Mar del Plata, 18 de agosto de 2026.-

Sr. Presidente del Honorable Concejo Deliberante

Partido de General Pueyrredon

Cjal. Emiliano Recalt

S_____/_____D

VISTO el predio, ubicado en el barrio Parque Luro de nuestra ciudad, compuesto por las manzanas delimitadas por las calles José Mármol, Florisbelo Acosta, Félix U. Camet, Concepción Arenal, López de Gomara y Ricardo Gutiérrez, conocido popularmente como “La Canchita de los Bomberos”; y

CONSIDERANDO:

Que el citado predio de la “Canchita de los Bomberos” constituye uno de los principales espacios abiertos de uso comunitario de la ciudad de Mar del Plata.

Que resulta de público conocimiento, en nuestro Partido de General Pueyrredon, que la localización, extensión y utilización cotidiana le otorgan una función ambiental, recreativa, deportiva y social que trasciende su situación dominial y lo convierte en un referente para los barrios próximos a su ubicación, como Villa Primera, Constitución, Nueva Pompeya, Caisamar, La Perla, entre otros.

Que el predio se encuentra integrado por inmuebles pertenecientes al Estado nacional y ha sido utilizado durante décadas por vecinos y vecinas como espacio de recreación, encuentro social, múltiples prácticas deportivas y esparcimiento.

Que este sostenido uso comunitario ha consolidado una relación de pertenencia entre el lugar y sus vecinos, especialmente relevante ante la insuficiente disponibilidad de plazas y parques públicos en el entorno inmediato.

Que la decisión del Estado nacional de habilitar la disposición, enajenación o transferencia de estos inmuebles plantea el riesgo de que sean destinados a emprendimientos inmobiliarios incompatibles con la función ambiental y comunitaria desarrollada en el lugar.

Que la posible transferencia de dominio no impide, sin embargo, el ejercicio de las competencias municipales en materia de ordenamiento territorial, regulación del uso del suelo, protección ambiental y preservación del patrimonio local.

Que el artículo 41° de la Constitución Nacional reconoce el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano, e impone a las autoridades el deber de preservar el patrimonio natural y cultural. En igual sentido, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reconoce la obligación de proteger el ambiente y conservar los recursos naturales, culturales, históricos y urbanísticos.

Que el Decreto-Ley 8912/77 establece que el ordenamiento territorial tiene entre sus objetivos asegurar la preservación y el mejoramiento del ambiente; satisfacer las necesidades comunitarias en materia de recreación, equipamiento y calidad ambiental; preservar las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico; y encauzar las decisiones públicas y privadas de acuerdo con el interés general.

Que el artículo 4º de dicha norma somete a sus disposiciones a las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de las actuaciones fundadas en razones de seguridad y defensa.

Que, en ese orden de ideas, la pertenencia de los inmuebles al Estado nacional no los sustrae de la normativa municipal sobre uso, ocupación, subdivisión y edificación del suelo.

Que, asimismo, los artículos 5º, 7º, 9º, 10º, 25, 27 y concordantes de la mencionada Ley Provincial de Ordenamiento Territorial reconocen la competencia municipal para delimitar zonas y distritos, asignarles usos determinados y establecer las restricciones y condicionamientos correspondientes, incluidos el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total, la densidad y las condiciones de subdivisión.

Que la afectación de los inmuebles a un distrito especial de Urbanización Parque, con indicadores que impidan la edificación y usos exclusivamente recreativos, ambientales y comunitarios al aire libre, constituye una medida de planificación territorial fundada en las características propias del sector y en las necesidades objetivas de la población circundante.

Que el Código de Ordenamiento Territorial, en su artículo 6.2.1.5 define DISTRITOS DE URBANIZACIÓN PARQUE – UP como áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Que, mediante esta regulación, se pretende establecer las condiciones urbanísticas que mantengan sus condiciones y usos actuales.

Que la regulación aquí propuesta se sustenta en el ejercicio regular del poder de policía municipal y responde a una finalidad concreta de ordenamiento territorial, protección ambiental y satisfacción de necesidades comunitarias.

Que la preservación de la condición abierta del predio resulta, además, concordante con lo normado en el artículo 13 del Decreto-Ley 8912/77, que establece una superficie mínima de espacios verdes o libres públicos por habitante y exige que estos sean adecuadamente distribuidos dentro de los núcleos urbanos.

Que, en un sector de esta ciudad caracterizado por la escasez de espacios públicos recreativos, permitir un proceso intensivo de edificación agravaría un déficit preexistente.

Que la situación urbanística de los inmuebles que integran la denominada “Canchita de los Bomberos” ha sido objeto de distintas regulaciones municipales, a través de las cuales se asignaron usos y destinos vinculados con el futuro desarrollo del sector y con la necesidad de reservar superficies para espacios verdes y equipamientos comunitarios.

Que uno de los primeros antecedentes se encuentra en la Ordenanza 6631, mediante la cual se afectó al distrito de Urbanización Futura parte del predio, reconociendo su carácter estratégico dentro del proceso de ordenamiento territorial de la ciudad y reservando su definición urbanística para una intervención posterior.

Que la afectación como Urbanización Futura implicaba que la materialización de usos urbanos quedara supeditada a una regulación particular, evitando que el sector se incorporara automáticamente al tejido urbano general sin una evaluación previa de sus condiciones, necesidades y potencialidades.

Que, posteriormente, la Ordenanza 8334 estableció indicadores urbanísticos destinados a posibilitar la localización de un establecimiento hotelero y un centro de convenciones dentro de parte del sector.

Que, sin perjuicio de dicha previsión, la misma Ordenanza 8334 reconoció expresamente la necesidad de destinar una superficie del predio al uso público, al autorizar al Departamento Ejecutivo a tramitar ante el Estado nacional la donación de la Parcela 1 de la Manzana 159b, con una superficie de tres mil ochocientos setenta y tres metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados (3.873,78 m²), para su afectación como plaza pública.

Que este antecedente resulta particularmente relevante, dado que demuestra que la incorporación de un espacio verde, y libre, de uso público en el lugar no constituye una pretensión reciente, sino un objetivo urbanístico expresamente contemplado por el Municipio con anterioridad.

Que, a posteriori, la Ordenanza 11150 profundizó ese criterio de protección al afectar al distrito de Urbanización Parque (UP) los macizos delimitados por las calles:

a) José Mármol, Justo S. López de Gomara, Ricardo Gutiérrez y Concepción Arenal;

b) Dardo Rocha, Bv. Félix U. Camet y Concepción Arenal;

c) Dardo Rocha, Concepción Arenal, Bv. Félix U. Camet y Florisbelo Acosta.

Que dicha ordenanza asignó a estos macizos una categoría urbanística orientada a preservar su carácter abierto y paisajístico, reconociendo su aptitud para integrar un sistema de espacios verdes y recreativos dentro de un sector urbano con escasa disponibilidad de superficies destinadas a esas funciones.

Que la afectación dispuesta por la Ordenanza 11150 constituye el antecedente normativo más directo y relevante de la presente iniciativa, toda vez que comprendió específicamente los macizos que actualmente conforman la denominada “Canchita de los Bomberos” y les asignó el mismo distrito de Urbanización Parque que se propone restablecer con la presente.

Que la Ordenanza 11150 fue posteriormente abrogada por la Ordenanza 19640, mediante la cual se estableció un Plan Particularizado de Desarrollo para un sector de mayor extensión y se afectaron los inmuebles involucrados, entre otros, al distrito Residencial Tres Especial (R3e).

Que la modificación introducida por la Ordenanza 19640 no se limitó a los inmuebles objeto del presente proyecto, sino que alcanzó a un conjunto territorial

más amplio, integrado por parcelas con diferentes situaciones dominiales, urbanísticas y funcionales.

Que, por esa razón, no resulta conveniente disponer la abrogación total de la Ordenanza 19640, dado que ello podría afectar sectores ajenos a la denominada “Canchita de los Bomberos” y producir consecuencias urbanísticas que exceden el objeto de esta iniciativa.

Que, en cambio, resulta más acorde modificar dicha norma únicamente en cuanto resulte aplicable a los inmuebles comprendidos por el presente proyecto, restableciendo para ellos el carácter de Urbanización Parque y manteniendo vigentes sus disposiciones respecto de los restantes sectores alcanzados.

Que la sucesión de las ordenanzas 6631, 8334, 11150 y 19640 permite advertir que el sector fue objeto de diferentes propuestas a lo largo del tiempo, pero también que existió una sostenida preocupación municipal por determinar su destino mediante normas particulares y por reservar una parte sustancial de su superficie para usos públicos, recreativos y comunitarios.

Que la autorización contenida en la Ordenanza 8334 para gestionar la donación de una parcela destinada a plaza pública y la posterior afectación de tres macizos como Urbanización Parque por la Ordenanza 11150 constituyen manifestaciones normativas concretas del interés municipal en preservar el carácter abierto y comunitario del sector.

Que la presente iniciativa no introduce, por lo tanto, un destino extraño a la historia urbanística del lugar, sino que recupera y actualiza una decisión de planificación previamente adoptada por este Honorable Concejo Deliberante, adecuándola a las actuales necesidades ambientales, sociales y territoriales de la ciudad.

Que las transformaciones experimentadas por el entorno desde la sanción de aquellas normas, especialmente la intensificación de la ocupación residencial y el incremento de la presión inmobiliaria sobre el frente costero, han reforzado la necesidad de conservar los terrenos remanentes que mantienen aptitud para funcionar como espacios verdes, recreativos y comunitarios.

Que la eventual enajenación de los inmuebles por parte del Estado nacional no elimina ni reduce las competencias municipales en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo, ni deja sin efecto los antecedentes urbanísticos mediante los cuales el Municipio reconoció la necesidad de preservar espacios abiertos dentro del sector.

Que, en este contexto, la restitución del distrito de Urbanización Parque para los macizos que integran el predio de la “Canchita de los Bomberos” constituye una medida coherente con sus antecedentes normativos, con el uso comunitario consolidado, los categóricos reclamos vecinales y con las actuales necesidades de ordenamiento territorial.

Que dichas manzanas se han consolidado visualmente como el único espacio verde libre y de gran escala disponible en toda esa zona costera del norte de la ciudad.

Que, sin perjuicio de su actual función comunitaria, el lugar posee también una significativa dimensión histórica. En este sector funcionó el Solárium destinado al tratamiento de niños y niñas afectados por tuberculosis, una experiencia sanitaria y solidaria de relevancia nacional desarrollada durante las primeras décadas del siglo XX.

Que la creación y el funcionamiento del establecimiento fueron posibles gracias a la confluencia de aportes públicos, privados, profesionales, religiosos y comunitarios.

Que entre sus antecedentes se encuentra la donación de tierras efectuada por Inés Dorrego de Ugarte con la finalidad de beneficiar a la niñez, la intervención de la Sociedad de Beneficencia de la Capital, la participación del arquitecto Juan Antonio Buschiazzo y las contribuciones realizadas para financiar la obra y su funcionamiento.

Que también se encuentra vinculado al lugar el expresidente de la Nación Hipólito Yrigoyen, quien destinó parte de sus haberes presidenciales al sostenimiento de esta obra, y la hermana María Crescencia Pérez, perteneciente a la Congregación de las Hermanas de Nuestra Señora del Huerto, quien prestó servicios en la atención de los niños y niñas allí alojados.

Que, aunque las construcciones originales ya no se encuentren conservadas, la desaparición de las estructuras materiales no elimina el valor histórico del sitio. El suelo, su localización, la memoria de las actividades desarrolladas y la significación adquirida para sucesivas generaciones constituyen elementos susceptibles de preservación patrimonial.

Que, con el paso de las décadas, el solárium fue cerrado, la Sociedad de Beneficencia se disolvió y el predio pasó a integrar el patrimonio del Estado nacional. Fue entonces cuando comenzó a ser conocido como La Canchita de los Bomberos, en alusión a un destacamento cercano cuyos integrantes usaban el lugar para jugar al fútbol. Desde ese momento, y con el esfuerzo de vecinos, entidades barriales y apoyo municipal, el espacio se mantuvo cuidado y abierto a la comunidad.

Que la Ordenanza 10075, Código de Preservación Patrimonial del Partido de General Pueyrredon, contempla expresamente la protección de bienes públicos o privados considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y ambiental. Entre los criterios de valoración incluye aquellos sitios que hayan contenido hechos relevantes para la historia, que constituyan referentes

comunitarios, que posean representatividad en la historia oficial o popular o a los que la comunidad otorgue una especial significación.

Que la misma norma permite que las declaraciones comprendan parcelas, características topográficas, vegetación, áreas, conjuntos y sitios urbanos o rurales. Por ello, no resulta necesario que subsista una edificación histórica para reconocer el valor patrimonial del lugar.

Que la “Canchita de los Bomberos” reúne dos dimensiones patrimoniales susceptibles de protección. Por un lado, conserva la memoria histórica del Antiguo Solárium de los Niños (conocido también como Hospital Solárium Mar del Plata) que constituyó una importante institución asistencial para brindar tratamientos de helioterapia (baños de sol) y aire marino a niños de bajos recursos que padecían tuberculosis ósea y otras afecciones de los huesos. Y, por otro lado, constituye actualmente un espacio de uso social consolidado, utilizado desde hace más de 40 años por la comunidad como lugar de recreación, deporte, encuentro e identidad barrial.

Que ambos valores justifican su declaración como sitio de interés patrimonial en las categorías histórico-simbólico-social y ambiental. La protección deberá comprender la condición predominantemente abierta del predio, su vegetación, sus visuales, su relación con el entorno y los usos comunitarios que contribuyeron a construir su identidad.

Que la protección urbanística y la protección patrimonial constituyen instrumentos diferentes pero complementarios. La primera establece objetivamente los usos e indicadores aplicables al suelo y evita su aprovechamiento inmobiliario. La segunda reconoce la significación histórica, simbólica, social y ambiental del lugar y somete cualquier intervención a la evaluación de la autoridad municipal competente.

Por todo lo expuesto el bloque de concejales de UCR + Nuevos Aires propone los siguientes proyectos de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Desaféctense de los distritos urbanísticos que actualmente les correspondan y aféctense al Distrito de Urbanización Parque (UP) los inmuebles ubicados en este Partido de General Pueyrredon, conocidos conjuntamente como "Canchita de los Bomberos", e identificados catastralmente como:

a) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158A;

b) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158C;

c) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158D;

d) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158B, Parcela 1;

e) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158B, parcela 2;

Artículo 2º.- Identifícase al sector afectado por el artículo precedente como "Distrito de Urbanización Parque – Canchita de los Bomberos".

Artículo 3º.- Establécese como carácter del distrito la preservación de un espacio urbano abierto, destinado a la protección ambiental y paisajística y al desarrollo de actividades recreativas, deportivas, culturales, educativas y comunitarias al aire libre.

Artículo 4º.- Establécense para el distrito creado por la presente los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): cero (0);

b) Factor de Ocupación Total (FOT): cero (0);

c) Densidad poblacional neta: cero (0);

d) Plano límite: no corresponde;

e) Incrementos, premios y estímulos urbanísticos: no admitidos.

Artículo 5º.- Son usos admitidos dentro del distrito:

a) parque urbano y espacio recreativo abierto;

b) actividades deportivas y comunitarias al aire libre;

c) actividades culturales, educativas, ambientales y de interpretación histórica desarrolladas al aire libre;

d) forestación, parquización y conservación de la vegetación;

e) senderos peatonales y circuitos aeróbicos;

f) juegos infantiles y equipamiento deportivo abierto;

g) mobiliario urbano, iluminación, bebederos, bicicleteros, equipos para la actividad física y señalización institucional, ambiental o patrimonial.

Los usos enumerados deberán desarrollarse sin alterar el carácter abierto, ambiental, paisajístico y comunitario del sitio.

Artículo 6°. - Modifícanse las disposiciones de la Ordenanza 19640 y del Plan Particularizado aprobado por ella, exclusivamente respecto de los inmuebles comprendidos en el artículo 1º, los que quedarán sujetos a los usos, indicadores y restricciones establecidos por la presente.

Artículo 7°. - Autorizase al Departamento Ejecutivo a modificar la Plancheta A20, Subíndice 4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) conforme lo establecido en la presente.

Artículo 8°. - De forma

ORDENANZA

Artículo 1º.- Declárase de Interés Patrimonial, por su relevancia en los campos histórico-simbólico-social y ambiental previstos por el artículo 1º de la Ordenanza 10075, al sitio conocido como “Canchita de los Bomberos” o “Antiguo Solárium de los Niños”, conformado por los inmuebles identificados catastralmente como:

a) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158A;

b) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158C;

c) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158D;

d) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158B, Parcela 1;

e) Circunscripción VI, Sección B, Chacra 158, Manzana 158B, parcela 2;

La categoría patrimonial deberá ser determinada por la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial.

Artículo 2º- Reconócese al sitio como testimonio de la obra sanitaria y solidaria desarrollada en favor de la niñez durante las primeras décadas del siglo XX y de la participación de personas e instituciones que contribuyeron a la creación, construcción y funcionamiento del antiguo Solárium.

Artículo 3º.- Reconócese asimismo como valor patrimonial la utilización comunitaria posterior del predio como espacio abierto de recreación, encuentro vecinal, práctica deportiva y esparcimiento, así como la significación que la comunidad le ha otorgado como referente urbano y barrial.

Artículo 4º.- Incorpórase el sitio declarado por la presente al Anexo I de la Ordenanza 10075 y a los registros e inventarios municipales de bienes de interés patrimonial.

Artículo 5º.- El Departamento Ejecutivo notificará la declaración a la Agencia de Administración de Bienes del Estado y a todo organismo público que posea la administración, custodia o titularidad de los inmuebles.

Asimismo, realizará las gestiones necesarias para anotar la condición de interés patrimonial en el Registro de la Propiedad Inmueble y en los demás registros administrativos correspondientes.

Artículo 6º.- Dispónese la elaboración e instalación en el sitio de señalización histórica e interpretativa referida, como mínimo, a:

a) la creación, funcionamiento y relevancia sanitaria del antiguo Solárium;

b) el contexto histórico de la tuberculosis y su incidencia sobre la niñez;

c) las personas e instituciones que participaron en su creación y funcionamiento;

d) la utilización comunitaria posterior del predio;

e) los valores históricos, sociales, ambientales y paisajísticos que fundamentan su preservación.

Artículo 7º.- De forma.

Autoría:

MARTINEZ BORDAISCO Ariel Gerardo
Firmado digitalmente por MARTINEZ BORDAISCO Ariel Gerardo
Fecha: 2026.08.20 11:09:16 -03'00'

AZCOITIA Maria Gabriela
Firmado digitalmente por AZCOITIA Maria Gabriela
Fecha: 2026.08.20 11:09:39 -03'00'

Firmado digitalmente por: LICEAGA VIÑAS Ricardo Miguel
Fecha y hora: 20.08.2026 11:20:53

BARAGIOLA Vilma Rosana
Firmado digitalmente por BARAGIOLA Vilma Rosana
Fecha: 2026.08.20 11:44:50 -03'00'

Adhesiones:

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Signatario: Ana Rosa Di Caprio
Desde: SGL v2.3
Fecha: 2026.08.20 13:11:00 ART