarga adoptado de 16,67 Hm³/año integra por tanto períodos húmedos como períodos secos, lo cual le otorga un carácter conservador que lo hace más robusto frente a escenarios de variabilidad climática.

Adicionalmente, el diagnóstico identificó también 10,11 Hm³/año de egresos que actualmente deben considerarse como pérdidas netas — descargas de agua dulce al mar por cuencas urbanas (7,74 Hm³/año) y efluentes sin tratamiento adecuado (2,37 Hm³/año). La recuperación parcial o total de estos volúmenes mediante la implementación de los lineamientos propuestos representa un margen concreto de mejora del balance hídrico que opera como mecanismo de resiliencia ante cualquier escenario de reducción de recarga, incluyendo los asociados al cambio climático.

En síntesis, ante un escenario de menor precipitación o mayor evapotranspiración, la respuesta técnica no se limita a constatar el déficit sino a actuar sobre los egresos



controlables del sistema. Un escenario de estrés hídrico derivado del cambio climático agravaría las condiciones actuales si no se interviene sobre las pérdidas identificadas, pero resultaría significativamente menos crítico si se implementan efectivamente las medidas de gestión propuestas que surgen del diagnóstico hidrogeológico realizado.

11. ¿Qué modelo técnico se utilizó para calcular la demanda futura de agua?

La dotación adoptada es de 250 litros por habitante por día, valor establecido por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA). Si bien en la bibliografía técnica y en distintos marcos normativos existen valores de referencia con mayor o menor dotación según la escala poblacional, el contexto geográfico y los hábitos de consumo considerados, se adoptó el valor fijado por la ADA por ser la autoridad competente en la jurisdicción del Partido de Pinamar. Sobre esta base se aplicaron dos correcciones fundamentales.

La primera corrección corresponde a la dinámica poblacional diferencial. A los fines del presente cálculo se adoptó como hipótesis de trabajo una población permanente de aproximadamente 50.000 habitantes, valor que surge de estimaciones locales y que representa entre el 10 y el 15% de la capacidad máxima prevista por el ordenamiento urbano vigente — actualmente de 400.000 habitantes según el COU. Se aclara que este valor constituye un supuesto conservador adoptado a los fines del cálculo — la proporción real de población permanente al momento de máxima ocupación del Partido es una variable que depende de decisiones de planificación territorial y dinámica demográfica futura que exceden el alcance del presente diagnóstico. El cálculo de demanda se realizó de forma diferencial: población permanente con ocupación de 12 meses y población turística con ocupación plena durante 3 meses al año — período que integra la temporada estival, los fines de semana largos y los períodos de mayor afluencia turística. Aplicar la población máxima teórica durante los 365 días del año conduciría a una sobreestimación sistemática de la demanda real.

La segunda corrección corresponde al ciclo de retorno. Conforme a los estándares de ingeniería sanitaria (Von Sperling, 2007), aproximadamente el 80% del volumen de agua consumida se transforma en efluente líquido que, a diferencia de otras ciudades donde los efluentes son conducidos hacia cuerpos receptores que los sacan del sistema hidrogeológico (Interpretada como agua exportada del sistema), en Pinamar — un cordón costero sin cursos de agua superficiales — debe interpretarse como agua dulce que retorna inevitablemente al acuífero mediante infiltración, debiendo garantizarse su adecuado tratamiento previo. Esta no es una condición propuesta sino la dinámica física actual del territorio: en todo el Partido, los efluentes ya retornan al acuífero a través de



pozos absorbentes y sistemas de absorción con distintos grados de tratamiento. En consecuencia, el consumo hídrico real por habitante representa aproximadamente el 20% del consumo bruto. Esta condición hace que la calidad del tratamiento previo a ese retorno sea determinante para la sostenibilidad del recurso: no se trata de agua que sale del sistema sino de agua que vuelve a él, y la calidad con la que lo hace define en gran medida la aptitud del acuífero para el abastecimiento futuro.

Escenarios elaborados

La combinación de ambas correcciones permitió elaborar cuatro escenarios de consumo neto. Los escenarios 1 y 2 corresponden a la situación actual bajo el COU vigente (400.000 Hab): el primero considera ocupación diferencial de 12 meses permanente más 3 meses plenos (2,49 Hm³/año); el segundo considera ocupación permanente de 12 meses al 100% de la capacidad actual (7,30 Hm³/año). Los escenarios 3 y 4 replican la misma lógica para la población máxima propuesta (575.169 habitantes), adoptando como hipótesis de trabajo una población permanente proyectada del 15% de la capacidad máxima — supuesto conservador que evita subestimar la demanda futura: ocupación diferencial (3,78 Hm³/año) y ocupación permanente al 100% (10,50 Hm³/año) respectivamente. En los cuatro casos el consumo neto estimado se mantiene por debajo de la recarga anual de 16,67 Hm³/año. Cabe señalar que los ajustes realizados con posterioridad a la audiencia pública redujeron la población máxima proyectada a 499.379 habitantes, lo cual se traduce en una demanda neta aún menor a la estimada en los escenarios 3 y 4.

El análisis de estos escenarios permite advertir que el volumen de agua extraído para abastecimiento, si bien relevante, no constituye el factor fundamental que determina la sostenibilidad del recurso hídrico en Pinamar. Esto no implica que la situación sea sin más favorable — por el contrario, pone en evidencia dónde debe concentrarse el esfuerzo técnico y de gestión: en la calidad con que el 80% del agua consumida retorna al acuífero mediante infiltración. Garantizar esa calidad es precisamente el objetivo central que se debe buscar — porque en un sistema donde el agua consumida retorna al mismo acuífero del que fue extraída, la calidad del tratamiento previo a ese retorno es la variable que determina la aptitud del recurso para el abastecimiento futuro. En este sentido, el esfuerzo debe estar puesto prioritariamente en el tratamiento de los efluentes previo a su infiltración — tanto para los nuevos desarrollos como para la adecuación progresiva de los sistemas existentes. No hay crecimiento urbano sostenible posible, ni tampoco garantía de calidad del recurso para la población actual, sin resolver adecuadamente el tratamiento del efluente que hoy y en el futuro retorna al acuífero.



Condición de validez del modelo

Los resultados del modelo son válidos bajo la condición estricta de que se implementen efectivamente los lineamientos propuestos en materia de gestión de la escorrentía pluvial, tratamiento de efluentes y planificación de la explotación del acuífero. En ausencia de dicha implementación —particularmente en lo que respecta al tratamiento adecuado de los efluentes que retornan al acuífero y a la reconversión de los sistemas de descarga pluvial al mar— el modelo constituye un escenario de gestión adecuada, no una descripción de la situación actual ni una garantía por sí mismo de la disponibilidad del recurso.

12. ¿Quiénes son los autores de los estudios técnicos?

El Plan de Ordenamiento Urbano del Partido de Pinamar es una elaboración de la Secretaría de Planeamiento del Municipio de Pinamar, organismo responsable de su concepción, integración y contenido (Expediente Municipal 4123-157/2025). Para su elaboración, la Secretaría de Planeamiento solicitó asistencia técnica especializada a la Universidad Nacional de La Plata en materias específicas — el diagnóstico urbanístico y el estudio de las reservas hídricas. Los informes técnicos resultantes fueron evaluados, adoptados e integrados al plan por la Secretaría de Planeamiento.

13. ¿Existe un cálculo explícito de capacidad de carga urbana vinculada al recurso agua?

El informe estima las reservas regulatrices anuales del acuífero en 16,67 Hm³/año y plantea escenarios teóricos de consumo neto para distintas hipótesis de ocupación poblacional, incluyendo la población máxima prevista por el nuevo plan. Ese contraste entre reservas disponibles y demanda proyectada constituye la base técnica para evaluar la viabilidad hídrica del crecimiento urbano propuesto.

Sin embargo, expresar la capacidad de carga hídrica como un único número fijo de habitantes máximos admisibles sería técnicamente incorrecto, porque ese número no es una constante del sistema sino el resultado directo de las decisiones de gestión que se adopten. Un mismo volumen de reservas puede sostener poblaciones significativamente diferentes según cómo se gestione la recarga — preservando o degradando la infiltración pluvial —, la extracción — concentrada o distribuida espacialmente — y el retorno de efluentes — con tratamiento adecuado o sin él. Fijar un número sin especificar esas condiciones de gestión sería una simplificación que no refleja el comportamiento real del sistema.



Por eso el enfoque adoptado establece, en lugar de un límite rígido, un sistema de evaluación condicionada: los cuatro escenarios de consumo neto muestran que la demanda proyectada se mantiene por debajo de la recarga anual disponible en todos los casos analizados, pero esa condición es válida únicamente si se implementan efectivamente los lineamientos propuestos en materia de gestión de escurrimiento pluvial, tratamiento de efluentes y planificación de la explotación del acuífero. Sin esa implementación, el balance no se sostiene independientemente de la población considerada.

Complementariamente, los lineamientos establecen que la aprobación de cada proyecto particularizado queda condicionada a demostrar técnicamente su compatibilidad con la capacidad de recarga local mediante estudios hidrogeológicos de detalle. Este mecanismo traslada la evaluación de capacidad de carga a la escala en que debe realizarse — proyecto por proyecto, sector por sector — en lugar de fijarla de manera uniforme a escala de partido, donde las heterogeneidades hidrogeológicas identificadas hacen que un número único resulte técnicamente inadecuado.

14. ¿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 para 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.

15. ¿Por qué 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.

16. ¿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.

17. 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.

18. ¿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 previsible, 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 determinará la Cooperativa de Agua y Luz de Pinamar y en caso de Ostende será posible solo con la realización de biodigestores individuales.

19. ¿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 con 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 con 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.



20. ¿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.

21. ¿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.

22. ¿Existe un número máximo de turistas/habitantes estacionales compatible con recursos disponibles (agua, servicios)?

Desde el punto de vista hidrogeológico, esta pregunta fue abordada en el marco de los escenarios de consumo neto desarrollados en el capítulo Fase IV (Estudio Hidrogeológico), donde se contrastó la demanda proyectada bajo distintas hipótesis de ocupación — incluyendo ocupación plena simultánea de toda la capacidad máxima prevista — con la recarga anual disponible. En todos los casos analizados, la demanda neta se mantiene por debajo de 16,67 Hm³/año, bajo la condición de implementación efectiva de los lineamientos propuestos.

El objetivo del informe no es fijar un número máximo de habitantes o turistas admisibles, sino establecer el marco técnico que debe orientar el desarrollo urbano futuro y la mejora progresiva de la infraestructura de servicios existente. Los lineamientos propuestos



contemplan ambas dimensiones: por un lado, los requisitos técnicos que cada nuevo desarrollo debe cumplir en materia de gestión de escorrentía pluvial, abastecimiento hídrico y tratamiento de efluentes; por otro, los criterios de adecuación que deben aplicarse sobre los sectores urbanos ya consolidados, donde la infraestructura existente debe ajustarse progresivamente a los estándares técnicos establecidos, para la cual deberá aplicarse la normativa vigente y la que en un futuro se establezca.

En este sentido, uno de los objetivos centrales de los lineamientos es precisamente que la gestión del recurso hídrico deje de ser una variable sujeta a criterios cambiantes según cada gestión municipal y se consolide como una política hídrica de Estado con continuidad en el tiempo. La sostenibilidad del único recurso hídrico disponible en el Partido requiere decisiones técnicas que trasciendan los ciclos de gestión pública y se mantengan como marco de referencia independientemente de quién conduzca el municipio. Los lineamientos propuestos apuntan a constituir ese marco: un conjunto de criterios técnicos verificables, respaldados por normativa vigente y por el monitoreo continuo del recurso, que oriente tanto las decisiones de planificación territorial como las inversiones en infraestructura de manera sostenida en el tiempo.

La capacidad del sistema para responder a la demanda — hídrica y sanitaria — no es una constante predefinida sino el resultado de decisiones concretas de inversión y gestión: nuevas perforaciones correctamente ubicadas, cisternas de almacenamiento, sistemas de tratamiento de efluentes adecuados a cada escala, reconversión de los sistemas de drenaje pluvial que actualmente descargan agua dulce al mar, y adecuación gradual de los sistemas individuales que operan por debajo de los estándares requeridos. La viabilidad hídrica del crecimiento urbano proyectado depende de que esos lineamientos se traduzcan efectivamente en proyectos concretos, tanto en los nuevos sectores de expansión como en los núcleos urbanos ya consolidados.

23. ¿El modelo de desarrollo propuesto es compatible con proyección de colapso hídrico 2070?

En primer lugar, corresponde señalar que la proyección de "colapso hídrico 2070" no forma parte del diagnóstico técnico realizado ni ha sido identificada su fuente en el marco de la presente audiencia. Responder con precisión técnica sobre una proyección específica requiere conocer la metodología, los supuestos y los datos sobre los que se basa. Sin esa información, cualquier respuesta sería especulativa.

Lo que el diagnóstico técnico sí permite afirmar es lo siguiente. El sistema acuífero del Partido de Pinamar presenta actualmente egresos que deben considerarse como pérdidas netas — descargas de agua dulce al mar y efluentes sin tratamiento adecuado



— que totalizan 10,11 Hm³/año, equivalentes al 60% de la recarga anual estimada. Si esas pérdidas no se corrigen y la urbanización avanza sin implementar los lineamientos propuestos, la tendencia al deterioro del balance hídrico es técnicamente previsible. En ese escenario — ausencia de gestión adecuada más crecimiento urbano sin condicionamiento hídrico — cualquier proyección de deterioro progresivo del recurso tendría sustento técnico.

Sin embargo, ese escenario no es consecuencia del modelo de desarrollo propuesto sino precisamente lo que los lineamientos propuestos pretenden evitar. El modelo propuesto no es el problema — es la respuesta técnica al problema preexistente. La distinción es relevante: el deterioro actual del balance hídrico del Partido precede al plan de ordenamiento y es independiente de él. Lo que el plan incorpora, a través de los lineamientos hidrogeológicos, es el conjunto de condiciones técnicas necesarias para revertir esa tendencia.

La serie histórica de monitoreo disponible muestra además que el sistema acuífero tiene capacidad de recuperación ante períodos de estrés hídrico sostenido — el ciclo seco 2009-2013, con precipitaciones ubicadas al menos 400 mm por debajo de la media anual durante varios años consecutivos, no generó un colapso irreversible del sistema. Esa resiliencia natural del acuífero, combinada con la implementación efectiva de los lineamientos propuestos, constituye la base técnica sobre la que se sustenta la viabilidad hídrica del modelo de desarrollo planteado.

Finalmente, el monitoreo continuo de niveles freáticos y calidad del agua previsto en los lineamientos tiene precisamente por objeto detectar de manera temprana cualquier tendencia de deterioro y adoptar las medidas correctivas antes de que se consolide un escenario de deterioro irreversible. La gestión adaptativa — ajustar las decisiones en función de los datos que el monitoreo arroja — es la herramienta técnica más robusta disponible frente a la incertidumbre inherente a cualquier proyección de largo plazo.

24. ¿El municipio tiene mapeados los pozos ciegos cercanos a pozos de agua contaminados para priorizar su remediación?

La proximidad entre sistemas individuales de tratamiento de efluentes y perforaciones de abastecimiento constituye una problemática reconocida en la bibliografía hidrogeológica tradicional, cuya relevancia depende de diversos factores como la velocidad y dirección del flujo subterráneo, la distancia entre ambos sistemas, las características de permeabilidad del suelo y la calidad del tratamiento que reciben los efluentes antes de su infiltración. En ese marco, el contrato de concesión vigente establece la obligación de la prestadora de presentar periódicamente al municipio los



análisis fisicoquímicos y bacteriológicos de las perforaciones de explotación. Esta información permite diagnosticar la evolución de la calidad del agua en cada captación e identificar aquellas que requieren medidas de mitigación o que deben ser puestas fuera de servicio.

En este sentido, corresponde señalar que el correcto diseño, dimensionamiento, ejecución y declaración de los sistemas individuales de tratamiento de efluentes es responsabilidad de los profesionales actuantes en cada obra, quienes deben además verificar su correcto funcionamiento una vez instalados y gestionar las habilitaciones correspondientes ante los organismos competentes. La exigencia de intervención profesional habilitada constituye la herramienta más efectiva para garantizar que los sistemas instalados no representen un riesgo para la calidad del recurso hídrico subterráneo.

Asimismo, el enfoque técnico adoptado en los lineamientos apunta a actuar sobre las causas de fondo mediante una estrategia de mejora progresiva. La Ordenanza Municipal 5690/20 establece los estándares técnicos obligatorios para los sistemas de tratamiento individuales, tanto para nuevas instalaciones como para adecuaciones de sistemas existentes. Complementariamente, se propone impulsar la educación y capacitación local de técnicos y profesionales en el diseño, dimensionamiento e instalación correcta de sistemas individuales de tratamiento — biodigestores, cámaras sépticas y sus respectivos sistemas de absorción — desde los niveles de formación técnica secundaria hasta los universitarios, donde se forman los profesionales que proyectan y ejecutan estas obras. Esta acción establece un horizonte en el cual los sistemas obsoletos o mal construidos sean progresivamente reemplazados por sistemas correctamente diseñados y ejecutados conforme a la normativa vigente.

En los últimos años se ha avanzado significativamente tanto en el conocimiento del funcionamiento de los biodigestores, así como en las características técnicas que deben cumplir los sistemas de absorción. Ese avance técnico, combinado con la normativa vigente y la capacitación de los actores que intervienen en la construcción y el mantenimiento de estos sistemas, constituye la vía más efectiva para mejorar progresivamente la calidad del tratamiento de los efluentes domiciliarios en el ejido urbano consolidado.

25. ¿El municipio ha cuantificado el riesgo de infiltración de agua salada en el acuífero? ¿Qué sectores están en mayor peligro

El riesgo de intrusión salina en acuíferos costeros es una problemática hidrogeológica inherente a la condición geográfica del Partido de Pinamar — un cordón costero



limitado al este por el Mar Argentino y al oeste por la llanura deprimida — y ha sido abordado tanto en el modelo conceptual geohidrológico desarrollado “Rodrigues Capítulo, L., 2015. *Evaluación geohidrológica en la región costera oriental de la provincia de Buenos Aires. Caso de estudio: Pinamar. Tesis doctoral. FCNyM–UNLP*” y en “Rodrigues Capítulo, L., Carretero, S.C., Fabiano, M.E., Anguiano, M.S. & Kruse, E.E. (2024) *Dinámica de la interfase agua dulce – agua salada en el cordón costero, Buenos Aires. Caso de estudio: Pinamar. Revista de Geología Aplicada a la Ingeniería y al Ambiente*, 51, e016. <https://doi.org/10.59069/24225703ee016>”) como en el diagnóstico presentado.

El mecanismo de intrusión salina en este sistema opera por dos vías. La primera es la intrusión lateral, que se produce cuando el bombeo intensivo reduce los niveles freáticos por debajo del nivel del mar en sectores próximos a la costa, invirtiendo localmente el gradiente hidráulico y favoreciendo el avance de la cuña salina hacia el interior del acuífero. La segunda es el fenómeno conocido como upconing, que consiste en el ascenso localizado de agua salina desde niveles inferiores del acuífero hacia el filtro de captación de una perforación, provocado por la inversión temporal del gradiente hidráulico durante el bombeo intensivo. Ambos procesos se verifican con mayor frecuencia durante la temporada estival, cuando la totalidad de las perforaciones de explotación opera simultáneamente generando la superposición de conos de depresión.

En cuanto a la cuantificación específica del riesgo, la misma requiere modelación numérica de la interfase agua dulce-agua salada con datos de campo actualizados — ensayos de bombeo a diferentes profundidades en perforaciones tipo clúster, estimación de la relación iónica Cloruro/Bromuro, perfiles de conductividad eléctrica seriados en profundidad, y el monitoreo de cloruros entre otros — que exceden el alcance del diagnóstico regional presentado. Sin embargo, el diagnóstico permite identificar con claridad los sectores de mayor vulnerabilidad: el sector P1 (Pinamar urbano consolidado) y el sector O1 (Ostende) concentran la mayor densidad de perforaciones de explotación del Partido — 7,44 y 5,54 perforaciones/km² respectivamente — y presentan simultáneamente los menores índices de recarga relativa. Esta combinación de alta extracción y baja recarga configura las condiciones más desfavorables para el avance de la intrusión salina.

Adicionalmente, cabe destacar que el Partido de Pinamar cuenta con la primera red de monitoreo de la interfase agua dulce-agua salada implementada en un acuífero costero de la Provincia de Buenos Aires. El comportamiento hidrodinámico de dicha



interfase ha sido objeto de investigación científica específica, cuyos resultados — incluyendo el análisis de la influencia de la explotación intensiva sobre el avance del frente salino — fueron publicados en Rodrigues Capítulo, L., Carretero, S.C., Fabiano, M.E., Anguiano, M.S. & Kruse, E.E. (2024). *Dinámica de la interfase agua dulce – agua salada en el cordón costero, Buenos Aires. Caso de estudio: Pinamar*. Revista de Geología Aplicada a la Ingeniería y al Ambiente, 51, e016. Esta red de monitoreo constituye una herramienta de detección temprana que permite identificar de manera oportuna cualquier proceso de avance de la cuña salina, incluyendo los que pudieran asociarse al desarrollo urbano futuro.

Los lineamientos propuestos contemplan medidas específicas para mitigar este riesgo: distanciamiento mínimo de 300 metros entre perforaciones para reducir la interferencia de conos de depresión, evitar la ubicación de las misma en sectores cercanos a la línea de costa, la limitación de caudales unitarios de extracción a 10 m³/h para evitar descensos excesivos localizados, implementación de cisternas de almacenamiento para reducir la cantidad de perforaciones operando simultáneamente durante la temporada estival y el monitoreo periódico de parámetros indicadores de intrusión salina (relación cloruros/bicarbonatos, conductividad eléctrica, relación sodio/calcio) en la red de frentímetros distribuida en el Partido.

26. ¿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.



27. ¿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.

28. ¿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.



29. ¿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.

30. Como son los indicadores de Cariló

En relación con 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.

31. Si han contemplado los informes que han presentado Geólogos de la Universidad de Buenos Aires, Ruben López y Silvia Marcomini y también el Profesor de Geografía en su libro Salven las Playas Argentinas, ¿sobre el impacto que produce edificios o casas de más de 2 pisos o de más de 10mts de ancho para la erosión costera? ¿Y porque es importante dejar áreas de médanos vírgenes para la captación de agua de lluvia? Que el aumento de densidad de población atenta contra el deterioro de cualquier espacio a urbanizar trae más tránsito, más contaminación



sonora más basura, más difíciles controles de seguridad, más impacto ambiental, falta de agua y energía.

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.

32. 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.**



33. ¿Cuáles son los estudios técnicos y científicos que ha aportado la CALP respecto a nuestro acuífero y nuestra infraestructura para aumentar la densidad potencial?

El diagnóstico técnico presentado fue elaborado en el marco de los trabajos técnicos realizados por el Municipio de Pinamar en materia de recursos hídricos. CALP aportó información operativa declarada — distribución y cantidad de perforaciones de explotación activas y número de conexiones cloacales — que fue incorporada como dato de entrada al diagnóstico y permitió caracterizar el estado actual del sistema de abastecimiento y saneamiento del Partido.

La producción de estudios técnicos sobre el sistema hidrogeológico y la infraestructura de servicios requiere necesariamente la articulación entre el municipio y la prestadora, dado que es CALP quien cuenta con el conocimiento operativo directo del sistema — datos de demanda real, capacidad instalada, problemáticas específicas de cada sector y estado de la infraestructura existente. Esa articulación constituye precisamente uno de los ejes de trabajo que los lineamientos propuestos buscan institucionalizar.

En ese sentido, uno de los lineamientos establece la elaboración de un banco de proyectos de infraestructura hídrica y sanitaria a cargo de la prestadora del servicio, que permita establecer un orden de prioridad de intervenciones en función de la necesidad técnica y la capacidad de financiamiento disponible — ya sea mediante recursos propios, vinculación con el sector privado o los mecanismos institucionales vigentes para la ejecución de obras de infraestructura. Este instrumento permitiría ordenar y programar las intervenciones en el territorio de manera planificada, con respaldo técnico propio de la prestadora y en coordinación con los lineamientos establecidos en el plan de ordenamiento urbano.

34. 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 con 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. ¿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.

39. 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.

40. ¿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.

41. 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.

42. Teniendo en cuenta los problemas que padecemos actualmente con los servicios, mi pregunta es: ¿Cómo piensan resolver el problema de las aguas servidas?

La problemática de las aguas servidas en el Partido de Pinamar tiene dos dimensiones que el diagnóstico técnico aborda de manera diferenciada: los efluentes líquidos cloacales y la gestión de los excedentes pluviales.

Efluentes cloacales

El diagnóstico identifica que el sistema actual de tratamiento opera por debajo de los requerimientos técnicos necesarios para garantizar un tratamiento adecuado de los caudales generados, particularmente durante la temporada estival donde la relación entre población de temporada baja y temporada alta alcanza un factor de 1:5. Sin una planta de tratamiento con capacidad suficiente no es posible ampliar la red cloacal — esta es una condición técnica no negociable, y es precisamente por eso que la concreción de la nueva planta de tratamiento actualmente en ejecución constituye un avance en esta materia.



Los lineamientos propuestos establecen una estrategia de sistemas escalonados que evoluciona progresivamente según la etapa de desarrollo urbano y la densidad de ocupación:

Para viviendas unifamiliares y sectores de baja densidad: biodigestores o cámaras sépticas con sistemas de infiltración in situ — pozos absorbentes, túneles de infiltración o zanjas — resueltos dentro de los límites de la propia parcela. Este sistema es aplicable en las primeras etapas de desarrollo o en sectores de baja densidad permanente.

Para desarrollos multifamiliares de densidad media: plantas compactas que combinan procesos anaeróbicos y aeróbicos con tratamiento primario, secundario y terciario obligatorio. La infiltración de los efluentes tratados se resuelve dentro de los límites del desarrollo, dimensionada mediante ensayos de infiltración in situ.

Para núcleos urbanos consolidados de alta densidad: tres plantas regionales distribuidas territorialmente en Cariló, Pinamar y Montecarlo, con tratamiento terciario obligatorio orientado específicamente a la remoción de nitrógeno en sus distintas formas — nitratos, nitritos y amonio — en cumplimiento de la Resolución ADA 336/03. El diseño modular de estas plantas permite operar adecuadamente tanto en temporada baja como absorber el pico estival. Las superficies de infiltración deben determinarse mediante ensayos de infiltración in situ específicos para cada sitio, dado que dependen de las características de permeabilidad del suelo y de la población servida en cada caso. El sistema debe contemplar lagunas múltiples con rotación — mínimo 3 lagunas principales más 1 laguna de back-up — que permita el mantenimiento anual sin interrumpir la operación.

Previsión de infraestructura para futura conexión a redes

Un aspecto central de los lineamientos es que los nuevos desarrollos que en sus etapas iniciales implementen sistemas individuales (Tanto para los unifamiliares y multifamiliares) deben prever desde el diseño urbanístico la infraestructura necesaria para su futura conexión a la red centralizada. Esto implica el trazado y materialización de colectoras cloacales simultáneamente con la apertura de calles — no como obra diferida — la reserva de espacios para cámaras de inspección y estaciones de bombeo, y la definición de la traza de conducción principal hacia la planta regional. La instalación posterior de colectoras en calles consolidadas tiene un costo 3 a 5 veces superior a su ejecución simultánea con la apertura de calle, además de las interferencias con servicios ya instalados que la hacen en muchos casos materialmente inviable.



Cuando el desarrollo alcance el caudal mínimo que justifique la puesta en marcha de la planta regional — del orden de 40 a 60 l/s — los sistemas individuales podrían discontinuarse conectándose a la red centralizada, mantenerse como respaldo ante contingencias operativas, o reconvertirse para otros usos.

Gestión pluvial

En materia de gestión pluvial, el diagnóstico identificó que actualmente se descargan al mar más de 7,74 Hm³/año de agua dulce a través de cuencas urbanas con descarga directa. Los lineamientos proponen la reconversión progresiva de estos sistemas hacia esquemas de infiltración distribuida, priorizando las intervenciones ad-hoc según el volumen descargado y la factibilidad técnica de cada cuenca.

La resolución efectiva de estas problemáticas está condicionada a que los lineamientos técnicos propuestos se traduzcan en proyectos concretos con financiamiento asegurado y cronogramas de ejecución definidos. La infraestructura de agua potable y saneamiento cloacal no es una variable que pueda resolverse de manera diferida — es condición previa e indispensable para cualquier desarrollo urbano. El crecimiento de la ciudad sin infraestructura de servicios adecuada no es crecimiento: es una transferencia de problemáticas hacia las generaciones futuras y hacia el recurso hídrico que sostiene al Partido. Por eso los lineamientos establecen que ningún nuevo desarrollo puede avanzar sin demostrar previamente que cuenta con la infraestructura hídrica y sanitaria necesaria para la población que generará, tanto en los nuevos sectores de expansión como en la adecuación progresiva de los sectores ya consolidados.

43. ¿Qué información técnica y científica han tenido en cuenta para el control sobre explotación del acuífero y evitar la salinización de las napas?

Las recomendaciones establecidas en los lineamientos propuestos para el control de la explotación del acuífero y la prevención de procesos de intrusión salina no responden a criterios arbitrarios sino a una base científica y técnica desarrollada de manera sistemática durante más de una década, específicamente sobre el sistema acuífero del Partido de Pinamar y su entorno regional.

El fundamento principal es el modelo conceptual geohidrológico del acuífero costero de Pinamar (Rodríguez Capítulo, 2015), desarrollado a partir de la integración de relevamientos geofísicos — sondeos eléctricos verticales y tomografías eléctricas de resistividad —, perforaciones con descripción litológica, ensayos hidráulicos de bombeo, análisis hidroquímicos e isotópicos, y modelación numérica. Este modelo establece la configuración de las cinco hidrofacies del sistema, la posición de la



interfase agua dulce-agua salada, los gradientes hidráulicos naturales y los mecanismos de recarga y descarga del acuífero. Estos antecedentes constituyen la base estructural sobre la que se apoya el diagnóstico presentado y permanece vigente en sus aspectos fundamentales.

Complementariamente, la red de perforaciones de monitoreo de aguas subterráneas compuesta con registros mensuales para el período 2011-2023 permitió evaluar la evolución temporal de los niveles freáticos y detectar tendencias de deterioro asociadas tanto a la variabilidad climática como a la explotación intensiva. Esta serie de 12 años integra ciclos climáticos completos — incluyendo períodos secos como el ciclo 2009-2013 — y constituye una base de datos de seguimiento que muy pocos municipios costeros de la provincia de Buenos Aires poseen.

Sobre esa base científica se fundamentan las recomendaciones específicas de los lineamientos orientadas a prevenir la sobreexplotación y la intrusión salina: distanciamiento mínimo de 300 metros entre perforaciones para reducir la interferencia de conos de depresión, limitación de caudales unitarios de extracción a 10 m³/h para evitar procesos de upconing, implementación de cisternas de almacenamiento para reducir la cantidad de perforaciones operando simultáneamente durante la temporada estival, y monitoreo periódico de parámetros indicadores de intrusión salina — relación cloruros/bicarbonatos, conductividad eléctrica, relación sodio/calcio — en la red de freatómetros distribuida en el Partido.

Finalmente, cabe señalar que el monitoreo continuo previsto en los lineamientos no es un componente accesorio sino la herramienta que permite verificar en tiempo real si las medidas implementadas son suficientes o si se requieren ajustes. La detección temprana de tendencias de deterioro — antes de que se consoliden procesos irreversibles de intrusión salina — es el mecanismo de resiliencia más efectivo disponible para la gestión de un acuífero costero de las características del Partido de Pinamar.

44. ¿existen estudios de factibilidad hídrica para la explotación del acuífero? (análisis de demanda y análisis de recarga de acuífero)

El diagnóstico técnico presentado cubre ambos componentes requeridos para una evaluación de factibilidad hídrica.

El análisis de recarga fue realizado mediante dos métodos independientes. El primero, basado en el método de fluctuaciones del nivel freático ($R = S_y \times \Delta h / \Delta t$), aplicado sobre una red de 59 perforaciones de monitoreo de aguas subterráneas con registros mensuales para el período 2011-2023, arrojó un valor de 16,67 Hm³/año. El segundo



método, de carácter complementario, empleó clasificación de imágenes satelitales mediante Google Earth Engine con algoritmo Random Forest, índices espectrales (NDVI, NDWI, NDBI, BSI) y estimación de excesos hídricos por el método FAO Penman-Monteith, obteniendo un valor de 17,74 Hm³/año. La convergencia de ambos métodos otorga consistencia a la estimación, y el valor adoptado —16,67 Hm³/año— es el más conservador de los dos.

El análisis de demanda está abordado en el informe a partir del diagnóstico del sistema de abastecimiento actual — distribución espacial de las perforaciones de explotación declaradas por CALP, densidades de captación por sector, radios e interferencias de conos de depresión, y detección de procesos de intrusión salina ya verificados en la red de explotación — complementado por el diagnóstico de los principales egresos del sistema: descargas de agua dulce al mar por cuencas urbanas y efluentes sin tratamiento adecuado. Este diagnóstico permite dimensionar la brecha entre la situación actual de gestión y las condiciones requeridas para garantizar la sostenibilidad del recurso ante el crecimiento urbano proyectado.

Ambos componentes, tomados en conjunto, constituyen la base técnica que sustenta los lineamientos de gestión propuestos para el plan de ordenamiento urbano. Los lineamientos establecen además que cada proyecto particularizado debe desarrollar estudios de factibilidad hídrica a escala local — con ensayos hidráulicos, caracterización hidrogeológica detallada del subsuelo y dimensionamiento de la infraestructura de abastecimiento y saneamiento — como requisito previo a su aprobación por las autoridades de aplicación correspondientes en cada caso.

45. ¿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.



46. ¿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.

47. ¿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.

48. 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.

49. "El Informe Ambiental presenta un balance hídrico general, pero no encontré el Modelo de Simulación de Intrusión Salina a 20 años. Teniendo en cuenta que Montecarlo triplicará la extracción de agua en esa zona en temporada alta, ¿dónde está el estudio que garantiza que los pozos de los vecinos actuales de Pinamar Norte no se van a salinizar por la depresión del acuífero que causará el nuevo barrio?"

La pregunta parte de una premisa que requiere una precisión técnica: el desarrollo urbano de Montecarlo no implica necesariamente triplicar la extracción de agua en esa zona. Los lineamientos propuestos establecen explícitamente que el esquema de abastecimiento para nuevos desarrollos debe basarse en cisternas de almacenamiento con perforaciones distribuidas siguiendo criterios hidrogeológicos — distanciamiento mínimo de 300 metros entre captaciones, limitación de caudales unitarios a 10 m³/h — y no en la concentración de perforaciones en el sector de mayor demanda. La premisa de que Montecarlo triplicará la extracción en esa zona no se corresponde con el modelo de explotación propuesto en los lineamientos que surgen del diagnóstico hidrogeológico y de los estudios antecedentes.

En cuanto al modelo de simulación de intrusión salina a 20 años, corresponde señalar con precisión que ese tipo de modelación numérica predictiva — típicamente desarrollada mediante códigos de flujo y transporte de solutos en acuíferos costeros con densidad variable como SEAWAT o FEFLOW — requiere una base de datos de campo específica que excede el alcance del diagnóstico regional presentado. Esta base incluye: ensayos de bombeo escalonados para la determinación de transmisividad, permeabilidad y coeficiente de almacenamiento a escala local; perfiles de conductividad eléctrica en profundidad en múltiples puntos para caracterizar la posición actual de la interfase a escala local; columnas litológicas detalladas; análisis hidroquímicos de iones mayoritarios y relaciones iónicas indicadoras de mezcla agua dulce-agua salada en distintos niveles del acuífero; y datos reales de caudales y horas de operación por perforación. Sin esos datos específicos, la modelación matemática no constituye un modelo predictivo en sentido estricto — no es posible calibrar ni validar el modelo contra observaciones de campo, con lo cual los resultados obtenidos



no son más que un ejercicio especulativo sin capacidad real de predecir el comportamiento del sistema ante distintos escenarios de explotación.

El diagnóstico regional tiene por objeto establecer el marco de referencia técnico para la planificación territorial a escala de partido, no sustituir los estudios de detalle que cada proyecto particularizado debe desarrollar ni a los permisos y habilitaciones que deben obtenerse ante la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA), organismo con competencia específica en materia de aptitud hídrica, explotación del recurso subterráneo y el vuelco de efluentes tratados.

Precisamente por eso, los lineamientos establecen que la materialización de cualquier nuevo núcleo urbano en Montecarlo como en el resto del Partido de Pinamar, debe ir necesariamente acompañada de estudios hidrogeológicos de detalle que incluyan la caracterización de la interfase agua dulce-agua salada, ensayos hidráulicos específicos, y la modelación del comportamiento del acuífero ante distintos escenarios de explotación. Estos estudios constituyen un requisito técnico previo a la aprobación de cualquier proyecto particularizado en el sector, y su ausencia es condición suficiente para no aprobar el desarrollo.

Desde el punto de vista del diagnóstico regional disponible, el sector Montecarlo presenta las mejores condiciones de recarga del Partido — índice r R/S de 3,04, mayores oscilaciones históricas del nivel hidráulico, ausencia de perforaciones de explotación declaradas y sin procesos de impermeabilización significativos. Estas condiciones indican que el sector cuenta con el mayor margen disponible para un desarrollo planificado bajo los criterios técnicos establecidos en los lineamientos (Apartado N.º 7 del Estudio Hidrogeológico). El riesgo de salinización no es inherente al desarrollo de Montecarlo sino al esquema de explotación que se adopte — y ese esquema está condicionado por los lineamientos propuestos.

Adicionalmente, cabe destacar que el Partido de Pinamar cuenta con la primera red de monitoreo de la interfase agua dulce-agua salada implementada en un acuífero costero de la Provincia de Buenos Aires. El comportamiento hidrodinámico de dicha interfase ha sido objeto de investigación científica específica — "Dinámica de la interfase agua dulce-agua salada en el cordón costero, Buenos Aires. Caso de estudio: Pinamar", publicado en la Revista de Geología Aplicada a la Ingeniería y al Ambiente (ASAGAI) y presentado en el XI Congreso Argentino de Hidrogeología, Bahía Blanca, 2022. Complementariamente, los estudios de interacción agua subterránea-agua marina mediante trazadores de radón-222 (Carretero et al., 2019; Carretero et al., 2021), publicados en Environmental Earth Sciences, aportan evidencia



directa sobre los procesos de descarga subterránea de agua dulce al mar y la dinámica de la interfase en condiciones naturales y bajo explotación. En conjunto, estas investigaciones constituyen la base científica para el diseño de esquemas de explotación que no comprometan el equilibrio entre el agua dulce y el agua salada en el frente costero, y la red de monitoreo existente permite detectar de manera temprana y oportuna cualquier proceso de avance de la cuña salina, incluyendo los que pudieran asociarse al desarrollo futuro de Montecarlo.

50. ¿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

51. ¿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 visibilizarían 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.

52. 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.

53. ¿Cuál es la fecha de la determinación de la línea de rivera y resultado grafico de la misma en el sector de Montecarlo correspondiente al propietario Montecarlo Real State SRL?

La determinación y demarcación de la línea de ribera en la Provincia de Buenos Aires es competencia de la Autoridad del Agua (ADA), conforme a lo establecido en la Ley Provincial 12.257 — Código de Aguas. La demarcación constituye un acto declarativo cuyo objeto es delimitar el dominio público del dominio privado, determinando los derechos y deberes del Estado Provincial y los particulares. Una vez aprobada, el



Directorio de la ADA la aprueba mediante Resolución, la cual es publicada a través de un Edicto en el Boletín Oficial.

La fecha de determinación y el resultado gráfico de la línea de ribera para una parcela específica corresponde ser consultada directamente ante la ADA, organismo que tiene a su cargo el Departamento de Límites y Restricciones al Dominio donde se tramitan y registran estos actos.

Desde el punto de vista técnico, cualquier proyecto particularizado en el sector Montecarlo deberá contar con la demarcación definitiva de la línea de ribera aprobada por ADA como requisito previo e ineludible, debiendo respetarse todas y cada una de las restricciones previstas en la Ley 12.257 así como en las normativas asociadas que pudieran corresponder en cada caso. La demarcación de la línea de ribera es por tanto un requisito técnico y legal que debe tramitarse y resolverse ante los organismos provinciales competentes con anterioridad a cualquier aprobación de proyecto en el sector.

54. ¿para qué 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.

55. ¿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.

56. ¿Qué creen qué 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.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

60. 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.

61. 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 Inter balnearia, 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.

62. ¿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.

63. ¿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 edificios de hasta 4 niveles, en este caso se entiende como Planta Baja + 3 plantas superiores, es decir, 4 plantas en total. Sí, en este contexto, “niveles” equivale a “pisos”. Además, no se aplicarán premios de altura por encima de la máxima permitida.

64. ¿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.

65. ¿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 técnica 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.

66. 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 desfase 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.

67. 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.

68. ¿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.



69. ¿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 las 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.

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

Hay EslA por sectores, Pioneros, La Herradura y Bosques en Pinamar, Nuevo Zorzal, Saint Thomas y Los Enebro 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 EslA. 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.

71. ¿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.

72. ¿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.

73. ¿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.

74. ¿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 compatible con la dinámica urbana de Pinamar.

75. ¿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.



76. ¿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.

77. ¿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.



78. 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.

79. 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.

80. 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 los 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 cómo 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.

81. 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.



82. 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.

83. 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.

84. 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 en De las Artes y playa fueron integradas a un trabajo presentado por el INA en el Congreso Nacional del Agua.

85. Quiero saber con cuántos bosques 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.



86. 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.

87. 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.

88. ¿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.

89. 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 más 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.

90. ¿En qué momento se comenzará con las 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.

91. 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

92. Quien va a urbanizar Montecarlo y por qué este 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.



93. 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.

94. ¿qué 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.



95. Si hoy, con cerca de 200.000 habitantes y turistas no alcanza el agua potable, ¿de dónde 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? ¿Adónde 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 más 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 más 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.

96. ¿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.

97. 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.



98. "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.

99. 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.

100. 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 CCOU

101. 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.

102. ¿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.

103. ¿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.

104. Frente al desarrollo de Pinamar 2050, ¿Cuál 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.

105. ¿Se tiene una proyección de la 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.

106. ¿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.

107. ¿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.

108. ¿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.



109. 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 e iguales para todos. La idea no es habilitar cualquier transformación, sino definir dónde se puede crecer, con qué intensidad y en 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.

110. 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.

111. 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.



112. ¿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.

113. ¿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 y acceso públicos 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.



114. ¿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.

115. ¿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.

116. 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 fantástico 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.

117. Dado que el proyecto presentado en Montecarlo 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 escorrentías 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.

118. ¿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.

119. ¿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.



120. ¿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

121. ¿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.**

122. ¿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.

123. 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.

124. ¿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.

125. Quiero q expliquen detalladamente como minimizan el impacto ecológico, como planificaran los servicios básicos para lo nuevo y lo existente, y porque la necesidad de imponer construcciones de altura frente al mar.

La columna vertebral del plan de desarrollo urbano y territorial de Pinamar está intrínsecamente vinculada con la gestión integral del recurso hídrico, al cuidado y preservación de los recursos naturales, y al cuidado de las funciones y servicios de los ecosistemas. Dicho esto, es que, a partir del Diagnóstico integral realizado por la UNLP, presentado en la Fase I del POUTP, el cuidado del ambiente natural y sus recursos ha sido materia ineludible para definir usos e indicadores urbanos potenciales. Tal es así que se propone mantener un alto porcentaje del partido como residencial unifamiliar de uso exclusivo. Esto garantiza mantener una gran superficie de terreno absorbente para favorecer la infiltración de las aguas de lluvia. El monitoreo permanente del acuífero subterráneo ha permitido conocer en detalle el sistema natural de recarga del sistema bajo distintas condiciones (áreas forestadas, áreas urbanizadas y áreas prístinas) y determinar las reservas de agua disponibles y vincularlas con los regímenes de lluvia. Claramente es necesario mejorar la gestión del recurso para optimizar el uso de este y contar con un suministro de agua en cantidad y calidad, por eso se planifica instalar cisternas de almacenamiento que permitirán gestionar mejor y tratar aquellas aguas alumbradas que por ejemplo necesitan correcciones por hierro y manganeso. Asimismo, como es sabido se está construyendo la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales (PTLC) que por un lado permite recuperar el efluente para ser volcado al suelo para su infiltración y subsidiariamente reducir la potencial contaminación por vuelcos de efluentes mal tratados o sin tratar. La materialización de la PTLC permitirá a futuro ampliar la red colectora a una amplia zona que hoy carece del servicio. En cuanto a las construcciones de altura frente al mar, la idea es homogeneizar situaciones que ya existen en algunos sectores, pero modificando el uso para que la planta baja sea comercial de manera de poner en valor y jerarquizar a la Av. del Mar y que incluso los balnearios también tengan una cara estética y de servicios hacia la avenida articulada con la pasarela que se está construyendo.



126. Las UTF están contempladas en este plan 2050

La playa como es sabido es de dominio provincial y es la propia provincia la que ha cedido la administración del espacio público a los municipios costeros. En ese marco el Municipio de Pinamar puso en marcha un proceso de reconversión del frente costero donde trabajaron unidades académicas, organismos provinciales y se dio una alta participación de la comunidad en general. A quince años de ese inicio de ese proceso hoy podemos afirmar sin duda que ha sido sumamente exitoso, aunque aún existan algunos objetivos pendientes. Un logro que permite poner de relieve la importancia de gestionar en un marco público-privado para brindar servicios de calidad para el turismo preservando el ambiente natural de la mejor manera posible. La idea del plan es continuar los monitoreos para comprender cada vez más la dinámica sedimentaria de nuestro distrito y definir obras correctivas, y paralelamente avanzar con aquellas obras estructurales como resolución de pluviales y ejecución de pasarelas. Dicho esto, las UTF se hallan alcanzadas por la Ord. 3754/09 y la Ord. 4442/14 que rigen los contratos vigentes.

127. Se construirán los pluviales previamente

Si, correcto; los desagües pluviales son una parte importante de la infraestructura urbana de servicios que tiene que ejecutar cada desarrollador privado para poder llevar a cabo su proyecto. En el caso de Pinamar las directrices en materia de hidrología e hidráulica superficial están orientadas a soluciones basadas en la naturaleza. Hay que decir que la competencia en materia hidráulica corresponde a la Autoridad del Agua (ADA) conforme a la ley 12.257 y específicamente por la Resolución 1746/25 a través de la cual se otorga la aptitud hidráulica a un determinado proyecto particularizado. El Municipio por su parte cuenta con la Ord 5737/20 "Principios Rectores para el Tratamiento Integral de los Recursos Hídricos para el Partido de Pinamar" que da los lineamientos para los proyectos pluviales dentro del partido.

128. ¿Cómo se evita la saturación del espacio público costero, considerando que hoy en verano ya se observa colapso en playas?

Si bien es verdad que en plena temporada de verano algunos fines de semana suele haber alta concurrencia en algunos sectores de la playa eso dista mucho de poder definirse como colapso de playa.

Con 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 del Plan y que fuera presentado a la DPOUT se incorporan investigaciones relevantes sobre dinámica costera, erosión, equilibrio sedimentario, uso turístico y recursos hídricos. En este marco, la densidad urbana del COU no se define en función de un determinado aforo “personas/metro de playa”, sino en relación con 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.

129. ¿Se realizó un estudio de capacidad de carga turística de las playas?

En relación con 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 con 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.

130. ¿Dónde está prevista la creación de un área protegida relevante dentro del Partido?

El partido de Pinamar cuenta desde hace muchos años con el Paisaje Protegido de Parque Cariló según la Ley 12099 y la Ordenanza 3361/06

De hecho, dicha ley fue pionera y sirvió de antecedente de la Ley 12074 de áreas protegidas de la Pcia. de Bs. As.



En Cariló las parcelas 114 BS, 114 AW, 114 BF, 114 BH, 114 BK y 114 BY, no se hallan incluidas en el presente plan y quedan definidas como reserva urbana tal como fuera definido en el Plan director de Cariló del año 2020 y por lo tanto continuarán conservando su condición actual.

Asimismo, es dable que se puedan generar nuevas áreas valiosas que se preserven libres de urbanización según las necesidades que surjan del presente plan a medida que se profundicen las evaluaciones de los organismos competentes de la provincia. De hecho, se han evaluado a escala macro la necesidad de definir franjas buffers o de amortiguación en la zona norte del partido que sería multipropósito o multifuncional; es decir, por un lado, crear zonas de amortiguación entre áreas urbanas, que además funcionen como corredores biológicos y reserva de ecosistemas a la vez que se conservan ambientes con alto valor paisajístico. “En este punto es importante destacar lo imprescindible de mantener la condición natural de estas áreas que bordean el partido, ya que actuarían como amortiguación de los eventos erosivos, recibiendo, acumulando y devolviendo la arena a la playa, y al mismo tiempo conteniendo eventuales urbanizaciones futuras de las localidades vecinas” (Diagnóstico Territorial de Pinamar- UNLP-2022)

131. ¿Existe evaluación ambiental estratégica del plan en su conjunto?

En el ámbito de la Pcia de Bs As no es exigible la presentación de una evaluación ambiental estratégica para la tramitación del POUTP ante la DPOUT que es el organismo que en forma conjunta con la ADA y el Ministerio de Ambiente (MA) aprueban los planes de desarrollo territorial en cada municipio. Podría decirse que la EAE tiene una cierta equivalencia en enfoque y contenido con el Informe Ambiental Regional (IAR) a partir del cual la ex OPDS emitía el Informe de Prefactibilidad Ambiental para Cambio de Uso de Suelos (IPAR-CUS). En tal sentido ha de decirse que Pinamar ha presentado en estos últimos años profusa información sobre el desarrollo del territorio de las cuales en muchas de ellas han tenido intervención directa los organismos provinciales competentes, por citar algunos,

- 1.- Plan de Gestión Costero Urbano Ambiental (PGCUA – UNLP)
- 2.- EsIA del Frente Marítimo de Pinamar – Ambiente y Territorio – DIA Res.156/09 del OPDS
- 3.- IAR – Plan director de Cariló – IPAR-CUS – 2020
- 4.- Diagnóstico Territorial de Pinamar – UNLP – 2022



5.- POUTP- Fase IV – Aspectos ambientales del desarrollo territorial - 2024

132. Hoy Pinamar no tiene planta depuradora y solo alrededor del 20% de las construcciones están conectadas a la red cloacal.

La planta depuradora se está construyendo en este momento. Se trata de una PTLC con tratamiento primario, secundario y terciario que fuera oportunamente aprobada por el ENOHSA. La construcción de esta se halla prevista en tres etapas y cuenta con cuatro módulos de tratamiento de los cuales en esta primera etapa se construye la obra civil completa de los módulos 1 y 2 y se equipa el número 1. Para poder comenzar a ampliar las redes y admitir nuevas conexiones será necesario equipar el módulo 2 y claro posteriormente ejecutar las etapas 2 y 3 hasta alcanzar un total de población servida de 220.000 habitantes.

133. ¿Cómo puede este Plan 2050 proyectar más crecimiento urbano si no resuelve primero dónde y cómo se van a tratar los efluentes de la ciudad?

La planta depuradora se está construyendo en este momento. La construcción de esta se halla prevista en tres etapas y cuenta con cuatro módulos de tratamiento de los cuales en esta primera etapa se construye la obra civil completa de los módulos 1 y 2 y se equipa el número 1. Para poder comenzar a ampliar las redes y admitir nuevas conexiones será necesario equipar el módulo 2 y posteriormente ejecutar las etapas 2 y 3 hasta alcanzar un total de población servida de 220.000 habitantes. Por otra parte, el plan plantea que esta planta recepción los efluentes del área central del partido (Pinamar, Valeria del Mar y Ostende) y prever la construcción de una planta de tratamiento para la zona sur del partido y otra para la zona norte que acompañe el desarrollo futuro. Esto sin desmedro del tratamiento que tenga que realizar cada proyecto particularizado como infraestructura básica.

134. El propio plan reconoce que dependemos de un acuífero costero frágil. Si el 80% de las viviendas funciona con pozos absorbentes, ¿qué garantías técnicas existen de que el crecimiento proyectado no termine contaminando el agua que consumen los vecinos?

La respuesta ha sido dada en el responde a los puntos 18 y 19 del presente cuestionario. Asimismo, es oportuno mencionar que, en las nuevas áreas residenciales unifamiliares, que no dispongan del servicio de red cloacal al momento de construir la vivienda, deberán contar con pequeñas plantas modulares o biodigestores que permitan un



tratamiento superior de los efluentes domésticos a fin de que el vuelco al suelo sea lo suficientemente inocuo para no producir contaminación.

135. ¿La infraestructura pluvial proyectada contempla aumento de precipitaciones extremas?

Desde hace años los expertos en clima vienen advirtiendo que el calentamiento global traería aparejado el aumento de los eventos extremos como tormentas, precipitaciones, muy bajas temperaturas en invierno y muy altas en verano etc. Si bien en esta etapa de planificación del territorio no se realizan proyectos específicos que corresponden a proyectos particularizados es importante coincidir en que las futuras obras pluviales deben tener en cuenta mayores recurrencias para el diseño dado que los eventos extraordinarios se suceden con mayor frecuencia. De hecho, los organismos competentes en materia hidrológica e hidráulica se hallan abocados a monitorear y actualizar los estudios de lluvias intensas a fin de reformular y ajustar las ecuaciones de intensidad, frecuencia y duración (I-D-F).

136. ¿Cómo se garantiza el mantenimiento a largo plazo de zanjas, drenes y bombas?

Estos trabajos son parte del mantenimiento habitual que realiza la Secretaría de Servicios Urbanos de Pinamar a través de personal propio. Esto es así en tanto las obras pluviales en general se hallan en espacios públicos y por ende su mantenimiento es competencia de la municipalidad. Al presente se está trabajando para mejorar este servicio y seguramente será necesario mejorarlo en forma progresiva a medida que se incorporen nuevas obras.

137. ¿El municipio ha evaluado extender este modelo de desagües sustentables a otras localidades?

Si, la idea es continuar desarrollando soluciones basadas en la naturaleza para continuar mejorando el círculo virtuoso de la gestión integral del recurso hídrico. Mucho se ha hecho y mucho hay por hacer. En tal sentido también es muy importante que la comunidad en su conjunto tome plena conciencia de la necesidad de cumplir con la Ord. 5289/18 en cuanto a la gestión de los excedentes pluviales en forma interna a las parcelas evitando el vuelco a la calle. De esta forma se reducen significativamente los volúmenes de esorrentía y por ende las obras en los espacios públicos y los costos de inversión y mantenimiento. Finalmente, esta gestión comunitaria tiene un beneficio adicional valioso que es la distribución homogénea de la recarga de aguas prístinas que minimiza la posibilidad de contaminación.



138. ¿Qué pasó, y qué pasará con los médanos y bosques que conserva la Ciudad y ya muchos los hicieron desaparecer?

Preservar los recursos naturales es esencial para el desarrollo del plan. En tal sentido es oportuno citar un párrafo del diagnóstico territorial realizado por la UNLP y que como Fase I del plan se ha presentado a la comunidad de Pinamar y ante los organismos provinciales

“Para finalizar, hay que destacar la importancia de regular el crecimiento de las áreas boscosas en la barrera de dunas y también preservar los campos de dunas naturales que no han sido alterados hasta el momento, ya que un balance adecuado entre las áreas con dunas naturales y áreas forestadas dentro del cordón costero aportará para lograr un desarrollo sostenible; preservando el funcionamiento de la dinámica natural del sistema y del recurso hídrico. Esta preservación no solo es indispensable para el correcto funcionamiento de todo el sistema físico-natural costero, sino que también es beneficioso para el mantenimiento del atractivo turístico del partido de Pinamar” (Diagnóstico Territorial de Pinamar- UNLP-2022)

Este párrafo encierra con claridad el espíritu del plan en materia de preservación y gestión equilibrada de los recursos naturales. Estos lineamientos han de guiar las intervenciones en el territorio a medida que se progresa en la planificación, pasando de la escala macro actual del plan a escala de plan director y luego a los proyectos particularizados. En cada instancia del proceso tendrán intervención tanto las áreas municipales pertinentes como los organismos de control y validación de la provincia.

139. ¿Qué impacto ambiental va a sufrir nuestra comunidad con este emprendimiento?

En primer lugar, hay que decir que no se trata de un emprendimiento puntual o particularizado sino de un plan general integral para todo el partido de Pinamar tal como fuera oportunamente solicitado por la DPOUT como paso previo e ineludible a cualquier plan director de alguna localidad o proyecto particularizado que quiera ser aprobado.

La intención y razón de ser del plan de ordenamiento territorial, puesto a consideración de la comunidad, es justamente definir, usos y lineamientos generales de amplias zonas o áreas del partido que puedan desarrollarse a futuro, y además actualizar y poner en valor otros sectores ya urbanizados a fin de que se minimicen los impactos ambientales que inevitablemente toda actividad humana produce. Los lineamientos generales y desafíos que plantea el desarrollo futuro se han incluido en la Fase IV del plan propuesto. Finalmente hay que recordar que cada proyecto particularizado deberá



presentar el correspondiente EsIA y todo estudio que a criterio del Municipio sea necesario en el marco de la Ley 11.723 para otorgar la aptitud ambiental. En dicha instancia además eventualmente se podrá convocar a Audiencia Pública para garantizar la participación ciudadana y la transparencia del proceso.

140. ¿De dónde se van a sacar los recursos para el tratamiento de afluentes Cloacales?

La PTLC se está construyendo con fondos de la Nación los cuales se desembolsan a través de la Subsecretaría de Recursos Hídricos (SSRH) quien abona directamente a la empresa constructora los certificados mensualmente, según los trabajos efectivamente ejecutados y aprobados por la inspección de obra.

141. Previsiones del impacto ambiental.

Las previsiones para morigerar el impacto ambiental, además de las indicadas en el punto 31) del presente cuestionario, son los lineamientos generales de los cuales deberán surgir los proyectos de infraestructura que acompañen el desarrollo del suelo urbano. La infraestructura de servicios deberá no solo acompañar el desarrollo, sino que deberá estar resuelta en forma previa a cualquier aprobación de un determinado proyecto particularizado. Esto es, un proyecto particularizado se autoriza por ordenanza municipal que debe convalidar la provincia y luego desarrollar la infraestructura y los estudios ambientales a fin de que se pueda otorgar la factibilidad urbano ambiental del proyecto. En síntesis, todas las previsiones son de carácter general en esta instancia, pero permiten que los organismos provinciales puedan aprobar oportunamente el plan de desarrollo territorial para todo el partido, en cuyo marco podrán luego presentarse los proyectos particulares.

142. ¿Podrían explicar cuáles fueron los resultados del estudio de impacto ambiental vinculados con el desarrollo que se proyecta en la zona de Cariló?

La localidad de Cariló cuenta con un Plan director aprobado por la Ord. 5738/20 que no fue convalidada por la provincia justamente porque solicitaron al Municipio que presente un estudio de desarrollo integral de todo el partido y es lo que se está tramitando en este momento. Por lo tanto, todo lo concerniente a Cariló se ha incorporado tal cual fuera aprobado por ordenanza. En todo el trabajo previo a la sanción de la ordenanza el OPDS (hoy MA) otorgó a solicitud del Municipio el Informe de Prefactibilidad Ambiental para Cambio de Uso de Suelo (IPAR-CUS) que en una primera instancia fue requerido para analizar la viabilidad ambiental del Plan director. Asimismo, en forma



complementaria y unívocamente vinculadas se sancionaron las ordenanzas 5734/20 “Proyectos de Desarrollo Urbano - Estudio Ambiental de Base, Auditoría y PGA” y 5737/20 “Principios Rectores para el Tratamiento Integral de los Recursos Hídricos para el Partido de Pinamar”.

Por otro lado, se reitera que cada loteo particular deberá realizar y aprobar su propio EsIA y todo otro estudio que a criterio de las áreas municipales competentes sean necesarios para dar viabilidad al proyecto.

143. Como se va a afrontar la Estacionalidad en el uso del sistema cloacal.

La empresa adjudicataria por contrato tiene que presentar el Proyecto Ejecutivo de todas las obras y la ingeniería de detalle. En este momento se está terminando de ajustar el proyecto ejecutivo de la planta, en todos sus detalles, para que funcione correctamente tanto en invierno con bajos caudales como en verano con picos altos de caudales a tratar. Además, la planta va a disponer todo un sistema de sensores y monitoreo para optimizar la operación y funcionamiento de todas las unidades de proceso de manera de garantizar los parámetros de vuelco requeridos por proyecto y solicitados por la ADA.

144. ¿Cuál es el estado actual del proyecto de desagües de Cariló?

El Plan Pinamar 2050, como se ha dicho, es una propuesta de desarrollo territorial integral del partido de Pinamar tal cual fuera solicitado por la DPOUT. En esta instancia se presentan lineamientos generales del desarrollo propuesto, los cuales se basan en parámetros urbanos, ambientales, hídricos, paisajísticos, culturales y sociales. Lo que se persigue en esta instancia es que los organismos competentes de la Pcia de Bs As determinen la viabilidad técnica y legal del modelo deseado propuesto. Es decir, en esta instancia no se evalúan proyectos particulares de urbanización ni proyectos de infraestructura de servicios. No obstante, cabe mencionar que el municipio está trabajando en las distintas localidades del partido a fin de dar solución a los anegamientos frecuentes que sufren algunos barrios. Asimismo, se cuenta con un banco de proyectos de pequeña escala que pueden ser abordados progresivamente a través obras pluviales ejecutadas por administración. Y paralelamente se están gestionando fondos públicos, y otros generados a través del sistema de compensación urbana, para ser aplicados a obras pluviales que se hallan pendientes de ejecución tanto en Cariló como en el resto de las localidades.



145. ¿qué obras pluviales están proyectadas para recuperar el desagote de agua dulce hacia el mar?

Existe un buen número de cuencas que descargan al mar, algunas en forma directa y otras a través de conducto pluvial, unas son de pequeñas superficies y otras de mayores dimensiones, unas de baja densidad de ocupación y otras altamente urbanizadas. De todas ellas la más importante por su caudal de descarga es la cuenca denominada “Bunge al mar” de la cual se ha realizado un estudio hidrológico e hidráulico para distintos eventos de tormenta y para distintas intervenciones desde obras pequeñas en la cuenca alta y media, hasta obras estructurales en la cuenca baja. La mejor alternativa analizada a nivel anteproyecto resulta justamente una combinación de SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible) con pequeñas conducciones por gravedad o bombeo a drenes de infiltración, de manera que tanto en la cuenca alta como media se reduzcan las escorrentías hacia la cuenca baja. De esta forma el caudal pico de descarga en Av. Bunge y Av. del Mar se puede reducir significativamente, para poder proyectar una obra hidráulica razonable, tanto para infiltrar los excedentes de la lluvia en ese punto, como en términos de inversión y mantenimiento. En paralelo se han resuelto algunas descargas a playa directas o indirectas con buenos resultados de funcionamiento. Esto es que algunas cuencas cerradas cercanas a la costa pudieron resolverse por bombeo a un dren de infiltración en lugar de desagotar hacia la playa una vez producido el evento, por caso la obra ubicada en Del Libertador y Fragata 25 de mayo. Actualmente se está ejecutando un dren de infiltración en Av. del Mar y Del Juncal, en un sector que se acumula bastante agua sobre la avenida, y se está estudiando una solución similar para la descarga de Del Tuyú y Av. del Mar. Adicionalmente se han realizado intervenciones paisajísticas y senderos de interpretación en las lagunas de infiltración de Av. Espora y playa para poner en valor el sitio y resguardar el ecosistema existente. La idea en el marco del Plan Pinamar 2050 que nos ocupa es continuar desactivando las descargas al mar existentes en forma progresiva y planificar los nuevos territorios a desarrollar para gestionar los excedentes pluviales de manera que no impacten sobre la playa y no se pierda agua dulce en las tormentas. A tal efecto las firmas desarrolladoras deberán presentar soluciones hidráulicas acordes a los requerimientos del Municipio en esta materia.



- 146. "El Estudio de Impacto Ambiental (Fase 4) describe el medio natural, pero no encontré el capítulo de Simulación de Evacuación. Considerando que Montecarlo tendrá una única salida principal hacia la Ruta 11 y albergará a miles de personas, ¿existe un estudio de tránsito que modele cuánto tiempo tardan en salir 5.000 vehículos simultáneamente en un escenario de humo y baja visibilidad? Si existe, ¿en qué folio está?"**

En esta instancia del plan se formulan propuestas de carácter general ya que no se trata de aprobar proyectos particulares donde deben resolverse las cesiones de calles, espacios verdes, etc. No obstante, ciertas cuestiones se van definiendo y algunas deben también articularse con las previsiones de la Dirección Pcial de Vialidad de manera de promover un manejo integral de conectividad a nivel local y regional. Por caso la ampliación de la RP11 prevé una rotonda a la altura del Barrio La Herradura y otra aprox. en el Km 387,600 de la futura autovía y que se corresponde con el ingreso a Montecarlo y La Escondida. La DVBA no tiene prevista otra rotonda en este tramo porque en su proyecto ellos definen las mismas a una distancia determinada y según las localidades. Por otra parte, hay que considerar que en los casos de caminos de calidad superior como lo es una autovía (2 carriles en ambos sentidos sin cruces directos a nivel) se proyectan calles colectoras a ambos lados, en este caso sería una del lado de Pinamar y otra del lado de Gral. Madariaga. Subsidiariamente hay que decir que se plantea, aproximadamente en correspondencia a las rotondas proyectadas sobre la RP 11 y a una cierta distancia hacia el interior de Pinamar, sendas rotondas de distribución de tránsito vinculadas por una avenida interna cuya traza permitirá una conexión N-S muy necesaria para descongestionar el tránsito desde y hacia el centro de la ciudad sin necesidad de utilizar la autovía. No obstante, lo descrito se continuarán con las evaluaciones de tránsito a medida que progresen los estudios específicos.

- 147. "El sistema de drenajes sostenibles propuesto requiere un mantenimiento intensivo (limpieza de sedimentos, descolmatación de arena) para no fallar. ¿Quién va a pagar ese mantenimiento perpetuo? a) ¿Será el Consorcio de Montecarlo (expensas)? Se me acabo el espacio... veo si presento por nota.**

Las obras pluviales deben ser ejecutadas en el ámbito del proyecto urbano de Montecarlo, y de cualquier otro proyecto de desarrollo urbano, deben ser construidas por las firmas desarrolladoras en el marco del Decreto ley 8912/77, las leyes 12.257 y 11.723 y demás normas concordantes. Asimismo, deben diseñarse respetando los criterios de la ADA, la DPH y la normativa local que rige en la materia. Una vez



realizadas y aprobadas las obras, y verificado su funcionamiento las mismas pasan a ser administradas por el Municipio y/o la provincia según la magnitud de las obras. No obstante, lo antedicho, también podrían realizarse a futuro otras formas de gestión compartida público-privada o realizar convenios de compensación ambiental según las características de las obras y los costos de mantenimiento y gestión. En general la idea es que sean obras blandas (drenes, jardines de lluvia, zanjas de infiltración, etc.) de bajo costo de mantenimiento.

148. Manejo integral costero.

El proceso de reconversión del frente costero tuvo su piedra basal en el **Plan de Manejo Integrado del Frente Marítimo del Partido de Pinamar** llevado a cabo a partir de la sanción de la Ordenanza 3754/09. Dicha norma sirvió de base para el proceso de reconversión de balnearios llevado a cabo a partir de la Ordenanza 4442/14. Este andamiaje normativo contó con el apoyo y colaboración de las autoridades de Medio Ambiente de la Provincia de Bs. As., la Universidad Nacional de La Plata, instituciones civiles de Pinamar y ONG y vecinos en general.

El "Plan de Manejo Ambiental del Frente Costero" fue declarado ambientalmente apto a través de la Resolución 156/14 del OPDS. Dicha Declaración de Impacto Ambiental (DIA) se halla condicionada al cumplimiento de determinados requisitos que el Municipio y las UTFs deben aplicar.

En primer lugar, hay que mencionar que se ha venido trabajando, con muy buenos resultados, en tareas de remediación de la duna frontal a partir de la ejecución de captadores pasivos de arena (enquinchados) tanto en sectores concesionados como en la playa pública.

Relacionada a la remediación se ha continuado con los monitoreos y perfiles de playa a fin de analizar la evolución de esta por el uso turístico. En esta materia se ha introducido una mejora en cuanto al relevamiento haciendo uso de las nuevas tecnologías mediante un dron topográfico que permite relevar los 22 km del frente costero. Asimismo, se viene realizando mediciones y análisis en pozos ubicados en puntos determinados de la playa, a fin de monitorear la dinámica de la interfase agua dulce - agua y verificar que no se desarrollen procesos de intrusión salina.

En orden a la accesibilidad, más allá de la propia de los balnearios y paradores, se está trabajando en el completamiento de las pasarelas de modo de vincular los balnearios y generar un paseo peatonal de calidad para la recreación y el disfrute.



La gestión de los residuos que generan las UTFs es realizada por los propios balnearios de conformidad a la Resolución 85/14 de la provincia, esto es clasificar en origen y remitir a destino sustentable certificado. En cuanto al aceite vegetal usado (AVU) que genera la actividad gastronómica, el mismo es retirado por una empresa autorizada por el Ministerio de Ambiente quien certifica la trazabilidad y destino final.

Se está avanzando en la resolución de pluviales que descargan a la playa, en algunos casos se han ejecutado obras y en otros se hallan en etapa de estudios y anteproyecto, como es el caso de la cuenca “Bunge al mar”.

Recientemente cinco (5) balnearios han obtenido la certificación internacional Blue Flag (Bandera Azul) por su calidad de agua de baño, cuidado ambiental y calidad de servicios. Esta distinción posiciona a Pinamar en el primer lugar como destino turístico con mayor cantidad de certificaciones en Argentina.

El Plan Pinamar 2050 se propone continuar mejorando la gestión integral del frente costero en una sinergia público-privada, potenciando la experiencia recogida en estos años, y profundizando los estudios para mejorar la preservación del recurso duna-playa. Como propuesta específica del plan de desarrollo territorial plantea el ordenamiento del espacio público y puesta en valor del lado oeste (continente) de la Av. del Mar a fin de potenciar la actividad comercial que complementa la actividad de los balnearios y genere un polo de renovada atracción para el turismo.

149. Erosión costera

En la actualidad se están realizando tareas de monitoreo a partir de la información suministrada por los relevamientos topográficos realizados por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), quien realizó en 2025 el relevamiento del frente costero con un dron topográfico que permite contar con información georreferenciada de precisión y así poder realizar distintos tipos de análisis como balance sedimentario e identificar procesos erosivos incipientes. Durante el mes de abril del corriente se realizará un nuevo relevamiento que permitirá realizar un análisis comparativo interanual.

Asociado a las tareas de monitoreo y análisis se han desarrollado tareas de remediación, estabilizado de duna frontal y otras acciones correctivas. En este rubro se inscribe la demolición de las últimas estructuras rígidas que quedaban pendiente, siendo la del balneario Cabo Blanco la más significativa y emblemática. Algunos de los trabajos de remediación se han realizado en el sector de mayor vulnerabilidad (entre Martín Pescador y Trirremes) también con buenos resultados.



Cabe mencionar que en el marco del Convenio con el Municipio de Ostende (Bélgica) se vienen realizando reuniones técnicas de intercambio relacionadas especialmente sobre la dinámica sedimentaria, la detección temprana de procesos erosivos y las medidas de mitigación.

A través de un convenio entre DPH-INA-CTCN (Climate Technology Centre & Network) se realizó recientemente un muy interesante trabajo denominado “Caracterización de la dinámica litoral en la costa marítima bonaerense”. En dicho trabajo a partir de datos duros medidos en toda la costa se analizan escenarios posibles del comportamiento de la playa y duna frontal frente a tormentas extremas, asociadas al calentamiento global, y el aumento del nivel del mar. En el horizonte teórico planteado para el Plan Pinamar 2050 la modelación más cercana se realizó para el año 2045. Según los perfiles de playa relevados Pinamar tendría una revancha de 1m a 1.5 m frente a niveles de inundación provocados por tormentas severas. Las tasas de erosión se presentan como moderadas a bajas. Estos resultados surgen a partir de 21 modelos climáticos globales que se usaron para las proyecciones al año 2045. Asimismo, hay que decir que existe una erosión estructural que se genera por el aumento en el nivel del mar. Para el caso de Pinamar y para el mismo año se prevé un aumento de 0,19 m de aumento del nivel medio del mar. Finalmente es importante mencionar que se ha combinado la vulnerabilidad social con el índice de peligrosidad para obtener el mapa de riesgo, cuyo resultado es: riesgo muy bajo para el presente y de muy bajo a bajo para el escenario 2045.

El Plan Pinamar 2050, como se ha dicho, se propone continuar mejorando la gestión integral del frente costero de manera que estas previsiones surgidas de estudios técnicos y científicos, que hoy día valoramos como buenas en términos relativos, se sostengan en el tiempo como sostén de la actividad turística y de la calidad de vida de los vecinos.

150. Respecto a la Zonificación EPo. ¿Qué se proyecta a futuro sobre esta zona en conflicto? ¿Por qué se toma la decisión de dar usos comerciales a una zona que hasta el momento en el COU actual se defiende como pública?

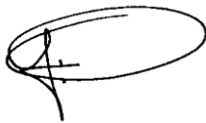
Es oportuno recordar algunos requisitos y condicionantes que oportunamente fueron validados por el OPDS (hoy Ministerio de Ambiente) en el Anexo I de la Resolución 156/14 a través de la cual se otorgó la aptitud ambiental del “Plan de Manejo Ambiental del Frente Costero” de Pinamar. “Plan de Manejo Costero Integrado - Es relevante incluir las playas de Mar de Ostende en el Plan General de Intervención, incorporándolas al



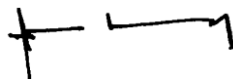
COU, a los efectos de pautar y reglamentar las nuevas construcciones que allí se realicen y adecuarlas a las nuevas características de la construcción en playa del partido”.

En consonancia con estos lineamientos, y como fuera expresado en la respuesta al punto 12) del presente cuestionario, 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 con relación al dominio de las parcelas.

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.



Arq. Ricardo Riddick
Secretario de
Planeamiento



Arq. Julio Falbo
Subsecretario de
Planeamiento



Ing. Carlos Dalto
Directora de Gestión
ambiental y frente
marítimo



Arq. Jesica Meilan
Directora de
Planeamiento

