

# Memoria de Licenciatura

## Proyecto de desarrollo urbano sustentable del perilago del lago San Francisco



Universidad Nacional de General Sarmiento- Instituto del  
Conurbano

**2014**

**Director de Memória:** Eduardo Resse  
**Responsable:** Laura Calabró

## Índice de la memoria

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
1.1 PLANTEO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN .....	3
1.2 OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN .....	4
1.3 PRESENTACIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO RECONQUISTA Y DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN.....	5
<b>2. MARCO TEÓRICO/CONCEPTUAL.....</b>	<b>10</b>
2.1 PROYECTO URBANO/GRANDES PROYECTOS URBANOS .....	10
2.2 MANEJO INTEGRADO DE ZONAS O ÁREAS COSTERAS .....	13
2.3 TURISMO SOSTENIBLE.....	16
<b>3. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DEL PROYECTO .....</b>	<b>18</b>
3.1 EL ÁREA DE INTERVENCIÓN EN EL CONTEXTO METROPOLITANO.....	18
3.1.1 Estructura vial y de transporte en la RMBA .....	18
3.1.2 Estructura de centros.....	22
3.1.3 Sistema metropolitano de áreas verdes .....	25
3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL PROYECTO.....	27
3.3 DESCRIPCIÓN HISTÓRICA, CARACTERÍSTICAS, FUNCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA REPRESA ING. ROGGERO Y SU LAGO SAN FRANCISCO. ....	31
3.4 PROYECTOS URBANOS EXISTENTES. ANTECEDENTES.....	32
3.5 NORMATIVA URBANA Y AMBIENTAL VIGENTE .....	33
3.5.1 Código de planeamiento- zonificación.....	33
3.5.2 Ley Nacional.....	36
3.5.3 Normativa de aplicación en la Provincia de Buenos Aires .....	36
<b>4. ENTRAMADO DE ACTORES.....</b>	<b>40</b>
4.1 ACTORES PÚBLICOS.....	40
4.1.1 Gobierno provincial.....	40
4.1.2 Gobierno municipal.....	43
<b>5. PROYECTO DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL PERILAGO DEL LAGO SAN FRANCISCO ....</b>	<b>43</b>
5.1 DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN .....	43
5.2 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO .....	48
5.2.1 Estructura del Complejo Roggero .....	49
5.3 RECOMENDACIÓN PARA LA GESTIÓN CONJUNTA: DIRECTRICES PARA UN MODELO DE GESTIÓN CONJUNTA DEL ÁREA PROTEGIDA .....	59
<b>6. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>62</b>
<b>7. ANEXO .....</b>	<b>66</b>

## 1. Introducción

### 1.1 Planteo del problema de investigación. Justificación de la intervención

El presente trabajo se focaliza en el periurbano<sup>1</sup> bonaerense, en el área circundante al lago San Francisco creado como consecuencia de la construcción del embalse de la presa Ing. Roggero, en 1967. Esta se ubica en la cuenca alta del río Reconquista, a 45 Km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), en sector oeste del conurbano bonaerense, limitando al sudoeste con el partido de Moreno, al sureste con Gral. Rodríguez, al noroeste con Merlo y al noreste con Marcos Paz (Imagen 1).

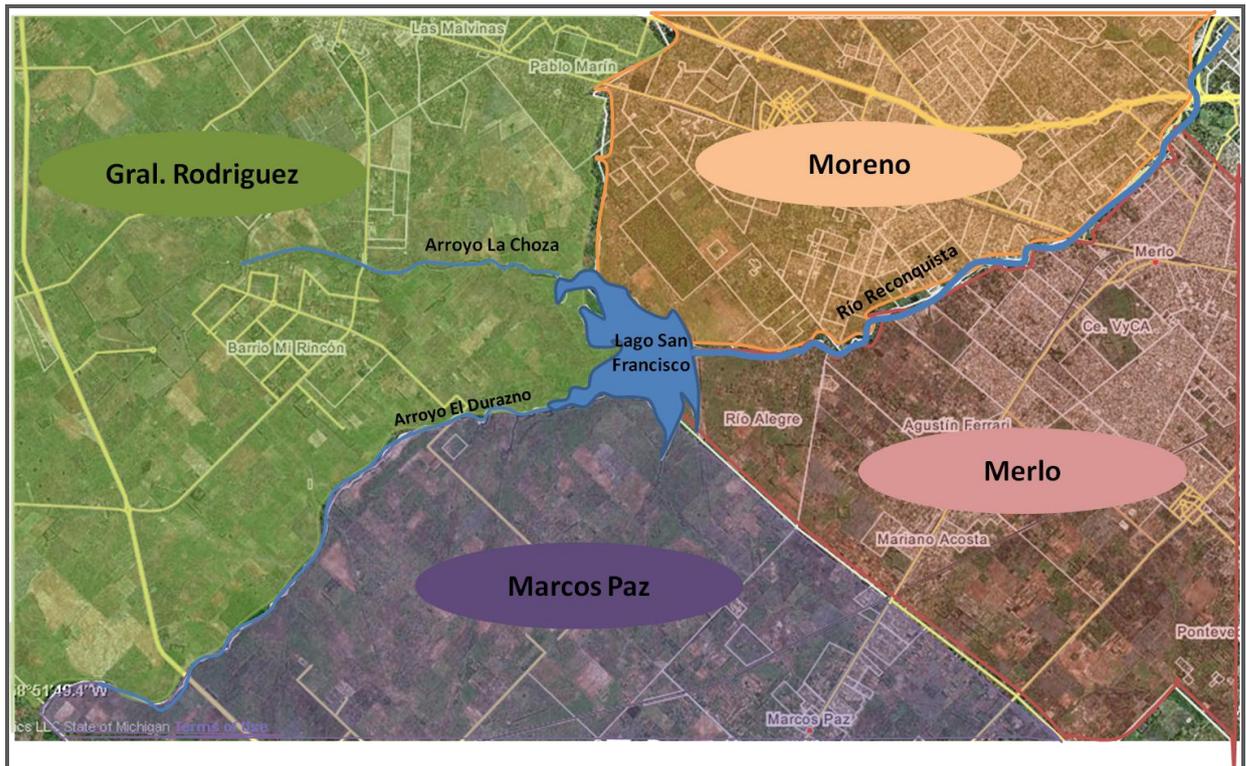


Imagen 1: Ubicación del área y partidos limítrofes. Fuente: Elaboración propia en base a captura de Wikimapia

La importancia de intervenir en el Perilago del Lago San Francisco radica en los siguientes factores:

- El espejo de agua tiene un conjunto de atributos de singular calidad paisajística, turística y ambiental que deben ser protegidos y valorizados frente a los procesos de transformación del suelo rural en urbano, debido a la importante presión urbanizadora que está desplazando el periurbano<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> El periurbano es un área que se encuentra entre lo urbano y lo rural, un espacio de interface entre estas dos áreas, que se caracteriza por la convivencia de actividades propiamente rurales (de tipo extensivo) pero ancladas en territorios urbanizados de borde (A. Barsky, 2005).

<sup>2</sup> Problemática detectada en “Propuesta de Plan Estratégico Regional de la cuenca del río Reconquista”. Trabajo conjunto realizado durante el año 2011 en el marco del dictado del Taller IV de Urbanismo por: L. Calabró, S. Lezama, M. Lezcano, L. Marcos y M. Muñoz.

- La presa es un ámbito propicio para el asentamiento de flora y fauna diversas, típicas del humedal, que brindan un servicio ecológico a la calidad de las aguas del Río Reconquista cumpliendo con la función de degradación de la materia orgánica<sup>3</sup>.
- El área brinda potencialidad al funcionamiento de la red de espacios abiertos de la Región Metropolitana de Buenos Aires tanto por sus características ecológicas y paisajísticas, como por su tamaño y ubicación. De tal forma, integra un anillo verde metropolitano en conjunto con la Reserva Otamendi, los Bosques de Ezeiza y el Parque Pereyra Iraola, enlazados a través de la Ruta Provincial N°6, importante eje viario de circunvalación que vincula Zarate-Campana con Brandsen, La Plata y Ensenada.
- Actualmente no existe una propuesta de planificación y gestión territorial conjunta e integral que opere en el área adyacente al lago San Francisco y que al mismo tiempo contemple la participación y el consenso de la Provincia y de los gobiernos municipales, que tienen injerencia sobre el sector.
- El sector es un espacio propicio para desarrollar actividades recreativas y turísticas sostenibles, debido a sus atributos naturales, a su dimensión y localización. En relación a este último, cabe mencionar que su área de influencia abarca una población de aproximadamente 2.780.000 habitantes, según los datos recabados del censo 2010.

Con el propósito de dar respuesta a la situación descripta anteriormente, en este trabajo se propone realizar un proyecto de intervención urbano-territorial que contribuya al desarrollo sustentable del perilago del lago San Francisco e integre en una gestión conjunta a la provincia de Buenos Aires y a los municipios de Moreno, Merlo, General Rodríguez y Marcos Paz.

Para ello, el proyecto se concibe, no solo como instrumento de transformación, sino también como ámbito de gestión y concertación inter jurisdiccional, convirtiéndose en una figura de gran utilidad en la renovación del instrumental urbanístico de los municipios.

## **1.2 Objetivos de la intervención**

General:

- Promover un proceso de desarrollo sostenible en el perilago del embalse de la represa Ingeniero Carlos F. Roggero, a través de un proyecto de intervención urbano-territorial que preserve el área natural de los avances de la urbanización que desplaza el periurbano.

Específicos:

- Elaborar una caracterización integral del área a intervenir.
- Definir los componentes estratégicos que integren diferentes actores y promuevan la actividad turística y recreativa a partir del desarrollo racional y sustentable del recurso costero.

---

<sup>3</sup> Tesis de Licenciatura en Ecología Urbana de Ivana Sadañowski, 2003

- Proponer un proyecto que potencie las cualidades del sitio y brinde nuevas alternativas que permitan mejorar la calidad de vida de la población.
- Articular diferentes programas de actuación con las actividades existentes en el lugar.
- Delinear las directrices de un modelo de gestión sostenible de carácter interjurisdiccional tanto del espejo de agua como del perilago.

### **1.3 Presentación de la Cuenca del Río Reconquista y del área de intervención**

La cuenca del río Reconquista se encuentra en el Noroeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Limita al noroeste con la cuenca del río Luján, al suroeste con la cuenca del río Matanza – Riachuelo y al este con cuencas menores de arroyos que desaguan entubados directamente al río de la Plata. (Imagen 2)

El río Reconquista tiene su nacimiento en la confluencia de los arroyos La Choza y Durazno en el partido de General Rodríguez, a los que se suma el arroyo La Horqueta al momento de desembocar en el lago San Francisco. Este tiene una superficie aproximada de 460 ha<sup>4</sup> y, como se dijo, fue creado a consecuencia de la construcción del embalse de la represa Ingeniero Carlos F. Roggero. En este sector se encuentran los límites de los partidos de Gral. Rodríguez, Marcos Paz, Merlo y Moreno a partir de los cuales se constituye la cuenca alta del río.

Una vez formado el cauce principal del río, solo recibe caudales por parte de los arroyos Las Catonas y Morón en la cuenca media. Finalmente, a partir del arroyo Morón recorre su último tramo que finaliza en la unión con el río Luján, tramo denominado cuenca baja. Previo a su desembocadura sufre una bifurcación en dos cauces naturales: el río Reconquista Chico y el río Tigre, a los que se añadió artificialmente el canal aliviador Guazú Namby (actual Pista Nacional de Remo). En esta parte del recorrido, el río recibe las afluencias de los arroyos Canal de Álvarez, Del Sauce, Gregorio de Laferrere, Torres, Saladero, Los Berros, Soto, Villa Ballester, José León Suárez, Basualdo, Las Tunas y Cordero.

---

<sup>4</sup> [www.cai.org.ar/anterior/dep\\_tecnico/.../200805\\_Reconquista.pdf](http://www.cai.org.ar/anterior/dep_tecnico/.../200805_Reconquista.pdf)



Imagen 2: Cuencas de la RMBA. Fuente Lineamientos Estratégicos para la RMBA.

La cuenca del río Reconquista posee una longitud de 82 Km y superficie de 1738 Km<sup>2</sup> (AABA, 2009), abarcando 18 partidos<sup>5</sup> de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de los cuales ocho corresponden a la primera corona de la región<sup>6</sup>, seis pertenecen a la segunda<sup>7</sup> y cuatro a la tercera<sup>8</sup> (Imagen 3).

En relación a ello, cabe destacar que las zonas más densamente pobladas y con mayor nivel de consolidación se localizan en torno a las áreas centrales de los municipios y en las zonas próximas a los principales ejes viales y ferroviarios de comunicación, disminuyendo hacia la periferia. Esta configuración se verifica con claridad en los partidos que conforman el primer anillo metropolitano (San Martín, Tres de Febrero, Morón, San Isidro, Vicente López), mientras que en los partidos de la segunda y tercer corona, se identifican las zonas de menor densidad poblacional y nivel de consolidación. En los espacios intersticiales de los ejes de comunicación y en las periferias los usos urbanos se mixturán con actividades agropecuarias primarias. (Imagen 4)

<sup>5</sup> La cuenca abarca la totalidad de los partidos de: San Fernando, Hurlingham, Ituzaingo y San Miguel. Los demás partidos que se encuentran parcialmente influenciados por la cuenca del río Reconquista, son: San Isidro (96,6%), Moreno (94,6%), General Rodríguez (91,5%), Morón (72,8%), General San Martín (69,5%), Merlo (58,5%), Tres de Febrero (53,6%), General Las Heras (41,8%), Tigre (37,7%), Marcos Paz (35,6%), Malvinas Argentinas (30%), José C. Paz (25,4%), Luján (22,6%) y Vicente López (14,4%)

<sup>6</sup> Integran la primera corona Hurlingham, Ituzaingo, Morón, San Isidro, San Martín, Tres de Febrero, San Fernando y Vicente López.

<sup>7</sup> Los partidos de que forman la segunda corona son: José C Paz, Malvinas, Merlo, Moreno, San Miguel y Tigre

<sup>8</sup> Corresponden a la tercera corona los partidos de Gral. Las Heras, Gral. Rodríguez, Luján y Marcos Paz.

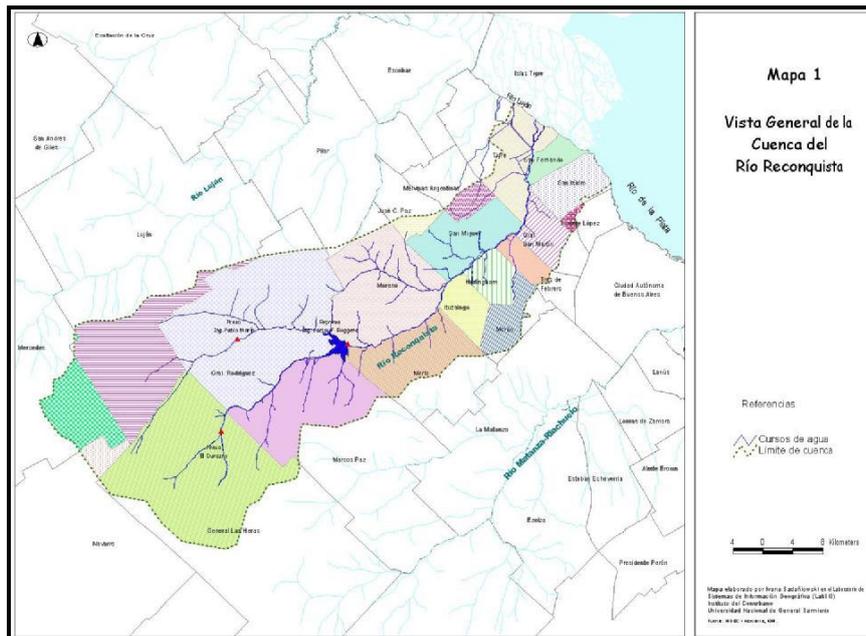


Imagen 3: Cuenca del río Reconquista y partidos que abarca. Fuente: Ivana Sadañowski, 2003.

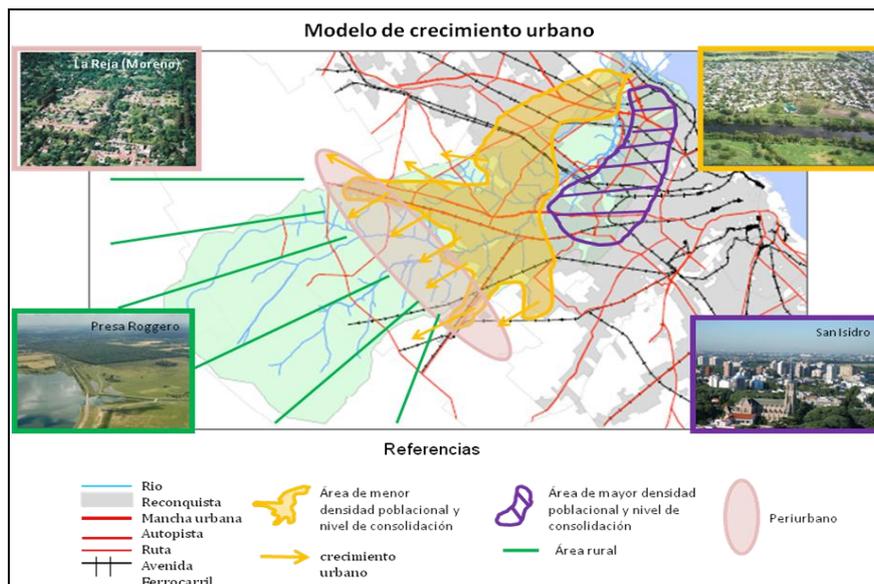


Imagen 4: Crecimiento urbano de los partidos de la Cuenca. Fuente: Elaboración propia

El crecimiento demográfico que experimentó la cuenca del Río Reconquista estuvo vinculado con el boom un loteo popular a partir de la década de 1940 que desencadenó la urbanización de las áreas periféricas a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, principalmente las cercanías a los ferrocarriles.

Al analizar el crecimiento poblacional de los partidos que integran la cuenca, según los datos censales 1991-2001-2010, puede observarse que los partidos de la segunda y tercera corona

presentan un significativo incremento poblacional en comparación con los partidos de la primera corona<sup>9</sup>.

Además, a partir de 1990 se produce un cambio significativo en los patrones de urbanización de la región, producto de los desarrolladores inmobiliarios y de los sectores de altos ingresos, quienes bajo nuevas formas residenciales -barrios cerrados, clubes de campo, countries- se mudan a la periferia. Estas urbanizaciones privadas se localizan sobre áreas de mayor accesibilidad y varias de ellas en las márgenes del Reconquista donde conviven -separadas por un muro- con villas y asentamientos precarios. Estos cambios se corresponden con el rediseño de la red de autopistas metropolitanas y la consecuente expansión del transporte privado que sostuvo el desplazamiento de dichos sectores.

En relación a las autopistas metropolitanas, la Cuenca se encuentra atravesada por el Acceso Norte (Autopista Panamericana), el Acceso Oeste, la RP Nº 4 o "Camino de la Cintura", la RP Nº 6, la RP Nº 27, la RP Nº 201, las ex Rutas Nacionales Nº 7 y Nº 8. También, existen ejes que siguen la orientación longitudinal del río Reconquista como es el del "Camino del Buen Ayre", la RP Nº 23 (ex Ruta Nacional 202), y la RP Nº 24 (ex Ruta Nacional 197). Además, el desarrollo de la Autopista Presidente Perón (continuación del Camino del Buen Ayre), conformando el 3º cordón concéntrico a la RMBA permitiendo la vinculación de 15 municipios bonaerenses<sup>10</sup> y la conexión de la Autopista Acceso Norte con la Autopista Buenos Aires - La Plata.(Imagen 5)

Por otro lado, la cuenca del río Reconquista se encuentra atravesada por las líneas del ferrocarril General Belgrano, San Martín, Mitre, Sarmiento, General Urquiza y el Tren de la Costa que en total conforman aproximadamente 8 ramales, que componen la configuración radial de la red de la RMBA.(Imagen 5)

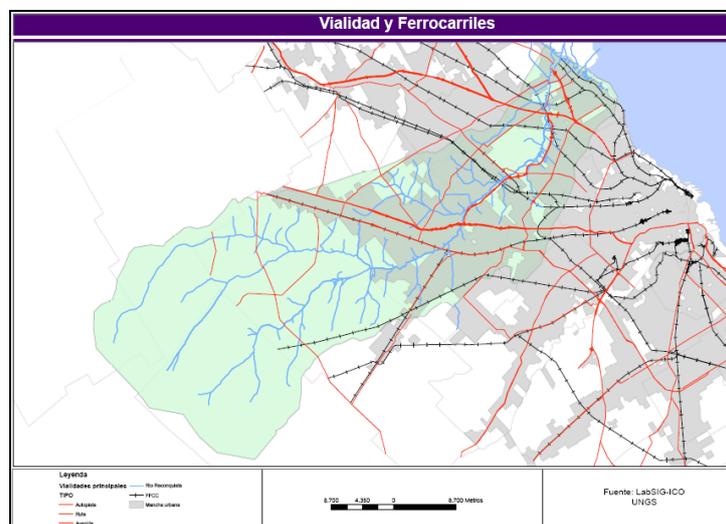


Imagen 5: Vialidades y ferrocarriles. Fuente: LabSIG-ICO, Ungs.

<sup>9</sup> Esto puede distinguirse al analizar los períodos 1991-2001 y 2001-2010 en los cuales la totalidad de los partidos de la segunda y tercera corona muestran un aumento poblacional correspondiente a un 21,8% y 29% en el primer período y un incremento del 16% y 20,5% en el segundo período respectivamente, mientras que los partidos de la primera corona presentan un decrecimiento del 1,5%, y un crecimiento del 3,5% en los mismo períodos analizados.

<sup>10</sup> San Isidro, San Martín, Tres de Febrero, Hurlingham, Ituzaingo, Merlo, La Matanza, Ezeiza, Presidente Perón, San Vicente, Florencio Varela, Berazategui, La Plata y Ensenada.

Esta estructura vial, además de ser conector intermunicipal e interprovincial, se destaca como eje organizador en la conformación de centros y subcentros en la región.

En relación a esto, Artemio Abba identifica dos tipos de centros que responden a diferentes lógicas en relación a la oferta de bienes y servicio.

Por un lado las denominadas centralidades tradicionales, que presentan una estructura que crece acompañando la expansión de la mancha urbana, se localizan sobre los corredores de transporte público (cruces de arterias principales) y en torno a las estaciones ferroviarias, ofrecen actividades comerciales, de servicios, administrativas y sociales, atienden a los distintos sectores sociales, comparten áreas de influencia y se caracterizan por conformar una red de establecimientos minoristas (Lineamientos Estratégicos para la RMBA).

Por el otro lado, hacia fines de los años 80 y principios de los 90 surgen las denominadas nuevas centralidades, asociadas a los cambios políticos, económicos, sociales y espaciales cuya lógica se fundamenta en la mayor rentabilidad de las actividades localizadas. Estas nuevas formas de centralidad se caracterizan por ser un gran consumidor de suelo, debido a que se materializan en extensas superficies comerciales con grandes áreas de estacionamiento, localizadas sobre los ejes del sistema metropolitano de autopistas, donde el tejido urbano es disperso.

A diferencia de las tradicionales, en las nuevas centralidades la oferta está dirigida a los sectores socio-económicos altos y medio-altos y la demanda está ligada al cliente de paso poseedores de automóvil particular, que circula por las redes de autopistas. Este fenómeno, como se dijo anteriormente, está relacionado con el traslado de las elites a la periferia, que bajo nuevas formas residenciales de barrios cerrados, clubes de campo, countries, motivan las nuevas formas de ofertas y demandas.

En relación a esto, en la cuenca coexisten centros tradicionales de primera y segunda jerarquía y un incipiente grupo de nuevas centralidades. Por un lado, en San Isidro, San Martín y Morón se localizan los denominados centros tradicionales de primera jerarquía, que ofrecen actividades comerciales, de servicios, culturales, administrativas y sociales. Cuentan con buena conectividad y accesibilidad, ofrecen una importante actividad financiera y son los únicos que cuentan con sedes judiciales. La suma de estas características los constituye en áreas de gran importancia no solo para los partidos adyacentes sino también para la estructuración de la metrópolis. A su vez, San Fernando, San Miguel, Moreno, Merlo y Tigre, cumplen la función de centros de segunda categoría que operan como áreas de servicios y de referencia importantes para sus habitantes aunque tienen una capacidad menor de influencia en la escala metropolitana.

Junto a las anteriores, conviven las nuevas centralidades entre las que se encuentran: Plaza Oeste (Morón), Showcenter Norte y Unicenter (Vicente López – San Isidro), San Martín Factory Outlet y Nine Shopping (Moreno). Esta nueva lógica de centralidad está relacionada con el traslado de las elites a la periferia (como se dijo anteriormente), que motivan las nuevas formas de ofertas y demandas, promoviendo la fragmentación urbana y la segregación social.

Asimismo, se encuentran grandes espacios abiertos y verdes - que representan una importante cantidad de reserva de suelo con una superficie aproximada de 7000<sup>11</sup> hectáreas - localizados en intersticios urbanos en cercanía de áreas ya urbanizadas, y sobre el río o sus afluentes. Los situados en los intersticios urbanos presentan en su mayoría una buena accesibilidad debido a su cercanía con las principales avenidas y rutas, mientras que los que se encuentran sobre los bordes del río se convierten en una barrera urbana por falta de vinculación y relación con la trama urbanizada.

Si bien es posible encontrar grandes espacios abiertos destinados a actividades recreativas y deportivas (Buenos Aires Golf Club, Club Argentino de Merlo, Vila Olímpica de Vélez Sarsfield, Parque Los Robles y Hurlingham Club, entre otros) los predios de mayor tamaño son casi en su totalidad instalaciones de usos militares. Su tamaño y ubicación se debe a que se trataba de predios que poseían bajo valor debido a su condición de inundables, y en consecuencia no eran propicios para una utilización intensiva del suelo. (Imagen 6)



Imagen 6: Localización grandes espacios abiertos. Fuente: Propuesta de Plan Estratégico Regional de la cuenca del río Reconquista

## 2. Marco teórico/conceptual

Para abordar el desarrollo de la propuesta de intervención se presentan a continuación una serie de conceptos claves en los cuales esta se enmarca.

### 2.1 Proyecto urbano/grandes proyectos urbanos

La noción de proyecto urbano surge durante los años 80s, como consecuencia de una serie de debates y experiencias diversas en un momento de disolución de las bases del urbanismo

<sup>11</sup> Información obtenida del "Propuesta de Plan Estratégico Regional de la cuenca del río Reconquista". Trabajo conjunto realizado durante el año 2011 en el marco del dictado del Taller IV de Urbanismo por: L. Calabró, S. Lezama, M. Lezcano, L. Marcos y M. Muñoz

tradicional. Se planteó como una idea de intervención, como una herramienta capaz de operar sobre el conjunto de la ciudad, dando forma al espacio construido desde un fragmento, y de negociación entre diferentes actores (Novick, 2011). Conjuntamente, con el auge de la noción de espacio urbano, entendido como conjunto de calles, plazas y tejido, se fueron desplazando progresivamente los temas habitacionales y de equipamiento social.

En sus alcances proponía la recuperación de los valores simbólicos y materiales de la ciudad tradicional, como contracara de la abstracción del zoning y frente a los espacios indeterminados de la modernidad.

Nuestro país, frente al modelo agotado de los grandes planes urbano-regionales, se presenta un urbanismo alternativo que pone énfasis en el espacio público. Los objetos a reformular eran los trazados, los bordes, las intervenciones viales en torno de las autopistas, las plazas y parques, tratando de articular globalmente el territorio urbano por medio de acciones estructurales de efectos multiplicadores.

En esta línea, podemos encontrar el Concurso de las Veinte ideas para Buenos Aires, organizado en 1986. La convocatoria estuvo destinada a los arquitectos, y el objetivo era transformar el espacio público a partir de una serie de ideas realizables. Sobre la base de un diagnóstico preliminar, restringido al estudio de su morfología, el Consejo de Planificación Urbana sugería áreas problemáticas sin estructuración y aptas de intervención, entre ellas Barracas, La Boca, Mataderos, Agronomía, Liniers y el Parque Almirante Brown.

Con una lógica similar, se planteó el Proyecto 90 de la CONAMBA, Comisión Nacional del Área Metropolitana de Buenos Aires, que trabajó en un sistema de intervenciones sustentado en una secuencia metodológica de ideas, estrategias y proyectos de distinta naturaleza y escala.

A partir de experiencias como Puerto Madero, el Tren de la Costa, el Abasto y Warnes, surge en nuestro país, en la década del 90, el debate “plan-proyecto”. Esta situación se dio en el contexto de implementación de un nuevo modelo económico, en el que se destacaba la convertibilidad, la privatización de los servicios públicos, el protagonismo de los organismos multilaterales de crédito, el ingreso irrestricto de capitales privados, la flexibilización laboral y la paulatina destrucción de la industria nacional.

En este marco se identificaban, por un lado, los que propiciaban la interacción entre la esfera pública y la privada, canalizando mediante negociaciones complejas la multiplicidad de actores en la producción de la ciudad. Y por otro lado, estaban quienes veían al proyecto urbano como un instrumento que legitimaba la especulación inmobiliaria, asociándolo al marketing urbano y a la selección de localizaciones privilegiadas que abandonaban a su suerte las áreas postergadas.

Como se mencionó anteriormente, este tipo de intervención sobre la ciudad ha sido objeto de debates desde variados puntos de vista.

Por un lado, Lungo y Smolka (2005), proponen para el análisis de los Grandes proyectos urbanos (GPU), dos perspectivas que solían predominar en los debates: La primera se centra en la idea de que los GPU pueden impulsar cambios urbanos inmediatos en grandes áreas o

en la ciudad-región completa, afectando el uso y los valores del suelo. Esta perspectiva se concentra en el diseño urbano o urbanismo y prioriza el estudio de las dimensiones físicas, estéticas y simbólicas de los grandes proyectos urbanos.

La segunda, se centra en el marco normativo y en el papel de los GPU en la re funcionalización de ciertos terrenos o áreas de la ciudad. Además, intenta comprender la valorización del suelo generada por el desarrollo y la ejecución de estos proyectos como mecanismo potencial de autofinanciamiento y viabilidad económica.

Por otro lado, Lorena Vecslir Peri (2010), concibe el proyecto urbano, no solo como instrumento de transformación morfológica y re funcionalización de fragmentos urbanos degradados u obsoletos, sino también como ámbito de gestión y concertación público-privada. Convirtiéndose en una figura de gran utilidad en la renovación del instrumental urbanístico de nuestras ciudades. Sintetizando las definiciones de diversos autores (Busquets 1996, Campos Venuti 1984, Ezquiaga 1987, Secchi 1989, Solá Morales 1987 y Terán 1984) presenta los siguientes rasgos característicos del PU:

- En primer lugar, la “escala intermedia”, entre el plan y el proyecto, entre la ordenación urbanística y la definición arquitectónica, que lo convierte en una pieza urbana susceptible de ser ejecutada en un lapso temporal acotado.
- Independientemente del tamaño, su capacidad estructurante mas allá del ámbito de intervención, el denominado efecto “metástasis” con vocación para desencadenar fenómenos de transformación y recalificación urbana.
- La localización en vacíos o áreas de oportunidad (terrenos portuarios, industriales, ferroviarios o militares desactivados, infrautilizados u obsoletos), constituyendo en general, operaciones de renovación, re funcionalización o rehabilitación urbana, más que de crecimiento o extensión del tejido existente.
- La integración de usos diversos (complejidad o *mix* funcional), y la marcada preocupación por los aspectos morfológicos, partiendo “de la geografía de la ciudad dada, de sus solicitudes y sugerencias, para introducir con la arquitectura, elementos de lenguaje que den forma al sitio” (Solà Morales, 1987, p. 22).
- El rol primordial de los equipamientos, el diseño de los trazados viarios y del espacio libre público y colectivo.
- Finalmente, desde el punto de vista de la gestión, el frecuente empleo de mecanismos de colaboración público-privada, con un fuerte rol promotor y coordinador de la administración pública<sup>12</sup>.

Dentro de este marco conceptual, existen en las ciudades latinoamericanas -al igual que ocurre en otras partes del mundo- una gran diversidad de PU que alcanzan una gran gama de

---

<sup>12</sup> Este último punto constituiría el rasgo distintivo entre el nuevo PU y las antiguas operaciones urbanas unitarias de carácter exclusivamente público (por ejemplo, el conjunto residencial Catalinas Sur -1962/65-, vecino a Puerto Madero, gestionado y promovido a través de la Comisión Municipal de la Vivienda), o de desarrollo incremental privado a partir una normativa específica, sin una definición morfológica finalista (contiguo al anterior, cabe destacar el caso de Catalinas Norte -1958/67-, un centro de oficinas y negocios nacido de una ordenanza municipal de parcelación y un *zoning* que propicia el modelo de torres y la generación de espacio colectivo -pasajes y plazas- a través de premios o incentivos en la edificabilidad).

actividades: la recuperación de centros históricos, la renovación de áreas céntricas descuidadas, la reutilización de aeropuertos o zonas industriales en desuso, las zonas de expansión, la puesta en marcha de proyectos de mejoramiento de barrios o viviendas, la construcción de nuevas zonas turísticas o recreativas, etc. que han generado mejoras en las condiciones físicas, económicas y sociales del entorno.

Un rasgo común es que los proyectos son gestionados por autoridades gubernamentales, aun cuando en algunos casos cuenten con participación privada, como parte de un plan o proyecto de ciudad, sin embargo, es posible encontrar en la práctica que muchos de esos proyectos se establecen sin plan alguno.

En ambos casos, con o sin Plan, los proyectos urbanos se enfrentan a múltiples retos, entre los que se destacan: estimular la elaboración de un Plan de Ciudad cuando no exista y contribuir a modificar los planes tradicionales. En todos los casos el manejo del suelo se presenta como un factor esencial tanto para el plan como para los proyectos, porque remite al punto crítico del marco normativo sobre los usos del suelo en la ciudad y su área de expansión, (Lungu y Smolka, 2005).

## **2.2 Manejo integrado de Zonas o Áreas Costeras**

Los bordes costeros representan la interfase agua-tierra y son espacios con un gran potencial para el desarrollo de actividades antrópicas con estilos y usos antagónicos tales como el turismo, la industria, la operación portuaria, la sobrepesca y la propia urbanización, que de no ser planificadas de manera sustentable constituyen una seria amenaza en los ecosistemas naturales y repercuten en un creciente conflicto ambiental.

Con el objetivo de prevenir o por lo menos mitigar los efectos adversos, se introduce en el contexto político internacional el concepto y la práctica del Manejo Integrado de la Zona o Área Costera (MIZC o MIAC).

La noción de MIZC surge por primera vez en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, realizada en Rio de Janeiro en 1992, (en el capítulo 17 de la Agenda XXI<sup>13</sup>) como una estrategia para planificar el desarrollo sustentable de las costas en un contexto de adaptación al cambio climático.(PNUMA, 1996).

El Manejo Integrado de las Áreas costeras es considerado como un proceso participativo que busca integrar diferentes actores con el fin de elaborar estrategias para planificar el desarrollo de las áreas y consensuar programas de protección y desarrollo sustentable de los ambientes y recursos costeros. (Revista *Costas* - Vol. 1 - Nº.1 - Julio 2012)

En este sentido, el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente en Directrices para una planificación y un manejo integrado de las aéreas costeras y marinas en la región del

---

<sup>13</sup> Agenda 21 es un programa de las Naciones Unidas (ONU) firmado por los países miembros, para promover el desarrollo sustentable de las zonas costeras y marinas bajo su jurisdicción.

Gran Caribe (1996) presenta la definición adoptada por varios autores (Awosika, *et al.* 1993, Knecht y Archer 1993, Sorensen 1993) quienes interpretan al Manejo integrado de la zona o área costera como:

- *el proceso más apropiado para solventar los asuntos actuales y a largo plazo del manejo de las costas, incluso la pérdida de hábitats, la degradación de la calidad del agua, los cambios en los ciclos hidrológicos, el agotamiento de los recursos costeros y la adaptación a la elevación del nivel del mar... (Awosika, et al., 1993).*
- *un proceso dinámico mediante el cual se toman decisiones para el empleo, el desarrollo y la protección de las áreas y los recursos costeros con vistas a alcanzar metas establecidas en cooperación con grupos de usuarios y autoridades nacionales, regionales y locales. El manejo integrado de las costas reconoce el carácter distintivo de la zona costera -- de por sí un recurso valioso -- para las generaciones actuales y futuras. El manejo integrado de las costas tiene varios propósitos: analiza las implicaciones del desarrollo, los usos conflictivos y las interrelaciones entre los procesos físicos y las actividades humanas, y promueve los vínculos y la armonización entre las actividades costeras y oceánicas de los sectores (Knecht y Archer, 1993)*
- *un proceso dinámico conforme al cual se desarrolla e implementa una estrategia coordinada para la asignación de recursos ambientales, socioculturales e institucionales tendiente a lograr la conservación y el uso sostenible plural de la zona costera (Sorensen, 1993)*

Además, despliega los cinco atributos que ofrece Jens Sorensen (1993), para dar una explicación más detallada al MIAC:

1. Un proceso dinámico que se prosigue a lo largo del tiempo (por lo que implica cambio, revisión, adaptación, incluso error)
2. Implica un acuerdo de autoridad para establecer políticas relativas a la toma de decisiones sobre asignación de recursos y el poder para tomar esas decisiones.
3. Un acuerdo de autoridad que recurre a una o más estrategias de manejo para racionalizar y sistematizar las decisiones sobre asignación de recursos (es decir, planes de uso de la tierra, evaluaciones de impacto, reglamentos, permisos, etc.).
4. Estrategias de manejo basadas en un enfoque en los sistemas que reconoce las interconexiones entre los sistemas y los subsistemas costeros y marinos (que incluyen las cuencas hidrográficas costeras, los sistemas de circulación de los estuarios, el movimiento de los sedimentos a lo largo de las costas dentro de células litorales, las poblaciones de especies que se capturan por su valor comercial o recreativo, y los sistemas de abastecimiento de agua, de tratamiento de aguas negras y de carreteras).
5. Espacio geográfico limitado que se extiende desde el ambiente oceánico (excepto en las islas) hasta determinado límite terrestre interno a través de la línea de playa costera de transición.

Dentro de este marco conceptual, se habrían registrado 142 esfuerzos de manejo integral de la zona costera en 57 países para 1993<sup>14</sup>. En este sentido Argentina ha avanzado en estos esfuerzos. Se halla integrada a la Red Iberoamericana de Manejo Costero integrado (IBERMAR), cuyas instituciones asociadas a Octubre del 2008<sup>15</sup> son:

- Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires
- Museo Argentino de Ciencias Naturales – CONICET
- CONICET y GEPAMA, FADU - UBA
- FADU – UBA
- Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI)

Además, presentó un Proyecto de Ley de Manejo Costero Integrado<sup>16</sup> donde en el capítulo 1º especifica:

*“La presente ley, tiene por objeto establecer el marco rector para la gestión integral, protección, conservación, mejoramiento, restauración, determinación, y recuperación, en la Zona Costera de la Provincia de Buenos Aires incluyendo los biomas acuáticos contenidos en la misma”.*

Asimismo, en el artículo 3 del capítulo II define como zona costera: *“..... al espacio geográfico de interrelación entre el límite exterior de la jurisdicción provincial en el litoral marítimo o fluvial, y el límite interior identificado por la línea de ribera, debidamente fijada y demarcada, conforme las pautas determinadas en la legislación vigente, comprendiendo una porción de tierra cercana a la costa fijada en las normas”.*

Por último, en el capítulo III artículo 5º presenta los principios y líneas directrices del Programa Provincial de Manejo Costero Integrado, a saber:

- a) *Promover el desarrollo racional y sustentable de los recursos costeros.*
- b) *Preservar y proteger la productividad y diversidad biológica de los ecosistemas costeros, evitando la destrucción de hábitat, contaminación y sobre explotación del suelo.*
- c) *Establecer la planificación estratégica ecológica de desarrollo de la zona costera, a fin de garantizar el uso a la población.*
- d) *Asegurar el acceso público y gratuito al mar o curso de agua. En tramos de playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de acceso público y gratuito a la zona costera.*
- e) *Intervención en la localización de infraestructura, instalaciones, adquisición, afectación y desafectación de terrenos; eliminación de aguas residuales y vertidos en el mar; en las obras que necesiten para su otorgamiento concesiones o autorizaciones.*
- f) *Garantizar en el régimen de utilización de las playas, la seguridad humana en los lugares de baño y demás condiciones generales sobre uso de aquellas y sus instalaciones.*

<sup>14</sup> Sorensen et al., 1992, en MANEJO INTEGRAL DE LA ZONA COSTERA Patricia Moreno-Casasola y Elisa Peresbarbosa Rojas

<sup>15</sup> [http://146.155.48.139/gestioncostera/pdf/Instituciones\\_Asociadas\\_Ibermar.pdf](http://146.155.48.139/gestioncostera/pdf/Instituciones_Asociadas_Ibermar.pdf)

<sup>16</sup> [www.hcdiputados-ba.gov.ar/proyectos/11-12D3580.doc](http://www.hcdiputados-ba.gov.ar/proyectos/11-12D3580.doc)

- g) *Prevención, reducción y control de la degradación del medio marino por actividades en la Zona costera.-*
- h) *Utilizar la mejor tecnología disponible para la investigación y el desarrollo de obras y actividades, contribuyendo a una utilización responsable y sostenible de los recursos existentes en la zona.*
- i) *Evaluación del riesgo socio-ambiental que obras o actividades pudieren causar a la costa.*
- j) *Proteger los recursos naturales, y en especial el recurso pesquero, tendiendo a lograr la sustentabilidad a los fines de evitar la pesca destructiva.*
- k) *Implementar un sistema de monitoreo permanente y observaciones costeras tendientes a estimar tasas de erosión o cambios en la zona.*

### **2.3 Turismo sostenible**

La actividad turística a nivel mundial se originó poco después de la revolución industrial, y se intensificó en la época de la posguerra, debido al incremento de los viajes aéreos y a la relativa disminución de los costos y distancias entre los lugares de origen y el destino de los turistas, (Jorge F. Cervantes Borja, 2007)

Si bien, a principios de los años 70, emergen nuevas aproximaciones al tema turístico desde perspectivas críticas y medioambientales, es a partir de la década del 90 cuando se plantea la sostenibilidad en el turismo, debido a que la actividad turística se ha consolidado como un factor estratégico y endógeno para propiciar el crecimiento económico.

De este modo, a partir de la última década del siglo XX, se inician trabajos de investigación en el tema y el turismo es examinado muy de cerca en términos de sus impactos sobre el ambiente, la cultura y las sociedades. Entre las diferentes opiniones, están las que resaltan los aspectos positivos apuntando al poder del turismo de contribuir al crecimiento económico, mientras que otras enfatizan los impactos negativos sobre los ecosistemas, las sociedades indígenas y el patrimonio cultural.

Los principios del turismo sostenible pueden traducirse en prácticas de gestión, que son aplicables para todo tipo de empresas y actividades comerciales. Estos principios tienen como propósito minimizar los impactos negativos y maximizar los beneficios de la actividad turística en el entorno sociocultural, ambiental y empresarial.

El principio en el cual se basan estas prácticas denominadas “responsables o sostenibles” y que intentan modificar la forma de hacer negocios, es el Desarrollo Sostenible, que se define como “*el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades*” (Comisión Bruntland, Our Common Future, 1987).

La evolución de las relaciones entre turismo y desarrollo se ha dado en diversas declaraciones y documentos auspiciados por organizaciones internacionales, entre las que se destaca la Organización Mundial de Turismo (OMT), Declaración de Manila sobre el Turismo Mundial

(1980), Declaración de Derechos y Código del Turista de Sofía (1985), Declaración del Turismo de la Haya (1989), Carta del Turismo Sostenible de Lanzarote (1995), Agenda 21 para el sector de Viajes y Turismo (1995) y Código Ético Mundial para el Turismo de Santiago de Chile (1999). En estos documentos se observa una paulatina transición desde el predominio de los aspectos socioculturales y económicos del turista al paradigma de la sostenibilidad. (Ivars, 2001; citado por Navarro Lizama, 2004).

En 1993, la Organización Mundial de Turismo (OMT) en el documento titulado *Tourism the year 2000 and beyond qualitative aspects* definió el concepto de Turismo Sostenible:

*"El turismo sostenible atiende a las necesidades de los turistas actuales y de las regiones receptoras y al mismo tiempo protege y fomenta las oportunidades para el futuro. Se concibe como una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacerse las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas que sostienen la vida"*(citado por Alejandro López, en Observatorio Medioambiental ISSN: 1132-1660 2001, número 4, 205-251 "El medio ambiente y las nuevas tendencias turísticas: referencia a la región de Extremadura")

Por último, en 1994 la OMT plantea los siguientes requisitos que considera fundamentales para la implantación de la Agenda 21<sup>17</sup> en los centros turísticos:

- ✓ La minimización de los residuos.
- ✓ Conservación y gestión de la energía.
- ✓ Gestión del recurso agua.
- ✓ Control de las sustancias peligrosas.
- ✓ Transportes.
- ✓ Planeamiento urbanístico y gestión del suelo.
- ✓ Compromiso medioambiental de los políticos y de los ciudadanos.
- ✓ Diseño de programas para la sostenibilidad.
- ✓ Colaboración para el desarrollo turístico sostenible.

---

<sup>17</sup> Programa 21 o Agenda 21 es un programa de las Naciones Unidas (ONU) para promover el desarrollo sostenible. Es un plan detallado de acciones que deben ser acometidas a nivel mundial, nacional y local por entidades de la ONU, los gobiernos de sus estados miembros y por grupos principales particulares en todas las áreas en las cuales ocurren impactos humanos sobre el medio ambiente. [www.formaselect.com/areas-formativas/pdf/la-agenda-21.pdf](http://www.formaselect.com/areas-formativas/pdf/la-agenda-21.pdf)

### 3. Características del área del proyecto

#### 3.1 El área de intervención en el contexto Metropolitano

A continuación se caracteriza el área de intervención en el contexto metropolitano. En este sentido, se desarrolla una breve descripción de tres componentes de la estructura metropolitana relevantes para este proyecto y se analiza su relación con el sector.

##### 3.1.1 Estructura vial y de transporte en la RMBA

La región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) presenta una red vial reticular de calles y avenidas y una estructura radial conformada por autopistas y ferrocarriles que convergen hacia el centro de la Ciudad de Buenos Aires. Además, cuenta con una serie de distribuidores transversales o circunvalaciones que permiten la conexión entre algunos ejes radiales.

La red de transporte en la RMBA está conformada por la prestación de servicios ferroviarios (de superficie y subterráneos), el transporte automotor de pasajeros (con una gran cantidad de líneas de colectivos), el premetro de tecnología tranviaria y otros servicios con menor participación en el sistema, como ser: taxis, remises y chárter.

- ✓ Organización de las redes viarias

En la actualidad, la red de autopistas metropolitanas está conformada por ocho autopistas radiales y tres autopistas transversales.

En la configuración radial se encuentran: La Autopista Acceso Norte Ingeniero Pascual Palazzo, con sus tres ramales hacia Tigre, Escobar (Ruta Nacional 9) y Pilar (Ruta Nacional 8) y un acceso hacia la urbanización Nordelta. Las Autopistas Lugones e Illia, que son la prolongación de la anterior, dentro de la Capital Federal. La Autopista Acceso Oeste, que se inicia en el intercambiador con la Avenida Gral. Paz y se extiende por la Ruta Nacional Nº 7 hasta la ciudad de Luján, incluyendo además un tramo de la Ruta Nacional Nº 5. La Autopista Ricchieri y su prolongación en el tramo Ezeiza-Cañuelas, en el eje sudoeste. Las Autopistas Dellepiane, Perito Moreno y 25 de Mayo, dentro de la Capital Federal. El Acceso Sudeste, que se extiende entre las ciudades de Wilde y Sarandí. La Autopista Buenos Aires – La Plata, que conecta con la autovía ruta 2. La Autopista 9 de Julio Sur, desde Puente Pueyrredón (lado Capital) hasta Av. San Juan.

A partir de mediados del siglo XX se comenzaron a ensamblar ciertos tramos de anillos viales con la intención de crear arterias de gran porte que circunvalen la ciudad de Buenos Aires. La primera, es la avenida General Paz, en el límite entre la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, su recorrido se inicia en la Avenida Lugones y concluye en el Puente de la Noria. Un segundo anillo de circunvalación es el Camino de Cintura –Ruta Provincial 4-, vía discontinua y del tipo semiautopista, con cruces a nivel y semáforos. Como tercer anillo el Camino del Buen Ayre localizada sobre una de las márgenes del río Reconquista uniendo los Accesos Norte y Oeste.

Además, el desarrollo de un anillo viario exterior a la aglomeración, la Ruta Provincial N°6 que vincula Zarate- Campana y La Plata y por último, la Autopista Parque Presidente Perón, que completará el Camino del Buen Ayre.

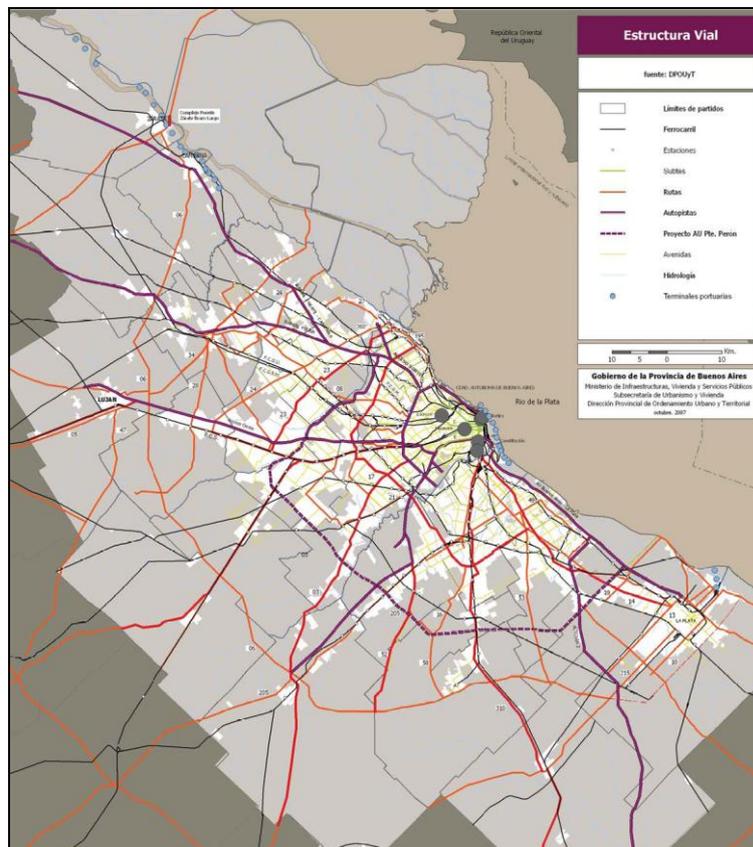


Imagen 7: Estructura Vial en la RMBA. Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires

#### ✓ Organización de la red ferroviaria

Como se mencionó anteriormente, la configuración de la red ferroviaria es predominantemente radial y converge en grandes estaciones terminales ubicadas en las cercanías del área central como ser: Constitución, Retiro y Once; con la excepción de las estaciones Federico Lacroze<sup>18</sup> y Buenos Aires<sup>19</sup>. Esta configuración presenta una línea transversal del Ferrocarril Roca entre Haedo y Temperley.

La red ferroviaria de la RMBA se compone por siete líneas de superficie que conectan el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la provincia y una de menor extensión que conecta los partidos de Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre, al norte del conurbano bonaerense.

Las ocho líneas son: Mitre (5 ramales), Belgrano Norte, Sarmiento (4 ramales), Urquiza, San Martín, Roca (8 ramales), Belgrano Sur (3 ramales) y el Tren de la Costa. (Imagen 8)

<sup>18</sup> Estación terminal del Ferrocarril Urquiza, ubicada en el barrio de la Chacarita

<sup>19</sup> Estación del Ferrocarril Belgrano Sur ubicada en el límite de los barrios de Parque Patricios y Barracas

Conjuntamente, la red ferroviaria cuenta con seis líneas de trenes subterráneos para la ciudad de Buenos Aires, conformada por las líneas A,B,C,D y H, que recorren unos 52,3 km y una línea tranviaria a superficie, el Premetro (oficialmente Línea E2), de 7.4 km de longitud con dos ramales.(Imagen 9)

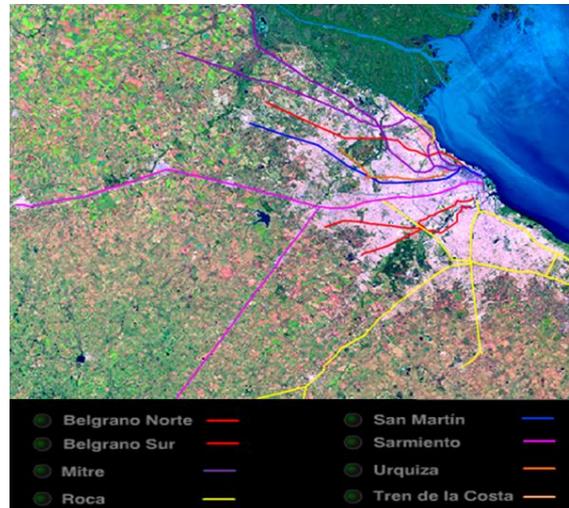


Imagen 8: Red Ferroviaria de superficie en la RMBA. Fuente: <http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba>

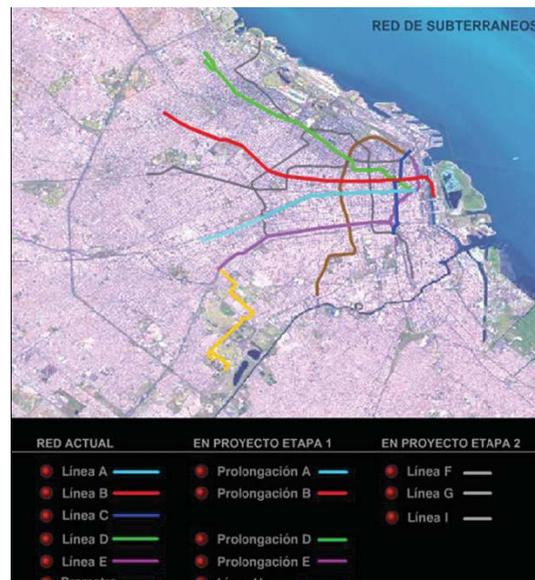


Imagen 9: Red de Subterráneos. Fuente: Lineamientos Estratégicos para la RMBA

#### ✓ Organización del transporte automotor de pasajeros

El transporte automotor de pasajeros es un servicio que se encuentra institucionalmente dividido según su jurisdicción.

Por un lado, se hallan las líneas habilitadas de jurisdicción nacional donde parte de su recorrido es por la Capital Federal y unen con la provincia; por otro lado, las de jurisdicción

provincial que unen al menos dos municipios de la provincia de Buenos Aires y por último las de jurisdicción comunal que circulan exclusivamente dentro de cada municipio.

El servicio prestado se compone por aproximadamente unas 200 empresas que ponen en funcionamiento 342 líneas (Geraldine Oniszcuk, 2011). (Tabla 1)

Jurisdicción	Empresas <sup>(1)</sup>	Líneas	Vehículos aprox.	Porcentaje de viajes
Nacional	92	135	9.430	58
Provincial	59	121	4.750	27
Municipal	69	86	2.920	15
Total	-	342	17.100	100

Tabla 1: Características del transporte automotor según nivel jurisdicción. Fuente: Turco, Nora 2009. De "Instituciones metropolitanas y calidad de las políticas públicas: el caso del Transporte", *Geraldine Oniszcuk*.

(11) Algunas empresas operan líneas en más de una jurisdicción.

Como puede observarse, la jurisdicción nacional es la que presenta la mayor concentración de servicios y porcentajes de viajes. En algunos casos duplicando los servicios a nivel provincial y en otros, triplicando los de jurisdicción municipal.

Actualmente, a pesar de la gran disponibilidad de modos y servicios de transporte terrestre, se puede afirmar que, la división jurisdiccional administrativa y operativa, y las políticas públicas vigentes, no han permitido establecer un sistema integral y articulado del transporte público.

En relación a ello, el área de intervención se halla circunvalada por importantes ejes viales de circulación tales como: la Autopista Acceso Oeste, La Ruta Provincial N°6, La Ruta Provincial 24 (ex 197), el Camino de Sirga –continuación de la Autopista Camino del Buen Ayre- y la Autopista Parque Presidente Perón -que completará el Camino del Buen Ayre-. Los mismos, vinculan el área con los partidos de la RMBA y permiten enlazar significativas áreas verdes formando un anillo de escala metropolitana.

En cuanto al servicio de transporte público se encuentra, la línea del ferrocarril Sarmiento con nodos de transferencia en las estaciones de Merlo y Moreno y un significativo servicio de transporte automotor de pasajeros de jurisdicción comunal con un importante centro de trasbordo donde se encuentran las línea 311 y 501 de colectivo (internos 25, 26 y 28) de la empresa Transportes La Perlita S.A-saliendo desde la estación de Moreno- y la línea 503 Ecotrans (interno 29) desde la ciudad de Mariano Acosta del partido de Merlo.(Imagen 10)



Imagen 10: Centro de trasbordo Moreno Fuente: IDUAR

### 3.1.2 Estructura de centros

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) presenta un sistema de centralidades urbanas asociado a la configuración del espacio, a la evolución del crecimiento urbano y a los cambios en la estructura social y económica de la región.

En la RMBA, las centralidades se diferencian por sus características geográficas (de localización y dimensión del área de influencia), por su evolución histórica, como también por la complejidad y función de los servicios y actividades de centralidad de mayor o menor jerarquía localizados en ellas, como ser: equipamientos sociales, institucionales, comunicacionales, financieros, y de transporte (que describe los niveles de conectividad de los centros).

Considerando tales variables, Artemio Abba, determina dos cortes temporales (1994/2004) para el análisis de la evolución de las centralidades, e identifica dos tipologías denominadas: centralidades tradicionales y nuevas centralidades; que actualmente conviven en la RMBA (como se describió en el apartado 1.3).

En este período, se observa que las centralidades tradicionales muestran un significativo crecimiento a nivel coronas y sectores. En relación a las primeras, *“un ascenso creciente en las coronas del GBA a medida que aumenta la distancia al área central fenómeno asociado a la dinámica demográfica que aumenta hacia la periferia metropolitana.”* *“...un moderado crecimiento del núcleo metropolitano, frente al casi 200% de variación en la tercera corona, que cae a un 37 % en la cuarta corona.”* (Abba, A. P y Laborda, M; Atlas Ambiental de Buenos Aires). Esto implica, un mayor número de centros urbanos y barriales en la segunda y tercer corona, asociado a un significativo incremento poblacional comparativamente a los partidos de la primera corona.<sup>20</sup> Y *“Respecto de la visión por sectores se observan tasas bastante similares, si bien se registra un mayor crecimiento en el Norte (71,6 %), seguido por el Sur (65,3 %) y el Oeste (60,6 %). Sin embargo esta tendencia está muy lejos de superar la relación más estructural según la cual los centros tradicionales del Oeste y el Sur están muy por debajo de la presencia de equipamiento localizado en el más consolidado eje preferencial norteño.”* (Abba, A. P y Laborda, M; Atlas Ambiental de Buenos Aires).

<sup>20</sup> En el período 1991-2001 los partidos de la segunda y tercera corona muestran un aumento poblacional correspondiente a un 21,8% y 29% y en el 2001-2010 un incremento del 16% y 20,5%. Mientras que los partidos de la primer corona presentan un decrecimiento del 1,5%, y un crecimiento del 3,5% en los mismo períodos. (Censo-Indec)

En el periodo 1994-2004, analizado por Abba, las nuevas centralidades primero se consolidan rodeando al Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires y posteriormente manifiestan un crecimiento y expansión en forma reticular, predominantemente en la primera corona y en el sector Norte, impulsado por el desarrollo del Unicenter Shopping<sup>21</sup>. En esta década, se presenta un significativo incremento (148%)<sup>22</sup> comparativamente a los centros tradicionales (30%). A partir del 2004, se vislumbra una red de nuevas centralidades revelando un notorio crecimiento en el sector Oeste y Sur (*la oferta multiplica 7 y 5 veces la existente en 1994 respectivamente*)<sup>23</sup> y en los partidos de Pilar y Escobar, en el sector Norte.

A partir de lo anteriormente expuesto, se pueden distinguir dos situaciones en relación a la localización e inserción urbana de los nuevos nodos de centralidad. Por un lado, aquellos que se localizan en la Ciudad de Buenos Aires y en la primera corona, presentan una mayor integración al tejido urbano por tratarse de intersticios vacantes, estructuras obsoletas o de edificios con un fuerte valor patrimonial como es el caso de Puerto Madero, Patio Bullrich, Galerías Pacífico o El Solar de la Abadía. Por otro lado, los nuevos centros de la segunda y tercer corona de la RMBA, localizados en áreas periurbanas, organizados como enclaves, desvinculados de los centros tradicionales, cuya accesibilidad es dependiente del transporte automotor privado y su expansión coincide con la nueva modalidad de residencia de los sectores de medios- altos y altos ingresos.

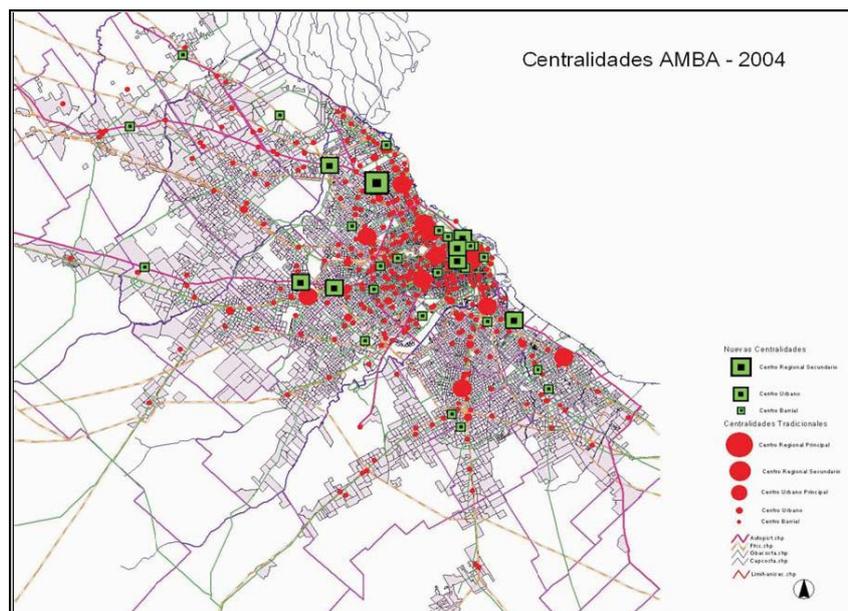


Imagen 11: Centralidades en la RMBA. Fuente: Lineamientos Estratégicos para la RMBA

Lo anteriormente descrito, es identificable en los partidos Moreno, Merlo, Gral. Rodríguez y Marcos Paz, donde se sitúa el área de estudio.

<sup>21</sup> primer centro comercial de Argentina perteneciente al holding chileno Cencosud, inaugurado en 1988. Se encuentra en la localidad de Martínez (Provincia de Buenos Aires).

<sup>22</sup> Abba, A.P, *Metrópolis argentinas: agenda política, institucionalidad y gestión de las aglomeraciones urbanas interjurisdiccionales*.- 1a ed.-Martínez: Café de las Ciudades, 2010

<sup>23</sup> Abba, A. P., Laborda, M., *Atlas Ambiental*

En el periodo 1991-2010, experimentaron un crecimiento poblacional promedio del 65 %<sup>24</sup>, donde las zonas más densamente pobladas se localizan en torno a las cabeceras de los partidos, y en las proximidades a los principales ejes de comunicación viales y ferroviarios, disminuyendo hacia la periferia. Situación que acompañó el desarrollo de centralidades de segundo orden en los partidos Moreno y Merlo y el desarrollo de núcleos urbanos de tercera jerarquía.

Por tratarse de partidos de borde del área urbanizada se hallan en un proceso de intensa transformación del suelo rural en urbano aunque al mismo tiempo se refuerzan las funciones y actividades de centralidad a través de la incorporación de nuevas sucursales bancarias, universidades públicas (UNGS, Universidad Nacional de Moreno, Merlo, José C. Paz), administración (nuevos juzgados en Moreno), centros de espectáculo, comercio, gastronomía, etc.

A estas consideraciones se debe añadir lo apuntado en las investigaciones de Abba en cuanto a lo que denomina nuevas centralidades materializadas en grandes superficies comerciales como es el caso de Nine Shopping en Moreno, sobre la Autopista Acceso Oeste, en la segunda corona de la RMBA.

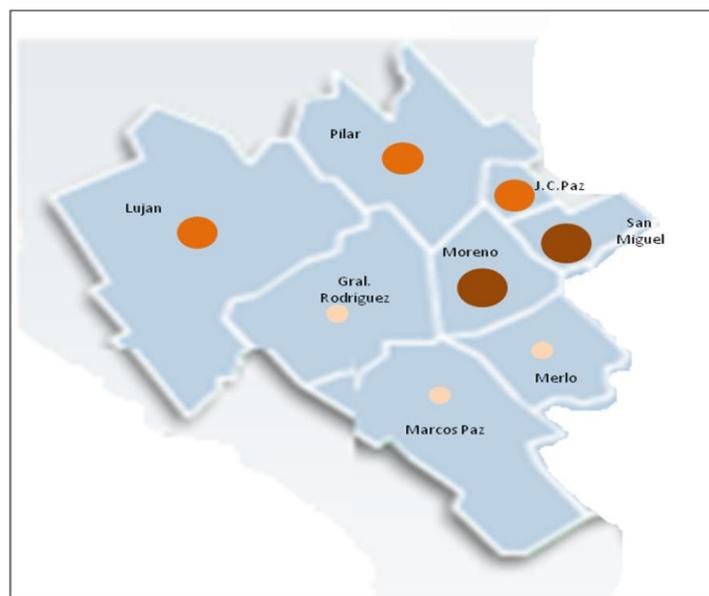


Imagen 12: Jerarquización de centros en los partidos del área y su zona de influencia. Fuente: Elaboración propia

<sup>24</sup> Según datos censales del Indec (1991-2010)

### 3.1.3 Sistema metropolitano de áreas verdes

Hacia fines del siglo XIX, una serie de fenómenos urbanos, dan origen a la conformación tentacular que distingue a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA).

La misma, presenta una estructura urbana predominantemente radio concéntrica, sobre un soporte ambiental integrado por un sistema de cuencas hidrográficas<sup>25</sup> (las tres más importantes son: Cuenca del Río Luján, Cuenca del Río Matanza-Riachuelo y Cuenca del Río Reconquista), que actúan como barreras urbanas en la continuidad del tejido y definen grandes segmentos de áreas verdes en los valles de inundación.

El crecimiento urbano que experimentó la región ha ido dejando amplios sectores de tierra vacante e influyó en la decapitación de suelo, la deforestación y el abandono de las tierras de cultivo; provocando un deterioro ambiental que impacta sobre la biodiversidad y el empobrecimiento del verde urbano, poniendo en riesgo el papel social, ecológico y paisajístico que presentan los espacios verdes y libres públicos.

La RMBA cuenta con grandes espacios verdes abiertos, ubicados en los intersticios urbanos y sobre los bordes de ríos y sus afluentes, sin embargo, los de mayor tamaño son (casi en su totalidad) destinados a uso exclusivamente militares. Muchos de estos espacios, se encuentran en el dominio privado o en ámbitos públicos pero, sin acceso libre y gratuito, como es el caso de numerosas instituciones educativas, religiosas, deportivas o culturales.

El análisis de las áreas verdes habilitadas de uso activo, que prestan un servicio efectivo a la población, alcanzan un promedio 2,95m<sup>2</sup> por habitante<sup>26</sup>, por debajo de los 10m<sup>2</sup>/hab. (para núcleos urbanos) reglamentados en el Art. 13 de la Ley 8912<sup>27</sup> y de los estándares internacionales<sup>28</sup> que establecen un mínimo de 9 m<sup>2</sup> / hab. y 15 m<sup>2</sup> / hab. como cifra deseable.

La situación actual, no sólo presenta la escasa relación de espacios verdes y libres públicos por habitante sino que además, da cuenta de la deficiente accesibilidad y vinculación entre los espacios verdes existentes, del estado de deterioro y mala administración y/o gestión estas áreas y de la falta de valoración del patrimonio natural y cultural. Realidad que dificulta la recuperación de la matriz ambiental en pos de la calidad de vida de la población.

En este contexto, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, ha planteado la necesidad de formular un Plan Director para la consolidación de un Sistema de Áreas Verdes para la región metropolitana de Buenos Aires (SAV).

---

<sup>25</sup> Las Cuencas Hidrográficas son unidades morfológicas superficiales que implican un sistema de drenaje natural que conduce el agua al mar a través de un único río.

<sup>26</sup> De acuerdo con los datos obtenidos de los "Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana".

<sup>27</sup> DECRETO-LEY 8912/77: Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 3: Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de área verde o libre por habitante. Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales. Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m<sup>2</sup>/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m<sup>2</sup>/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m<sup>2</sup>/hab.) para parques comarcales o regionales. A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km.).

<sup>28</sup>La Organización Mundial de la Salud (OMS)

El SAV, intenta dar un enfoque integral y sistémico a la temática, tomando como vectores directores los conceptos de Sistema Complejos<sup>29</sup>, Biodiversidad<sup>30</sup> y Desarrollo sostenible<sup>31</sup>.

Desde esa visión sistémica, el SAV busca conformar una red de corredores y parques Urbanos interconectados, mediante la vinculación de los espacios verdes existentes y de nueva creación, la incorporación y recuperación de áreas degradadas o en desuso y el establecimiento de criterios básicos y normas para su gestión; con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la región y contribuir a la sostenibilidad de la ciudad.

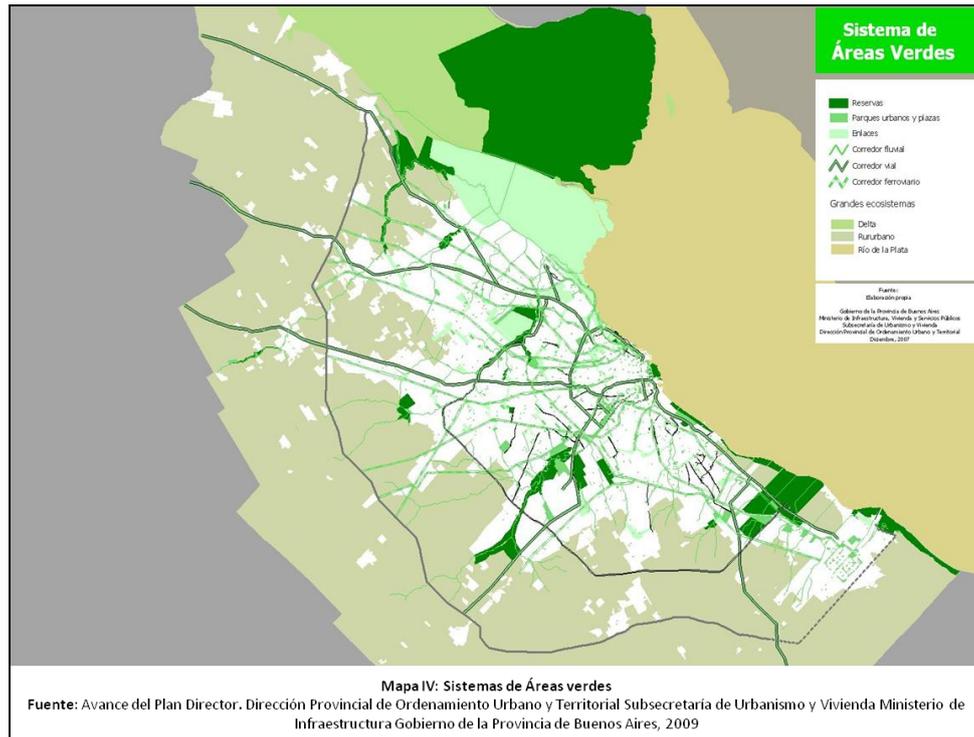


Imagen 13 Sistema de Áreas verdes. Fuente: Avance del Plan Director: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda Ministerio de Infraestructura Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, 2009

A partir de esta mirada, la estructura de la red verde metropolitana estaría integrada por corredores de biodiversidades (fluviales, ferroviarias y viales) y por un conjunto de nodos interconectados formados por reservas urbanas, parques, plazas y bosques de ribera; enlazados por el arbolado urbano y las áreas residenciales de baja densidad.(Imagen 14)

<sup>29</sup> Bajo la idea de Sistema Complejos, pretende analizar la región con una visión integral con las características propias de un sistema socioecológico

<sup>30</sup> El concepto de biodiversidad, relacionado a la visión de los sistemas complejos, en cuanto a sus infinitas interrelaciones y como catalizador de las perturbaciones del sistema.

<sup>31</sup> Desarrollo sostenible, como guía en el diseño y gestión de las áreas verdes.

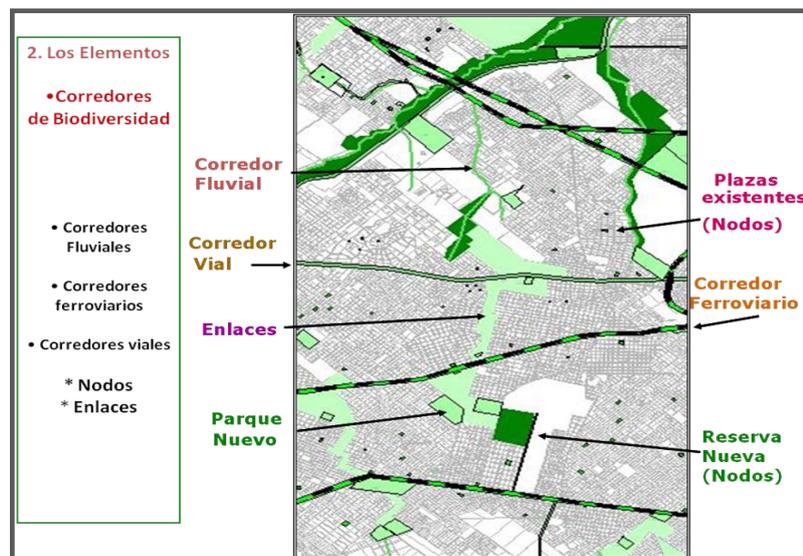


Imagen 14: Esquema del SAV. Fuente: Avance del Plan Director Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda Ministerio de Infraestructura Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, 2009

Por último, pensar y tratar los espacios verdes de la Región Metropolitana como un Sistema de Áreas verdes, es compleja. No solo por la escala, por la situación actual de los aspectos normativos, jurisdiccionales, administrativos y económicos, sino también por la importante función social, ecológica y cultural que estos espacios cumplen.

Estos cambios plantean un desafío muy importante, frente al progresivo deterioro ambiental, paisajístico y cultural y a la creciente fragmentación y conflictividad socio urbana.

En este contexto, el área de estudio es una pieza relevante en el Sistema de Áreas Verdes porque es un corredor de biodiversidad integrado por el espejo de agua del Lago San Francisco, interconectado a través de corredores viales con otras áreas verdes de escala metropolitana como ser: la Reserva Otamendi, Los Bosques de Ezeiza, el Parque Pereyra Iraola y el sistema de Parques rivereños del Camino del Buen Ayre. Además por sus características culturales, paisajísticas y el rol social y el servicio efectivo que brinda a la población.

### 3.2 Características generales del área del proyecto

El área del proyecto comprende el lago artificial San Francisco y su consecuente perillago. Es un sector que se caracteriza por la escasa porción de suelo urbano, la baja densidad de población y el desarrollo de actividades principalmente agropecuarias. (Imagen 15)

Sin embargo, como se dijo en el apartado 1.3, los bordes de la urbanización presentan un significativo incremento poblacional y espacial que amenaza la sostenibilidad de las cualidades del área de intervención.

En el sector se encuentra el Parque Municipal Los Robles y el Parque Ecológico y Museo de Sitio Francisco J. Muñiz, pertenecientes al partido de Moreno. (Imagen 16-17)



Imagen 15: Vista Aérea del Lago y Perilago. Fuente: [www.hidroensc.com.ar](http://www.hidroensc.com.ar)



Imagen 16: Vista aérea del Parque Los Robles y el Parque Ecológico y Museo de Sitio Francisco J. Muñiz.  
Fuente: [www.ciudadmoreno.com.ar](http://www.ciudadmoreno.com.ar)



Imagen 17: Vista aérea del Lago, Dique y Parque Ecológico y Museo de Sitio Francisco J. Muñiz. Fuente [www.ciudadmoreno.com.ar](http://www.ciudadmoreno.com.ar)

Los Robles, lindante al lago San Francisco, abarca 270 ha de bosque que puede ser visitado en compañía de guardaparques o personal autorizado en visitas guiadas.

Allí funciona un vivero, a cargo del Instituto Municipal de Desarrollo Productivo (IMDEL), donde se desarrollan actividades relacionadas a la floricultura y hortícola, promocionando la economía local.

Además, cuenta con 35 ha destinadas a la recreación, permitiendo a los visitantes disfrutar de la estadía y el pernocte en el lugar. Ofrece quinchos para contingentes de 25 a 100 personas, piscinas - una para adultos y niños- mesas, parrillas, baños públicos, cabañas, dormís y áreas de deportes.



Imagen 18: Parque Los Robles. Fuente: Periódico de Moreno digital

El Parque Ecológico y el Museo de Sitio Francisco J. Muñiz, fue inaugurado en Octubre de 1998. Está ubicado en la margen izquierda del lago San Francisco, rodeado de pastizales, campos cultivados y bosques xerófilos, comprende una superficie de 50 ha que se encuentran al resguardo de un cuerpo de guadarques municipal. Ofrece una serie de caminos de interpretación que permiten recorrer el predio, apreciando la riqueza paleontológica de la zona, la fauna y flora oriunda del lugar, además de los humedales, que conforman una franja de 1900 metros a lo largo de la costa del lago.



Imagen 19: Acceso al Parque Ecológico y Museo Paleontológico.

Fuente: Relevamiento fotográfico propio

Se destaca también, el camino que bordea el río Reconquista conocido como Camino de Sirga, que recupera un área degradada de 20 km de largo y vincula la zona de la represa Ingeniero Roggero -el Lago San Francisco, el Perilago, el Museo de Sitio Muñiz y el Parque Los Robles- con el sistema de parques ribereños del Camino del Buen Ayre. Además, la construcción del camino permite el completamiento y articulación del tejido urbano y fortalece el acercamiento de los vecinos al río.



Imagen 20: Vista aérea del Camino de Ribera. Fuente: [www.merlo.gov.ar](http://www.merlo.gov.ar)



Imagen 21: Franja ribereña del Río Reconquista, vista desde el partido de Moreno

Fuente: Relevamiento fotográfico propio

### **3.3 Descripción histórica, características, función y construcción de la represa Ing. Roggero y su lago San Francisco.**

La historia de la represa tuvo su origen en junio de 1959 cuando el entonces gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Dr. Oscar Alende visitó el partido de Moreno. En ese momento una manifestación conformada mayoritariamente por vecinos de la localidad de Paso del Rey pedía una solución urgente al problema de las inundaciones. Ante esta situación el gobernador encarga al Director de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas, Ing. Carlos F. Roggero, el estudio del problema. En 1964 publicó un informe estableciendo que la solución al problema de las inundaciones requería de una obra hidráulica de retención de aguas.

Con ese objetivo, en 1967 comenzó la construcción de obra de la represa en la unión de los Arroyos La Chozza y El Durazno, a cargo del Ing. Carlos F. Roggero, que finalizó en 1972. Se inauguró el mismo año y por un decreto provincial se le asignó el nombre de represa "Ingeniero Carlos Francisco Roggero" en honor a quien la diseñó que había fallecido tiempo antes.

La represa está formada por un murallón de 5100 metros de extensión hecho en su totalidad de tierra consolidada con una construcción de hormigón armado de 260m de largo en el sector central rodeado de una calzada pavimentada de 7,60 m de ancho que funciona de puente. Además, el sistema de la represa se complementa con 20 vertederos y dos compuertas de 1m x 1m que permiten el escurrimiento de las aguas.

A espalda de la represa se forma un espejo de agua denominado Lago San Francisco de 450 hectáreas (aproximadamente) con una cota de 17,5 m.s.n.m. "Según un estudio realizado por la UNIREC (Unidad de Coordinación del Proyecto Río Reconquista -1997- ) se determinó que la profundidad media del espejo de agua (Lago San Francisco) es de 1,80 m, la profundidad máxima de 9 metros y la mínima de 0,60 m, además se detectaron dos cavas de profundidades

*medias de 6 m y de 4,8 m. En el mismo estudio se determinó que la calidad de sus aguas es aceptable para la vida acuática y las actividades recreativas (incluyendo la balnearia)”<sup>32</sup>*

### **3.4 Proyectos urbanos existentes. Antecedentes**

De los cuatro municipios que integran el área de la presa, solo dos tienen propuestas de intervención. A continuación se presentan las propuestas impulsadas por el municipio de Moreno y Gral. Rodríguez. La importancia de considerar estos antecedentes radica en el hecho de que el área de la presa Roggero es un territorio que ha sido modificado e intervenido. Por lo tanto, al momento de proponer un proyecto de intervención urbano-territorial es indispensable conocer los antecedentes para operar en concordancia con los programas existente.

#### ✓ Moreno

Como se señaló anteriormente, Moreno cuenta con la Reserva Municipal Parque Los Robles, el Lago San Francisco y el área del Museo de Sitio F. Muñiz. Este proyecto data de 1989, cuando el gobierno municipal, con el objetivo de modificar las condiciones existentes para el futuro desarrollo y calidad ambiental del municipio, encarga al Secretario de Planeamiento y Desarrollo, Arq. Alejandro Micieli, el Plan Director del Municipio de Moreno.

Con el fin de dar respuesta a ese objetivo, la primer tarea fue gestionar la tenencia del predio ubicado en una zona lindera a la represa Roggero, era un área anegada que se había convertido en depósito de residuos y autos robados, retiro de humus y ocupación ilegítima. En segundo lugar, el municipio logra un acuerdo con el gobierno de la Provincia de Buenos Aires y adquiere 300 ha del perilago. Estas acciones permitieron asegurar 1.000 ha para la realización del proyecto y convertir el área en una zona turística y recreativa.

#### ✓ General Rodríguez

En el año 2010, con el fin de contribuir a la protección y conservación del ambiente natural, el gobierno municipal publica un proyecto que planteaba la creación de una “Reserva Natural” y de un “Parque Municipal” en los inmuebles que la Provincia de Buenos Aires tiene dentro del partido, linderos al Lago San Francisco, y al partido Marcos Paz.

El predio tiene una superficie de aproximadamente unas 700 ha, de las cuales 350 pertenecen a zonas de llanuras, bosques y humedales y el resto lo integra una porción del Lago San Francisco. El área cuenta con una extensión costera de 7,5 Km.

La propuesta planteada era crear en la mayor parte del predio una “Reserva Natural” conforme a lo dispuesto por la Ley Provincial Nº 10907 (Modif. por Leyes 12459 y 12905).

---

<sup>32</sup> [Reserva Natural y Parque Municipal General Rodríguez](#)

Utilizando el resto para la creación de un “Parque Municipal” con el fin de integrar actividades turísticas, culturales, recreativas, y deportivas. (Imagen 22)

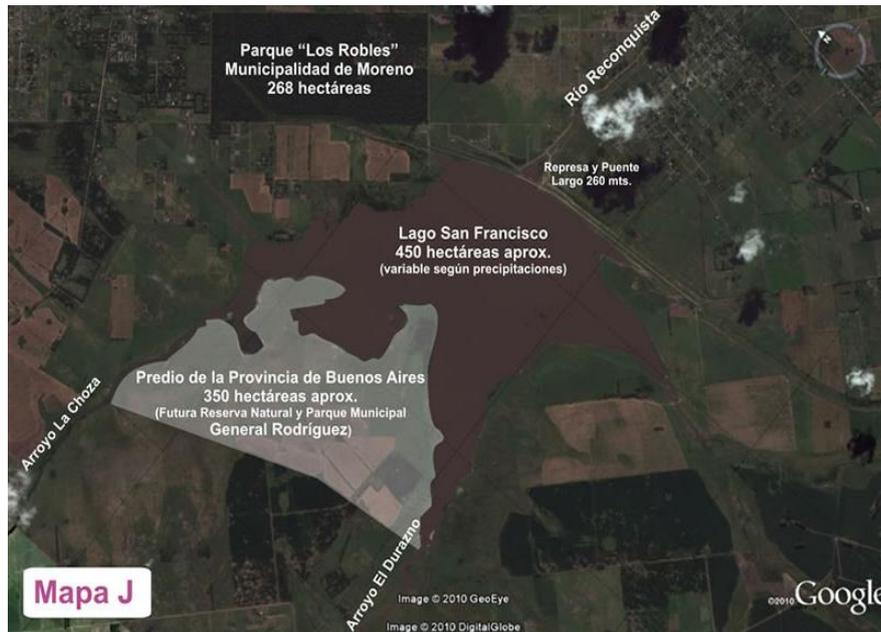


Imagen 22: Proyecto planteado para Gral. Rodríguez. Fuente: <http://200.63.163.131/reservayparquegr/historia.m>

### 3.5 Normativa urbana y ambiental vigente

Para la realización de este proyecto se partió de una serie de normas urbanas y ambientales vigentes a nivel municipal, nacional y provincial que se describen a continuación.

Dichas normas establecen y regulan el uso y ocupación del suelo, la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y ambientes y determinan los principios generales que rigen para el desarrollo sustentable de actividades recreativas y turísticas asociadas a la naturaleza.

#### 3.5.1 Código de planeamiento- zonificación

En este trabajo solo se pudo acceder a los Códigos de Zonificación de los Municipios de Marcos Paz y Moreno, en cuanto a los Municipios de Gral. Rodríguez y Merlo no se pudo obtener la información requerida a pesar de haber realizado los intentos pertinentes.

A continuación, se presentan las normativas urbanísticas de los Municipios anteriormente mencionados.

##### 3.5.1.1 Marcos Paz.

Como se puede observar en la transcripción del Código, Marcos Paz clasifica el sector de la propuesta como de Usos Específicos (dentro del Área Rural) sin asignarles indicadores urbanísticos a fin de congelar las actividades existentes.

## **CAPITULO IV**

### **De la Delimitación de Áreas - Zonas y Sectores del Partido de Marcos Paz.**

#### **4.4 Área Rural:**

Se define como Área Rural al resto de la superficie del Partido (la que no constituye las Áreas Urbanas y el Área Complementaria).

Dentro del Área Rural se incluyen las zonas de usos específicos delimitadas en el Plano de Zonificación del Partido N° 1 y que a continuación se indican:

UE7: Zona afectada a la Presa Roggero

UE8: Zona afectada a la Presa Roggero

#### **4.6 Delimitación de zonas y sectores:**

**4.6.4** En el Área Rural establecida en el punto 4.5.4<sup>33</sup> se delimitan las siguientes zonas:

##### **De usos específicos**

UE7- Zona afectada a la Presa Roggero

Circ. V - Secc. Rural - Fracc. 823a

Circ. V - Secc. C - Parcela 827e

UE8 Zona afectada a la Presa Roggero

Circ. V - Secc. Rural - Parcela 803 Parc. 804 - Parc. 805a.

## **CAPITULO V**

### **De la Zonificación**

#### **5.10. Zona de Usos Específicos (Z.U.E.)**

Los sectores definidos en el punto 4.2 (Área Urbana) y 4.4 (Área Rural) del presente Código, se consideran usos específicos en virtud que a la fecha tienen su uso comprometido.

Todo cambio en los mismos deberá ser elevado por los interesados mediante una propuesta basada en un estudio que la justifique, la que será considerada por los organismos específicos de la Municipalidad, quienes determinarán su viabilidad o denegarán mediante resolución fundamentada.

##### **3.5.1.2 Moreno**

Con el fin de promover una correcta localización de las actividades que se desarrollan en el territorio municipal Moreno, el Código de Zonificación, define la zona de intervención como Área Complementaria de Uso Turístico (ilustrado en los mapas anexo 1 y 2) y especifica Intensidad de Usos, Morfología y Usos Admitidos, como se transcriben a continuación.

### **TÍTULO 1-PARTE GENERAL-CAPÍTULO SEGUNDO**

**Artículo 10º** Con el fin de establecer una estructura coherente que permita el desarrollo de las distintas actividades sobre parámetros que rigen el presente código, se establece dentro de cada área las siguientes zonas:

---

<sup>33</sup> 4.5.4 Se delimita como Área Rural al resto de la superficie del Partido, excluyendo las áreas delimitadas en los puntos 4.5.1 - 4.5.2 y 4.5.3, del presente Código.

AREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL 5 (Extraurbano) R5  
RESIDENCIAL 6 (Extraurbano) R6  
PRODUCCION INTENSIVA PI  
TURISTICO T  
INDUSTRIAL 1 I1  
INDUSTRIAL 2 I2  
INDUSTRIAL 2 AI (Agrup. Indust.) I2 AI  
USO ESPECIFICO UE

#### **CAPÍTULO IV**

**Artículo 103º:** En las parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, deberá respetarse las cesiones que establece la normativa nacional y provincial, con un mínimo de treinta y cinco metros y máximo de cincuenta (50) metros de ancho, a contar de la línea de máxima creciente en casos de curso de agua y cien (100) metros medidos desde el borde del espejo de agua. El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. de Bs. As. Cuando el espejo de agua esté totalmente o parcialmente contenido en el predio a subdividir, se excluirá del título la parte ocupada por el mismo, a fin de determinar el dominio estatal.

**Artículo 104º:** En los cursos de aguas y espejos construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas, recreativas, propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.

**Artículo 105º:** Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas o las reservas para equipamiento comunitario de uso público, pues constituyen bienes del dominio público del Estado. Tampoco podrán transferirse a personas o entidades privadas, salvo en caso de permuta por bienes de similares características que permitan satisfacer mejor su destino establecido.

#### **CAPÍTULO V**

**Artículo 166º TURÍSTICO:** Carácter: Destinada a la preservación, conservación, consolidación de la vegetación y el paisaje. Uso relacionado con la residencia unifamiliar y alojamiento relacionado con el turismo, deporte y recreación.

**Artículo 167º: Intensidad de Uso y Morfología:** FOS: 0.3 FOT: 0.3 DENSIDAD NETA: 80hab./Ha Cuando no posea agua potable y desagües cloacales por servicio centralizado o red pública 60hab./Ha.- PARCELA MÍNIMA: 24.00MTS. de frente y 1250.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 7.00MTS. RETIROS: Frente: 5.00MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Lateral: 5.00MTS. En los predios con un frente de parcela mayor o igual a 20.00 mts. y menor o igual a 24.00mts. el retiro lateral se producirá sobre uno de sus ejes medianeros. Cuando tenga frente menor a 20.00mts. no será exigible retiro lateral.

**Artículo 168º USOS APTOS:** del uso turístico: Servicios: Recreativo “a” Recreativo “b”, Automotor A “a”, Automotor B “a”, Gastronómicos. Comercio: Básico “a” Equipamiento: Cultural, Deportivo. Habitación: vivienda Unifamiliar, Hotel y Pensión. Producción: Taller Artesanal.

### **3.5.2 Ley Nacional**

#### **Ley 25675 - Ley General del Ambiente**

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan el 6 de Noviembre de 2002 la Ley General del Ambiente Nº 25675 para todo el territorio Nacional.

La norma otorga al ambiente la categoría de Bien Jurídico Protegido y establece los presupuestos mínimos con el fin de lograr:

- ✓ Una gestión sustentable y adecuada del ambiente.
- ✓ La preservación y protección de la diversidad biológica.
- ✓ La implementación del desarrollo sustentable.

Para ello, determina como instrumentos de la política y gestión el ordenamiento ambiental del territorio, la evaluación de impacto ambiental, el sistema de control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas, la educación ambiental, el sistema de diagnóstico e información ambiental y el régimen económico de promoción del desarrollo sustentable.

Prevé además, la creación del Consejo Federal de Medio Ambiente (COFEMA) como organismo permanente para la concertación y elaboración de una política ambiental coordinada entre los Estados miembros.

### **3.5.3 Normativa de aplicación en la Provincia de Buenos Aires**

#### **Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo**

El decreto Ley 8912/77 rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

La Ley establece que las comunas deberán realizar el ordenamiento territorial según los objetivos fundamentales establecidos en el artículo 2º y en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

Además, determina que en las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas el ordenamiento territorial será planteado de manera integral y en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.

Por otra parte, decreta que los municipios delimitarán el territorio en áreas rurales, urbanas y complementarias y determinarán la existencia o no de subáreas o zonas, que dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

La Ley define:

Áreas rurales a las destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

Áreas urbanas a las destinadas a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles, comprendiendo dos subáreas la urbanizada y la semiurbanizada. Entendiendo por subárea urbanizada a el o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno y por subárea semiurbanizada el o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas.

Áreas complementarias a los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

Por otra parte, la ley prevé la división de las áreas, subáreas y zonas en espacios parcelarios, circulatorios y verdes o libres públicos.

En este sentido determina que, los espacios parcelarios y verdes o libres públicos se vincularán e integrarán a través del diseño de la trama circulatoria, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal.

Por otro lado, y como se mencionó en el apartado 3.1.3 Sistema metropolitano de áreas verdes, el artículo 13 de la Ley establece que los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados ( $10 \text{ m}^2$ ) de área verde o libre por habitante. Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales. Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de  $3,50 \text{ m}^2$  por habitante para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales;  $2,50 \text{ m}^2$  por habitante para parques urbanos y  $4 \text{ m}^2$  por habitante para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados ( $4 \text{ m}^2$ ) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros ( $60 \text{ Km}$ ).

**Ley 11723 del Medio Ambiente**

La ley N° 11723 “tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica”.

La Ley establece las disposiciones generales de los derechos y deberes de los habitantes y de la política ambiental a través del Instituto Provincial del Medio Ambiente. Además de las disposiciones especiales de los residuos y de la energía, la Ley prevé los principios que regirán el tratamiento e implementación de políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso agua y suelo, la protección y conservación de la fauna y flora y los principios para definir los parámetros de calidad del aire de manera tal que resulte satisfactorio para el normal desarrollo de la vida humana, animal y vegetal.

**Ley 12.704/01**

La Ley Provincial 12.704/01 de “Paisaje Protegido de Interés Provincial” o “Espacio Verde de Interés Provincial” establece y regula las condiciones necesarias para preservar y conservar determinadas áreas de acceso público con el fin de mejorar la calidad de vida de la población y la protección del medio. Para ello, define paisaje protegido de interés provincial “...a aquellos ambientes naturales o antropizados con valor escénico, científico, sociocultural, ecológico u otros, conformados por especies nativas y/o exóticas de la flora y fauna, o recursos ambientales a ser protegidos...”.

Además, especifica que dichos ambientes “...deberán poseer una extensión y funcionalidad tal que resulten lo suficientemente abarcativos como para que en ellos se desarrollen los procesos naturales o artificiales que aseguren la interacción armónica entre el hombre y el ambiente”. Asimismo, considera Espacio Verde de Interés Provincial “...a aquellas áreas urbanas o peri urbanas que constituyen espacios abiertos, forestados o no, con fines ambientales, educativos, recreativos, urbanísticos y/o eco-turísticos.”

Por otra parte, la norma otorga a los municipios las facultades para establecer las normas correspondientes a su jurisdicción y competencia, y arbitrar los medios para la aplicación de la ley, con el fin de lograr la armonización de las actividades desarrolladas por el hombre con el ambiente protegido. Prevé además que, en los casos en que el área protegida sea compartida jurisdiccionalmente por más de un municipio, estos deberán establecer formas de gestión coordinadas para el manejo, protección y conservación del espacio.

**Ley 10.907 de Reservas y Parques Naturales**

Ley 10907 sancionada por la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires y promulgada por el decreto N° 1869 del 24 de Mayo de 1990, determina las características mínimas necesarias que requiere un área para ser declarada Reserva Natural y define los diferentes tipos y funciones de las mismas dentro de nuestra provincia y establece que el

organismo de aplicación de la norma será El Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).

En el art 1º la Ley declara que “Serán reservas naturales aquellas áreas de la superficie y/o del subsuelo terrestre y/o cuerpos de agua existentes en la Provincia que, por razones de interés general, especialmente de orden científico, económico, estético o educativo deban sustraerse de la libre intervención humana a fin de asegurar la existencia a perpetuidad de uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, por lo cual se declara de interés público su protección y conservación”.

Además, expresa que las áreas que reúnan una de las siguientes características serán declaradas Reservas Naturales, a saber: “Ser representativas de una Provincia o Distrito fito y/o zoográfico o geológico, ser representativa de uno o varios ecosistemas donde los hábitats sean de especial interés científico o encierre un paisaje natural de gran belleza o posean una gran riqueza de flora y fauna autóctona, alberguen especies migratorias, endémicas, raras o amenazadas, especialmente cuando constituyan hábitats críticos para su supervivencia, provean de lugares para nidificación, refugio, alimentación y cría de especies útiles, especialmente cuando éstas se hallen inmersas en zonas alteradas o de uso humano interno, constituyan áreas útiles para la divulgación y educación de la naturaleza o de valor para el desarrollo de actividades recreativas o turísticas asociadas a la naturaleza, posean o constituyan sitios arqueológicos y/o paleontológicos de valor cultural o científico y/o presenten sitios de valor histórico asociados con o inmersos en un ambiente natural”. Por otra parte, clasifica y describe los siguientes tipos de Reservas.

Clasificación	Características
Reservas naturales provinciales	Son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece al Estado Provincial
Reservas naturales municipales	son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece a un Municipio
Reservas naturales privadas	Son aquellas cuyo patrimonio territorial pertenece a entes distintos de los mencionados en los puntos anteriores
Parques provinciales	Son reservas naturales establecidas por su atractivo natural y que tienen el doble propósito de proteger la naturaleza y ofrecer solaz al pueblo y una fuente de educación.
Reservas naturales integrales	Son aquellas establecidas para proteger la naturaleza en su conjunto, permitiéndose únicamente exploraciones científicas, donde el acceso está totalmente limitado. En ellas tiene fundamental importancia el mantenimiento de ecosistemas naturales y la restauración o recuperación de ambientes degradados, asegurando su perpetuación en las condiciones más naturales y prístinas posibles.

Reservas naturales de objetivos definidos	Constituidas con la finalidad de proteger el suelo, flora, fauna, sitios u objetos naturales o culturales en forma aislada o conjunta. La actividad humana es permitida en forma reglamentada, y compatibilizando las necesidades de conservación de las especies y objetos de interés con las posibilidades de aprovechamiento y uso de los restantes recursos.
Refugios de vida silvestre	Zonas con necesidad de conservación de la fauna. Áreas que, por sus características especiales o por contener hábitats críticos para la supervivencia de especies amenazadas requieren de protección; vedando en forma total y permanente la caza, con excepción de: La caza científica y de exhibición zoológica, cuando éstas fueren imposibles de realizar en otra área, o las necesidades de investigación así lo exigieren y fueran expresamente autorizadas. Cuando valderas razones científicas lo aconsejaren y fueran expresamente autorizadas. Queda prohibida además, la introducción de fauna silvestre o asilvestrada exótica a dicha área.

Por último, la Ley establece la posibilidad de declarar Monumento Natural a regiones, objetos o especies vivas de animales o plantas de interés estético, histórico o científico, que se hallen en superficie terrestre o en cuerpos de agua e incluso dentro de los límites de una reserva natural, pero el haber sido declarado monumento natural indica que recibirá una especial atención.

#### **4. Entramado de actores**

A continuación se desarrolla una descripción de los actores que tendrían incumbencia en el área de intervención. En este caso, la distribución de competencias territoriales se circunscribe a la coexistencia de la jurisdicción del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires junto a la de los municipios de Moreno, Merlo, Gral. Rodríguez y Marcos Paz con injerencia en el sector.

##### **4.1 Actores públicos**

###### **4.1.1 Gobierno provincial**

A nivel provincial los ministerios que tendrían competencia en el tema son: Por un lado el Ministerio de Infraestructura a través de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obra Hidráulica dependiente de la Subsecretaría de Obras Públicas, y el Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC). Por otro lado, el Ministerio de Gobierno por medio de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) perteneciente a la Subsecretaría de Gobierno. Además, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) quien ejerce la autoridad de aplicación en materia ambiental en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, como entidad autárquica de derecho público en la órbita del Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno.

**Ministerio de Infraestructura:** *“Le corresponde al Ministerio de Infraestructura, asistir al Gobernador de la Provincia en la determinación de las políticas necesarias a la planificación, ejecución y control de las obras públicas, del urbanismo y la vivienda, de la prestación de los servicios públicos”.*

- **Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda:** Es el organismo encargado de desarrollar políticas de tierra, urbanismo y vivienda que garanticen el equilibrio y la equidad en el crecimiento de las ciudades, a través de acciones estratégicas que promuevan el uso social del suelo, la cobertura de servicios urbanos básicos, el mejoramiento del hábitat, la regularización dominial y la escrituración social.
- **Subsecretaría de Obras Públicas - Dirección Provincial de Saneamiento y Obra Hidráulica:** A través de la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas, el Ministerio de Infraestructura trabaja en forma conjunta con los municipios en un plan hídrico provincial con la finalidad de revertir la situación que padecen muchos barrios y localidades. Entre las acciones a seguir se encuentran: desarrollar las actividades necesarias para la realización de los proyectos y las obras hidráulicas y de saneamiento ambiental y de control de inundaciones de la provincia, realizar el mantenimiento de los cursos de agua, prestar asistencia técnica y ejecutiva a Organismos Nacionales, Provinciales y Municipales e Instituciones Intermedias y ejecutar y controlar la implementación del “Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de las Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista” (Decreto n° 1019/02).
- **Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC).** La Ley 12.653 sancionada el 28 de Febrero de 2001 y promulgada por Decreto N° 811 de Marzo de 2001, crea el Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC). El COMIREC es un ente autárquico que tiene por objeto prestar servicios y realizar acciones conducentes a la gestión integral y preservación del recurso hídrico de la Cuenca del Río Reconquista, con plena capacidad jurídica para realizar los actos, contratos y operaciones conforme a sus funciones. El artículo 4º de la mencionada Ley 12.653 establece las funciones del Comité, que estarán orientadas a:
  - ✓ Planificar, coordinar, ejecutar y controlar la administración integral de la Cuenca.
  - ✓ Coordinar con la Nación, otras Provincias, Municipalidades y Organismos no Gubernamentales acciones y medidas vinculadas con su objeto.
  - ✓ Ejecutar las obras necesarias para la gestión integral del recurso hídrico de la Cuenca.
  - ✓ Administrar por sí o por terceros las obras ejecutadas por la Unidad de Coordinación del Proyecto Río Reconquista (UNIREC) y las que se indican en el inciso c), actuando en su caso como órgano concedente de las mismas.
  - ✓ Crear un sistema que le permite mantener adecuadamente informadas a las autoridades provinciales competentes sobre los distintos aspectos de la administración de la Cuenca.
  - ✓ Adoptar las medidas conducentes al estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Provincia en relación al contrato de préstamo 797/OC-AR y al Convenio Subsidiario aprobado por Ley' 11.644.

- ✓ Formular la política ambiental tendiente a la preservación del recurso hídrico de la Cuenca, en coordinación con los órganos competentes en la materia, a cuyos efectos podrá celebrar los convenios pertinentes.
- ✓ Ejercer el poder de policía de la Cuenca, conforme lo determine la reglamentación.
- ✓ Promover y ejecutar las expropiaciones y relocalizaciones que resulten necesarias para el cumplimiento de los objetivos encomendados.

**Ministerio de Gobierno:** *“Le corresponde al Ministerio de Gobierno, asistir al Gobernador de la Provincia de Buenos Aires en todo lo inherente a la determinación, ejecución y coordinación de las políticas de aplicación a los Municipios”* y en particular colaborar y asesorar a los Municipios sobre cuestiones vinculadas al desarrollo y equipamiento urbano, coordinando su accionar con otras áreas con competencias concurrentes.

- **Subsecretaría de Asuntos Municipales:** La Subsecretaría de Asuntos Municipales (SAM) es el organismo encargado de establecer el vínculo de la relación institucional con los Municipios y Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Entre sus funciones se encuentran: Atender temas referidos a la asistencia técnica a brindar a los Municipios, de acuerdo con sus particularidades y problemáticas específicas, asistir a los Municipios de la Provincia en la búsqueda de cooperación internacional y asistencia técnica, entender en el ordenamiento físico, urbano y regional del territorio, coordinando acciones con otras carteras ministeriales en la materia e intervenir en las cuestiones inherentes al uso del suelo y coordinar la relación entre los Municipios y el Poder Ejecutivo en las cuestiones inherentes a los servicios públicos municipales, sin perjuicio de las competencias específicas de otras jurisdicciones competentes.
- **Subsecretaría de Gobierno: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT):** La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, interviene en los procesos de planificación y ejecución del ordenamiento urbano y territorial, colaborando y coordinando acciones con organismos nacionales, provinciales, y municipales. En su rol de autoridad de aplicación del DL 8912/77 - TO 3389/87, promueve la adopción de criterios de desarrollos integrales y equilibrados del territorio.

**Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS):** El OPDS es el organismo encargado del resguardo ambiental y de los recursos naturales de la Provincia de Buenos Aires. Entre las funciones que le competen se encuentran: planificar, formular, proyectar, fiscalizar y ejecutar programas de educación y política ambiental destinada a mejorar y preservar la calidad ambiental, participando en convenios con otros organismos públicos y/o privados, municipales, provinciales, nacionales e internacionales. Intervenir en la conservación, protección y recuperación de reservas, áreas protegidas, y bosques, de los recursos naturales y de la fauna silvestre, del uso racional y recuperación de suelos, de protección y preservación de la biodiversidad, diseñando e implementando políticas a esos fines. Desarrollar acciones tendientes a diversificar la matriz energética provincial a través de las energías generadas por medio de fuentes renovables, alternativas o no fósiles y elaborar y ejecutar programas sobre el

ecosistema del Delta Bonaerense y de las demás cuencas del territorio de la provincia de Buenos Aires, en coordinación con otros organismos competentes en la materia.

#### **4.1.2 Gobierno municipal**

A nivel municipal tendrían intervención diferentes secretarías o institutos pertenecientes a los municipios de Moreno, Merlo, General Rodríguez y Marcos Paz.

En este caso, los actores que tendrían competencia en el área de estudio son: El Instituto de Desarrollo Urbano Ambiental y Regional (IDUAR), perteneciente al municipio de Moreno, creado por medio de la Ordenanza Municipal Nº 553/00 a mediados del año 2000. Surge con el objetivo de dar respuestas a una multiplicidad de procesos socioeconómicos, políticos y urbanos identificados por el poder Ejecutivo local que requerían de una instancia descentralizada y especializada. El Instituto constituye así una herramienta de gestión del gobierno municipal, para promover, planificar y ejecutar acciones orientadas al desarrollo urbano, ambiental y regional del distrito. Entre sus objetivos se destacan: administrar y recuperar los espacios públicos, promover y dictar normas que regulen su uso, formular planes de conservación de edificios, monumentos y sitios públicos, gestionar el ingreso de tierras al erario, para su administración y disposición y formular el Plan Urbano ambiental.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, del Municipio de Merlo, encargada del estudio, proyecto, gestión y ejecución de las obras de infraestructura, de la creación de nuevas plazas, equipamientos de espacios verdes y de recreación, del mantenimiento de arroyos, cursos de agua, plazas, espacios verdes y del Camino de la Ribera y la Secretaría de Ecología, Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, encargada de intervenir en cuestiones vinculadas a la forestación, poda, atención a emergencias por temporales, al control ambiental y a la proyección de nuevos espacios verdes.

Además, la Subsecretaria de Espacio Público dependiente de la Secretaría de Desarrollo Humano y Espacio Público, del Municipio de Marcos Paz, encargada de los proyectos relacionados al espacio público y el paisaje urbano, la Secretaria de Producción y Medio Ambiente de General Rodríguez y el Equipo de Guardaparques del Museo de Sitio Muñiz y del Parque Los Robles.

### **5. Proyecto de desarrollo urbano sustentable del perilago del lago San Francisco**

#### **5.1 Desarrollo de la propuesta de intervención**

El proyecto se desarrolla a partir del análisis de las potencialidades de la represa Ing. Roggero y de su aérea de influencia asumiendo dos escalas de impacto: la local ó micro regional que abarca a los municipios componentes y la de alcance metropolitano en tanto parte del Sistema de Áreas Verdes. Desde este enfoque la intervención se soporta en tres componentes estratégicos que, además de integrar diferentes actores, promueven la actividad turística y recreativa a partir del desarrollo racional y sustentable del recurso costero y brinden nuevas alternativas a la población.

- Componente 1: Creación del borde costero

En el marco del art. 59 de la Ley 8912 de ordenamiento territorial y uso del suelo, la intervención prevé un área arbolada y parqueada lindante al lago San Francisco, de 100m de ancho medidos desde el borde del de espejos de agua, determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. La misma, es destinada a actividades recreativas pasivas de uso público y gratuito, preservando el paisaje, resguardando los ciclos naturales del sitio y permitiendo la interacción armónica entre el hombre y la naturaleza.

- Componente 2: Creación del área recreativa

Este proyecto propone, a través de una gestión intermunicipal, la creación de un área recreativa de uso público que promueve el desarrollo sustentable del ambiente y del recurso costero, contribuyendo al sistema de áreas verdes de la Región Metropolitana.

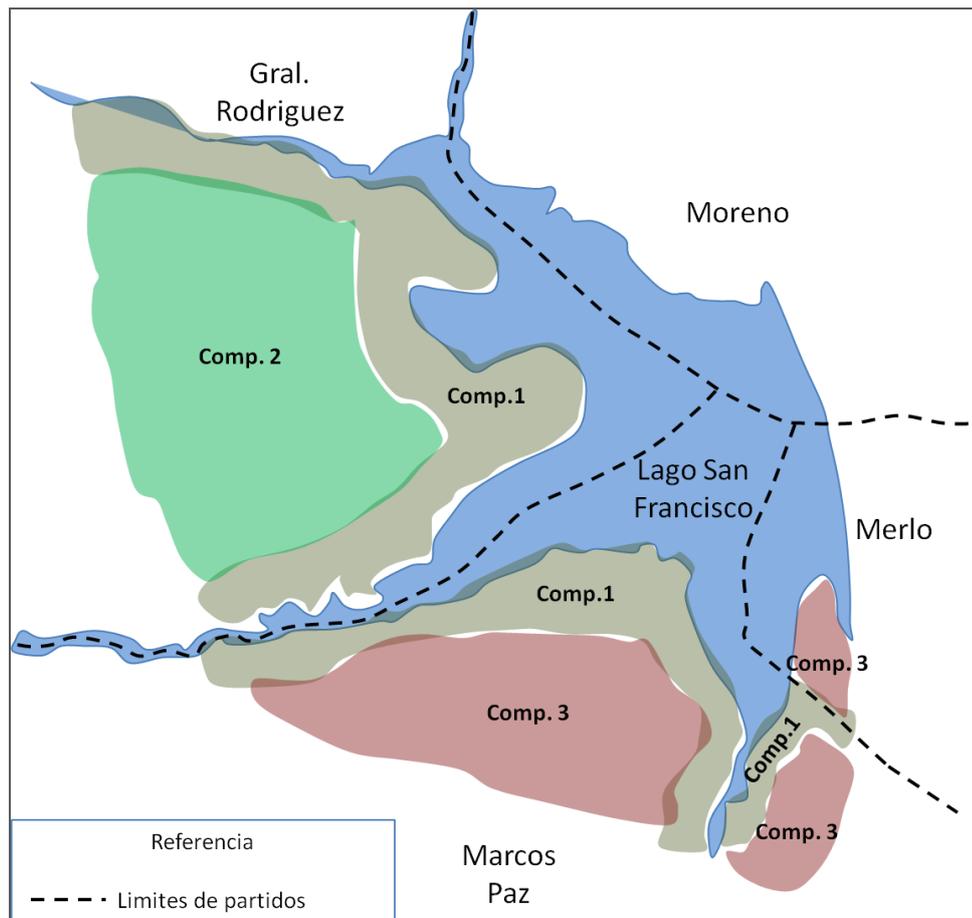
Para tal fin, esta propuesta contempla una intervención de carácter público en terrenos que la Provincia de Buenos Aires otorgó al municipio de Gral. Rodríguez, identificados en planos de Arba digital como circunscripción VI, parcelas 35, 36 A, 36 B y 38, abarcando una superficie aproximada de 623 Ha.

- Componente 3: Intervención en predios privados.

Con este componente el proyecto pretende promover las inversiones privadas para el desarrollo de productos turísticos y recreativos, porque considera que el desarrollo del área recreativa del componente 2 es un elemento clave que atrae y potencia dichas inversiones. Para ello prevé la protección y conservación de los recursos naturales, el uso racional del suelo y asegurando el bienestar de la población local.

Para ello se propone, como instrumento técnico-jurídico, la implementación de planes particularizados, según lo normado por la Ley 8912(art: 81, 82, 83). Los mismos podrán ser desarrollados a través de asociaciones mixtas entre el sector público y el sector privado o por grupos propietarios asociados.

El área en cuestión, está determinada por predios privados vacantes identificados en planos de Arba digital como circunscripción V parcelas 800, 801A, 802A, 803A, 803B, 823A y circunscripción II parcelas 583B, 583F, 583 N de los partidos de Marcos Paz y Merlo, respectivamente.



Esquema 1: Componentes estratégicos.

Fuente: Elaboración propia, en base a imagen captada de Wikimapia

Esta propuesta, concibe al sitio como un espacio integrado al sistema de áreas verdes de escala metropolitana (SAV, ver capítulo 3) dado que, por sus características topográficas, ecológicas, culturales y sociales, responde a los requerimientos del Art. 13 de la Ley 8912 y la Organización Mundial de la Salud (OMS)<sup>34</sup>, aporta a la conservación de los ecosistemas y potencia la estructura de la red verde metropolitana.

En este sistema, el área a intervenir cumple el rol de: ser soporte de diversas especies de flora y fauna, controlador de las inundaciones y corredor de biodiversidad relevante para la conectividad con otros nodos (reservas urbanas, parques, plazas y bosques de ribera), convirtiéndolo en una pieza clave para la configuración del SAV.

En relación a la flora y fauna autóctonas, cabe destacar que algunas de ellas han sufrido alteraciones debido a las actividades humanas, principalmente por la contaminación de Río Reconquista y la construcción de la represa Roggero que modificó el ecosistema. Este proyecto pretende sostener y mejorar el espejo de agua y el área verde existente, además de proteger y promover el desarrollo de las especies que allí conviven.

<sup>34</sup> Detallado en el apartado 3.5.3

Con respecto a la flora<sup>35</sup> se observa en el lugar, matas de gramíneas cespitosas alrededor de las vías férreas y en campos poco pastoreados. Además, en las cercanías de los arroyos, en la cuenca alta del Reconquista y en la represa Ing. Roggero se hallan juncales, totorales, cardales, duraznilares y ciperáceas, los que serán preservados y considerados de enlace entre el área a intervenir y el Dique Cascallares, formando una franja verde riberena paralela al Río Reconquista. Por otra parte, se prevé forestar la zona con especies que se adecuen a los requerimientos de cada subzonas (estacionamiento, camping, cabañas, etc)

Entre la fauna<sup>2</sup> que se encuentra en la cuenca alta de río se hallan algunos anfibios, reptiles y mamíferos tales como: ranas, sapos, tortugas de río y de laguna, lagartos verde y overo, lagartijas, culebras, cuis, comadreja, el zorrino, ratas, laucha y nutrias y una gran variedad de peces como ser: vieja del agua, dientudo, varias especies de bagres, pejerrey, sábalo y mojarra, que no se verán afectados por el desarrollo del sector recreativo de actividades náuticas y pesquera, ya que es un proyecto que contempla el uso de embarcaciones que no degraden el recurso agua y resguarda la fauna del lugar mediante el control por parte de guardaparques, otorgando permisos de pesca a los aficionados de este deporte. (Imagen 23)

Finalmente, la gran diversidad de aves<sup>2</sup>: gorrión, chingol, zorzal, cotorra, benteveo, ratona, hornero, calandria, tijereta, golondrina, paloma, tero, chimango, carancho, jilguero, cabecita negra, tordo, corbatita, pirincho, colibrí, lechuza, carpintero, garza blanca, garza bruja, garcita, pato maicero y biguá, no se verán perturbadas por esta intervención ya que la misma potencia el Parque Ecológico y el Parque Los Robes, que en la actualidad protegen y preservan la existencia de estas especies con la presencia permanente del destacamento de guardaparques. (Imagen 24)

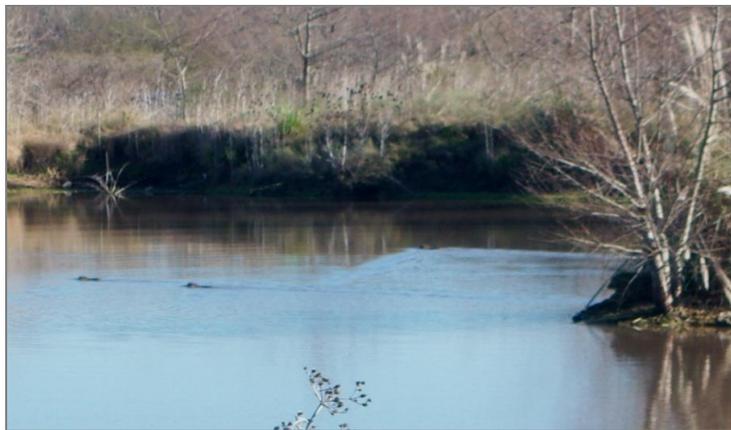


Imagen 23: Nutrias en la Reserva Ecológica.

Fuente: Relevamiento fotográfico propio tomado desde la Reserva Ecológica

---

<sup>35</sup> Tesis de grado correspondiente a la Licenciatura en Ecología Urbana de Ivana Sadañowski, 2003

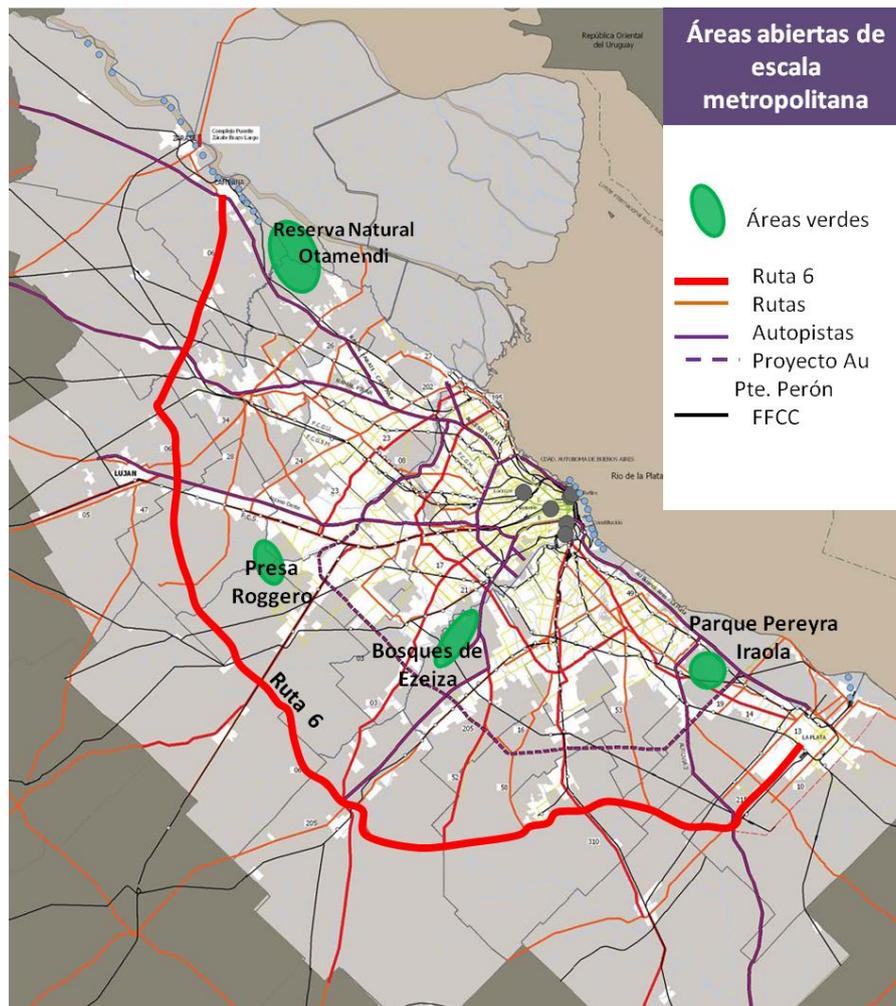


Imagen 24: Aves en la Reserva Ecológica.

Fuente: Relevamiento fotográfico propio tomado desde la Reserva Ecológica

Como controlador de las inundaciones, esta represa pertenece al grupo de las que retienen masas de agua permanente contribuyendo a la contención frente a las inundaciones y favoreciendo el almacenamiento para usos recreativos. Con el fin de no alterar la finalidad de la misma, este proyecto prevé muelles, pasarelas, miradores y áreas recreativas pasivas construidos con materiales adecuados que permitan el natural escurrimiento de las aguas. Además, se proyectan usos indirectos asociados a la represa, como por ejemplo, trekking, ciclismo, camping, y también el uso del embalse ligado a actividades turísticas sostenibles que propician el desarrollo económico local.

Por último, el proyecto considera al área una pieza clave para la configuración del Sistema de áreas verdes de escala metropolitana por ser el único corredor de biodiversidad en la zona oeste del AMBA, y elemento estructurante de la red de espacios verdes de alcance metropolitano que enlaza la Reserva Otamendi con los Bosques de Ezeiza y el Parque Pereyra Iraola, formando un anillo verde paralelo a la ruta provincial N°6 -como se dijo en el capítulo 3- (mapa 1)



Mapa 1: Áreas abiertas de escala Metropolitana.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de lineamientos para la provincia de Buenos Aires

Además, en relación a este último aspecto, el proyecto potencia por un lado, la conectividad con el Camino de Sirga, incorporando circuitos peatonales, vehiculares y bisisendas para integrar el Dique Cascallares y la franja riberena del Río Reconquista al complejo turístico propuesto, y articulándolos al sistema de parques del Camino del Buen Ayre y al tejido urbano existente. Y por otro lado, contempla la vinculación con la Ruta Provincial 24 (ex 197) a través de la consolidación de un camino rural de 6 km para conectar el área intervenida con otros sectores recreativos y/o turísticos tal como: parque municipal Malvinas Argentinas (ex batallón 601) en el partido homónimo y el camino de los remeros, el puerto de frutos y la zona del Delta en el partido de Tigre.

## 5.2 Memoria descriptiva del proyecto

La puesta en marcha de proyectos urbano-territorial se concibe no solo como instrumento de transformación morfológica y re funcionalización de fragmentos, generando mejoras en las condiciones físicas, económicas y sociales del entorno, sino también como ámbito de gestión y

concertación público-privada, convirtiéndose en una figura de gran utilidad en la renovación del instrumental urbanístico de nuestras ciudades, tal como dice Lorena Vecslir Peri (2010).

Este proyecto urbano-territorial propone la creación de un complejo recreativo y turístico que promueva el desarrollo sustentable, denominado Complejo Roggero, integrando diversos usos que generen mejoras en las condiciones físicas, económicas y sociales del entorno. Además, por su cercanía a la Ciudad autónoma de Buenos Aires (CABA) daría respuesta a un importante caudal de turistas habidos de espacios abiertos y contacto con la naturaleza.

En línea con lo expresado, el proyecto propone la creación de un complejo recreativo y turístico denominado Complejo Roggero, integrando diversos usos que generen mejoras en las condiciones físicas, económicas y sociales del entorno. Además, por su cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) daría respuesta a un importante caudal de turistas fuertemente demandantes de espacios abiertos naturales y de contacto con la naturaleza.

El Complejo Roggero se localizará en el perillago del lago San Francisco en predios público-privado. El mismo se dividirá en tres sectores cuyos límites físicos estarán dados por el lago, los arroyos La Choya y el Durazno y una nutrida forestación que brindará un efectivo servicio social, ecológico y paisajístico al lugar.

Con el fin de asegurar el acceso público y gratuito al curso de agua, se prevén cuatro puntos de acceso vehicular que permitirán el ingreso al lugar, con sus respectivas playas de estacionamiento público.

### **5.2.1 Estructura del Complejo Roggero**

El atractivo turístico está dado por el lago San Francisco, los arroyos, el verde valle, su cercanía a la Reserva ecológica y al Parque los Robles.

Dentro de este proyecto, el agua juega un rol fundamental de interés paisajístico, dando lugar a la formación de enclaves de gran diversidad y brindando el marco óptimo para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas sostenibles.

Con el fin de potenciar el borde costero, su vinculación con los elementos existentes y la rivera del Río Reconquista como un patrimonio público de interés social, se propone un cinturón costero (de aproximadamente 25 km) con senderos interpretativos peatonales y ciclovías que rodeen al lago, a la Reserva Ecológica y al Río Reconquista hasta el Dique Cascallares; este último tramo acompañando el camino vehicular de la rivera.

Para preservar las condiciones físicas del lugar se sugiere, una pasarela elevada de madera que permita un buen escurrimiento del agua en caso de crecida. Este cinturón cuenta con puentes pasantes a la altura de los arroyos, paradores con áreas de descanso, muelle y equipamiento adecuado para su uso: basureros, iluminación, y señalización, entre otros. (Imagen 25)

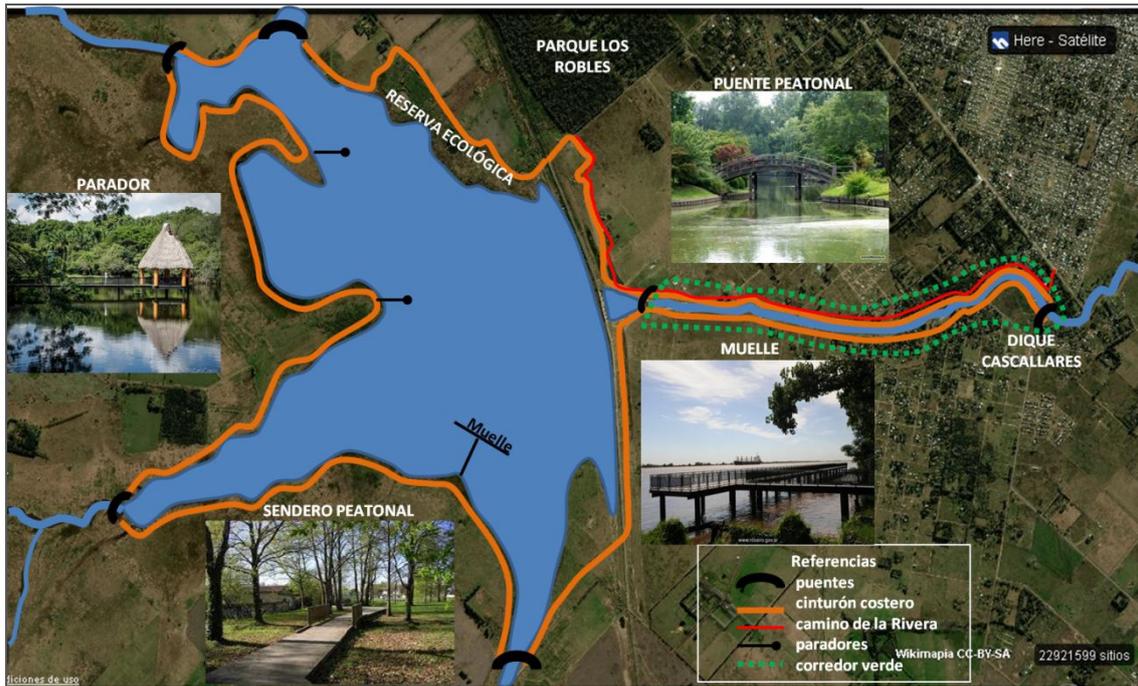


Imagen 25: Cinturón Costero. Fuente: Elaboración propia, sobre base de wikimapia con imagen de Google.

El complejo contempla tres sectores, al oeste el de actividades deportivas, culturales y recreativas, al sur reservado para uso hotelero y gastronómico y al sudeste el parque náutico. Cada uno posee un área parqueada envolvente, lindante al lago, donde se desarrollan actividades recreativas pasivas, y se provee de asadores al aire libre, bancos y mesas, baños públicos, iluminación, cestos de basura y juegos infantiles, en sintonía con el componente 1. Además, se propone la traza de un circuito peatonal interno que enlace los nuevos puentes diseñados. (Imagen 26)



Imagen 26: Sectores del Complejo, área parqueada y circuito peatonal interno.

Fuente: Elaboración propia, sobre base de wikimapia

El sector oeste, (relacionado al componente 2), se asienta en los inmuebles que la Provincia de Buenos Aires tiene dentro del partido de Gral. Rodríguez abarcando una superficie aproximada de 623,4<sup>36</sup> ha de las cuales 350 pertenece a zonas de llanuras, bosques y humedales y el resto lo integra una porción del Lago San Francisco<sup>37</sup>. Dentro del mismo se proyecta, una plaza central donde funciona una oficina de turismo e interpretación que actúa como centro de recepción para todo aquel turista que llegue al lugar, ofreciendo información de interés sobre paseos, actividades, servicios, etc.

A partir de allí, el sector se estructura según cuatro caminos diagonales que vinculan el área parqueada con los subsectores: jardín botánico, estacionamiento, centro deportivo, área de juegos infantiles, camping, sector de usos múltiples y áreas comunes equipadas con servicios sanitarios-vestuarios, control y vigilancia, kioscos, bares y feria de artesanos donde se exponen y venden artesanías del lugar. (Imagen 27)



Imagen 27: Sector Oeste y subsectores. Fuente: Elaboración propia, sobre base de wikimapia

<sup>36</sup> Circ. 6 Parcelas 35 sup:118,8ha- 36A sup:468,2ha - 36B sup:3,9ha - 38 sup:32,5 ha , según datos obtenidos de Arba digital, julio de 2013

<sup>37</sup> <http://200.63.163.131/reservayparquegr/historia.m> captura mayo 2012

- ✓ El jardín botánico, se prevé en el polígono norte del sector en una superficie de 30 ha. Allí, se busca conservar, estudiar, preservar y difundir especies locales y exóticas, ofreciendo información al respecto y estudiando sus particularidades. Siendo una buena alternativa para salidas educativas, de las escuelas de la zona de influencia.(Imagen 28)



Imagen 28: Jardín Japonés – Palermo Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Fuente: <https://www.google.com.ar/search?q=jardin+botanico+de+buenos+aires&source>

- ✓ Al oeste, con el fin de asegurar el acceso público y gratuito al curso de agua se proyecta, el ingreso al complejo a través de una playa de estacionamiento, de uso público, ocupando un área de 10 ha, rodeada de una frondosa arboleda brindando calidad paisajística y ambiental al lugar.(Imagen 29)



Imagen 29: Playa de estacionamiento, Jardín Botánico de Santa Cruz, Argentina.

Fuente: <https://www.google.com.ar/search?q=estacionamiento+jardin+botanico&source>

- ✓ Contiguo al estacionamiento se planea un área de 3 ha destina a juegos infantiles donde se desarrollan actividades de ocio al aire libre para los más pequeños. Además, un centro deportivo (aprox. 15ha) donde se prevén sectores destinados a la práctica de fútbol, básquet, patín, skate, etc. y el equipamiento necesario para su uso. Conjuntamente, debido a la amplitud del espacio abierto, se promociona como alternativa para las distintas agrupaciones aficionadas al aeromodelismo. (Imagen 30)



Imagen 30: Juegos infantiles y centro deportivo.

Fuente: [www.agrohotelcaminodelparque.com](http://www.agrohotelcaminodelparque.com) [www.agenciadenoticias.unal.edu.co](http://www.agenciadenoticias.unal.edu.co)

- ✓ Lindante a la plaza, se programa un sector de usos múltiples donde se incorpora la producción artística en el campo de la cultura, la música, la pintura y el teatro que a su vez sirve de taller de trabajo para los artesanos del lugar. Conjuntamente, se proyecta la construcción de un pequeño anfiteatro al aire libre que brinda la posibilidad de sociabilización y exhibición de las actividades artísticas. (Imagen 31)

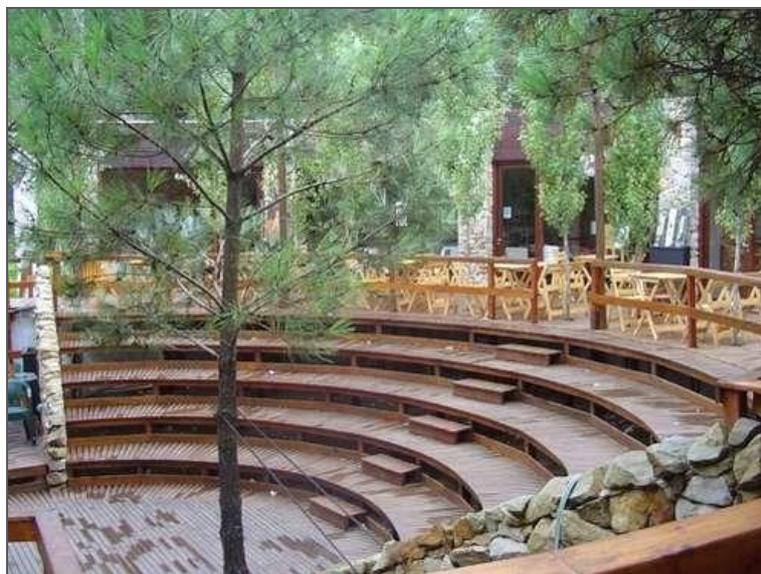


Imagen 31: Anfiteatro. Fuente [www.estudioravier.com](http://www.estudioravier.com)

- ✓ Otra alternativa para uso recreativo, es el camping municipal en el margen norte del arroyo el Durazno, en una parcela de 20 ha, con entrada y estacionamiento propio. Se caracteriza por brindar servicios tales como: lugar para acampar en carpas y casillas rodantes, parcelado provisto de agua potable y energía eléctrica, sanitarios, vestuarios

con agua fría y caliente, zona de lavaderos, proveeduría, primeros auxilios, seguridad, parrillas y mesas, espacios semicubiertos y una extensa vegetación. (Imagen 32)



Imagen 32: Camping, zona de acampe. Fuente [www.turismocordoba.com.ar](http://www.turismocordoba.com.ar)

En el sector sur, vinculado al componente 3, se contempla la incorporación de espacios privados destinados a usos que, por su ubicación y particularidades territoriales no invaden la continuidad del lugar y le dan una fuerte caracterización al sitio, sirviendo de operación ancla para futuros emprendimientos turístico-recreativos sostenibles. Para ello se prevé una zonificación con uso predominantemente de servicios turísticos y una tipología hotelera de baja altura que conserve el carácter agreste que lo identifica. La construcción por concesión de sectores particulares, distribuidos a lo largo del circuito peatonal interno, contribuye a la diversificación de la oferta y al crecimiento económico, dándole un nuevo impulso a la zona.

En este sentido se considerarán emprendimientos como: SPA Hotel, Hotel de campo, cabañas, sector gastronómico y paseo comercial. (Imagen 33)



Imagen 33: Sector sur: SPA Hotel, Hotel de campo, cabañas, sector gastronómico y paseo comercial.

Fuente: Elaboración propia, sobre base de wikimapia

- ✓ El SPA Hotel, se presenta como una alternativa turística que apunta hacia actividades saludables y equilibradas y al manejo más sano del tiempo libre, gozando de un lugar privilegiado en contacto con la naturaleza. El servicio que ofrece este tipo de hoteles se orienta hacia la revitalización psicofísica del hombre brindando tratamientos como: antistress, dietas de purificación, belleza, hidroterapia, check-up médico, entre otras. La superficie estimada para este emprendimiento es de 3 ha. (Imagen 34)



Imagen 34: SPA Hotel, Dique Cabra Corral, Provincia de Salta, Argentina.

Fuente [www.hoteldeldique.com](http://www.hoteldeldique.com)

- ✓ El Hotel de campo, se caracteriza por brindar servicio a contingentes turísticos, considerándose una alternativa válida para grupos de personas de la tercer edad, ofreciendo habitaciones con baño privado, restaurante, bar-cafetería, play-room, gimnasio, excursiones y paseos por el perillago, aéreas recreativas campestres y estacionamiento propio. Superficie aproximada de 3 ha.(Imagen 35)



Imagen 35: Hotel de Campo, comuna de Curacautín, Chile.

Fuente [curacautin.olx.cl](http://curacautin.olx.cl) [www.booking.com](http://www.booking.com) [escapadasargentinas.com](http://escapadasargentinas.com)

- ✓ Conjuntamente, se considera la construcción de un conjunto de 20 cabañas (con el equipamiento necesario para su uso) reservadas especialmente a aficionados de la pesca deportiva. La ubicación depende de su proximidad al muelle y por considerarse este un lugar óptimo para la realización de este deporte, al estar retirado de los el lugar menos concurrido, optimo para esta actividad. Contemplándose, también, la factibilidad de siembra de especies acuáticas. (Imagen 36)

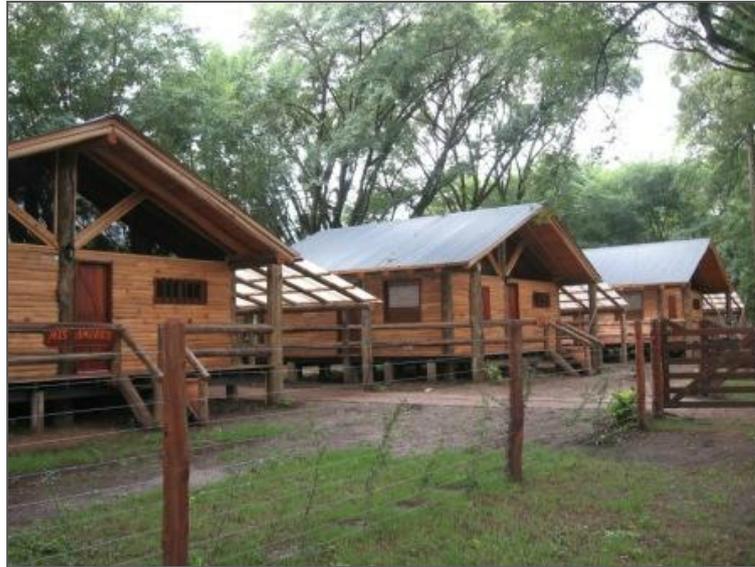


Imagen 36: Cabañas de troncos. Fuente: [saucievejo.olx.com.ar](http://saucievejo.olx.com.ar)

- ✓ Del mismo modo, en una superficie estimada de 2 ha, se planea un sector gastronómico ubicado estratégicamente de manera que, desde sus instalaciones se pueda apreciar el paisaje natural que combina espejo de agua y una gran diversidad de especies vegetales. El mismo está destinado al público en general brindando un servicio confortable al visitante, ofreciendo una gran variedad gastronómica y una buena atención al cliente. (Imagen 37)



Imagen 37: Sector gastronómico. Fuente: [www.tripadvisor.es](http://www.tripadvisor.es)

Por otra parte, el proyecto contempla un parque náutico (de aprox. 3 ha) adyacente a la presa del embalse Ing. Roggero, que incluye: baja y subida de embarcaciones con motor fuera de borda, alquiler de kayak, canoas, bote a remo, bicicletas acuáticas a pedal, excursiones o paseos en naves de propulsión no contaminantes, policía náutica, servicio de guardería y estacionamiento público. (Imagen 38)



Imagen 38: Sector Parque Náutico. Fuente: Elaboración propia, sobre base de wikimapia.

Fotos: [kburuguay.blogspot.com](http://kburuguay.blogspot.com) [talca.olx.cl](http://talca.olx.cl)

La siguiente imagen ilustra el proyecto general que se describió anteriormente



Imagen 39: Proyecto Complejo Roggero. Fuente: Elaboración propia, en base a Wikimapia

Por último, con el objetivo de lograr una mayor conectividad con los partidos aledaños, integrar el lago San Francisco a la ciudad para permitir un mayor disfrute por parte de la población y de potenciar el

Camino de Sirga como corredor verde que brinda cualidades paisajísticas y ambientales a la población (como se dijo en el apartado anterior), se propone:

- ✓ la creación de nuevas vialidades y la consolidación y continuación de caminos rurales que enlacen los partidos de Gral. Rodríguez, Marcos Paz, Merlo y Moreno con los distintos sectores del complejo turístico. Quienes por otra parte, desde sus secretarías de turismo tendrán la función de promover e informar a la sociedad las bondades del sitio y acordar una gestión conjunta, cuyas directrices se detallarán en el siguiente apartado.
- ✓ circuitos vehiculares, peatonales y biciesendas que integren el Dique Cascallares y la franja riverense del Río Reconquista al complejo turístico propuesto.

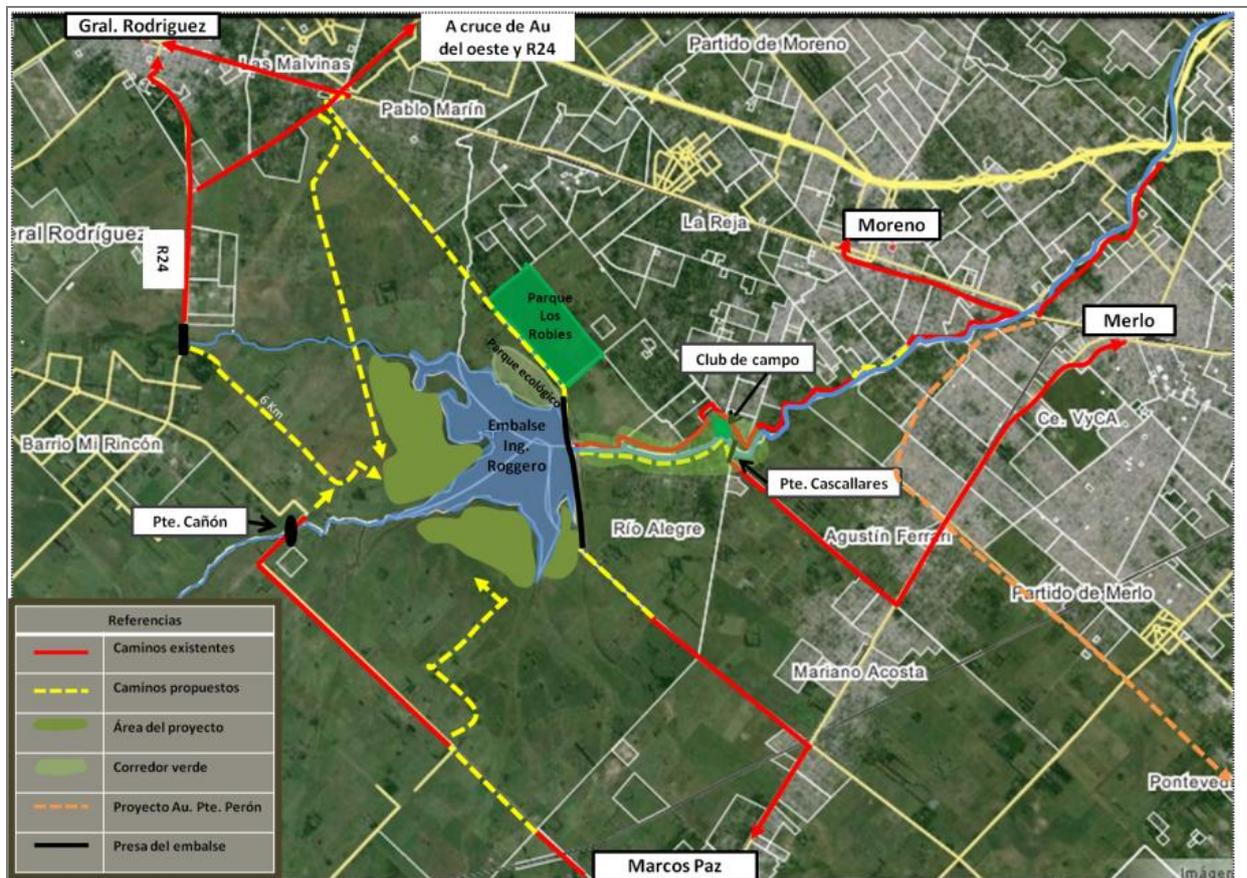


Imagen 40: Vialidades existentes y propuestas. Fuente: Elaboración propia, sobre base de Wikimapia

### 5.3 Recomendación para la gestión conjunta: Directrices para un modelo de gestión conjunta del área protegida

Con el fin de viabilizar el proyecto Complejo Roggero presentado en este trabajo, se propone elaborar un Plan de Gestión territorial y ambiental del Perilago del Lago San Francisco que contemple la participación y el consenso de la Provincia de Buenos Aires y los gobiernos municipales de Moreno, Merlo, Gral. Rodríguez y Marcos Paz.

Para ello, se despliega una serie de directrices acorde a lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y conforme a la Ley 12704 de Paisaje Protegido de Interés Provincial o Espacio Verde de Interés Provincial.

En dichos decretos, se le atribuye a los Municipios la responsabilidad primaria en la gestión de núcleos urbanos y territoriales, la facultad de celebrar acuerdos de gestión conjunta y de realizar programas de interés general con otros organismos gubernamentales.

En este marco, se elaboran las siguientes directrices generales con el objetivo de fortalecer el rol del estado municipal en la promoción del desarrollo urbano sostenible y la inclusión socio - territorial. Además, garantizar la aplicación eficaz del proyecto, establecer procedimientos transparentes de ajustes y articulación y crear canales de sensibilización, formación y educación ambiental. .

Para la Gestión territorial y ambiental del Perilago del Lago San Francisco se proponen los siguientes instrumentos de actuación:

- Instrumentos complementarios de planificación
- Instrumentos de intervención urbano-territorial
- Instrumentos de financiamiento y redistribución de costos y beneficios.
- Instrumentos de participación ciudadana
- Como instrumentos complementarios de planificación se proponen:

1. Planes particularizados: *"...instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos"* (art. 82, Ley 8912). En este marco se plantea la realización de dichos planes a través de una asociación mixta entre el sector público y el sector privado o por grupos propietarios asociados con la finalidad de desarrollar una propuesta integral sostenible en el sector sur y sudeste, delimitado en el proyecto.

2. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual será posible completar el ordenamiento territorial de cada sector del complejo, en sus aspectos urbanísticos más precisos: parcelario, nivelaciones, edificabilidad, usos, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

3. Planes sectoriales: se refiere a los planes que desarrollarán un tema o un aspecto específico dentro del sector en concordancia con las actividades planificadas en el proyecto.

- En relación a los instrumentos de intervención urbano-territorial se sugiere:

1. Convenios urbanísticos: serán acuerdos celebrados entre los municipios de Moreno, Merlo, Gral. Rodríguez y Marcos Paz y la Provincia de Buenos Aires para elaborar estrategias, objetivos, reglamentaciones, ejecución y monitoreo de planes y proyectos.

La negociación, celebración y cumplimiento del convenio se regirá por los principios de transparencia y publicidad.

2. Corporaciones y/o empresas públicas: es la figura jurídica que permitirá la asociación de los municipios intervinientes (mencionados en el párrafo anterior) para gestionar y viabilizar las transformaciones urbanísticas. Dicha corporación se conformará como una entidad administrativa capaz de poseer patrimonio y presupuesto propio, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público, ser beneficiarias de expropiaciones y participar en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística y en concepto de contribución de mejoras por obras públicas.

3. Sistema de estímulos a la preservación del ambiente natural: Se plantea la creación del Sistema de Estímulos a la preservación del ambiente natural con la finalidad de preservar y poner en valor el perillago del lago San Francisco.

El Sistema de Estímulos estará conformado por: Exenciones fiscales y asesoramiento técnico especializado.

- Los instrumentos de financiamiento y redistribución de costos y beneficios que se plantean son:

1. Participación de la Corporación en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística: Toda decisión administrativa dictada a favor de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que le generen beneficios extraordinarios, darán derecho a la corporación a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones. Lo recaudado, será parte del patrimonio de la corporación y destinado al mantenimiento, equipamiento, infraestructura, etc del complejo.

2. Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario - Impuesto progresivo a la tierra y/o edificios vacantes: Se considerarán Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario a aquellos sectores o inmuebles que, estando vacantes o subutilizados serán objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación, conforme a lo reglamentado en el Proyecto. De esta forma, será declarada Zona Especial de Desarrollo Prioritario tanto a las parcelas baldías como a las que tuviesen edificación derruida o paralizada, pudiendo la corporación establecer plazos para urbanizar y/o edificar, acorde al proyecto y/o aplicar tasa o impuestos progresivos que contribuyan a coartar el uso especulativo del suelo.

3. Régimen de contribución por mejoras: Será obligatorio el pago de Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas para todo propietario de bienes inmuebles o poseedores a título de dueños que reciban beneficios individualizables con motivo de la realización de una obra, plan o conjunto de obras públicas realizados por la corporación.

Los propietarios que realicen obras conjuntas al proyecto o donen fracciones de tierra con destino a la obra pública, quedan exentos del pago del tributo, según lo que especifique el presente plan. Además, la corporación deberá definir la cuantificación de la contribución de mejoras a abonar por cada uno de los contribuyentes, así como las formas de pago.

4. Fondo de Desarrollo Urbano: El Fondo de Desarrollo Urbano será el instrumento que permitirá financiar la ejecución del espacio verde y recreativo.

El patrimonio del Fondo estará constituido por: la adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas, donaciones o cesiones públicas o privadas, montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edificaciones previstas en este plan.

- Instrumentos de participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio:

Se entenderá por participación ciudadana a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantizará a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva.

En este sentido, la corporación deberá:

- fomentar la participación de los ciudadanos y organismos competentes (como ser: Universidad de Moreno, escuela de guardaparques, entre otros)
- responder a las inquietudes planteadas
- dar a conocer las normas e información urbanística y ambiental vigente

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan las Audiencias Públicas, las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental, y el Presupuesto participativo.

## 6. Bibliografía

<http://www-etsav.upc.es/urbpersp/num03/art03-2.pdf>

<http://www.ucm.es/BUCM/revistas/cca/11391987/articulos/OBMD0101110205A.PDF>

<http://www.gobierno.gba.gov.ar/subsecretarias/asuntos.php>

[www.atlasdebuenosaires.gov.ar](http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar)

[www.cai.org.ar/anterior/dep\\_tecnico/.../200805\\_Reconquista.pdf](http://www.cai.org.ar/anterior/dep_tecnico/.../200805_Reconquista.pdf)

[http://146.155.48.139/gestioncostera/pdf/Instituciones\\_Asociadas\\_Ibermar.pdf](http://146.155.48.139/gestioncostera/pdf/Instituciones_Asociadas_Ibermar.pdf)

[www.formaselect.com/areas-formativas/pdf/la-agenda-21.pdf](http://www.formaselect.com/areas-formativas/pdf/la-agenda-21.pdf)

Abba, Artemio (2005). Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires, Capital Federal, Argentina. Recuperado junio de 2012, de [http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com\\_content&task=view&id=198&Itemid=0](http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&task=view&id=198&Itemid=0)

Abba, Artemio (2010). "Metrópolis Argentinas: Agenda política, institucionalidad y gestión de las aglomeraciones urbanas interjurisdiccionales. -1ª ed.- Martínez: Café de las Ciudades. ISBN 978-25706-0-6

Arba- Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires [www.arba.gov.ar](http://www.arba.gov.ar)

Atlas Ambiental de Buenos Aires. (01º de abril de 2009). *Secciones varias*. Recuperado julio de 2011, de sitio web del Atlas Ambiental de Buenos Aires:

[http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba/index.php?option=com\\_content&task=view&id=118&Itemid=49&lang=es](http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba/index.php?option=com_content&task=view&id=118&Itemid=49&lang=es)

Avance del Plan Director del Sistema de Áreas Verdes (SAV). Región Metropolitana de Buenos Aires. 2007. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Ministerio de Infraestructura Vivienda y Servicios Públicos. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Barsky, Andrés (2005). "El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires". En *Scripta Nova* revista electrónica de geografía y ciencias sociales universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito legal: B. 21.741-98 vol. IX, núm. 194 (36), 1 de agosto de 2005

Blanco, Jorge. "Transporte y espacio urbano en Buenos Aires: Reestructuración de la red de Autopistas Metropolitanas y cambios en la organización espacial" [file:///C:/Documents%20and%20Settings/Usuario/Escritorio/material%20para%20la%20memoria/Bibliograf%C3%ADadiagnostico%20Estructura%20vial%20y%20de%20transporte%20de%20la%20RMBA/geonomia\\_6%20Blanco,%20art%20sobre%20sist,%20transporte.htm](file:///C:/Documents%20and%20Settings/Usuario/Escritorio/material%20para%20la%20memoria/Bibliograf%C3%ADadiagnostico%20Estructura%20vial%20y%20de%20transporte%20de%20la%20RMBA/geonomia_6%20Blanco,%20art%20sobre%20sist,%20transporte.htm)

Blanco, Jorge. (2001) "Infraestructura de circulación y transformaciones territoriales recientes en la región metropolitana de Buenos Aires". Ponencia en VIII Encuentro de Geógrafos de América Latina, Santiago de Chile. [https://www.google.com.ar/search?q=INFRAESTRUCTURA+DE+CIRCULACION+Y+TRANSFORMACIONES+TERRITORIALES+RECIENTES+ENLA+REGION+METROPOLITANA+DE+BUENOS+AIRES.&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:es-ES:official&client=firefox-a&channel=fflb&gfe\\_rd=cr&ei=x7NXU7kki9fyB4yKgcAP](https://www.google.com.ar/search?q=INFRAESTRUCTURA+DE+CIRCULACION+Y+TRANSFORMACIONES+TERRITORIALES+RECIENTES+ENLA+REGION+METROPOLITANA+DE+BUENOS+AIRES.&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:es-ES:official&client=firefox-a&channel=fflb&gfe_rd=cr&ei=x7NXU7kki9fyB4yKgcAP)

Centro Interdisciplinario para el Manejo Costero Integrado del Cono Sur (2011). "Manejo Costero Integrado en Uruguay: ocho ensayos interdisciplinarios". UDELAR/CIDA. Montevideo. ISBN: 978-9974-0-0744-4

Cervantes Borja, Jorge F.- Gómez Uzeta, Rosalía. "El ordenamiento territorial como eje de planeación de proyectos de turismo sustentable" en revista electrónica ISSN 0718-1671. Ciencias Sociales Online, julio 2007, Vol. IV, No. 2 (103-118)

Comité de cuenca del río Reconquista (COMIREC). (2008). *varias secciones*. Recuperado 2011, de sitio web del Comité de cuenca del río Reconquista (COMIREC): <http://www.comirec.gba.gov.ar/index.php>

Concurso Perilago Potrerillo en Mendoza, Argentina. Recuperado en marzo 2012. <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/12/10/primer-lugar-concurso-perilago-potrerillos-en-mendoza-argentina/>

Concursos Nacionales. "Ideas para La Florida". Revista de la Sociedad Central de Arquitectos Nº 154, pp. 35-66, Buenos Aires, Sep-Oct 1991. ISSN 0327-330X

Concursos Nacionales. "Ideas para Villa Carlos Paz". Revista de la Sociedad Central de Arquitectos Nº 152, pp. 49-66, Buenos Aires, Mayo-Junio 1991. ISSN 0327-330X

Concurso Nacional de Anteproyectos. *"Parquización área Isla 132 y colindantes"*. Revista de la Sociedad Central de Arquitectos N° 131, pp. 76-103, Buenos Aires, Octubre 184. ISSN 0327-003X

Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CAPU). *"Sistema de Áreas Verdes Región Metropolitana"*. Observatorio Metropolitano.

<file:///C:/Documents%20and%20Settings/Usuario/Escritorio/material%20para%20la%20memoria/Bibliograf%C3%ADa%20diagnostico%20de%20%C3%A1reas%20verdes/ms93%20SAV.htm>

Costas: Revista Iberoamericana de Manejo Costero Integrado - Vol. 1 - N°.1 - Julio 2012 ISSN 2304 0963

Del Grosso, Cristina B. M. (2003). *"El transporte urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina"*, en Revista Científica de América Latina y El Caribe, Ciencias Sociales y Humanidades. Sección internacional/Urbano, enero 2003, Vol. 6, n° 7, pp. 45-52

Frangialli, Francesco. *"Agenda para planificadores locales: turismo sostenible y gestion municipal"* ISBN: 92-844-0313-8 publicado por La Organización Mundial del Turismo Madrid, España, 1999

Gouvea Raúl.- Hranaiova Jana. *"Determinación de la importancia de las variables ambientales en la demanda total del turismo en América Latina"* en Estudios y perspectivas en turismo, 2004, Vol. 13, pp. 129-142

Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional (IDUAR) -secciones varias-. Recuperado 2012, de sitio web de IDUAR: <http://www.moreno.gov.ar/IDUAR/>

INDEC. 2010. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Ingeniero Carlos F. Roggero, y las funciones ecológicas", tesis de grado correspondiente a la de licenciatura de la carrera de ecología urbana por Ivana Sadañowski, 2003.

Lastra, Gabriela Lorena. (2007). *Problemática del Río de la Reconquista y sus consecuencias socio-ambientales*. Proyecto Final de la carrera de Ingeniería en Ecología, Universidad de Flores.

López, Alejandro "El medio ambiente y las nuevas tendencias turísticas: referencia a la región de Extremadura" en Observatorio Medioambiental ISSN: 1132-1660 2001, número 4, pp. 205-251

Licnerski, Joao Ricardo. *"Las grandes intervenciones urbanas como espacio de centralidad"*. Universidad Politécnica de Valencia

Lungo, M. (2005). *"Globalización, grandes proyectos y privatización de a gestión urbana"*, en Red Latinoamericana y científica en línea en Ciencias Sociales. Sección internacional/Urbano, Vol. 8, n° 011, pp. 49-58.

Lungo, M; Smolka M.O. (2005). *"Suelo y grandes proyectos urbanos: La experiencia latinoamericana"*. Land Lines. Vol. 17, N° 1 [http://www.lincolninst.edu/pubs/1633\\_Suelo-y-grandes-proyectos-urbanos--La-experi](http://www.lincolninst.edu/pubs/1633_Suelo-y-grandes-proyectos-urbanos--La-experi)

Municipalidad de General Rodríguez. (23 de junio de 2010). Recuperado 2011, de Proyecto para la Reserva Natural Municipal General Rodríguez: <http://www.reservayparquegr.com.ar/>

Municipalidad de Moreno. "Plan de Gobierno 2012-2013". Sección varias, recuperado 2012.  
<http://www.moreno.gov.ar>

Moreno-Casasola Patricia y Peresbarbosa Rojas Elisa. "*Manejo integral de la zona costera*". Recuperado  
Octubre de 2012  
<http://proyectos.inecol.edu.mx/costasustentable/esp/pdfs/Publicaciones/VOLI/SECCIONI/ManejoIntegralDeLaZonaCostera.pdf>

Ochoa Emilio, Olsen Stephen B., Windevoxhel Néstor. (2001). "*Avances del Manejo Costero Integrado*"  
en PROARCA/Costas, Guayaquil, Ecuador.

Oniszczyk Geraldine. "*Instituciones metropolitanas y calidad de las políticas públicas: el caso del  
Transporte*" Capítulo IV  
[http://www.kas.de/upload/dokumente/2011/03/gran\\_buenos\\_aires/capitulo4.pdf](http://www.kas.de/upload/dokumente/2011/03/gran_buenos_aires/capitulo4.pdf)

PNUMA: Directrices para una planificación y un manejo integrados de las Áreas costeras y marinas en la  
región del Gran Caribe. Informe Técnico del PAC No. 42. Programa Ambiental del Caribe del PNUMA,  
Kingston, Jamaica, 1996.

"Propuesta de Plan Estratégico Regional de la Cuenca del Río Reconquista", trabajo realizado en el  
marco del dictado del Taller IV de Urbanismo, 2011, por L. Calabró, S. Lezama, M. Lezcano, L. Marcos y  
M. Muñoz.

Proyecto de Ley de Manejo Costero Integrado del sitio web [www.hcdiputados-ba.gov.ar/proyectos/11-12D3580.doc](http://www.hcdiputados-ba.gov.ar/proyectos/11-12D3580.doc)

Red Iberoamericana, Grupo de gestión integrada de áreas litorales, Universidad de Cádiz. (2008). "*los  
asuntos claves para el manejo costero integrado en Iberoamérica: Manual de trabajo: El decálogo tarea  
principal del primer año de la red Ibermar*"

Rodriguez Arantxa y Abramo Pedro. "Grandes proyectos urbanos y su impacto en el mercado del suelo  
urbano". Lincoln institute of land policy, Programa para América Latina y El Caribe.

Sadañowski, I. (2003). *El problema de las inundaciones en la cuenca del río Reconquista: la represa  
Ingeniero Carlos F. Roggero y las funciones ecológicas*. Los Polvorines: Tesis de la Licenciatura en  
Ecología Urbana, Universidad de General Sarmiento.

Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.  
(2011). *Proyecto Reconquista. Región Metropolitana de Buenos Aires: espacio metropolitano para la  
inclusión social*. Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, La Plata.

Tardin, Raquel. "Espacios libres: Sistema y Proyecto Territorial".-1ª ed.- Buenos Aires, Nobuko 2010.  
ISBN 978-987-584-288-5

Toselli Claudia. "*Turismo cultural, participación local y sustentabilidad*" en Portal Iberoamericano de  
Gestión Cultural, junio 2003.

Turco, Nora. "*Empleo de Tecnología en los Estudios de Planificación*" Grupo para la Planificación del  
Transporte del Área Metropolitana de Buenos Aires. Secretaría de Transporte de la Nación Argentina.

<https://www.yumpu.com/es/document/view/14840415/empleo-de-tecnologia-en-los-estudios-de-planificacion-nora-turco>

Vecslir Peri, Lorena, (2010). "El proyecto urbano como instrumento de gestión y participación. Nuevas centralidades en el plan de desarrollo local de bahía blanca". En *Scripta Nova* revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. XIV, núm. 331 (10), 1 de agosto de 2010.

Vecslir Peri, Lorena y Ciccolella, Pablo. "Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires" en *Revista de Geografía Norte Grande*, 49: 63-78 (2011)

Zoido Naranjo, Florencio, (1998). "Geografía y ordenación del territorio", En *Scripta Nova* revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. nº 16, abril 1998. Nuevas fronteras de los contenidos geográficos, p. 19-31.

## **7. Anexo**

### **Entrevistas**

#### ➤ **Entrevista con la Directora de Desarrollo Urbano del IDUAR**

Gracias a la colaboración del Arquitecto Aldo De Paula, Administrador General del Instituto de Desarrollo Urbano Ambiental y Regional de Moreno (IDUAR), pude conectarme con la Arquitecta Violeta Pompa, Directora de Desarrollo Urbano del mismo Instituto.

El día el 2 de Agosto del año 2012, en la ciudad de Moreno, provincia de Buenos Aires, más precisamente en un oficina del IDUA nos reunimos con la Arquitecta, con quien entablamos una cálida conversación de aproximadamente 1:30 hs.

Mi objetivo fue recabar información relevante para este proyecto y guíé la entrevista en torno a los siguientes ejes: normativa y nuevo código de zonificación de Moreno, proyectos existentes que tiene el municipio y en particular el IDUAR e información relevante sobre el lago y área de influencia.

Después de comentarle a grandes rasgos los alcances de mi trabajo, la arquitecta comenzó el dialogo contándome que en el año 2004 realizó una tesis para su maestría sobre "Gestión sustentable y sostenible en el desarrollo local y regional" en el área del Lago San Francisco, y se mostro interesada por el tema propuesto.

A continuación, hizo especial hincapié en el nuevo código de zonificación para el partido de Moreno y definió a la zona del perilago como un área apropiada para uso Turístico y agregó que en el mismo se encuentran todas las especificaciones en relación a usos, morfología, etc. Para ilustrar lo dicho, desplegó una lámina color con el plano de la nueva zonificación donde pudimos observar la estructura urbana y zonificación del partido y en particular del sector a intervenir. En el código el área adyacente al lago se encuentra parcelada para quintas y corresponde a una zona destinada al turismo.

En relación a esto último, explicó, que el municipio en su Plan de Gobierno tiene como objetivo contribuir al desarrollo local a través de programas de Turismo Sostenible. Y expresó, que los subprogramas considerados para tal fin son: el desarrollo de centros comerciales, actividades turísticas recreativas y la consolidación y ampliación de servicios donde se encuentra el Parque Municipal Los Robles.

En todo momento, además de manifestar interés por el proyecto, trataba de encuadrarlo dentro del programa de Grandes Proyectos Urbanos que impulsan desde el IDUAR. En relación a ello, me contó acerca del Circuito turístico que comprende el Museo Molina Campos, el Nuevo Moreno Antiguo, el Centro de trasbordo, el Museo Manuel Belgrano, el Museo Amancio Alcorta, el Ex Instituto Mercedes de Lasaya y Riglos, la Plaza Dr. Buján, la Estación Paso del Rey y el Camino de Sirga. Además, mencionó que el Nuevo Moreno Antiguo incorpora a los edificios del Antiguo Hospital de Moreno como Patrimonio Histórico Público.

Al finalizar la conversación, además de solicitarme que le envíe el trábalo terminado, me entregó la lámina con el mapa de la nueva zonificación y me facilitó en formato digital el nuevo código de zonificación (que todavía no se encontraba publicado en la página web del municipio), un Pdf del Circuito Turística y una copia digital de su Tesis.

En conclusión, los datos obtenidos en esta entrevista fueron de suma importancia para el desarrollo y en elaboración de este proyecto.

➤ **Entrevista a un guarda parque de la Reserva Natural Francisco Muñiz, partido de Moreno.**

Con el fin de recabar información relevante para la elaboración del proyecto, un domingo por la mañana viaje hasta La represa Ing. Roggero. Llegué hasta la misma yendo desde el centro de Moreno ayudada por un guía Filcar y luego de varias consultas realizadas a vecinos. Lo primero que pude observar es la inexistencia de carteles indicadores y la dificultad para acceder a la represa. Recién en los últimos kilómetros, siempre sin señalización, al llegar al boulevard La Argentinidad y su conexión con la Av. Benito Juárez, pasando por Parque Los Robles, el camino fue directo y sin dudas, desembocado en la calle Aristóteles que separa el gran lago de lado derecho con el nacimiento del Rio de la Reconquista del lado izquierdo de la mencionada calle.

En el enlace de Benito Juárez y Aristóteles nace la represa. Hacia la derecha, detecte un camino de tierra descendente, en el que se veía un cartel que señalaba la existencia del Parque Ecológico F. Muñiz. Este camino sinuoso terminaba, unos 600 metros más adelante, en una tranquera que marcaba los límites de la reserva y próximo a ella se observaban dos construcciones, una de las cuales es la vivienda de los guarda parques.

Me recibió Héctor Gómez, guarda parques con más de 15 años de experiencia en distintos parques del país, quien hace 5 años trabaja en esta reserva. Héctor bestia ropa típica de su actividad, borcegués, bombachas verdes con bolsillos laterales, camisa y campera al tono, con distintivos celeste y blanco. Mostró muy buena predisposición, y mientras recorríamos la reserva contestó todas las preguntas que le hice en forma clara y extensa.

Héctor manifestó que el parque pertenecía a la municipalidad de Moreno, que en él trabajaban más de 26 guardaparques en guardias de 7 días. A medida que recorríamos el parque, me daba los nombres,

orígenes y características de la gran variedad de vegetación que existe en el parque. Señaló que éste tiene una extensión de más de 1000 hectáreas y que su principal tarea es el cuidado tanto de la fauna como de la flora del lugar. Destacó no solo la importancia de la prevención de problemas que afectan tanto al área como a sus visitantes, sino también la tarea de educar y explicar las bondades del cuidado de la naturaleza.

Durante el recorrido del parque pudimos visualizar una gran variedad de aves como pájaros carpinteros, benteveos, calandrias, horneros, gorriones, mixtos, garzas moras, biguá, etc, pero la nota de color la dieron un grupo de 5 nutrias que tomaban sol en un pequeño islote y al sentir nuestros pasos salieron nadando hacia distintos puntos dejando surcos en el agua del lago. Por suerte, pude registrar fotográficamente varios momentos de lo descrito anteriormente. El guarda parque expresó, que su mayor placer lo encuentra en las caminatas nocturnas en las cuales el silencio, la inmensidad del cielo y el avistaje de lechuzas generan sensaciones difícil de explicar. En un párrafo aparte, hizo hincapié en la importancia de mantener el equilibrio ecológico, como ejemplo cada lechuza como mínimo 3 ratas por día para subsistir.

Héctor me comentó que algunos de los pequeños espejos de agua que existen al margen del gran lago, son productos de excavaciones que realizó el arqueólogo Francisco Muñiz y que muchas de las piezas encontradas se exponen en el Museo de Ciencias Naturales de La Plata.

Pero, existen dos cuestiones que son la principal preocupación de quienes trabajan en la reserva, por un lado quienes visitan la zona, principalmente los fines de semana y los veranos. En muchos casos atentan contra la naturaleza, encendiendo fuegos en lugares peligrosos, dejando desechos contaminantes, que no se degradan, además poniendo en riesgo sus propias vidas. Según Héctor, en los últimos años, se produjeron en el lago más de 10 muertes por ahogamiento, varias de las cuales además de ser lamentables pérdidas humanas, fueron objeto de juicios contra los municipios. La otra cuestión preocupante es el nivel de contaminación de las aguas, pero en este caso, el guarda parque no tiene registros concretos que certifiquen la veracidad de esta afirmación, aunque asegura que distintas universidades han tomado muestras y han realizado estudios sobre las aguas de la represa. También aseveró que quienes trabajan en la reserva no tienen poder de policía, es decir su tarea solo tiene el alcance de sugerir, aconsejar, educar, por lo tanto algunos incendios y muertes, se pudieron haber evitado.

Para finalizar, el entrevistado considera que el desarrollo de emprendimientos económicos con fines turísticos como ser hoteles, restaurantes, circuitos de motocross y kartings, etc, deberían considerar la opinión de otros actores que prioricen el cuidado de la naturaleza por sobre otros factores y que son las autoridades municipales y provinciales quienes deben reglamentar de acuerdo al bien común.

**Datos Catastrales por partidos**Datos obtenidos de la página de Arba digital [www.arba.gov.ar](http://www.arba.gov.ar) (11/2013)

MARCOS PAZ – Pdo. 68					
Cir	V.Mejoras/V.Edif	Parcela	Partida	Superficie	Deuda
V		800	068-365-3	956463	\$ <b>423.955.</b>
V	5100	801 A	068-17423-7	1651263	\$ <b>741.380.</b>
V		802 A	Sin número		
V	1139	803 A	068-36722	222000	\$ <b>99.379.</b>
V		803 B	Sin número		
V	4759	823 A	068-31311	1150057	\$ <b>613.616.</b>
V	2778	829	068 - 19982	131176	\$ <b>116.781.</b>
V	25400	823 F	068 - 115	1884642	Partida integrada
V	2999	828 D	068 - 32227	414238	\$ <b>288.581</b>
V	1426	828 E	068 - 32228	524237	\$ <b>328.741.</b>
V	1426	828 F	068 - 32229	524319	\$ <b>409.900.</b>
V		828 G	068 - 32230	534237	\$ <b>412.729.</b>
	-----/3183	827C		2344676	
GRAL. RODRIGUEZ – Pdo. 46					
Cir	V.Mejoras/V.Edif	Parcela	Partida	Superficie	Deuda
VI	32568	35	046-2884	1188041	\$ <b>1.173.520.</b>
VI	84224	36 A	046-383	4682308 pr rural ed1850m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 01/01/2007	\$ <b>4.221.188</b>

VI		36 B	046-4328	39732 Partida no activa	
VI	15575 / 5262	37 F	046-59237	2972943 pr rural edi 175m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 03/01/1968.	\$ <b>1.503.880.</b>
VI	9881	38	046-4327	325650	\$ <b>352.539.</b>
VI	18804/34767	43 V	046-47376	578918 pr rural edi 513m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 07/07/1955	\$ <b>778.514</b>
VI	6036	43 F	046 - 47364	148986	\$ <b>222.326.</b>
VI	13529	43 E	046 - 47363	148353	\$ <b>191.476.</b>
VI	5064	43 N	046 - 47370	152124	\$ <b>225.365.</b>
VI	5466	43 U	046 - 47375	151243	\$ <b>213.974.</b>
VI	9148	43 W	046 - 47377	766011	\$ <b>857.701.</b>
VI	2962	43 B	46 - 47360	108807	\$ <b>99.854.</b>
VI	5556	43 D	046 - 47362	60000	\$ <b>82.205.</b>
VI	692	43 C	046 - 47361	60000	\$ <b>74.926.</b>
VI	1386	43 H	046 - 47366	60000	\$ <b>75.965.</b>
VI	692	43 G	046 - 47365	60000	\$ <b>74.926.</b>
VI	1386	43 K	046 - 47368	60000	\$ <b>75.965.</b>
VI	692	43 J	046 - 47367	60000	\$ <b>74.926.</b>
VI	1386	43 R	046 - 47372	60000	\$ <b>75.965.</b>
VI	692	43 P	046 - 47371	60000	\$ <b>74.499.</b>
VI	2622	43 T	046 - 47374	60000	\$ <b>77.814.</b>
VI	1927	43 S	046 - 47373	60000	\$ <b>76.774.</b>
VI	17385/7257	43 A	046 - 5923	1164827pr rural edi 147m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 23/08/2012	\$ <b>1.286.189.</b>

VI	12369/23140	41	046 - 2842	1206925 pr rural edi 475m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 31/10/1955	<b>\$ 1.520.912.</b>
VI	15354/20827	33 F	046-17	2164745 pr rural edi 463m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 10/09/1997	<b>\$ 1.530.825</b>
VI	6243	33 E	046 - 90756	265526	<b>\$ 148.674.</b>

## MERLO – Pdo.72

Cir	V.Mejoras/V.Edif	Parcela	Partida	Superficie	Deuda
II	1702	583 B	072-132669	100424	<b>\$ 290.265</b>
II	3278	583F	072-132673	143351	<b>\$ 438.900</b>
II	10090	583 N	072-995	1068556	<b>\$ 2.853.443</b>
II	2100	583 U	072 - 132674	39131	<b>\$ 116.719</b>
II	2374	583 T	072 - 132670	46469	<b>\$ 129.128</b>
II	1355	583 D	072 - 132671	116553	<b>\$ 318.701</b>
II	1759	583 E	072 - 132672	113906	<b>\$ 309.207</b>
	1259	1075	072 - 418	80239	<b>\$ 262.725</b>
II	20404/ 2678	584 A	072 - 32371	704335 pr rural edi 61m <sup>2</sup> la última actualización fue realizada el 23/03/1955	<b>\$ 2.265.252</b>

## MORENO – Pdo.74

Cir	V.Mejoras/V.Edif	Parcela	Partida	Superficie	Deuda
IV	6512	1193 H	74 - 124108	310684	<b>\$ 797.950</b>
IV	4247	1193 G	74 - 124107	272113	<b>\$ 696.705</b>
IV	2911	1193 K	74 - 124109	144869	<b>\$ 361.568</b>

Antecedente dominial de los predios pertenecientes al Partido de Gral. Rodriguez

**A**

**29.435-GENERAL RODRIGUEZ-(46)** CATASTRO: VI;PARC.35.-

FRACCION DE TERRENO DE CAMPO ubicada en el ctel.2º del Ptdo.de GENERAL RODRIGUEZ,pte.del Establecimiento "La Choza",y pte.a su vez.del lote 2,desig.como lote Letra-A,con sup.de:223 Has.59 An.42 cas.84 dms.cdos. lindando:al N.,arroyo "La Choza" en/m.,a Nemesio Alvarez;al E.,a pte.de lote 3;y al S.,y al S.O.,a resto de lote B de su plano.-  
Observg.:su tít.no cita medidas lineales.-

DE GOBIERNO

**29.435-(46)** Antecedente dominial:Fº150/945.Gral.Rodríguez.-D.H.Fº5777/958.-

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PERFECCION	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e INTERSECCIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES 1º Fecha Motivo Causa Justificante
(1)PROVINCIA DE BUENOS AIRES.- Avenimiento Expropiatorio-Dto.Ley.- 8064/73.-2/I/76.Escrib.Gral.de Gobier- no.-13.600 del 21/I/976.-	100%			

8/IV/76.- Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía y Hacienda - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley Nº 11.643/63

JM	2	ALFREDO FEDERICO EN CARRETERA Dpto. Comercio e Industrias REGISTRO DE LA PROPIEDAD																		
----	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MATRÍCULA

29.434-GENERAL RODRIGUEZ-(46) CATASTRO: VI;PARC.36-a.-

A

**FRACCIÓN DE TERRENO DE CAMPO** ubicada en el ctel.2º del Ptdo.de **GENERAL RODRIGUEZ**,pte.del Establecimiento "La Choza", desig.como lote **TRES**, con sup.de:472 Has.25 As.41 cas.lindando:al N.E.,arroyo "La Choza" en/m., a herederos de Francisco Alvarez;al S. y S.E.,arroyo del Durazno en/m., a herederos de Luis Cieza;al N.O., sobrante en/m., a pte.de lote 2;y al O.,también a resto de lote 2.-  
**Observg.:** su tit.no cita medidas linesles.-

**Nota:** Se hace constar que por plano c:46-20-45 se formo la parcela A sup:3Hs,97As,32Cs,55dm2, que fue transferia al fº79/47 de G.Rodriguez a nombre de Cornelio Guillermo Saavedra, donde surge una marginal por Expropiación art.5º de la Ley 5708 por Expte:2406-1598-65.Quedo en un remanente de:468Hs,28As,08Cs,45dm2.Este remanente fue afectado por plano de la Deión.de Hidraulica c:46-52-73 sup:318Hs,85As,13Cs,12dm2 que se transfirio a la Pcia.de Bs.As. en la matricula 26733(46), quedando un remanente de:149Hs,42As,95Cs,33dm2.

DESCRIPCIÓN DEL INmueBLE



29.434-(46)

Antecedente dominial: Fº 206/944.Gral.Rodríguez.-D.H.Fº 5777/958.-

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	b) GRAVÁMENES, RESTRICCIONES e INTERDICIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
(1) PROVINCIA DE BUENOS AIRES.- Avenimiento Expropiatorio.- Dto.Ley.- 8064/73.-2/1/76.Escrib.Gral.de Gobier.- no.-13.600 del 21/1/976.-	100% 		NO Pudo Medir Cuentas Individuales

8/IV/76.- Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía y Hacienda - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley Nº 11643/63

JM	2	Vº Eº ALFREDO FEDERICO A Cargo JEFATURA OFIC. CONVERSION A FOLIO REAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD									
----	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MATRICULA

29.436-GENERAL RODRIGUEZ-(46) CATASTRO: VI;PARC.38.-

A

FRACCION DE TERRENO DE CAMPO ubicada en el ctel.2º del Ptdo.de GENERAL RODRIGUEZ, pte.del Establec."La Choza" pte.a su vez del lote B,y desig.como lote Letra-B-uno, es un polígono irreg.de ocho lados,mide:1 m.75 cms.de fte.al N.O.;al N.E.,una línea quebrada de dos lados,miden:1385 ms.13 cms.,y 791 ms.85 cms.;el fte.E.,mide: 1136 ms.;al cost.S.O.,una línea quebrada de cuatro tramos,el 1º;409 ms.84 cms.,el 2º;en forma de curva doble espiral,mide:676 ms.16 cms.,el 3º;626 ms.55 cms.;y el 4º;1401 ms.79 cms.,con sup.de:32 Hss.58 As.39 cms. 64 dms.cdos.,que unida a la sup.extrapoligonal de 57 cms.46 dms.cdos.situada a/el cost.N.O.,hace una sup. total de:32 Hss.58 As.97 cms.10 dms.cdos.lindando:al N.O.,arroyo de La Choza en/m.,a herederos de Francisco Alvarez;al N.E.,a lote-A;al S.O.,a lote B-2;y al E.,a lote 3.-

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



29.436-(46)

Antecedente dominial:Fº420/948.Gral.Rodríguez.-D.H.Fº5777/958.-

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPORCIÓN	b) GRAVÁMENES, RESTRICCIONES e INTERDICCIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES 10º Folio Múltiple Consult. Judicial			
(1) PROVINCIA DE BUENOS AIRES.- Avenimiento Expropiatorio-Dto.Ley.- 8064/73.-2/I/76.-Escrib.Gral.de Gobier no.-13.600 del 21/I/976.-	100%						
8/IV/76.- Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía y Hacienda - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley Nº 11.643/63							
JK	2	VP DP ALFONSO FEDERICO A Cargo de... Escrib. Conservador a Folio 8111. REGISTRO DE LA PROPIEDAD					

Fuente: Municipio de Gral. Rodriguez. <http://www.reservayparquegr.com.ar/>