

**CONVENIO DE COOPERACION TECNICA: “PLAN  
PARTICULARIZADO DE ORDENAMIENTO URBANO Y  
RECONFIGURACION TERRITORIAL PARA LAS  
MARGENES DE LA CUENCA DEL RIO RECONQUISTA**

EXP. CFI 10727 26 01

# **INFORME FINAL**

**C.F.I.**

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**U.N.L.P**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA**

**Junio de 2011**

# INDICE

INTRODUCCION

METODOLOGÍA APLICADA

## PARTE I

1.1. DOCUMENTO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO RECONQUISTA

1.1.1 Presentación De La Cuenca Del Rio Reconquista.

1.1.2. El COMIREC (Comité De Cuenca Del Río Reconquista).

1.1.3. Aspectos Biofísicos

1.1.4. Medio Construido

1.5. Aspectos Socio Económicos

1.2 RELEVAMIENTO DE LAS BASES DE DATOS Y NORMATIVAS VIGENTES.

1.2.1. Marco Normativo Del Ordenamiento Territorial De La Provincia De Buenos Aires

1.2.2. Grado De Avance De Las Etapas De Planeamiento De Los Municipios De La

1.3.1. Análisis De La Normativa De Aplicación Municipal Del Decreto Ley N° 8912/77 En Los 18 Municipios De La Cuenca Del Rio Reconquista

1.3. Análisis De La Regulación Urbanística A Nivel Municipal

1.3.1. Conclusiones Generales Del Estado Normativo De Los Municipios De La Cuenca.

1.3.2. Matriz De Evaluación.

1.3.3. Conclusiones.

1.4. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS O SECTORES QUE REQUIEREN ACTUALIZACION PRIORITARIA DE LOS COU (CODIGOS DE ORDENAMIENTO URBANO)

1.4.1 Lugares O Patrones De Ocupación Y Apropiación Territorial

1.4.2 Identificación De Los Principales Procesos Y Tendencias Conflictivos Que Dan Lugar A Las Modificaciones Prioritarias Del Cou

1.4.3 Conclusiones

## **PARTE II**

2.1 INTRODUCCIÓN

2.2 PAUTAS PARA LA FORMULACIÓN DE LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

2.3 FORMULACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO DE ORDENAMIENTO URBANO

2.4 LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN

2.5 CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS PRELIMINARES

2.6 PLAN PARTICULARIZADO INTERJURISDICCIONAL PARA LA CUENCA MEDIA DEL RIO RECONQUISTA

Proyecto de Decreto

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II: ALCANCES

CAPÍTULO III: CONSULTA A LOS MUNICIPIOS

CAPÍTULO IV: AUTORIDADES DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO V: ÓRGANO DE PARTICIPACIÓN

CAPÍTULO VI: PREVALENCIA NORMATIVA

TITULO II ASPECTOS REGULATORIOS

CAPÍTULO I: ZONIFICACIÓN DEL AREA

CAPITULO II: DE LAS ZONAS EN PARTIUCLAR

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN

CAPÍTULO V: INTERVENCIONES

TITULO III INSTRUMENTOS DE GESTION

CAPÍTULO I: HERRAMIENTAS PARA LA GESTION URBANISTICA

CAPÍTULO II: ACCIÓN DE TUTELA ADMINISTRATIVA

TITULO IV PARTICIPACION CIUDADANA

CAPÍTULO I: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO II: ACCESO A LOS ACTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO III: REGISTROS DE OPOSICIÓN

CAPÍTULO IV: MODIFICACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO INTERJURISDICCIONAL.

## **PARTE III**

3 IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y DE PROGRAMAS PRIORITARIOS DE DESARROLLO TERRITORIAL, SEGÚN LA PROPUESTA INTEGRAL IDENTIFICADA PARA LA CUENCA RÍO RECONQUISTA

3.1 OBJETIVOS.

3.2. LINEAS ESTRATEGICAS

3.3 VISUALIZACION PARA LA IDENTIFICACIÓN DE AREAS DE OPORTUNIDAD AREAS PRIORITARIAS

3.3.1. Áreas prioritarias de intervención de Interés Urbanístico.

3.3.3. Áreas prioritarias de intervención de Interés Ambiental.

3.3.3. Áreas prioritarias de intervención en vialidades.

ANEXO PLANOS

Bibliografía



## **INTRODUCCION**

El trabajo aborda una concepción de territorio –como espacio socialmente construido en donde los actores públicos y ciudadanos con aportes científicos- se desenvuelven para hacer territorios más sustentables y durables que los actuales, en la micro y en la meso-escala, en un marco de gobernanza promoviendo y concretando desarrollo territorial para co-construir senderos de producción científico-tecnológica útiles a las instituciones y a las sociedades.

Este informe final se estructura en tres partes, tal fuera establecido en los términos de referencia del contrato.

La PRIMERA PARTE se refiere al diagnóstico normativo urbano – territorial de la cuenca, y como tal contiene todos aquellos aspectos conceptuales que fueron instrumentados para la interpretación de una descripción sintética de abordaje del sistema urbano y la regulación urbanística en su conjunto.

Esta primera parte concluye con la identificación de los sectores que requieren actualización prioritaria del código.

La SEGUNDA PARTE trata la formulación del plan particularizado de actuación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la cuenca del río Reconquista, identificando las líneas de actuación, y las estrategias de ordenamiento territorial para el esquema interjurisdiccional.

Finalmente concluye con la redacción del documento de proyecto específico de sector de intervención.

La TERCERA PARTE consiste en la identificación de los Programas prioritarios y las áreas de oportunidad que surgen de la propuesta integral de acción sobre la cuenca.

## METODOLOGÍA APLICADA

Para explicar la metodología implementada es oportuno considerar sobre qué bases teóricas se cimienta, y a partir de ellas saber qué entendemos por territorio y finalmente fundamentar por qué consideramos oportuno trabajar articulando distintas **instancias descriptivas** (territorios reales), **perceptivas** (territorios vividos), **prescriptivas**, (territorios legales), **explicativas**, (territorios pensados) **y propositivas** (territorios posibles).

Territorio es, como sociedad, ambiente y otros, un concepto polisémico de gran complejidad y vasto alcance. El territorio es una construcción social histórica realizada sobre un sustrato, con una historia natural previa y luego coetánea, en ocasiones conflictiva. También puede ser entendido como el espacio terrestre socialmente construido, en sentido amplio es un híbrido entre naturaleza y sociedad; por lo tanto no es la naturaleza, ni el sustrato físico natural y/o construido, tampoco es la sociedad en acción. Nos referimos entonces a conceptos híbridos, en lugar de conceptos puros<sup>1</sup>

También Hagerstrand propone tratar de forma simultánea el mundo de la materia y el mundo del significado humano. Hace más de cuatro décadas Godelier había planteado que "...todo sistema y toda estructura deben ser abordados como realidades 'mixtas' y contradictorias de objetos y de relaciones que no pueden existir separadamente." Milton Santos plantea que el espacio geográfico o territorio usado es "...el conjunto indisoluble solidario y contradictorio de sistemas de objetos y sistemas de acciones".

---

<sup>1</sup> A partir de Michel Serres, Bruno Latour se pregunta "¿Por qué entonces, en nuestra construcción epistemológica, no preferimos partir de los híbridos, en vez de partir de la idea de conceptos puros?"

El origen de la palabra territorio, plantea Roberto Lobato Correa (1997, citado por G.Montañez) se deriva de las latinas terra y torium, conjuntamente significan "...la tierra que pertenece a alguien". Desde esta perspectiva un territorio no es sólo un barrio, una ciudad, una región o un país, sino un barrio y su vida en alguien, una ciudad y su vida en alguien, una región y su vida en alguien, un país y su vida en miles o millones de actores que se apropian, lo ocupan, lo usan, lo valorizan, lo explotan, lo degradan, lo preservan, y fundamentalmente, lo resignifican cada vez.

La estructuración y articulación de abordar al territorio en sus dimensiones reales, vividas, pensadas, legales y posibles; que resumen respectivamente y en buena medida, instancias y lecturas descriptivas, perceptivas, explicativas, prescriptivas y propositivas, nos permiten leer y/o interpretar en su territorialización, otros aspectos, ejes y/o dimensiones de análisis no necesariamente territorializables como por ejemplo, procesos sociales, económicos, naturales, políticos u otros, además de dinámicas, tendencias, racionalidades o lógicas de actores o grupos determinados.

El objetivo del trabajo es por lo tanto ofrecer una respuesta científica concreta superadora de situaciones donde frecuentemente la teoría recorre un sendero –más abstracto, menos referenciado a la realidad y al trabajo empírico en donde las aplicaciones suelen transitar caminos de un pragmatismo complejo y a veces imposible de descubrir en el, supuestos básicos subyacentes y conceptos teóricos que den sustento a dicha práctica.

Por este motivo haremos referencia a los conceptos teóricos –territorios- a situaciones concretas –variables demográficas, naturales, sociales, económicas, construidas, etc- de cada territorio construyendo corredores teórico-empíricos que

finalmente permitan establecer el hilván entre conceptos – categorías – variables de modo de acortar la brecha existente entre teoría y empiria.

Se trata encontrar entonces, la forma en que bajo criterios teóricos particulares se elijan y se seleccionen el peso que tendrán en la investigación, las instancias descriptivas, perceptivas, explicativas, prescriptivas y propositivas referidas al abordaje territorial.

Los **"territorios reales"**<sup>2</sup> son aquellos, objeto de la instancia descriptiva en nuestro trabajo. Se refieren a realidades reconocidas en los territorios; responden al qué de los territorios, a preguntas tales como: ¿qué componentes analíticos integran el territorio?, ¿qué rasgos permiten entender el territorio, el lugar, la ciudad, la región u otro recorte territorial?. Los territorios reales son preferentemente analíticos, están expresando un aspecto de la compleja realidad: el uso del suelo real, el relieve, la población, las infraestructuras, la hidrografía, los equipamientos, las necesidades básicas insatisfechas, el tamaño de las explotaciones agropecuarias, etc. En esta instancia de la investigación es necesario entonces fundamentar teóricamente la elección de los territorios reales cuyas particulares descripciones infeccionarán la explicación que se pretende realizar.

Los **"territorios vividos"**<sup>3</sup> son aquellos, objeto de la instancia perceptiva en nuestro trabajo. Se refieren a una forma de percepción particular: sensorial, intuitiva, artística, emocional, simbólica o bien referida a necesidades, problemas, intereses o

---

2 Los territorios reales se refieren, entre otros, a los usos reales del suelo por parcela rural y manzana, la densidad de población, el factor de ocupación del suelo construido real por manzana, el valor del suelo, la localización de comercios, servicios e industrias, las necesidades básicas insatisfechas, la aptitud agrícola del suelo, las redes de infraestructuras y servicios

3 Los territorios vividos se refieren, entre otros, a percepciones positivas y negativas del centro, los barrios y otros lugares, imágenes de íconos urbanos a promover en un nuevo código, problemas derivados de la aplicación del código anterior por parte de vecinos o familias afectadas.

expectativas por parte de quienes viven los territorios. Constituyen la instancia vivida por parte de quienes perciben y son parte, de muy diversa manera, de un determinado territorio o lugar –ciudad, campo, pueblo, barrio, plaza, avenida, club, cuadra - como ciudadanos, vecinos, transeúntes, turistas, consumidores, productores o en otros roles y/o en diversos estados.. Los territorios vividos se refieren al percibir y/o sentir de los sujetos de, en y por los territorios, responden a preguntas tales como ¿qué percepciones son las más significativas sobre un territorio o un lugar dado? ¿cómo espacializo y/o mapeo mis percepciones? Los territorios vividos son preferentemente perceptivos, están expresando unas pocas de un sinnúmero de percepciones del vasto y complejo campo perceptual. No habiendo consenso sobre los territorios vividos, y tratándose de una interpretación parcial del concepto territorio –ligada en buena medida a la sensibilidad-.es necesario dimensionarlos en su justa medida.

Los **"territorios pensados"**<sup>4</sup> son aquellos, objeto de la instancia explicativa de nuestro trabajo. Se refieren al por qué de los territorios, responden a preguntas tales como ¿cuál es el explanans o factor explicativo que me permitirá finalmente explicar el territorio, el lugar, la ciudad, la región o el recorte territorial que elija?, ¿sobre qué visión o enfoque teórico se apoya el carácter explicativo de mis territorios pensados?, ¿cuáles son los territorios reales y/o los territorios vividos que contribuyen a explicar los territorios pensados?. Los territorios pensados son aquellos que, mediante su explicación y definición, nos aproximan a una síntesis del territorio. Para entender un territorio pensado, nos valemos básicamente del entendimiento de territorios reales y territorios vividos y legales, pero también de

---

4 Los patrones territoriales: 21 lugares urbanos, periurbanos y rurales en la microescala con atributos sociales, económicos, físicos y otros comunes. Las tendencias del proceso de organización territorial por lugares: creación, expansión, consolidación, fortalecimiento, estancamiento y retracción.

otras interpretaciones no necesariamente territoriales referidas a procesos sociales y naturales en sentido amplio, así como a lógicas particulares de actores no necesariamente territorializables. En esta instancia de la investigación se trata de llegar a un explanandum –lo que debe ser explicado- que necesariamente sea sólido y fundado en los factores explicativos –explanandum que permiten definir y delimitar lo que en el presente trabajo denominamos como patrón territorial.

Los **"territorios legales"**<sup>5</sup> son aquellos, objeto de una instancia prescriptiva en nuestro trabajo. Se refieren al deber ser de los territorios, responden a preguntas tales como: ¿cómo se regula el uso, la ocupación y la subdivisión urbana, periurbana y rural? ¿cuál es la jurisdicción territorial de un municipio, o en este caso en particular una cuenca determinada?. Los territorios legales son aquellos que interpretan y espacializan, a partir de los criterios supuestamente más racionales de funcionamiento de aspectos específicos -urbanos, rurales, viales, recreativos, etc- la manera en que ellos deben desplegarse y concretarse en territorios determinados. Cuando los criterios de funcionalidad no guardan relación con otros territorios – reales, vividos y/o pensados- los territorios legales van perdiendo eficacia y sentido. Un dato relevante para entender un territorio legal es estudiar qué grado de relación tienen estos con su funcionalidad pretendida, sea real, vivida y/o pensada; en buena medida se trata de evaluar en qué medida se aproximan el ser y el deber ser de los territorios, lo que en términos jurídicos se denomina como eficacia y eficiencia de la norma.

---

5 Las áreas urbanas, complementarias y rurales-y sus zonas respectivas- de la ordenanza municipal de adecuación a la ley provincial de ordenamiento territorial y usos del suelo.

Los territorios legales constituyen un eje importante de análisis para el presente trabajo, toda vez que nos proporcionarían el insumo necesario para generar o instrumentar la propuesta normativa.

Los **"territorios posibles"**<sup>6</sup> son aquellos, objeto de la instancia propositiva y/o predictiva del trabajo. Se refieren a cuáles son los territorios deseables: responden a preguntas tales como: ¿cómo son los territorios más durables, sostenibles y/o sustentables en tiempo-espacio que surgen de la investigación?, ¿qué grado de acuerdos y de apropiación hay en los actores de los territorios para lograr que sean posibles?, ¿cuáles son los procesos y sus encadenamientos causales más propicios, para qué lugares y con qué actores?, ¿cómo participan territorios reales, vividos, pensados y legales en los territorios posibles?, ¿qué otros input no necesariamente territoriales participan en la definición de los territorios posibles?. Los territorios posibles son aquellos que sintetizan el concreto real, el concreto vivido y el concreto pensado, existen en la medida que aportan elementos viables para producir cambios o transformaciones durables de la más diversa naturaleza y escala. En este marco, entendemos que la proximidad entre lo probable y lo estudiado -tanto lo real y lo vivido, como lo pensado- debe tener consenso en la sociedad involucrada como para posibilitar reales y significativas transformaciones en el territorio. Nos referimos en este trabajo, a la realización de instancias consultivas, la concreción de procesos de información pública, y la articulación con los municipios el gobierno provincial<sup>7</sup>.

---

6 Lineamientos y directrices generales para la cuenca, una nueva normativa de carácter interjurisdiccional, de detalle de la cuenca del área del Río Reconquista, dando respuestas a demandas y problemas de la regulación actual, en materia de promoción de la calidad urbana, periurbana y rural de los lugares, y de las restricciones de usos, ocupación y otros indicadores relevantes a detallar en la instancia propositiva de este convenio.

7 Al referirse al presente y al futuro de un lugar, a lo real y lo potencial, Milton Santos plantea: "Una visión prospectiva que permita vislumbrar el futuro de forma objetiva, debe tener en cuenta diversos datos, bajo un mismo nexo: fijos y flujos... Así nos daremos cuenta, en el mismo movimiento, de las posibilidades ya realizadas en lo real y de las que se mantienen en reserva.



A continuación se expone la manera en que se articulan los conceptos de territorios con las instancias descriptivas, perceptivas, explicativas, prescriptivas y propositivas.

| ETAPA   | TIPO DE DOCUMENTO  | DOCUMENTO DE DETALLE  | INSTANCIA DE LA INVESTIGACION   | DOCUMENTOS A CARTOGRAFIAR  |
|---|--|---|---|--|
| Tarea 1: Análisis y diagnóstico normativo urbano    | Documento de Caracterización   |   | <b>Descriptiva y Perceptiva:</b> Territorios Reales y Vividos.  | <b>Cartografía Inventario:</b> Manzanas y parcelas rurales, Parcelas urbanas, Calles y nombres, Barrios, Curvas de nivel, Hidrografía, Imagen Google Earth |
|   | Relevamiento de la base de datos de la normativa vigente                 | Marco normativo del Ordenamiento Territorial en La Provincia de Buenos Aires (DL 8912/77) | <b>Prescriptiva:</b> Territorios Legales a escala Nacional, Provincial y de la Cuenca                       | <b>Cartografía de Análisis:</b> Mapa Síntesis de la Regulación Urbanística de la Cuenca (Áreas y Zonas y Etapas)   |
|   |  | Reseña de la Normativa Urbanística de los Municipios de la Cuenca del Río Reconquista.    | <b>Prescriptiva:</b> Territorios Legales a escala Municipal y de La Cuenca                                  | <b>Cartografía de Análisis:</b> Mapa de los Códigos Municipales de Usos del Suelo Municipales  |
|   | Estado de situación Particular de la Normativa vigente                   | Análisis de la en los 18 municipios de la cuenca del Río Reconquista                      | <b>Prescriptiva:</b> Territorios Legales a escala Municipal y de La Cuenca                                  | <b>Cartografía de Análisis:</b>  |
|   |  | Conclusiones generales del estado normativo de los Municipios de la cuenca                | <b>Prescriptiva:</b> Matriz síntesis del estado normativo en los municipios (territorios legales)           |  |
|   | Identificación de zonas que requieren actualización prioritaria del COU. | Detección de los principales procesos conflictivos Patrones Territoriales de la cuenca    | <b>Explicativa:</b> 21 lugares o patrones de apropiación y configuración territorial (Territorios Pensados) | <b>Cartografía de Correlación:</b>   |
|   |  | Detección de los principales procesos conflictivos Patrones                               | <b>Explicativa:</b> Procesos conflictivos de apropiación territorial (Territorios legales y reales)         | <b>Cartografía Síntesis:</b>   |
| Tarea II: Normativa Urbanística                     | Fomulación del Plan Particularizado                                      | Lineamientos generales e instrumentos de gestión  | <b>Propositiva:</b> (Territorios Posibles) Estrategias de Intervención territorial.                         | <b>Cartografía Síntesis:</b> Mapas Conceptuales de Propuesta   |
|   | Proyecto de Normativa específica para el sector                          | Plan Interjurisdiccional de detalle   | <b>Prescriptiva:</b> (Territorios Legales) Áreas, Zonas de actuación gral y especial.                       | <b>Cartografía Síntesis:</b> Mapas de áreas y zonas del plan interjurisdiccional.  |
| Tarea III: Identificación de Programas Prioritarios | Identificación de Áreas de Oportunidad y Programas Prioritarios.         | Áreas de Intervención Prioritaria   | <b>Propositiva:</b> (Territorios Posibles) Programas y Proyectos  | <b>Cartografía Síntesis:</b> Plano de detalle de las áreas de intervención de la propuesta   |
|   |  | Detalle de programas y Proyectos  |   |  |

Cuadro síntesis de la metodología a aplicar en el trabajo.

Debemos entonces recordar que si lo real es lo verdadero, lo posible es siempre mayor que lo real y el futuro más amplio que lo existente. El futuro es el que constituye el dominio de la voluntad y es en base a él donde debemos centrar nuestro esfuerzo, para hacer posible y eficaz nuestra acción."

# **PARTE I**

## DIAGNOSTICO NORMATIVO URBANO

# DOCUMENTO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO RECONQUISTA

## 1.1 PRESENTACIÓN DE LA CUENCA DEL RIO RECONQUISTA.

### La Cuenca del Río Reconquista en el contexto de la Región Metropolitana de Buenos Aires

La Región Metropolitana, está asentada sobre un territorio sin grandes accidentes geográficos, pero fuertemente influenciada por su relación con el Río de la Plata y por las cuencas hidrográficas perpendiculares a la costa rioplatense a partir de las cuales se estructura la mayor parte del drenaje regional y una serie de ríos y arroyos de menor magnitud. En la provincia de Buenos Aires, se destacan claramente las Cuencas del Río Reconquista, junto con la Cuenca Matanza-Riachuelo, la Cuenca del Río Luján y la de los Arroyos de la zona sur (Gran La Plata) de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Todos los ríos del área pertenecen a la Cuenca del Plata, sin embargo para reconocer las áreas de influencia de cada uno ellos y el comportamiento de las principales cuencas, se las divide de norte a sur, por la región que abarcan:

- Cuenca del río Luján, en la zona norte de afluencia al río de La Plata, en los partidos de San Fernando, San Isidro y Vicente López y cuencas afluentes al río Lujan (arroyo Escobar);
- Cuenca del río Reconquista en el norte con sus afluentes principales, el arroyo Morón y el arroyo Basualdo;
- Cuencas de arroyos con afluencia directa al río de La Plata<sup>8</sup>;
- Cuenca del Matanza-Riachuelo<sup>9</sup> como límite sur de la capital.
- Cuencas de arroyos con afluencia directa al Río de la Plata (Sur de CBA10), canales Sarandí y Santo Domingo, emisario de Berazategui y Río Santiago.

---

8 Las cuencas de los arroyos que cruzan la Ciudad de Buenos Aires son: Arroyo Medrano (18 Km<sup>2</sup> en CBA y 35,5 Km<sup>2</sup> en Provincia); Arroyo Vega (17 Km<sup>2</sup> en CBA); Arroyo Maldonado (50 Km<sup>2</sup> en CBA y 46 Km<sup>2</sup> en Provincia); Radio Antiguo (23,5 Km<sup>2</sup> en CBA). Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET): "Centro de Investigaciones Geoambientales".

9 Cuenca Matanza-Riachuelo: En la CBA (Cildañez, Erezcano, Ochoa, Elia) y en la provincia, sus afluentes principales son el Ao. Las Orquídeas (E. Echeverría) y el Ao. del Rey Falucho (Lomas de Zamora). CONICET: "Centro de Investigaciones Geoambientales".

La mayor parte de estos ríos se encuentran muy modificados y particularmente en la Ciudad de Buenos Aires el sistema de drenaje original, compuesto por los arroyos que lo atravesaban ha sido totalmente sustituido por los emisarios y conductos secundarios entubados, enterrados y tapados



Figura 1 Cuencas del Río de La Plata CONICET - SECYT, Secretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación

Estas cuencas han jugado históricamente un rol relevante en la organización del asentamiento y las redes de comunicación, en la diferenciación de los usos del suelo y en los modos de crecimiento. En la actualidad, se presentan como espacios de alta complejidad, que reúnen algunos de los problemas socio-ambientales más críticos de la región, a la vez que representan oportunidades para un modelo territorial renovado.

En la Cuenca Alta todavía predominan los usos rurales y son menores los conflictos entre las actividades humanas y los recursos naturales.

---

10 Ao Sarandí, el Ao Santo Domingo, el Ao el Ao San Francisco, el Ao Jiménez y Ao Quilmes (CONCET) "Centro de Investigaciones Geoambientales"



Figura 2 Sistema vial sobre las Cuencas del Río de La Plata. CONICET, SECYT, Secretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación

El área por otra parte fue objeto de una intervención de gran envergadura, atendiendo la problemática de las inundaciones y su acción sobre la población residente y las actividades económico-productivas. Las obras de infraestructura de regulación del curso, si bien contribuyeron a mejorar las condiciones de riesgo hídrico en la Cuenca no completaron el proceso de saneamiento, quedando pendiente la resolución de problemas urbano-ambientales que afectan al curso hídrico y su entorno en el sector más urbanizado, verificándose que la mayor criticidad se observa en los tramos medio y bajo en los cuales la ocupación del territorio por usos residenciales y actividades comerciales-productivas ha transformado el Reconquista en un río urbano pero sin resolver adecuadamente las cuestiones que esta nueva situación ambiental plantea. Se han ido sumando modificaciones de la morfología del territorio y la cobertura vegetal alterando las escorrentías originarias, procesos de contaminación del suelo y el agua superficial y subterránea, ocupación irregular de la cuenca de inundación, etc., que con un efecto sinérgico negativo ha desencadenado un proceso acumulativo de degradación urbano-ambiental. Este fenómeno típico de las cuencas que atraviesan áreas urbanizadas adopta un patrón conocido de tejido urbano incompleto y degradado que se transforma en el "patio de atrás" de las jurisdicciones ribereñas.

Figura 3

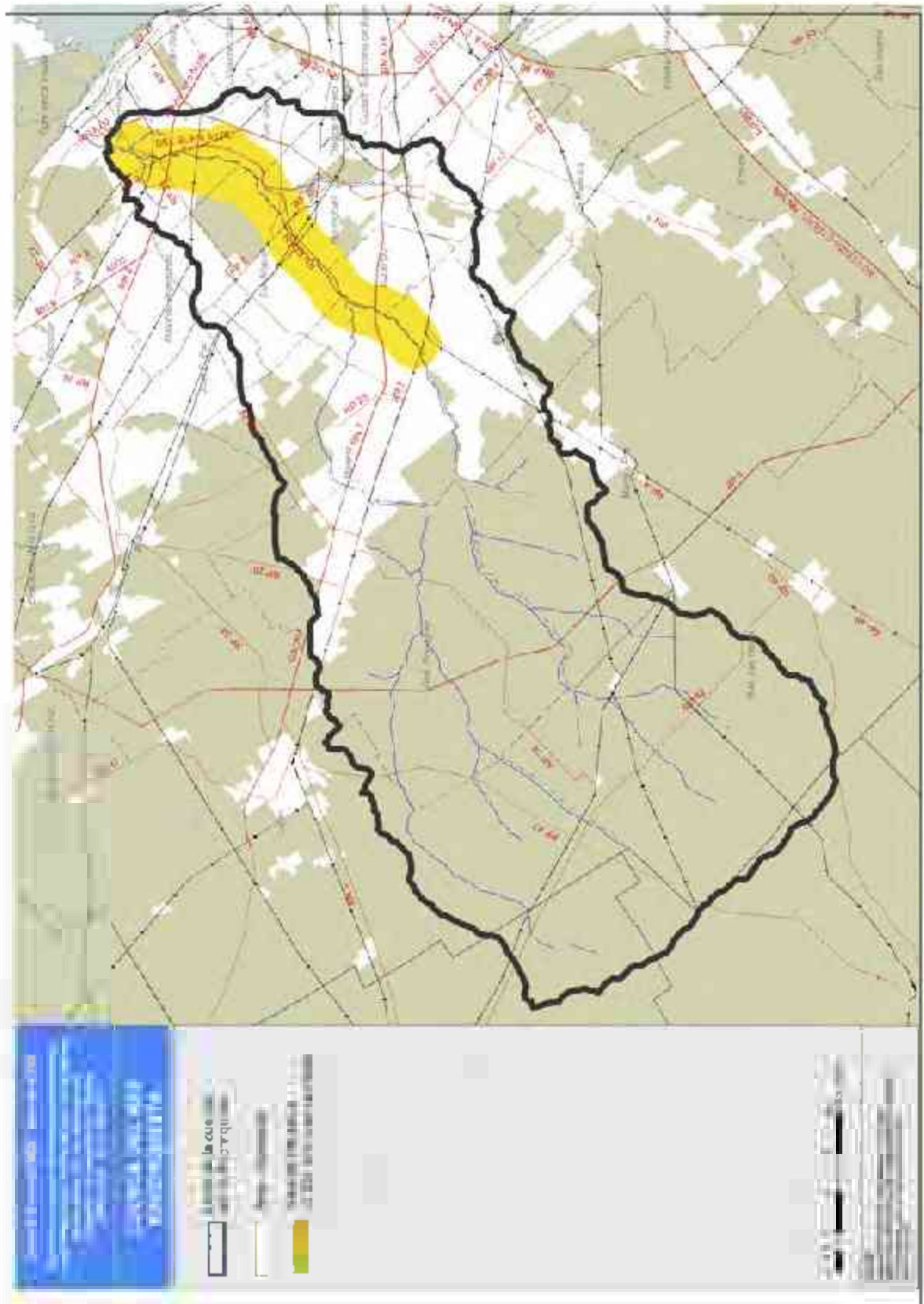


Figura 4.



Figura 5 Imagen Satelital de un sector

## **1.2. El COMIREC (Comité de Cuenca del Río Reconquista).**

En el marco de lo establecido por la Ley Nacional 25688 "REGIMEN DE GESTION AMBIENTAL DE LAS AGUAS" y Ley provincial 12858 "CODIGO DE AGUAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AYRES" se sanciono la Ley 12 653 de creación del Comité del Río Reconquista (COMIREC) Dicho comité se crea como ente autárquico en el ámbito del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires En el artículo 3º de la norma citada se establece que el Comité "tiene por objeto prestar servicios y realizar acciones conducentes a la gestión integral y preservación del recurso hídrico de la Cuenca del Río Reconquista..." Asimismo se le reconoce plena capacidad jurídica para realizar los actos, contratos y operaciones relacionadas directa o indirectamente con las siguientes funciones

- Planificar, coordinar, ejecutar y controlar la administración integral de la Cuenca
- Coordinar con Nación, 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.

La enumeración precedente es enunciativa y por lo tanto el Comité de Cuenca del Río Reconquista, podrá realizar todas las acciones y actividades que lleven al cumplimiento de su objeto y de la finalidad de la ley. En todos los casos se buscará una complementación operativa con las estructuras específicas del Poder Ejecutivo evitando la duplicación de tareas. Se establece que la Dirección y Administración del Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC) estará a cargo de un directorio de siete (7) miembros, entre los cuales habrá un presidente y un vicepresidente. La ley prevé, a fin de materializar la participación comunitaria en el cumplimiento de las finalidades que ella contempla, la creación de un Consejo Consultivo Honorario, integrado por profesionales o personas idóneas, en representación de usuarios de servicios y de entidades intermedias, al que podrán integrarse también representantes de las Universidades, centros de enseñanza e investigación y



organizaciones no gubernamentales que tengan en vigencia convenio formalizados con el Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC). El Consejo Consultivo Honorario tendrá por función principal ser ámbito de consulta del directorio, sin que sus decisiones tengan carácter vinculante para el mismo.

El patrimonio y los recursos del Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC) consistirán en:

- Los que determine el Presupuesto Provincial.
- Los provenientes de la realización de trabajos y/o servicios para terceros.
- Los préstamos que sean otorgados para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.
- Las donaciones y legados.
- Todo otro aporte público o privado destinado al cumplimiento de los fines de la presente Ley.

Resulta de importancia señalar la disposición de la ley mediante la cual declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles necesarios para el cumplimiento de la presente Ley, en el ámbito geográfico a que se refiere el artículo 3°. Finalmente corresponde señalar que en el Anexo I de la normativa citada se establece el Estatuto de la Comisión.

### **1.3. ASPECTOS BIOFISICOS**

#### **1.3.1. Delimitación de la Cuenca**

El río Reconquista, se desarrolla de sudoeste a noreste y se conecta al río Lujan desaguando finalmente en el río de La Plata. La Cuenca del río Reconquista, comprende una extensión territorial de 1670 km<sup>2</sup>., quedando incorporada a su superficie 18 partidos. El área de drenaje hasta el río Lujan es de 1.738 Km<sup>2</sup>, de los cuales el 60% tiene características rurales y corresponde al tramo superior y medio, mientras que el 40% restante, pertenece a la parte inferior, con características de cuenca urbana y periurbana. Desde el punto de vista jurisdiccional, integrada parcial o totalmente por los 18 Partidos de la Provincia de Buenos Aires; el 92% de la población reside en áreas urbanas y el 70% de la misma se localiza en la Cuenca Media, razón por la cual es objeto de este estudio, dadas sus avanzadas condiciones de urbanidad y la vasta complejidad de las problemáticas que a ésta

atañen. Desde el punto de vista hidrológico se divide en tres tramos: Cuenca Alta<sup>11</sup>, Cuenca Media y Cuenca Baja. En la definición constitutiva del Comité de Cuenca del Río Reconquista<sup>12</sup>, se designan representantes de los municipios de cada tramo de la Cuenca según el siguiente detalle:

**-Cuenca Alta:** municipios de Merlo, Moreno, Luján, Gral. Rodríguez, Gral. Las Heras y Marcos Paz;

**-Cuenca Media:** municipios de Malvinas Argentinas, San Miguel, Gral. San Martín, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingo, José C. Paz y Hurlingham;

**-Cuenca Baja:** municipios de Tigre, Vicente López, San Isidro y San Fernando.

Esta cuenca ha sufrido una marcada alteración antrópica producto del progresivo avance de la impermeabilización, la pérdida de los espacios abiertos y de la vegetación, el relleno de zonas deprimidas y numerosos obstáculos que obstruyen el libre escurrimiento de las aguas; el curso principal de unos 50 km. desde la Represa Roggero<sup>13</sup> hasta el río Lujan, está atravesado por 42 puentes, muchos de los cuales estrangulan notablemente el escurrimiento al producirse grandes crecidas.

---

11 El río Reconquista tiene su nacimiento en la confluencia de los Arroyos La Choza y Durazno en el partido de General Rodríguez. Poco después se suma a éstos el Arroyo La Horqueta, último tributario aguas arriba de la represa Ingeniero Roggero, hasta aquí constituye la cuenca alta del río. Una vez formado el cauce principal solo recibe caudales de cierta importancia por parte de los Arroyos Las Catonas y Morón en la cuenca media. A partir de aquí comienza la cuenca baja la que, más tarde, se interna en las terrazas bajas del valle del río Luján. En este sector el cauce se bifurca en dos cursos naturales, el río Tigre y el llamado Reconquista Chico, a través de ellos y un tercer canal artificial, denominado canal Aliviador (conocido como canal Namby Guazu y más tarde Cancha Nacional de Remo), que une sus aguas a las del río Luján que, a su vez, desemboca tras pocos kilómetros de recorrido en el Río de la Plata.

12 Por Decreto N° 811/Marzo 2001, se crea el COMITE DE CUENCA DEL RIO RECONQUISTA y en Febrero/2008, por Decreto N° 366 del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, quedó conformado el COMIREC con la presidencia a cargo del Director Ejecutivo del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible de la Provincia de Buenos Aires (OPDS) y representantes de municipios de la Cuenca, Organismos civiles y organismos del estado provincial.

13 Represa Ing. C. F. Roggero, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires como reguladora de las inundaciones, del río Reconquista. La obra formaba parte de un proyecto general que constaba de la construcción de tres presas para la regulación de las aguas, principalmente la represa Ing. C. Roggero y la canalización del río Reconquista, además de otras obras de menor relevancia. Las otras presas son las emplazadas en los arroyos La Choza y El Durazno, cuyos nombres son Ing. Civil Pedro P. Marín y El Durazno, respectivamente. Las Represas son uno de los más antiguos artificios construidos por el hombre para aprovechar un recurso natural tan vital como es el agua. Sus usos principales son: la generación de energía eléctrica, el almacenamiento de agua con fines de riego y la retención de caudales para prevenir inundaciones (Paradinas, 1980), siendo este uso el que interesa al presente trabajo.





Figura 7 Ubicación de la Represa Roggero, en el partido de Moreno, Pcia. de Bs.

### 1.3.2. Componentes del medio Natural

#### 1.3.2.1 Aspectos Geomorfológicos

Las unidades geomorfológicas, suelos, clima, flora y fauna, corresponden a los ecosistemas de los ríos y arroyos de la región noreste de la Pampa Ondulada, región que por sus características particulares es definida como *encrucijada biogeográfica*. La Región metropolitana, asentada en este ambiente geomorfológico (Pampa Ondulada), se caracteriza por la heterogeneidad en su relieve debido a la variación en el tiempo de procesos geomórficos, siendo el resultado de la interacción y alternancia del proceso eólico y el proceso fluvial. La acción eólica actuó depositando un sedimento pulverulento limoso, generando una de las planicies más ricas del planeta, caracterizada por la concentración de producción agrícola, industrial y de población. Las unidades geomorfológicas presentes en este medio natural son:

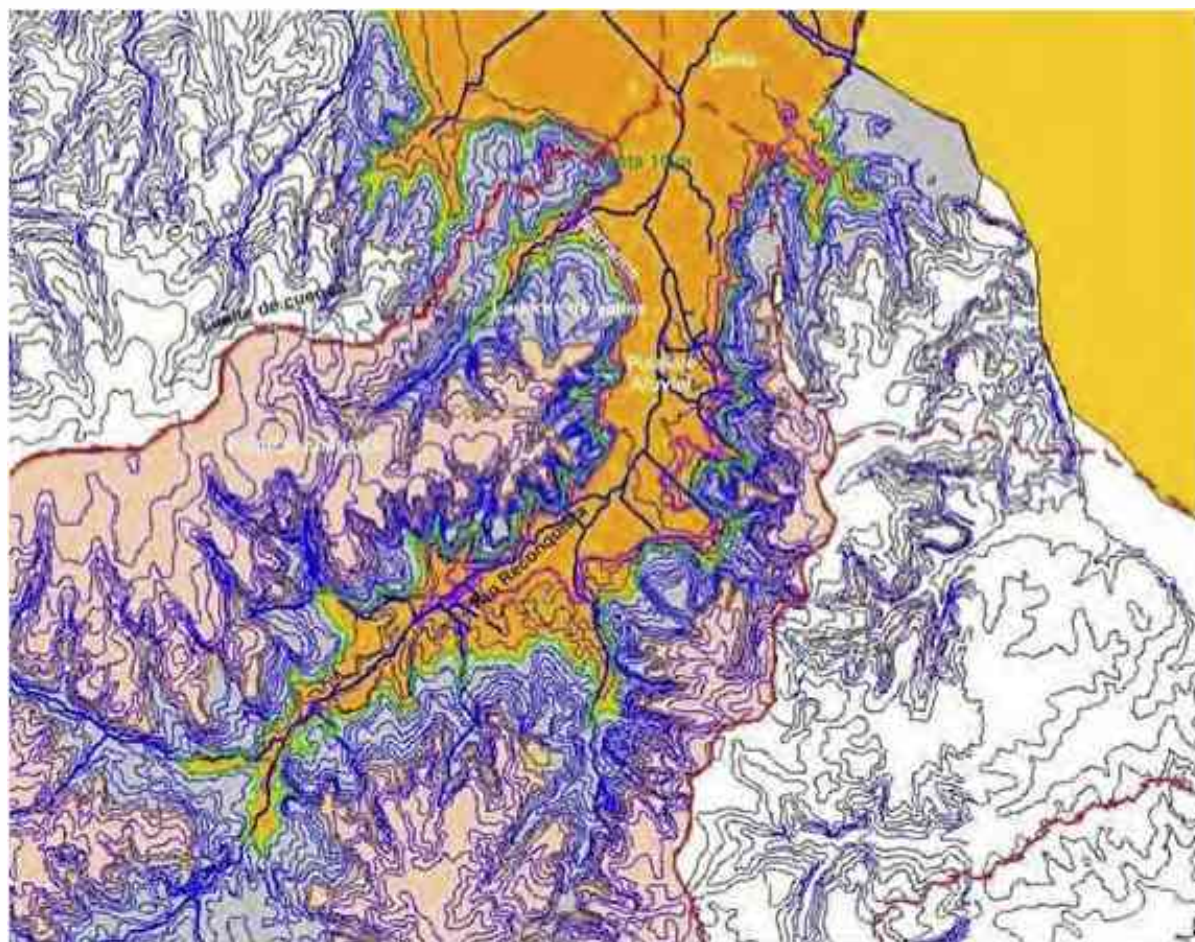


Figura 8 Unidades geomorfológicas de la Cuenca del río Reconquista.

-Planicie loéssica, zona algo más elevada que la Cuenca del Salado y la Pampa Deprimida; en esta tienen sus nacientes los cursos fluviales que desembocan, hacia el norte en el Río de la Plata y Paraná, y hacia el sur en los ríos Samborombón y Salado.

-Barrancas: planicie Loéssica marginada respecto al Río de la Plata y tributarios mayores, de erosión marina con desniveles de 10 a 15 m, respecto de la planicie del Río de la Plata -partido de Quilmes-.

-Terraza y Planicie Aluvial del Río de La Plata, generada por el avance del mar, con ancho variable -puede llegar a 10 km. en el partido de Berazategui-, presenta cordones de conchillas paralelos al Río de la Plata, encontrándose también, en las desembocaduras de los ríos Luján y Reconquista.

-Planicies Aluviales y Terraza Bajas: desarrolladas lateralmente a los principales cursos fluviales, un sector deprimido lagunas y bañados, con los cursos fluviales en épocas de precipitaciones.

-Laderas de Valles: subunidades localizadas entre planicies loéssicas y planicies y terrazas fluviales, con cotas superiores a 10 m. y pendientes de 2 m/Km., poco anegadizas, aflorando en los depósitos de la formación Ensenada y Buenos Aires; - Delta: comenzó siendo el antiguo Delta del río Paraná, que se internaba en mar abierto y tras la regresión platense, fue formándose el delta actual y prodelta, entre los partidos de Campana y San Fernando.

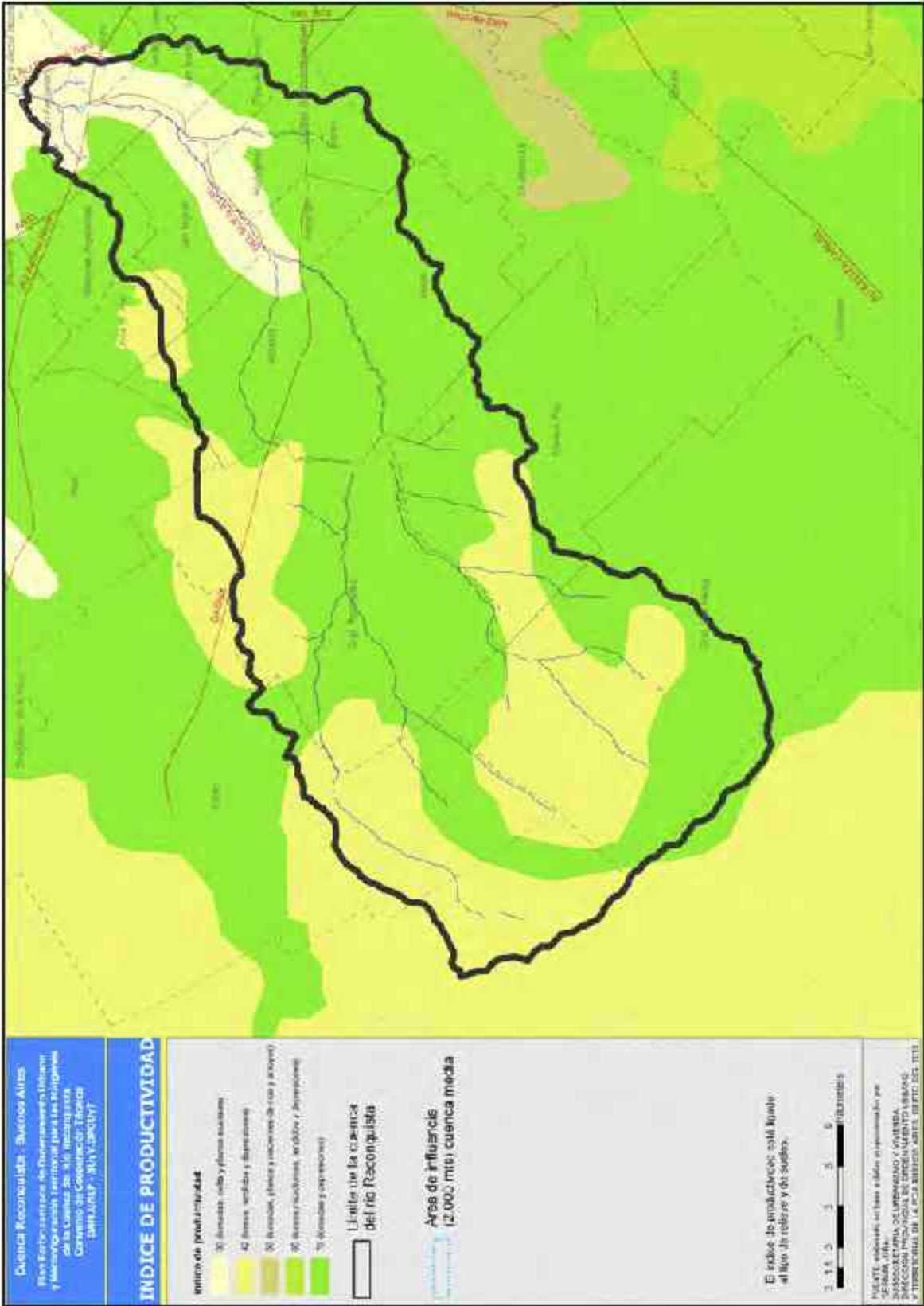
#### 1.3.2.2. Suelo

Los suelos de la Región conformados por granos minerales, fragmentos de rocas y materia orgánica, van definiendo capas horizontales que sostienen el desarrollo de la vegetación, existiendo una estrecha relación entre los suelos y el ecosistema donde se encuentra. El relieve suave ayuda a una menor erosión del agua de lluvia, el clima húmedo evita una rápida evaporación del agua; la lluvia más o menos constante favorece la formación de suelo y la vegetación natural de pradera, facilita la incorporación de materia vegetal muerta que forma el humus.

Frente a la relación entre los tipos de paisaje y los suelos, se distinguen en la Región tres tipos de estructura: la planicie Loéssica y dos variantes que son:

-sectores *bajos y anegables* aledaños a cursos fluviales, diferentes a los de la planicie Loéssica, que poseen abundante materia orgánica con un horizonte transicional que es una mezcla de material fluvial y loéssico, saturado de agua.

-terrazza baja del río de La Plata, con un horizonte profundo y rico en arcilla, sales y sodio, conjunción de los aportes fluviales de la Barranca y del río de La Plata en la parte superior, y en la parte inferior, el material arcilloso depositado en la ingesión marina. La cota 10 m. SNM, (línea verde) define el límite de la unidad cartográfica 1, coincidente con la unidad geomorfológicas “Delta”-“Planicie Aluvial”, conteniendo la llanura de inundación; la cota 20 m. SNM (línea marrón), define el límite de la unidad contigua, unidad cartográfica 3, coincidente con la unidad geomorfológicas “Ladera de Valles” e inicio de la planicie Loéssica (unidad cartográfica 5), y la presencia de la unidad cartográfica 7, delimitada por la cota 30 m SNM.





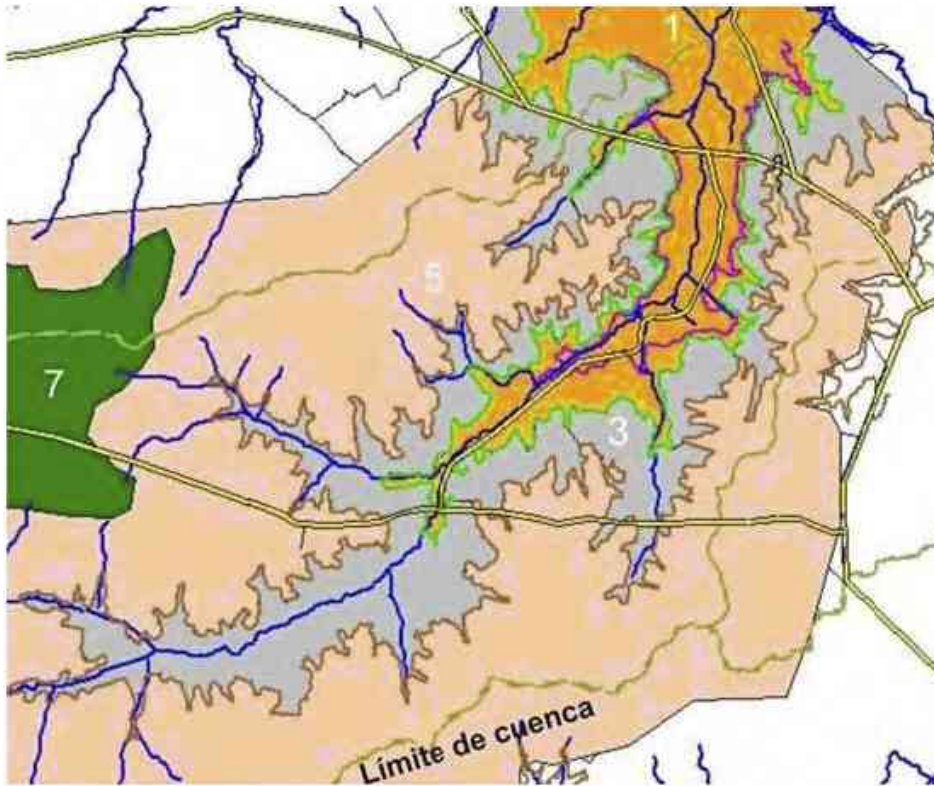


Figura 9 Tipos de suelo originales de la Cuenca del río Reconquista

### 1.3.2.3. Hidrología

El Área Metropolitana cuenta con cuatro cuencas principales: río Lujan, río Reconquista, Matanzas-Riachuelo y Arroyos del Sur, a partir de las cuales se estructura la mayor parte del drenaje regional de la Pampa Ondulada.



Figura 10. Represas de la Cuenca del río Reconquista



El río Reconquista tiene su nacimiento en la confluencia de los arroyos La Choza y Durazno en el partido de Gral. Rodríguez, sumándose a estos el arroyo La Horqueta, último tributario aguas arriba de la represa Ing. Roggero, que constituye el límite de la Cuenca Alta del río, desembocando en el río Lujan. Posee una pendiente media, mayor que el Matanza. Los tributarios principales son el arroyo la Choza, Durazno, Las Catonas y Morón, principal aportante de contaminantes. En el tramo medio, se encuentra el predio de Campo de Mayo, donde se preservan muchos de las caracteres originales de la Pampa Ondulada; por las crecidas, la ocupación de sus márgenes fue menor, salvo en el partido de San Martín, y en los predios ocupados por los rellenos sanitarios del CEAMSE y el Camino del Buen Ayre. Actualmente el curso se encuentra modificado por las obras de control de las inundaciones realizada por la UNIREC. En relación al agua subterránea<sup>14</sup>, dentro del ciclo hidrológico, una parte del agua de lluvia penetra en el suelo hasta encontrarse con las rocas impermeables, para luego dirigirse nuevamente al mar. En estos estratos subterráneos, denominados acuíferos el agua fluye en grandes cantidades. En esta región se encuentran los siguientes acuíferos: Postpampeano<sup>15</sup>, Pampeano<sup>16</sup>, Puelche<sup>17</sup>, que conforma el acuífero principal de la región por su calidad y productividad.

La extracción de agua del acuífero, es una fuente de recursos hídricos más que importante para la población que vive encima de ella; lo convierte en la principal reserva de agua potable de la Argentina, da de beber a buena parte del mayor conglomerado urbano, provee a sus industrias y riega la zona que genera casi todo el producto bruto agrícola del país.

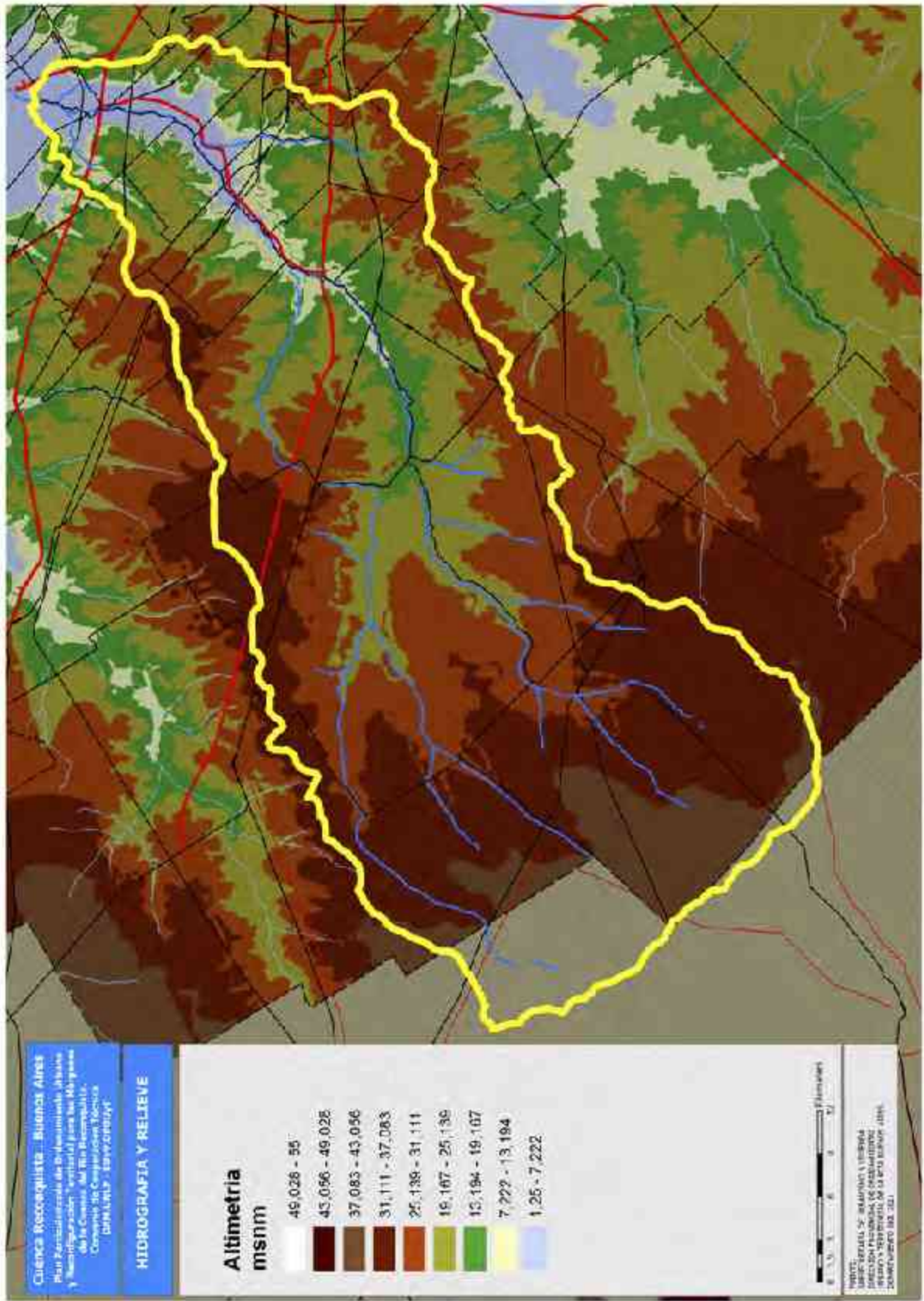
---

14 En base al estudio El medio físico: Diagnostico de situaciones ambientales críticas, en relación a los recursos hídricos, Formulación de Lineamientos estratégicos para el territorio Metropolitano de Buenos Aires. R. Ferraro. MIVSP, GPBA, 2005.

15 Postpampeano: acuífero más superficial, que tiene contacto directo con las fases atmosférica y superficial del ciclo hidrológico, constituido por depósitos de diferente origen (eólicos, fluviales, lacustre y marinos) y son limos, arcillas, arenas, conchillas y conglomerados calcáreos pertenecientes a la Formación Luján, Querandí y La Plata.

16 Pampeano: agrupa a las Formaciones Ensenada y Buenos Aires de litología similar y yace sobre las arenas Puelche; intercala entre ambos, un estrato limo-arcilloso de comportamiento acuitardo que le otorga al acuífero Puelche carácter de semiconfinado.

17 Puelche: agrupa una secuencia de arenas cuarzosas sueltas, medianas a finas y superpuestas en discordancia erosiva a las arcillas de la Formación Paraná.



#### 1.3.2.4. Clima

La cuenca del río Reconquista, al igual que la Región Metropolitana de Buenos Aires, corresponde a una zona de clima templado-húmedo. *La temperatura media anual* es de 15,9°C. La mayor amplitud diaria promedio es de 7,8°C y se produce en verano; siendo de 5,9°C la menor en invierno. Las aguas del Río de la Plata actúan como moderador de las temperaturas mínimas, con mayor humedad y vientos más intensos. *Las precipitaciones promedio* son de 1.100 mm anuales, siendo las mínimas entre junio y setiembre y las máximas en los meses cálidos, meses en los que se registran las mayores frecuencias de tormentas. En relación a los vientos, la predominancia media anual, corresponde a vientos del sector E y NE y luego N. Las velocidades medias anuales son de 21 a 25 Km/h. Los vientos más fuertes alcanzan velocidades de hasta 133 Km/h. Corresponden al sector SE y S, con tormentas (sudestadas) producidas en primavera que provocan las crecidas del Río de la Plata, inundaciones y bajas de temperatura. Según los informes del Panel Intergubernamental de Expertos sobre el cambio climático y los cambios producidos en la Región, hay un aumento en las temperaturas mínimas y descenso en las máximas. Las precipitaciones se incrementaron en un 23% en el último siglo y disminuyeron un 50% en la región centro-oeste de Sudamérica.

#### 1.3.2.5. Flora y Fauna

En cuanto a la flora y la fauna de la cuenca del río Reconquista, corresponden originalmente a la Provincia Pampeana, la primera y al Dominio Pampásico, la segunda. La comunidad vegetal original predominante es la pradera de pastizales, con la fauna asociada a la misma. La flora y fauna autóctonas han sido modificadas por las actividades humanas y por la construcción de la represa Roggero.

De acuerdo con el mapa fitogeográfico de la Provincia de Buenos Aires, la RMBA está inscripta en el distrito oriental de la Provincia Pampeana, inserta dentro de un ambiente determinado por el encuentro de especies, ecosistemas y paisajes de características tropicales y subtropicales, en una región templada. El paisaje predominante de la Región es la llanura. En cuanto a las comunidades se pueden observar pastizales que cubren suelos arcillosos, junto a las vías férreas y en campos poco pastoreados. La mayor parte de estos terrenos han sido modificados por la actividad agrícola. La vegetación está constituida por gramíneas cespitosas de

medio a un metro de altura. Existen ambientes denominados humedales, en las cercanías de los arroyos de poca corriente. Dentro de las zonas húmedas, se encuentran las comunidades de juncales, totorales, cardales, duraznilares y praderas de ciperáceas. Así es que en las unidades geomorfológicas, la relación suelo-vegetación, genera diversidad de especies que se asocian a cada unidad.

Respecto a la fauna, se han identificado 500 especies de aves de las cuales solo pueden considerarse residentes 340. Unas 240 son residentes en la ribera del Río de la Plata, siendo 70 las especies exclusivas de esta zona, de las cuales 26 son solo selváticas. Según el Plan de Manejo del Área Natural Protegida Dique Ing. Roggero, en dicho entorno habitan 189 especies, y se señala la importancia de la interacción entre especies y ambientes, flora y cultura dentro de la reserva. Las valoraciones ecológicas y funcionales comparativas con otras áreas, ponen de manifiesto la potencialidad del sitio. La riqueza biológica es un factor significativo al momento de evaluar los espacios naturales, conocer su biodiversidad y estado de conservación, y establecer las bases para su preservación.

### **1.3.3. ESTADO DE LOS RECURSOS NATURALES**

#### **1.3.3.1. Contaminación de los Recursos**

Buenos Aires, junto con su Conurbano se encuentra entre los 10 mayores centros urbanos del mundo, por lo cuál es prioritario, considerar que la salud humana, el bienestar y la calidad de vida tienen vínculos determinantes con la existencia de un ambiente sano; que el agua dulce se está volviendo uno de los factores más críticos para la humanidad y que, la urbanización que va en aumento tenderá a incrementar los problemas. Las diferentes actividades productivas generan efectos sobre el ambiente; la contaminación deteriora la integridad de los ecosistemas y los beneficios que estos proveen a las sociedades, por lo tanto la "salud" del ecosistema como sus posibles usos deben constituir objetivos fundamentales de la gestión de los recursos. Desde el punto de vista paisajístico, las riberas del Río Reconquista han soportado un proceso de antropización tan intenso que prácticamente podría aseverarse que nada resta del paisaje natural. La fuerte transformación desarrollada en los últimos cuatro siglos, ha modificado la topografía, los cursos de agua, el suelo, la flora y la fauna, sumados a un proceso de intensiva contaminación, que da por resultado un paisaje bastante distante del que supo ser originariamente.

La cuenca Reconquista es la segunda más contaminada del país después de la Cuenca Matanza Riachuelo. La contaminación comienza a notarse desde Paso del Rey en adelante, y se debe principalmente al volcado de efluentes cloacales, al escurrimiento de aguas de lluvia contaminadas por algunos fertilizantes agrícolas y plaguicidas y al vertido de desechos industriales de aproximadamente 12.000 establecimientos radicados en la cuenca, de los cuales cerca de 350<sup>18</sup> son de tercer categoría, es decir de mayor impacto ambiental. El agua conecta las actividades antrópicas a través de la cuenca concentrando los impactos ambientales (Carpenter, 1981) y su uso y en particular la condición del suelo tiene una profunda influencia sobre la calidad del agua, donde la condición de renovabilidad del agua dulce puede perderse por el mal manejo de la cuenca, sobreexplotación, contaminación del acuífero o subsidencia del suelo.

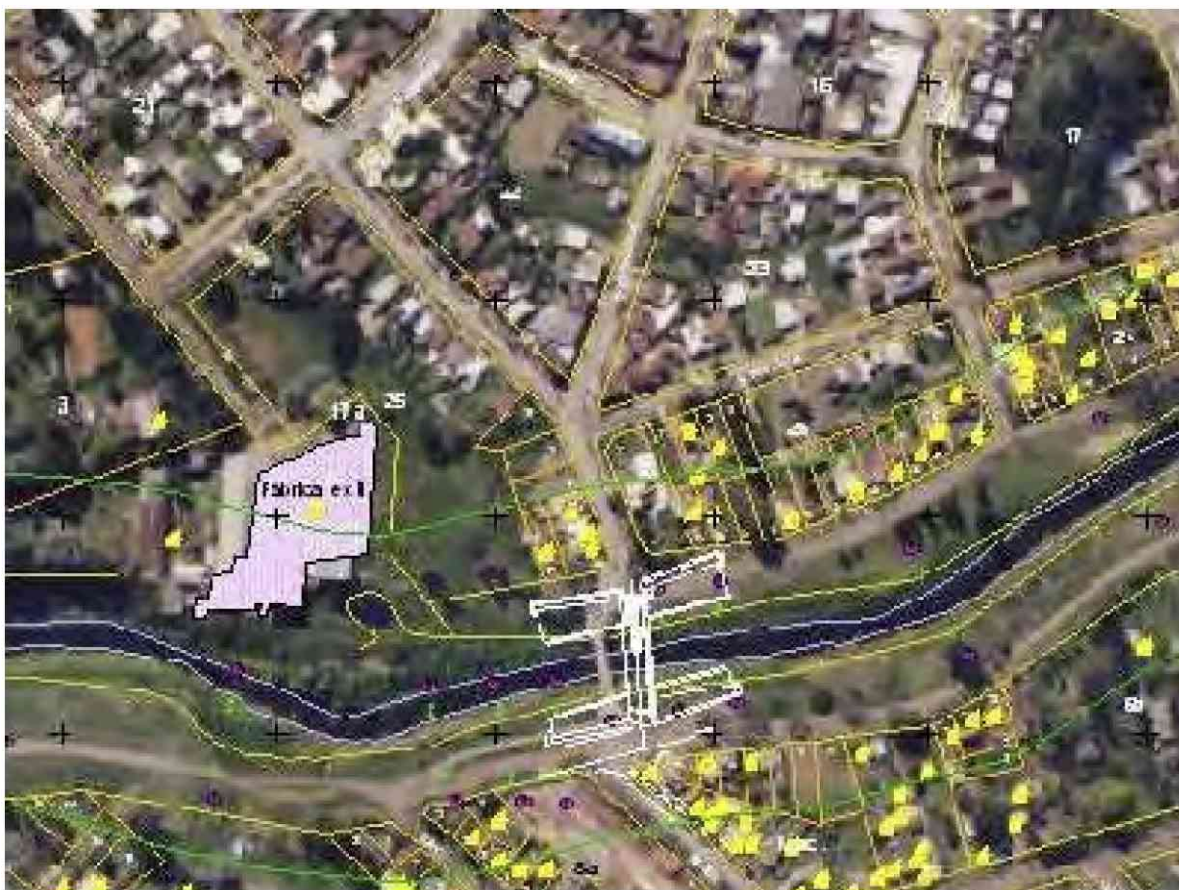
Una de las características significativa, de la cuenca del Río Reconquista, en relación a sus cuencas media y baja, es la prácticamente inexistente situación de originalidad en casi ningún sector de su curso ni de sus márgenes, mientras que en la cuenca alta las modificaciones existentes son de menor intensidad debido al carácter rural de la misma. La antropización del paisaje, ha modificado también las características originales del suelo natural el cual incrementa sus alteraciones a medida que avanza desde el área rural a la urbana, que es donde se manifiestan las mayores modificaciones del suelo, y del paisaje que este soporta. Las tramas urbanas o semiurbanas de la cuenca media/baja, se contraponen con la clásica instalación de los establecimientos rurales ubicados en la cuenca alta, produciendo, modificaciones intensas no solo del soporte suelo, sino también la intensidad de ocupación del mismo que tienen que ver con su integración en el proceso de suburbanización del área metropolitana. Estas ocupaciones ocasionaron transformaciones de importancia en el paisaje natural, del cual fueron desapareciendo gran parte de las comunidades bióticas preexistentes. No obstante esas profundas modificaciones, las adecuadas condiciones climáticas de la zona y la rusticidad de algunas especies vegetales han posibilitado la existencia de una variada cobertura verde, tanto en densidad como en diversidad florística, que puede

---

<sup>18</sup> La mayoría de este último tipo de fábricas se aloja en los municipios de San Martín, Tres de Febrero, Vicente López, Tigre y Hurlingham; el perfil productivo de la Cuenca privilegia los emprendimientos textiles, frigoríficos, construcción, curtiembres y químicos.



llegar a constituirse en un corredor de biodiversidad que vincule dos ambientes tan disímiles como el Delta y el Pastizal pampeano, introduciendo ambos en el área urbana/suburbana que participa de su cuenca. Por otro lado, en relación al paisaje naturalizado en las márgenes del río, se observa una transformación cada vez mayor cuanto mas se avance desde la cuenca alta hasta su desembocadura en el río Lujan; siendo las áreas mas modificadas y transformadas aquellas que se encuentran más próximas a la desembocadura<sup>19</sup>.



Las áreas correspondiente a las cuencas baja y media, con viviendas muy próximas al borde del río, constituidas por asentamientos o viviendas de pobladores de muy bajos recursos, son las que presentan mayor criticidad en su tratamiento ya que a la ocupación física del espacio que debería ser empleado en la constitución del corredor verde, se añade la presencia de vuelcos clandestinos de residuos y escombros, generalmente traídos de fuera del área y en menor medida de origen local; estas características predominan en el sector delimitado entre las autopistas Acceso Norte y Acceso Oeste. Dentro del mismo tramo de la cuenca, se presenta

<sup>19</sup> Se observa, la presencia de una vegetación cicatrizante o colonizadora, constituida principalmente por especies exóticas de alto potencial de crecimiento, así como también por la presencia de especies invasoras.

una situación opuesta en las áreas protegidas, como es la ribera correspondiente al paso del Reconquista por Campo de Mayo, de acceso restringido y controlado, donde se ha conformado un paisaje artificial que recrea en parte el paisaje del Delta, presentando un alto valor paisajístico. Al avanzar aguas arriba y al disminuir la presión urbana sobre las márgenes, el paisaje vuelve a transformarse, comienza a ganar riqueza y brinda mayores posibilidades expresivas para su modelación, con un predominio de un paisaje de características cuasi rurales a medida que se avanza hacia la represa Ing. Roggero. La oportunidad de convertir a la cuenca del río Reconquista en un corredor natural de biodiversidad se encuentra relacionada con la posibilidad de vegetar sus bordes, que por cuestiones de funcionamiento se deberá prever una faja libre de 10 m de ancho a lo largo la traza, como reserva, con la finalidad de proporcionar el ámbito físico necesario para implementar a futuro las modificaciones pertinentes que permitan el tratamiento vegetal de bordes sin comprometer el comportamiento hidráulico<sup>20</sup>. En relación a la red de arroyos y canales que desaguan en el río Reconquista la situación es diversa, dependiendo de las características de ocupación de su cuenca. La importancia de estos cursos menores es su inserción dentro de la trama urbana, lo que con un adecuado tratamiento podría prolongar el corredor de biodiversidad adentrándose en los núcleos urbanos.

La falta de planificación, la debilidad de las instituciones públicas y el crecimiento poblacional desordenado que generó y continúa generando, el modelo de desarrollo depredatorio del Área Metropolitana Buenos Aires, son razones históricas, políticas, económicas, sociales y culturales que se constituyen en determinantes sociales para que se encuentre gravemente afectada la salud del ecosistema de la cuenca del Río Reconquista, y por ende, la salud y calidad de vida de la población presente y futura de la región.

### **1.3.2. Estado de la cobertura Vegetal**

Las unidades geomorfológicas, ya mencionadas, dentro de esta encrucijada biogeográfica, han sufrido una fuerte transformación en los últimos cuatro siglos,

---

<sup>20</sup> La franja, podría disponerse a uno u otro de los lados o bien estar compartida en ambas márgenes, ser transitoriamente utilizada en el desarrollo de vegetación herbácea y arbustiva de menor orden que no obstaculice las tareas de mantenimiento, ni altere en forma sustantiva el comportamiento hidráulico del río.

modificando topografía, cursos de agua, suelo, flora y fauna, sumados a un proceso de intensiva contaminación, que da por resultado un paisaje bastante distante del que supo ser en sus orígenes.

La antropización del paisaje actual de las márgenes del Río Reconquista desde la autopista Panamericana hasta el Acceso Oeste, muestra la modificación de las características originales de ese suelo natural, donde el colector principal del río recibe aporte de las nacientes e incorpora en su recorrido, caudales de cuencas menores que en el área del conurbano adquiere gran importancia ambiental, dadas sus altas densidades de población y asentamiento industrial. El drenaje, en su estado natural, estaba bien integrado. En la actualidad, influyen en su desarrollo diversos factores naturales que rigen de alguna manera, la infiltración y las crecidas; la vegetación varía según las zonas y produce alteraciones de distintos tipos. El Reconquista presenta mejores condiciones en su tramo superior pero, ya a la altura de Paso del Rey, el deterioro de las aguas se hace notable y su estado termina siendo inusualmente crítico luego de recibir al Arroyo Morón.

En el área de intervención, los relictos que puedan hallarse cumplen un rol fundamental para las tareas de recuperación, dado que de existir suelos no contaminados y/o aptos para las especies autóctonas y manteniéndose condiciones climáticas regionales, se podría pensar en un proceso de recuperación sostenible y niveles de biodiversidad crecientes<sup>21</sup>. No obstante las profundas modificaciones y transformaciones que soportó el río Reconquista y sus tributarios a lo largo de los años, las adecuadas condiciones climáticas de la zona y la frugalidad de algunas especies vegetales han posibilitado la existencia de una variada cobertura verde, tanto en densidad como en diversidad florística, con una neta predominancia de flora exótica. Permitiría expresar, sin lugar a dudas que uno de los atributos más importantes de este río y su cuenca, es la de poder constituir un corredor de biodiversidad que vincule y permita conectar dos ambientes tan disímiles como el del Delta y el del Pastizal pampeano, introduciendo ambos en el área urbana/suburbana que participa de su cuenca. Por ello las intervenciones a efectuarse en lo que a flora

---

<sup>21</sup> En particular, los partidos de la Cuenca del Río Reconquista dentro de la conurbación, registran una necesidad de 3.506 ha sobre los m<sup>2</sup>/hab correspondientes a espacios verdes y libres públicos. Las carencias de tipo cualitativo respecto a los espacios verdes y libres públicos existentes se asocian a la cobertura poblacional, la accesibilidad, el equipamiento, como así también, a la falta de valoración del patrimonio natural y cultural.



respecta para poner en valor las distintas situaciones que ocurren, deberían ayudar a conservar y valorizar los dispersos fragmentos de calidad paisajística.

Cabe destacar en este informe, que según plantea el Plan Director del Sistema de Áreas Verdes de la Región Metropolitana (SAV), la relación entre metros cuadrados por habitantes de espacios verdes y libres públicos, solo alcanza los 3,2 m<sup>2</sup>/hab., frente a los 10m<sup>2</sup>/hab., exigidos<sup>22</sup>. La Zona Norte que comprende entre otros, a los partidos de la cuenca del río Reconquista como: San Martín, San Isidro, San Fernando, Tigre, San Miguel, Malvinas Argentinas y J.C. Paz, posee un déficit de Plazas y Plazoletas o Espacios Libres Vecinales, de 970 ha.; y con respecto a Parques Locales y Regionales, de 1.914 ha., requiriéndose un total de 2.884 ha., para alcanzarse la relación de 10m<sup>2</sup>/hab. La zona Oeste que comprende entre otros, a los partidos de la cuenca del río Reconquista como: Hurlingham, Ituzaingo Morón, Merlo, Moreno, Gral. Rodríguez y Marcos Paz, posee un déficit de Plazas y Plazoletas o Espacios Libres Vecinales, de 890 ha.; y respecto a Parques Locales y Regionales de 1.753 ha. lo que suma un total de 2.643 ha. La Zona Norte fundamentalmente, y la zona Oeste en menor porcentaje, son aquellas que presentan el mayor déficit de Plazas, Plazoletas o Espacios libres vecinales dentro de la Región Metropolitana, con un total de 5.527ha.

Existe una cuantificación de los déficits de Espacios Verdes (EV), en los Partidos que integran la Cuenca, por lo cual sería relevante la posible integración de nuevos EV, de acuerdo al desarrollo de Corredores de Biodiversidad propuestos por el SAV, que implicaría la consolidación y potenciación de ciertos elementos que conforman el sistema y que están compuestos por los Corredores de Biodiversidad, (Fluviales, Ferroviarios y Viales), los Nodos Verdes y los Enlaces (zonas urbanas de valor ambiental).

Para el Sistema de Áreas Verdes, el río Reconquista es uno de los principales Corredores de Biodiversidad de la Región Metropolitana, debido su capacidad de vincular tres grandes ecosistemas como son el Delta, el Río de la Plata y el Área Rural-Urbana; además del Camino del Buen Ayre y varios ramales ferroviarios que atraviesan la cuenca. Asimismo, nuevos parques y reservas, ligados a la propuesta

---

<sup>22</sup> Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo de la Provincia de Buenos Aires. Decreto-Ley N° 8912.

vial, enlaces y corredores de biodiversidad, tanto fluvial como vial, podrían potenciar la estructura base del sistema, y fortalecer el desarrollo sostenible de los nodos verdes, nuevos y existentes, y mejorando la relación m<sup>2</sup>/hab., de los partidos del área de intervención.

## **1.4. MEDIO CONSTRUIDO**

### **1.4.1. Proceso de Urbanización y Estructura Urbana**

En relación al proceso de urbanización, la estructura urbana de la Cuenca y en particular la Cuenca Media, presenta determinadas constantes expresadas en el predominio de la estructura radial y en la fragmentación del territorio, originados especialmente por el ferrocarril y luego por la construcción de las autopistas.

La caracterización de la estructura urbana, partió del análisis de los procesos históricos de ocupación del territorio adoptándose una escala temporal de 5 períodos o fases:

- Etapa Rural 1580-1850
- Etapa del Ferrocarril 1850-1900
- Etapa de la 1º Suburbanización 1900-1940
- Etapa de la 2º Suburbanización 1940-1970
- Etapa de las nuevas centralidades 1970-2001

Los primeros núcleos de población en la Cuenca del Río Reconquista, se establecen en los actuales partidos de Tigre, San Fernando, San Isidro y Morón, distinguiéndose en una primera etapa, tres ejes principales de desarrollo, conformados por el “Camino de Santa Fe”, en la zona norte, el “Camino al Norte”, en la zona noroeste, y el “Camino Real”, en la zona oeste; cabe destacar que si bien el proceso de antropización de la cuenca se inicia en el período prehispánico, durante el período colonial y poscolonial, fue donde se produjo la mayor transformación del medio natural, especialmente, durante el siglo XX; detectándose elementos que conforman la actual estructura urbana de la cuenca, que persisten en el presente y han sido originados en etapas anteriores: (1) caminos, ríos y arroyos; (2) topografía, que definió las áreas no inundables y tipos de suelo, flora y fauna; (3) fundación de la trama conformada por la repartición de tierras rurales; (4) aparición de los pueblos junto a los caminos principales; (5) tendidos ferroviarios, que a partir de un trazado radial, vinculaban los centros de producción agrícola -ganadera con el núcleo

central; (6) subdivisión de las parcelas rurales en unidades rurales menores -chacras y/o quintas-; (7) subdivisión del loteo rural mediante realización del denominado loteo popular.

*Etapa Rural 1580-1850:* los caminos, el proceso de repartición de las tierras y los asentamientos humanos de tipo defensivo o productivo estructuran el territorio de la Cuenca en una etapa de desarrollo predominantemente rural, que se sintetiza en:

-zona Norte: el río Las Conchas (actual río Reconquista) era el límite de las chacras<sup>23</sup> destinadas al cultivo, delimitadas por el camino del bajo, frente del Río de la Plata y el incipiente camino del “fondo de la legua”;

-zona Noroeste: en 1790 los Franciscanos reciben una donación y construyen una capilla llamada “Capilla de los Santos Lugares”, ubicada en lo que luego sería el centro del pueblo de San Martín, en ese paraje los Franciscanos desarrollaron actividades agrícolas;

-zona Oeste: el Gobernador Hernandarias establece en el siglo XVII, en el actual centro urbano de Morón, el Fortín contra los malones indígenas, en la denominada Cañada de Juan Ruiz (arroyo Morón), localización que dio origen al partido, en 1785.

*Etapa del Ferrocarril, entre 1850-1900:* proceso de urbanización con la llegada de la vía férrea, permitiendo, el desarrollo de viejos y nuevos asentamientos a partir de los ramales ferroviarios trazados para vincular la producción rural de la Provincia de Buenos Aires con el puerto de la ciudad, y los productos industriales importados llegados a este, con la Provincia, y más tarde, con el resto del país<sup>24</sup>.

*Etapa de la 1º Suburbanización 1900-1940,* con una rápida recuperación a partir de 1904, luego de la crisis de 1890, marcando el comienzo de un intenso desarrollo urbano acompañado por una importante inmigración externa, alcanzando la ciudad de Buenos Aires, la más alta tasa de crecimiento poblacional de su historia; se expresa en un aumento de la suburbanización y disminución de las densidades

---

<sup>23</sup> 1850. Repartición de tierras realizada por Garay.

<sup>24</sup> Siguiendo la traza del “Camino del Bajo” y el “Camino a Santa Fe”, en Zona Norte se traza el ramal del Norte (FCGBM); se completa la conexión con Tigre mediante las estaciones en Belgrano 1862, Olivos y San Isidro en 1863, y Tigre en 1865. A partir de 1855 los puertos de Tigre y San Fernando, inician el proceso de consolidación de su actividad productiva, en especial la frutihortícola. Continúa el ferrocarril a Campana (1876) y el tramo a Rosario (1885 - FCGBM), dando origen a localidades como Billinghamurst, Escobar, Villa Ballester (1889) y San Andrés (1907). Reforzando la conexión del eje oeste, el “Camino Real”, se trazó el ramal del Ferrocarril del Oeste (FCGS). (1859) Ferrocarril a Morón y Merlo; (1860) Moreno, dando impulso a la creación de dicho pueblo; (1864) Gral. Rodríguez y Luján, pueblo que en el Censo de 1869 registra 3.256 hab., siendo el núcleo urbano periférico de mayor población.

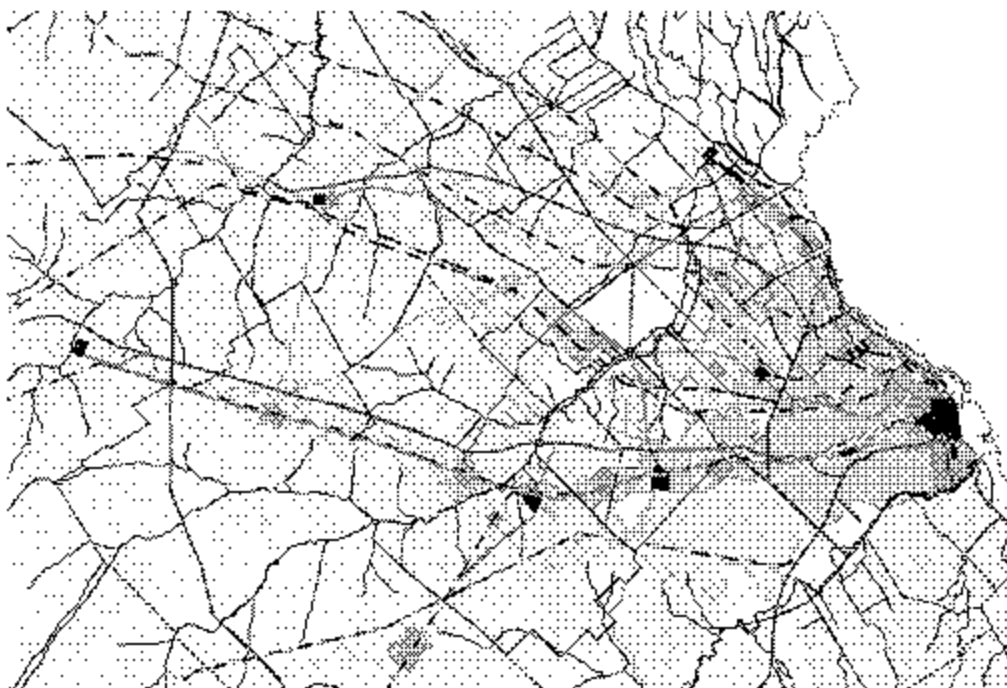
(67hab/ha); los hechos que definen la expansión hacia la periferia en este período son la importante ola de inmigración europea que no encuentra acceso a la tierra rural debido a la existencia de los latifundios; el hacinamiento en los hogares-conventillos, epidemias, carencia de sistemas de saneamiento urbano y altos costos de alquiler, en el núcleo central; especulación de propietarios rurales a sectores inmobiliarios que lotean sus tierras, ofreciendo parcelas en pago a plazos, sin infraestructura urbana.

*Etapa de la 2° Suburbanización 1940-1970*, comienzo de la inmigración interna; de este fenómeno resulta, que para 1947 la mayor parte de la clase obrera urbana, provenía del interior del país. Los obreros inmigrantes europeos habían ascendido en la escala social y hacia 1960, un tercio de los jefes de familia había pasado de trabajador manual a clase media durante su vida.

Luego de la crisis del '30, a raíz de un fuerte aumento en el transporte de taxis, surge el transporte colectivo de pasajeros, y extiende sus recorridos hacia los barrios suburbanos. Transporte accesible, planes oficiales de crédito dirigido a obreros y empleados de bajos ingresos, leyes de protección de compradores de lotes a plazos y desarrollo de la industria local, favorecieron la suburbanización en el período 1945-1955. La Ley de Propiedad Horizontal (1959) y la disminución de planes oficiales de vivienda, enfatizaron la construcción de vivienda dirigida a sectores medios y altos, y orientó el crecimiento hacia el núcleo central y sobre eje norte. Para la década del '60, los sectores de menores recursos, se localizaron en las zonas con mala accesibilidad y sin servicios, dando origen a las ocupaciones ilegales. El crecimiento de los partidos de la cuenca, tendió a localizar todas las carencias urbanas en el margen del río Reconquista y sus afluentes, quedando zonas libres y de escaso valor inmobiliario, sobre la llanura de inundación, estas zonas serán ocupadas por obras viales, residuos y sectores marginales, en el período siguiente, luego de la realización de la represa Roggero en la naciente del río (1967).

*Etapa de las nuevas centralidades 1970-2001*: se caracteriza por la consolidación del sistema de autovías, -constituido por las autopistas Panamericana, Acceso Oeste y Camino del Buen Ayre, fragmentando aún más el territorio, al enfatizar los ejes radiales norte y oeste-, el uso del transporte automotor privado, y el sistema de concesiones para su mantenimiento y cobro de peaje, se privatizan ferrocarriles comenzando un proceso de destrucción del sistema de transporte ferroviario que

involucra cierre y recorte de ramales. Por otro lado, estas nuevas vías de circulación, extienden la vinculación hacia centros que se habían mantenido fuera de la expansión urbana<sup>25</sup>, como Escobar, Pilar y Luján, generando nuevas centralidades.



A modo de síntesis, el Río Reconquista y su llanura de inundación, fueron un límite en el territorio de la Cuenca, sin embargo, tanto los loteos rurales, como urbanos iniciales, se desarrollaban hasta su margen misma, y los rellenos posteriores, las obras de control de las inundaciones y la construcción de varios puentes, demostraron la posibilidad de vincular y desarrollar la ocupación de ambos márgenes. Por otro lado caminos y rutas posteriores, vincularon el territorio en sentido opuesto al radial, sin poder vincular los diversos fragmentos; discontinuidad que se potencia con la existencia de grandes predios y tramas trazadas de forma independiente a las condicionantes del entorno.

En la cuenca media del Río Reconquista se detectan dos barreras urbanas, como consecuencia de las trazas del Camino del Buen Ayre, autopista de vinculación con

---

<sup>25</sup> Pilar en el Km 56 de la Au. Panamericana o en Moreno, en la intersección de la Ruta Nº 23 y Acceso Oeste, entre otros. Las nuevas centralidades se sitúan al margen de los centros tradicionales y comprenden generalmente nuevos Centros Comerciales, Shoppings e Hipermercados. El sistema de autopistas, consolidado en la década de los noventa, promueve la localización de Parques Industriales, centros de logística del transporte de cargas, como es el caso del Camino del Buen Ayre y la Ruta Nº 201, en el partido de Hurlingham, y urbanizaciones privadas, que encuentran una rápida y más segura vía de conexión con el núcleo central y con las principales conexiones externas, Rutas Nº 5, 6, 7, 8 y 9.

la Panamericana que conecta con el litoral y la salida norte de Buenos Aires y el Acceso Oeste, que conecta con la salida hacia el oeste y noroeste de la Provincia de Buenos Aires, y con el sur de Córdoba. Dichas vialidades dificultan la conectividad de los tejidos a ambos márgenes del Río Reconquista - Camino del Buen Ayre. Por otra parte, los diferentes tipos de tejidos urbanos que llegan hasta el Reconquista - Buen Ayre, son de carácter periférico, con un alto porcentaje de emprendimientos de gran superficie que responden a lógicas propias y se articulan con nodos territoriales situados intrínsecamente en el territorio. Es desde estos aspectos que los tejidos y su forma de conectividad se encuentran fragmentados a lo largo de la cuenca del Reconquista.

#### 1.4.1. 1. Estructura Urbana Actual

Se explicitará en este ítem del informe las características principales en relación a:

**-Límite de la Cuenca:** es la línea que une las cotas de mayor altura, conformando una divisoria de los escurrimientos, desde el punto de vista hidrográfico, que no siempre coincide con el límite de la estructura urbana. Hacia el noroeste, el límite está materializado por un tramo de la Autopista del Oeste, y la Ruta N° 24; en el noreste la cuenca queda delimitada por predios ocupados por urbanizaciones privadas, el Aeródromo de San Fernando, y el ramal Tigre de la Autopista Panamericana; en el sureste, se encuentra configurado por la Ruta N° 4, las vías del FC. Gral. M. Belgrano Norte, grandes predios en las localidades de Carapachay, San Andrés y Villa Gral. Las Heras, la Ruta N° 8, nuevamente la Ruta N° 4, grandes predios ocupados por el Colegio Militar, la Base Área El Palomar y el Parque Industrial de Haedo, luego el núcleo central de Morón y la Base Aérea de Morón y por último, las vías del FC. Gral. M. Belgrano Sur; el límite suroeste queda definido por la Ruta N° 6.

#### 1.4.1.2. Ejes y Nodos principales

-sentido noreste-suroeste: Ruta N° 23, Au. Camino del Buen Ayre, Camino de la Ribera de Merlo y Ruta N° 4;

-sentido norte-sur, la Av. Gobernador Vergara-Gral. Rawson-Gral. Ideoate;

-sentido este-oeste, las autopistas Panamericana y Acceso Oeste, la Ruta N° 8, N° 201 y N° 7, vías de FF. CC. Gral. Belgrano Norte, Gral. Mitre, Gral. San Martín, Gral. Urquiza y Gral. Sarmiento.

Los nodos se disponen en la intersección de rutas, autopista y estaciones ferroviarias:

- AU. Panamericana y Ruta N° 23;
- Ruta N° 4 y AU. Camino del Buen Ayre;
- AU. Camino del Buen Ayre y Ruta N° 8;
- Av. Gobernador Vergara y Ruta N° 201;
- AU. Del Oeste y Av. Gobernador Vergara;
- AU. Camino del Buen Ayre, y Rutas N° 23 y N° 24.

Estaciones ferroviarias: FCGMB: Estaciones Villa Adelina y Boulogne, FCGBM: estaciones San Martín, Villa Ballester y J. L. Suárez, FCGSM: estaciones Caseros, Hurlingham, Bella Vista, San Miguel y J.C. Paz, FCGS: estaciones Morón, Ituzaingo, Merlo, Moreno y Gral. Rodríguez.

-Centros históricos: como referencia en el territorio para sus habitantes, potenciado por la vigente cobertura de necesidades de tipo administrativo-legal y comercial; hitos relacionados a la salud y a la educación; centros de culto y polideportivos - referentes en las últimas décadas, modificando la predominancia del esquema tradicional de plaza y edificios representativos-; el proceso de desaparición de teatros y cines, ha potenciado a los centros culturales y clubes barriales. Se observa además, áreas con escaso o ausente desarrollo urbano, además de falta de espacios representativos que jerarquicen el espacio urbano para la comunidad.

-Centralidades: las más representativas dentro de la Cuenca o en su cercanía responden a los centros tradicionales que nacieron como pueblos en el proceso de urbanización; se encuentran dos centros, definidos de acuerdo a su jerarquía como Regional Terciario, en San Martín y Morón, tres Centros Urbanos en Merlo, Caseros y San Miguel, y varios Centros Barriales, coincidentes con las estaciones ferroviarias o nodos; con características de nueva centralidad se puede citar a Moreno, en la AU del Oeste y Ruta N° 23, y en Boulogne, en AU. Panamericana y río Reconquista.

Si bien, los límites y grandes ejes definen áreas de amplia escala, que dependen de alguna centralidad en mayor o menor medida, y el predominio de la trama ortogonal, la Cuenca se caracteriza por una gran variedad de fragmentos, resultado del proceso de urbanización, que subdividen al territorio en zonas, con cierta autonomía y que permiten la comprensión de la estructura urbana de la Cuenca.

En el análisis de la dotación de las redes de infraestructura en la Cuenca Media, se observa en relación a las densidades de población residente. Esta comparación permite explicar en parte, además del proceso histórico de suburbanización, las carencias en las redes de infraestructura de servicios que implican mayores inversiones

#### 1.4.2. Soporte del Medio Construido

##### Densidades

En relación a las Densidades, decrecen fuertemente del centro a la periferia como resultado del proceso de urbanización en la Región Metropolitana; la densidad pasa de los 136 hab/ha en la Ciudad de Buenos Aires a 1,2 hab/ha de la 3ª Corona de Partidos; los valores de densidades que se registran en el Área de Diagnóstico definida para la Cuenca Media, se ubica en un valor intermedio entre la 1ª y 2ª Corona de Partidos. Por otro lado, si el área de diagnóstico se diferencia según el territorio correspondiente a la Cuenca y el resto puede observarse que la densidad es menor en el interior de la misma, dicha situación se explica por el menor grado de ocupación e intensidad de ocupación del suelo en las zonas más próximas al curso hídrico.

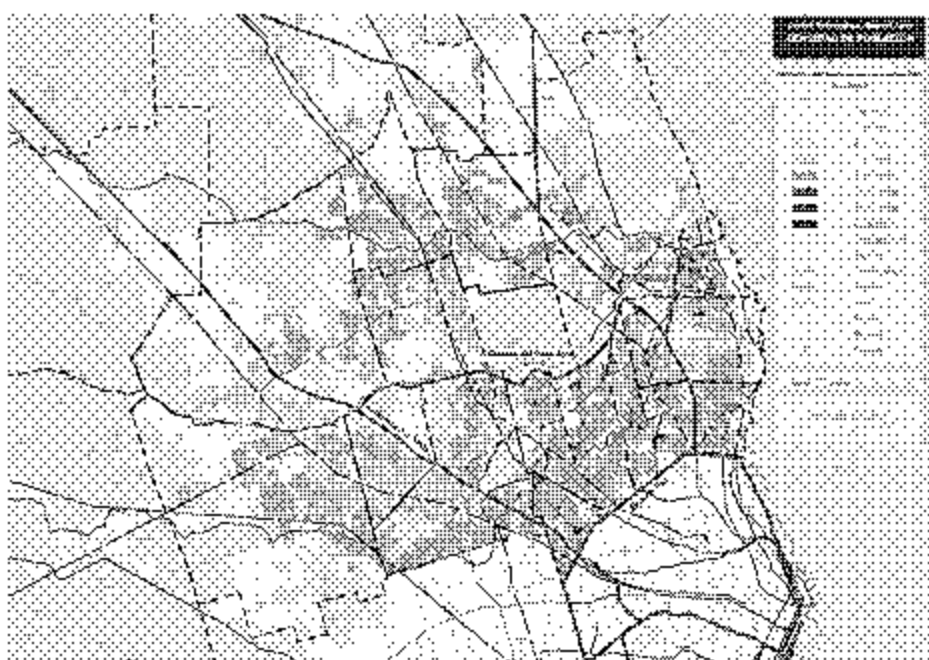


Figura 11. Fuente: Informe especial de la Cuenca del río Reconquista. Defensoría del Pueblo2007

En un análisis de las densidades de población en un nivel de mayor desagregación, Moreno (18,4) y Tigre (19,5) son los Partidos con los registros mas bajos y Vicente



López (80,4), Tres de Febrero (72,8) y San Martín (71,3) los valores más elevados, lo que refleja una alta dispersión en los registros y por ende una diversidad muy grande en materia de ocupación del suelo, correlacionadas con las diferencias en materia de características poblacionales y habitacionales. Por otro lado, hay una más homogénea distribución en los partidos de la 1ª Corona que se corresponden con los mayores grados de consolidación del soporte de infraestructura y servicios y una gran heterogeneidad en los Partidos de la 2ª Corona donde los ejes de desarrollo en relación a las redes de transporte, especialmente ferroviario que constituyen áreas de mayores grados de ocupación del suelo.

### **1.4.3. Redes de Infraestructura de Servicios**

La infraestructura de los servicios sanitarios urbanos, como es el abastecimiento de agua potable, recolección y tratamiento de efluentes cloacales, recolección y disposición final de residuos sólidos, tiene una fuerte incidencia en la calidad y sustentabilidad ambiental y está estrechamente vinculada a la salud y el bienestar de la población, con incidencia directa en la calidad de los recursos naturales.

A pesar de ello, los partidos periféricos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, fueron escasamente beneficiados por el febril proceso de dotación de servicios sanitarios que predominó entre 1910 y 1950. En los '90, la concesión de las empresas de obras sanitarias, canalizaría las inversiones para completar la red de servicios<sup>26</sup>: la presencia de más de una empresa fue notorio en los partidos de la Cuenca del Reconquista que, en líneas generales, presentan la peor situación sanitaria de la RMBA; aquí el 40% de la población no tiene agua potable de red y el 63% de los habitantes no están conectados a la red de cloacas.

Las redes de infraestructura y servicios constituyen el soporte físico construido que sostiene los procesos de urbanización y acompañan los procesos de densificación del tejido residencial, lógica que se manifestó en los distintos procesos de urbanización explicitado en párrafos anteriores, verificados en la Región Metropolitana de Buenos Aires.

---

<sup>26</sup> Fundación Metropolitana 2005. Atlas Ambiental de Buenos Aires 2007 y Municipios. Prestación de Servicios: ... "la existencia de más de una empresa entre las jurisdicciones, marcó dificultades para gerenciar y extender las redes en las áreas de baja densidad, donde la población tiene problemas para pagar el servicio

El Censo 2001 relevó por primera vez la presencia de redes de infraestructura y servicios en el entorno de las viviendas en un cuestionario especial que se aplicaba a nivel del segmento censal. En la Tabla 4 se observa una casi absoluta regularidad en el aumento de las carencias de redes en el entorno de las viviendas desde la Ciudad de Buenos Aires hasta la 3ª Corona de Partidos de la Región Metropolitana. De acuerdo al INDEC 2001, los partidos más castigados por la falta de agua corriente son Malvinas Argentinas, Ituzaingo, José C. Paz, San Miguel y Hurlingham donde entre el 60% y el 90% de la población carece del servicio. En relación a las cloacas, la distribución de los "no usuarios" dentro de cada municipio es muy dispar, incluso entre municipios vecinos o pertenecientes a una misma zona<sup>27</sup>.

La población no cubierta por los servicios centralizados, resuelve sus necesidades a través de instalaciones individuales con un nivel sanitario inferior. El tratamiento de los efluentes locales debiera realizarse mediante la instalación de un sistema público de conductos; en el área de la Cuenca la única planta depuradora para su tratamiento es la Norte, que cubre las necesidades de menos del 7% del total de hab., que trata las aguas servidas de los partidos de Tigre, San Fernando y San Isidro, devolviéndolos luego al río Reconquista.

La combinación de carencias, genera una situación de vulnerabilidad sanitaria que afecta a la población y especialmente, a los sectores de menores recursos<sup>28</sup>; implicando la contaminación del agua subterránea, de las zanjas a cielo abierto y de los cursos superficiales con importantes vertidos de empresas y de tanques atmosféricos. La conjunción de esos factores, hace que la región posea "la peor situación sanitaria de todo el área Metropolitana", ya que cerca de 4 millones de habitantes, casi el 13% de la población del país, son altamente vulnerables a los peligros ambientales presentes.

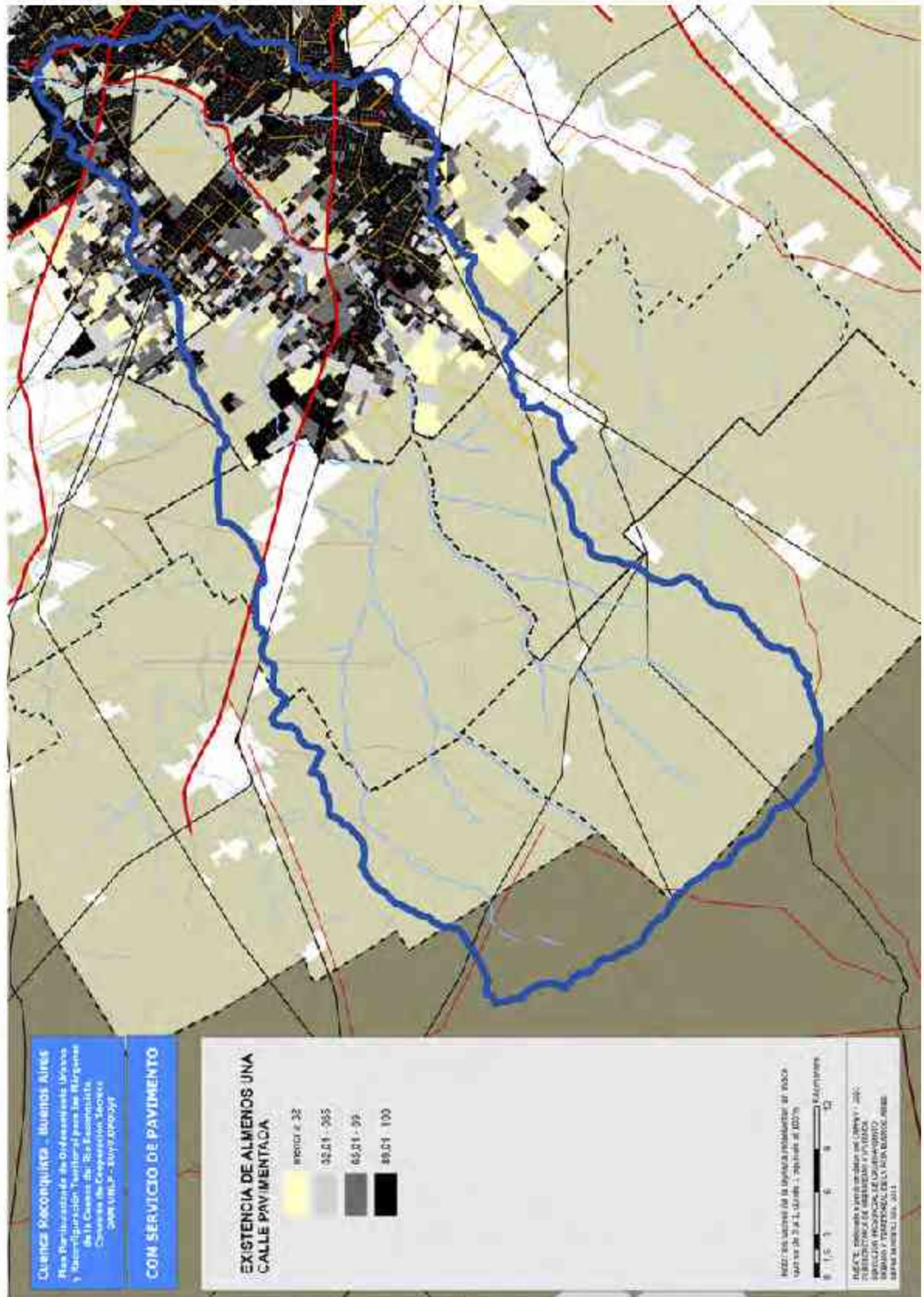
---

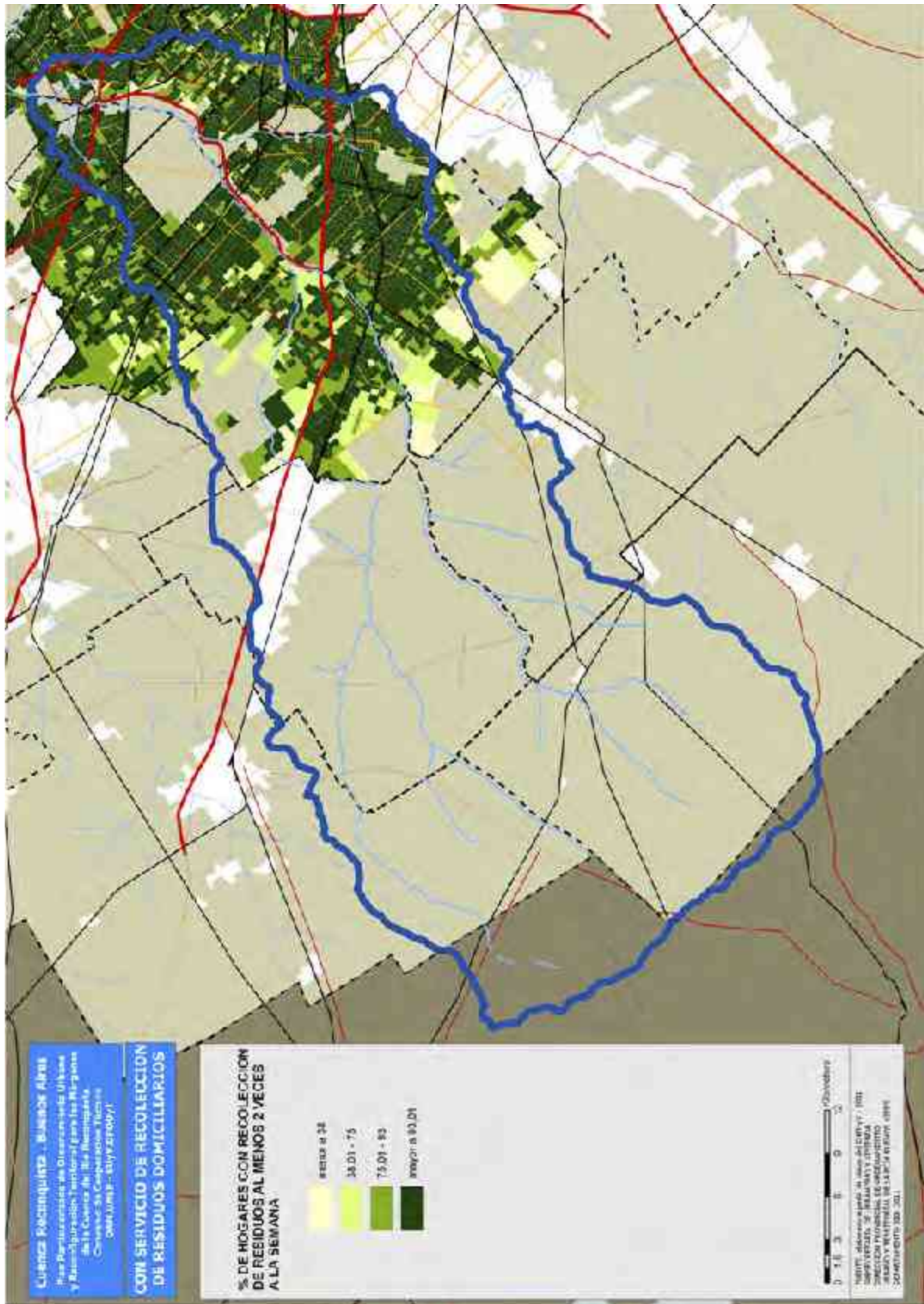
<sup>27</sup> En Malvinas Argentinas, el 91% de la población carece de agua corriente, mientras que en Vicente López todos los habitantes disponen del servicio; en Ituzaingo, casi el 90% no dispone de agua corriente, mientras que en el municipio vecino de Morón la cifra desciende al 22%.

<sup>28</sup> Según datos del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Pcia. de Bs.As. el partido de San Fernando presenta una situación crítica, en tanto Tigre, Gral. San Martín, Morón, Hurlingham e Ituzaingo, se encuentran en una situación sanitaria de vulnerabilidad muy alta. Fundación Metropolitana. 2005.

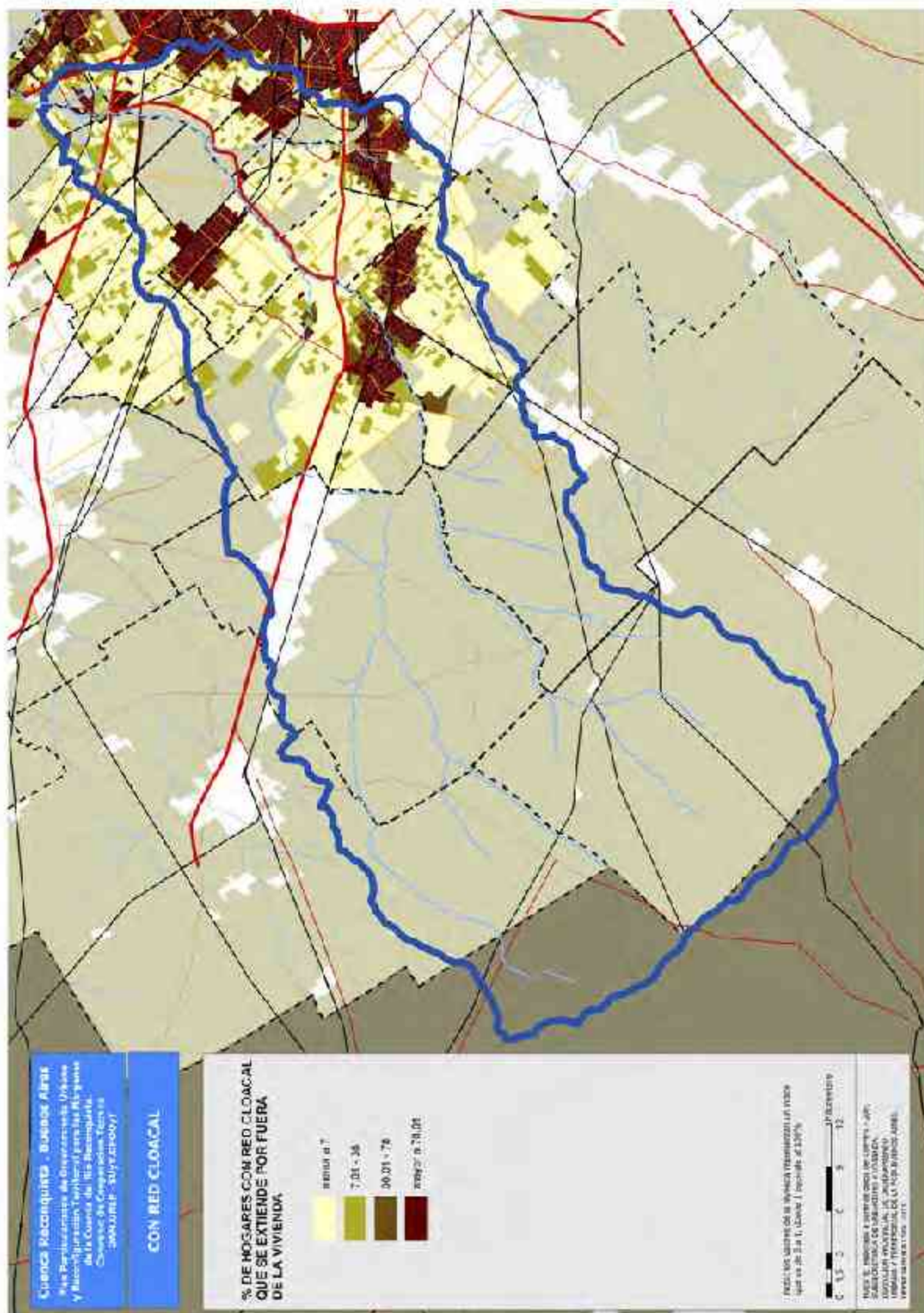


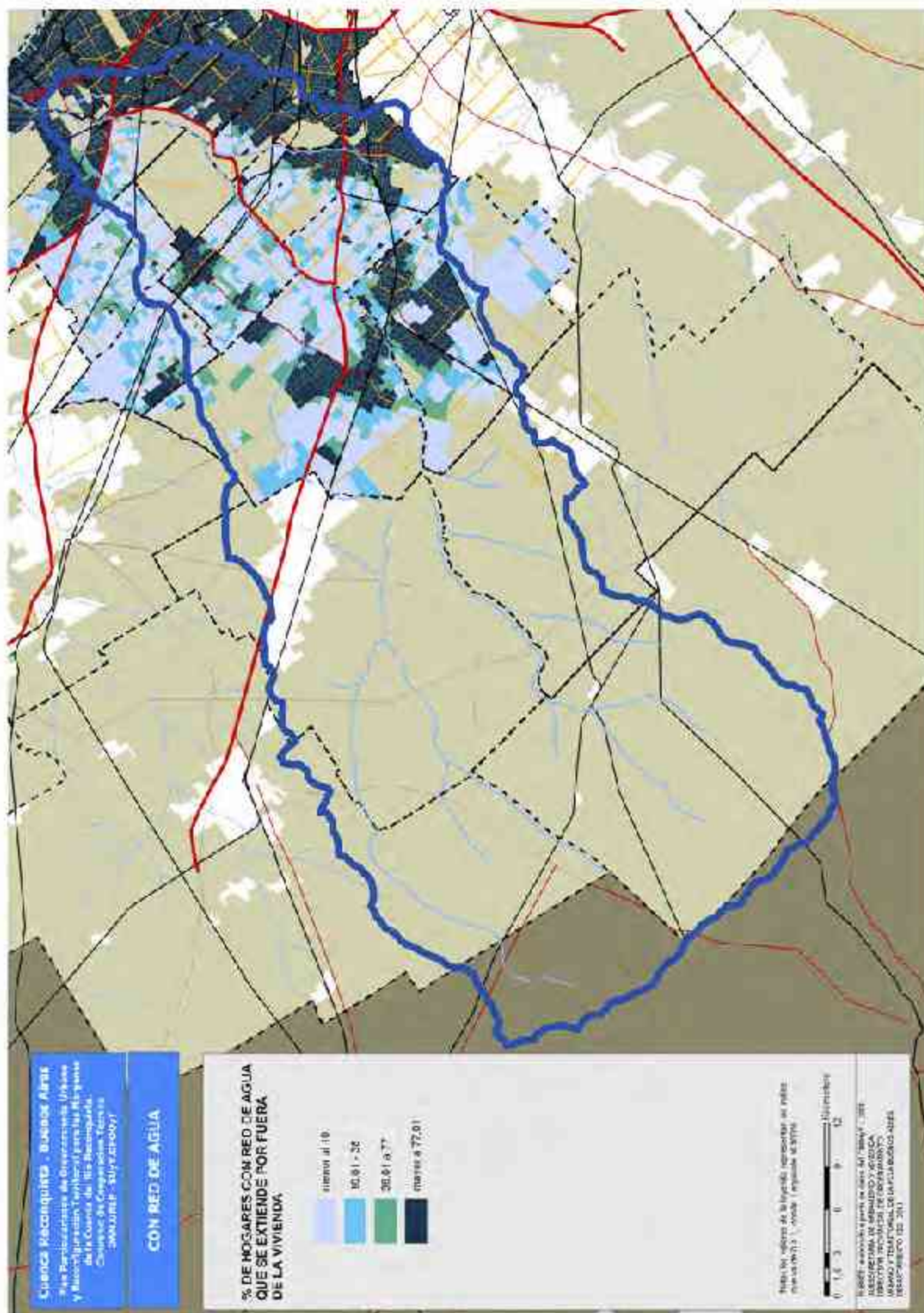




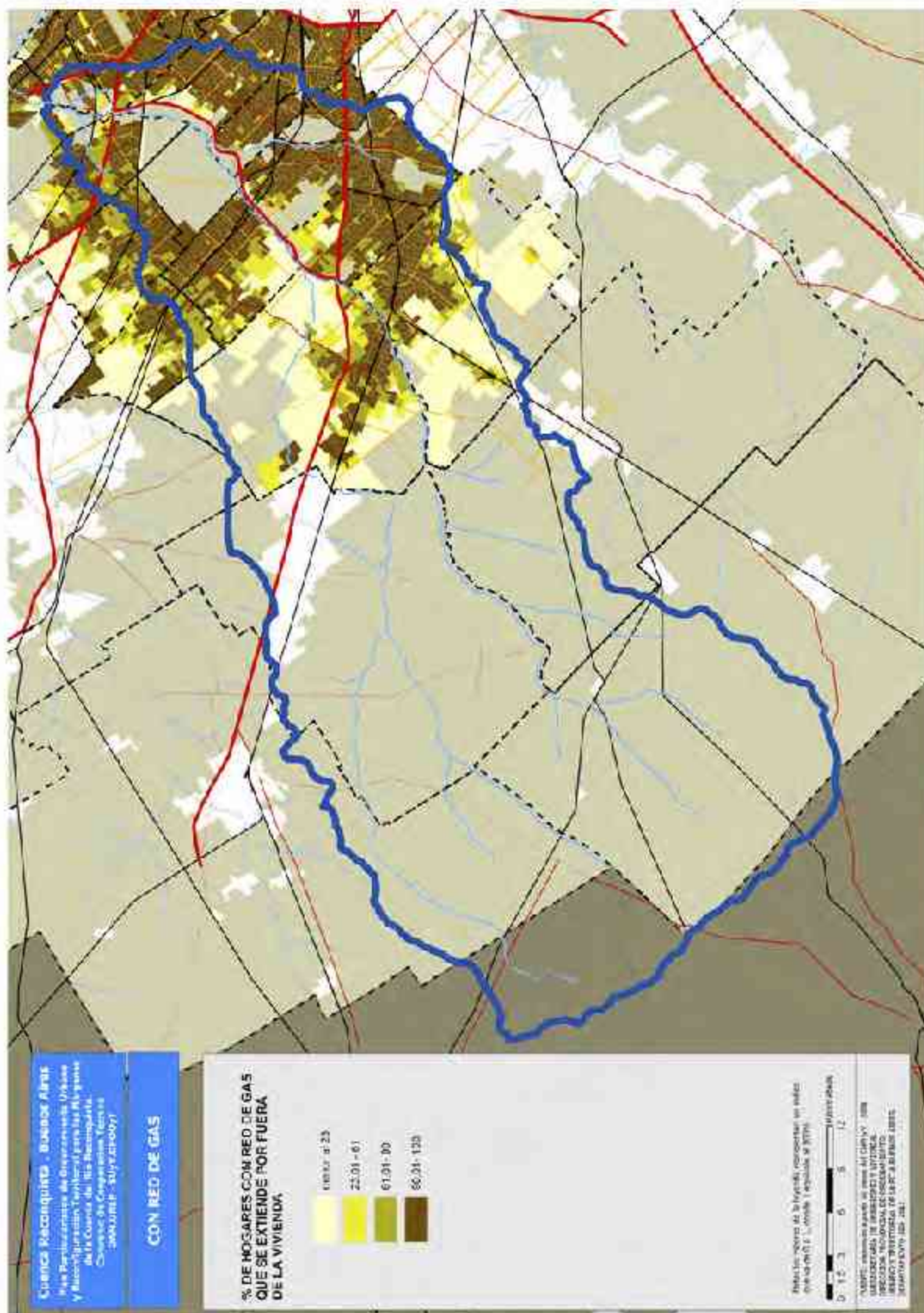




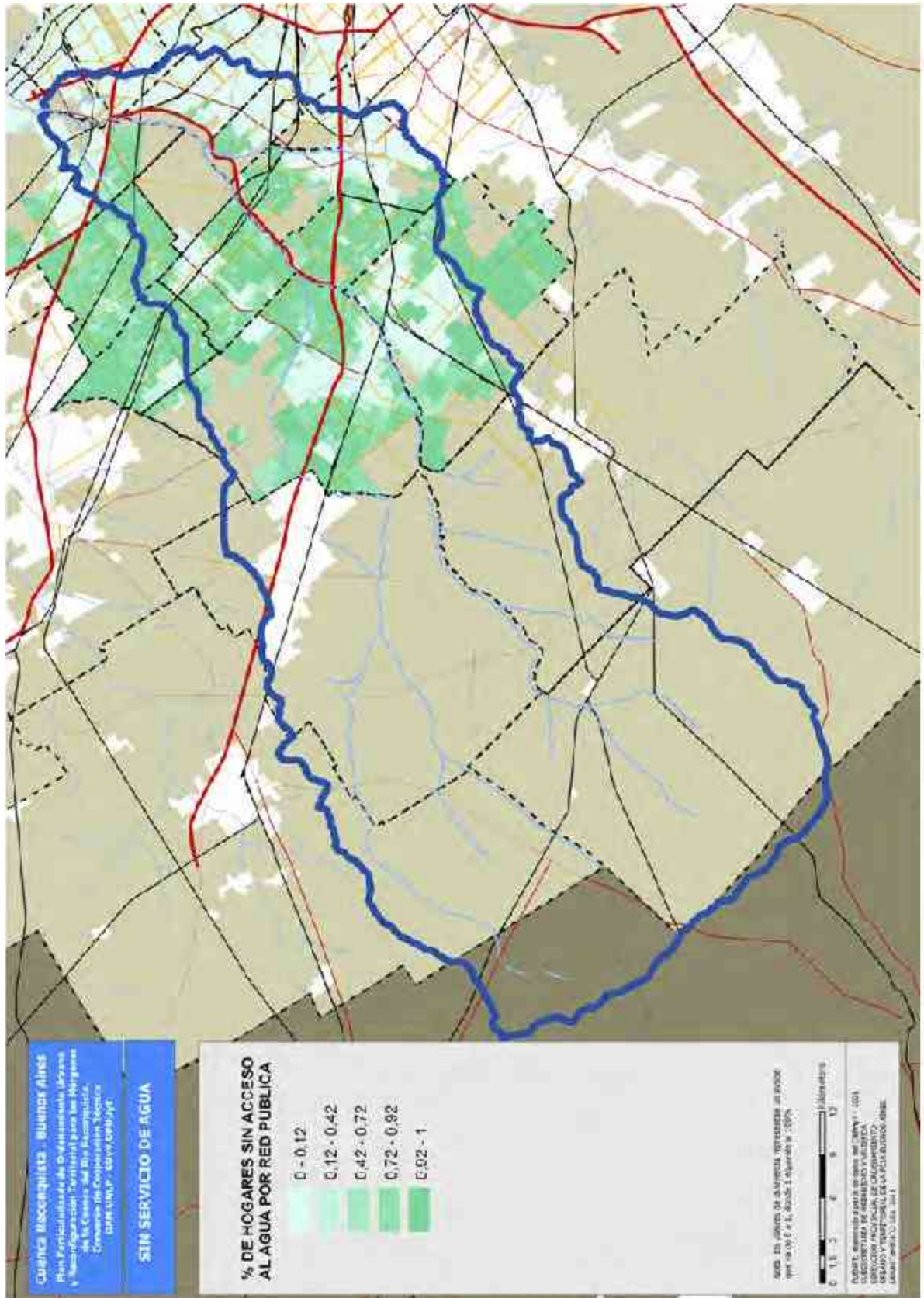


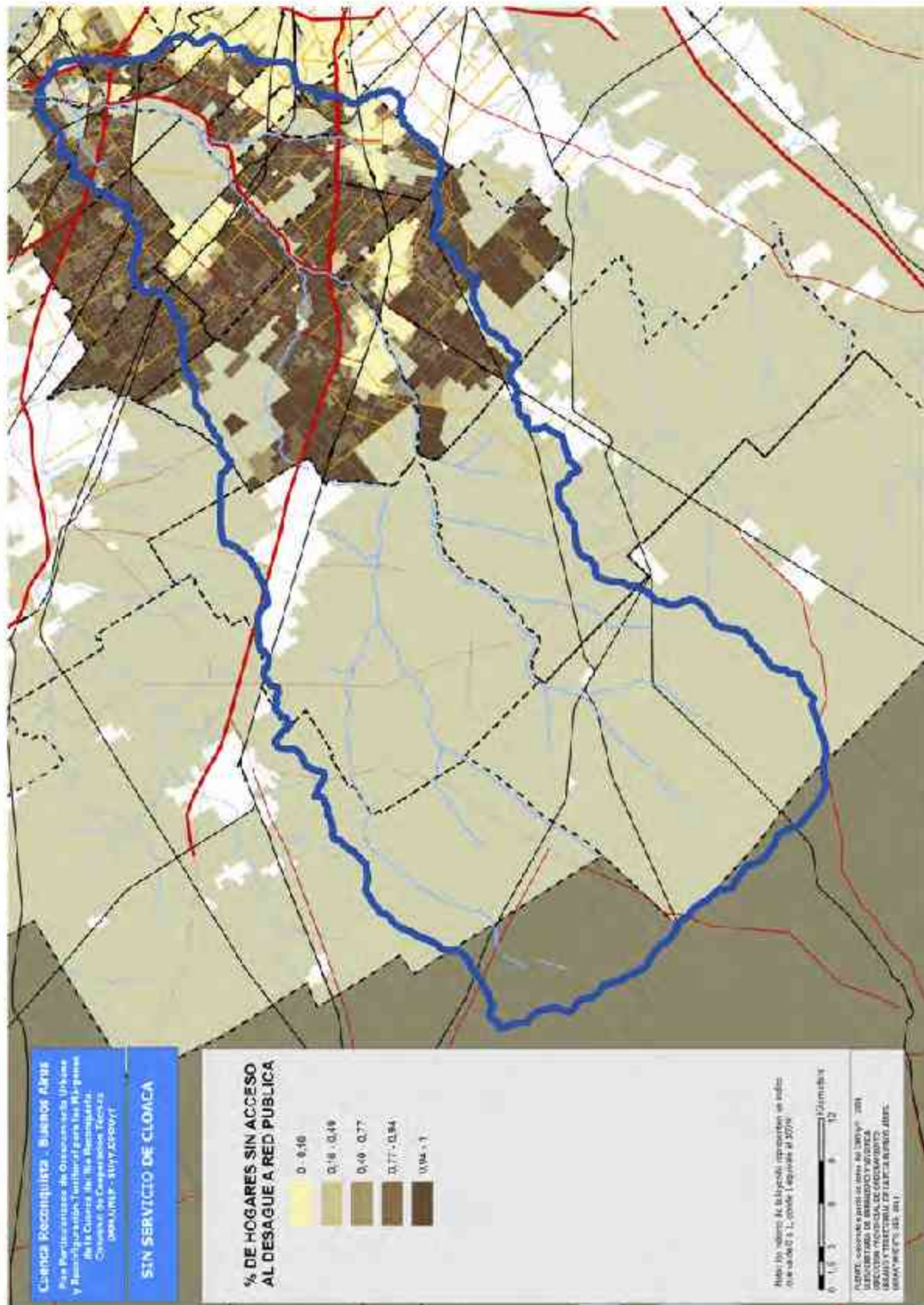




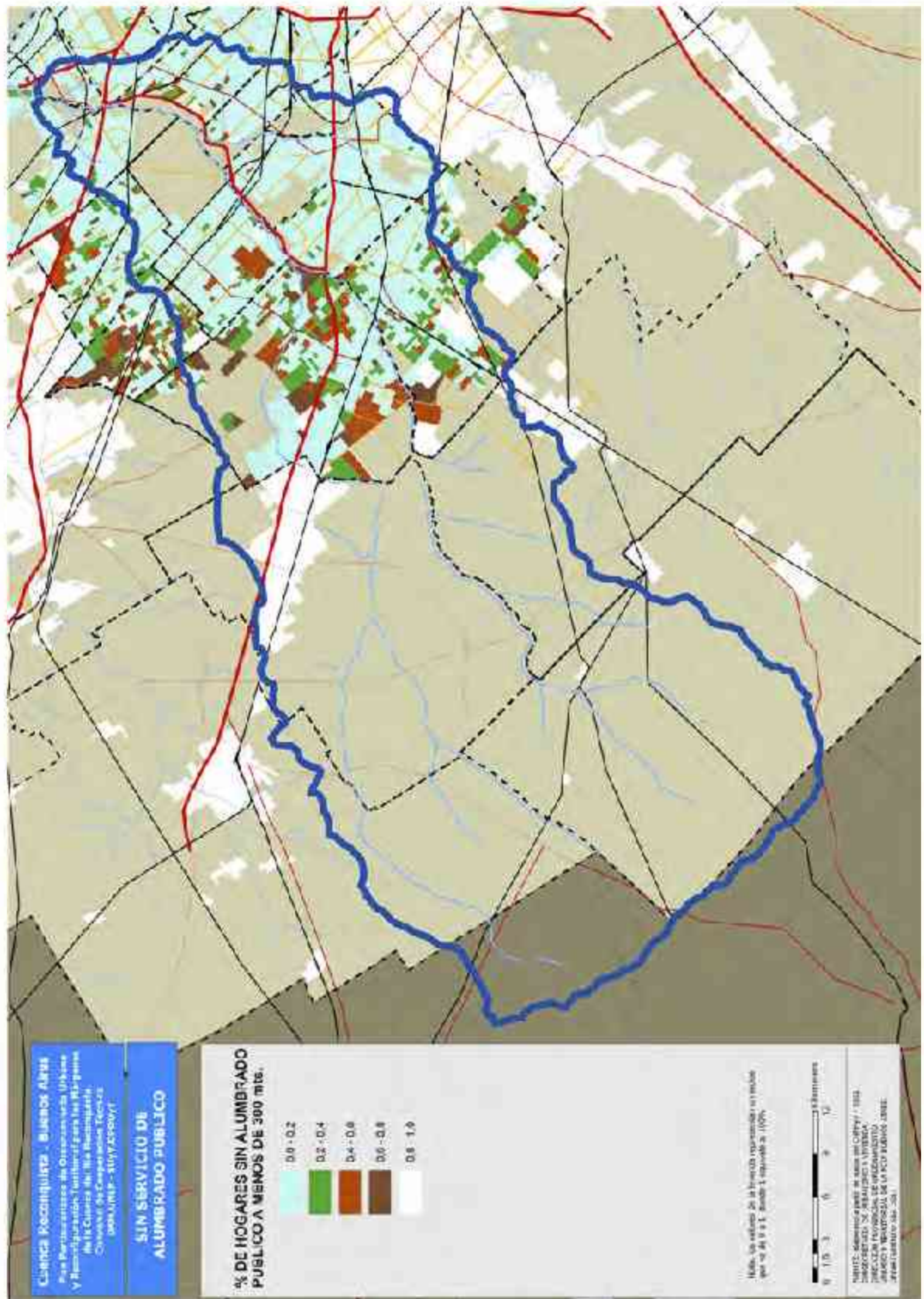












#### **1.4.4. Infraestructura Hídrica y Drenajes**

##### **1.4.4.1 Características de la Cuenca**

En la última década en todo el ámbito nacional, en niveles públicos y privados, se ha realizado un esfuerzo sostenido tendiente a la comprensión y aplicación concreta del concepto de "Planificación y Gestión de los Recursos Hídricos" con relación al uso, manejo y preservación del mismo de acuerdo a los paradigmas actuales tendientes a alcanzar un desarrollo sostenible<sup>29</sup>.

En lo que atañe al *Manejo Integral de Cuencas Hidrográficas*, debe considerarse la cuenca hidrográfica como única e indivisible, para observar de qué manera han evolucionado los criterios y la toma de decisiones referentes al manejo y planificación de la misma, comprendiendo en ello el estudio y análisis de los aspectos fisiográficos, ambientales y antrópicos, entendidos y evaluados con una visión integral, que contiene y abarca la totalidad de los hitos físicos, contingencias, circunstancias y características sociales y culturales que definen el ámbito en el cual se manifiesta el recurso hídrico propiamente dicho, su magnitud, posibilidades de usufructo y su preservación. Asimismo, la atención a la permanente demanda social y la necesidad de alcanzar un beneficio integral del recurso agua, se impone en la actualidad que en el estudio y análisis de aprovechamiento del recurso hídrico y su uso, se introduzca como condición básica, la preservación del medio ambiente y de los ecosistemas locales, sin dejar de ser extensible a las cuencas limítrofes que, a su vez, también requieren pautas de desarrollo sostenible.

En relación a este estudio, la cuenca del río Reconquista es una de las tres cuencas más importantes del AMBA, junto con las del Río Luján y el Matanza Riachuelo. Esta cuenca ha sufrido una marcada alteración antrópica producto del progresivo avance de la impermeabilización, la pérdida de los espacios abiertos y de la vegetación, el relleno de zonas deprimidas y numerosos obstáculos que obstruyen el libre escurrimiento de las aguas.

Las precipitaciones intensas provocaban el desborde del río, con vastas inundaciones en las cuencas baja y media y graves efectos negativos en áreas muy urbanizadas. Dada la contaminación del río, las crecidas no solo originaban pérdidas

---

<sup>29</sup> Banco Mundial. "Argentina, Gestión de los Recursos Hídricos" Informe N° 20729- AR, Volumen I, Informe Principal, agosto de 2000.

físicas sino que constituían una grave amenaza para la salud de la población. Se ha podido verificar que luego de las crecidas, las aguas con elevado grado de contaminación estancadas en áreas urbanas, entre otras causas, por los desagües clandestinos de desechos domésticos e industriales –muy normales en la cuenca– resultaban afectadas, contaminándose los suelos y los recursos hídricos subterráneos. Las crecidas debido a lluvias intensas y las sudestadas no son simultáneas en general, por lo que estos fenómenos se pueden tratar en forma independiente. Sin embargo, la ocurrencia de precipitaciones intensas con pequeñas sobrelevaciones en el Río de La Plata, agudizaban los desbordes del río Reconquista.

En relación a lo expresado no es difícil comprender la complejidad que presentan los sistemas hídricos naturales y la acción antrópica sobre los mismos, a los fines de dar una respuesta a las permanentes necesidades humanas. Pero el manejo integral de una cuenca hidrográfica, entendido en relación a los paradigmas modernos, va más allá de la búsqueda de un desarrollo sostenible en cuanto al uso y preservación del recurso agua y de los demás recursos naturales intrínsecamente dependientes, pues no sólo debe garantizarse el uso de los mismos para las generaciones futuras sino que teniendo en cuenta que el centro de la gestión es el hombre y, en él, su entorno, social, cultural y económico.

#### 1.4.4.1 Obras de Control de las Inundaciones

Argentina se halla en una de las regiones, América Latina y Caribe, que cuenta con una posición relativamente favorable en lo que hace a disponibilidad y conservación de sus recursos naturales. Con sólo el 8,1 % de la población mundial, la región cuenta con el 23 % de las tierras potencialmente cultivables, el 12 % de las cultivadas, el 17 % de las tierras de pastizal, el 23 % de los bosques, el 46 % de las selvas tropicales y el 31 % de las aguas dulces de escorrentía posibles de utilizar en forma estable, constituyendo además una de las mayores reservas de diversidad genética del planeta, de la cual sólo una pequeñísima porción está siendo utilizada. (Gallopín 1995).

Asimismo, los recursos hídricos de gran magnitud, han permitido en América Latina, buscar energías alternativas al petróleo a través de la construcción de grandes represas, siendo la región propicia para los aprovechamientos del recurso agua. Las

represas, como hecho social, son instrumento del cual se vale la comunidad para elevar el nivel de bienestar de la población, además de aumentar las disponibilidades energéticas, disminuir la dependencia exterior, ayudar a la regulación del caudal de los ríos e, incluso, promover el desarrollo regional y nacional. (Suárez et al, 1984). Por contraposición pueden tener efectos perjudiciales en la población humana y las comunidades de fauna y flora, si no se evalúan adecuadamente sus resultados<sup>30</sup>.

En el río Reconquista, el avance de la urbanización en la cuenca media, a partir de mediados del siglo pasado, agudizó el problema de las inundaciones y del saneamiento de la cuenca. La búsqueda de espacios verdes y el loteo popular contribuyó a la urbanización de zonas bajas e inundables, y convirtió a la cuenca en zona de expansión urbana. La demanda de la población frente al problema creciente de las inundaciones, determinó la construcción en la década del '70, de la represa Ing. Roggero, en las nacientes del río Reconquista, por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Esta obra, era parte de un proyecto mayor, que comprendía la construcción de tres presas para la regulación de las aguas, principalmente la represa Ing. C. Roggero, la canalización del río Reconquista y otras obras de menor relevancia.

Con el cambio del contexto, las inundaciones se transformaron en un gravísimo problema social; con los volúmenes de embalse creados, se alcanzó una regulación de crecidas para un periodo de recurrencia de 100 años, con un efluente del orden de los 100 m<sup>3</sup>/s. En épocas de crecidas, el caudal regulado de 100 m<sup>3</sup>/s se incrementa en los tramos medio e inferior por los aportes de arroyos que desembocan en dichos tramos. El proyecto más ambicioso de la provincia para encarar el control de inundaciones fue el Proyecto de Saneamiento Ambiental y Control de Inundaciones en la Cuenca del Río Reconquista, ejecutado por la UNIREC. Los efectos e impactos de este proyecto son que no que se producen inundaciones en las áreas adyacentes con los siguientes caudales:

Las obras hidráulicas del Proyecto completado en 2001 son:

- Adecuación del Canal Aliviador y Obra de Admisión Canal Aliviador.

---

<sup>30</sup> Análisis de los efectos físicos y químicos que modifican al ecosistema natural (nuevas comunidades de especies que se desarrollan en el ecosistema, extinción de especies autóctonas, salinización de aguas); además de los efectos sociales ocasionados por la construcción de las obras. Sadañowski. 2003.

- Canalizaciones, Diques y Terraplenes y Terraplén Arroyo Las Tunas.
- Obras de Drenaje Superficial y Canalización Tramo Inferior de Arroyos.
- Puentes y Obras de Infraestructura.
- 10 Estaciones de Bombeo.
- Obra y Equipos de Derivación del Río Reconquista.
- Reutilización de Áreas Recuperadas.

El anegamiento producido en el año 2002, como consecuencia de las obras desarrolladas por el Proyecto de la UNIREC, fue menor que el ocurrido en el año 1985; siendo ambos fenómenos meteorológicos de similar intensidad (335,20 mm en Junio 1985. y 338,20 mm en Mayo 2000), aunque en el año 2000 coincidió con una sudestada que magnificó el efecto de la lluvia en las inundaciones. Si bien las ciudades, pueden desarrollar un alto grado de innovación tecnológica, no están exentas del riesgo de ocurrencia periódica de fenómenos naturales extraordinarios tales como precipitaciones copiosas, crecimiento de los cursos de agua, sismos, deslizamientos, entre otros; si la posible ocurrencia de esos fenómenos no haya sido prevista en el emplazamiento y desarrollo de la ciudad, su aparición dará origen a desastres urbanos. La vulnerabilidad de las zonas urbanas frente a los desastres naturales está muy relacionada con las actividades humanas. Las ciudades se están tornando más susceptibles a eventos catastróficos debido a la gran concentración de industrias, infraestructura física y población en áreas de alto riesgo; no se puede hablar de fenómenos naturales sino de imprevisión con respecto a la posible colisión entre las formas de desarrollo de los asentamientos humanos y la presencia de riesgos naturales.

El crecimiento demográfico y urbano de la mayoría de las áreas no ha sido acompañado con las obras de infraestructura necesarias para cubrir el avance de las inundaciones; la mayoría de las redes de desagüe pluvial han sido construidas hace 30 o 40 años, y ven superadas su capacidad de respuesta ante eventos de mediana y gran intensidad (especialmente porque la gran mayoría de las redes de conductos de desagüe pluvial existentes se encuentra en mal estado de conservación y su sección de escurrimiento se halla obstruida por la acumulación de sedimentos y basura).

Para superar ambos problemas, la provincia de Buenos Aires está realizando obras en distintas zonas de la cuenca media. A futuro propone aumentar la cobertura

espacial de la red de desagües pluviales, complementando las zonas servidas con conductos que permitan evacuar los caudales que superan la capacidad de conducción para 2 años de recurrencia de la lluvia. Así mismo se espera recuperar la capacidad instalada mediante la limpieza y adecuación de dichas redes, comenzando por aquellos ductos que forman la red primaria. A tal efecto se está desarrollando un programa a cinco años para optimizar el funcionamiento de la red actual mediante una correcta limpieza y desobstrucción.

## **1.5. ASPECTOS SOCIO ECONÓMICOS**

### **1.5.1. POBLACIÓN**

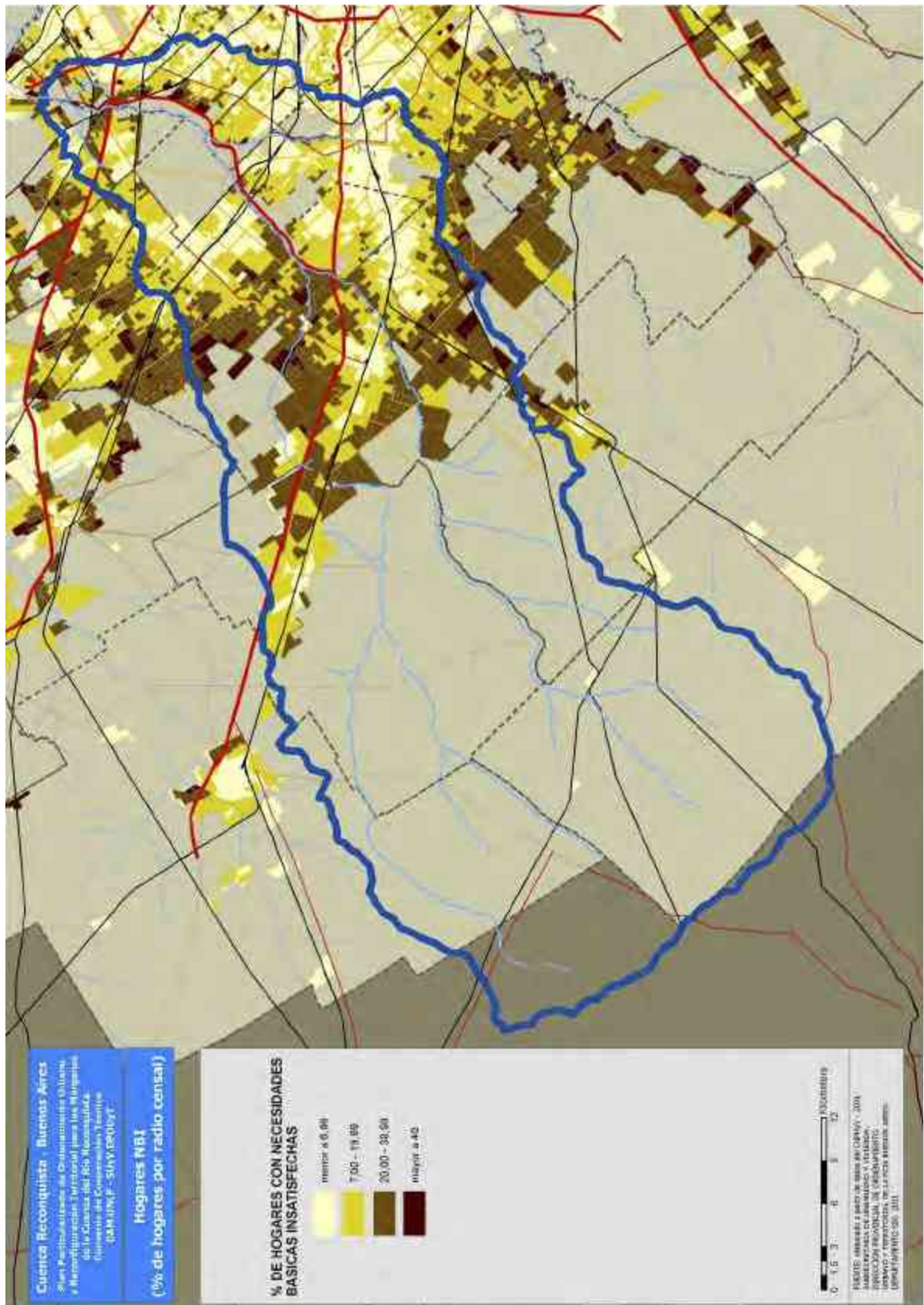
#### 1.5.1.1. Dinámica poblacional

Actualmente, el área incluida en la Cuenca del río Reconquista contiene más de 4 millones de habitantes (4.239.543 hab.), representando el 13% de la población del país; más de 25 mil manzanas urbanizadas y cerca de 65 mil calles. La distribución de la población no es homogénea, la aglomeración presenta sectores de densidades elevadas en las áreas centrales y en los principales corredores de transporte, la mayor superficie tiene densidades bajas o muy bajas, razón que se vincula directamente con la actividad económica preponderante. En el tramo superior, 72.000 ha. son utilizadas para actividades agropecuarias; los tramos medio e inferior, 95.000 ha. están urbanizadas con altísima densidad poblacional y donde algunos asentamientos están consolidados en áreas inundables. Los partidos más densamente poblados son Gral. San Martín (403.107), Tres de Febrero (338.487), Morón (309.380), San Isidro (291.505), Vicente López (274.082), Hurlingham (172.245); todos junto con la porción continental de Tigre (301.223), se ven afectados por las mayores inundaciones y el fenómeno de sudestadas. Existen diferencias importantes entre las jurisdicciones consideradas desde el punto de vista del tamaño poblacional y la intensidad de ocupación del suelo que tienen que ver con su integración en el proceso de suburbanización del área metropolitana<sup>31</sup>.

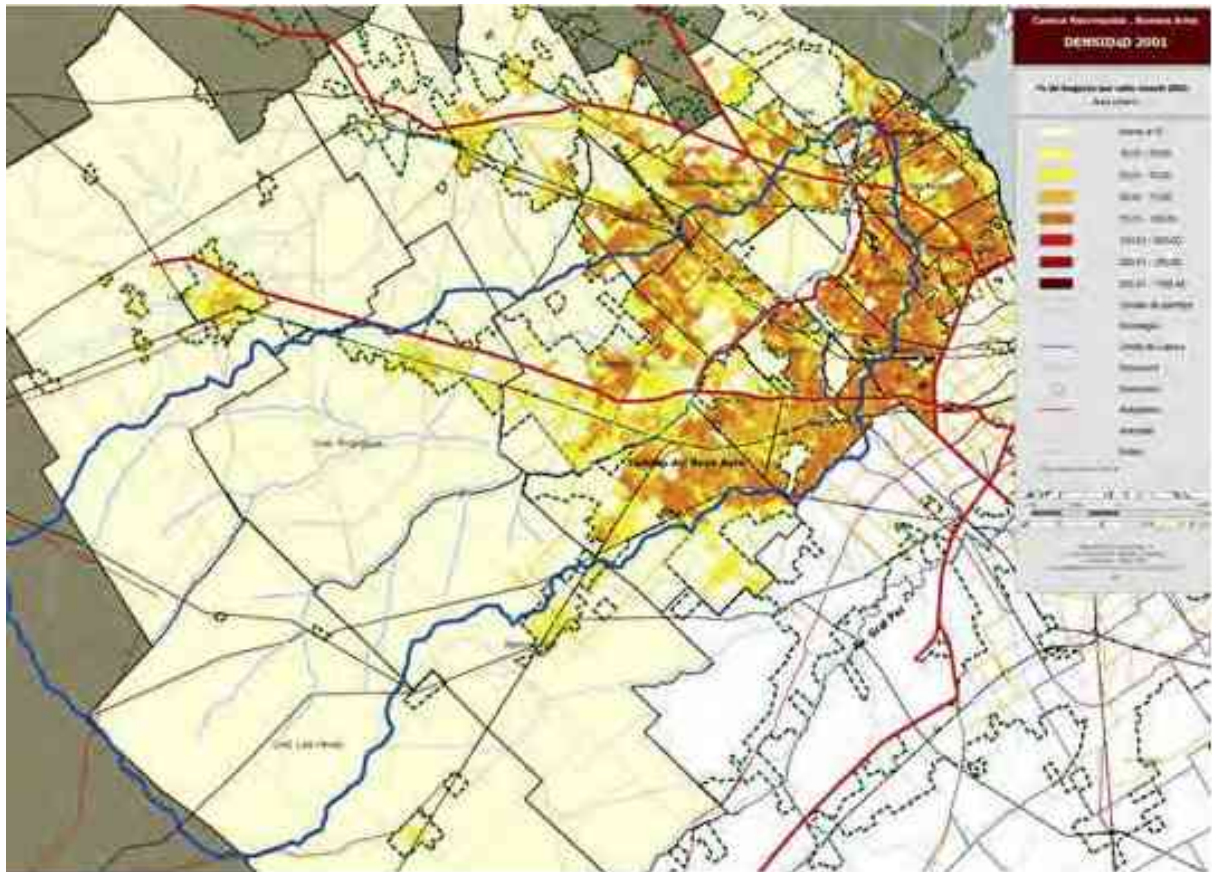
---

<sup>31</sup> En esta área territorial se encuentran radicadas unas 12 mil industrias (de fibras sintéticas, metales ferrosos, alimenticias –preparación y conservación de carnes–, mataderos, curtiembres, acumuladores eléctricos, caucho, hierro y acero entre otros rubros) que utilizan en la mayoría de los casos al río como un depositario natural de los desechos, sin ningún tipo de tratamiento previo. Esta situación se agrava por el estado de la infraestructura sanitaria; Según datos del Censo 2001, el 62% de la población en el área Reconquista carece de servicio de cloacas, y en Ituzaingó, José C. Paz, Malvinas, Hurlingham la población sin cloacas alcanza valores superiores al 95%. El 90% de los





efluentes cloacales se vuelcan en crudo, más de 3000 camiones atmosféricos desagotan diariamente en forma directa al río



Distinta estimaciones, indican de las 300 urbanizaciones privadas en el área; en la zona Norte, encontramos el 87% de los barrios cerrados, el 68% de los countnes, el 68% de los clubes de campo y los 7-8 grandes mega emprendimientos de la RMBA. Se puede precisar, que estas apreciaciones resultan indicativas del grado de desigualdad y disgregación social, la imagen preponderante es de una región de contraste, en un contexto de profundas carencias con limitaciones económicas que no permiten la consolidación de los barrios.

Si se tiene en cuenta la pertenencia de los Partidos de la Cuenca a las Coronas en que se organiza la Región, (etapas de suburbanización), se observa una cierta regularidad en relación a la menor extensión y consolidación del tejido urbano cuanto más alejados están de la ciudad central, y se corrobora si se observan los pesos poblacionales de cada jurisdicción y sobre todo las densidades que se registran en cada uno de ellos. Los partidos de la 1ª Corona, presentan necesidades que superan la densidad promedio de la 1ª Corona de la RMBA y la población acumulada supera el 40 % del total de la población de los partidos de la Cuenca. Los 8 Partidos que le siguen dos de la 1ra Corona (Ituzaingó y Hurlingham) y 6 de la 2da Corona tienen densidades intermedias que superan el promedio de la 2da Corona y

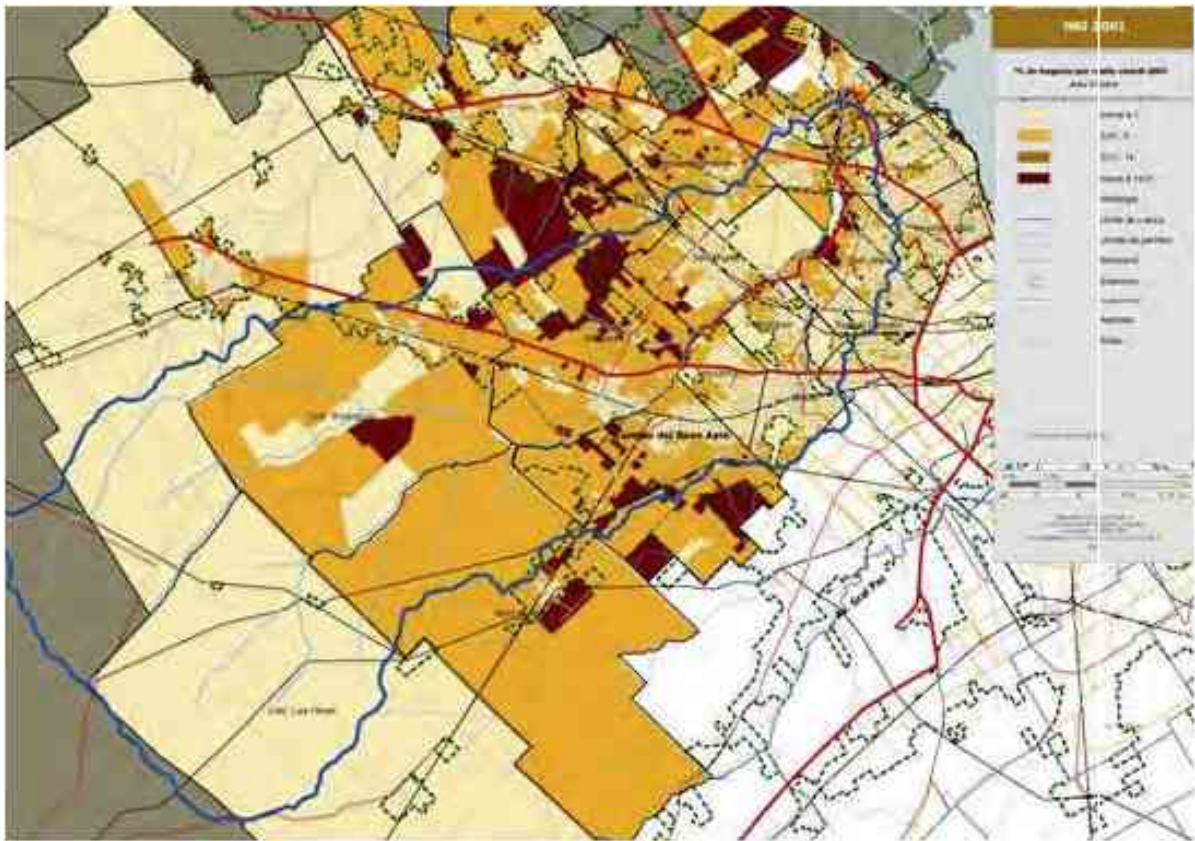
la suma acumulada de la población, de las dos primeras Coronas alcanza casi el 95 % de la población de los Partidos de la Cuenca.

La represa Roggero constituye el límite entre el tramo alto y el medio de la cuenca, pero también marca una transición respecto al tipo de ocupación de la ribera del Río Reconquista. En el tramo de la Cuenca alta existen usos rurales en las márgenes del río y sus afluentes, pero a partir del Dique la ocupación con usos de tipo urbano es casi continua hasta su desembocadura.

El porcentaje de población con NBI, aumenta fuertemente a medida que se incrementa la distancia desde la ciudad central metropolitana, hasta la 2da. Corona.

Los Partidos de la Cuenca Media del Río Reconquista muestran una clara moderación de su tasa de crecimiento población acorde con su mayor consolidación, pasando de una tasa intercensal de 17,41 % en el período 1980-1991 a una tasa intercensal de 8,59 en el período 1991-2001; hay grandes diferencias entre el comportamiento de los partidos más dinámicos de las áreas que aún se están expandiendo (Moreno, Merlo y Gral. Sarmiento), de aquellos Partidos más consolidados y que en algunos casos comienzan a tener tasas negativas (Vicente López, Tres de Febrero, San Isidro o San Martín). Por otro lado, se manifiesta que los niveles socioeconómicos de los hogares que residen en los partidos que integran la cuenca difieren fuertemente.





### 1.5.1.2 Condiciones habitacionales

Las condiciones habitacionales en el área de la cuenca media, responde al nivel de criticidad que presenta el territorio de la Cuenca Media del Río Reconquista, particularmente respecto del déficit urbano, definido a partir de las condiciones precarias y escasas de conectividad de este territorio con el resto del Área Metropolitana, así como por la falta de consolidación del espacio urbano producto de una cobertura de servicios básicos (agua, cloaca, drenaje urbano y transporte insuficiente. También se deduce que los niveles de degradación del recurso agua superficial y subterránea, al que podría incorporarse la cobertura vegetal y suelo, permiten mensurar adecuadamente dicho territorio.

La infraestructura de los servicios sanitarios urbanos tiene una fuerte incidencia en la calidad de los recursos naturales, los partidos de la cuenca, en líneas generales, presentan la peor situación sanitaria de la RMBA, ya que el 40% de la población no tiene agua de red y el 63% de los habitantes, no están conectados a cloacas. Según el INDEC-2001, los partidos en peor situación en relación a la falta de agua son Malvinas Argentinas, Ituzaingo, José C. Paz, San Miguel, y Hurlingham, en relación a las cloacas, salvo V. López, Tres de Febrero, y San Isidro, la mayoría no cuenta

con red cloacal, como ya se ha expresado, esta vulnerabilidad sanitaria, que afecta principalmente a los sectores de bajos recursos. Según datos del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Pcia. de Bs.As. el partido de San Fernando, presenta una situación crítica, en tanto Tigre, Gral. San Martín, Morón, Hurlingham e Ituzaingo detentan una vulnerabilidad sanitaria muy alta.

### **1.5.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LOS PARTIDOS DE LA CUENCA**

Históricamente, la actividad productiva más representativa de la región era la ganadería. Desde 1885 hasta 1881 predominó la cría de ganado lanar y desde 1895 la cría de ganado vacuno y los tambos aumentando la producción de leche que perduró hasta el loteo masivo en la región, especialmente en la ribera del río Reconquista, a fines de la década de 1940. Si bien el desarrollo de usos residenciales y recreativos sobre zonas anteriormente destinadas a la actividad agropecuaria disminuyeron las superficies en explotación, en la actualidad aún existen más de 70.000 ha dedicadas a actividades en la cuenca alta.

La producción intensiva de hortalizas y la floricultura continúa siendo de relevancia social y productiva, así como las actividades agropecuarias de corte extensivo, tradicionalmente pampeanas, entre las que se destaca la ganadería de leche y el cultivo de soja en pequeños terrenos (entre 25 y 150 ha). Entre otras actividades, también se encuentran la pesca y la avicultura (dentro de ésta es importante la de huevos, especialmente en el partido de Merlo). En la porción insular era relevante el cultivo de frutas y cítricos que tenían como destino el abasto del Área Metropolitana, desplazado en la actualidad por la producción de mimbre y la actividad forestal en pequeña y mediana escala. Si bien en relación a la industria predomina la pequeña y mediana, existen mega complejos automotrices, y grandes empresas nacionales como Ford, y multinacionales como Volkswagen, Alba, etc., además de los nuevos proyectos de inversión que se están instalando en el área de la cuenca por su potencial; entre la principales industria en actividad se hallan establecimientos textiles, frigoríficos, de la construcción, curtiembres, químicos; existiendo, al menos unas 330 industrias de tercera categoría (las de mayor riesgo ambiental), en los partidos de la cuencas media y baja del río Reconquista, cerca de los cuerpos de agua; Gral. San Martín, Tres de Febrero, Tigre y Hurlingham, son los partidos con mayor cantidad de industrias de alta complejidad ambiental.

#### 1.5.2.1. Producto Bruto Geográfico (PBG)

La suma de los PBG correspondiente a la totalidad de partidos intervinientes de la Cuenca Media del Río Reconquista, resulta en el orden de los 34.134 millones de pesos (28% del Producto Bruto Provincial y el 8% del Producto Bruto Interno).

Al valuarse la producción generada para el área de cuenca, esta resulta del orden de los 17.880 millones de pesos, lo que representa, en agregado, el 52% de la suma total del PBG de los partidos que conforman la cuenca, el 15% de la producción a nivel provincial y el 4% del producto a nivel nacional. Esta producción se compone en un 55% de servicios y un 45% de bienes.

#### 1.5.2.2. Establecimientos Productivos

El número total de establecimientos correspondientes al área de influencia de la cuenca se presenta en el orden de las 72.497 unidades, incluyendo los aún sin clasificar. Ellos representan el 59% del total de los partidos de la cuenca, el 16% de los emplazados en la provincia y el 10% del total nacional.

En relación con el área de la cuenca acotada en el tramo de intervención, el número de establecimientos productivos es del orden de las 50.071 unidades, establecimientos sin clasificar incluidos. Ellos representan el 41% del total de los partidos de la cuenca, el 11% de los emplazados en la provincia y el 3% del total nacional. De la observación por tamaños, en función de los puestos de trabajo ofrecidos en cada establecimiento, se destacan como generadoras de empleo las pequeñas y microempresas. A nivel de la Cuenca Media, se las encuentra en una proporción cercana al 80%. Ello reproduce un comportamiento que se repite a nivel provincial.

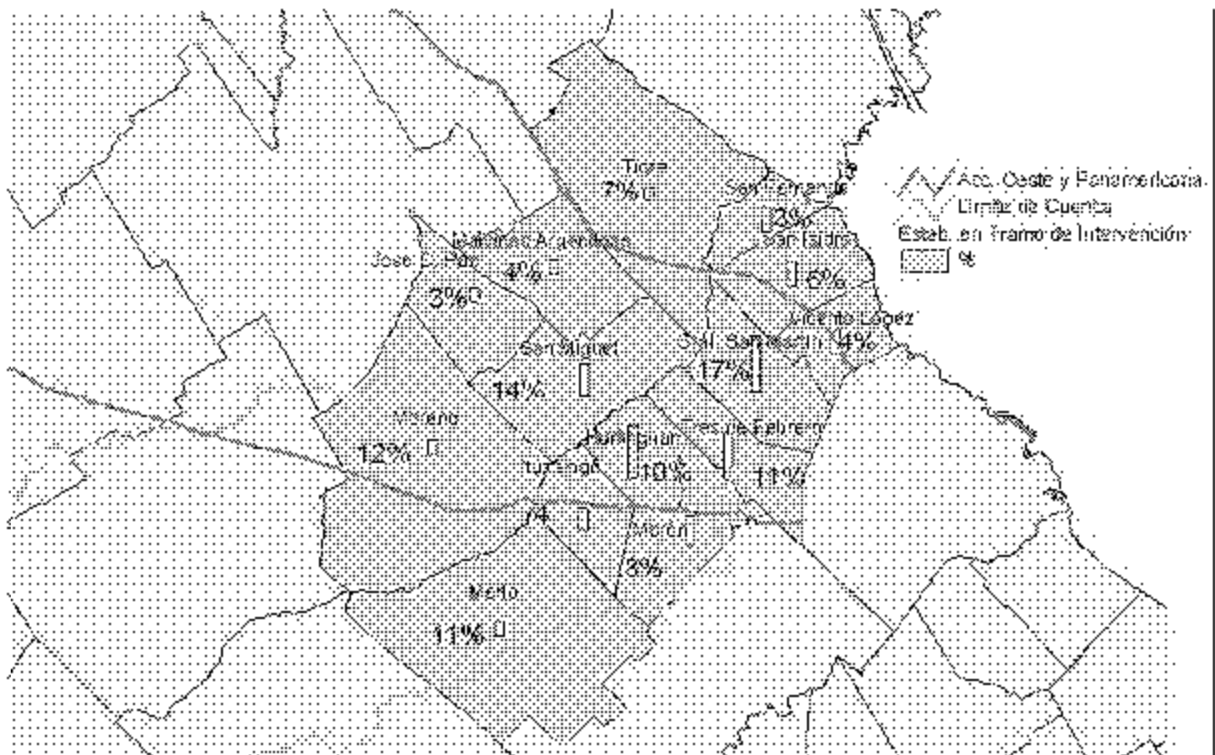


Figura 12.

Proporción de Establecimientos localizados en los Partidos incluidos en el Área de Estudio de la Cuenca Media del Río Reconquista (2001)

### 1.5.2.3. Actividades Dominantes

La presencia de actividades como la agricultura, minería y pesca es nula. Resulta claro el sesgo hacia el sector terciario, con una predominancia del 90%. Mientras que el sector secundario conformado por la industria manufacturera, la construcción y la provisión de servicios de agua, electricidad y gas, representa el 10% restante de los establecimientos. Por su parte, si se calcula la participación de cada sector de actividad económica en el total del VAP o PBG del partido correspondiente se puede identificar la importancia relativa de cada actividad en la economía de la Cuenca y cada Partido, con la finalidad de elaborar un ordenamiento en función de la misma. Asimismo hay una predominancia del sector manufacturero, en segundo lugar, se ubican los servicios inmobiliarios, de alquiler y empresariales y en tercer lugar, los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones.

La actividad comercial mayorista, minorista y de reparación, ocupa un lugar medio y otro perfil de importancia de las actividades, que aporta mayor explicación respecto del comportamiento económico sectorial es la cantidad de establecimientos dedicados a cada actividad.

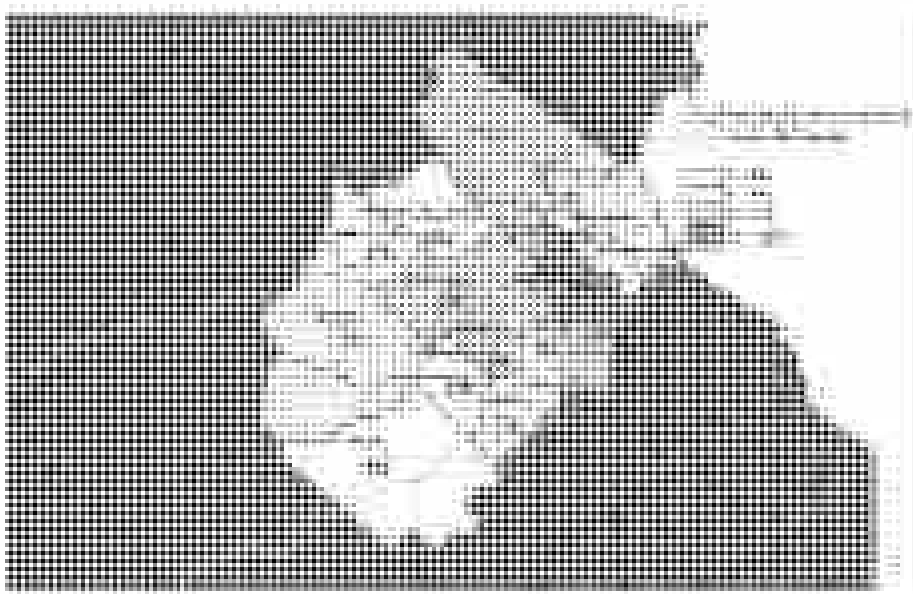
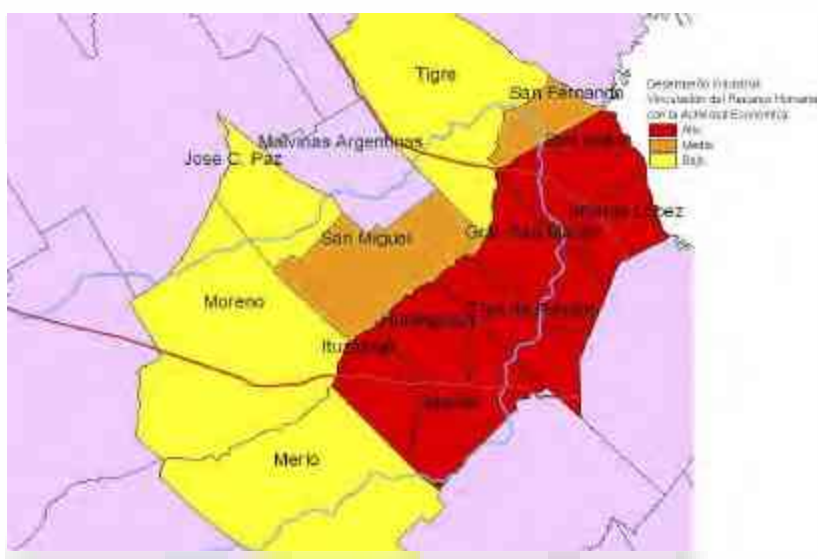


Figura 13 Contribución del PBG de los Partidos incluidos en el Area de Estudio de la Cuenca Media del Río Reconquista

Figura 14 (2001)



El mayor número de establecimientos está dedicado a la actividad comercial mayorista, minorista y de reparación. Sobrepasa los 274 000 locales, la actividad manufacturera, con cerca de 37 482 locales, 26 035 establecimientos, con la actividad inmobiliaria, de servicios empresariales y alquiler. Finalmente, la actividad logística se ubica en cuarto lugar con 24 763 establecimientos. Es importante destacar la disímil participación de los principales sectores en el total del partido de cada uno de los Partidos de la Cuenca. Pueden registrarse ciertas especializaciones en función del sesgo sectorial dominante. Industria manufacturera (Gral. San Martín),



Comercio - al por mayor, por menor y reparaciones (San Isidro); Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones (San Miguel, J. C. Paz y Moreno) y Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler (J. C. Paz, Ituzaingo).

Figura 15. Presencia de las Pymes en la Economía de los Partido incluidos en el Área de Estudio de la Cuenca Media del Río Reconquista (2001).

En el área de influencia de la cuenca, la cantidad de ocupados apenas conforma entre el 5 y el 12% de los puestos de trabajo en el total de la Provincia. El sector terciario encabeza la lista con el 12%, le sigue el sector secundario con el 10% y finalmente el sector primario, con un 5%.

En relación a la pujanza y participación de las pequeñas y medianas empresas dentro de la vida económica de cada partido, se puede decir que General San Martín, Hurlingham, Ituzaingo, Morón, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López son partidos de Alto desempeño de las Pymes en sus respectivas economías. Los partidos de San Fernando y San Miguel se corresponden con un nivel Medio, mientras que José C. Paz, Malvinas, Merlo, Moreno y Tigre responden a un nivel Bajo. El comportamiento de la distribución espacial obedece a la dinámica temporal de expansión de la actividad económica. Este hecho posee correlato en la observación de una mayor consolidación de la actividad económica en los espacios que corresponden a la primera corona. Los casos de Morón y Malvinas son interesantes de comentar dado que ambos poseen parques industriales. En el primer partido se trata de un emprendimiento oficial, mientras que en el segundo es privado. Ambos partidos responden a niveles de desempeño diametralmente opuestos. Es evidente que el rol del estado en este sentido aportó al efecto derrame que este tipo de políticas lleva sobre las pymes.

## **1.2. RELEVAMIENTO DE LA BASE DE DATOS DE LA NORMATIVA VIGENTE**

### **RELEVAMIENTO DE LAS BASES DE DATOS Y NORMATIVAS VIGENTES.**

#### **1.2.1. MARCO NORMATIVO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

##### **1.2.1.1. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN NUESTRO PAÍS**

Las formas de gobierno y sus sistemas organizativos son el resultado de múltiples y complejas variables de carácter histórico, político, geográfico, económico, etc. Dichas formas difieren notablemente si las relacionamos con el elemento geográfico o territorial. En efecto, el poder puede ejercerse en forma centralizada o descentralizada, la forma centralizada se corresponde con una forma de estado unitaria, mientras que la descentralizada se identifica con una forma de estado federal. El estado federal supone, en principio, un poder desmembrado en cada unidad territorial que lo compone.

La descentralización política, teniendo como base al territorio, implica el reconocimiento de unidades políticas autónomas con poder político propio y diferenciado que coexisten con el poder central, el que a su vez retiene poder político sobre algunas cuestiones. La forma típica de descentralización política es el Estado federal.

Este tipo de organización supone una distribución de competencias entre los distintos niveles de gobierno, pudiendo ser las mismas concurrentes en algunas materias. En general, el esquema de competencias asignadas a los distintos niveles de gobierno pueden resultar claras en el plano teórico, siendo más compleja su instrumentación práctica.

Nuestro país adopta la forma federal de gobierno, estableciendo el artículo 1° de la Constitución Nacional que "...La Nación Argentina adopta para su gobierno la forma representativa, republicana federal, según lo establece la presente Constitución...". La adopción del sistema federal implica la existencia de unidades políticas diferenciadas: la Nación, las Provincias y los Municipios.

En este orden, cabe recordar que las provincias argentinas son preexistentes al Estado Federal. Así el artículo 121° de la Constitución Nacional dispone que las "...provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación...".

Asimismo, y conforme lo dispuesto por el artículo 5° de la Constitución Nacional "...Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones de la Constitución Nacional; y que asegure la administración de justicia, su régimen municipal y la educación primaria...", el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo transcrito es condición necesaria para que el estado federal garantice el gobierno a las provincias.

En este marco cabe analizar la cuestión competencial en materia urbanística en nuestro país, debiendo efectuarse algunas consideraciones previas que nos permitirán delinear con mayor precisión que materias se encuentran asignadas a los distintos niveles de gobierno.

Así, resulta poco ajustado a la realidad ponderar un esquema competencial en materia urbanística con arreglo sólo a las competencias en materia de uso del suelo urbano, por cuanto si bien no se desconoce la existencia y utilidad de la planificación urbana como herramienta de ordenamiento del suelo, actualmente el dinamismo de la disciplina y los diferentes factores que interactúan en la vida de la ciudad exigen la adopción de un enfoque sistémico del fenómeno urbano.

Como ya se ha explicitado precedentemente, el territorio es entendido como un complejo sistema de elementos o partes conectadas, donde las actividades humanas están enlazadas en redes que interactúan en tanto el sistema evoluciona dinámicamente.

Si abordamos la cuestión desde esta óptica, entendiendo que el análisis debe

centrarse en el fenómeno urbano, resulta claro que el sistema competencial debe estructurarse en ese sentido.

#### Régimen federal:

Nuestro régimen constitucional en materia urbanística tipifica concretamente un régimen general de competencias, por lo que debe en su aplicación concreta debe acudir a los principios generales que inspiran el sistema federal de gobierno (artículo 1º de la Constitución Nacional) para integrarlo.

En este marco cabe recordar que la competencia material en el ordenamiento territorial se ha modificado con el tiempo al ritmo de las necesidades crecientes que plantea el fenómeno urbano-territorial en su evolución.

En un primer momento los objetivos que se perseguían con la planificación urbano-territorial fueron alcanzados en buena medida mediante el ejercicio del poder de policía<sup>32</sup>, resultando con posterioridad insuficiente para atender las nuevas demandas sociales. Esto generó la necesidad de contar con instrumentos normativos adecuados que permitieran satisfacer dichas demandas.

En esta línea, la reforma constitucional operada en 1994, introduce algunas modificaciones importantes en la materia a través del artículo 41 y 124.

La cláusula ambiental concebida en el artículo 41 atribuye en dicha materia competencia material y normativa a la Nación para dictar normas que contengan los presupuesto mínimos de protección, y a las Provincias las necesarias para completarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales, en relación a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural.

Las instituciones que conforman el derecho urbanístico se encontrarían comprendidas dentro del artículo citado, debiendo interpretarse armónicamente con lo establecido por los artículos 43 y 124 segunda parte de la Constitución Nacional<sup>33</sup>.

Resulta de suma importancia señalar que en uso de las atribuciones conferidas en materia de ordenamiento territorial, en el año 2008, el Gobierno Nacional presentó el

---

<sup>32</sup> Véase al respecto "Competencias Nacionales, Provinciales y Municipales en el Urbanismo" (con breve referencia al derecho español)", Autor: Spacarotel, Gustavo Daniel, RAP Provincia de Buenos Aires, Junio 2003-Año I- N° 3, páginas 29/46.

<sup>33</sup> Véase al respecto "Competencias Nacionales, Provinciales y Municipales en el Urbanismo" (con breve referencia al derecho español)", ob. Cit.

Plan Estratégico Territorial<sup>34</sup> y, a finales del año 2010 se presentó el Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial.

#### Competencia Provincial:

Además de las facultades concurrentes mencionadas anteriormente, las provincias tienen facultades propias conforme lo dispuesto por los artículos 121 y 124 de la Constitución Nacional.

En este sentido, las provincias se encuentran facultadas para implementar "Planes Reguladores". Los mismos son instrumentos de previsión y desarrollo que ordenan y unifican el crecimiento urbano. El mismo debe responder a estrategias u objetivos fijados en función de un plan de desarrollo económico, social, poblacional, etc..

Además son competentes para dictar "Leyes de Suelo", con el objetivo de regular el ordenamiento del espacio físico y uso del suelo. Las mismas se constituyen en ley marco para los municipios, imponiéndoles pautas normativas.

Por último, y toda vez que se encuentran comprometidas actividades económicas, la provincia resulta competente en materia de zonificación industrial, pudiendo en consecuencia crear "Parques Industriales".

La necesidad e importancia de la regulación provincial se hace más evidente en las áreas metropolitanas o en regiones o cuencas, toda vez que las problemáticas planteadas exceden la jurisdicción municipal y requieren de la instrumentación de soluciones a una macro escala.

Un caso paradigmático en este sentido lo constituye el Decreto Ley 8912/77 cuyo análisis abordaremos posteriormente

#### Competencia municipal:

La competencia en materia urbanística que tienen asignadas los municipios se encuentra en estrecha relación con el alcance dado a la autonomía de los mismos. En tal sentido, varían sus facultades, imponiendo la autoridad provincial distintos límites y controles. Básicamente puede decirse que los mismos

---

<sup>34</sup> Ver 1816-2016 Argentina del Bicentenario PLAN ESTRATEGICO TERRITORIAL- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

dictan normas de ordenamiento territorial y usos del suelo, ejerciendo el poder de policía en materia urbanística.

Al respecto cabe mencionar como ejemplo lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Ley 8912/77 que pone en cabeza de los municipios la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial.

### 1.2.1.2. COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

Con relación al esquema competencial en materia urbanística en la Provincia de Buenos Aires, debe mencionarse como hito el dictado del Decreto Ley 8.912/77, toda vez que el mismo redefine las relaciones existentes en la materia. En efecto, la aparición de este cuerpo normativo significó un cambio importante en la distribución de competencias entre la provincia y los municipios.

La asignación de competencias entre la provincia y los municipios, efectuada por el Decreto Ley 8912/77, puede observarse en el siguiente cuadro<sup>35</sup>:

| TEMAS                                  | PROVINCIA | MUNICIPIO |
|--|-----------|-----------|
| Estándares urbanísticos                | si        | No        |
| Zonificación                           | si        | Si        |
| Parcelamiento                          | si        | Si        |
| Edificación                            | si        | Si        |
| Cesiones urbanísticas                  | si        | si        |
| Compatibilización                      | desi      | si        |
| Creación/ampliación<br>núcleos Urbanos | desi      | Si        |
| Complejos urbanísticos                 | si        | Si        |
| Dominio calles y reservas*             | no        | Si        |

Figura xxx cuadro de distribución de competencias. Ver cita 42\*conforme ley 9533.

De lo expuesto se desprende que la provincia posee competencia concurrente con el municipio en casi la totalidad de los temas mencionados.

Como veremos seguidamente, la provincia ha fijado un marco normativo de acatamiento obligatorio para la totalidad de los municipios bonaerenses.

<sup>35</sup> Al respecto ver "Delimitación de las competencias urbanísticas entre la Provincia de Buenos Aires y los Municipios", por Scotti, Edgardo, LL., T. 1992-C, Sección doctrina, páginas 1263 y ss.

Asimismo, y a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones provinciales, se ha reservado la facultad de revisar o controlar los planes de ordenamiento municipales a través del procedimiento de convalidación (artículo 83 del Decreto Ley 8912/77).

### **1.2.1.3. EL DECRETO LEY 8912/77 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

#### Breve caracterización del Decreto Ley 8912/77

Tal como se expresó en el punto precedente, el Decreto Ley 8912/77 fue sancionado durante el gobierno de facto, lo que influyó decididamente en su estructura, fundamentalmente en lo que se refiere al reconocimiento de la ciudadanía como actora del planeamiento, y en el desconocimiento de los cuerpos deliberativos en los procedimientos regulados.

Fue reformado sucesivamente por las leyes 9.116, 10.128, 10.653, y 10.764, contando en la actualidad con un Texto Ordenado aprobado por el Decreto 3.389/87, dictado el 7 de mayo de 1987 y publicado en el Boletín Oficial el 4 de agosto del mismo año.

La modificación efectuada por el Decreto 10.128, dictado el 9 de diciembre de 1983, presenta una especial importancia toda vez que a través de la misma se intenta adecuar el Decreto Ley 8912/77 a la organización democrática, intentando corregir de esta manera las falencias señaladas precedentemente.

El Decreto Ley se encuentra reglamentado por el Decreto 1.549/83, existiendo además una gran cantidad de normativa complementaria<sup>36</sup> que coadyuva a regular el ordenamiento territorial y los usos del suelo en la provincia de Buenos Aires.

Su esquema está compuesto por ciento cuatro artículos, conforme el siguiente orden

---

<sup>36</sup>Decreto Ley 8.975/78 de Aplicación de normas del Decreto ley 8912/77; Ley 10.806 de Normas para la declaración de ciudades; Decreto 1243/79 de Planos para adquirir el dominio por prescripción; Decreto 569/80 de Aprobación municipal previa de planos de obra pública provincial; Decreto 1.909/85 de Autorización de ampliación de áreas urbanas. Provisión de servicios esenciales; Decreto 1.372/88 Centros poblacionales con densidad mayor a treinta habitantes por hectárea; Ordenanza General 214/77 de Adecuación de normativa municipal al decreto ley 8912/77; Ordenanza General 218/78 de Prórroga de normas vigentes; Ordenanza General 221/78 de Cementerios Privados; Ordenanza General 231/78 de Instalación de subestaciones transformadoras de energía eléctrica; Ordenanza General 361/83 de Localización de silos en áreas urbanas; Resolución 96/79 del M.O.S. P. Sobre Subdivisión de tierras en municipios que no adecuaron sus normas al decreto ley 8912. Asimismo pueden citarse algunas normas conexas de importancia tales como el Decreto 9.404/86 de Clubes de Campo; el Decreto 27/98 de Barrios Cerrados; Decreto 9.533/80 Régimen de inmuebles de dominio municipal y provincial; Ley 12.257 Código de Aguas en su parte pertinente; Ley 6.254 de cota mínima para fraccionamientos; Ley 11.459 de Radicación industrial y su decreto reglamentario 1.741/96; Ley 12.088 Régimen de habilitación de grandes superficies comerciales; Ley 11.723 Régimen de protección de los recursos naturales y del ambiente; entre otras.

temático:

**Título I.** Objetivos y Principios.

**Título II.** Del Ordenamiento Territorial.

Capítulo I. Del criterio general.

Capítulo II. De la clasificación del territorio.

Capítulo III. Delimitación y dimensionado.

Capítulo IV. Del proceso de ocupación del territorio.

**Título III.** Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Capítulo I. Del uso del suelo.

Capítulo II. De la intensidad de ocupación.

Capítulo III. De la subdivisión del suelo.

Capítulo IV. *De la infraestructura, los servicios y el equipamiento comunitario.*

Capítulo V. *Clubes de Campo.*

**Título IV.** De la implementación del ordenamiento territorial.

Capítulo I. Del proceso de ordenamiento territorial.

Capítulo II. De los organismos intervinientes.

Capítulo III. De los instrumentos de aplicación.

Capítulo IV. De la movilización del suelo

urbano.

**Título V.** De las responsabilidades y sanciones.

**Título VI.** De la aplicación de la presente ley.

### 2.1,3,2 Objetivos y principios.

En su artículo 2º, el Decreto Ley 8912/77 establece los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial. El mismo dispone "...Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio



ambiente.

- La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- La implementación de los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de preservación y recuperación de los valores ambientales...".

En suma, a través de los objetivos planteados, se intentaba garantizar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, la eliminación de excesos especulativos, la óptima y efectiva utilización de tierras urbanas y rurales y la creación de una conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de resguardar los valores ambientales.

Para posibilitar el cumplimiento de los objetivos enunciados, la ley define los principios rectores del accionar del poder público. En tal sentido, se enumeran en el artículo 3º, los principios del ordenamiento territorial. El artículo citado dispone, Los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial son:

- Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- Las comunas deberán realizarlo 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.

- En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir y, en lo posible, revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes....".

#### 2.1.3.4. Criterios de aplicación.

Conforme lo establecido en el artículo 4°, el Decreto Ley es de aplicación a todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, exceptuándose su aplicación por motivos de seguridad y defensas<sup>37</sup>.

#### 2.1.3.6. Contenidos y figuras jurídicas esenciales.

Etapas del planeamiento.

El decreto ley 8912/77 define en su artículo 71° al proceso de planeamiento físico como "...al conjunto de acciones técnico político administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (nación, provincia, municipios) y en concordancia con sus respectivas estrategias...".

En este orden, regula en su artículo 75° lo relativo a las etapas que lo

---

<sup>37</sup>Con relación al alcance de la excepción el decreto reglamentario dispone "...Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación del decreto ley 8912/77 y sus disposiciones reglamentarias en los casos de subdivisiones, construcciones o instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico funcional derivados del los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo...".

integran, siendo dichas etapas las siguientes: a) delimitación preliminar de áreas (artículo 77°); b) zonificación según usos (artículo 78°); c) planes de ordenamiento municipal (artículo 80°); d) planes particularizados (artículo 82° incluyendo los planes a escala intermunicipal que menciona el artículo 81°).

#### Organismos Competentes

El Decreto Ley 8912/77 impone a los municipios la creación de oficinas de planeamiento que serían, a nivel municipal, la autoridad de aplicación del mismo y de las ordenanzas dictadas en consecuencia. Asimismo, el artículo 73° dispone "...Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales y, a nivel provincial, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales...".

#### Convalidación de las autoridades provinciales competentes

La aprobación de las ordenanzas referidas a planes de ordenamiento resulta procedente en virtud de lo establecido por el artículo 83° del Decreto Ley 8912/77.

#### Creación y Ampliación de Núcleos Urbanos

Esta figura se regula en los artículos 14° y 15° –creación de nuevos núcleos urbanos- y 16° a 18° –ampliación de los existentes- del Decreto Ley 8912/77.

La normativa establece criterios para la creación o ampliación de núcleos urbanos, evaluándose la necesidad de tal medida conforme los siguientes requerimientos:

- Determinación de la necesidad de contar con la nueva área urbana y la aptitud del sitio elegidos;
- Evaluación de la situación existente en el área afectada en cuanto a uso, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo;
- Existencia de agua potable en calidad y cantidad adecuadas;
- Dotación de servicios esenciales y equipamiento comunitario;
- Formulación de un plan director.

En los casos de ampliaciones, la norma exige que las mismas coincidan con los ejes de crecimiento establecidos en el plan urbano y la demostración que las

zonas o distritos adyacentes no cuentan con más del treinta por ciento de sus parcelas sin edificar.

Con relación a esta última exigencia se establecen excepciones cuando:

- Existe la propuesta de realizar una operación de carácter integral: viviendas construidas, dotación de todos los servicios esenciales y equipamiento comunitario, incluidos pavimentos;
- Se constata la existencia de situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de ofertas de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos;
- Se promueve la urbanización de zonas degradadas, en las que se proyecta aplicar métodos de recuperación.

Estas disposiciones intentaban corregir la expansión desmedida de los sectores urbanos que solo respondía a intereses particulares, exigiendo la justificación de la real necesidad de extender o crear zonas urbanas<sup>38</sup>.

#### La zonificación.

La zonificación es una técnica que consiste en "...dividir las áreas urbanas en particular, y también las rurales, en zonas de acuerdo a sus características actuales y potenciales a fin de establecer los usos o actividades permitidas y los condicionantes que han de regir las mismas, en especial en cuanto a la subdivisión y edificación...."<sup>39</sup>.

El Decreto Ley 8912/77 establece, en sus artículos 5° y 6° la existencia de tres áreas:

- Área urbana: destinadas a asentamientos humanos intensivos, las actividades terciarias (administración pública, servicios, comercio) y las de producción compatibles.
- Área complementaria: circundante o adyacente al área urbana, con la cual se relacionan funcionalmente, en donde se delimitan zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma y otros usos específicos.
- Área rural: destinada al emplazamiento de usos relacionados con la

---

<sup>38</sup> Nótese que la expansión indiscriminada con bajísimas densidades y altos costos de la dotación de los servicios básicos de infraestructura se presenta como uno de los principales problemas de insustentabilidad territorial.

<sup>39</sup> "Legislación Urbanística de la Provincia de Buenos Aires, ordenada y comentada por EDGARDO SCOTTI," Ob. Cit., página 19.

producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otras.

Conforme lo establecido en el artículo 7°, en el área urbana pueden individualizarse las siguientes zonas:

- Zona Residencial, destinada a asentamientos humanos intensivos y usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria.
- Zona comercial y administrativa, compatible con la anterior destinada preponderantemente a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria.

En el área complementaria deben preverse las siguientes zonas:

- Residencial extraurbana, destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente y emplazada en las áreas complementaria o rural (se incluyen en ella los Clubes de Campo).
- De reserva para ensanche urbano, destinada a futuras ampliaciones del área urbana.
- De recuperación, que en su estado actual no es apta para usos urbanos pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas (sectores inundables).
- Industrial mixta, para la localización de industrias molestas.

En el área Rural deben preverse las siguientes zonas:

- Rural intensiva y extensiva (se incluyen en ella los Clubes de Campo).
- Industrial exclusiva para industrias peligrosas.

En cualquiera de las áreas pueden ubicarse estas zonas:

- De esparcimiento, destinada principalmente a usos relacionados a la actividad recreativa, ociosa y activa.
- De reserva, en previsión de cualquier uso o interés concreto orientado al bien común.
- De usos específicos, la delimitada para usos del transporte, de las comunicaciones, la producción o transición de energía, la defensa, la seguridad y otros específicos.

Regulación de la Ocupación del Suelo

El Decreto Ley 8912/77 regula los siguientes indicadores urbanísticos<sup>40</sup>:

- DENSIDAD: (artículo 32°) Se distinguen la densidad bruta (relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma) y la neta (relación entre un área o zona y la superficie de sus espacios edificables);
- FOS: (factor de ocupación del suelo) definido en el artículo 42° como "...la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por edificio y la superficie máxima de la parcela..."; y
- FOT: (factor de ocupación total), definido en el artículo 42° como "...el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella...".

Cabe destacar sobre el particular, que el Decreto Ley 8912/77 establece máximos que las comunas deben respetar obligatoriamente.

### La Subdivisión del Suelo

El Decreto Ley 8912/77 establece en su artículo 51° dimensiones mínimas para las parcelas a crearse.

### Otras Cargas Públicas y Limitaciones al Dominio

La ley establece parámetros para la cesión obligatoria de espacios verdes<sup>41</sup> y reservas para equipamiento urbano<sup>42</sup> y dotación de infraestructura de servicios básicos a las nuevas urbanizaciones y subdivisiones del suelo<sup>43</sup>.

- Reservas frente a cursos de agua: Conforme lo dispuesto por el artículo

<sup>40</sup> Los indicadores urbanísticos son restricciones o limitaciones al uso de la propiedad establecidas mediante una ley en sentido formal o material.

<sup>41</sup> Son aquellas áreas destinadas a mantener el equilibrio ecológico y permitir el esparcimiento de la comunidad, estando dirigidos por su misma naturaleza al uso público. Se encuentran entre ellos a las plazoletas, plazas, y parques públicos. Integran generalmente dominio público municipal y se encuentran reguladas en los artículos 8° inciso b), 15° y 56°. El Decreto Ley 8912/77 avanza con relación a la legislación anterior garantizando una superficie mínima de espacio verde o libre público en base a la población tope establecida en la norma local. El artículo 13° establece detalladamente las dimensiones correspondientes por habitante, según se trate de plazoletas, plazas, o parques públicos. Igual previsión contempla el artículo 56° para los casos de ampliación de núcleos urbanos. Por último cabe resaltar lo dispuesto en el artículo 60°, que impide la modificación del destino de estos espacios, salvo que se realice una permuta que iguale o mejore la situación preexistente.

<sup>42</sup> Estas reservas están destinadas a satisfacer las necesidades estatales de interés público para la localización de equipamiento comunitario (art. 56°). Integran el dominio privado del estado y se rigen conforme lo dispuesto por el Decreto Ley 9533.

<sup>43</sup> Al respecto, cabe puntualizar que las superficies cedidas por los propietarios son de dominio municipal, conforme lo establecido por el Decreto Ley N° 9533 artículos 1° y 2°.



56° se deberá ceder, al crear o ampliar núcleos urbanos que limite con cursos de agua o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, una franja arbolada y parqueada de un ancho de cincuenta metros a contar de la línea de máxima creciente en los cursos de agua y de cien metros medidos desde el borde, en los espejos de agua<sup>44</sup>.

- Prohibición de subdividir: El artículo 55° prohíbe el parcelamiento en áreas delimitadas como rurales y que impliquen creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor a treinta habitantes por hectárea, a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales y a trescientos metros de los accesos a centros poblados.<sup>45</sup>
- Edificación necesaria: Se impone al titular de dominio una típica restricción de hacer (arts. 87° a 90°), obligando al titular a construir cuando una determinada zona se declare como de edificación necesaria. En tales casos el municipio deberá imponer un plazo para el cumplimiento de la obligación no inferior a tres ni superior a los ocho años, pudiendo ante el incumplimiento imponer sanciones que van desde multas y gravámenes, hasta la expropiación de la parcela. La restricción impuesta adquiere publicidad mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Prohibición de edificar: Esta restricción, impuesta por el artículo 101°, establece la prohibición de edificar sobre parcelas preexistentes a la ley o posteriores a la misma, que no cuenten con infraestructura básica, servicios o factibilidad hidráulica, que impidan el asentamiento poblacional. El objetivo de la norma tiende a garantizar los requerimientos mínimos de habitabilidad. Se requiere un Decreto del Poder Ejecutivo que determine concretamente que zona o inmueble se encuentra afectado por esta restricción, circunstancia que será inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a fin de garantizar la debida publicidad.

### Clubes de Campo.

---

<sup>44</sup> La disposición mencionada se complementa con lo dispuesto en los artículos 2340. incisos 3 y 5, y 2349 del Código Civil.

<sup>45</sup> Esta disposición tiende a evitar la concentración de asentamientos poblacionales en rutas troncales nacionales y provinciales, y en accesos a centros de población, evitándose cruces por zonas urbanizadas.

Se los define como "...el sector que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades independientes, vinculados por un similar destino, la existencia de sectores y servicios comunes, la constitución de relaciones jurídicas de carácter real y la creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste servicios comunitarios...". Se encuentra regulado en los artículos 64° a 69° del Decreto Ley 8912/77 y en el decreto reglamentario 9404/86.

#### La Movilización de Suelo Urbano.

El Decreto Ley 8912/77 incentiva la modificación de las áreas ya existentes para revertir situaciones inconvenientes o posibilitar el mejor aprovechamiento de la infraestructura y de los servicios. Los municipios, mediante ordenanzas que deberá aprobar el Ejecutivo Provincial, podrá declarar la provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario para zonas carentes de los mismos, con el propósito de orientar la acción estatal en tal sentido (arts. 84°, 85°). Asimismo podrá imponer la obligación de edificar a los propietarios de bienes cuando los mismos se localicen en zonas céntricas o poseedoras de todos los servicios y equipamientos necesarios (art. 87°). Por último podrá expropiar determinados bienes para conformar una mejor situación parcelaria permitiendo en algunos casos el englobamiento parcelario en los términos del artículo 91°.

#### Responsabilidades y sanciones.

El municipio se encuentra facultado para controlar las infracciones a la normativa, coadyuvando al control efectuado por los organismos provinciales competentes. El procedimiento sancionatorio se encuentra generalmente regulado en los Códigos de Faltas Municipales.

De lo hasta aquí expuesto, pueden extraerse a modo de síntesis las siguientes características generales del Decreto Ley 8912 "...

- Constituye una ley marco, base del planeamiento concreto que efectuará cada comuna y, a la vez, implica una legislación básica, dado que sus principios deben respetarse por otras leyes complementarias, reglamentos generales, ordenanzas municipales, disposiciones de ejecución y actos administrativos individuales.
- Contiene, por ello, numerosas disposiciones de carácter principista.

- Adquiere, a la vez, carácter reglamentario en cuanto fija estándares urbanísticos o indicadores genéricos a los que deben sujetarse los planes urbanísticos que dicte cada municipio.
- Implica un cuerpo normativo interrelacionado, en cuanto sus diversos títulos y capítulos, como las figuras urbanísticas reguladas, conforman un todo que debe aplicarse e interpretarse vinculadamente.
- Atribuye al Estado provincial por primera vez, la competencia para regular el planeamiento urbano pero, al mismo tiempo, consolida y fortifica las facultades locales al signar a los municipios la responsabilidad primaria del planeamiento.
- Consecuentemente, atribuye competencias exclusivas a las comunas en materia de edificación y zonificación, pero determina atribuciones compartidas en cuanto a la creación y ampliación de núcleos urbanos, subdivisión de la tierra y movilización de suelo urbano.
- Preceptúa orgánicamente, por primera vez en la legislación argentina, en cuanto a los institutos denominados expropiación urbanística y prohibición de edificar...".

#### **1.2.1.4. OTRAS NORMAS AMBIENTALES RELEVANTES**

En el ámbito nacional cabe señalar:

##### **LEY GENERAL DEL AMBIENTE N° 5675 del año 2002.**

Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable, debiendo cumplir los siguientes objetivos:

- Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas;
- Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria;

- Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión;
- Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales;
- Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos;
- Asegurar la conservación de la diversidad biológica;
- Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo;
- Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal;
- Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma;
- Establecer un sistema federal de coordinación interjurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional.
- Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental.

La norma que comentamos instaura los siguientes principios en materia ambiental:

- Principio de congruencia: La legislación provincial y municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga.
- Principio de prevención: Las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir.
- Principio precautorio: Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.
- Principio de equidad intergeneracional: Los responsables de la

protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras.

- Principio de responsabilidad: El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan.
- Principio de subsidiariedad: El Estado nacional, a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y, de ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales.
- Principio de sustentabilidad: El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras.
- Principio de solidaridad: La Nación y los Estados provinciales serán responsables de la prevención y mitigación de los efectos ambientales transfronterizos adversos de su propio accionar, así como de la minimización de los riesgos ambientales sobre los sistemas ecológicos compartidos.
- Principio de cooperación: Los recursos naturales y los sistemas ecológicos compartidos serán utilizados en forma equitativa y racional.

En este orden establece que los instrumentos de la política y la gestión ambiental son los siguientes:

- 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.
- El régimen económico de promoción del desarrollo sustentable.

## **REGIMEN DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LAS AGUAS, LEY DE PRESUPUESTOS MINIMOS N° 25688.**

Esta ley establece los presupuestos mínimos ambientales, para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional. Se establece que se entiende por agua siendo “aquella que forma parte del conjunto de los cursos y cuerpos de aguas naturales o artificiales, superficiales y subterráneas, así como a las contenidas en los acuíferos, ríos subterráneos y las atmosféricas.

Por cuenca hídrica superficial, a la región geográfica delimitada por las divisorias de aguas que discurren hacia el mar a través de una red de cauces secundarios que convergen en un cauce principal único y las endorreicas.

Establece un principio de gran importancia para el tema abordado en el presente trabajo en relación a las cuencas hídricas, las que deberán tratarse como una unidad ambiental de gestión en cuanto al recurso, considerándose indivisibles.

Dispone la creación, para las cuencas interjurisdiccionales, de los comités de cuencas hídricas con la misión de asesorar a la autoridad competente en materia de recursos hídricos y colaborar en la gestión ambientalmente sustentable de las cuencas hídricas. La competencia geográfica de cada comité de cuenca hídrica podrá emplear categorías menores o mayores de la cuenca, agrupando o subdividiendo las mismas en unidades ambientalmente coherentes a efectos de una mejor distribución geográfica de los organismos y de sus responsabilidades respectivas.

Se define que usos pueden darse al agua y establecen limitaciones para su utilización. De este modo, para utilizar las aguas objeto de esta ley, se deberá contar con el permiso de la autoridad competente y el caso de las cuencas interjurisdiccionales, cuando el impacto ambiental sobre alguna de las otras jurisdicciones sea significativo, será vinculante la aprobación de dicha utilización por el Comité de Cuenca correspondiente, el que estará facultado para este acto por las distintas jurisdicciones que lo componen.

La autoridad nacional de aplicación deberá:

- Determinar los límites máximos de contaminación aceptables para las aguas de acuerdo a los distintos usos;



- Definir las directrices para la recarga y protección de los acuíferos;
- Fijar los parámetros y estándares ambientales de calidad de las aguas;
- Elaborar y actualizar el Plan Nacional para la preservación, aprovechamiento y uso racional de las aguas, que deberá, como sus actualizaciones ser aprobado por ley del Congreso de la Nación. Dicho plan contendrá como mínimo las medidas necesarias para la coordinación de las acciones de las diferentes cuencas hídricas.

La autoridad nacional podrá, a pedido de la autoridad jurisdiccional competente, declarar zona crítica de protección especial a determinadas cuencas, acuíferas, áreas o masas de agua por sus características naturales o de interés ambiental.

En el ámbito provincial cabe señalar:

**LEY DEL MEDIO AMBIENTE N° 11723** del año 1995.

En su artículo 1° establece que conforme el artículo 28° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración 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.

También define en su artículo 2° que el Estado Provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos:

- A gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona.
- A participar de los procesos en que esté involucrado el manejo de los recursos naturales y la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación de la presente.
- A solicitar a las autoridades la adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma.

Establece además que los habitantes de la Provincia de Buenos Aires tienen los siguientes deberes:

- Proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos efectuando las acciones necesarias a tal fin.
- Abstenerse de realizar acciones u obras que pudieran tener como consecuencia la degradación del ambiente.

El Poder Ejecutivo Provincial y los municipios garantizarán, en la ejecución de las políticas de gobierno la observancia de los derechos reconocidos en el artículo 2º, así como también, que todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos deberá contar con una evaluación de impacto ambiental previa.

Prescribe que el Estado Provincial y los municipios tiene la obligación de fiscalizar las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al ambiente, siendo responsables de las acciones y de las omisiones en que incurran.-

Por último dicha norma define a la EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL: (E.I.A.) como el procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, pueden causar al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.

**LEY DE RADICACIÓN INDUSTRIAL N° 11459, reglamentada por el Decreto N° 1741/96.**

El objetivo principal de la norma es reglamentar las industrial dentro del territorio provincial y categorizarlas de acuerdo a su nivel de complejidad ambiental.

Las mismas se clasifican en:

- Industrias nivel 1: Compatibles con el medio Urbano
- Industrias nivel 2: Molestas
- Industrias nivel 3: Peligrosas, totalmente incompatibles con la residencia.

La ley obliga a los municipios a adecuar su zonificación vigente y equiparar las zonas existentes a los criterios establecidos en la ley, con el objeto de regular la localización industrial atendiendo al nivel de complejidad de las mismas.

**CÓDIGO DE AGUAS RÉGIMEN DE PROTECCIÓN; CONSERVACIÓN Y MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO DE LA PCIA.DE BS.AS.(DEROGA LEY 5262 Y DEC-LEY 7837)(MODIFICA LEY 7948)(VER LEY 12858) creado por la Ley N° 12257.**

Mediante la Ley N° 12257 se sanciona el Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires destinado a regular el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires (Ver además lo dispuesto por la Ley N° 12858 complementaria de la ley citada).

Se confieren al Poder Ejecutivo las siguientes atribuciones:

- Formular la política del agua dentro de los lineamientos definidos por la legislación provincial, hacerla conocer a la comunidad, impartir instrucciones para la coordinación de las actividades vinculadas a ella e instrumentarla en los planes de gobierno. A esa política formulada públicamente deberán ceñirse las actividades de la administración central y la descentralizada, dentro de las limitaciones impuestas por la Constitución de la Provincia.
- Decretar reservas que prohíban o limiten uno o más usos o la constitución de derechos individuales sobre agua de dominio público.
- Establecer preferencias y prerrogativas para el uso del agua del dominio público por categoría de uso, regiones, cuencas o parte de ellas, por acto fundado, privilegiando el abastecimiento de agua potable y alentando criterios de reutilización de agua para uso industrial o cualquier actividad productiva que así lo permita.
- Fijar periódicamente por regiones y por categoría de uso, el canon y las contribuciones a cargo de concesionarios, permisionarios y usuarios en general, pudiendo en caso de emergencia hídrica disminuir o suprimir por tiempo determinado tales gravámenes.
- Determinar, cuando la circunstancia lo requiera y justifique la dotación de agua a acordar a cada categoría o tipo de uso y a cada región. Se entenderá que la Autoridad del Agua sólo podrá disponer del agua que exceda esa dotación.
- Suspender el suministro de agua para uno o más usos, por acto fundado, en caso de sequía extraordinaria u otra calamidad pública.

- Acordar con el Gobierno de la Nación, con el Gobierno de la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, con los de provincia, con organizaciones internacionales y con estados extranjeros y sus divisiones territoriales:
  - El estudio y la planificación del desarrollo y preservación de cuencas internacionales, la construcción y operación de obras y la realización de actividades susceptibles de afectar esas cuencas.
  - La institución y constitución de organismos con los mismos fines.
- Imponer restricciones y limitaciones al dominio privado para el mejor aprovechamiento y preservación del agua y para la protección del medio ambiente y de los bienes públicos y privados del impacto dañoso del agua.

La ley bajo análisis crea la “Autoridad del Agua”, un ente autárquico de derecho público y naturaleza multidisciplinaria que tendrá a su cargo la planificación, el registro, la constitución y la protección de los derechos, la policía y el cumplimiento y ejecución de las demás misiones que este Código y las Leyes que b modifiquen, sustituyan o reemplacen. Cumplirá sus objetivos, misiones y funciones bajo la dependencia del Poder Ejecutivo

La Autoridad del Agua será designada por el Poder Ejecutivo, y tendrá las siguientes funciones:

- Asistir al Poder Ejecutivo en el ejercicio de las atribuciones a que se refiere el artículo 2º del presente Título.
- Otorgar los derechos y cumplir todas las funciones que este Código le encomiende genérica o específicamente.
- Supervisar y vigilar todas las actividades y obras relativas al estudio, captación, uso, conservación y evacuación del agua. Para cumplir esa función establecerá las especificaciones técnicas que deberán satisfacer las observaciones y mediciones, la recopilación y publicación de información hídrica, las labores, las obras y la prestación de servicios a terceros. Podrá someter esas actividades a su autorización previa y ordenar la remoción de las obras o cosas ejecutadas en su contravención. Asimismo podrá removerlas cuando la demora en hacerlo pusiese en peligro la vida o la salud de las personas o perjudicase a terceros.

- Para cumplir sus funciones, la Autoridad del Agua y sus agentes autorizados tendrán acceso a la propiedad privada, previo cumplimiento de los recaudos legales pertinentes. En tales supuestos podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.
- Promover programas de educación formal e informal sobre el uso racional del agua.
- Coordinar un espacio interinstitucional con los órganos de administración provincial competentes en materia de agua con el objeto de:
  - Coordinar y compartir información sobre el estado del recurso agua.
  - Informar respecto de prioridades y la compatibilización de los distintos usos del agua.
  - Planificar sus acciones respectivas con relación al agua.

El mismo ha sido complementado y modificado por las siguientes normas:

|                |   |
|----------------|---|
| <u>743/99</u>  | CREACION DEL ORGANO REGULADOR DE AGUAS BONAERENSES (ORAB)   |
| <u>2307/99</u> | MODIFICASE EL TEXTO DE LOS ARTICULOS 1ª, 2ª Y 3ª DEL DECRETO 743/99 ORGANISMO REGULADOR BONAERENSE DE AGUAS BONAERENSES. (O.R.A.B.). (DEROGA ART.1 DEL DEC.4695/98. |
| <u>2814/00</u> | LA AUTORIDAD DEL AGUA ESTARA COMPUESTA POR UN ORGANISMO COLEGIADO QUE CUMPLIRA LAS FUNCIONES DE AUTORIDAD Y CONTROL DE LA LEY 12257.                                |

## **2.2. Grado de avance de las etapas de planeamiento de los Municipios de la Cuenca del Rio Reconquista.**

En el Capítulo III del Decreto Ley 8912/77 se regulan los “Instrumentos de aplicación”, mediante los cuales se ejecutará el proceso de planeamiento territorial en cada municipio.

Dicho proceso se compone de “etapas” que se consideran parte integrante del plan de ordenamiento. Es decir, se concibe al planeamiento territorial como un proceso

compuesto por etapas sucesivas, escalonadas y concatenadas que finalmente darán origen al Plan de Ordenamiento.

Así, el proceso de planeamiento territorial se conforma por distintas etapas que tienden a estructurar un “sistema” que articula instrumentos regulatorios y operativos.

Dichos instrumentos a su vez, deben ser eficaces para posibilitar el cumplimiento de los objetivos y metas fijados por los programas de gobierno.

En este orden, se establecen las siguientes etapas:

- **Delimitación preliminar de áreas:** Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo (art. 77 del Decreto Ley 8912/77).
- **Zonificación según usos:** Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas (art. 77 del Decreto Ley 8912/77). La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.
- **Planes de ordenamiento municipal:** El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

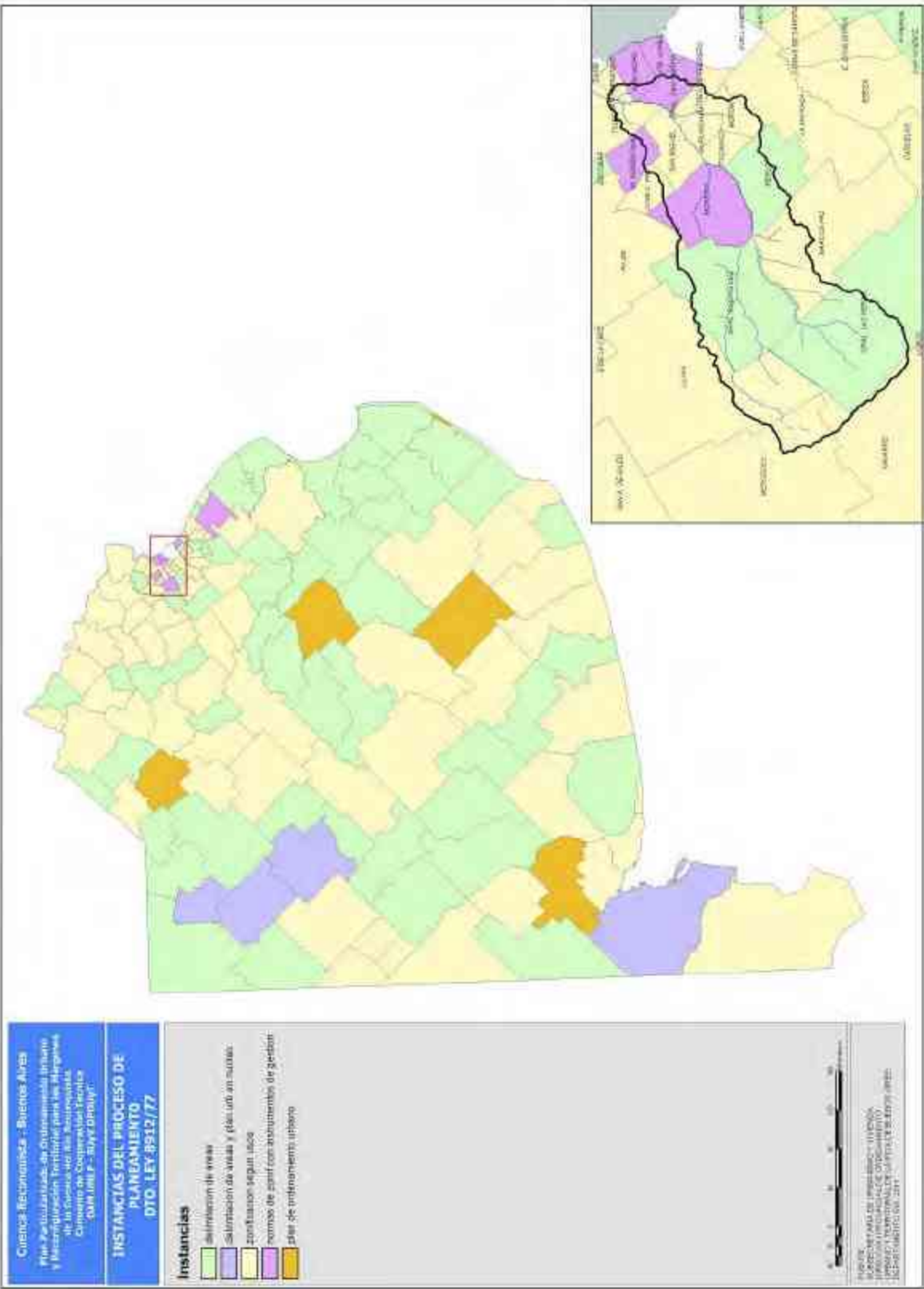


Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

- Planes particularizados: Se entiende por plan particularizado al 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.

Las etapas mencionadas precedentemente se encuentran estrechamente relacionadas y deben desarrollarse en forma escalonada. Así, en cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido, se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

Asimismo, los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.



## **1.3.ESTADO DE SITUACIÓN PARTICULAR DE LA NORMATIVA VIGENTE**

### **1.3.1. Análisis de la normativa de aplicación Municipal del Decreto Ley N° 8912/77 en los 18 municipios de la cuenca del Rio Reconquista**

Como se manifestó precedentemente, la cuenca del rio Reconquista está conformada por 18 municipios de la zona norte de la región metropolitana de buenos aires.

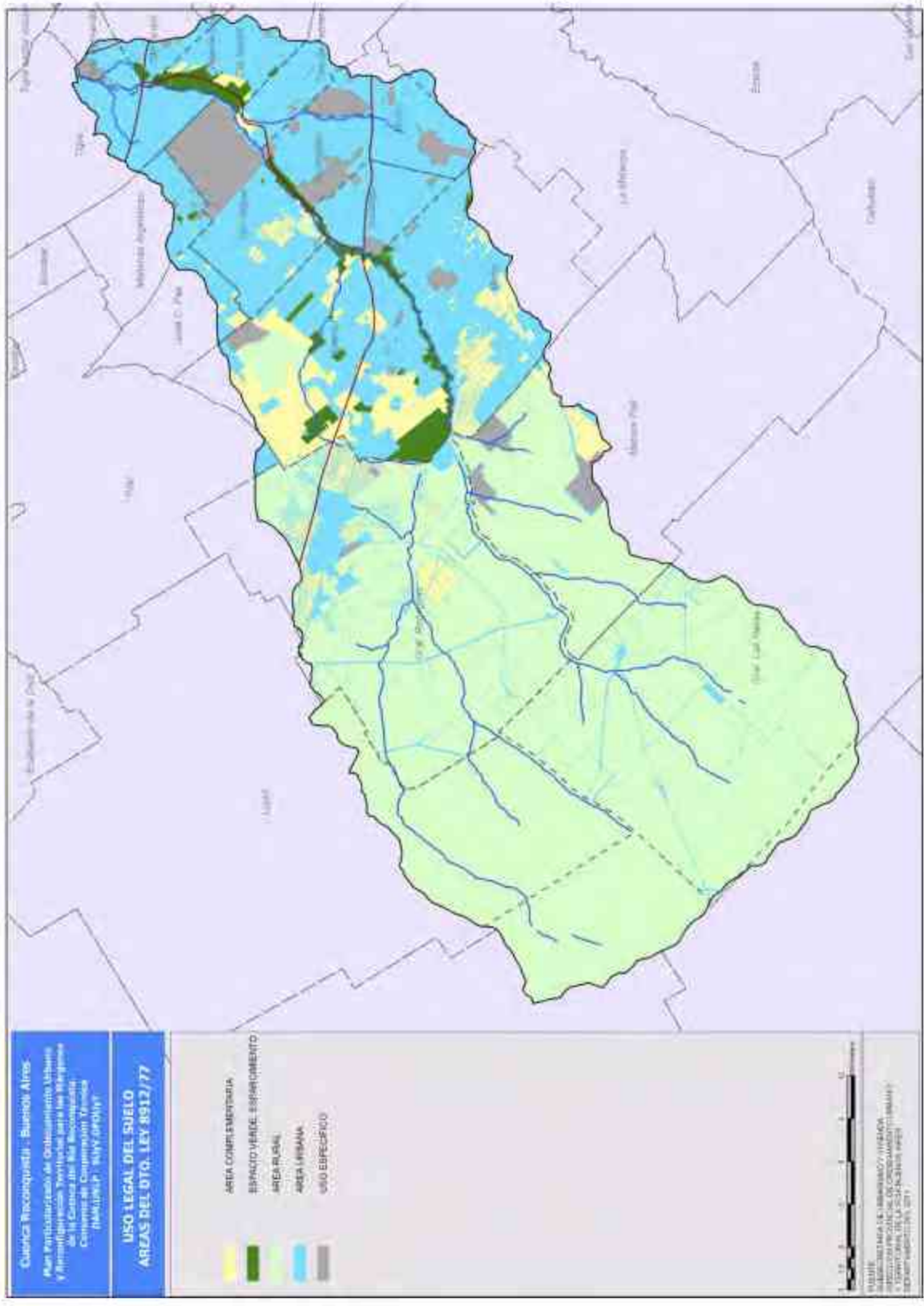
Se encuentran afectados por la cuenca con distinto grado de intensidad, y pueden agruparse según se encuentren en la zona alta, media o baja del rio Reconquista.

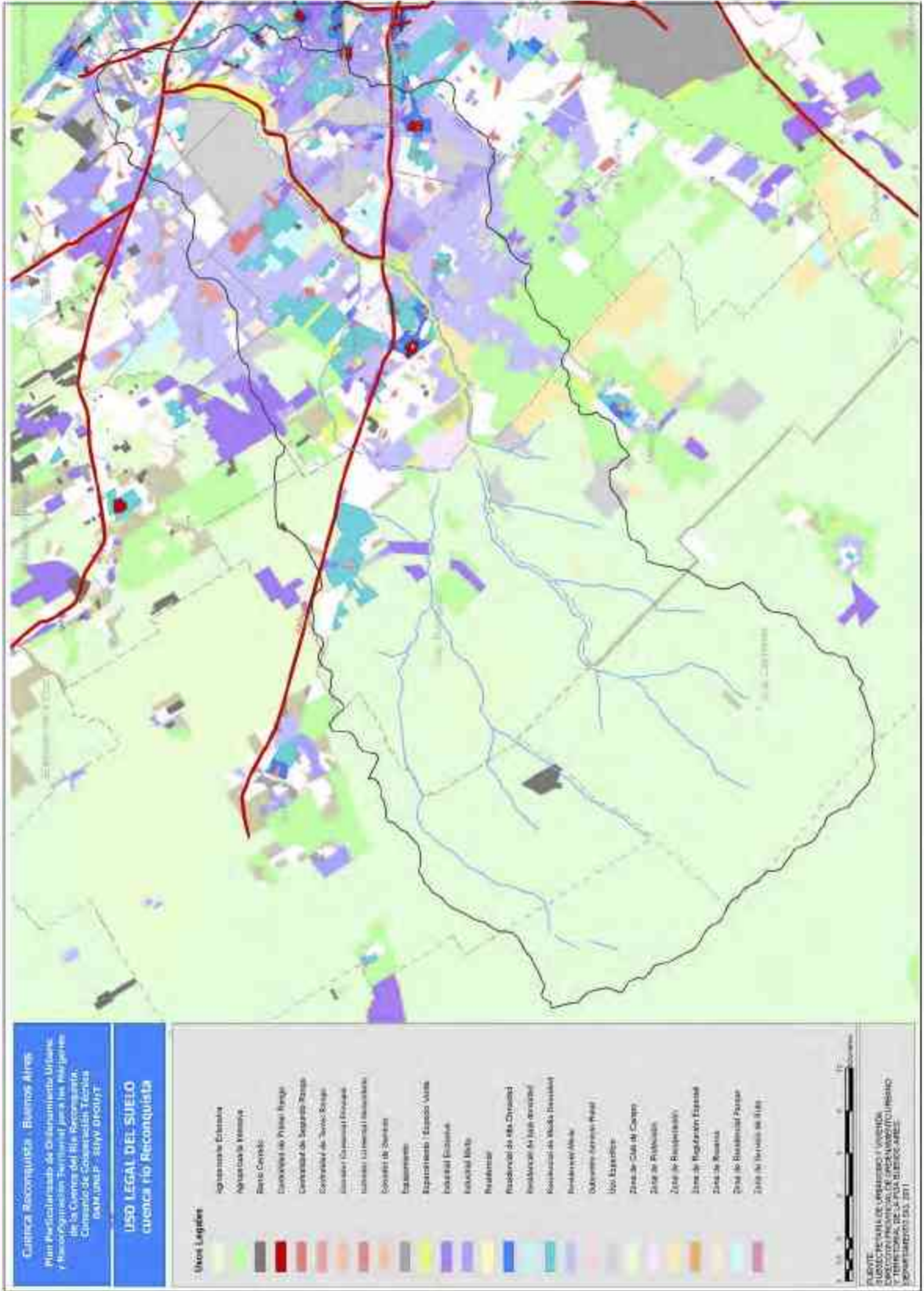
Los municipios de la cuneca alta son: Merlo, Moreno, Lujan, General Rodríguez, General Las Heras y Marcos Paz. La cuenca media se conforma con: Malvinas Argentinas, San Miguel, General San Martín, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingó, José C. Paz y Hurlingham. Finalmente, en la cuenca baja se encuentran los municipios de Tigre, Vicente López, San Isidro y San Fernando.

La normativa municipal de aplicación del Decreto Ley 8912/77 se obtuvo básicamente de las siguientes fuentes: SIOUT (Sistema Interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial), creado en el ámbito del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Subsecretaría de Asuntos Municipales y de los sitios web de los distintos municipios integrantes de la cuenca.

Al respecto cabe señalar que el SIOUT –en lo que aquí interesa- enumera las normativas existentes en cada municipio, pero no todas se encuentran digitalizadas. Por ello, se efectuó una revisión de los sitios de cada municipio encontrando en general dificultades para acceder a las normas publicadas.

Para un abordaje más claro a la temática planteada, se efectuará un raconto por municipio de las ordenanzas relevantes que se encuentren convalidadas por el poder Ejecutivo Provincial, los que a su vez se agruparán por cuenca –alta, media y baja-.



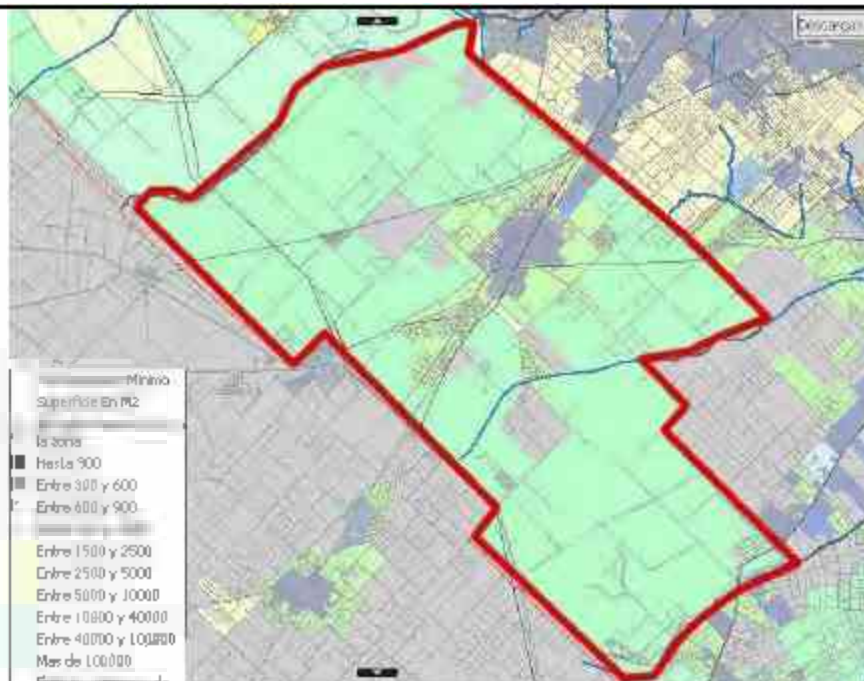




### 1.3.2. Análisis de la regulación urbanística a nivel municipal

#### REGIMEN URBANISTICO DE MARCOS PAZ

La Ordenanza de alcance general es la Nº 32/83 de Delimitación General de Áreas, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-  
La normativa mencionada precedentemente divide al área urbana en 14 zonas, al área complementaria en 5 zonas y a la rural en 10 zonas, no generando áreas especiales



TIPOS DE REGULACION PARA LA SUBDIVISION DEL SUELO



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

#### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 27 años aproximadamente y no ha sufrido modificaciones posteriores de importancia
- No resulta sistematizada
- No contiene instrumentos de gestión ni de participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación detallada en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

## MARCOS PAZ

La ordenanza de alcance general es la N° 32/83 de Delimitación de General de Areas, existiendo normativa posterior destinada a regular cuestiones puntuales relacionados fundamentalmente con la aplicación de zonas urbanas para la localización de conjuntos de viviendas de interés social.

| PARTIDO DE MARCOS PAZ |      |  |         |
|-----------------------|------|--|---------|
| Ordenanza             | Año  | Contenido  | Decreto |
| 32                    | 1983 | Ordenanza 32/83: Zonificación Segun Usos   | 1354/89 |
| 25                    | 1988 | Ordenanza 25/88: Ampliación Área Urbana -aprueba proyecto integral de viviendas para Plan de Viviendas Bco Hipotecario (Circ II, Secc a, Fr II, parc 8) determina una restricción hidráulica de 30 m en los macizos I y II y afecta a Reserva Verde las Mz 7, 10, 21, 23 y 25. | 5467/89 |
| 21                    | 1989 | Ordenanza 21/89: Programa PROCASA (Circ I, Secc J, Mz 115d) Conjunto especial de viviendas de interés  | 4966/90 |
| 54                    | 1989 | Ordenanza 54/89: Aprueba indicadores urbanísticos y dimensiones de parcelas para conjunto habitacional del Instituto de la Vivienda (Circ I, Secc d, Mz 198 , Parc 2 - Circ I, Secc d, Mz 206 y 208)   | 4969/90 |



## REGIMEN URBANISTICO DE MERLO

La Ordenanza de alcance general es la N° 2222/82 de Delimitación General de Áreas, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

Otra normativa de alcance general es la N° 2249/82 que reglamenta lo concerniente a la radicación industrial

En el año 1988 se sanciona la ordenanza general N° 3261 que define las características del espacio libre urbano en cuanto a sus medidas y su morfología

La regulación del partido se completa con diversas normas destinadas a cuestiones puntuales

El partido de Merlo se encuentra afectado por la cuenca del río Reconquista en un 60% de su territorio aproximadamente



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de delimitación preliminar de áreas conforme lo establecido por el artículo 77 del Decreto Ley 8912/77
- La norma presenta un grado importante de desactualización ya que, si bien se han efectuado modificaciones posteriores, la misma se encuentra vigente desde hace 29 años aproximadamente
- No resulta sistematizada
- No contiene instrumentos de gestión ni participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación detallada en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

MERLO

La Ordenanza General es la N° 2222/82 de Delimitación General de Areas, a la que se agrega la N° 2249/82 de Radicación Industrial y la N° 3261/88 que define las características del espacio libre urbano en cuanto a sus medidas y morfología.

La normativa reseñada se completa con otras normas que regulan cuestiones puntuales.

| PARTIDO DE MERLO |      |  |         |
|------------------|------|--|---------|
| Ordenanza        | Año  | Contenido  | Decreto |
| 2249             | 1982 | Ordenanza 2249/82: Deroga el inciso b del art 16 de la Ordenanza 2222/82. Establece servicios esenciales en las Zonas Industriales I2, I3, I4, I5 y determina en Zonas Industriales I2, I3 la radicación de establecimientos con efluentes sólidos y gaseosos únicamente. En zona I4, I5 se autoriza la radicación de establecimientos con efluentes sólidos líquidos o gaseosos   |         |
| 2222             | 1982 | Ordenanza 2222/82: Delimitación de Áreas.  |         |
| 2459             | 1983 | Ordenanza 2459/83: Desafecta como Reserva para Futuro Completamiento de Tejido. Crea distrito urbano especial San José Obrero (Circ II. Parc Rural 372).   | 1395/87 |
| 2680             | 1985 | Ordenanza 2680/85: Modifica el inciso b del art 2° de la Ordenanza 2459/83 (Densidad: 150 Hab/Ha)  | 1395/87 |
| 2968             | 1987 | Ordenanza 2968/87 Modifica la Ordenanza 2848/86 art 3 y 4 Desafecta los predios establecidos en dicha Ordenanza del Área Complementaria y los afecta como Distrito de Urbanización Especial N° 1. Crea distrito urbanización especial 1 Cooperativa Cascallares de Vivienda Limitada ( Circ II. Secc A. Ch 1 Parc 6/19. Ch 2   | 3561/88 |
| 2947             | 1987 | Ordenanza 2947/87: Crea distrito urbano especial Augusto Ferrari (Circ II. Parc r 1024a)   | 8779/87 |
| 2848             | 1988 | Ordenanza 2848/88: Desafecta del Área Complementaria los predios de la Circ II, Secc A, ch 1, parc 8 a 19; ch 2, parc 1 a 4, ch 3 parc 6 y por el artículo 3° la Circ II, Secc U, y la totalidad de las manzanas y fracciones de la Circ II. Secc FF afectandolas al Subarea Urbanizada 2  | 3561/88 |
| 3257             | 1988 | Ordenanza 3257/88: Modifica indicadores urbanos en R2 y R3.  | 5511/89 |
| 3261             | 1988 | Ordenanza 3261/88: define características de espacio libre urbano.   | 5511/89 |
| 3447             | 1989 | Ordenanza 3447/89: Amplía el Área urbana con urbanización especial El Paraiso (Parc 5 Circ II Secc J Chacra 2)   | 2507/05 |
| 3482             | 1990 | Ordenanza 3482/90: Ampliación Área urbana afecta a R3AU (Circ II, Secc N, Qta 12 Parc 18)  | 3298/93 |
| 407              | 1993 | Ordenanza 407/93: Desafectación Zona Recuperación (Circ II, secc Z, Mz 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 4, 13b, 13c, 14, 15, 16, 16b, 17 ) y lo afecta a R3AU (Residencial Tres Área Urbana)  | 1828/94 |
| 828              | 1995 | Ordenanza 828/95: Crea zona reserva verde ecológica (golf club libertad, campo deportivo villa Amelia) y zona de reserva ecológica comunitaria.  | 2468/97 |
| 1084             | 1996 | Ordenanza 1084/96: Modifica los artículos 1, 2,3 y 4 de la Ordenanza 828/95. Desafecta de Zona Usos Específicos del art 11, inc 4, Ordeanza 2222/82 y afecta a Zona Verde Ecológica: A ) Golf Club Libertad; b) campo Deportivo Sociedad de Fomento Villa Amelia c) Fracción de 18 Has aprox y Zona de Reserva Ecológica Comunitaria a una fracción de aprox 11 has. Por el art 2° afecta a Zona de Usos Específicos a la franja denominada Zona de Vías de aprox 5 Has. Asigna indicadores a las Zonas de Reserva Verde Ecológica y | 2468/97 |

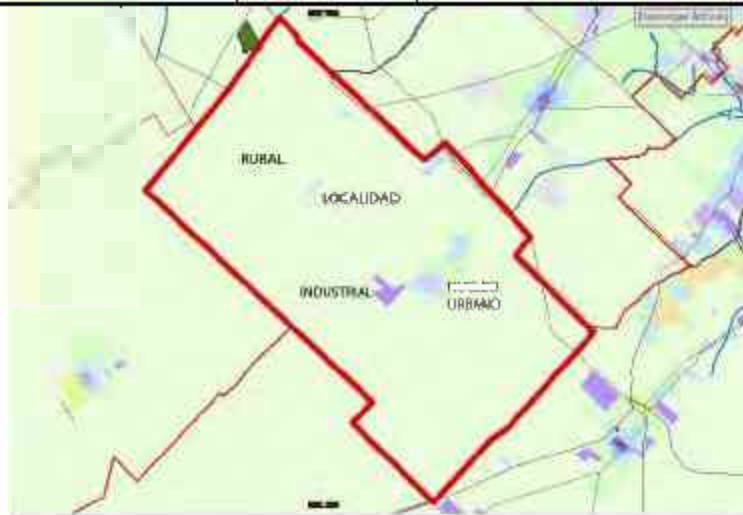
## REGIMEN URBANISTICO DE GENERAL LAS HERAS

La Ordenanza de alcance general es la N° 267/79 de Delimitación General de Areas, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad- A su vez define un área urbana de ciudad y de las distintas localidades, asignando indicadores urbanísticos generales

La mayor parte del partido está regulada como rural

El partido de General Las Heras se encuentra afectado por la cuenca del río Reconquista en un 45% de su territorio aproximadamente

Este porcentaje se compone fundamentalmente de zonas rurales, con excepción de las localidades que allí se emplazan



CATEGORIAS DE ZONAS DE USOS DEL SUELO Ord 267/79



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de delimitación preliminar de áreas conforme lo establecido por el artículo 77 del Decreto Ley 8912/77
- La norma presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 32 años aproximadamente y no ha sufrido modificaciones posteriores de importancia
- Presenta un alto grado de generalización
- No resulta sistematizada
- No contiene instrumentos de gestión ni de participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

## LAS HERAS

La Ordenanza de alcance general es la N° 267/79 de Delimitación General de Áreas, habiendo sido modificada por ordenanzas relacionadas con la ampliación de áreas urbanas.

| PARTIDO DE GENERAL LAS HERAS |      |  |         |
|------------------------------|------|--|---------|
| Ordenanza                    | Año  | Contenido  | Decreto |
| 267                          | 1979 | Ordenanza 267/79: Delimitación de Áreas por Ordenanza 12187 se deroga el artículo 33°  |         |
| 269                          | 1980 | Ordenanza 269/80: Modifica la Delimitación de Áreas reemplaza art 7°, 14° y 15° ordenanza 267/79 (Área Complementaria v Sub Áreas Semiurbanizadas 1 v 2)         |         |
| 275                          | 1981 | Ordenanza 275/81: Desafectación Parque Comarcal para ampliar la Zona Residencial Extraurbana (Circ II, secc E, ch 3 lote 1)                                      |         |
| 290                          | 1983 | Ordenanza 290/83: Ampliación del Área Urbana Deroga ordenanza 285/82   |         |
| 12                           | 1987 | Ordenanza 12/87: Deroga art 33 ord 267/79 Establece indicadores urbanísticos en la Planta Urbana de Los  | 2161/89 |
| 29                           | 1988 | Ordenanza 29/88: Ampliación Área Urbana para efectuar un conjunto Urbanístico Integral (Programa "Procasa") en la circ V, secc B, parc 369 a v 369 h             | 3791/89 |
| 21                           | 1991 | Ordenanza 21/91: Desafecta parte del Parque Urbano (Circ V, secc B, parc 370d) para afectarlo a Equipamiento Educativo (ENET N° 1)                               | 2549/91 |
| 12                           | 1992 | Ordenanza 12/92: Incorpora al Área Urbana dentro del Área Semiurbanizada 4: la circ V, secc B, Mz 11 a 15, 23 a 27, 35 a 39 y 47 a 51 y las parcelas 368e y 368f | 3899/96 |

## REGIMEN URBANISTICO DE LUJAN

La Ordenanza de alcance general es la N° 1444/78 de adecuación del Plan Regulador al Decreto Ley 8912/77, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-.

Dicha ordenanza ha sufrido gran cantidad de modificaciones, lo que hace dificultoso el análisis de la normativa vigente en el Partido. Podría decirse que se observa gran dispersión normativa y falta de sistematicidad.



CATEGORIAS DE ZONAS DE USOS DEL SUELO Ord 1444/78



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77.
- La norma presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 33 años aproximadamente y no ha sufrido modificaciones posteriores de importancia.
- La gran cantidad de normativa existente presenta un alto grado de dispersión y por ende no resulta sistematizada.
- Posee un alto grado de generalización.
- No contiene instrumentos de gestión, ni participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental.
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales.
- No contiene regulación en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación.

## LUJAN

La Ordenanza de alcance general es la N° 1444/78 de Adecuación del Plan Regulador al Decreto Ley 8912/77. Esta ordenanza fue modificada por muchas normas posteriores.

| PARTIDO DE LUJAN |      |   |         |
|------------------|------|---|---------|
| Ordenanza        | Año  | Contenido   | Decreto |
| 1444             | 1978 | Ordenanza 1444/78: Adecuación Plan Regulador  |         |
| 1554             | 1980 | Ordenanza 1545/80: Modifica el Plan Regulador del partido   |         |
| 1878             | 1986 | Ordenanza 1878/86: Distrito U.R.M.  | 8761/86 |
| 2273             | 1988 | Ordenanza 2273/88: Desafecta del Área Urbana el Distrito UE 2 incorpora a : 1) UR 4 la zona comprendida por prolongación de 453, 459, traza acceso oeste, continuación de 460 (parc 637a de la circ IV, secc Rural). 2) URM (circ IV, secc Rural parc 673b).  | 3380/89 |
| 2529             | 1990 | Ordenanza 2529/90: Distrito Uso Agropecuario Intensivo. Desafecta de UI (Urbano Industrial) y de (Área Complementaria Residencial Extraurbana 2 ) ACRE 2 (circ VIII, secc B) e incorpora a ACRE 2 y ACAI respectivamente los sectores mencionados en los artículos 1° y 2° de la Ordenanza en la localidad de Open  | 5828/89 |
| 2698             | 1991 | Ordenanza 2698/91: Desafecta del Área Urbana el Distrito UI (Área comprendida por calles 515, 514, 517 y 512 que incorpora al Distrito UR3b. Derogada por Ordenanza 4407/02.  | 3636/92 |
| 4058             | 1991 | Ordenanza 4058/99: Desafecta del Área Rural el predio de la circ IV, secc Rural, Parc 658Z y la fracción limitada por la traza de la calle a ceder a continuación de la línea divisoria entre las parcelas 658r y 658z hasta su intersección con la continuación de la calle 452 bis) Ameghino desde allí hasta 459 y por este hasta el límite O de la parcela 658z, hasta traza calle a ceder, fracción que forma parte de las parcelas 658s, 658t, 658u y 658v de la circ IV que pasan a integrar el Distrito Urbano Residencial (UR2a). Créase en el Área Rural una zona para ensanche urbano en los predios de la circ IV, parc 658 r y fracción limitada por trazo de calle a ceder a continuación de la línea divisoria entre las parcelas 658r, 658z hasta la continuación de la calle 452 bis desde allí el límite de la parcela 658 u hasta curso de Arroyo El Artillero, a continuación con el límite NE entre parc 658k y parc 658s, 658t, 658u y límite parcela 658r. | 2761/00 |
| 2882             | 1992 | Ordenanza 2882/92: Modifica el texto de las Ordenanzas 1444 y 1454 en su artículo 8°.   | 1819/94 |
| 3126             | 1993 | Ordenanza 3126/93: Modifica los Usos Permitidos para UR1.   | 2374/94 |
| 3364             | 1994 | Ordenanza 3364/94: modifica el art. 1° de la Ordenanza 3140/94 que queda redactado: "Incorporase las parcelas 693 ar (anexión de 693ap con 693 c, 693b, 682, 679, 677 y 676 de la Circ. IV al distriot UR5 (Urbano Residencial 5) para la realización de un proyecto urbanístico residencial".  | 4237/96 |
| 3140             | 1994 | Ordenanza 3140/94: Incorpora al Distrito UR 5 (Urbano Residencial 5) las parcelas mencionadas en el art. 1° que es derogado por ordenanza 3364/94.  | 4237/96 |
| 3472             | 1995 | Ordenanza 3472/95: Desafecta de (URM) Urbano Residencial Mixto a la circ IV, secc B, fracc I, parc 1, 2, 18 y 19 y crea un Distrito de Urbanización Especial  | 0018/98 |
| 3458             | 1995 | Ordenanza 3458/95: Desafecta de Distrito Urbano Industrial (UI) y crea Distrito Uso Especifico (Escuela Formación Seminarista) en la circ I, secc D, qta 21, Fracc I, parc 2, 3, 4 y 5.   | 0951/00 |
| 3515             | 1995 | Ordenanza 3515/95: Modifica el artículo 2° de la ordenanza 3458/95 que queda redactado: " declarase distrito de uso específico el predio establecido en el artículo 1°, destinado a la construcción de una escuela de formación de seminaristas con régimen de internado, propiedad de la congregación siervos de la caridad".  | 0951/00 |
| 3562             | 1996 | Ordenanza 3562/96: Autoriza la ampliación del edificio del Cuartel de Bomberos en la circ I, secc A, mz 71, parc 7  | 0121/99 |
| 3708             | 1997 | Ordenanza 3708/97: Desafecta de ACRE 2 las parcelas de la circ VI, comprendidas entre Acceso Oeste, Ruta 192, Ruta Nacional 7 y calle 215 y parc de la circ IX, secc A emplazadas entre calle 215, 221, R Nac 7 y acceso Oeste y se las incorpora a (ACRE1) Área Residencial Extraurbana 1.   | 1635/99 |
| 3907             | 1998 | Ordenanza 3907/98: Desafecta de UI e incorpora a UR las parcelas mencionadas en el art. 1° que se incorporan al Distrito UR3b.  | 1610/03 |
| 4057             | 1999 | Ordenanza 4057/99: Desafecta de ACRE 2 y afecta a Distrito UE ( Urbano Esparcimiento) la circ IV, secc O, ch 1, parcela remanente 661 (nuevas parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 ).  | 1334/00 |
| 4085             | 1999 | Ordenanza 4085/99: Crea Distrito de Urbanización Especial para Plan Familia Propietaria en la Circ IV, secc C, qta 9, mz 9b.  | 0409/03 |
| 4052             | 1999 | Ordenanza 4052/99: Desafecta de ACRE 2 (Área Complementaria Residencial Extraurbana 2) y afecta a ACRE 1, la circ IX, secc A, ch 27, fracc VIII, parc 3, 4, 5, 6, 7 y 8 en la localidad de Jáurequi.  | 1857/02 |
| 4099             | 1999 | Ordenanza 4099/99: Desafecta de UI la circ II, parc 157 y la incorpora a UR3b   | 2108/01 |
| 4167             | 2000 | Ordenanza 4167/00: Modifica las Ordenanzas 1444/78 y 1454/80 el artículo 1° (División del Área Urbana); el artículo 3° inc 1 (Generalidades del Plan Regulador); crea apartado especial para ZCC; modifica Anexo 1 (Complementaria de Uso Agropecuario Intensivo ACAI); modifica indicadores para barrio cerrado, emplazamiento de Clubes de Campo que sólo podrán ubicarse en ZCC.   | 3586/00 |
| 4203             | 2000 | Ordenanza 4203/00: Desafecta del Distrito UI (Urbano Industrial Anexo I-Apartado X-Ordenanza N°1444) la zona que circunscribe donde incluye el inmueble designado como Circunscripción II, Sección Rural, Parcela 55, para afectarla al Distrito UR3b (Urbano Residencial Mixto-Anexo-Apartado VI-Ord.N° 1444).   | 1949/09 |
| 4123             | 2000 | Ordenanza 4123/00: Desafecta del Área Complementaria Residencial Extraurbana 2 (ACRE2) la circ VI, secc Rural, parcela 1075b. El artículo 3° ( referida a la cesión y liberación al uso público de las trazas de las calle perimetrales y arbolado) queda excluido por la ordenanza 4123/00   | 1068/03 |
| 4176             | 2000 | Ordenanza 4176/00: Desafecta de ACRE 1 la circ IX, secc A, ch 35, Fracc III, parc 1b para incorporarla a UR4  | 0477/02 |
| 4340             | 2001 | Ordenanza 4340/01: Desafecta de Uso Industrial para incorporar al Área Residencial Extraurbana (ACRE 1) el sector entre vías del ferrocarril Nuevo Central Argentino y las calles Fray Manuel de Torres, Kennedy y Ecuador. Deroga la Ordenanza 4074.   | 0902/07 |
| 4427             | 2002 | Ordenanza 4427/02: dejase sin efecto el artículo 1° de la ordenanza 3907/98. Desafecta del Distrito UI a las parcelas 201a, 201b y 204a de la Circ. II, Secc. Rural, así como a la fracción comprendida entre las calles 547- Avda. Pascual Simone, 539- Ramon Falcon, 512 -Saborido y la prolongación de la calle 506- Teresa Arabolaza.   | 1610/03 |
| 4407             | 2002 | Ordenanza 4407/02: Desafecta de UI la Zona Comprendida por calles Insausti (515) entre vías del FFCC Sarmiento y calle 524, Sparapani (512), Avda Lorenzo Casey (1010), Domingo H Perez (522) hasta Seijo y continuación de la calle Palladino (524) entre Seijo e Insausti del Barrio " El Trébol" para afectarlo a URM. Por el artículo 4° se deroga la Ordenanza 2698/91 y el artículo 2° de la Ordenanza 4227.  | 2034/03 |
| 4580             | 2003 | Ordenanza 4580/03: Establece Zona de Preservación en Carlos Keen  | 1264/04 |
| 4557             | 2003 | Ordenanza 4557/03: Elimina el artículo 3° de la ordenanza 4123/00, renumerando el articulado y manteniendo el resto de los textos sin modificaciones.   | 1068/03 |
| 4579             | 2003 | Ordenanza 4579/03: Deroga el art. 4° in fine de la Ordenanza 4407/02.   | 2034/03 |

## REGIMEN URBANISTICO DE GENERAL RODRIGUEZ

La Ordenanza de alcance general es la N° 671/79 de Delimitación General de Areas, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

Dicha norma ha sido modificada posteriormente por 14 ordenanzas. Un primer grupo tuvo por objeto la creación o ampliación de zonas, destacándose la ordenanza N° 1484/86 mediante la cual se crean las zonas industriales ZIE1, ZIE2, ZIE3 y ZIE4, zonas industriales condicionadas ZIC1, ZIC2 y ZIC3 y afecta como reserva para ampliación de zona industrial condicionada 3 RAZIC3

Se han dictado asimismo ordenanzas estableciendo precintos industriales para casos puntuales y otras para regular a los Clubes de Campo

El partido de General Rodríguez se encuentra afectado por la cuenca del río Reconquista en un 90% de su territorio aproximadamente



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912

AREA COMPRENDIDA DENTRO DE LA CUENCA



AREA COMPRENDIDA DENTRO DE LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de delimitación preliminar de áreas conforme lo establecido por el artículo 77 del Decreto Ley 8912/77
- La norma presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 32 años aproximadamente y no ha sufrido modificaciones posteriores de importancia
- La gran cantidad de normativa existente presenta un alto grado de dispersión
- No contiene instrumentos de gestión, ni participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación



## GENERAL RODRIGUEZ

La Ordenanza de alcance general es la 671/79 de Delimitación General de Áreas, esta norma fue modificada en varias oportunidades con el fin de crear o ampliar áreas urbanas, creación de zonas industriales, creación de precintos industriales y regulación de Clubes de Campo.

| PARTIDO DE GENERAL RODRIGUEZ |      |  |         |
|------------------------------|------|--|---------|
| Ordenanza                    | Año  | Contenido  | Decreto |
| 671                          | 1979 | Ordenanza 671/79: Delimitación de Áreas  |         |
| 728                          | 1980 | Ordenanza 728/80: Modifica la Ordenanza 671/79 (arts.: 42, 51, 52, 53, 54, 55, 56 v 57)  |         |
| 813                          | 1981 | Ordenanza 813/81: Precinto Industrial (Circ V, Secc H, Mz 73 Parc 5, 6, 7, 18, 19 Y 20)  |         |
| 874                          | 1982 | Ordenanza 874/82: Precinto Industrial Circ I, secc A, Fracc I, parc 10c, 11, 12 a, 14b, 15a, 34a, 35a, 35b, 36, 37a v 38 "La Serenisima"   |         |
| 862                          | 1982 | Ordenanza 862/82: Deroga la Ordenanza 816/81. Establece Indicadores para clubes de campo pre existentes a la sancion de la Ordenanza 671/79.   |         |
| 837                          | 1982 | Ordenanza 837/82: Suspende la vigencia de la Ordenanza 816/81 hasta tanto se practique la modificacion dispuesta por la directiva 139/82.  |         |
| 1329                         | 1985 | Ordenanza 1329/85: Ampliación Area Urbana (SASU 2) DUE 1 Circ II, secc rural parc 233b, Circ II, secc A, Mz 42, 43, 56, 57, 67a, 67b, 68, 69, 70 v fracciones I, II y III  | 3545/85 |
| 1481                         | 1986 | Ordenanza 1481/86: Zona apta para clubes de campo sector Martin Fierro (desde Ruta Provincial 28 hasta Camino General Belgrano) Camino a San Fernando (desde calles Martin Fierro hasta Güemes ) Güemes (desde Camino a San Fernando hasta su intersección con calles Los Gauchos) Los Gauchos (desde calle Güemes hasta Ruta Provincial N° 28) v ruta Provincial N° 28 (desde Güemes hasta calle Martin Fierro)   | 6207/86 |
| 1484                         | 1986 | Ordenanza 1484/86: Creación Zona Industrial (ZIE 1),(ZIE 2),(ZIE 3) Y ZIE 4) y creación Zona Industrial condicionada (ZIC 1), (ZIC2), (ZIC 3). Afecta a Zona para Reserva para Ampliación de Zona Industrial   | 7971/86 |
| 1669                         | 1988 | Ordenanza 1669/88: Ampliación Area Urbana La Fraternidad que se dividirá en Sub Area Urbanizada (SAU) y Sub Área semiurbanizada (SASU)   | 2405/89 |
| 1895                         | 1991 | Ordenanza 1895/91: Precinto Industrial (PI) de Circ I, Secc D, Qta 25 Parcela 14, 15 MZ 25B Parc 17/18   | 5822/89 |
| 2161                         | 1994 | Ordenanza 2161/94: Ampliación Área Urbana del núcleo de cabecera del partido Circ V, Secc R, Parcela 926   | 0314/94 |
| 2135                         | 1994 | Ordenanza 2135/94: Zona Industrial Condicionada 4 ZI C4, Circ VI, Secc R, Parc 39 R, 39S, 39T, planta gas  | 3631/95 |
| 2366                         | 1996 | Ordenanza 2366/96: se afecta a Zona Industrial 5 (ZI 5) la Circ II, Secc B, Chacra 2 Parcela 3   | 2512/99 |
| 2385                         | 1996 | Ordenanza 2385/96: SASU 2 Ampliación Area Urbana del núcleo de cabecera Circ II, Secc D, Mz 91 y 92 Parc 104a, 104b, 104c  | 0574/98 |
| 3154                         | 2001 | Ordenanza 3154/01: Crea zona localización clubes de campo sobre Ruta Pcial 24 y la autopista del oeste y Zona Residencial Extraurbana sobre Ruta Provincial N° 6.  | 0446/07 |
| 3215                         | 2007 | Ordenanza 3215/07: 1) se amplia la zona de localización de Clubes de Campo en le Area Rural del partido, determinándose dos zonas: A y B, cuya delimitación se detalla por el articulo primero de la Ordenanza. Son los indicadores urbanos propuestos para la misma los vigentes por la ORDENANZA1481/86: FOS: 0.25 FOT: 0.45 Densidad bruta máxima: 7 viviendas por ha Densidad parcelaria : 1 vivienda por parcela Parcela minima: frente 20m Superficie: 1000m2 Superficie minima para cada club de campo: 10 has. 2) Se crea una zona Residencial Extraurbana en el Área Rural de partido en el sector que es delimitado por el articulo segun dote la ordenanza para la localización de Clubes de Campo o Barrios Cerrados. Son los indicadores urbanos propuestos: FOS:0.35 FOT:0.45 a) Para los clubes de campo: Densidad: 30 hab/ha Parcela minima: frente: 40m Superficie: 2000m2 b) Para los barrios cerrados o clubes de chacra: Densidad : 10 hab/ha Parcela minima: frente: 40m Superficie: 5000m2 | 0746/08 |

## REGIMEN URBANISTICO DE MORENO

La Ordenanza de alcance general es la N° 1798/87 de Delimitación General de Áreas, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad- La ordenanza citada ha sufrido varias modificaciones posteriores –alrededor de 42- mediante las cuales se ha regulado de manera más específica la ampliación de áreas urbanas, creación de precintos industriales y regulación de detalle en cuanto a cuestiones relacionada con los usos y morfología

El 90% del territorio se encuentra afectado por la cuenca del río Reconquista

En el área de máximo riesgo de inundación –brazo principal del río Reconquista- crea un área de esparcimiento y recreación Tanto en el margen del brazo principal – al límite con el partido de Merlo- como en el margen del brazo secundario existen áreas altamente densificadas



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



ÁREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 23 años aproximadamente, situación que se ha intentado corregir con la sanción de numerosas ordenanzas posteriores destinadas a adecuar la normativa vigente a las nuevas necesidades
- La gran cantidad de normativa existente presenta un alto grado de dispersión y por ende no resulta sistematizada
- Cuenta con un importante instrumento de gestión, el Instituto de Desarrollo Urbano Ambiental y Regional (INDUAR)
- No contiene regulación detallada en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

## MORENO

La Ordenanza de alcance general es la 1798/87 de Delimitación General de Areas, esta norma fue modificada en varias oportunidades con el fin de crear o ampliar áreas urbanas, creación de precintos industriales y regulación de detalle en cuanto a cuestiones relacionadas con los usos y morfología.

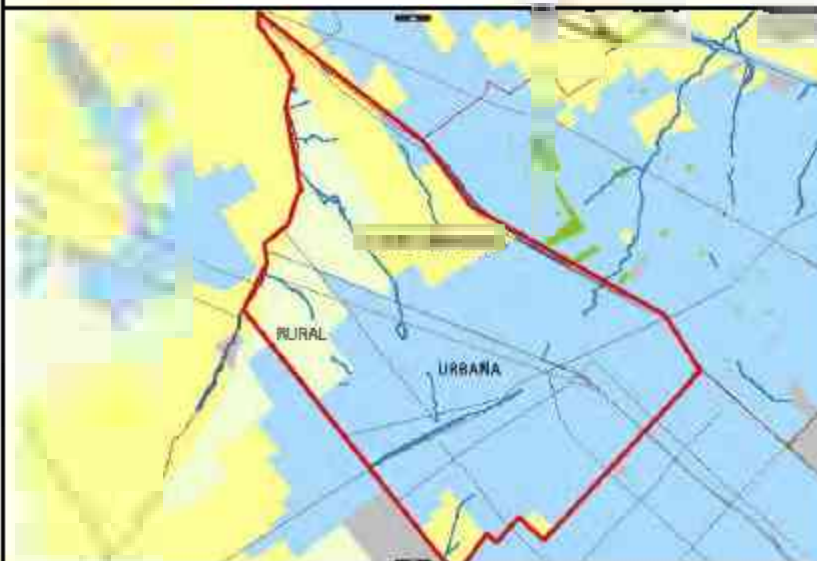
| PARTIDO DE MORENO |      |   |         |
|-------------------|------|---|---------|
| Ordenanza         | Año  | Contenido   | Decreto |
| 1780              | 1987 | Ordenanza 1780/87 Declara Sub Area Urbanizada 4 (SAU4) al predio de la Circ III, Secc C, Parc Rural 620 J   | 3102/87 |
| 1761              | 1987 | Ordenanza 1761/87 Declara Subárea Semurbanizada 5a (SASU 5a) a los predios de la Circ VI, Secc B, Cta 17, parc 1, 2a, 6, 10, 22 y 23  | 6142/88 |
| 1798              | 1987 | Ordenanza 1798/87 Aprueba el Código de zonificación del partido   | 3294/89 |
| 1856              | 1987 | Ordenanza 1856/87 Reimplantase la vigencia de la Ordenanza 1106/81 bis (por la que se crea la Zona de Diseño Especial 1 (DE1) para la construcción de un conjunto de viviendas a realizarse en la localidad de Paso del Rey por la Cooperativa "El hogar Obrero") Modifica el art. 2º de la Ordenanza 1106/81 bis Para el presente caso no sera de aplicacion lo normado por la Ordenanza 1213/81 por haber sido esta sancionada con posterioridad a la Ordenanza 1106/81   | 4854/88 |
| 2372              | 1988 | Ordenanza 2372/88 Declara Precinto Industrial al inmueble de la Circ I, Secc D, Mz 293 B, Parc 18   | 4696/90 |
| 1958              | 1988 | Ordenanza 1958/88 Modifica el artículo 4º de la Ordenanza 1761/87 (referendo a premios)   | 6142/88 |
| 2314              | 1988 | Ordenanza 2314/88 Modifica la Ordenanza 1798/87   | 3294/89 |
| 2321              | 1988 | Ordenanza 2321/88 Regulariza la situacion de la empresa Floirn S A por la construcción del Club de Campo San Diego (requiso la desafectacion del uso público de parcelas destinadas a calles, espacios verdes y equipamiento comunitario )  | 4702/89 |
| 2409              | 1988 | Ordenanza 2409/88 Modifica la Intensidad de Uso del Sector denominado como Circ IV, Secc Q, Ctas 1, 2, 3 del 7 al 18, del 27 al 39, del 41 al 56, del 59 al 69, del 72 al 82, del 85 al 102, 105 al 122, del 125 al 142, parcelas rurales 670e, 699a y 670f y de la circ IV, Secc L, parcela Rural 721 d que pasa al área Complementaria  | 3294/89 |
| 2398              | 1988 | Ordenanza 2398/88 Declara Precinto Industrial al inmueble de la Circ I, Secc B, Mz 148, Parcelas 11 y 4   | 4852/90 |
| 2562              | 1989 | Ordenanza 2562/89 Parámetros Urbanísticos para V1 y V3  | 2003/91 |
| 2661              | 1990 | Ordenanza 2661/90 Aprueba la localización del Cementerio parque de la firma Sajona S A en la Circ V, Parcela Rural 1384 g, que se incorpora a Zona V2   | 0685/92 |
| 2768              | 1990 | Ordenanza 2768/90 Autoriza el Equipamiento Educativo Superior en las Zonas R2, R3, R4, Acao y acb   | 1001/93 |
| 3890              | 1994 | Ordenanza 3890/94 Afecta a R3, la parcela de la Circ F, Sección IV delimitada por las calles Oliden, Aymaraes, Avenida General San Martín y Sánchez de Bustamante Otorga el alineamiento A, a las parcelas frentistas a calles Oliden y Av. Gral. San Martín. Acepta la parte propietaria de la Parcela Partida Municipal 111 074-3, delimitada por las calles Oliden y Avenida General San Martín (ex ruta 7), los Abedules y Aymaraes para la localización de un equipamiento educativo   | 0060/97 |
| 4376              | 1995 | Ordenanza 4376/95 Pasa a Alineamiento comercial B (ACB) el sector comprendido por las calles Alsina, Sarmiento y José Mármol entre Victoria y Teniente Carrilli   | 1100/99 |
| 4436              | 1995 | Ordenanza 4436/95 Afecta a R4 la Parcela rural 1434 de la Circ VI, Secc P, siendo en su frente sobre Graham Bell ACB (Alineamiento comercial B) y sobre Av. Gaona ACA (Alineamientos Comerciales)   | 4244/96 |
| 4636              | 1996 | Ordenanza 4636/96 Modifica Circ IV, Secc L, Fracc 20, Parc 12 y 13 Delimitación de Zona R6  | 4044/96 |
| 4633              | 1996 | Ordenanza 4633/96 Deroga ord. 4374/95- desafecta de Zona Verde 2 (V2) y afecta a R6 la parcela 1665 C, Circ VI, Secc J  | 1392/97 |
| 4625              | 1996 | Ordenanza 4625/96 Desafecta de V3 y afecta a R6 el sector de/ calles La Tradición, La Yerra, Tiradentes, Recuerdos De Poia, Tambor de Tacuari, Los Armos, Almafuerie, Mira, Diario de La Prensa y S. Bustamante   | 0555/97 |
| 4655              | 1996 | Ordenanza 4655/96 Agrega Usos Permitidos en ACA (Acceso Oeste Av. Gaona ) mayonsta, hipermercados, Supermercados, mercado y feria interna   | 1694/97 |
| 4723              | 1996 | Ordenanza 4723/96 Desafecta de Reserva CT y afecta a R2 a la Ch 7, Fracc I, Circ VI, Secc A   | 3253/97 |
| 4831              | 1996 | Ordenanza 4831/96 Desafecta de Reserva CT y afecta a Zona R2 Circ VI, Secc A, Ch I, Frac I, Parc 1,2,3,4,5,6,7,8 y 13, Ch2, Fr I, Parc 1,2,14,15,16 Y 17  | 4570/98 |
| 2852              | 1997 | Ordenanza 2852/97 Afecta a ( I 1 ) Industrial 1 a la Mz 42b, Circ VI, Secc P, (dentro del Area Complementaria)  | 3302/93 |
| 8                 | 1997 | Ordenanza 8/97 Desafecta de Reserva CT y afecta a Zona R3 Circ VI, Secc b, Cta 36, Fracc I y Cta 37 y alineamiento comercial a ( ACA ) con frente sobre Av. Gaona   | 0878/00 |
| 148               | 1998 | Ordenanza 148/98 Alineamiento Comercial a ( ACA ) Acceso oeste, Alineamiento Comercial C ( ACC ) Agrega Usos permitidos en Zona Industrial 2  | 1920/99 |
| 201               | 1998 | Ordenanza 201/98 Desafecta de Area Rural y afecta a R6 Circ IV, Secc L Parc Rurales 695 e, 695 f y 695 g  | 1710/99 |
| 264               | 1998 | Ordenanza 264/98 Desafecta de Zona Verde 2 ( V2 ) y afecta a Urbanización Especial Parc Rural 1409 a ( Programa de Asentamientos Planificados)  | 0874/00 |
| 260               | 1998 | Ordenanza 260/98 Desafecta de Completamiento de tejido y afecta a R3 la parcela de la Circ II, Secc A, Ch 37, Parc 4  | 1038/00 |
| 293               | 1998 | Ordenanza 293/98 Desafecta parcelas rurales 1295a, 1295c, 1295e y 1295g de la Zona Industrial 2 (I2) y las afecta a R3  | 3101/05 |
| 295               | 1998 | Ordenanza 295/98 Desafecta de completamiento de tejido y amplía el Area Residencial 3 ( R3 ) Circ II, Secc A, Ch 28, Fr I y Circ II, Secc a, Ch 29, Fr I  | 0873/00 |
| 442               | 1999 | Ordenanza 442/99 Desafecta del Área Rural y afecta a Residencial Extraurbana R6 Circ IV, Secc L, Parcelas Rurales 695e, 695 f y 695 g   | 3093/00 |
| 363               | 1999 | Ordenanza 363/99 Desafecta del Area Complementaria y amplía el Area Residencial 3 (R3) Circ II, Secc B, Fracc I, Parc 4,5,6 y 7 de la Ch 6 y Mz 6c y 6d   | 1966/00 |
| 809               | 2000 | Ordenanza 809/00 Amplía área Residencial 4 (R4) Sector Ruta 25, Av. Gaona y límite partido Gral. Rodríguez  | 0759/04 |
| 751               | 2000 | Ordenanza 751/00 Desafecta de CT (Completamiento de Tejido) el predio de la Circ III, Secc S, parc Rural 252 y lo afecta a R2 (Residencial 2)   | 2503/06 |
| 764               | 2000 | Ordenanza 764/00 Incluye como Uso Permitido al (CD) Alineamiento Comercial de pequeñas industrias   | 2481/01 |
| 813               | 2000 | Ordenanza 813/00 a) Por el punto 1 1 delimitar la Zona de Alineamiento comercial B (ACB) en la Circ VI, calle Moron entre Daturque y Avenida de la Ribera b) Por el punto 1 2 desafectar de delimitación de Usos Media Baja, el sector señalado que se afecta a intensidad media como punto 14) c) Por el punto 1 3 desafectar de delimitación de usos correspondiente a intensidad "De Protección", el sector descrito que se afecta a intensidad media d) Por el punto 3 modificar el capítulo III, intensidad de Uso, cuadro de intensidad de uso en los puntos 3 1 (densidad media) y 3 2 (densidad baja)   | 0762/08 |
| 2130              | 2005 | Ordenanza 2130/05 Desafecta de Reserva para completamiento de Tejido las parcelas de la Circ III, Secc J, Mz 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c y 2d que se afectan a Residencial 2 (R2) y a Alineamiento Comercial C (predios frentistas a la calle Álvarez Prado) Desafecta de Reserva para Completamiento de Tejido las parcelas de la circ VI, Secc B, Cta 27, Fracc II y a las parcelas incluidas en las manzanas designadas catastralmente como Circ VI, Secc B, Cta 27, Mz 27e y 27f y las afecta a Residencial 3 (R3) y el alineamiento Comercial A manteniendo los fragmentos urbanísticos y asignados de intensidad de uso media (M) el alineamiento comercial a que los predios frentistas a la calle Zapiola poseen | 3377/07 |
| 2091              | 2005 | Ordenanza 2091/05 Desafecta de Zona I, intensidad de Uso de Protección (P) del área Complementaria el predio de la Circ VI, Secc A, Ch 4, Fracc I, parc 1, 2 y 8 y los afecta a la Zona Residencial II, intensidad de Uso Media (M) en el área Urbana de la localidad de Paso del Rey   | 2504/06 |
| 2936              | 2007 | Ordenanza 2936/07 Desafectan del Area Complementaria, Zona Verde 1 (V1) las Parcelas Rurales 307, 316, 341 y 342 que son afectadas a la Zona Industrial 2 A-I (Agrupamiento Industrial)   | 2081/09 |
| 2780              | 2007 | Ordenanza 2780/07 Desafecta parcialmente de Espacio Verde 2 (V2) de intensidad de Uso media Baja, localizado en el Area Complementaria, el predio designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Chacra 21, Fracción IV, Parcela 1K, en la que esta emplazado el Club Atletico defensores, afectando una profundidad de 15 metros por todo el frente de la citada parcela a Alineamiento Comercial B, manteniendose en el resto de la parcela la actual zonificación V2, conforme a la Ordenanza 2780/07  | 1412/09 |
| 3837              | 2009 | Ordenanza 3837/09 Modifica la Ordenanza 2936/07 en su artículo primero, rectificando la desafectación de la parcela Rural 341 que es desafectada de Zona Residencial 6 y afectarla a Zona Industrial 2 A-I (Agrupamiento Industrial) permaneciendo en Área Complementaria y con Intensidad de Uso Industrial 2  | 2081/09 |

## REGIMEN URBANISTICO DE JOSÉ C. PAZ

La Ordenanza de alcance general es la N° 448/79 de Zonificación según Usos del ex partido de General Sarmiento, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos – FOS, FOT y Densidad-

En el año 1983 se produce una modificación mediante ordenanza N° 737 de las zonas reguladas, a las que se suma otras cuatro con posterioridad

El partido se encuentra al límite de la cuenca, encontrándose afectada por la misma solo el 20% del territorio



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA DENTRO  
DE LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- No reconoce las áreas con máximo riesgo de inundabilidad
- La norma general presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 31 años aproximadamente, habiéndose modificado por última vez en el año 2000
- No contiene instrumentos de gestión, ni participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

## JOSE C. PAZ

La Ordenanza de alcance general es la N° 448/79 de Zonificación Según Usos del ex partido de General Sarmiento. En el año 1983 se produce una modificación de las zonas existentes mediante ordenanza N° 737, a las que se adicionan cuatro más.

| PARTIDO DE JOSE C. PAZ |      |  |         |
|------------------------|------|--|---------|
| Ordenanza              | Año  | Contenido  | Decreto |
| 448                    | 1979 | Zonificación según usos (del ex Partido de General Sarmiento)  |         |
| 737                    | 1983 | Ordenanza 737/83: Cambia indicadores en las zonas (del ex Partido de General Sarmiento)  |         |
| 744                    | 1983 | Ordenanza 744/83: Para las zonas de banda y zona industrial (i1) serán de aplicación los indicadores fijados para zonas industriales (del ex Partido de General Sarmiento) |         |
| 782                    | 1983 | Ordenanza 782/83: Deja sin efecto apartado e) del ítem 5 del inciso c del art 52° de la ordenanza 737/83 (del ex Partido de General Sarmiento)                             |         |
| 702                    | 1983 | Ordenanza 702/83: En urbanizaciones integrales la altura de las mismas será definida por el intendente (del ex Partido de General Sarmiento)                               |         |
| 271                    | 2001 | Ordenanza 271/01: Modifica el Código de zonificación   | 1506/03 |

## REGIMEN URBANISTICO DE MALVINAS ARGENTINAS

En el año 2004 se sanciona la ordenanza N° 767 Código Urbano y Medio Ambiente, en el marco de un Plan de Ordenamiento creado mediante ordenanza N° 766/04 conforme lo establecido en el artículo 80 del Decreto Ley N° 8912/77, que se encuentra convalidado por la autoridad provincial competente mediante decreto N° 2879/06 –artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77-

Posteriormente se aprueba un plan particularizado, en los términos del artículo 82 del Decreto Ley N° 8912/77

Cabe señalar que en el año 2006 se crea el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (IMDUVI), el que se disolvió en el año 2008

El partido se ubica al límite de la cuenca, encontrándose afectado por la misma solo el 20% del territorio



CATEGORIAS DE ZONAS DE USOS DEL SUELO Ord 767/04



AREA COMPRENDIDA DENTRO DE LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma llegó al grado máximo de desarrollo normativo conforme lo dispuesto por el Decreto Ley 8912/77
- Contempla en forma específica el área afectada por la cuenca
- Posee organismos de Gestión Territorial

## MALVINAS ARGENTINAS

En el año 2004 se sanciona la Ordenanza N° 767 Código Urbano y Medio Ambiente, en el marco de un Plan de Ordenamiento creado mediante ordenanza N° 766/04 (conf. Artículo 80 del Decreto Ley 8912/77). Posteriormente se aprobó un Plan Particularizado (conf. Artículo 82 del Decreto Ley 8912/77).

| PARTIDO DE MALVINAS ARGENTINAS |      |   |         |
|--------------------------------|------|---|---------|
| Ordenanza                      | Año  | Contenido   | Decreto |
| 766                            | 2004 | Ordenanza 766/04: Aprueba Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (PODUMA)   | 2879/06 |
| 767                            | 2004 | Ordenanza 767/04: Código Urbano (CUMA).   | 2879/06 |
| 885                            | 2006 | Ordenanza N° 885/06: Aprueba el Plan Particularizado Nueva Ciudad de Malvinas Argentinas en el marco del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas. | 2455/09 |



## REGIMEN URBANISTICO DE SAN MIGUEL

La Ordenanza de alcance general es la N° 448/79 de Zonificación según Usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad- Posteriormente se sancionan gran cantidad de normas -28 aproximadamente-, cuyo objeto es fundamentalmente la creación y ampliación de zonas, creación de precintos industriales y la regulación de urbanizaciones cerradas. Es decir, presenta gran dispersión normativa.

El partido se encuentra completamente afectado por la cuenca del río Reconquista. La parte más próxima a dicho río se encuentra en un 50% regulada como uso específico –Campo de Mayo-, conformándose el resto con zonas industriales, de recuperación y aptas para la instalación de urbanizaciones cerradas.



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA DENTRO DE LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general presenta un grado importante de desactualización, si consideramos que se encuentra vigente desde hace 32 años aproximadamente
- Posee gran cantidad de normas que no se encuentran sistematizadas
- No contiene instrumentos de gestión, ni participación, ni se vincula con la normativa que exige Evaluación de Impacto Ambiental
- No regula en detalle los alineamientos y los corredores viales
- No contiene regulación en relación a las áreas de máximo riesgo de inundación

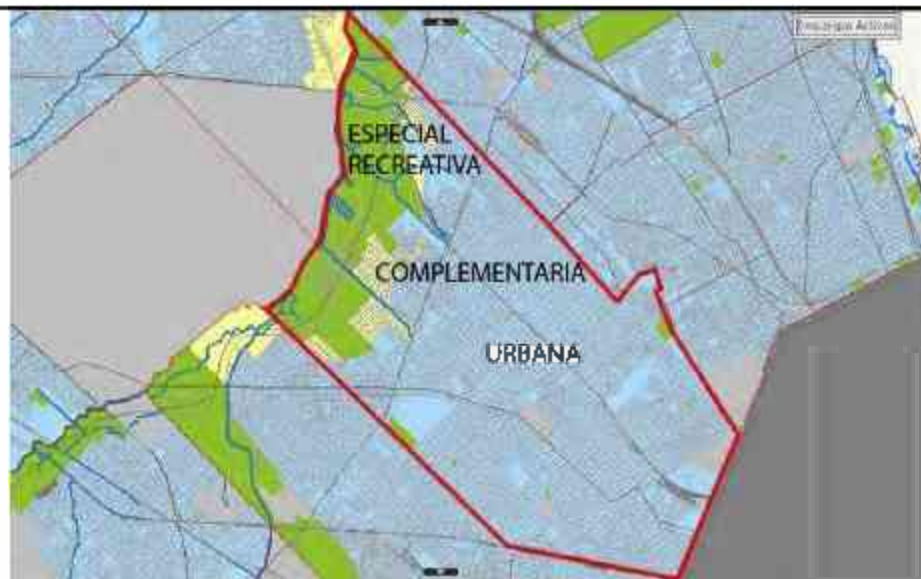
## SAN MIGUEL

La Ordenanza de alcance general es la N° 436/79 de Zonificación Según Usos, la que fue modificada en varias oportunidades con el fin de crear o ampliar áreas urbanas, creación de precintos industriales y regulación de urbanizaciones cerradas.

| PARTIDO DE SAN MIGUEL |      |   |         |
|-----------------------|------|---|---------|
| Ordenanza             | Año  | Contenido   | Decreto |
| 436                   | 1979 | Ordenanza 436/79: Aprueba el Código de Zonificación. Habiendo sido observada por el equipo de trabajo dispuesto por la Ley 9116 dio origen a la ordenanza 448/79  |         |
| 448                   | 1979 | Ordenanza 448/79: Aprueba el Código de Zonificación con las observaciones introducidas a la Ordenanza 436/79.   |         |
| 507                   | 1980 | Ordenanza 507/80: Deroga la Ordenanza 493/80 y Excluye de la Zona de banda C12 a la calle Belgrano y Calle Martínez de Hoz, desde Ruta Nacional 8 hasta Avenida Gaspar Campos.  |         |
| 624                   | 1982 | Ordenanza 624/82: Desafecta de la Zona de Reserva (Re13) para ampliar la zona RMI en la Circ I, Secc h delimitada por calles: Fraga Irigoien, y límite NE de las manzanas 53 y 54 y límite SE de las Mz: 17, 35 y 52b   |         |
| 761                   | 1983 | Ordenanza 761/83: Desafecta de la Zona de Reserva (RE4) y afecta a RMI zona delimitada por Av.1ra Junta, Bussolini, Las Malvinas y prolongación calle Martel  |         |
| 756                   | 1983 | Ordenanza 756/83: Crea Precinto Industrial en la Circ I, Secc C, Mza 9, Parcela 15, Deroga la Ord 742/83  |         |
| 763                   | 1983 | Ordenanza 763/83: Suspende la vigencia de Ordenanza 736/83 hasta que se cumplan las exigencias establecidas por el equipo de trabajo dispuesto por la ley 9116.   |         |
| 736                   | 1983 | Ordenanza 736/83: Establece Indicadores de usos. Suspendida por la Ordenanza 763/83   |         |
| 744                   | 1983 | Ordenanza 744/83: Establece para los usos en las Zona de bandas un radio de 100m hacia cada lateral, le serán de aplicación lo dispuesto por las ordenanzas 448/79 y 523/81. Establece forma de ocupación de los lotes frentistas a rutas que originan zonas de banda. Cuando coincida zona de banda y zona industrial, serán de aplicación los usos fijados para zonas industriales y demás factores fijados por ordenanzas 448/79, 523/81 y 737/83. Establece restricciones para lotes frentistas a ruta. |         |
| 750                   | 1983 | Ordenanza 750/83: Desafecta de Zona de Reserva R21 y afecta a Residencial de Mínima (Rmi) el sector delimitado por calles Pardo, La Rabida, límite partido de Moreno 44m de Quimo y Circ II, Secc N, Fracc 323 a  |         |
| 735                   | 1983 | Ordenanza 735/83: Agrega el uso quincho a las zonas: RMI, RMA MI y C y establece sus características.   |         |
| 702                   | 1983 | Ordenanza 702/83: Establece que en Urbanización Integrales, especialmente los conjuntos habitacionales, el Intendente, previo alcance técnico del área municipal correspondiente, determinará la altura máxima de   |         |
| 29                    | 1984 | Ordenanza 29/84: Crea un Precinto industrial: Circ I, Secc C, Fracc 2, Parc 2a  |         |
| 123                   | 1984 | Ordenanza 123/84: Establece el retiro del alambrado en las calles San José y con su intersección con la calle Pichincha y San José con Defensa. Solo se consideran clubes de campo o complejos recreativos los establecidos por el DL 8912/77.  |         |
| 576                   | 1985 | Ordenanza 576/85: Declara a las parcelas mencionadas en la ordenanza 846/86 (ART. 1.º) como Precintos Industriales.   | 1339/87 |
| 279                   | 1986 | Ordenanza 279/86: Modifica delimitación del microcentro: Vías del Ferrocarril General San Martín calle 4163, 4156, 4155, 4146, 4151, 4142, 4144, 4129, 4156, 4101, 4162, 4091 hasta Vías del Ferrocarril General San  | 3726/87 |
| 846                   | 1986 | Ordenanza 846/86: Modifica el art. 1º de la Ordenanza 576/85. Desafectación Zona de Banda y Zona Comercial C la parc. 11 de la Circ. IV, Secc V, Mz 239. zona de Banda y Zona Residencial Media (Rme) a las parc. 17 y 18 de Circ. V, Secc K, Mz 113 a y parc. 22f Circ. II, Secc. B, Mz 16 y de Zona comercial C a la parcelas 1 a 13 de la Circ. I, Secc E, Mz 59.  | 1339/87 |
| 252                   | 1986 | Ordenanza 252/86: Crea Zona Urbanización Especial (COVIARA) en la: Circ I, Secc H, Mza 53, Parc 1 y Mz 81, Parc 1   | 6209/86 |
| 242                   | 1986 | Ordenanza 242/86: Crea Zona Club Campo en sector delimitado por calles Ing Chapeaurouge (límite entre parcelas 209c y 209m) hasta límite entre parcelas 209m y 266, por ésta hasta límite entre parcelas 209m y el Río de la Reconquista, por dicho límite, hasta la intersección con la calle Sebastián Gaboto, por la calle Sebastián Gaboto hasta la calle Mayor Irusta y por dicha calle hasta la calle Ing Chapeaurouge.   | 1656/86 |
| 96                    | 1987 | Ordenanza 96/87: Incorpora a Completamiento de Tejido los predios de la Circ. IV, Parcela Rural 116b.   | 3101/87 |
| 237                   | 1987 | Ordenanza 237/87: Incorpora viviendas mancomunadas en la zona comercial y residencial mixta.  | 8339/87 |
| 697                   | 1989 | Ordenanza 697/89: Crea Distrito urbanización especial en la: Circ I, Secc. H, Fracc X, Parc 4   | 2401/89 |
| 1310                  | 1992 | Ordenanza 1310/92: Crea Distrito Urbanización Especial (DUE) en la: Circ II, Secc R, Parcela 69   | 0706/99 |
| 315                   | 1999 | Ordenanza 315/99: Desafecta de Precinto Industrial Bella Vista y afecta a Zona Industrial el sector delimitado por: Vías del ex Ferrocarril Gral San Martín (Metropolitano San Martín), calle 3039, 3164, 3037, 3160, 3025, 3142. Río de la Reconquista y vías del ex Ferrocarril General San Martín  | 1037/00 |
| 312                   | 1999 | Ordenanza 312/99: Crea Urbanización Especial Barrio Cerrado en la: Circ II, Secc D, Parcelas 158d, f,g,h,k (Vella Vista)  | 1331/00 |
| 6                     | 2003 | Ordenanza 6/03: Se amplía el Área Urbana en el predio propiedad de la Asociación Civil Facultades Loyola de la Compañía de Jesús, con una superficie aproximada de 34 Has, cuyos datos catastrales son: Circunscripción II, Sección B, Parcela Rural 23b, que está zonificada por la normativa vigente como Área Complementaria- Zona de Reserva para Ensanche Urbano. Pasa a formar parte de la Zona para planes particularizados -Distrito de Urbanización Especial.                                      | 0080/10 |
| 73                    | 2005 | Ordenanza 73/05: Desafecta del Área Urbana, Sub Área Semiurbanizada y de Zona Residencial Mixta a los efectos de ampliar el Club de Campo "Buenos Aires Golf Club" los predios de la Circ II, Secc N, Mz 9a,9b, 20a, 34a y Fracc IX, Parc 2.  | 3021/07 |
| 33                    | 2005 | Ordenanza 33/05: Incorpora a la Zona Industrial el sector delimitado por 243 metros al noroeste sobre la calle Lebensohn (3025), 300 metros al noroeste sobre la prolongación de la calle Gorosito (3146), 163 metros al sureste, 184 metros en dirección sudeste hacia el noroeste, 80 metros en dirección noreste hacia el suroeste y 116 metros al suroeste sobre la calle Echeverría (3152).  | 3580/07 |
| 36                    | 2006 | Ordenanza 36/06: Desafecta de Zona de Recuperación (RC) del Río Reconquista al inmueble de la Circ I, Secc F, Fracc IV, Parc 1a y 1b (actual 1c) para incorporarla al Área urbana, Subárea Semiurbanizada, Zona Residencial Mixta (Rmi).  | 3633/07 |
| 21                    | 2006 | Ordenanza 21/06: Modifica art. 1º de la Ordenanza 33/05. Deroga el art. 3º de la Ordenanza 315/99.  | 3850/07 |

## REGIMEN URBANISTICO DE GENERAL SAN MARTIN

Mediante la ordenanza Nº 2971/86 se crea el Código de Ordenamiento, zonificación según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad- Posteriormente se sancionan gran cantidad de normas -27 normas aproximadamente- cuyo objeto es fundamentalmente la creación y ampliación de zonas industriales y ampliación de zonas urbanas para la actividad residencial de carácter cerrado El partido se encuentra afectado en un 50% por la cuenca del río Reconquista



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace 25 años aproximadamente
- Presenta un grado importante de dispersión
- Posee gran cantidad de normas que no se encuentran sistematizadas
- Tiene instrumentos de gestión y participación
- Tiene regulación específica para las áreas de máximo riesgo de inundación
- Define zonas de con mayor detalle, reconociendo alineamientos y la estructura vial

## GENERAL SAN MARTIN

Mediante la Ordenanza N° 2971/86 se crea el Código de Ordenamiento, Zonificación según Usos. Dicha norma fue modificada en varias oportunidades con el fin de crear o ampliar áreas urbanas, creación de zonas industriales y regulación de urbanizaciones cerradas. La normativa no resulta sistematizada.

| PARTIDO DE GENERAL SAN MARTIN |      |  |         |
|-------------------------------|------|--|---------|
| Ordenanza                     | Año  |  | Decreto |
| 2971                          | 1986 | Ordenanza 2971/86: Código Ordenamiento. Deroga la Ordenanza 2713/85 y toda norma que se oponga a la  | 9805/86 |
| 3097                          | 1987 | Ordenanza 3097/87: Desafecta de RI y afecta a RU (Residencial Unifamiliar) Circ III, Secc M, Parc 1i, 1k y 1m  | 1992/91 |
| 3076                          | 1987 | Ordenanza 3076/87: Prohibición subdivisión Zona Reserva. Afecta a Residencial Industrial (RI) la Circ III, Secc c, Fracc XXI, parc 2b (hogar de internación para menores)  | 3367/89 |
| 3195                          | 1987 | Ordenanza 3195/87: Desafectación de REP y afecta (RUE) Residencial de Urbanización Especial Circ I, Secc b.  | 3683/89 |
| 3342                          | 1988 | Ordenanza 3342/88: Distrito Residencial Industrial (RI) Circ III, Secc A, Mz 32, 33, 42, 43, 44, 45, 52, 53, 55, 79 y 92 con excepción de Parc 14, 16, 17 y 19 de la Mz 32, Parc 1 y 2 mz 33, Parc 18 y 20 Mz 42 Parc 2dD, Mz 43, Parc 14, 15 y 16 Mz 272 y Parc 19deE Mz 92 | 3376/89 |
| 3562                          | 1989 | Ordenanza 3562/89: UE Cementerio Parque (limitado: al NE prolongación calle 75 Caprile, NO prolongación calle 190, 50 calle 91 y 5 por Parcelas 2f Circ III, Secc B  | 4224/91 |
| 3806                          | 1989 | Ordenanza 3806/89: Afecta REA Esp.V. Fracc I, Secc m, Circ III y Mz 10,11 y 12 Secc K, Circ III,-afecta UE Circ III, Secc.R, Mz 7, Parc 12 y 13- Afecta a RUE resto Parc:Mz7, Secc.R, Circ.III- Ind Uso RUE a Circ III, Secc N, Mz 61.62.63.66.67.68 y III R6 y RUE III R7   | 0836/92 |
| 3854                          | 1989 | Ordenanza 3854/89: Residencial Urbanístico Especial (RUE) Circ III, Secc R, Mz 19  | 0691/92 |
| 3909                          | 1990 | Ordenanza 3909/90: Urbanización Especial (RUE) Circ II, Secc IL, Mz 65C, Parc 2  | 4968/90 |
| 3971                          | 1990 | Ordenanza 3971/90: Distrito Residencial Urbanización Especial Circ II, Secc G, Mz 46 Parc 2a   | 2256/91 |
| 3967                          | 1990 | Ordenanza 3967/90: Distrito Residencial Urbano Especial Circ V, Secc A, MZ 24, Parc 32 a, 33 y 34  | 1986/91 |
| 4066                          | 1990 | Ordenanza 4066/90: Distrito Urbano Prioritario (UP) CIRC III, Secc O, Mz 48 y 49   | 1991/91 |
| 4559                          | 1991 | Ordenanza 4559/91: Urbanización Especial (Circ III, Secc I, Fracc XXI, Parc 4)   | 1006/93 |
| 4311                          | 1991 | Ordenanza 4311/91: Reserva Urbana Especial delimitado por calles 174, 35, 165 y 41   | 1028/92 |
| 4475                          | 1991 | Ordenanza 4475/91: Reserva Urbana Especial (Circ III, Secc R, Mz 19)   | 1176/93 |
| 4761                          | 1992 | Ordenanza 4761/92: Distrito Urbanización Especial Cooperativa Esperanza y Constituyente (Circ II, Secc N, Fracc I, Parc 4)   | 1399/95 |
| 4877                          | 1992 | Ordenanza 4877/92: Modifica la zona (Ip) Industrial Parque: quedando dividida en tres zonas : Ir (industrial residencial), Id (industrial dominante), Ip (industrial parque) en la: Circ II, Secc C, Fracc I, Parc 2ab .   | 1697/95 |
| 4990                          | 1993 | Ordenanza 4990/93: Afecta a Industrial Parque : Circ III, Secc O, MZ 98  | 1821/94 |
| 5351                          | 1993 | Ordenanza 5351/93: Afecta a Distrito Industrial Residencial Especial (IRE) la :Circ III, Secc I, Fracc XXI, Parc 1r, 1b, 1h, 1k, 1m (Shopping Unicenter)   | 1403/95 |
| 5344                          | 1993 | Ordenanza 5344/93: Desafecta de Zona de Recuperación (Rc) la parcela 2 ss de la Circ. II, Secc C, Fracc.I para su afectacion a la Zona Industrial contemplada en la Ordenanza 4877/92.   | 1697/95 |
| 5766                          | 1994 | Ordenanza 5766/94: Otorga al Distrito Rue (Residencial de Urbanización Especial) los indicadores urbanísticos particularizados que obran como anexo de la ordenanza  | 4524/96 |
| 5454                          | 1994 | Ordenanza 5454/94: Distrito Urbanización Especial (Av de los Constituyentes, calle 70, calle 23 y IA-mite entre las parcelas 3b y 3C) Circ II, Secc N, Fracc I   | 5129/96 |
| 5580                          | 1994 | Ordenanza 5580/94: Desafecta de Reserva Potencial (Rep) y afecta a Residencial Urbanización Especial (RUE): Circ III, Secc O, mz 62 a y 62 b. Modifica el apartado 13.3.1.5 del cap. XIII del Código y agrega el apartado  | 4524/96 |
| 5744                          | 1994 | Ordenanza 5744/94: Desafecta toda restricción a los inmuebles de la Circ II, Secc S, Fracc I, parc 2d y 2b y afecta a Industrial Exclusivo (IE) la parcela 2d, e Industrial Dominante (ID) la Parc 2b  | 2032/06 |
| 7192                          | 1999 | Ordenanza 7192/99: Desafecta Zona de Recuperación la Circ. III, Secc. M Mz 20 (parc. 1 y 2); Mz 38 (parc. 1 y 2); Mz 44 ( parc. 1 y 2) ; Mz 67 (parc. 1.2 y 3) y las afecta a Residencial de Urbanización Especial .   | 0536/02 |
| 7637                          | 2001 | Desafecta Zona Recuperación y afecta a Residencial Urbanización Especial en la Circ III, Secc m: Mz 20 (parc 1 y 2), Mz 38 (parc 1 y 2) Mz 44 (parc 1 y 2).  | 0970/02 |
| 7681                          | 2001 | Ordenanza 7681/01: Modifica el art. 1° de la Ordenanza 7637/01.  | 0970/02 |
| 8143                          | 2002 | Ordenanza 8143/02: Cambia de Industrial Dominante a Industrial Residencial la Mz 25 del barrio de Villa Bonich   | 2035/03 |

## REGIMEN URBANISTICO DE TRES DE FEBRERO

Mediante la ordenanza Nº 1788/85 se crea el Código de Planeamiento, zonificación según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-  
No se han sancionado con posterioridad gran cantidad de normas, siendo las existentes destinadas a regular cuestiones puntuales

El partido se encuentra afectado en un 55% por la cuenca del rio Reconquista



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace 26 años aproximadamente
- No tiene instrumentos de gestión ni de participación
- No articula los estudios de impacto ambiental
- Tiene regulación específica para las áreas de máximo riesgo de inundación
- Define zonas de con mayor detalle, reconociendo alineamientos y la estructura vial

## TRES DE FEBRERO

Mediante la Ordenanza N° 1788/85 se sancionó el Código de Planeamiento, Zonificación Según Usos. No se han sancionado con posterioridad gran cantidad de normas, sino para regular cuestiones puntuales.

| PARTIDO DE TRES DE FEBRERO |      |   |         |
|----------------------------|------|---|---------|
| Ordenanza                  | Año  | Contenido   | Decreto |
| 1788                       | 1985 | Ordenanza 1788/85: Código de Planeamiento   | 5086/85 |
| 2132                       | 1990 | Ordenanza 2132/90: Distrito Diseño Especial (DDE 1) (circ VI, secc D, mz 77)  | 1339/91 |
| 2191                       | 1990 | Ordenanza 2191/90: Incluye a circ IV, secc L, fracc LIX, circ C IV, secc J, fr XXVIII-XXIX-XXX Y XXXII en R1A1  | 1005/93 |
| 2546                       | 1995 | Ordenanza 2546/95: Crea UE 1 (circ VI, secc F, fracc VIII, 1a), conji. de vivienda inst provincial de la vivienda   | 4217/96 |
| 2561                       | 1995 | Ordenanza 2561/95: Desafecta de UF10 la circ IV, secc P, fracc 1, parc 3c y se designa como UE2 (circ IV, secc P, fr 1, parc 3c) Coniunto Urbanistico Integral. | 4104/96 |
| 2672                       | 1997 | Ordenanza 2672/97: Modifica art 5.4.7.0 (CAºdigo ord 1788/85) para la zona UF7 (Reserva de Inter Urbano) que  | 1142/99 |

## REGIMEN URBANISTICO DE HURLINGAM, ITUZAINGO Y MORON

La ley 11610/94 crea los partidos de Hurlingham e Ituzaingó, los que se desmembraron del partido de Morón

Mediante la ordenanza N° 10832/89 se crea el Código de Planeamiento para el partido de Morón – actualmente vigente para los partidos de Hurlingham e Ituzaingó-, zonificación según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

En el caso de Hurlingham e Ituzaingó no se han sancionado con posterioridad gran cantidad de normas, siendo las existentes destinadas a regular cuestiones puntuales

En el caso de Morón cabe señalar que mediante ordenanza N° 9106/07 se sancionó un texto ordenado, lo que sistematizó la normativa existente hasta el momento. Al respecto cabe señalar que se habían introducido cambios a la ordenanza general que no alteraron la estructura normativa de la misma. Ituzaingó y Hurlingham se encuentran afectados totalmente por la cuenca del río Reconquista, mientras que Morón se encuentra en un 90% comprendido en la misma



HURLINGAM MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



ITUZAINGO MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



MORON MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace más de 20 años
- Tiene instrumentos de gestión y de participación
- Articula los estudios de impacto ambiental
- No regula la estructura vial
- Tiene un importante grado de desactualización
- Define zonas de con mayor detalle, reconociendo alineamientos y la estructura vial
- Tiene regulación específica para las áreas de máximo riesgo de inundación



## HURLINGAM, ITUZAINGO Y MORON

La Ley 11.610 crea los Partidos de Hurlingam e Ituzaingo, desmembrándolos del partido de Morón.

Mediante Ordenanza N° 10832/89 se crea el Código de Planeamiento para el Partido de Morón –vigente en la actualidad en los Partidos de Hurlingam e Ituzaingo-. En el caso de estos dos Partidos no se han sancionado con posterioridad gran cantidad de normas. El Partido de Morón, a través de la Ordenanza 9106/07 sancionó un texto ordenado, no siendo las modificaciones operadas a la norma general de carácter estructural.

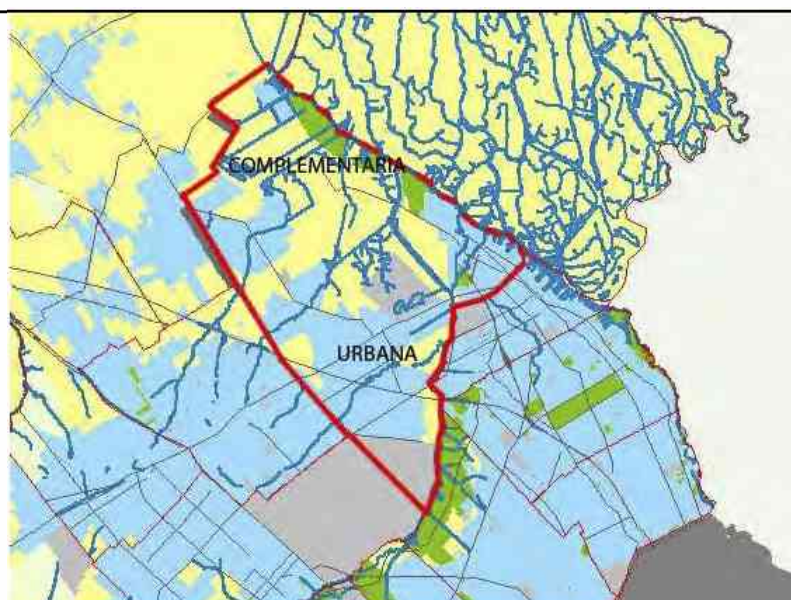
| PARTIDO DE HURLINGAM |      |  |         |
|----------------------|------|--|---------|
| Ordenanza            | Año  | Contenido  | Decreto |
| 10832                | 1989 | Ordenanza 10832/89: Aprueba Código de Planeamiento correspondiente al Partido de Morón del que desmembran los partidos de Ituzaingo y Hurlingam por Ley 11610/94.  | 4318/90 |
| 11961                | 1991 | Ordenanza 11961/91: Desafecta de Residencial Mixta (r1) al predio designado como Circ IV, Secc p, Parcela Rural 391 en la localidad de Santos Tesei y se crea un sector de urbanización especial   | 1180/93 |
| 12365                | 1992 | Ordenanza 12365/92: Desafecta de R9 la fracción de la Circ IV, Secc E, Chacra 10, Mz 10t y crea distrito de Urbanización Especial  | 4972/90 |
| 14080                | 1995 | Ordenanza 14080/95: Desafecta de Uso Específico (UE) (Art 3.1.1.0 de la Ord 10832/89) al sector delimitado por las calles desagadero y prolongación de la calle Valencia (a ceder) y crea un sector de urbanización Especial Otorgándole la normativa de R1  | 1848/96 |
| 2020                 | 2001 | Ordenanza 2020/01: Desafecta de C2 y R1 al macizo de la Circ IV, Secc E, Chacra 12, Parc 1 Delimitado por las calles HAYDN, Pedro Diaz, Paganini y Gorriti y se crea un Sector de Urbanización Especial UEC (Cementerio privado)   | 0763/03 |
| 3369                 | 2002 | Ordenanza 3369/02: Modifica normativas del uso del suelo   | 0350/03 |
| 4040                 | 2004 | Ordenanza 4040/04: Desafecta la parcela 386d, Circ IV, del uso específico itna y lo afecta a distrito de Urbanización Especial Residencial 1   | 3102/05 |
| 4176                 | 2005 | Ordenanza 4176/05: Modifica el artículo 3° de la Ordenanza 4040/04 (densidad).   | 3102/05 |
| 4957                 | 2006 | Ordenanza 4957/06: Desafecta de la Zonificación las parcelas frentistas designadas en el art 1° de la ordenanza que pasan a ser denominados como Corredor Comercial Central CCC.   | 3374/07 |
| PARTIDO DE ITUZAINGO |      |  |         |
| Ordenanza            | Año  | Contenido  | Decreto |
| 11032                | 1990 | Ordenanza 11032/90: Creación de un distrito urbanizado (DU N°1) en Villa Udaondo (Circ IV, SECC N, MZ 15)  | 2004/91 |
| 11229                | 1990 | Ordenanza 11229/90: Modifica el artículo 1° de la Ordenanza 11032/90 (referida a los datos catastrales: Circ IV, Secc N, Mz 5).  | 2004/91 |
| 136                  | 1996 | Modifica texto del art 1.1.1.0 de la ord. 10832/89 (de Moron)  | 4545/97 |
| 293                  | 1997 | Desafecta de R1 (Residencial Mixta) y crea SUE (Sector de Urbanización Especial) (Circ V, secc F, qta 14; fracc I; Parcela 2d)   | 0918/01 |
| 1424                 | 2004 | Modifica los artículos 2.1.0, 2.1.1.0, 10.3.2.0 del Código de Planeamiento y grilla general de usos  | 0338/05 |
| PARTIDO DE MORON     |      |  |         |
| Ordenanza            | Año  | Contenido  | Decreto |
| 10832                | 1989 | Ordenanza 10832/89: Código de ordenamiento urbano.   | 4318/90 |
| 409                  | 1997 | Ordenanza 409/97: Modifica el artículo 3.1.1.0 "Límites de Zonas" de la Ordenanza 10832/89 (Alineamientos  | 2879/99 |
| 3725                 | 2000 | Ordenanza 3725/00: Texto ordenado que toma como base la Ordenanza 10832/89 y modificaciones según Ordenanza : 11656/91, 12254/92, 14036/94, 631/97, 409/97, 620/97 y 1130/98 . Plan para el Área del Centro de Castelar. Deroga el artículo 1° de la Ordenanza 2288/99.  | 1774/02 |
| 3745                 | 2001 | Ordenanza 3745/01: modifica artículo 10 Ordenanza 3725/00.   | 1774/02 |
| 6854                 | 2004 | Ordenanza 6854/04: Permuta inmueble para Plan Federal Viviendas, desafecta del dominio público la Circ II, Secc G, Mz 214 (espacio verde) afecta a Espacio público Plaza la Circ I, Secc D, Mz 236.  | 1342/05 |
| 5871                 | 2004 | Ordenanza 5871/04: Regularización domínial de Barrio Santa Laura y Escuela Media N° 22. Ordenanza 5871/04: Designa como Plaza República del Perú, conjunto de viviendas a regularizar y Escuela Media N° 22 a la manzana 147 de la circ I, secc B (de acuerdo a croquis anexo a la Ordenanza).   | 0870/06 |
| 7252                 | 2005 | Ordenanza 7252/05: Desafecta de Zona de Uso Específico (UE) al predio de la Circ. III, Secc C., Rural 187k, 187 u y 187 n y se declara al Área en situación de Emergencia Habitacional, designándose dichos predios como Residencial Urbano (RU). Derógase la Ordenanza 6463/04.   | 1482/07 |
| 7490                 | 2005 | Ordenanza 7490/05: Deroga Ordenanzas 8646 y 9022. Permuta las Áreas precitadas por la Ordenanza 5871/04 por los bienes de la circ V, secc C, Fracc I, parc 1: circ V, secc C, Mz 261, parc 10e y circ V, secc C, fracc 2, parcela 1 en cumplimiento del art 60 del DL 8912/77.   | 0870/06 |
| 9106                 | 2007 | Ordenanza 9106/07: Modifica de manera sustancial el Código de Planeamiento vigente en el partido. En el decreto de convalidación se excluye de su aprobación a los predios designados catastralmente como: Circ III, Secc K, Parc 182 a y 183 a, del Uso Específico UE Brigada Aérea "El Palomar" y la creación de la zona U/CM1 (art.2°) Se deja establecido que los rubros Equipamiento Cultural y Equipamiento Educativo en las Zonas denominadas (I), Industrial Exclusiva y (PI) Parque Industrial, según corresponda de acuerdo a la Grilla General de Usos, sólo podrán admitirse como USOS condicionados, debiendo cumplimentar lo establecido en el artículo 5°, inciso 3.2.1.1.3 de la Ordenanza 9106/07.(art. 3°) Establecerse la Zona ZR-PITAM: zona de Reserva - Polo Industrial, tecnológico y Aeronáutico de Morón a que se refiere el art 3° inciso 3.1.1.0 de la Ordenanza 9106/07, (art. 4°) "correspondiente a un sector parcial del aeródromo de Morón, delimitado en el plano de Zonificación según el convenio definitivo y plan de gestión para el desarrollo del PITAM", con una superficie aproximada 32 Establece como requerimiento previo a la aprobación de obras que apliquen las nuevas densidades propuestas, cuando superen las vigentes hasta la fecha, la verificación por parte del Municipio de factibilidad de dotación de servicios de infraestructura reglamentarios (art.5°). | 0747/08 |

## REGIMEN URBANISTICO DE TIGRE

En el año 1996 el municipio sanciona la ordenanza N° 1894. Código de Zonificación del partido según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-.

Posteriormente se sancionaron algunas ordenanzas modificatorias.

El partido se encuentra afectado en un 20% por la cuenca del rio Reconquista.



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



ÁREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- a) La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77.
- b) La norma general se encuentra vigente desde hace más de 15 años.
- c) No tiene regulados instrumentos de gestión y de participación.
- d) No articula los estudios de impacto ambiental.
- e) No regula la estructura vial, ni reconoce alineamientos comerciales.
- f) No tiene regulación específica para las áreas de máximo riesgo de inundación.

## TIGRE

En el año 1996 se sanciona la Ordenanza N° 1894, Código de Zonificación del Partido, posteriormente se sancionaron algunas ordenanzas modificatorias.

| PARTIDO DE TIGRE |                 |  |         |
|------------------|-----------------|--|---------|
| Ordenanza        | Año             | Contenido  | Decreto |
| 1894             | 1996            | Ordenanza 1894/06: Aprueba nueva Zonificación según usos del Partido                         | 3780/98 |
| 1996             | <del>1997</del> | Ordenanza 1996/97: Modifica la ordenanza 1894/96   | 3780/98 |
| 2501             | 2003            | Ordenanza 2501/03: Modifica el artículo 92 de la ordenanza 1894/96 (zonificación según usos) | 1334/04 |

## REGIMEN URBANISTICO DE SAN FERNANDO

En el año 1991 el municipio sanciona la ordenanza N° 3603, Código de Zonificación del partido según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

Posteriormente se sancionaron algunas pocas ordenanzas modificatorias

El partido se encuentra afectado en un 35% por la cuenca del río Reconquista



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

## SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace más de 19 años
- No tiene regulados instrumentos de gestión y de participación
- No articula los estudios de impacto ambiental
- No regula la estructura vial ni reconoce alineamientos comerciales
- No tiene regulación específica para las áreas de máximo riesgo de inundación

## SAN FERNANDO

En el año 1991 se sanciona la Ordenanza N° 3603, Código de Zonificación del Partido. Posteriormente se sancionaron algunas ordenanzas modificatorias.

| PARTIDO DE SAN FERNANDO |      |   |         |
|-------------------------|------|---|---------|
| Ordenanza               | Año  | Contenido   | Decreto |
| 3603                    | 1991 | Texto deroga ordenanza 3467/78 y todas las anteriores   | 278896  |
| 3594                    | 1991 | Ordenanza 3594/91: Modifica el Artículo 1° de la Ordenanza 2773/90, reincorpora la manzana 104  | 1777/92 |
| 5951                    | 1995 | Modifica Indicadores Urbanísticos en la Zona RR, RUM, VOAD, ZEU, ZUM1, ZUM II, CD, EPS  | 4571/98 |
| 7577                    | 2001 | Define uso alojamiento turístico, modifica el rubro "hotel de pasajeros" y crea nuevos rubros en materia de alojamiento hotelero  | 1345/05 |
| 7788                    | 2002 | Ordenanza 7788/02: Desafecta de Zona de reserva de Interés Potencial RE2 a la Circ VII, Secc Rural, Parcela 3s a fin de afectar una parte de ajuste al Uso Especifico 9 (UE9) para localizar la planta transformadora de EDENOR y el resto al area urbana, con destino a distrito de Urbanización Especial 1 (DUE1) |         |
| 8035                    | 2003 | Ordenanza 8035/03: Crea Zona C2B y afecta la Mz 30 de la circ V, secc A, a dicha Zona para otorgarle a la misma una Zonificación que concuerde con la existencia y su entorno   |         |

## REGIMEN URBANISTICO DE SANTSIERO

En el año 1979 el municipio sanciona la ordenanza N° 5447, Código de Zonificación del partido según usos, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

Posteriormente se sancionaron algunas ordenanzas modificatorias con el objeto de crear y ampliar zonas

El partido se encuentra afectado en un 15% por la cuenca del rio Reconquista



MAPA DE AREAS SEGÚN DL 8912



AREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace más de 32 años
- El cuerpo normativo articula la regulación con instrumentos de Gestión Territorial y Participación
- Reconoce alineamientos comerciales y la estructura vial
- No tiene importante detalle para las áreas alcanzadas por el máximo riesgo de inundación

## SAN ISIDRO

En el año 1979 se sanciona la Ordenanza N° 5447, Código de Zonificación del Partido. Posteriormente se sancionaron algunas ordenanzas modificatorias con el objeto de crear y ampliar zonas.

| PARTIDO DE SAN ISIDRO |      |   |         |
|-----------------------|------|---|---------|
| ordenanza             | Año  | Contenido   | Decreto |
| 5447                  | 1979 | Ordenanza 5447/79: Código de Planeamiento. Texto ordenado del las Ordenanzas 5447, 5510 y 5697  |         |
| 6363                  | 1987 | Ordenanza 6363/87: Crea Sector Diseño Especial (Circ. VI, Secc A, Mz 137, Parc 1)   | 5220/88 |
| 6544                  | 1988 | Ordenanza 6544/88: Redefinición de radios incluidos en el art. 2.1.4 del Código : radio 2: mz 22,29,36, 43, 50, 57, 64, secc E, circ VII, prolongacion de eje de la Rabida, prolongacion del eje de udaondo, eje de avenida sucre hasta Maraconi, avenida Sucre, excluida hasta Jose Ingenieros, colectora del ramal al Tigre. se exceptua el cementerio privado ( parc.3d, fraccI secc E, circ VII) ; zona IE : radio n 4: (eje de avenida Sucre, prolongacion del eje de Udaondo, prolongacion del eje de la Rabida, limite con la parcela 1h, fraccion I, secc E, circ.VII | 5823/89 |
| 6545                  | 1988 | Ordenanza 6545/88: Modifica Art. 2.1.4 Y 3.1.1 de la Ordenanza 5447/79  | 3369/89 |
| 6671                  | 1989 | Ordenanza 6671/89: Desafecta de Rm y afecta a Rma 4 LA Circ V, Secc C, Fracc II, Parc 2 a 5. los proyectos que se presentaren a aprobacion podran ser calificados como Urbanizacion Especial.   | 4976/90 |
| 7393                  | 1995 | Ordenanza 7393/95: Crea Zona CE1 ( Radio entre calles Buenos Aires, Olazabal, Camino del Buen Ayre, y Autopista Ingeniero Pascual Palazzo de la ciudad DE Boulogne).  | 1878/98 |
| 7531                  | 1997 | Ordenanza 7531/97: Desafectacion de Reserva Urbana (Ru) para ampliacion CA1en:: Circ.VIII, Secc B, Mz 101, Parc 2b y (zonaA CR1 ( Residencial, Comercial y Equipamiento) en: Circ. VIII, Secc E, Fracc IV, Parc. 1a Y 2c que se subdivide en sectores A y B. Por el art.10Â° se afectanlos inmuebles de la Cird. VIII, Secc. E, Fracc.IV, Parc. 3b y 3c a Distrito de Urbanizacion Prioritaria 1 (DUP1)   | 2248/02 |

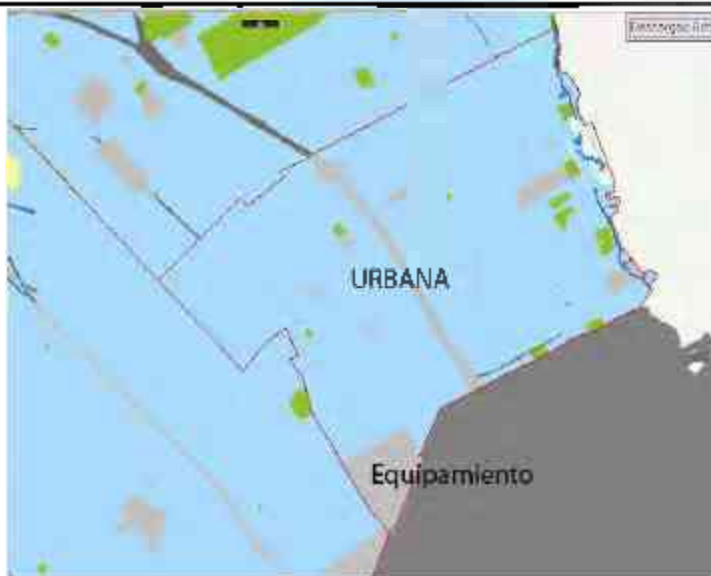


## REGIMEN URBANISTICO DE VICENTE LOPEZ

En el año 2000, el municipio sanciona la ordenanza N° 14509 mediante el cual se aprueba el Código de Ordenamiento Urbano para el partido, creando las áreas urbana, complementaria y rural, definiendo indicadores básicos por zonas y estableciendo indicadores urbanísticos –FOS, FOT y Densidad-

Posteriormente se sancionan gran cantidad de normas cuyo objeto es fundamentalmente el ajuste en la regulación de las zonas

El partido se encuentra afectado en un 5% por la cuenca del río Reconquista



MAPA DE AREAS SEGÚN DL8912



ÁREA COMPRENDIDA EN LA CUENCA

### SINTESIS

- La misma se encuentra en la etapa de zonificación según usos conforme lo establecido por el artículo 78 del Decreto Ley 8912/77
- La norma general se encuentra vigente desde hace más de 10 años
- Tiene instrumentos de gestión y participación territorial
- Se articula con la normativa de E I A
- Reconoce la estructura vial y los alineamientos comerciales
- No contiene detallada regulación para las áreas de máximo riesgo de inundación

## 2.2.16. VICENTE LOPEZ

En el año 2000 se sanciona la Ordenanza N° 14509 mediante la cual se aprueba el Código de Ordenamiento Urbano.

Posteriormente se sancionaron gran cantidad de ordenanzas modificatorias con el objeto de ajustar las zonas reguladas.

| PARTIDO DE VICENTE LOPEZ |      |   |         |
|--------------------------|------|---|---------|
| Ordenanza                | Año  | Contenido   | Decreto |
| 14750                    | 2000 | Ordenanza 14750/00:   | 0464/02 |
| 14509                    | 2000 | Ordenanza 14509/00: Aprueba el código de ordenamiento urbano para el partido  | 0464/02 |
| 15615                    | 2001 | Ordenanza 15615/01:   | 0464/02 |
| 15494                    | 2001 | Ordenanza 15494/01: Crea zona urbanización (U20) Barrio Habana en la Circ IV, Secc H, Fracc I   | 2848/05 |
| 16420                    | 2001 | Ordenanza 16420/01: Incorpora el artículo 6.5.3.2 del COU la actividad comercial para el alojamiento de   | 2216/05 |
| 16163                    | 2001 | Ordenanza 16163/01: Incorpora la actividad "Polígono de tiro de armas cortas" al COU  | 2212/05 |
| 16429                    | 2001 | Ordenanza 16429/01: Modifica Art 5.4.2.2. 5.4.2.1. 6.3.5.5 y títulos S7.11 y 7.12 del COU pasa de (R2) a (R1)   | 2211/05 |
| 17039                    | 2002 | Ordenanza 17039/02: Subsana un error en la redacción del COU y el plano anexo   | 2217/05 |
| 17793                    | 2002 | Ordenanza 17793/02: Circ III, Secc D, Mz 72A, Parc 1 se desafecta de C2 y se incorpora como zona UPS "Urbanización Puente Saavedra"   | 3103/05 |
| 17794                    | 2003 | Ordenanza 17794/03: Incorpora la zona R4 en el Art 5.5.11.9   | 2113/05 |
| 19601                    | 2004 | Ordenanza 19601/04: Cambia caracterización VII e incorpora uso vivienda colectiva   | 2325/05 |
| 20096                    | 2004 | Ordenanza 20096/04: Modifica la admisión de usos de garages para la Zona Residencial 1.   | 1241/09 |
| 20349                    | 2004 | Ordenanza 20349/04: Desafecta la parcela 7b. Mz53, Secc D, Circ1 de Uso Especifico y lo afecta a Zona de  | 2215/05 |
| 19842                    | 2004 | Ordenanza 19842/04: Modifica límites Zona de Seguridad Presidencial retrotrayéndose dicha zona a la que originalmente determinara la ordenanza 4314/08  | 2214/05 |
| 20096                    | 2004 | Ordenanza 20096/04: Modifica la admisión de usos de garages para la zona Residencial 1  | 1241/09 |
| 20100                    | 2004 | Ordenanza 20100/04: Deroga la ordenanza 15574/01 otorga la Mz 64 de la Circ III, Secc D y Mz 72 y 63 de la Circ III, Seccion C, los usos comerciales de (C2) y comercial 2  | 0662/07 |
| 22327                    | 2005 | Ordenanza 22327/05: Modifica el capítulo 7 del código "Morfológico de Zonas" se permite la creación de viviendas, comercios y oficinas desarrollándose un centro abastecedor para el sector. Crea zona de urbanización Torre 5 (UT5) en las parcelas 1, 23 y 24 de fñ corc III, Secc A, Mz 55: Parc 1b, 1c, 1d y 1e de la Circ III, Secc A. | 3490/06 |
| 20712                    | 2005 | Ordenanza 20712/05: Modifica la ordenanza 15494/01 (Título 7.11.20 y 7.11.20.2 del COU)   | 2848/05 |
| 24138                    | 2006 | Ordenanza 24138/06: Aprueba la modificación del código de ordenamiento exclusivamente para el predio de la circ III, Secc D, Fracc I, Parc I, de dominio del Estado Nacional, Armada Argentina en sus artículos 11.3.3 Zona   | 0649/07 |
| 24363                    | 2006 | Ordenanza 24363/06: Crea la Zona de Urbanización determinada U28, asignando indicadores y usos, para la construcción de un Barrio de Vivienda de Interés social en el Barrio  | 0960/09 |
| 24363                    | 2006 | Ordenanza 24362/06: Crea la Zona de Urbanización determinada U28, asignando indicadores y usos, para la construcción de un Barrio de Viviendas de interés social en el Barrio Las Flores en marco del subprograma para villas y asentamientos precarios del Plan federal de Viviendas   | 1960/09 |

### **1.3.3. Conclusiones generales del estado normativo de los Municipios de la cuenca.**

Matriz de evaluación.

Para estructurar una conclusión final de este apartado, se ha elaborado el siguiente cuadro en el que se evalúan diversas cuestiones consideradas relevantes para la correcta regulación territorial del área de estudio.

El cuadro de doble entrada agrupa en su desarrollo vertical a los municipios integrantes de la cuenca, ordenados por su ubicación en la cuenca (alta, media y baja).

En el desarrollo horizontal, se identifican las siguientes cuestiones las que han sido ponderadas en tres niveles (alto, medio y bajo o nulo grado de conflictividad).

- a) Grado de afectación de la cuenca: Aporta una idea, de la medida en que cada partido se encuentra afectado por el tema objeto del presente trabajo. Se pondera de acuerdo al porcentaje de aérea afectada por la cuenca. Alta, más de un 60% de inserción del partido en el área de la cuenca. Media entre 35% y 60% de inserción del partido en el área de la cuenca. Baja, menos de 35% de inserción del partido en el área de la cuenca.
- b) Antigüedad de la norma: Refleja el grado de obsolescencia y la desactualización de la misma. Cabe señalar que en todos los casos se tuvo en cuenta la incidencia de las modificaciones efectuadas a la norma general. Se pondera de acuerdo a la antigüedad de la misma. Alta, más de 20 años de antigüedad de la norma. Media, entre 10 y 20 años de antigüedad. Baja menos de 10 años de antigüedad.
- c) Grado de sistematización: Se analizaron la totalidad de las normas existentes en cada partido y se pondero el grado de sistematicidad que las mismas presentan. Entendiendo por sistematicidad, la interrelación ordenada y estructurada del conjunto normativo existente. Se considera un ítem de importancia en el análisis normativo, por cuanto el grado de sistematicidad de las normas se relaciona estrechamente con la accesibilidad y comprensión de las mismas, así como con

la coherencia y cohesión del sistema normativo. Esta cuestión incide directamente en el grado de eficacia y eficiencia de las normas. Alta, no se estructura en un único cuerpo, y presenta una dispersión mayor a 5 ordenanzas de alcance general. Media, no se estructura en un único cuerpo, pero no presenta una dispersión mayor 5 ordenanzas de alcance general. Baja se estructura en un único cuerpo (código o texto ordenado).

- d) Etapa de Planeamiento alcanzada: Las etapas de planeamiento reguladas en los artículos 77, 78, 79 y 80 del DL 8912/77 revelan el grado de avance del proceso de planeamiento que el municipio ha alcanzado hasta el momento. El presente ítem pondera con una visión procesual el desempeño de las áreas de planeamiento municipales. Alta se encuentra en la etapa de delimitación de áreas. Media, cuenta con una zonificación según usos, y un cuerpo normativo sistematizado. Baja cuenta con un código sistematizado e instrumentos de gestión territorial o ha llegado a la instancia de Plan de Ordenamiento según DL 8912/77.
- e) Presencia de instrumentos de Gestión Territorial: Se evalúa el tipo de gestión territorial definido en la regulación, si la misma se apoya solamente en normativas reglamentaristas, o si tiende a una gestión más operacional. Alta sin presencia de organismos de gestión específicos. Media, con presencia de organismos de gestión específicos, pero sin capacidad jurídica mixta (público-privada) y poca articulación con las oficinas técnicas de planeamiento. Baja, presenta el mayor grado de integración entre las herramientas urbanísticas, (presencia de organismos de gestión de tipo mixto (público-privada) articulados con las oficinas técnicas y con la normativa reglamentaria).
- f) Articulación con las normativas de Evaluación de Impacto Ambiental: La ley provincial 11723 impone a los municipios la obligación de requerir estudios de Evaluación de Impacto Ambiental a todas aquellas actividades que se infiera que puedan ocasionar algún impacto en el ambiente. La articulación de la EIA con las normas municipales de usos del suelo, en donde el municipio no solo regula la localización de las actividades, sino además las condiciones necesarias para evaluar su localización, ya sea por efectos de la propia actividad como por condiciones propias de incompatibilidad con otras actividades preexistentes o

por adición de la misma, es muy importante y se considera estructurante para el adecuado ordenamiento del territorio. Se pondera la existencia de normas asociadas a la zonificación, así como los procedimientos y requisitos interpuestos a condiciones de incompatibilidad y adición. Alta no articula el nomenclador de usos permitidos de las normas de ordenamiento territorial con la exigencia de EIA y no reconoce procedimientos para condiciones particulares de implantación. Media, reconoce en el nomenclador de usos permitidos el EIA sin ponderar condiciones particulares de implantación. Baja, articula las normas de ordenamiento con las exigencias de EIA y reconoce condiciones particulares de implantación para la exigencia de EIA.

- g) Existencia de Instrumentos de participación: La importancia de la existencia de instrumentos de participación revela el tipo de gestión implementada, si la misma es democrática, si se intenta fortalecer el papel del poder público en la promoción de estrategias de desarrollo territorial y si existe participación y control social en las mismas. Asimismo la participación ciudadana tiene una estrecha relación con los procesos de información pública y con el libre acceso a las tramitaciones reguladas por las normas de ordenamiento territorial. Alta no existen instrumentos de participación, información pública y libre acceso a las tramitaciones. Media, existen instrumentos de participación pública en algunas de las instancias del proceso de planeamiento. Baja, existen instrumentos de participación, información pública y libre acceso a las tramitaciones.
- h) Regulación específica relacionada con la temática de la Cuenca: Las zonas consideradas de máximo riesgo de inundación, son sectores que exigen un régimen urbanístico específico por sus particularidades y por el rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio municipal. El interés ambiental de las mismas deviene de preservar la dinámica y los procesos ecológicos que en ella se desarrollan. La existencia de regulación específica se considera estructurante en este sentido. Alta, no cuenta con un reconocimiento normativo al respecto. Media, en las áreas consideradas de máximo riesgo de inundación son asignados usos recreativos y otros sujetos a estudios particularizados. Baja, presenta regulación específica para la zona considerada de máximo riesgo de inundación, regulando con detalle las condiciones generales y particulares en dichas áreas.

- i) Grado de detalle de la regulación: El grado de detalle de las normas define el interés general urbanístico, ambiental, y social del municipio. y las prioridades para la ocupación del suelo. Se pondera el reconocimiento de las particularidades físico-sociales en los distintos sectores del municipio, y su correcta regulación, ya sea a partir de cuestiones reglamentarias o en el otro extremo a partir de decisiones más discrecionales que incidan de manera significativa en el abordaje integral de los procesos territoriales. Alta, existencia en la regulación de zonas que regulan particularidades territoriales (ambientales, sociales, urbanísticas, económicas viales) con procedimientos de gestión adecuados a las mismas. Media, presencia de regulación de detalle en aspectos parciales. Baja, nula existencia de regulación de detalle.
- j) Oferta de nuevo suelo urbano: La creación de nuevo suelo urbanizable es uno de los aspectos de mayor impacto en el desarrollo territorial. El perfil y el patrón de crecimiento urbano que subyace en la estrategia de creación de nuevas áreas urbanas define de manera significativa, el grado de sustentabilidad del sistema en su conjunto. Una desmedida asignación de suelo urbano creara ciudad dispersa, con bajísima densidad y grandes dificultades para su gestión. Por el contrario, la escases de suelo urbanizable, encarece los costos del mismo expulsando a vastos sectores de la población que no pueden acceder al suelo legal. Alta se considera la excesiva oferta de suelo urbanizable. Media significa oferta de suelo razonable sin estrategias territoriales definidas. Baja significa correcta asignación de suelo articulado a un patrón de crecimiento urbano adecuado.
- k) Incompatibilidad de actividades. Se evalúa el grado de relación que el modelo espacial de las propuestas de las normas de zonificación de los municipios con los usos reales existentes. Alta significa importante grado de desajuste entre los usos propuestos y los existentes. Media significa presencia de sectores con conflictividad. Baja significa correcta relación entre lo existente y lo propuesto.

|              |                     | % DE AFECTACION EN LA CUENCA | ANTIGÜEDAD DE LA NORMA | GRADO DE SISTEMATIZACION | ETAPA DE PLANEAMIENTO | INSTRUMENTOS DE GESTION TERRITORIAL | ARTICULACION CON EIA | INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION | REGULACION ESPECIFICA RELACIONADA CON EL TEMA | GRADO DE DETALLE EN LA REGULACION | OFERTA DE NUEVO SUELO URBANO | INCOMPATIBILIDAD DE USOS |
|--------------|---------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| CUENCA ALTA  | MERLO               | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MORENO *            | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Baja                                | Alta                 | Baja                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | LUJAN               | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL RODRIGUEZ      | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL LAS HERAS      | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MARCOS PAZ          | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
| CUENCA MEDIA | MALVINAS ARGENTINAS | Baja                         | Baja                   | Baja                     | Baja                  | Baja                                | Baja                 | Baja                          | Baja  | Baja                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN MIGUEL          | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL SAN MARTIN     | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Baja                                | Alta                 | Baja                          | Baja  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | TRES DE FEBRERO     | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Baja  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MORON               | Alta                         | Alta                   | Baja                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Baja  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | ITUZAINGO           | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Baja                                | Alta                 | Alta                          | Baja  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | HURLINGAM           | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Baja                                | Alta                 | Alta                          | Baja  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | JOSE C PAZ          | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
| CUENCA BAJA  | TRIGRE              | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | VICENTE LOPEZ       | Baja                         | Baja                   | Baja                     | Baja                  | Baja                                | Baja                 | Baja                          | Alta  | Baja                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN ISIDRO          | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Baja  | Baja                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN FERNENDO        | Baja                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |

Matriz de evaluación. Elaboración propia

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | Alta conflictividad  |
|  | Media conflictividad |
|  | Baja conflictividad  |

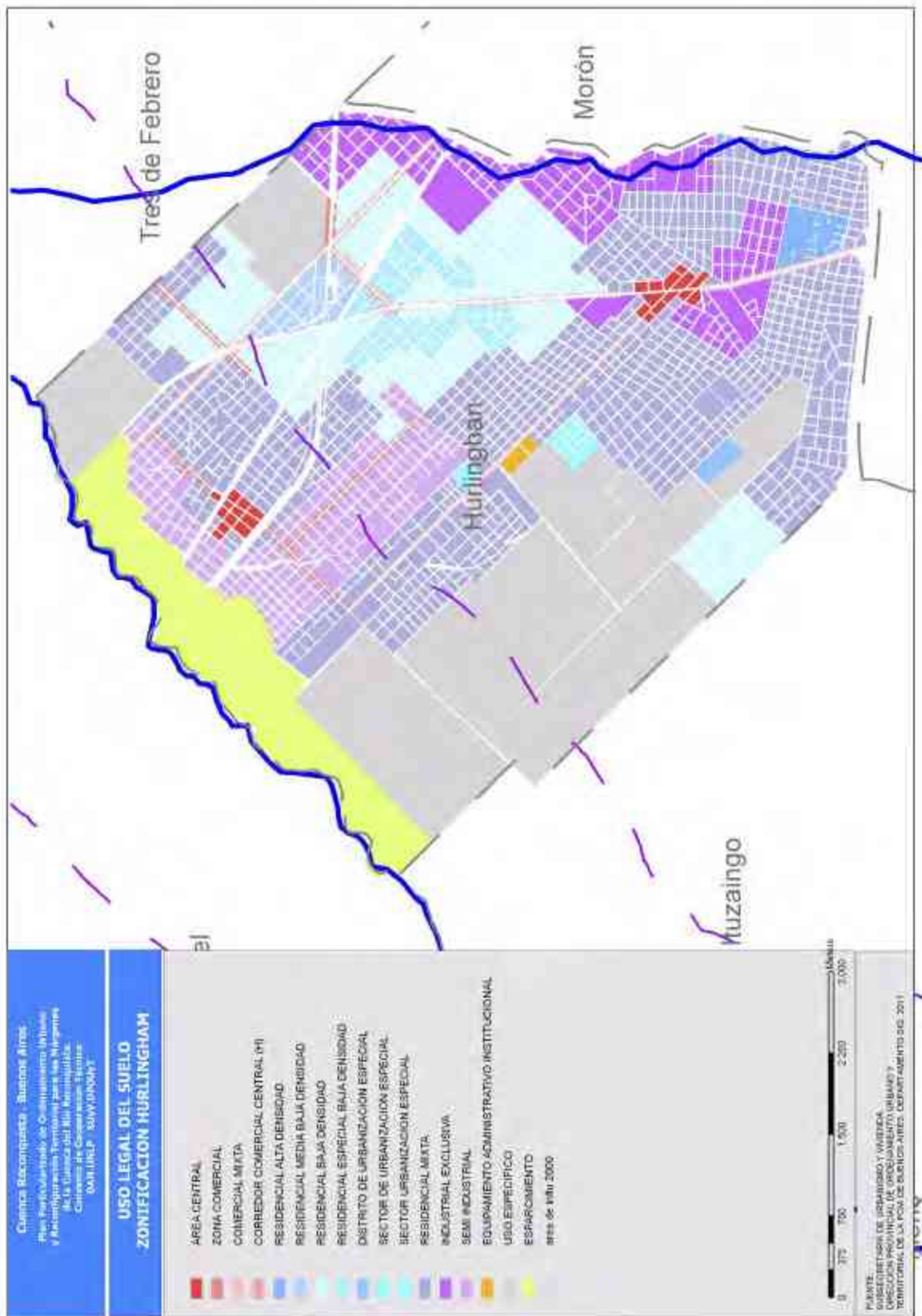
#### 1.3.4. Conclusiones.

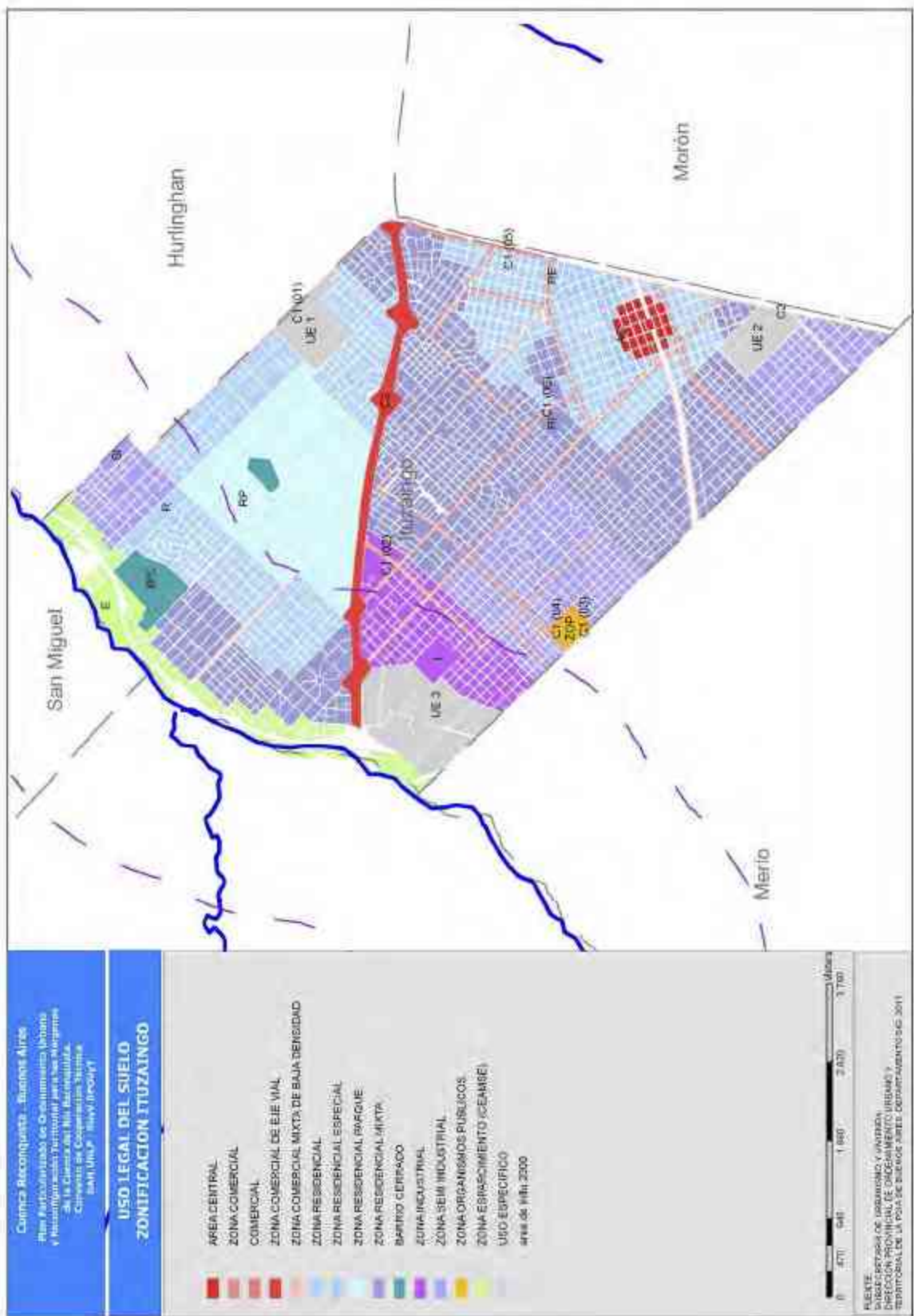
Del análisis de las normativas municipales se extraen las siguientes conclusiones:

- a) Se observa un alto grado de desactualización de las normas, situación que se acentúa en los municipios integrantes de la cuenca alta.
- b) La gran mayoría de los municipios relevados, poseen un alto grado de dispersión normativa.
- c) Se observa que solamente tres municipios de la cuenca han alcanzado niveles de avance significativo en las etapas de planeamiento reguladas por el DL 8912/77



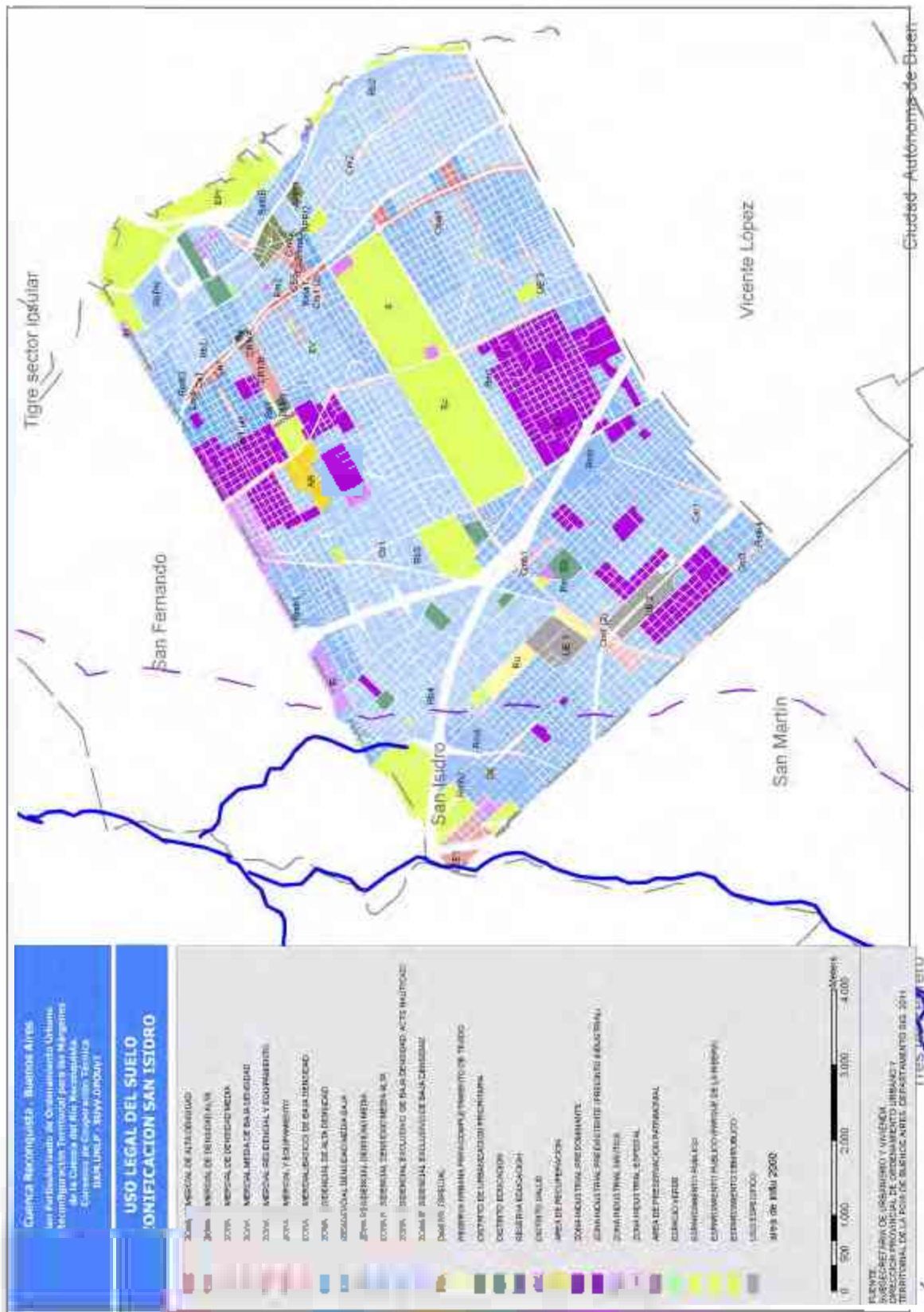
- d) Ocho de los 18 municipios integrantes de la cuenca cuenta con instrumentos operativos para la gestión territorial.
- e) Las dos terceras partes de los municipios integrantes de la cuenca, no han articulado las normativas de ordenamiento territorial, con la normativa que exige la EIA
- f) Ocho de los 18 municipios integrantes de la cuenca cuenta con instrumentos de participación territorial.
- g) En general, no existe una regulación adecuada a las particularidades regulatorias de las áreas consideradas de máximo riesgo de inundación. Encontrándose en la cuenca media el mayor avance en este sentido.
- h) Solo tres municipios de los 18 de la cuenca del río Reconquista tienen un adecuado grado de detalle en sus normas de ordenamiento territorial.
- i) El patrón de crecimiento urbano verificado en los municipios de la cuenca es insustentable, produciendo un crecimiento tipo “mancha de aceite”, con bajas densidades, dispersión urbana y una muy costosa gestión de los servicios básicos.
- j) El modelo de ocupación del territorio que subyace de las normas analizadas no responde adecuadamente a las actividades actualmente localizadas.

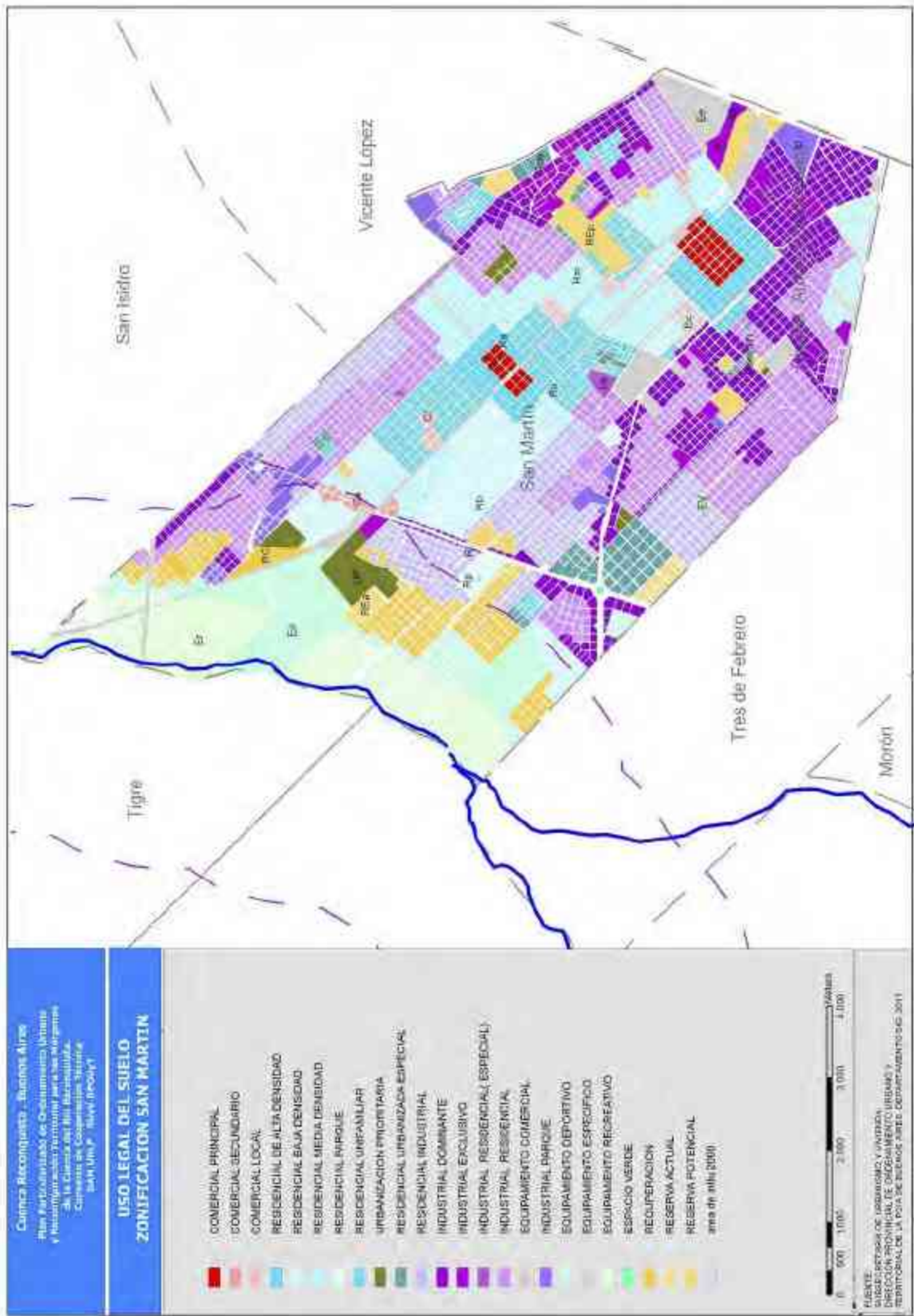


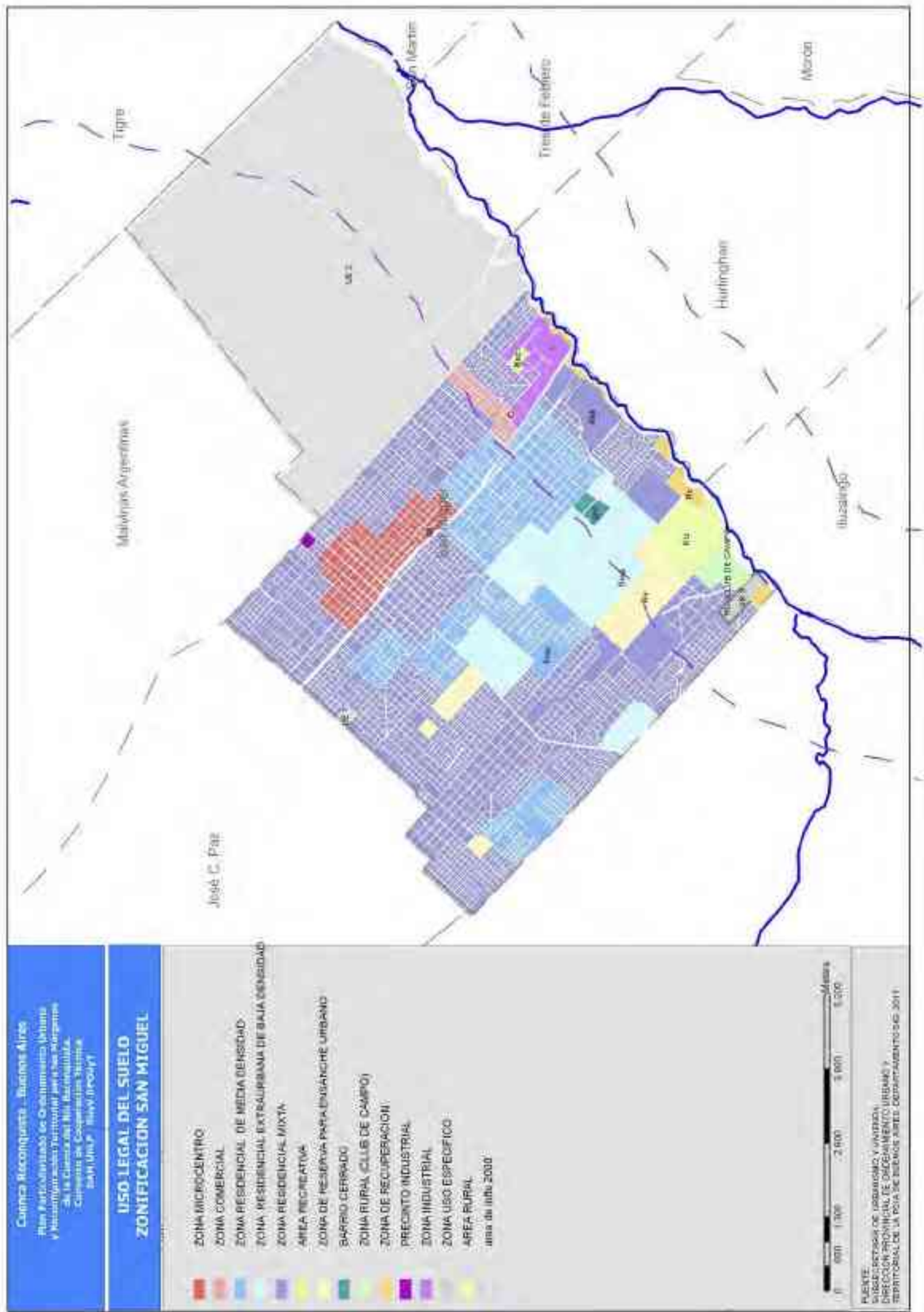


















#### **1.4.1. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS O SECTORES QUE REQUIEREN ACTUALIZACIÓN PRIORITARIA DE LOS COU (CODIGOS DE ORDENAMIENTO URBANO)**

Esta cuarta parte del presente trabajo aborda metodológicamente la instancia explicativa del territorio. En este apartado se identificación zonas que requieran actualización prioritaria del COU y las conclusiones aquí planteadas son consideradas preliminares dado que aun resta concluir una ronda de consultas con funcionarios municipales y del COMIREC a los efectos de completar y nutrir desde instancias perceptivas la identificación de los principales procesos conflictivos a revertir en la propuesta de actualización de los COU municipales. Asimismo cabe recordar que según los términos de referencia del contrato esta prevista la conclusión de esta etapa en el tercer mes de contrato.

Se parte de la siguiente **hipótesis**: Definir conceptualmente con la mayor precisión posible lugares o patrones de apropiación y ocupación territorial en términos de un objeto de estudio, para descubrir aportes válidos para ser utilizados como insumo en la instancia propositiva de identificación de zonas que requieren identificación prioritaria para la modificación del COU.

#### **1.4.2 LUGARES O PATRONES DE OCUPACION Y APROPIACION TERRITORIAL**

**El Lugar o patrón de ocupación y apropiación territorial**, es un concepto de base y aplicación dialéctica; lo que lo explica, su *explanan*, y aquellas cuestiones que deben ser explicadas, su *explanandum* son necesarias. En el lugar "... las categorías, objeto y acción, materialidad y acontecimiento, deben ser tratadas de forma unitaria... En cada momento hay una relación entre el valor de la acción y el valor del lugar donde se realiza... el valor del espacio no es independiente de las acciones que es susceptible de acoger."

#### **Aplicación de criterios teórico-metodológicos**

La aplicación de los criterios teórico-metodológicos se apoya en un ejercicio dialéctico entre teoría y empiria desde el comienzo al fin de esta etapa. La definición de los criterios surge de una particular articulación entre categorías, conceptos y

variables. Mientras las **categorías** o conceptos categoriales o sustantivos –en este caso el lugar o patrón de apropiación y ocupación territorial- son aquellos componentes de mayor nivel de generalización teórica, permanencia y abstracción, las **variables** –vocaciones residenciales, agropecuarias, territorialidades urbanas, periurbanas, etc- son los componentes de mayor nivel de concreción empírica y de mayor variabilidad. Entre ambos, los **conceptos** necesarios para definir el concepto de lugar o patrón de apropiación y ocupación territorial –territorialidades, vocaciones, racionalidades, etc- ofician de nexo teórico-empírico siendo, por lo tanto, conceptos operacionales.

Se trata simultáneamente de un continuo de abstracción creciente entre “variables → conceptos → categorías”, y de un continuo de concreción creciente entre “categorías → conceptos → variables”. De acuerdo a este criterio, no se prioriza una u otra marcha metodológica, sino ambas simultáneamente: por ese motivo se trata de un sendero más dialéctico que inductivo o deductivo.

Los conceptos, categorías y variables que se ofrecen a continuación a modo de matriz analítica, conforman una definición preliminar y provisoria de un objeto de estudio, que se apoya en investigaciones antecedentes referidas a lugares, patrones de ocupación y apropiación territorial, patrones territoriales y lógicas de ocupación territorial.

### MATRIZ ANALÍTICA ORIENTADA A ENTENDER EL LUGAR EN TERMINOS DE UN OBJETO DE ESTUDIO

|  |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
| CATEGORIAS<br>Concepto categorial<br>o concepto sustantivo | CONCEPTOS<br>Concepto operacional | VARIABLES<br>Noción operacional <sup>46</sup>  |
| ←  | NEXO TEORICO-<br>EMPIRICO         | →  |
| MAYOR PESO TEORICO   |                                   | EMPIRICO<br>MAYOR PESO   |
|  | Territorialidades                 | Territorialidad urbana<br>Territorialidad periurbana<br>Territorialidad rural<br>Territorialidad natural |

<sup>46</sup> Cada noción operacional se aplica mediante datos que son procesados con técnicas y procedimientos diversos y obtenidos a través de diversas fuentes.

<sup>47</sup> La posición dispar de los conceptos territorio y lugar en esta matriz obedece a que, en términos de concepto categorial, el territorio tiene mayor peso teórico que el lugar

|            |                     |                |  |
|------------|---------------------|----------------|--|
| Territorio | Lugar <sup>47</sup> | Vocaciones     | Vocación residencial<br>Vocación de centralidad<br>Vocación recreativa<br>Vocación industrial y afines<br>Vocación para equipamiento<br>Vocación productiva intensiva<br>Vocación agropecuaria extensiva<br>Vocación minero-extractiva<br>Vocación portuaria<br>Vocación de reserva natural<br>Otra vocación (especificar) |
|            |                     | Racionalidades | Racionalidades ambientales<br>Racionalidades económicas<br>Racionalidades sociales   |
|            |                     | Procesos       | Procesos sinérgicos<br>Procesos conflictivos   |
|            |                     | Tendencias     | Tendencias de valorización<br>Tendencias de vulnerabilidad<br>Tendencias de accesibilidad  |
|            |                     | Actores        | Actores públicos<br>Actores privados<br>Ciudadanos   |
|            |                     | Espacialidades | Espacialidad absoluta<br>Espacialidad relativa<br>Espacialidad relacional  |

Matriz analítica de categorías conceptos y variables. Elaboración Propia.

La metodología aplicada se organiza en cuatro instancias, denominadas de la siguiente manera: 1ª) territorialidades y territorios; 2ª) vocaciones y “pre-lugares”; 3ª) racionalidades, procesos, tendencias y actores; y 4ª) mapeo de lugares. En cada etapa se precisa qué se entiende por cada concepto operacional y se consignan las técnicas empleadas, tanto en lo relativo al uso de fuentes, como en cuanto a procedimientos.

**Territorialidades y territorios.** Se comienza investigando de manera preliminar cuatro territorialidades: urbanas, periurbanas, rurales y naturales. Estas territorialidades son objeto de espacialización preliminar de territorios en un mapa del Municipio, preferentemente con base cartográfica de parcelamiento urbano (manzanas y fracciones intersticiales urbanas), parcelamiento rural, red ferroviaria y vial e hidrografía.

**Conceptos operacionales.** Por territorialidad urbana se entiende al perímetro territorial integrado por manzanas o unidades espaciales equivalentes<sup>48</sup>, espacios de uso público (circulatorios y verdes) y a todas las fracciones mayores a la manzana

<sup>48</sup> Comprende fracciones de conjuntos de viviendas en planta baja y/o en planta alta, así como asentamientos irregulares, tales como villas-miseria, favelas, callampas o semejantes

que queden englobadas entre manzanas (intersticios urbanos), donde se verifica la combinación de dos grupos de usos del suelo dominantes uso público del espacio, generalmente abierto (plazas, parques, calles, aceras, etc) y uso privado del espacio, con mayor grado de construcción (residencia comercio, servicios, industrias, etc) Por territorialidad periurbana se entiende al perímetro territorial contiguo al límite urbano integrado casi exclusivamente por parcelas rurales pequeñas donde se verifica la combinación de al menos cuatro de los siguientes usos del suelo dominantes por parcela rural o manzana, caracterizados por su dependencia funcional con la ciudad y expulsados de la misma por sus grados de incompatibilidad o por su escala equipamientos (aeródromos, cementerios, unidades militares, etc), industrias y afines (fábricas, talleres, logística y distribución), esparcimiento público y semi-público (clubes, asociaciones y centros recreativos, etc), vivienda permanente o temporaria (vivienda permanente, casa-quinta en countries o loteo tradicional, etc), producciones intensivas (horticultura, floricultura, avicultura, granja, etc), lugares degradados (canteras, basurales, etc) y pequeñas fracciones subutilizadas o no utilizadas (especulación inmobiliaria)

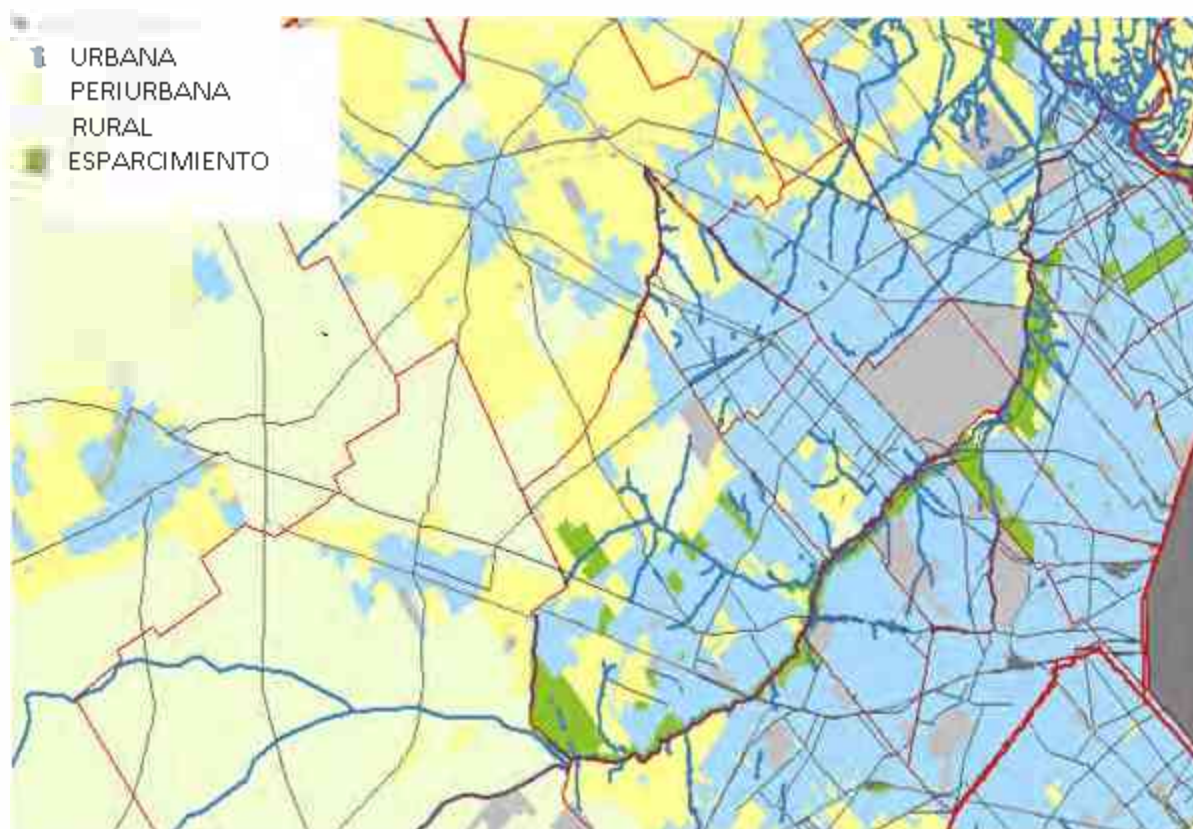


Figura 16 Mapa de reconocimiento legal de territorialidades Fuente SIOUT



Por territorialidad rural se entiende al espacio integrado por parcelas rurales destinadas a actividades primarias, principalmente ganadería, agricultura, forestación y minería<sup>49</sup>, así como también a los parajes rurales, que no alcanzan la categoría de pueblo. Por territorialidad natural se entiende al espacio donde, con o sin presencia del Estado, las legalidades naturales prevalecen sobre las sociales; se trata de reservas naturales, parques nacionales y de espacios de elevada fragilidad donde prevalece el medio natural sobre las actividades económicas de subsistencia.

**Técnicas y fuentes.** Se trabaja con imágenes satelitarias de alta resolución, con aerofotos y con cartografía catastral como fuentes principales; las fuentes secundarias son el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, entrevistas a referentes locales, informes técnicos y observación directa, allí donde sea necesario

**Vocaciones y “pre lugares”.** Se estudian vocaciones –central, residencial, industrial, agropecuaria y otras- con el propósito de espacializarlas de manera preliminar en la microescala; ello permite obtener un mapa de “prelugares”, vale decir la definición preliminar de lugares en términos de patrones de ocupación y apropiación territorial identificando matices y variantes en cada vocación.

**Conceptos operacionales.** Por vocación central se entiende al lugar donde predominan usos y funciones comerciales y de servicios sobre otras vocaciones, así como los flujos relacionados con dichas funciones; se trata, entre todos los lugares, de aquellos de máxima intensidad de ocupación. Por vocación residencial se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a la vivienda de uso permanente o temporario sobre otras vocaciones, así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación recreativa se entiende al lugar donde predominan usos y funciones de esparcimiento y recreación público y semi-público, así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación industrial y afines se entiende al lugar donde predominan usos y funciones industriales, logísticas, talleres y mayoristas sobre otras vocaciones, así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación para equipamiento se entiende al lugar donde predominan usos y funciones de equipamientos diversos (educativos, sanitarios, comunicaciones, militares, cementerios, etc.), así como los

---

<sup>49</sup> La actividad minera tiende a generar territorialidades urbanas de características particulares, del tipo de los denominados campamentos o barrios.



flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación productiva intensiva se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a la horticultura, floricultura, fruticultura, avicultura y granja, así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación agropecuaria extensiva se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a la agricultura y la ganadería extensivas sobre otras vocaciones, así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación minero-extractiva se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a la minería en todas sus variantes (metalífera, no metalífera, rocas de aplicación), así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación portuaria se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a la actividad portuaria y todas sus derivadas (estibaje, logística, distribución), así como los flujos relacionados con dichas funciones. Por vocación de reserva natural se entiende al lugar donde predominan usos y funciones destinadas a protección ambiental por parte del estado o de otro organismo o institución, así como los flujos relacionados con dichas funciones.

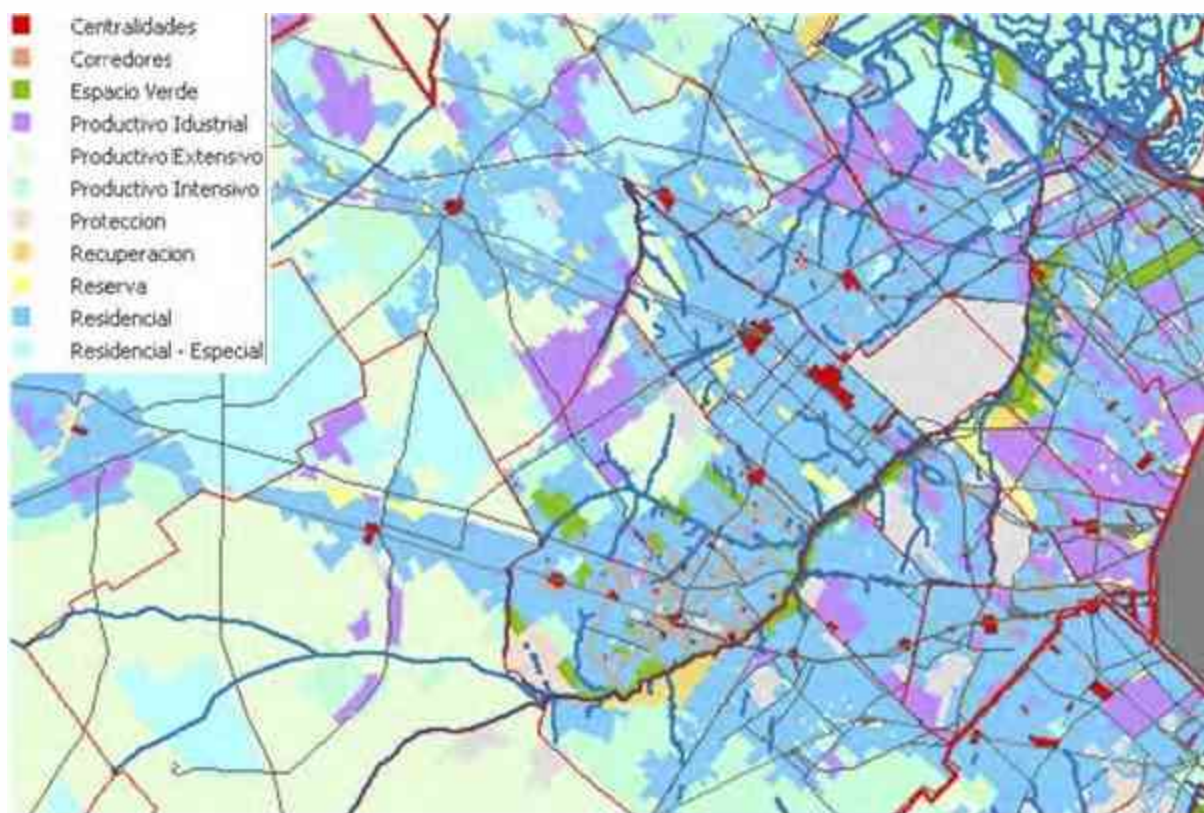


Figura 17. Mapa de reconocimiento legal de vocaciones. Fuente SIOUT

**Técnicas y fuentes** Se trabaja en la identificación de usos reales del suelo y de usos legales, con aerofotos y/o imágenes satelitarias de alta resolución, con

cartografía catastral, con observación directa y con el mapa del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial como fuentes principales; las fuentes secundarias son, allí donde sea necesario, entrevistas a referentes locales, informes técnicos y mapas temáticos de variables ambientales (relieve, inundabilidad, riesgo, etc.), socio-demográficas (densidad de población, necesidades básicas, niveles de instrucción e ingreso, etc.) y físico-construidas (equipamientos, redes de infraestructura, servicios).

**Racionalidades, procesos, tendencias y actores.** Se investiga sobre racionalidades, procesos, tendencias y actores presentes en cada “prelugar” o lugar preliminar<sup>50</sup>; se elabora un registro provisorio donde se consigna –a modo de una matriz de evaluación de impacto- la presencia y significación de cada concepto y cada variable en tres rangos: importante, secundaria y poco relevante o ausente.

**Conceptos operacionales.** Racionalidad es la lógica argumentativa que explica lo esencial del objeto de estudio; se trata de un ejercicio teórico-empírico donde lo que explica = el *explanans* (en este caso la racionalidad), intenciona la reflexión de lo que debe ser explicado = el *explanandum* (en este caso el lugar o patrón de ocupación y apropiación territorial). Todo lugar se explica, en mayor o menor medida, por legalidades sociales, económicas y ambientales, cuya explicitación permite entender la razón de ser de las racionalidades; no solo es necesario discernirlas, sino reconocer aquellas que resulten dominantes. Existiendo otras, las más significativas son sociales, económicas y ambientales.

Proceso es el conjunto de fases sucesivas de fenómenos y hechos cuya legalidad natural y/o social puede resultar recurrente o progresiva, y conflictiva o sinérgica; se trata de un ejercicio teórico-empírico donde lo que explica = el *explanans* (en este caso la legalidad natural y/o social), intenciona la reflexión de lo que debe ser explicado = el *explanandum* (en este caso el proceso recurrente o progresivo y el proceso sinérgico o conflictivo)

Tendencia es la orientación a través de un proceso de determinada racionalidad; se trata de un ejercicio teórico-empírico donde lo que explica = el *explanans* (en este

---

<sup>50</sup> Esta etapa central en la definición de cada lugar constituye en la práctica un ejercicio donde, en un gradiente de abstracción teórica y generalización decreciente, estos cuatro conceptos operacionales entran en juego en el análisis de cada lugar

caso el/los proceso/s con determinada/s racionalidad/es), intenciona/n la reflexión de lo que debe ser explicado = el *explanandum* (en este caso las tendencias de valorización, vulnerabilidad, accesibilidad, degradación, transmutación, concentración y otras)

Actor es un individuo o un grupo de individuos representativo/s de un colectivo, agrupación u organización política, económica o ciudadana que desarrolla al menos cuatro capacidades: desarrolla intereses propios y/o colectivos, acumula recursos cognitivos y materiales, satisface necesidades y produce hechos;<sup>51</sup> se trata de un ejercicio teórico-empírico donde lo que explica = el *explanans* (en este caso el/los proceso/s con determinada/s racionalidad/es, y a su vez, racionalidad/es con determinada/s tendencia/s), intenciona/n la reflexión de lo que debe ser explicado = el *explanandum* (en este caso entender de los actores, quiénes son, qué y cómo hacen lo que hacen, y cómo se vinculan entre ellos)<sup>52</sup>

Vale decir que se trata de un ejercicio teórico-empírico donde, para entender procesos es necesario conocer previamente sus racionalidades dominantes; para identificar tendencias, es necesario saber que racionalidad/es y proceso/s les dan sentido; y por último para seleccionar y analizar los principales actores de cada lugar, es oportuno haber transitado la reflexión previa sobre racionalidades, procesos y tendencias.

**Técnicas y fuentes:** Se trabaja con bibliografía local (informes técnicos, estudios, historias y geografías locales), estadísticas locales y entrevistas a referentes como fuentes principales.

---

<sup>51</sup> Este concepto se nutre básicamente de C.Mathus en su "Política, planificación y gobierno" (en J.Karol; 2004:3) quien define actor social como "...una agrupación humana o una organización que, en forma transitoria o estable, tiene capacidad de acumular recursos de distinta índole, desarrollar intereses propios y compartidos, definir y satisfacer necesidades e intervenir en una situación determinada produciendo hechos." En la actualidad investigamos en dos líneas de análisis complementarias: a) los cinco motivos de acción planteados por F.Savater (2003:52-56) y su relación con cuatro ejes de análisis de la teoría de la gestión: valorización, apropiación, organización y comunicación; y b) un análisis matricial cualitativo de actores que incorpora dos ejes: actitud de transformación-actitud conservadora y grados de influencia (por poder político, prestigio, poder económico u otros factores)

<sup>52</sup> Escribe Jorge Karol "Los procesos se encarnan en - y son protagonizados por - *actores* sociales, que *hacen* la ciudad participando en su gestión. Es preciso conocer: 1 -¿quiénes son, cómo distinguirlos, cómo reconocer sus lógicas primarias de acción o de constitución?, 2 -¿cómo lo hacen, de qué manera, a través de qué instrumentos y con qué capacidades?, y 3 -¿qué vínculos - afinidad, oposición, armonización, conflicto, alianza - los ligan?" (Karol, J; 2003:3)

#### **1.4.2. IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES PROCESOS Y TENDENCIAS CONFLICTIVOS QUE DAN LUGAR A LAS MODIFICACIONES PRIORITARIAS DEL COU**

Se identifican aquellas áreas reguladas con criterios de funcionalidad que no guardan relación con los territorios –reales, vividos y/o pensados- y por lo tanto provocan disfunciones en el contexto circundante. Se trata de evaluar en qué medida se aproximan el ser y el deber ser que dio origen a la regulación de los mismos.

Se identificaron los siguientes procesos conflictivos:

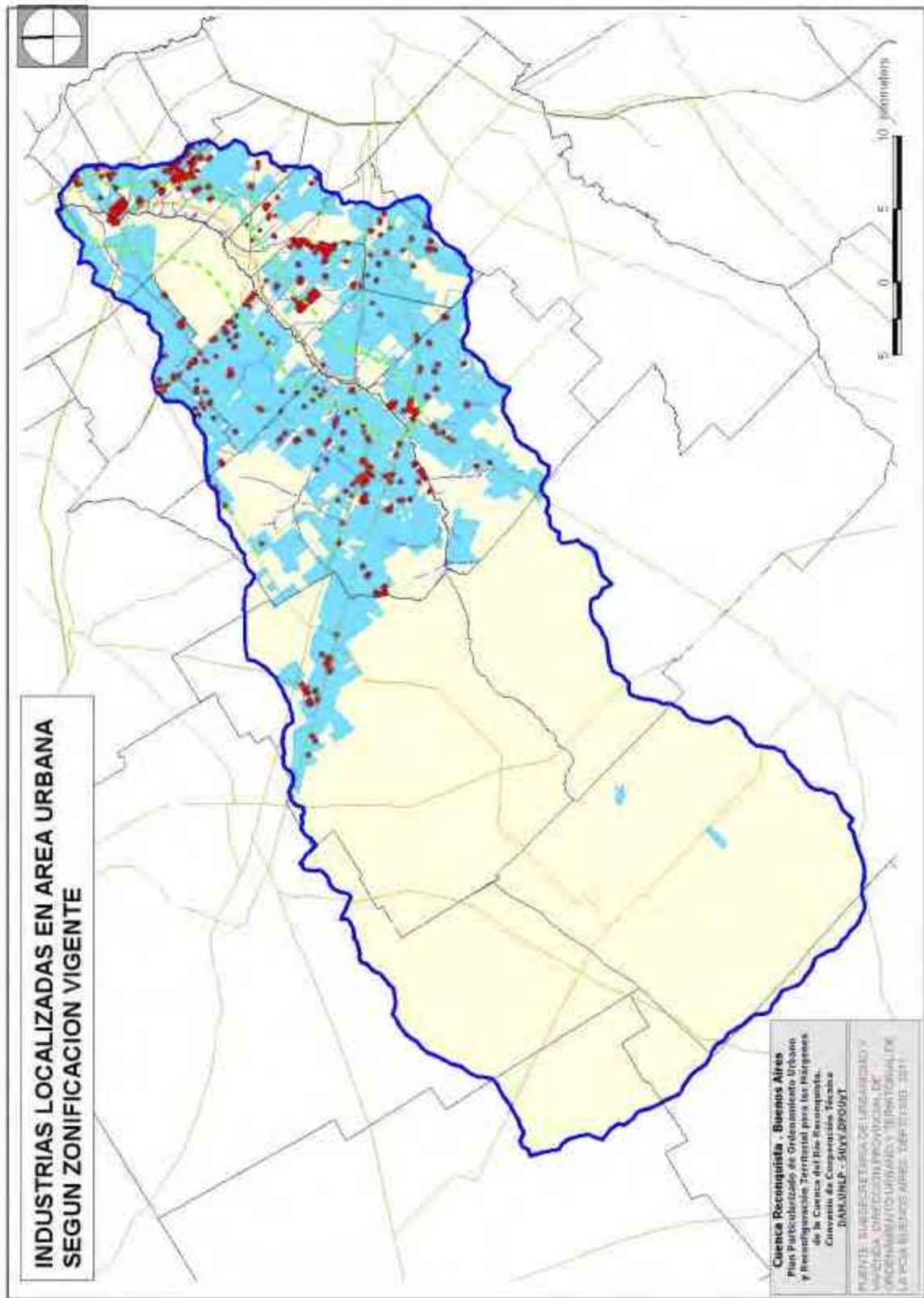
1) **Industrias localizadas en área urbana legal.** En primer lugar se ha procedido a identificar aquellas industrias que se encuentran localizadas dentro del área urbana, y que de acuerdo al grado de molestias que ocasionan de acuerdo al nivel de complejidad ambiental resultante de la aplicación de la ley 11549 de industrias de la Provincia de Buenos Aires pueden resultar incompatibles para el medio urbano.

**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las Industrias, dentro del área identificada como urbana por los códigos Municipales de Usos del Suelo.

2) **Industrias localizadas fuera de las zonas nombradas como industriales por las normativas municipales vigentes.** En este mapa se han identificado aquellas Industrias que están localizadas fuera de zonas industriales y por lo tanto carecen de la contención normativa y del ámbito territorial (territorios legales) adecuado para su localización. Requieren una adecuación normativa que cree un precinto industrial como uso tolerado definiendo pautas para su funcionamiento, su ampliación o el cese de la actividad en casos de incompatibilidad extrema.

En aquellos agrupamientos existentes, que por su densidad lo ameriten se cree conveniente la modificación de la zona de origen hacia una zona de carácter industrial, dependiendo en su caso el nivel de complejidad de las industrias y las viviendas que coexisten a su alrededor.

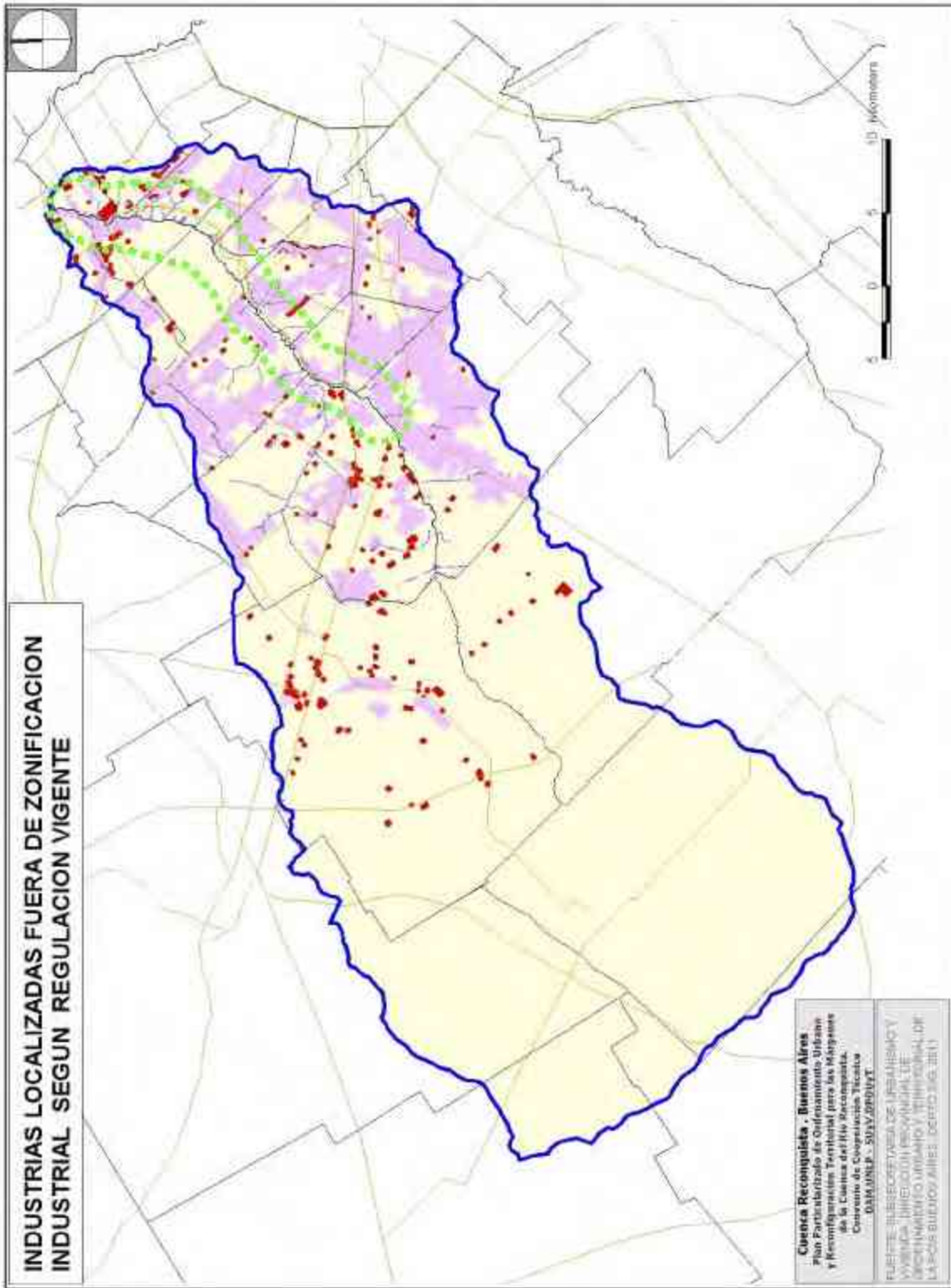
**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las Industrias, fuera del área identificada como Industrial por los códigos Municipales de Usos del Suelo.



**INDUSTRIAS LOCALIZADAS EN AREA URBANA  
SEGUN ZONIFICACION VIGENTE**

**Ciudad Reconquistada - Buenos Aires**  
 Plan Participativo de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para los Barrios  
 de la Ciudad del Gran Buenos Aires.  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 BARRIOURB - S001/2009/DT  
 PUENTE SUBESTACION DE LUGARILLO Y  
 MANZANA SURESTE DE PRODUCCION DE  
 CEMENTO MANTO URBANO Y TERRESTRIAL, EN  
 LA POA BUENOS AIRES. 10/07/2013 - 2011





**INDUSTRIAS LOCALIZADAS FUERA DE ZONIFICACION INDUSTRIAL SEGUN REGULACION VIGENTE**

**Cuenca Reconquista - Buenos Aires**  
 Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para las Mancomunales  
 de la Cuenca del Rio Reconquista,  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 DAM/IMP - 503V/2010/DT

FUENTE: SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y  
 DESARROLLO TERRITORIAL DE  
 LA SECRETARÍA DE URBANISMO Y TERRITORIO, DF  
 LA CIUDAD BUENOS AIRES (SECRETARÍA DE URBANISMO)



**3) Viviendas localizadas en áreas consideradas como de máximo riesgo de inundación.** En este mapa se identificaron las viviendas que se encuentran dentro de los valles considerados de máximo riesgo de inundación. Los conflictos ambientales ocasionados por la localización de viviendas en áreas de máximo riesgo de inundación, requiere una regulación que minimice la ocupación residencial en el lugar. Por otra parte, es oportuno en la medida de lo posible, la identificación de aquellas obras que propicien un saneamiento del área.

**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las viviendas, dentro del área de máximo riesgo de inundación de la Cuenca.

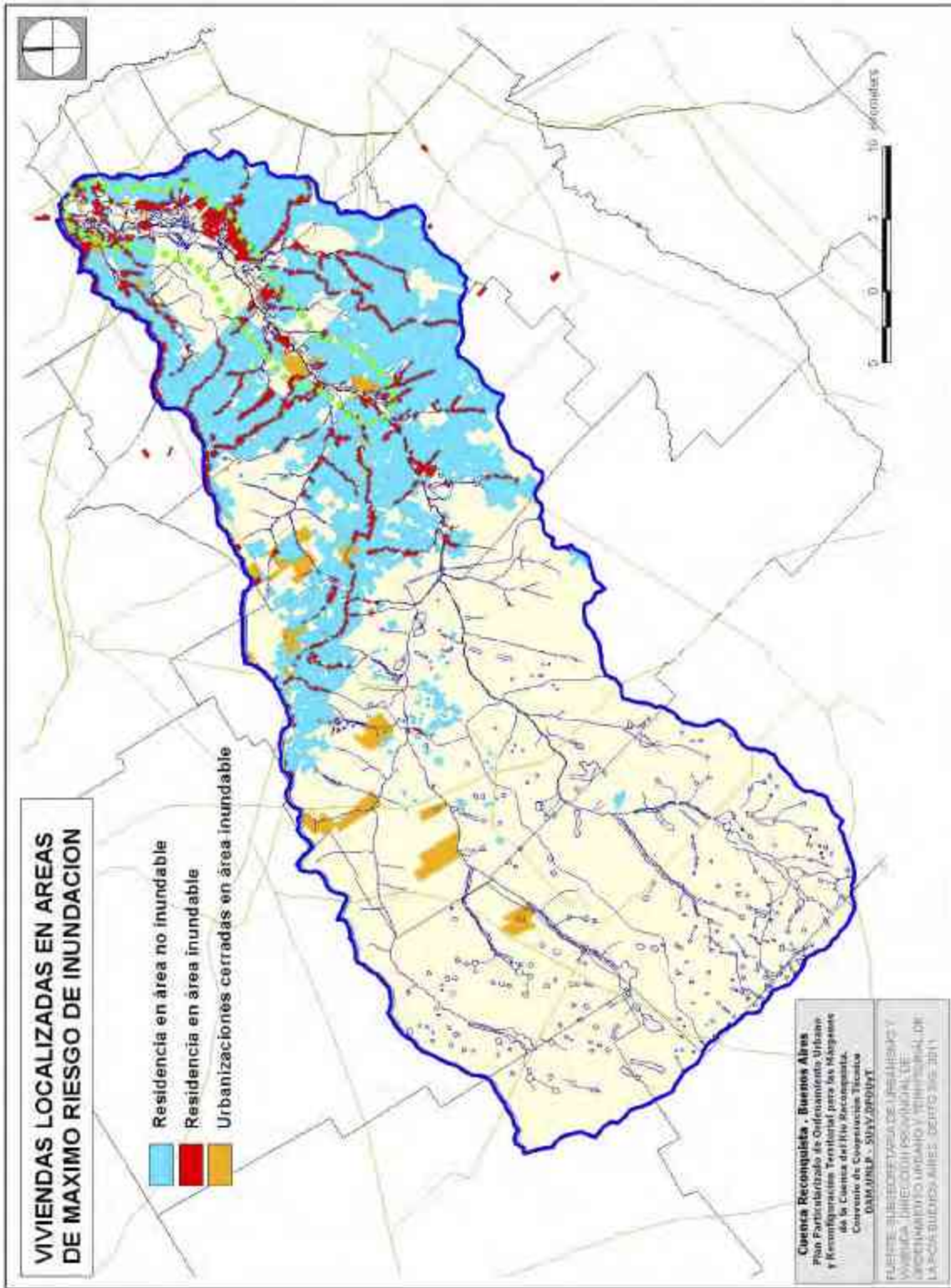
**4) Viviendas localizadas en las proximidades a cavas y canteras profundas.** El presente ítem reviste importancia por los riesgos a la salud de las personas que puede ocasionar la cercanía a canteras y cavas profundas. Es oportuno regular en el sentido de la recuperación de los pasivos ambientales de las canteras, como asimismo la recuperación física y funcional de los predios en cuestión, así como exigencias de seguridad ambiental.

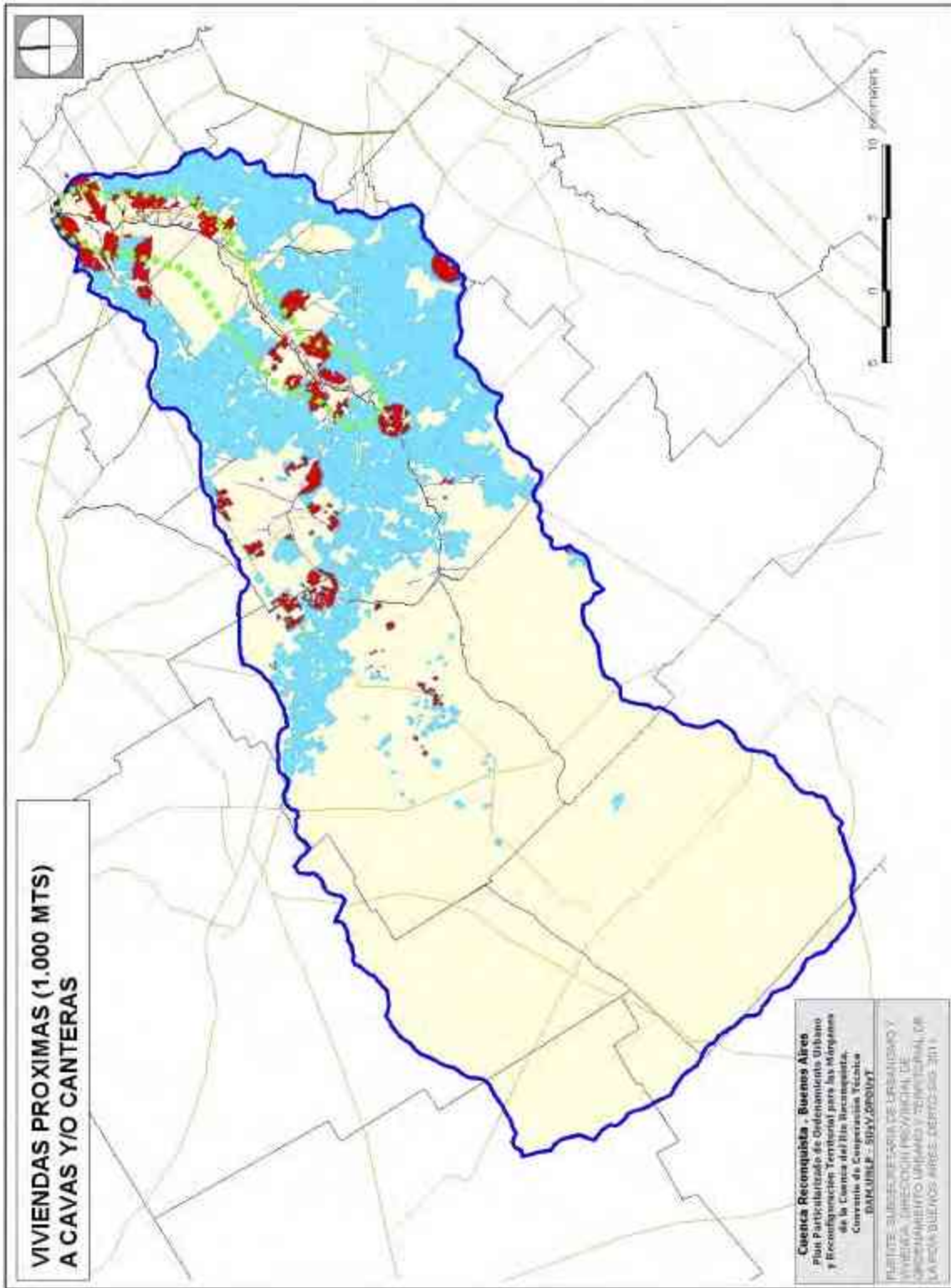
La regulación propuesta deberá también incorporar mecanismos de gestión mixta como son los convenios urbanísticos que posibiliten la concreción de la recuperación de los terrenos en cuestión.

**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las viviendas, dentro del área de 1000 metros circundante a las cavas y canteras profundas existentes en la cuenca.

**5) Asentamientos precarios sin reconocimiento normativo de las normas municipales de ordenamiento territorial.** El presente mapa identifica a partir de un relevamiento en campo y fotolectura de imagen satelital los asentamientos precarios y Villas de emergencia existentes en el territorio de la Cuenca.

Los patrones de ocupación de los asentamientos, no guardan relación con los indicadores urbanísticos prescritos en las zonas de los códigos urbanos existentes.

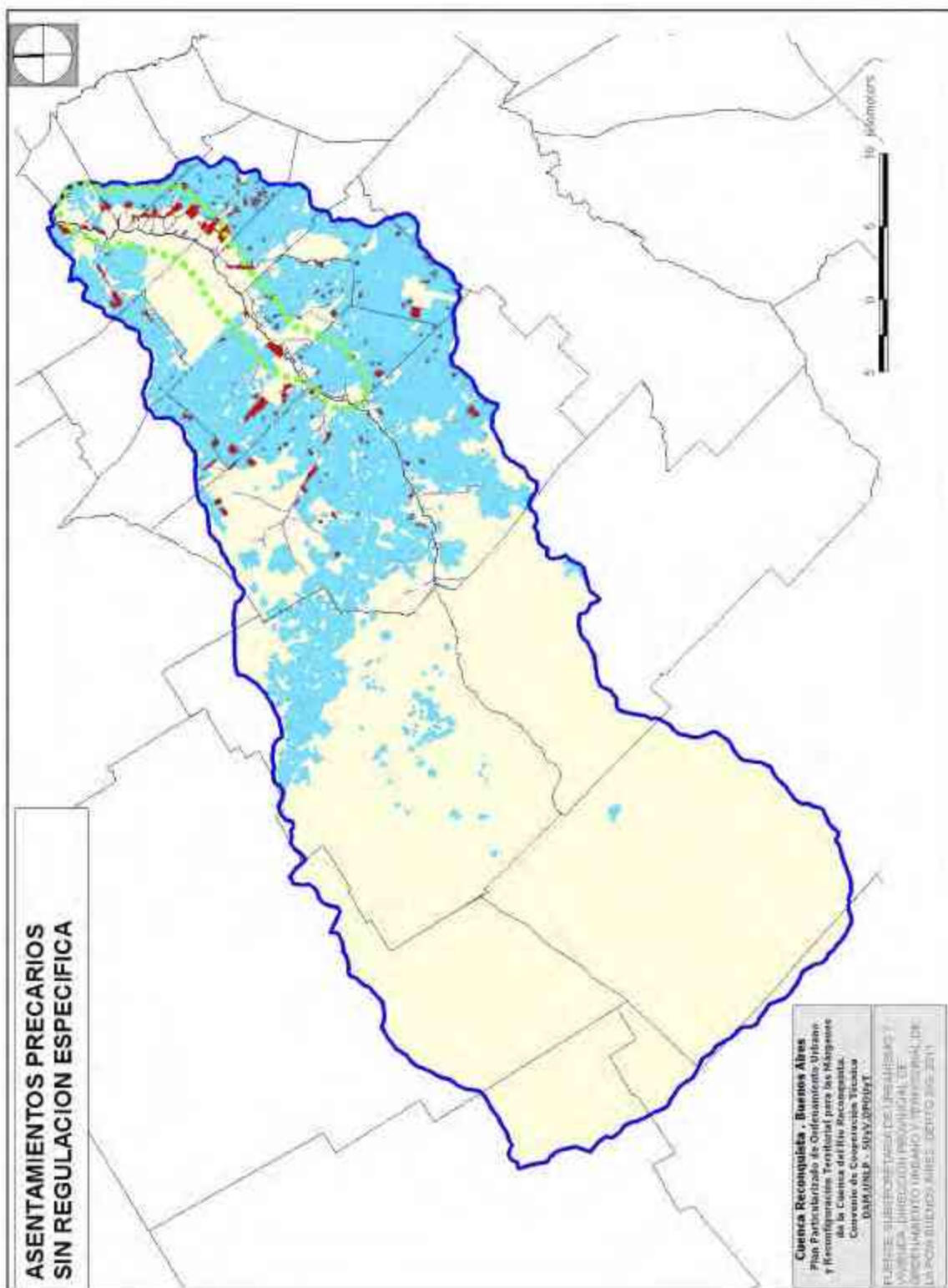




**VIVIENDAS PROXIMAS (1.000 MTS)  
A CAVAS Y/O CANTERAS**

**Cuenca Reconquista - Buenos Aires**  
Plan Participativo de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para las Margenas  
de la Cuenca del Rio Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
BAKURUP - SIPAV/OPBUDT

INSTITUTE: BUENOS AIRES SCHOOL OF URBANISM AND  
ARCHITECTURE - INSTITUTO PROVINCIAL DE  
DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL, OP  
DARWIN BUENOS AIRES - DESARROLLO 3011



Se requiere entonces intervenciones indirectas normativas de adecuación especial, así como intervenciones directas consistentes en la regularización dominial de las tierras, y la ejecución de planes de obras públicas de dotación de infraestructura de servicios básicos de infraestructura y construcción y mejoramiento de las viviendas.

**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de los asentamientos precarios y Villas de Emergencia de la Cuenca.

**6) Viviendas localizadas fuera del área urbana legal.** El caso siguiente explora las viviendas existentes, relevadas a partir de la fotolectura de la imagen satelital, que no se encuentran localizadas dentro del área urbana nombrada en los códigos municipales de usos del suelo.

Dichas viviendas guardan condiciones de precariedad normativa dado que a sus alrededores pueden localizarse usos incompatibles a las mismas.

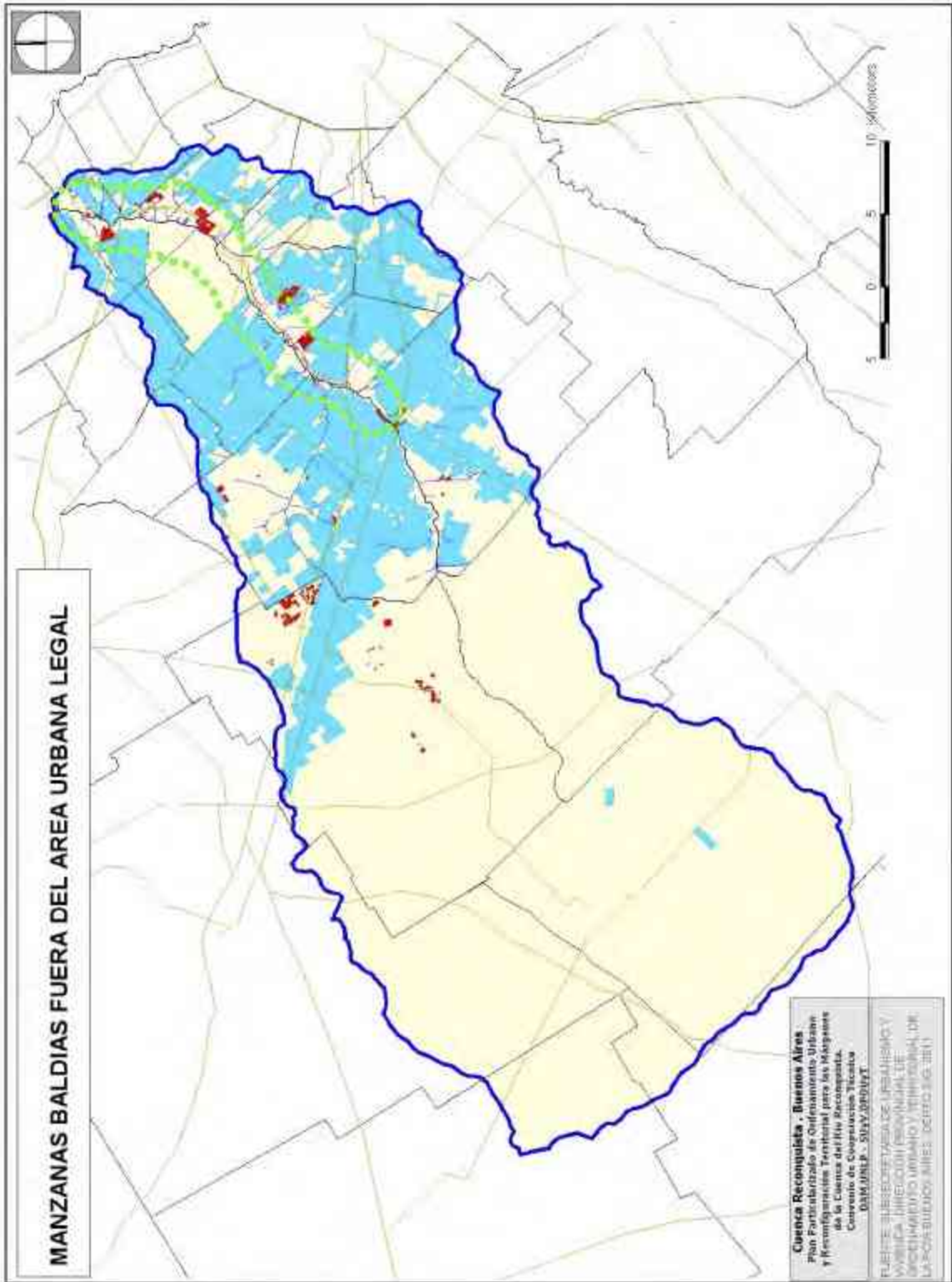
**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las viviendas fuera de las áreas residenciales nombradas en los códigos municipales de usos del suelo.

**7) Manzanas baldías fuera del área urbana legal.** El presente mapa identifica a partir del catastro existente aquellas manzanas baldías que se encuentran fuera de las áreas y zonas residenciales de los códigos municipales existentes.

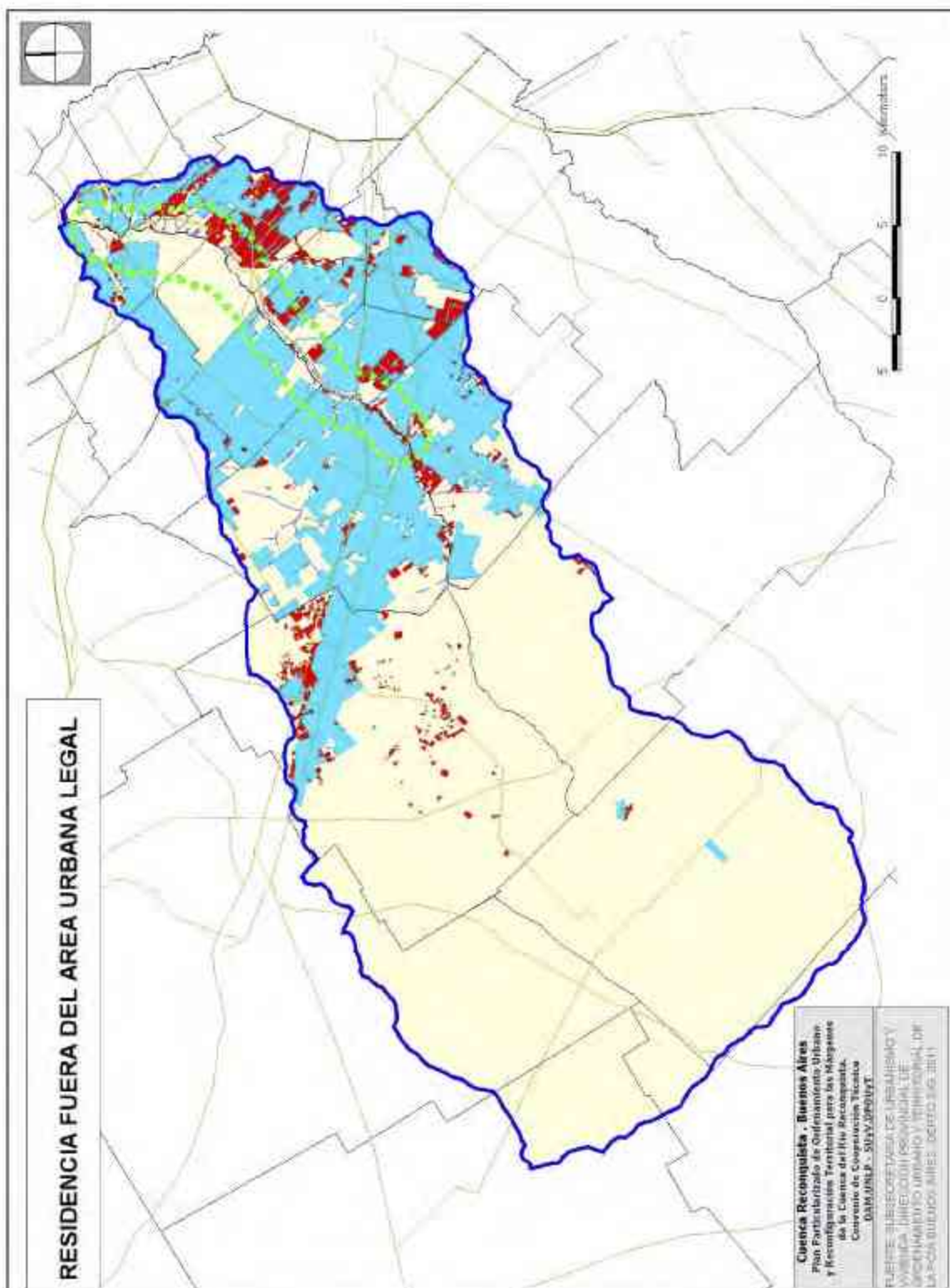
Las mismas adelantan el proceso de expansión del área urbana de la cuenca, provocando de este modo el crecimiento urbano descontrolado, tipo “mancha de aceite” y la conflictividad del periurbano.

**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las manzanas baldías localizadas fuera del área urbana.









**8) Presencia de importante cantidad de áreas degradadas ambientalmente producto de la actividad extractiva del suelo.** Los problemas detectados en las mismas son: Riesgo a la seguridad y la salud de las personas, presencia de basurales clandestinos, cambio en la topografía provocando además problemas con los escurrimientos de los desagües pluviales.

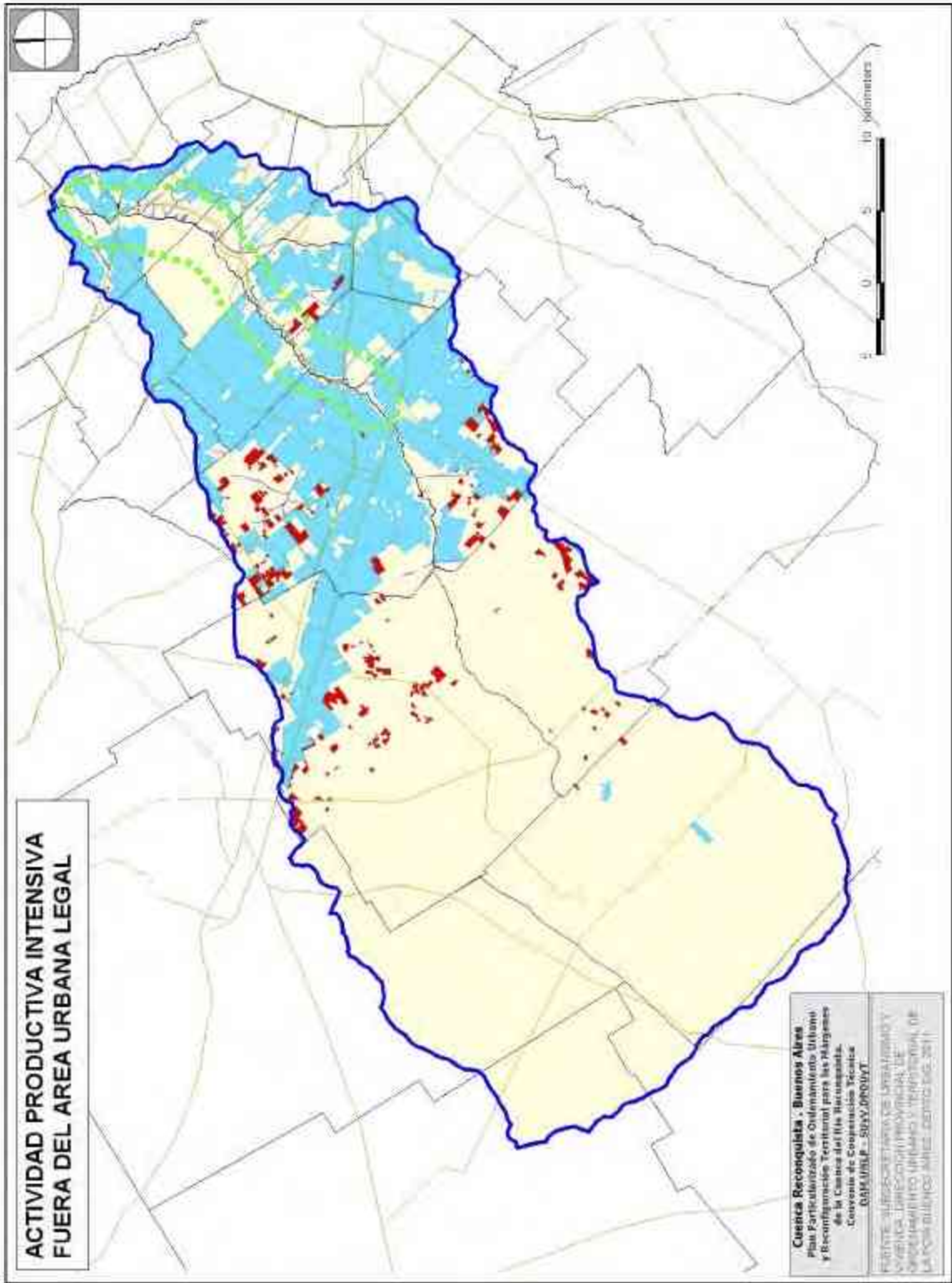
**Técnica:** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las canteras y cavas profundas existentes.

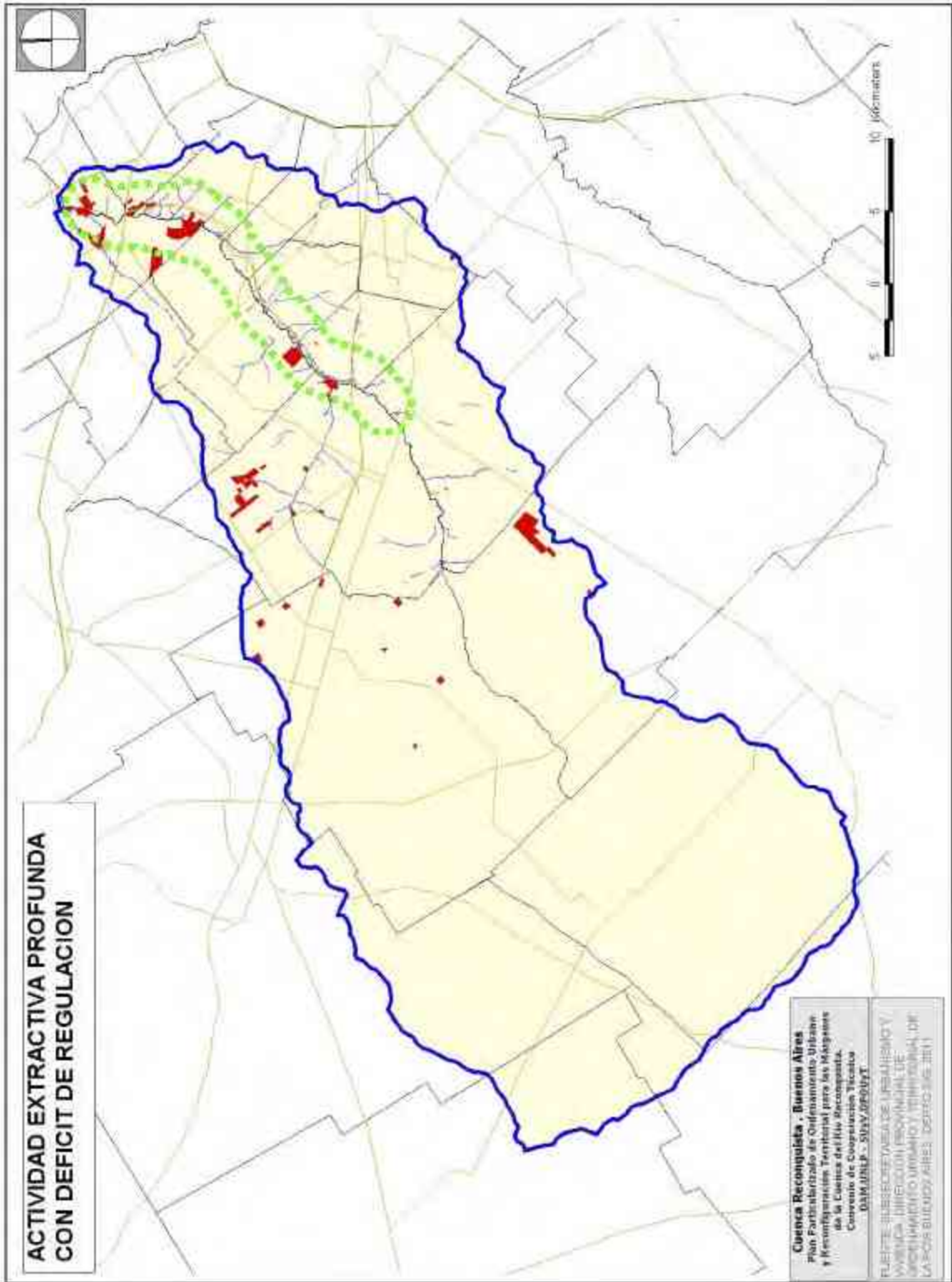
**9) Áreas con actividad productiva intensiva, localizadas en los bordes urbanos en riesgo de extinción.** Se considera importante su resguardo y protección dado el carácter estratégico de las mismas, como áreas sociales productivas y áreas verdes reguladoras del medio urbano que tiendan a la autosostenibilidad económica y ecológica, mediante la producción de alimentos frescos en huertas familiares o a escala de condominio; y la existencia de suelo absorbente (“recargador” de acuíferos);

**Técnica:** : En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar la localización de las áreas con actividad productiva rural intensiva.

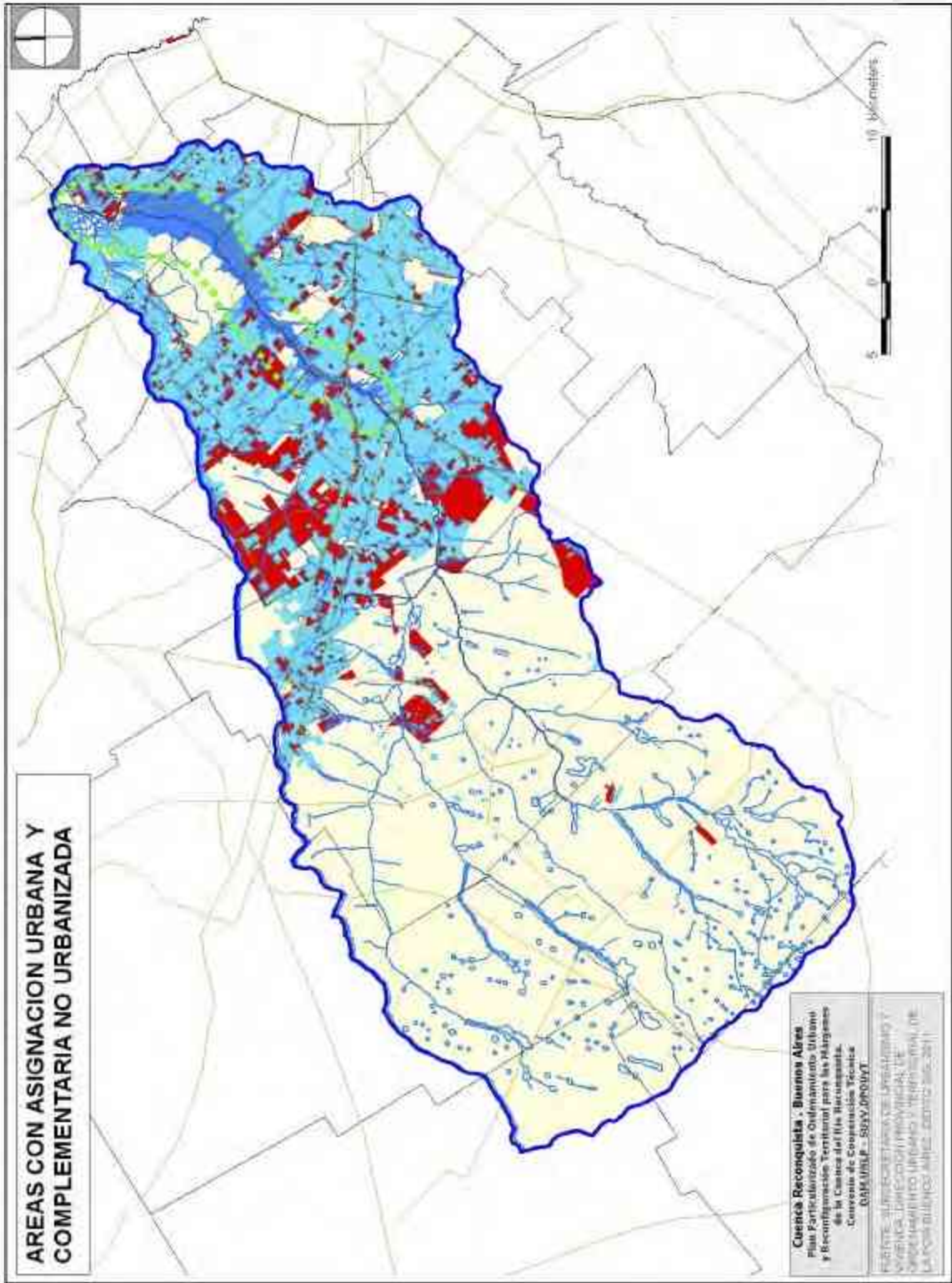
**10) Proceso conflictivo de trasmutación rentística hacia la actividad residencial en áreas productivas rurales intensivas.** El proceso de urbanización descontrolado e insustentable, está ocupando suelos con altísima capacidad productiva, no verificándose acciones normativas (indirectas), u operativas (directas) tendientes al control de este proceso conflictivo.

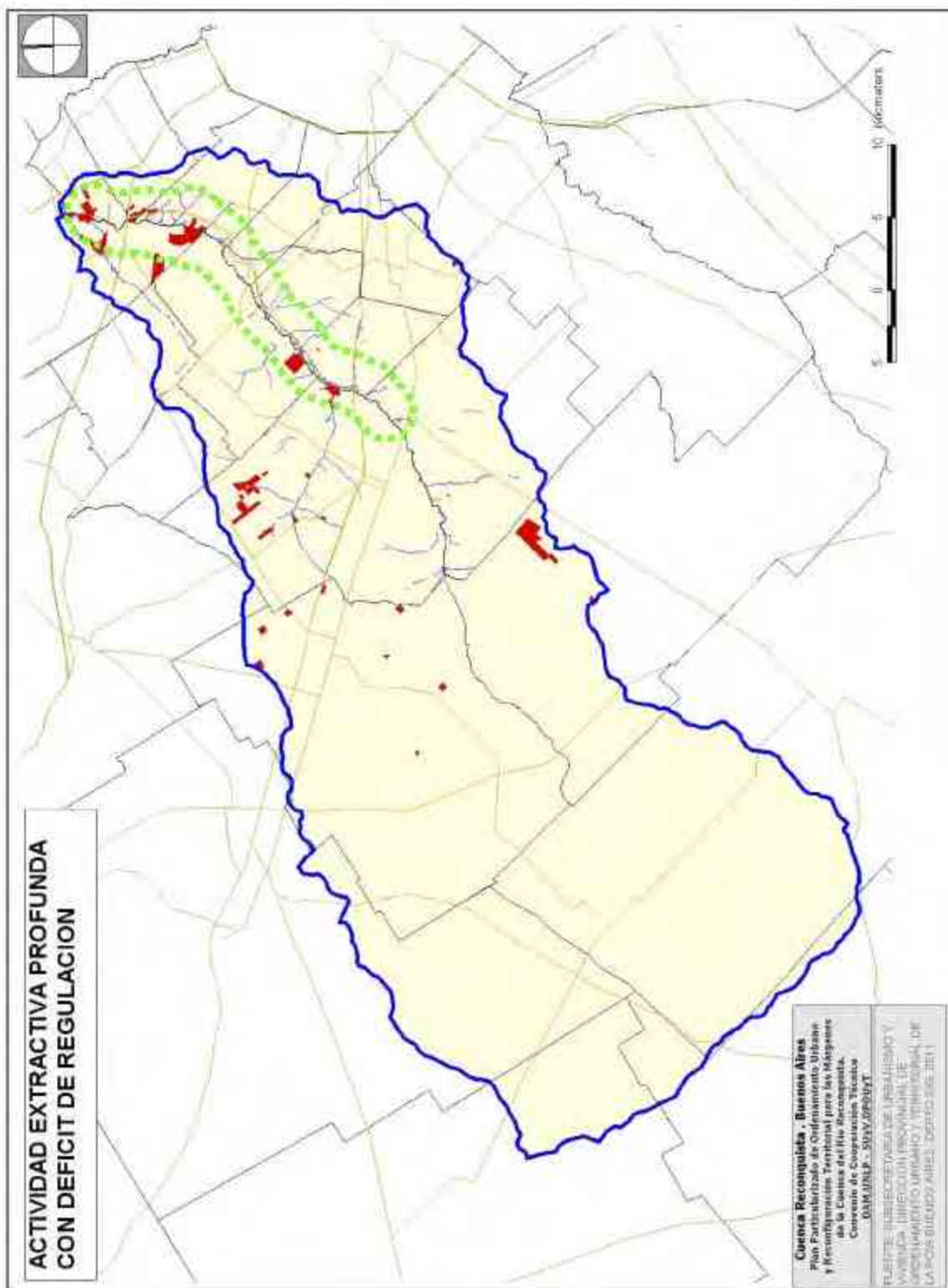
**Técnica:** : En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar los suelos considerados de máxima capacidad productiva agropecuaria.











11) **Proceso de crecimiento urbano descontrolado, tipo “mancha de aceite”, insustentable.** Se verifica un patrón de crecimiento urbano, insustentable, con sobreoferta de suelo urbanizable, muy depredador de suelo, configurador de ciudad dispersa, con serios inconvenientes de funcionalidad y economía urbana y exagerada apetencia por la vivienda individual, tipo “chalet” o ciudad-jardín, que encarece la prestación de los servicios públicos. Es necesario originar políticas territoriales tendientes a controlar este proceso, definiendo nuevas pautas de ocupación del territorio.

Para gobernar esta situación, es conveniente propiciar el correcto manejo de densidades de uso del suelo compatibles con la disminución de demanda de un bien tan escaso (suelo); y propiciar la tendencia el agrupamiento de unidades de vivienda, que disminuyan la cantidad de servicios;

**Mapeo de lugares.** A partir del mapeo de “pre-lugares” e incorporando el análisis de racionalidades, procesos, tendencias y actores, se realiza el mapeo final de los lugares, definiendo cada lugar por su rasgo mas saliente de la manera mas simple y cabal posible. En esta etapa se realizan ajustes finales, cuando sea necesario con referentes conocedores de la realidad local.

**Técnicas.** En una cartografía-base con el parcelario urbano y rural, la red ferro-vial, la hidrografía y la toponimia más relevante se procede a digitalizar el mapeo manual de los lugares realizado en terreno y/o con el auxilio de todas las fuentes empleadas en las etapas previas.



## LUGAR CORREDOR COMERCIAL



**Lugar “Corredor Comercial”:** Se trata de un lugar de desarrollo lineal, a través de corredores formado por los pares de calles Gral Julio Roca, y Martín Fierro, Arturo Illia, y Gral Roca, la avenida Gral Rawson y Vergara.

Este lugar detenta una espacialidad que emerge de su posición relativa destacada, ya que se trata de una vías con buenas condiciones de conectividad a ambos lados de la cuenca presentando buenas potencialidades de desarrollo. La ocupación actual muestra vocaciones mixtas, alternando comercios medianos y grandes y servicios con viviendas.

### PROBLEMAS:

#### Los principales problemas detectados son:

- Tendencia a la densificación sin control adecuado.
- Incompatibilidad Usos con la actividad residencial.
- Congestión de tránsito.

## LUGAR RESIDENCIAL CONJUNTO DE VIVIENDAS



**Lugar “Residencial conjunto de viviendas”:** Se trata de lugares generados por la acción pública de planes de vivienda social que al ser proyectados y ejecutados integralmente previo a su habitación definitiva, han participado de manera distinta en el proceso de configuración territorial que el resto de los lugares planificados. Se destaca por su racionalidad social y su vocación claramente residencial dado que difícilmente los conjuntos de vivienda de interés social contemplan en su etapa de proyecto la mixtura de actividades característica de los lugares residenciales consolidados. Presenta situaciones heterogéneas en cuanto a tendencias, que pueden ser de valonzación o de vulnerabilidad, según el caso, y de igual manera alternan procesos conflictivos y sinérgicos. En algunos casos poseen pautas de urbanización distintas y discordantes con el contexto, tanto en la subdivisión del suelo como en la edificación. En cuanto al ordenamiento territorial en algunos casos se encuentran regulados como ámbitos residenciales especiales, contando con pautas al volumen y a la intensidad de ocupación distinta a su entorno inmediato.

### PROBLEMAS:

- Problemas de Integración Territorial
- Carencias de Equipamientos Sociales y Comercial
- Carencias en los servicios Infraestructuras
- Problemas de regularización dominial

## LUGAR RESIDENCIAL CONSOLIDADO



**Lugar “Residencial Consolidado”:** se trata del lugar con vocación residencial más desarrollada del área. Presenta una territorialidad urbana, predominando la racionalidad social con una tendencia a la valorización económica y social. Se desarrolla en trama ocupando las manzanas que cuentan con mejor dotación de infraestructura.

Desarrolla procesos sinérgicos que tienden a dar lugar a los predios de mayor valorización social y económica, dado que las actividades que se desarrollan son compatibles entre sí. Este lugar presenta una ocupación del suelo predominantemente residencial, de buena compacidad en su densidad, que alterna con comercios de pequeña escala y equipamientos sociales con un rol de atractores locales. Existe como aspecto conflictivo la presencia de industrias y talleres que generan algunas incompatibilidades y molestias.

Los actores más destacados son los ciudadanos que se apropian de los espacios públicos y privados (propietarios de comercios).

Posee una espacialidad absoluta dada por los sitios naturales que presentan mejor aptitud para una vocación residencial fundamentalmente en lo concerniente a la inundabilidad. En relación a la espacialidad relativa, le otorga una importante posición en cuanto a las zonas colindantes más servidas, y la vinculación con los accesos viales, mientras que su espacialidad relacional emerge en sus calles más concurridas, con el mayor flujo de tránsito, sedes institucionales, y mayor actividad comercial.

### PROBLEMAS:

**Los principales problemas detectados son:**

- Molestias derivadas del proceso de consolidación
- Aumento de la compacidad edilicia con la consiguiente disminución de espacio libre privado
- Falta de arbolado urbano
- Dispersión comercial
- Persistencia de incompatibilidades con usos molestos preexistentes



## LUGAR RESIDENCIAL MIXTO



**Lugar “Residencial Mixto”:** lugar de escaso desarrollo residencial, predominando la presencia de galpones, por lo que la vocación es mixta. Presenta un uso dominante ligado a la presencia de grandes tinglados y galpones que funcionan como talleres, o depósitos. Este lugar presenta una tendencia de vulnerabilidad, puesto que puede desarrollar procesos conflictivos ligados a la consolidación residencial, con usos que son incompatibles y en competencia entre sí. Se destaca la racionalidad social y económica con algunos procesos conflictivos, dado por la circulación frecuente de vehículos de carga que circulan por la zona. Los actores más destacados son los propietarios de los galpones, y los ciudadanos que habitan la zona. Son lugares de territorialidad urbana. La espacialidad absoluta de este lugar presenta un sitio con características que limitan en cierto grado el uso residencial, su espacialidad relativa entre los demás lugares, le confieren una posición media en cuanto a su vinculación con el resto de las zonas y las vías principales. Por otra parte la espacialidad relacional no se identifica como continuidad de la zona residencial consolidada, pero tampoco como identidad barrial propia.

### PROBLEMAS:

#### Los principales problemas detectados son:

- Problemas con el tránsito pesado
- Carencia de regulación adecuada para la Incompatibilidad de Usos
- Déficit de Infraestructuras de Servicios
- Contaminación ambiental
- Sin regulación adecuada para el tejido urbano mixto (relación vivienda-galpón)

## LUGAR RESIDENCIAL CONJUNTO DE VIVIENDAS



**Lugar “Residencial conjunto de viviendas”:** Se trata de lugares generados por la acción pública de planes de vivienda social que al ser proyectados y ejecutados integralmente previo a su habitación definitiva, han participado de manera distinta en el proceso de configuración territorial que el resto de los lugares planificados. Se destaca por su racionalidad social y su vocación claramente residencial dado que difícilmente los conjuntos de vivienda de interés social contemplan en su etapa de proyecto la mixtura de actividades característica de los lugares residenciales consolidados. Presenta situaciones heterogéneas en cuanto a tendencias, que pueden ser de valorización o de vulnerabilidad, según el caso, y de igual manera alternan procesos conflictivos y sinérgicos. Son lugares de territorialidad urbana, con una espacialidad relativa con una posición desfavorable en cuanto a su ubicación periférica. En algunos casos poseen pautas de urbanización distintas y discordantes con el contexto, tanto en la subdivisión del suelo como en la edificación. En cuanto al ordenamiento territorial en algunos casos se encuentran regulados como ámbitos residenciales especiales, contando con pautas al volumen y a la intensidad de ocupación distinta a su entorno inmediato.

### PROBLEMAS:

#### Los principales problemas detectados son:

- Problemas de Integración Territorial
- Carencias de Equipamientos Sociales y Comercial
- Carencias en los servicios Infraestructuras
- Problemas de regularización dominial

## LUGAR RESIDENCIAL DÉBIL



**Lugar "Residencial débil":** Se trata de lugares con vocación residencial que se encuentran en un proceso de expansión descontrolado común a todo el ámbito de la región metropolitana. Conforman un patrón de desarrollo de loteos urbanos, y manzanas con bajísimas densidades de ocupación residencial. Estos sectores de expansión residencial presentan carencias en cuanto a la cobertura de servicios y en algunos casos problemas de inundabilidad. Se entiende como prioritario el control del crecimiento desmedido y la realización de planes de consolidación de estas áreas, aumentando la densidad poblacional, y realizando la provisión de los servicios de infraestructura y saneamiento básico. Los actores más destacados son los ciudadanos que habitan en la zona. Registra una espacialidad absoluta con sitios con ciertas restricciones para el uso residencial, dada su situación de borde metropolitano.

### PROBLEMAS:

**Los principales problemas detectados son:**

- Baja densidad poblacional.
- Problemas de accesibilidad.
- Espacio público con carencias y problemas de mantenimiento derivado de la baja densidad poblacional.
- Carencias de Infraestructuras de servicios públicos.
- Falta de equipamientos sociales y recreativos para la vida de relación barrial.
- Incompatibilidad de usos
- Problemas de inundabilidad.



## LUGAR INDUSTRIAL EXCLUSIVO



Lugar "Industrial Exclusivo" Se desarrollan como usos industriales en un contexto urbano con dominancia residencial prevaleciendo preferentemente la racionalidad económica. Presenta tendencias a la vulnerabilidad generada por procesos conflictivos entre intereses confrontados representados por los distintos actores (empresarios, vecinos de las adyacencias, algunos sectores de la ciudadanía y autoridades del Municipio), y la contaminación ambiental que las industrias generan, (olores desagradables, proliferación de roedores y vectores, impacto sonoro, impacto visual negativo, riesgo a la salud, intenso flujo del tráfico pesado dentro del ejido urbano etc.)

Las áreas industriales planificadas cuentan con servicios de infraestructura para el desarrollo de la actividad industrial, donde los empresarios tienen beneficios e incentivos para el correspondiente traslado (disminución en los pagos de impuestos, tasas, entre otros) y mejora de las condiciones existentes para la instalación de nuevas empresas y continuidad de las que ya estén instaladas.

Los actores sociales más destacados son los empresarios, autoridades del Municipio y los ciudadanos usuarios de los distintos establecimientos.

Si se logra completar el desarrollo de la red de infraestructura y servicios, aún en déficit, de las áreas industriales planificadas en el sentido de potenciar el sistema vial concéntrico del área metropolitana se profundizará el proceso sinérgico de localización industrial hacia el logro de un desarrollo sostenible.

La espacialidad absoluta de estos lugares presenta un sitio con características incompatibles con las actividades desarrolladas en las zonas residenciales colindantes, la espacialidad relativa está determinada por grados de conectividad y accesibilidad que en algunos casos no son aptos, trayendo como consecuencia un alto tránsito de vehículos pesados, inseguridad vial y el deterioro de las redes viales domiciliarias. La espacialidad relational se identifica como uno de los puntos de mayor conflicto en el área.

### PROBLEMAS

Los principales problemas detectados son:

- Conflictos ambientales por incompatibilidad con la residencia
- Falta de regulación adecuada
- Problemas en la conectividad
- Las áreas industriales exclusivas necesitan medidas de promoción y seguridad jurídica
- Falta de integración con los servicios urbanos



## LUGAR EQUIPAMIENTO



**Lugar "Equipamiento":** Son lugares urbanos, en donde prevalece la lógica y racionalidad propia del equipamiento que son parte. En general se desarrollan procesos conflictivos y desvalorización social porque se convierten en importantes barreras urbanas. Su actor principal es el (mantenimiento, prestación de servicios, seguridad). La espacialidad relativa está determinada por altos grados de conectividad y accesibilidad vehicular, mientras que la espacialidad relacional está dada por la característica del equipamiento. Escala barrial equipamiento barrial, escala metropolitana "Campo de Mayo"

### PROBLEMAS:

#### Los principales problemas detectados son:

- Son en algunos casos importantes barreras urbanas
- En el interior de los mismos se desarrollan actividades conflictivas con importantes dificultades de control por parte de los entes municipales y provincial de control

## LUGAR RESIDENCIAL JARDIN



**Lugar "Residencial Jardín:** Se trata del lugar con vocación residencial integrado al área urbana

La actividad residencial planteada es la residencia con grandes extensiones de terreno y baja densidad, en un contexto de mayor presencia de verde

Tienen la tendencia de comportarse como núcleos autónomos dado sus condiciones diferentes en cuanto a traza y tejido

Dado su pertenencia al medio rural o periurbano en ocasiones presentan conflictos con las actividades rurales o industriales que se localizan en la zona. Generan un proceso económico de valorización desmedida del suelo urbano por su baja densidad

También genera procesos sociales de fragmentación

### PROBLEMAS:

**Los principales problemas detectados son:**

- Carenza de Equipamientos
- Dificultad en la provisión de algunos servicios públicos
- Externalidades ambientales por su baja densidad poblacional
- Dispersión territorial y consumo desmedido del suelo
- Tendencia a la fragmentación territorial
- Alteraciones perjudiciales en el valor de la Tierra

## LUGAR EQUIPAMIENTO RECREATIVO DEPORTIVO



### Lugar “Equipamiento Recreativo Deportivo”:

lugar de vocación recreativa-deportiva, destacándose los predios de los equipamientos de instituciones de dimensiones superiores a la manzana

Algunas tendencias a la vulnerabilidad se generan por procesos conflictivos entre intereses confrontados representados por vecinos de las adyacencias y algunos sectores de la ciudadanía que frecuentan durante todo el año estos establecimientos. Los mismos colindan con áreas bacantes o residenciales.

Los actores más importantes están representados por las autoridades de las distintas instituciones, los usuarios de la ciudadanía local, el estado municipal a través de ciertas acciones de promoción.

La espacialidad absoluta de estos lugares “en general” presenta sitios con ciertas características de restricción para otras actividades dado que se encuentran localizados generalmente en zonas con riesgo de inundabilidad, la espacialidad relativa está determinada por buenos grados de conectividad y accesibilidad vehicular no así peatonal, mientras que la espacialidad relacional emerge de las calles principales de acceso a los distintos predios.

### PROBLEMAS:

**Los principales problemas detectados son:**

- Problemas de accesibilidad peatonal
- Déficit en servicios de infraestructura
- Desintegración con el resto de los equipamientos
- Falta de inversión en equipamientos y mobiliarios
- Tendencia a la ocupación edilicia desmedida
- Insuficiente regulación

## LUGAR DEGRADADO



**Lugar “degradado:** se trata de lugares de territorialidad urbana colindantes al área de mayor riesgo de inundación. En dichos lugares, alternan racionalidades diversas, de orden natural, social o económico según el caso. El denominador común de estos predios es la marginalidad territorial que dificulta el control originada por diversas cuestiones, (problemas de ejercicio efectivo del control, por conflictos de interjurisdiccionalidad, localización en zonas de borde, etc) Posee una importante tendencia a la vulnerabilidad ambiental siendo en muchos casos importantes focos de contaminación con el consecuente riesgo a la salud. Se registran intereses confrontados representados por los distintos actores (empresarios, vecinos de las adyacencias, algunos sectores de la ciudadanía y autoridades gubernamentales). Se destaca la acción degradante del CEAMSE, lo que se potencia por su escala.

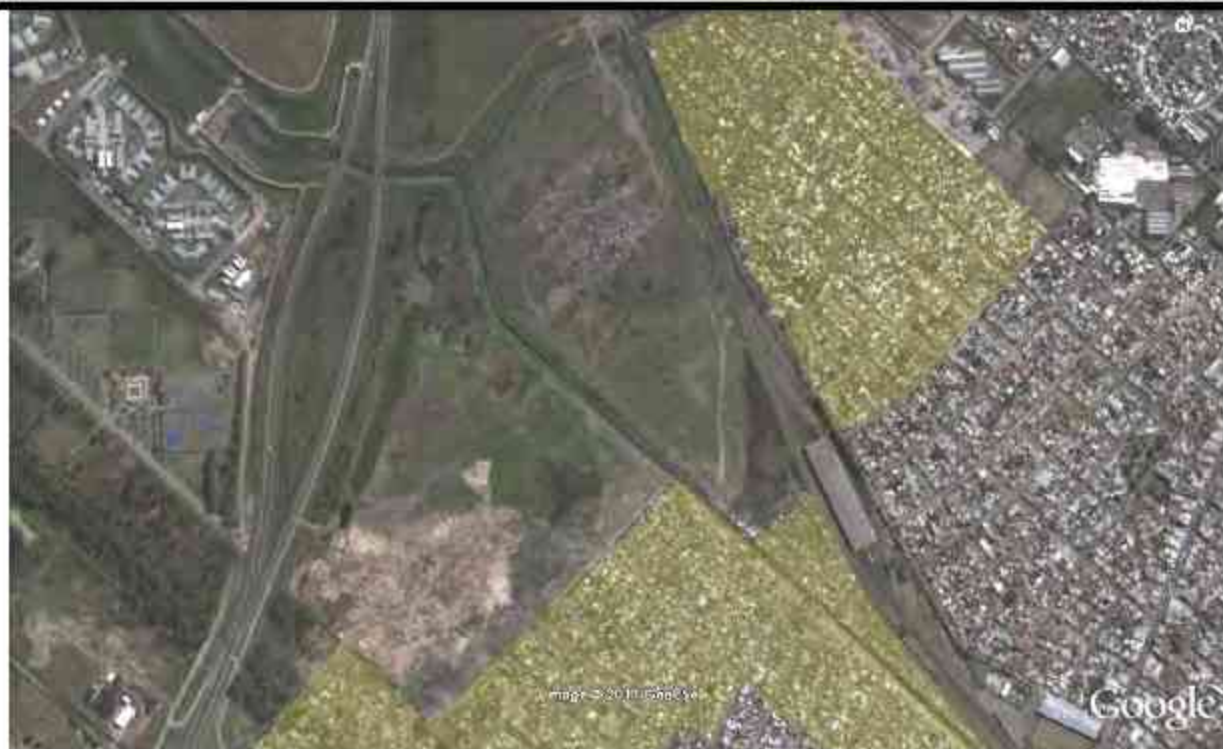
### **PROBLEMAS:**

#### **Los principales problemas detectados son:**

- Grandes alteraciones ambientales producto del desmanejo en la gestión ambiental.
- Proceso lineal e insustentable en el uso de los recursos ambientales.
- Carencia de regulación adecuada.
- Falta de control.



## LUGAR RESIDENCIAL EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD



**Lugar “residencial en condiciones de vulnerabilidad:** Se trata del lugar con vocación residencial que presenta las situaciones de mayor vulnerabilidad del partido. Presenta condiciones materiales precarias, vinculadas directamente a la carencia de servicios de cloacas y gas, a la precariedad y/o inexistencia del pavimento y al bajo standard en la calidad de construcción de las viviendas. Los actores más destacados son los ciudadanos que habitan en la zona. Registra una espacialidad absoluta con sitios con ciertas restricciones para el uso residencial, dada su situación de borde metropolitano.

### PROBLEMAS:

#### Los principales problemas detectados son:

- Carencias de Infraestructuras de Servicios.
- Mala calidad y equipamiento del espacio publico
- Contaminación ambiental.

### **1.4.3. Conclusiones.**

A modo de síntesis final, se identifican aquellas áreas reguladas con criterios de funcionalidad que no guardan relación con los territorios –reales, vividos y/o pensados- y por lo tanto provocan disfunciones en el contexto circundante. Se trata de evaluar en qué medida se aproximan el ser y el deber ser que dio origen a la regulación de los mismos:.

1. Patrón de crecimiento urbano insustentable con muy baja densidad, disperso y crecimiento tipo “mancha de aceite”
2. Existe una importante cantidad de Industrias localizadas en área urbana de las zonificaciones municipales.
3. Existen industrias que requieren control y adecuación normativa dado que se encuentran en zonas no consideradas como aptas para el asentamiento industrial.
4. Se verifica un proceso creciente de ocupación residencial en las áreas consideradas de máximo riesgo de inundación.
5. Se identifican áreas residenciales en condiciones de riesgo a la salud y a la seguridad de las personas por encontrarse próximas a cavas y canteras profundas.
6. Zonas con alta vulnerabilidad ambiental ocupadas por asentamientos precarios y villas de emergencia, sin regulación específica y planes de mejoramiento.
7. Importante cantidad de viviendas asentadas en áreas no urbanas por los códigos vigentes municipales.
8. Gran cantidad de manzanas subdivididas y desocupadas localizadas fuera de las áreas urbanas de los códigos municipales.
9. Presencia conflictiva de áreas degradadas por actividad extractiva y basurales.
10. Proceso conflictivo de retracción de las áreas con producción intensiva hortícola a favor de la actividad residencial.



11. Existencia de áreas con riesgo de urbanización con aptitud del suelo optima para la actividad productiva.

# **PARTE II**

## FORMULACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO

(Esquema Inter-Jurisdiccional y Lineamientos  
Normativos) de actuación para el  
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano  
de la Cuenca Reconquista

## 2.1 INTRODUCCIÓN

Esta Segunda Etapa “Formulación del Plan Particularizado” (Esquema Inter-Jurisdiccional y Lineamientos Normativos) de actuación para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Cuenca Reconquista comprende:

- Esquema Inter-Jurisdiccional y Lineamientos Normativos;
- Proyecto de Normativa sector “Proyecto Reconquista” (Primera Etapa);
- Instrumentos Normativos y de Gestión que permitan revisar las Normas de Ordenamiento Territorial vigentes y realizar los ajustes necesarios acordes al Modelo de Ordenamiento Urbano-Territorial deseable y a las Normativas nacional y provincial vigentes.

Desde la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, se están realizando diversas acciones tendientes a mejorar la situación urbana, ambiental de la Cuenca del Río Reconquista. Es en este marco es que se presenta la tercer y última parte de este Proyecto.

Por ende el trabajo se propone abordar las problemáticas del Río Reconquista, en la Cuenca Media, para establecer los Lineamientos Normativos, basándose especialmente en las áreas más críticas del territorio de la Cuenca que afectan en forma directa a más de 2,5 millones de habitantes, que residen en ella. Dichos Lineamientos permitirán establecer acciones de intervención que mejoren las condiciones urbano-ambientales en la Cuenca del Río Reconquista.

### **Consideraciones Generales**

La Región Metropolitana de Buenos Aires, ha sufrido un importante proceso de urbanización que ha alcanzado en las últimas etapas de expansión el tramo medio y bajo de la Cuenca del río Reconquista, produciendo una fuerte antropización<sup>53</sup> y modificando la relación del curso hídrico y su entorno. En la Cuenca Alta todavía

---

<sup>53</sup> El Río Reconquista, el segundo más contaminado de Argentina, forma parte de una cuenca que comprende unos 134 cursos de agua que recorren un total de 606 kilómetros. Las obras realizadas en el denominado canal Aliviador provocaron un incremento del deterioro del río que en algunos días presenta una gran proporción de peces muertos, olor nauseabundo y un color grisáceo y negrusco. Si bien no se encuentran signos de contaminación en su nacimiento, va recogiendo a su paso todo tipo de contaminantes que, por lo general, procede de las aguas cloacales domésticas, las descargas de efluentes industriales, o una combinación de ambos. Industrias papeleras, de fibras sintéticas, de metales ferrosos, alimenticias -preparación y conservación de carnes-, acumuladores eléctricos, mataderos, caucho, hierro y acero, entre muchos otros rubros, utilizan al río como un depósito natural, para todo tipo de desperdicios.

El deterioro del curso se nota desde Paso del Rey en adelante; la margen derecha recibe los desagües industriales de Morón, Hurlingham y otros municipios; la margen izquierda recibe los del área industrial de Bella Vista. El principal aporte contaminante proviene del arroyo Morón, que corre en parte entubado y en parte a cielo abierto, y recibe las descargas industriales y también las cloacales de la zona. Cercano a la desembocadura, la margen derecha recibe la descarga de un conducto pluvial (aporta desagües cloacales e industriales), de J. León Suárez, y en su costado izquierdo, otro afluente crítico es el arroyo Basualdo, en una región densamente poblada e industrializada. Toda esta situación que atenta para un manejo sustentable del río, se agrava al observarse el lamentable estado sanitario de la Cuenca.

predominan los usos rurales y son menores los conflictos entre las actividades humanas y los recursos naturales. El área, ha recibido una intervención de gran envergadura que atendió la problemática de las inundaciones y sus secuelas sobre la población residente y las actividades económico-productivas. Se realizaron obras de infraestructura de regulación del curso que controlan el riesgo de eventos de 100 años de recurrencia y que ha observado un comportamiento eficaz a partir de su finalización. Dichas obras, contribuyeron a mejorar las condiciones de riesgo hídrico en la Cuenca, pero no completaron el proceso de saneamiento, quedando pendiente la resolución de problemas de tipo urbano-ambiental que afectan al curso hídrico y su entorno en el sector más urbanizado. La mayor criticidad de los problemas de tipo urbano-ambiental se suscita en los tramos medio y bajo en los cuales la ocupación del territorio por usos residenciales y actividades comerciales y productivas ha transformado el *Reconquista en un río urbano*<sup>54</sup> pero sin resolver adecuadamente las cuestiones que esta nueva situación ambiental plantea.

Por otra parte, se observa que se han sumado modificaciones y alteraciones de la morfología del territorio y la cobertura vegetal alterando los cursos originarios, además de haber cambios del suelo y del agua superficial y subterránea (procesos de contaminación, ocupación irregular de la cuenca de inundación entre otras causas), con un efecto sinérgico negativo desencadenando un proceso acumulativo de degradación urbano-ambiental. Cabe mencionar, que las cuencas que atraviesan áreas urbanizadas adoptan un patrón de tejido urbano incompleto y degradado que se transforma en el *patio de atrás*, de las jurisdicciones ribereñas.

En este marco, resulta necesario desarrollar ejes estratégicos que planteen programas y proyectos que corten el incremento de efectos negativos en el medio ambiente de la cuenca, mediante obras que aumenten la visibilidad y accesibilidad a los territorios afectados mediante un trazado vial conectivo que tenga la finalidad complementaria de completamiento y contención de la trama urbana sobre el valle de inundación del río.

Los dos Informes hasta ahora presentados, apoyados sobre una caracterización Urbano Ambiental que a partir del análisis del contexto regional focalizó el análisis en el Área de Estudio (cuenca media) -que abarca un corredor urbano ribereño que incluye parcial o totalmente a 14 partidos de los que forman parte de la Cuenca-

---

<sup>54</sup> IDUAR: Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional.

permiten plantear en esta instancia los primeros lineamientos para distintos programas de actuación:

-Desarrollar proyectos que abarquen la conectividad de las vías de la Cuenca y complementos viales en las márgenes del curso medio del Río Reconquista, a partir del diagnóstico realizado, que alcanza un detallado análisis de la situación urbano ambiental por sectores del Área de Estudio definida y en particular del Área de Incidencia Directa.

-Actuaciones sobre los aspectos eco-sistémicos que determinan el funcionamiento del río, entendiendo que las obras de remediación del río Reconquista deben basarse en la recuperación del recurso natural.

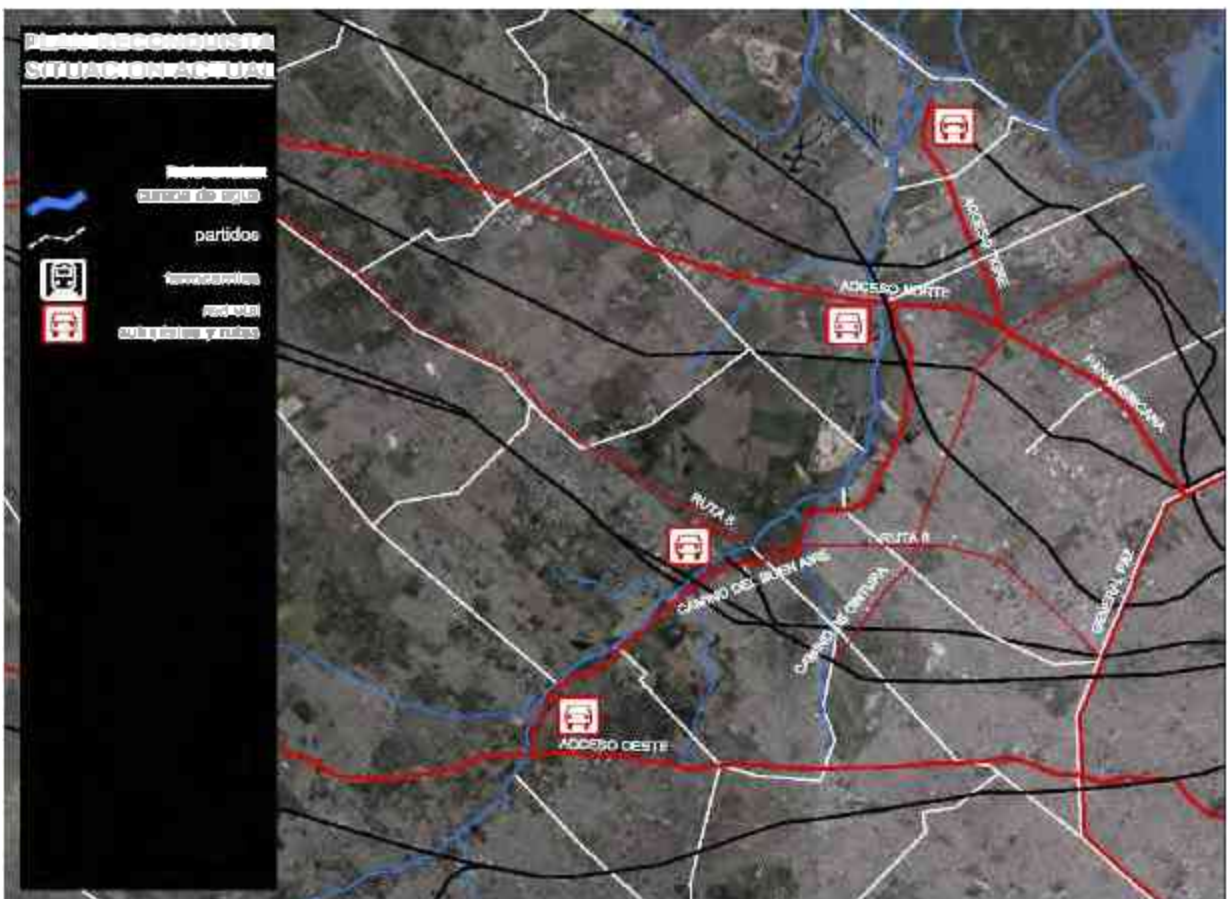
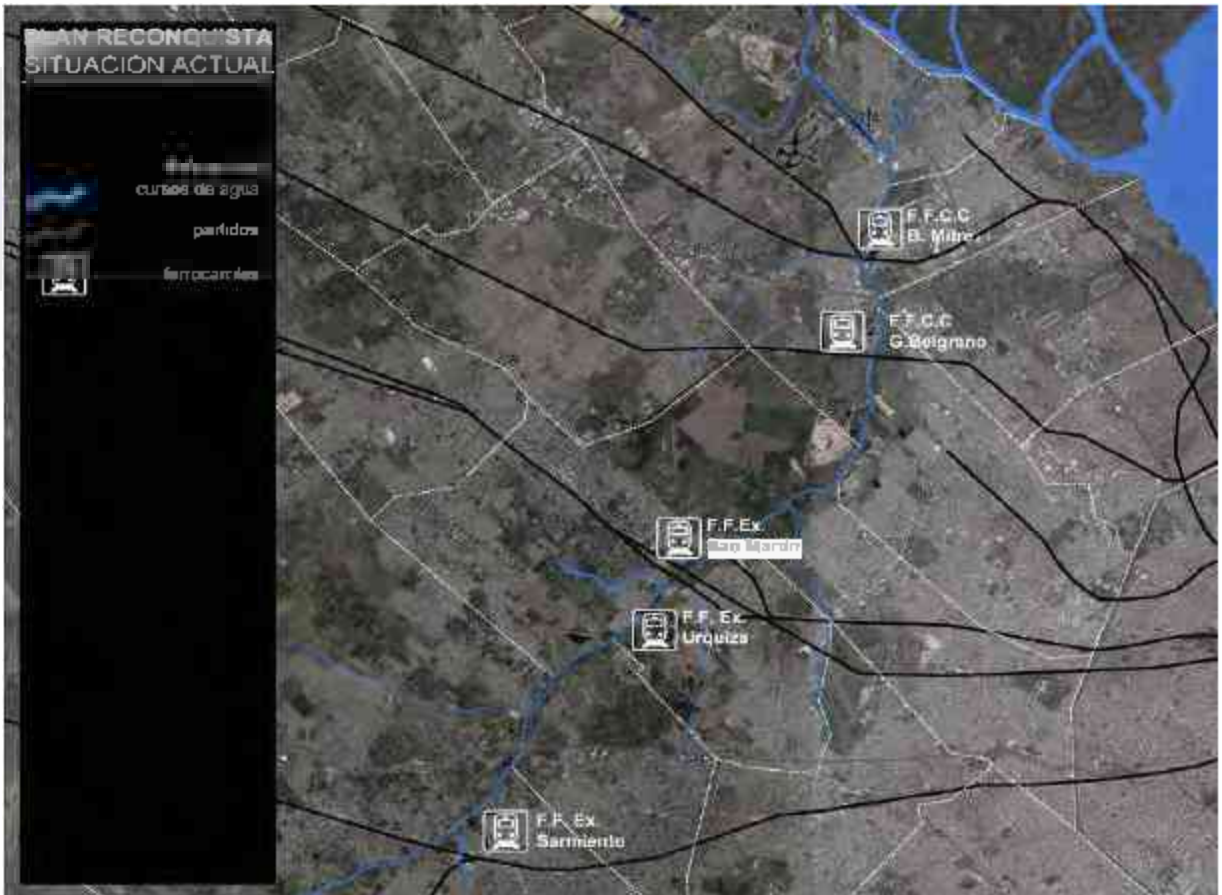
-Actuaciones sobre la problemática del Desarrollo y el Hábitat referida a la situación particular del Ordenamiento Territorial y su gestión de Planeamiento Físico del Área de Influencia de la Cuenca del Río Reconquista.

-Fortalecimiento institucional de los mecanismos existentes de coordinación interjurisdiccional que permitan mejorar el modelo existente de gestión y control de ejecución de políticas públicas para la Cuenca.

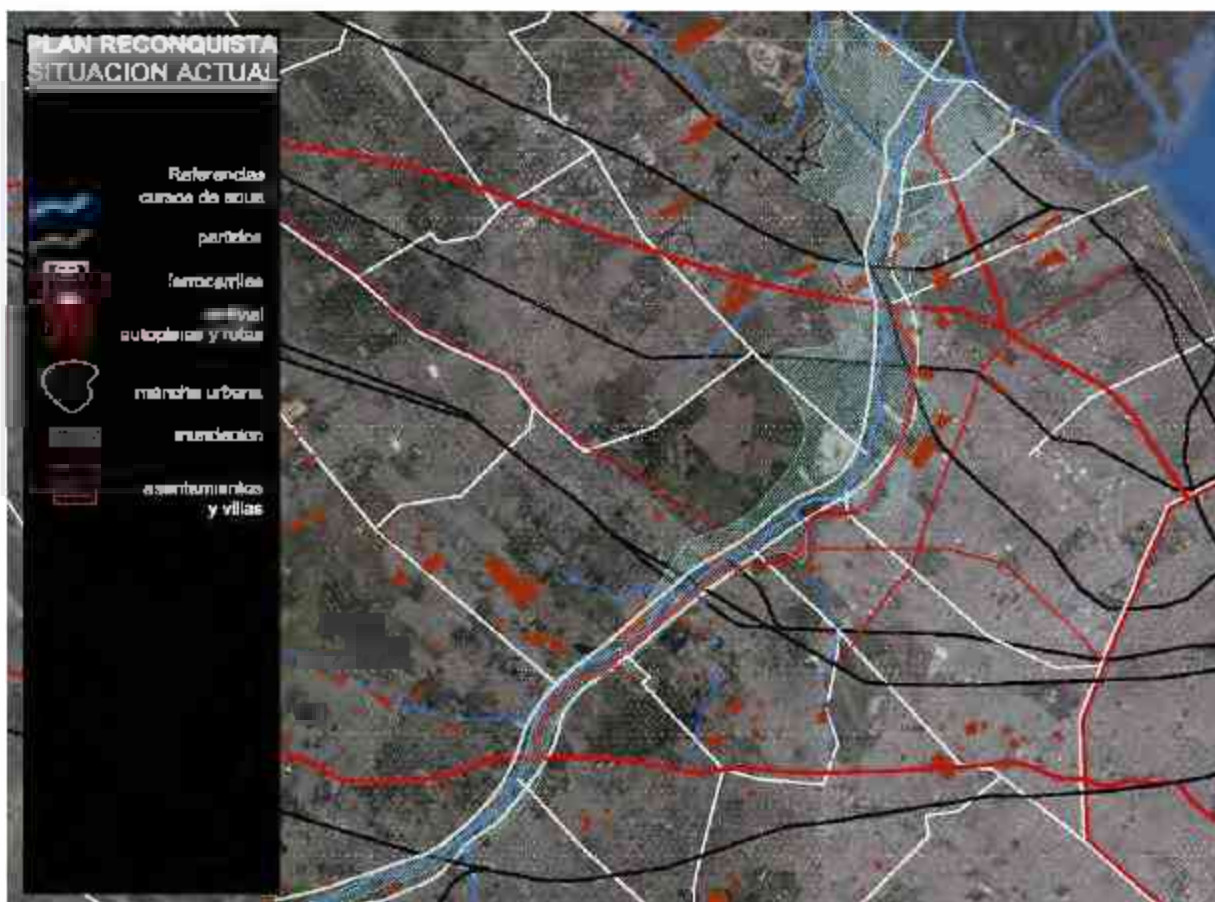
-Coordinación y Convenio de Cooperación entre los Municipios que comprenden la Cuenca Media, para el conocimiento de la existencia de programas locales para el área de intervención a fin de su compatibilización con los lineamientos de la propuesta; (18 partidos integran la Cuenca; 92 % de la población reside en áreas urbanas, 70% se localiza en la Cuenca media).

#### **- Situación Urbana**

El *Área de incidencia directa del proyecto* (AID), responde al nivel de criticidad que presenta el territorio de la Cuenca Media del Río Reconquista particularmente respecto del déficit urbano, definido a partir de las condiciones precarias y escasas de conectividad de este territorio con el resto del Área Metropolitana, así como por la falta de consolidación del espacio urbano producto de una cobertura de servicios básicos (agua, cloaca, drenaje urbano y transporte) insuficiente y de los niveles de degradación del recurso agua superficial y subterránea, la cobertura vegetal y suelo.







**- Situación Ambiental**

La *cuenca media* recibe grandes caudales por medio de los Aº Las Catonas (margen izquierda) y Morón (margen derecha), a partir de allí se encuentra la *cuenca baja* que se interna en las terrazas bajas del valle del río Lujan, para desembocar en el río de La Plata. Por la complejidad de la cuenca, se observa que es un territorio privilegiado en ecosistemas estratégicos, su constante alteración lo tornan un espacio altamente vulnerable. Cambios en la topografía -movimiento de suelos, impermeabilización de vastas superficies, remoción de cobertura vegetal originaria, rectificación de cursos, ocupación de áreas anegables, modificación de línea de costa-, son algunas de las acciones que el proceso de urbanización ha desplegado sobre los ecosistemas naturales.

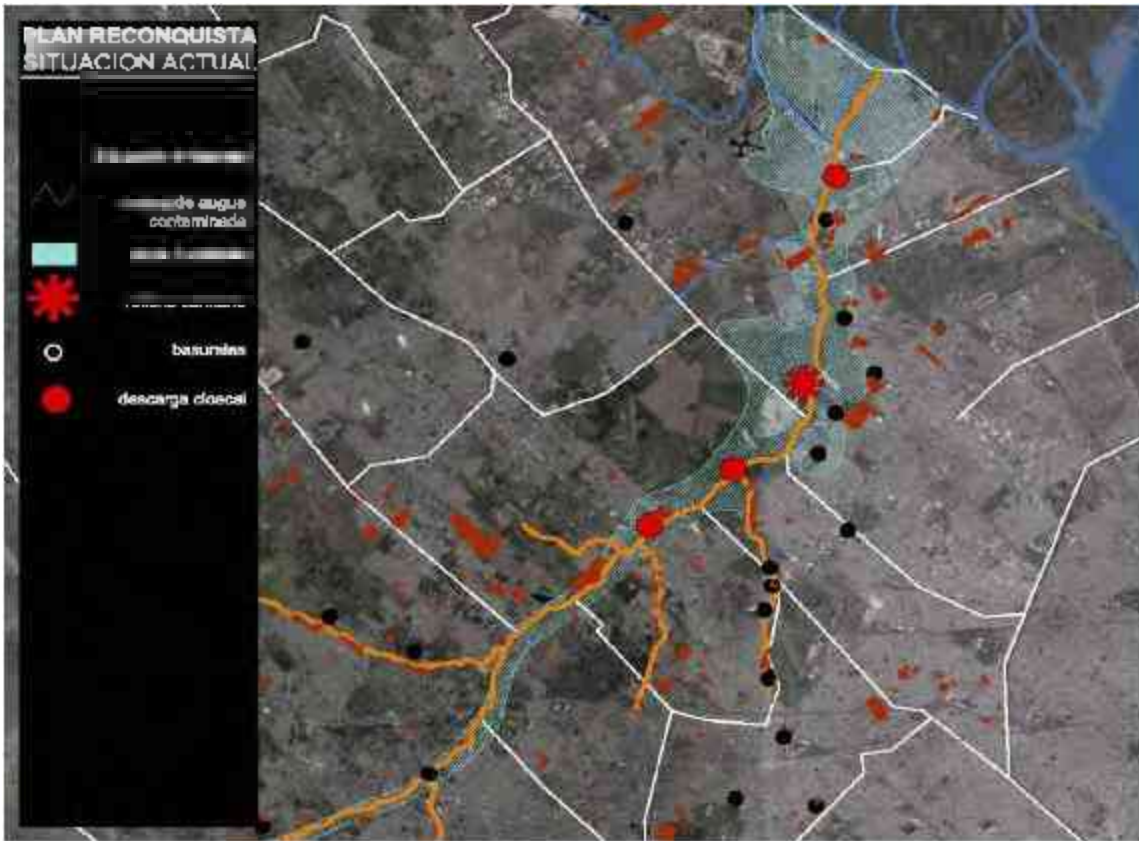
En el diagnóstico urbano ambiental, se visualizaron cuatro escalas de análisis (1) regional (18 part), (2) área de estudio de Cuenca Media (14 part), área de la Cuenca (territorio de los Partidos del Área de Estudio -integran total o parcialmente el territorio de la cuenca). Se focalizó el estudio, sobre los lineamientos que

consideran al Área de Incidencia Directa, es decir el sector de la Cuenca más intensamente afectado por la situación actual.

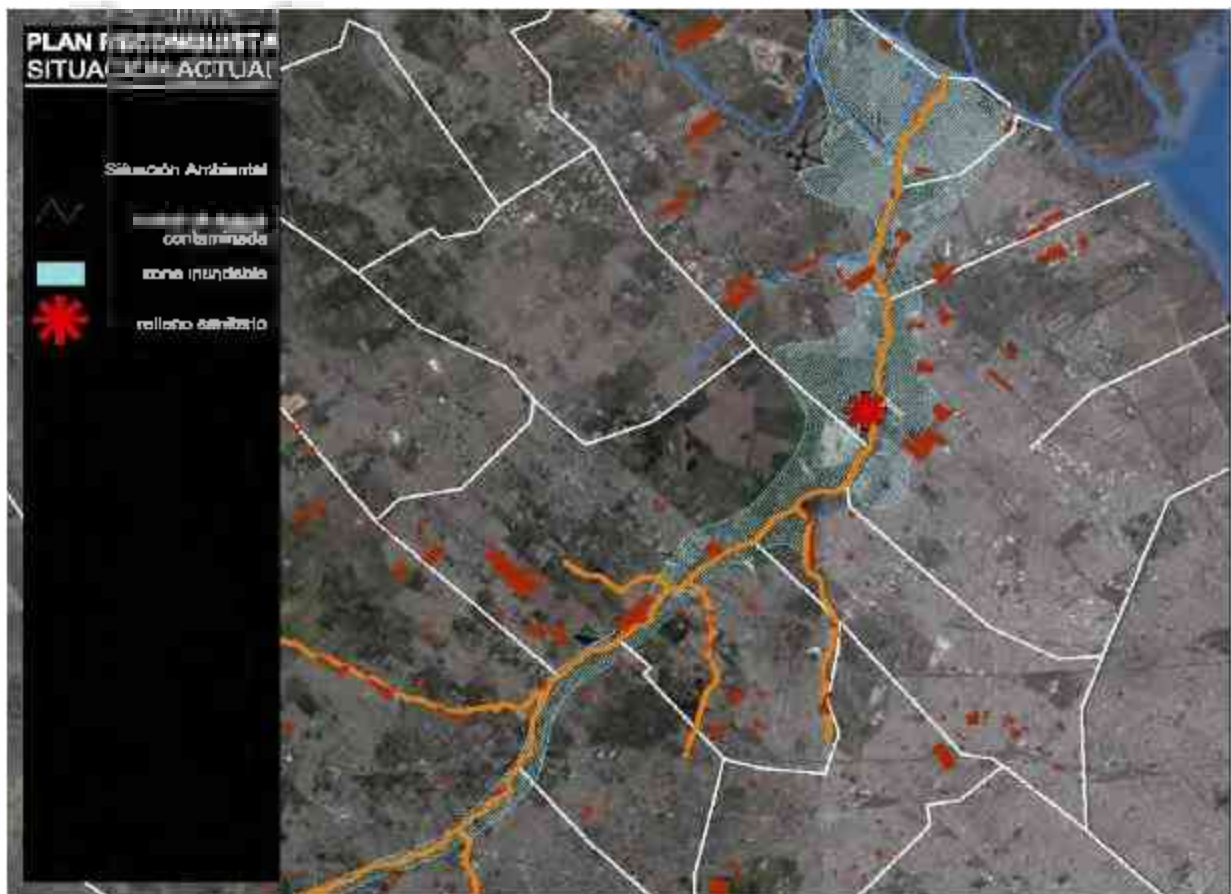
La cuenca media, con un área densamente poblada, ha sufrido las consecuencias de las inundaciones; por otro lado las condiciones de vulnerabilidad son producto de la disposición de residuos sólidos domiciliarios en basurales clandestinos a cielo abierto, la toma indiscriminada de agua subterránea, la libre circulación de efluentes líquidos domiciliarios e industriales que, sin depuración ni soporte material de infraestructura de saneamiento, afecta a importantes sectores del área de influencia. Por otro lado, en la región existen basurales a cielo abierto que carecen de controles e infraestructura técnica, siendo agentes reales de contaminación. Asimismo, se consideró la relación de *espacios verdes*, según el que Avance del Plan Director del Sistema de Áreas Verdes de la Región Metropolitana (SAV), se diagnosticó que la relación entre metros cuadrados por habitantes de espacios verdes y libres públicos, sólo alcanza los 3,2 m<sup>2</sup>/hab., frente a los 10m<sup>2</sup>/hab., exigidos por el DL N° 8912. En particular, los partidos de la Cuenca del Río Reconquista dentro de la conurbación, registran una necesidad de 3.506 ha. sobre los m<sup>2</sup>/hab, correspondiente a espacios verdes y libres públicos expresados en el artículo N° 13 de la mencionada legislación. Las carencias de tipo cualitativos respecto a este punto se asocian a la cobertura poblacional, la accesibilidad, el equipamiento, además de la no valoración del patrimonio natural y cultural.

Lo anterior expresa la necesidad de considerar a estos ecosistemas estratégicos como activos fundamentales para la conservación de los recursos naturales, el mantenimiento de la regulación hídrica, la recarga de acuíferos, el control de inundaciones, la disminución de los impactos debidos a la contaminación, la provisión de un hábitat adecuado para la flora y fauna autóctonas, la conservación de la biodiversidad, entre otros elementos.

Además cobran relevancia para la economía local y regional por la oferta de servicios y bienes ambientales que ofrecen, todo lo cual los convierte en vitales para el sostenimiento de la ciudad.







La conjunción de estas acciones en un mismo territorio es la causa de un sinnúmero de conflictos urbanos, ambientales, económicos y de gestión, que se pretenden abordar a través de la Formulación del Plan particularizado (esquema interjurisdiccional y lineamientos normativos) de actuación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la Cuenca Reconquista según la propuesta integral identificada para la misma

Por ello es imprescindible orientarse, hacia el conocimiento de actuaciones y parámetros que deberían guiar las primeras acciones en esta visión de *abandonar la concepción del río como infraestructura, como única meta, para incorporar la del río como ecosistema, definiendo un modo de accionar más integral y sinérgico, con el fin de contribuir al mejoramiento de la calidad ambiental del Río Reconquista y al equilibrio de su sistema ecológico a partir del mejoramiento del escurrimiento del río y sus afluentes, optimizando las condiciones hidráulicas y minimizando el deterioro de la calidad del espacio urbano*

El proyecto Reconquista se constituye entonces, en un modelo de desarrollo de actuación territorial integral que promueve una serie de lineamientos estratégicos de

alcance metropolitano y regional; por ello y para una mejor comprensión de los mismos, se organiza la información en una secuencia metodológica estructural que permite mostrar el sustento de cada *lineamiento estratégico*, en relación a:

- ESTRUCTURA AMBIENTAL
- ESTRUCTURA ECONOMICA
- ESTRUCTURA SOCIAL
- ESTRUCTURA URBANA
- ESTRUCTURA LEGAL

### **Estructura Ambiental**

La cuenca del río Reconquista es una cuenca típica de llanura, con una extensión territorial de 1670 km<sup>2</sup>, abarcando un curso principal de 82 km., y los 134 cursos de agua que confluyen en el mismo. La cuenca media, comprende un área densamente poblada que históricamente ha sufrido las consecuencias de las inundaciones, situación que se ha visto agravada a partir de los años '40. Las condiciones de vulnerabilidad son producto de la disposición de residuos sólidos domiciliarios en basurales clandestinos a cielo abierto, la toma indiscriminada de agua subterránea, la libre circulación de efluentes líquidos domiciliarios e industriales que, sin depuración ni soporte material de infraestructura de saneamiento, afecta a importantes sectores del área de influencia, ya que la posición de la napa es fluctuante y debe considerársela por definición, contaminada. En la región existen basurales a cielo abierto sin controles e infraestructura técnica, siendo agentes reales de contaminación por infiltración de lixiviados en la napa. La ausencia de cloacas en determinados radios de estos partidos, la presencia de pozos negros y rellenos sin control afecta a las napas y eventualmente podría afectar aguas subterráneas a niveles inferiores, si bien el acuífero Puelche, cuya agua es utilizada para consumo humano se encuentra a profundidades variables, en general a 60 mts. Donde se localizan las mayores actividades, debería evitarse el anegamiento o éste sólo puede ser parcial, en caso de una muy fuerte precipitación, por lo cual debe ser esta la tendencia de los proyectos ejecutivos, tanto por la implantación de edificaciones y/o vías de circulación e infraestructuras, que no deberían obstruir el desagüe natural. Desde el punto de vista paisajístico, las riberas del Río

Reconquista han sufrido un proceso de antropización intenso, restando muy poco del paisaje natural; gran parte de la vegetación existente, espontánea o cultivada se encuentra también sobre suelos profundamente modificados que no obstante brindan un soporte adecuado para el desarrollo y crecimiento de la misma.

El área de intervención se encuentra en su mayor porcentaje de extensión, bajo la cota 5 m SNM y en el tramo más próximo al Acceso Oeste, la cota alcanza 10 m SNM, de lo que se desprende que las características del medio natural, corresponderían al paisaje de la Región del Delta y la Planicie Aluvial, siendo propios de este paisaje los ecosistemas de selva, sauzal, ceibal, lagunas y riberas, y en sus bordes, área perteneciente a las barrancas entre la cota 10 y 20 m, es posible encontrar talaes. Las unidades geomorfológicas, suelos, clima, flora y fauna, corresponden a los ecosistemas de los ríos y arroyos de la región noroeste de la Pampa Ondulada, región que por sus características particulares es definida como “encrucijada biogeográfica”, donde se encuentran paisajes de características tropicales y subtropicales. La fuerte transformación desarrollada en los últimos cuatro siglos, ha modificado la topografía, los cursos de agua, el suelo, la flora y la fauna, sumados a un proceso de intensiva contaminación, que da por resultado un paisaje bastante distante del que supo ser originariamente.

En relación a los espacios verdes, según el Avance del Plan Director del Sistema de Áreas Verdes de la Región Metropolitana (SAV), se diagnosticó que la relación entre metros cuadrados por habitantes de espacios verdes y libres públicos, sólo alcanza los 3,2 m<sup>2</sup>/hab., frente a los 10m<sup>2</sup>/hab., exigidos por el DL N° 8912. En particular, los partidos de la Cuenca del Río Reconquista dentro de la conurbación, registran una necesidad de 3.506 ha sobre los m<sup>2</sup>/hab, correspondiente a espacios verdes y libres públicos expresados en el artículo N° 13 de la mencionada legislación. Las carencias de tipo cualitativos respecto a este punto se asocian a la cobertura poblacional, la accesibilidad, el equipamiento, además de la no valoración del patrimonio natural y cultural.



## Estructura Económica

La cuenca del Río Reconquista, posee un territorio estratégicamente situado para conformarse en un polo económico articulado y articulador de la amplia zona noroeste AMBA. El nivel de criticidad socio económico y ambiental de las condiciones en las que se encuentra, dificulta vislumbrar el potencial de desarrollo que alberga este sector. Las áreas de borde, potenciales interfases vinculares entre centros de producción y consumo, subsisten en un perfil urbano industrial-comercial que desaprovecha una gran cantidad de recursos, sin poder configurarse en un eje de desarrollo sustentable desde la economía, la sociedad y el ambiente. El recurso humano asentado en la zona, en su mayoría, carece de vinculación con el escaso sector productivo; además de no haber demostrado la capacidad de superar barreras para conformar espacios de producción y consumo consolidados. En los terrenos de borde, sobre la superficie de la Cuenca, se observa que prevalece la precariedad habitacional y sanitaria sumada a ingresos por debajo o apenas correspondientes con el nivel de subsistencia, donde conviven además con emprendimientos inmobiliarios de escasa densidad poblacional y altos niveles de ingreso. El total del PBG, correspondiente a la totalidad de partidos intervinientes del sector urbano de la Cuenca, resulta en el orden de los treinta y cinco millones de pesos, equivaliendo al 28% del Producto Bruto Provincial y el 8% del PBI. Al valuarse la producción generada para el área de la cuenca, resulta del orden del 52% de la suma total del PBG de los partidos que conforman la cuenca, el 15% de la producción a nivel provincial y el 4% del producto a nivel nacional. En una aproximación al área de incidencia directa, el PBG es de un poco más de cinco millones, 15 % del PBG total de los partidos de la cuenca media, el 4% del VAP provincial y 1% del país. Los partidos que más aporta al PBG del área de la cuenca son Gral. San Martín (20%), Merlo y Morón (14% cada uno), Moreno y Tres de Febrero (8%, cada uno). Los que más aportan al área comprendida en el tramo de intervención son Gral. San Martín con 28%, Tres de Febrero con 11%, San Miguel con 9% y con 8% Hurlingham y Tigre. En relación al área de incidencia directa son Gral. San Martín con 41%, Hurlingham con 15%, tres de Febrero con 12 % y San Isidro con 11%.

## Estructura Social

Según los datos del Censo 2001, en la cuenca del río reconquista, residían aproximadamente cuatro millones, trescientos mil habitantes y en el tramo de la Cuenca Media, se localiza la mayor parte de esa población que alcanza alrededor de tres millones de hab.; la superficie del sector urbano de la cuenca, alcanza casi 70 mil ha., y una densidad promedio de 35,4% hab/ha. La falta de accesibilidad y visibilidad de las márgenes del río, ha transformado a las áreas más cercanas en el patio trasero de los municipios ribereños y las variables poblacionales se comportan de manera semejante a los bordes de la periferia metropolitana, reflejando altas tasas de crecimiento poblacional, con predominio relativo de población menor de 14 años, y alta proporción de población con NBI y relativamente altos índices de analfabetismo. Se presentan condiciones de alta precariedad habitacional y déficit de la cobertura de redes de infraestructura y servicios.; en la cuenca media, (2001), se registraba un déficit de agua de red pública y de conexión cloacal, de aprox. 42,5% y 70% respectivamente. Las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), muestra un patrón socio territorial consistente con otras variables analizadas, mostrando claras diferencias entre los partidos de la 1ª Y 2ª corona. La situación de pobreza que mide el NBI, muestra que los partidos de la 2ª corona duplican el de la 1ª corona, medido en número de hogares como en términos de población. Los partidos de J. C. Paz y Moreno, registran las situaciones más graves, con una cuarta parte de la población en condiciones NBI, contrastando con los partidos de V. López, Morón, San Isidro y Tres de Febrero que no alcanzan el 10%. Esto se incrementa cuando se mide la situación social de la población en relación a la situación social de los hogares. La distribución espacial de hogares con NBI, muestra la mayor agudeza de los contrastes al interior de los partidos del área de la Cuenca Media, con un gradiente que aumenta desde las áreas centrales hacia la periferia.; se muestra una periferia interna conformada en la ribera del Reconquista con interrupción de los ejes de desarrollo transversales a la misma, (estaciones de las ex líneas del FFCC Sarmiento, San Martín y Urquiza.

## Estructura Urbana

La estructura urbana de la Cuenca y en particular la Cuenca Media, presenta en relación al proceso de urbanización, determinadas constantes expresadas en el predominio de la estructura radial y en la fragmentación del territorio, originadas principalmente por el ferrocarril y las autopistas. Cabe señalar, que el propio Río Reconquista y su llanura de inundación, fueron un límite en el territorio de la Cuenca, sin embargo, tanto los loteos rurales, como urbanos iniciales, se desarrollaban hasta su margen misma, y los rellenos posteriores, las obras de control de las inundaciones y la construcción de varios puentes, demostraron la posibilidad de vincular y desarrollar la ocupación de ambos márgenes. Caminos y rutas posteriores, vincularon el territorio en sentido opuesto al radial, pero no fueron lo suficiente para vincular los distintos fragmentos. Esta discontinuidad, se potencia con la existencia de grandes predios y tramas trazadas de forma independiente a las condicionantes del entorno. En este sentido, se observa que en la cuenca media del Río Reconquista se detectan dos barreras urbanas, como consecuencia de las trazas del Camino del Buen Ayre, autopista de vinculación con la Panamericana que conecta con el litoral y la salida norte de Buenos Aires y el Acceso Oeste, conectando con la salida hacia el oeste y noroeste de la Pcia. de Buenos Aires y sur de Córdoba. Estas vialidades dificultan la conectividad de los tejidos urbanos a ambos márgenes del Río Reconquista - Camino del Buen Ayre; son de carácter periférico, con alto porcentaje de emprendimientos de gran superficie que responden a lógicas propias y se articulan con nodos territoriales situados intrínsecamente en el territorio. Es desde estos aspectos que los tejidos y su forma de conectividad se encuentran fragmentados a lo largo de la Cuenca del Reconquista.

El proceso de urbanización espontánea se articula con el proceso de antropización del territorio de la Cuenca, en particular el curso del río, a través de un conjunto de intervenciones de gran escala: sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos -CEAMSE-, autopista del camino del Buen Ayre, obras del proyecto UNIREC de control de inundaciones.

En ausencia de acciones de ordenamiento territorial integral, la interacción entre la urbanización espontánea y las grandes infraestructuras ha dado lugar, a un mosaico desarticulado de usos del suelo, generando graves conflictos ambientales y segregación social y espacial de sus habitantes menos favorecidos.

En relación a las *redes de infraestructura y servicios*, constituyen el soporte físico construido que sostiene los procesos de urbanización y acompañan los procesos de densificación del tejido residencial. Esta lógica se manifiesta en los procesos de urbanización verificados en la región metropolitana de Buenos Aires; por otro lado, las densidades referidas en el punto anterior, se asocian con la distribución de las redes de servicios que registran una caída en su presencia en relación al alejamiento del área central metropolitana. El censo del 2001 relevó por primera vez la presencia de redes de infraestructura y servicios en el entorno de las viviendas. En la cuenca Media del Reconquista, se verifica en general una agudización en el sector de la Cuenca respecto del resto del territorio de los partidos considerados; siendo el contraste de carencias más pronunciado en el caso de las redes de infraestructura de cloacas y agua corriente.

## Estructura Legal

Como síntesis se expresa, que las soluciones observadas, para remediar y atender los problemas que presenta la cuenca, han sido generalmente fragmentadas y aisladas, y muchas veces adoptadas para resolver otras realidades. A partir del breve recorrido de estructuras planteado previamente y en consideración de las normas de jerarquía legal y reglamentarias del primer nivel provincial<sup>55</sup>, se infiere que la Cuenca Reconquista es objeto de:

- multiplicidad de normas jurídico administrativas y urbanísticas de origen, objeto y finalidad diversa;
- multiplicidad de normas ambientales, de las cuales, o se superponen con las anteriores o contradicen sus regla;
- una diversidad de autoridades administrativas de aplicación de cada uno de los grupos de normas, actuando de manera desconectadas entre sí, sin conformar un sistema o subsistema administrativo;
- desvinculación y a veces contradicción entre normas legales y las específicas reglas constitucionales aplicables,

<sup>55</sup> Anteproyecto de factibilidad de vías y complementos viales en las márgenes del curso medio del Reconquista. E.1.EE.430. Inf.1. I. Damsky.

-subsecuente desvinculación entre el plexo normativo y el nuevo orden público supranacional de los derechos humanos;

-ineficiencia del plexo normativo y del accionar de las autoridades administrativas creadas en consecuencia, para dar respuesta en tiempo oportuno y de manera eficaz a los problemas que presenta la cuenca.

A partir de estas consideraciones, se indica:

1. El problema jurisdiccional territorial respecto al cambio de límites del municipio proveniente de la modificación del curso de agua del Río Reconquista;
2. Asimetría legal de los usos generales y exclusivos del suelo en la traza de la cuenca.

## **2.2 PAUTAS PARA LA FORMULACIÓN DE LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS**

### **Lineamientos de actuación en el territorio**

El “Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca del Río Reconquista”, se enmarca en las políticas urbanas de actuación a desarrollar, significando un cambio en la concepción de intervención del territorio.

A partir de las estructuras de análisis desarrolladas, en el ítem anterior, se establecen las pautas para la Formulación de los Lineamientos Estratégicos que darán contenido “Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca del Río Reconquista”, a partir de las siguientes premisas:

- *en el análisis de la superficie cubierta por las inundaciones, se verifica un marcado control de la situación anterior;*
- *en el análisis de las tendencias históricas se verifica un proceso irreversible de ocupación urbana, que lleva a trabajar sobre formas más sustentables en el desarrollo de la relación territorio – sociedad – naturaleza;*
- *en el análisis sobre la ocupación se verifica, el área inundable con asentamientos de población u otras actividades no compatibles;*
- *en el análisis sobre la contaminación, se observa que se deberían implementar controles sobre vertidos industriales, además del control de basurales a cielo abierto y cementerios de automóviles;*

- se observa que se deberían analizar las causas que provocan los anegamientos, entre otras cosas por impedimentos en el drenaje por acciones particulares;
- en el análisis normativo se observa que se debería realizar una regulación normativa respecto a normas ambientales y su aplicación a la totalidad de los municipios del área de estudio, en relación a los registros de factores ambientales; y normas de ocupación y usos del suelo en el territorio de la Cuenca.

Todas estas premisa, deberían estar acompañadas por un desarrollo y evolución socio cultural, que permita un proceso de cambio estructural; por ello y en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 12.653, se reconoce la oportunidad estructural de instrumentar acciones articuladas e integrales a los problemas complejos que plantea este área.

Asimismo, el sitio estratégico que ocupan la infraestructura y los servicios públicos en el marco de una política urbana de saneamiento ambiental y de desarrollo urbano, establece la necesidad de promover la consolidación de redes técnico-políticas con los distintos organismos intervinientes a fin de canalizar intervenciones públicas al territorio de intervención.

Las acciones de construcción de la ciudad, desarrolladas en las últimas décadas, han sido conceptualmente formuladas desde una perspectiva sectorial y programática, orientadas bajo criterios de focalización social y territorial; política urbana que ha tenido efectos sobre un proceso de desarrollo urbano con intervenciones carente de estructura y estrategia, cuyo principal objetivo se centraba en la reducción de la pobreza; en esta lógica se van agregando obras de infraestructura, vivienda, educación, que sumadas a las diferentes intervenciones de la política social urbana, configuran un espacio territorial de intervenciones fraccionadas y desarticuladas.

En este proceso resulta difícil, verificar las distintas inversiones parciales en relación al desarrollo territorial.

Frente a este análisis, resulta beneficioso, abordar el proyecto urbano desde una perspectiva integral, como mejor alternativa para definir los **lineamientos de actuación en el territorio**, reconociendo la necesidad de universalizar la cobertura de redes de agua y cloaca, el saneamiento ambiental, la vialidad y los accesos al territorio, las prestaciones básicas de educación, salud y seguridad como sustentos imprescindibles de la ciudadanía, dejando de lado las intervenciones focales y



reemplazarlas por estrategias amplias de inclusión social, entre las cuales el espacio público en sus diferentes escalas es una de las principales metas

Por ello, *“reconocer la complejidad estructural que se manifiesta en la Cuenca del Río reconquista supone concretar una política de intervención pública de carácter integral que contemple la articulación interinstitucional de recursos y saberes públicos y privados”*<sup>66</sup>

El conjunto de lineamientos, tenderá a revertir el proceso de degradación ambiental, marginación social y precariedad urbana, por lo cual se plantea avanzar en la mejora de la situación socio ambiental de la población, con acciones sinérgicas, sistematizando las intervenciones, para disminuir los factores de riesgo, ya que la contaminación de los recursos naturales, la pobreza y el deterioro del espacio construido, constituyen fenómenos que se asocian en el espacio incrementado la vulnerabilidad del territorio, en este marco se suma el objetivo de promocionar la organización y el desarrollo comunitario con la finalidad de reinsertar socialmente a los grupos más vulnerables, entre ellos los jóvenes

En síntesis, la definición de las obras a desarrollar en materia de red vial, drenajes, espacios públicos y comunitarios, materializaran los objetivos de carácter estratégico sobre la unidad territorial de estudio, asimismo intervenir en una unidad de planificación territorial con las características señaladas, requiere de la consolidación de una red de actores públicos y privados con vinculación a la Cuenca, que permita implementar una estrategia de desarrollo que mejore la calida de vida y/o producción para los actores con intereses sobre este sector del territorio











## **2.3 FORMULACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO DE ORDENAMIENTO URBANO**

### **Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca Media del Río Reconquista**

#### **1. Alcance**

En relación a la premisa que la mejora de la calidad de vida se sustenta en el acceso pleno de la población a las condiciones urbanas aceptables, y a la igualdad de oportunidades que permite el acceso a los servicios públicos de salud, de educación, al transporte y al trabajo y que se encuentra concentrada en las áreas de centralidad de la RMBA, el Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca Media del Río Reconquista formula un conjunto de acciones públicas, organizadas en áreas de actuación específica, que permiten abordar las problemáticas detectadas y diagnosticadas, a partir de lineamientos, que consideran los aspectos ambientales, urbanos, de movimiento y conectividad, de institucionalidad y gestión, además de la configuración de redes que permitan conformar espacios de consensos.

#### **2. Finalidad**

Iniciar un proceso que revierta la degradación ambiental, marginación social y precariedad urbana, situación que afecta hace décadas al territorio de las márgenes del Río Reconquista.

#### **3. Objetivo:**

Propiciar un Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca del Río Reconquista, a partir de la implementación de un conjunto de políticas integrales que complementan las inversiones públicas ya realizadas en el espacio territorial del área de estudio.

#### **4. Objetivos específicos:**

- Generar un cambio de actitud frente a la salud y el cuidado del ambiente;
- Mejorar las condiciones ambientales deterioradas;
- Trabajar para el uso responsable del recurso hídrico;
- Fortalecer la concientización de pertenencia de la Cuenca;
- Mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad del área;
- Favorecer la socialización del espacio público;
- Generar procesos de mejora urbano-habitacional;

- Mejorar la calidad de vida de la población residente en los distintos asentamientos;
- Promover el ordenamiento urbano territorial, sin superposiciones en la normativa urbanística de las distintas jurisdicciones;
- Controlar las distintas acciones contaminantes;
- Promover una adecuada gestión de residuos;
- Generar y fortalecer los espacios públicos metropolitanos;
- Fortalecer las funciones de movilidad de la población y accesibilidad del área.
- Mejorar la conectividad de borde e impulsar la apertura de vías que consoliden el tejido urbano;
- Regularizar la titularidad del suelo urbano;
- Proveer servicio de agua potable de red y expansión de la red cloacal, en sintonía con la urbanización, la promoción y/o mejora de equipamiento comunitario en los distintos barrios;
- Preservar y recuperar el curso y las márgenes del río, canales y arroyos, controlando escurrimiento y evitando barreas de anegamiento;
- Promover el desarrollo local e institucional, articulando con organismos públicos y privados, favoreciendo la participación comunitaria como condición de sustentabilidad.





En síntesis, el proyecto tiene por objetivo general aportar a la mejora de la calidad de vida de la población asentada en las márgenes del Río Reconquista, en particular la correspondiente a la extensión de la Cuenca Media, a través de

- a) la remediación de las condiciones ambientales en deterioro permanente,
- b) la introducción de mejoras en las condiciones de accesibilidad al área, y
- c) acciones tendientes a la consolidación del espacio urbano a través del desarrollo de infraestructura urbana y de espacios verdes públicos

## **2.4 LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN**

En este ítem, se trata de traducir en términos operativos las propuestas de políticas urbanas desarrolladas para la Cuenca del Río Reconquista, siguiendo consecuentemente con el los criterios metodológicos que orientan este documento, para enunciar las posibles intervenciones a impulsar desde los ámbitos que integran el sistema de ordenamiento territorial y ambiental. Estos lineamientos de intervención mantendrán una relación compleja pero inescindible con el conjunto de

decisiones tomadas para la Cuenca, respecto de las diferentes cuestiones sectoriales oportunamente analizadas.

Los **lineamientos de intervención**, suponen operaciones sustantivas sobre el territorio de la Cuenca Media del Río Reconquista, que se sintetizan en ocho lineamientos generales de intervención ambiental y urbana territorial. Las líneas de intervención, suponen operaciones sustantivas sobre el territorio y son:

1. Suelo a retirar del proceso de urbanización
2. Suelo / tejido degradado a recuperar
3. Áreas a consolidar
4. Áreas consolidadas a rehabilitar y cualificar
5. Áreas a densificar
6. Áreas de borde a configurar
7. Áreas a urbanizar
8. Suelo industrial y logístico a habilitar

Para su análisis se identifican **tres ecosistemas estratégicos principales: los sistemas hidrográficos, los suelos de protección y los espacios y corredores de biodiversidad**. Según sean las condiciones del contexto para la planificación de políticas públicas, y las decisiones sectoriales, la relación entre ordenamiento territorial - ambiental, tendrá que ver con los efectos y la sinergia, de los lineamientos expuestos y de los mecanismos para asegurar la gestión metropolitana y las relaciones sinérgicas entre las decisiones de los distintos actores e intereses. Los productos de los programas, adquieren características específicas según sea el escenario en el que se inserten. Los productos, dan cuenta sucintamente de estas implicancias.

| LINEAS DE INTERVENCION Y PROGRAMAS            |  |  |
|---|--|--|
| Lineas de intervencion                        | Alcance de actuación   | Programas  |
| 1 Suelo a retirar del proceso de urbanización | 1.1. Espacios protegidos<br>1.2. Espacios verdes<br>1.3. Estruct. y espacios de conservación   | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 2 Suelo / zonas degradado a recuperar         | 2.1. Zonas de alto riesgo (zona de conservación)<br>2.2. Zonas de alto riesgo (zona de conservación)<br>2.3. Zonas de alto riesgo (zona de conservación) | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 3 Areas a consolidar                          | 3.1. Zonas de consolidación<br>3.2. Zonas de consolidación<br>3.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 4 Areas consolidadas a rehabilitar y mejorar  | 4.1. Zonas de consolidación<br>4.2. Zonas de consolidación<br>4.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 5 Areas a densificar                          | 5.1. Zonas de consolidación<br>5.2. Zonas de consolidación<br>5.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 6 Areas de borde a configurar                 | 6.1. Zonas de consolidación<br>6.2. Zonas de consolidación<br>6.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 7 Areas a urbanizar                           | 7.1. Zonas de consolidación<br>7.2. Zonas de consolidación<br>7.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |
| 8 Suelo industrial y comercio a rehabilitar   | 8.1. Zonas de consolidación<br>8.2. Zonas de consolidación<br>8.3. Zonas de consolidación  | Plan de Ordenamiento Territorial (POT)<br>Plan de Manejo Ambiental (PMA) |

## 1. Suelo a retirar del proceso de urbanización.

### Ecosistemas

#### - Los sistemas hidrográficos

La Región Metropolitana está asentada sobre un territorio sin grandes accidentes geográficos, fuertemente estructurado por su relación con el Río de la Plata y por las cuencas hidrográficas que definen bandas perpendiculares a la costa, entre ellas se señala la Cuenca del Río Reconquista (1670 km<sup>2</sup>) en el Norte, con sus afluentes principales, el arroyo Morón y el arroyo Basualdo. Los antecedentes fundacionales muestran que la ciudad creció bajo las pautas urbanísticas de las Leyes de Indias, respetando las características altimétricas de la región, y haciendo que la población

se localizara en sitios protegidos de las inundaciones. Este patrón de crecimiento se mantuvo durante buena parte de su desarrollo histórico, modificándose a partir de los años '40, debido al importante crecimiento demográfico de origen inmigratorio, a la consecuente expansión de las actividades productivas y a los cambios en las formas de ocupación del suelo. Esta fue una modalidad de expansión llevada a cabo sin regulaciones apropiadas, sin controles ni inversiones adecuadas en infraestructura y servicios urbanos, y tuvo como efecto que durante más de tres décadas, los loteos fueran avanzando sobre áreas inundables. Resulta claro que el proceso de urbanización en áreas extremadamente frágiles, como las sujetas a fenómenos de inundación por lluvias o desbordes, derivan en severos impactos a la población afectada, los cuales serán más o menos conflictivos dependiendo de las condiciones diferenciales de vulnerabilidad social de los actores involucrados. Por un lado, la inexistencia de una oferta formal de suelo para estratos socioeconómicos medio-bajos y bajos, es una de las razones que empujan a buena parte de estos sectores a ocupar suelos marginales en las áreas más bajas de la ciudad -los cuales actúan como humedales- o lo que aún es peor, en suelos de escasa o nula capacidad portante para la urbanización asociados a áreas de desborde por crecidas a la vera de la red hidrográfica principal y secundaria de la región.

Por otro lado, las tendencias de urbanización difusa bajo la modalidad de urbanizaciones cerradas desarrolladas a instancias de la demanda de los estratos socioeconómicos más altos impactan de manera significativa en la modificación de los patrones de escurrimiento, puesto que en ellos son frecuentes los movimientos de tierra que alteran significativamente la topografía y con ella el comportamiento hídrico. Ambos procesos son sinérgicos entre sí y ejercen un impacto altamente negativo sobre la calidad de vida de la población asentada en las áreas con cotas más bajas.

Asumiendo la necesidad de disminuir las implicancias más críticas de este problema, se hace preciso contemplar un freno a la localización de la población sobre aquellos suelos de mayor fragilidad ambiental por efectos de las inundaciones (riberas y valles de inundación de los cursos de agua), reconvirtiendo de manera gradual estos espacios en humedales, en terrenos anegados con vegetación de ribera que es el mejor antídoto para frenar la fuerza de las aguas y prevenir las inundaciones aguas abajo.

## **- Los suelos de protección**

Se reconocen como suelos de protección a las áreas estratégicas para la conservación de condiciones ambientales de calidad en las áreas urbanas, incluye también a las áreas que por su condición de fragilidad ambiental, o bien por los servicios ambientales que prestan a la ciudad, deben ser especialmente protegidos:

- Ambientes litorales;
- Humedales y zonas de reequilibrio hidrológico;
- Espacios de suelo vacante urbanos intersticiales (vacíos);
- Áreas de valor paisajístico y recreativo

**Ambientes litorales** incluyen el Delta en el Partido de San Fernando; al norte constituye un ecosistema de gran importancia por su significación ambiental y por su ubicación formando parte del aglomerado. Constituye un verdadero pulmón verde para la región; no obstante, se hace patente la amenaza de impactos irreversibles por un uso indebido e intensivo. El avance al resto de la Cuenca, de actividades productivas de tipo comercial y la presión de desarrollos inmobiliarios son dos de los factores más críticos con que se enfrenta. Estas áreas litorales del Río de La Plata presentan diferentes niveles de intervención e impacto sobre sus ecosistemas naturales; el proceso de antropización ha sido total en el sector que comprende San Fernando, hacia el interior de la conserva importantes sectores con un menor nivel de intervención.

**Zonas de humedales y reequilibrio hidrológico**, se comportan acumulando el agua de lluvia y contribuyendo al funcionamiento del ciclo del agua. En gran parte la artificialización del medio ha alterado sus condiciones ya sea por la impermeabilización relacionada con las construcciones, por movimiento de suelos o por la construcción de obras de infraestructura de diversa naturaleza.

**Los grandes vacíos** aún presentes como ámbitos intersticiales presentan una gran potencialidad como para ser declaradas áreas de protección, y deben continuar cumpliendo la función que hoy los caracteriza como elementos de amortiguación dentro de la trama construida, como espacios de biodiversidad para el sistema y como aportantes a la sostenibilidad ecológica de la Cuenca.

**Las zonas de valor paisajístico y recreativo** -que por definición también incluyen a las anteriores- incorporan a ámbitos frágiles sujetos a la presión expansiva de la

ciudad, como la zona de interfase urbano-rural, y el paisaje agrario típicamente pampeano.

### **- Los espacios y corredores de biodiversidad**

Con respecto a los intercambios bióticos, lo importante, señala Salvador Rueda, es “enlazar las zonas forestales con las agrícolas, los pastos y los bosques de ribera con el fin de formar, junto con las digitaciones y parques metropolitanos, una trama de valor ecológico imbricada con la trama urbana y envolviéndola”, (Rueda, 2007). Esta trama presenta como componentes principales:

#### **Ejes fluviales**

Los cursos fluviales se comportan como verdaderos corredores cuando están naturalizados. La implementación de acciones para la protección de la Biodiversidad, implica prioritariamente la regeneración y renaturalización de los cursos de agua.

Los ecosistemas fluviales ligados a esta lógica de corredores presentan diferentes niveles de antropización, sin embargo algunas intervenciones de recuperación de las márgenes por sectores podrían favorecer su conformación como verdaderos corredores. Integran este sistema de corredores fluviales: El delta del Río Paraná y su entorno; **el Río Reconquista**; el Río Matanzas – Riachuelo y la Franja Costera Sur.

#### **Áreas de Reserva natural**

La superficie total de reservas naturales en el área de estudio es de 23.285 has. de las cuales, algunas son privadas y otras tienen acceso restringido o no se encuentran aún con capacidad de ser utilizadas por la población; razón por la cual no todas pueden ser consideradas como espacios verdes y libres públicos, aunque no obstante contribuyen de manera significativa a la conformación de espacios de biodiversidad. (Ing, Roggero en el Partido de moreno (1000 ha).

#### **Sistema de Espacios Verdes**

La Organización Mundial de la Salud establece, como relación entre población y espacios verdes, un mínimo de 9 m<sup>2</sup> / hab. y 15 m<sup>2</sup> / hab., como cifra deseable. De acuerdo a datos de superficie y población de cada partido y según zonas, la disponibilidad solo cubre el 24,58% de lo requerido por la Ley 8912, para la RMBA. Dicha oferta en la zona de la Cuenca Media, es de 7,6%. Cabe aquí considerar que la organización de estos espacios se asocia con un criterio de ordenamiento territorial del paisaje y el ambiente que no se limita a las medidas meramente



“proteccionistas” sino que plantean una intervención positiva en el territorio. Una intervención que puede ser compatible con la potenciación de actividades recreativas, deportivas, educativas, cada vez más demandadas, y aun residenciales dentro de ciertos parámetros, Existe, en ese sentido, una sólida tradición en la cultura urbanística que ha ido atravesando casi todos los movimientos históricos del urbanismo y la planificación. por otro lado, la sucesión de áreas verdes más o menos conexas pueden comportar una acción estratégica de modificación de secciones viarias o incluso de modificaciones ligadas al micro urbanismo, con el fin de abrir espacios y renaturalizar caminos que hagan de conectores entre grandes áreas verdes y parques urbanos.

### **Cinturón verde Peri urbano**

Estos espacios son considerados de conservación prioritaria, especialmente las cuñas de penetración situadas a ambos lados de las márgenes, sujetas a una importante presión urbanizadora. El establecimiento de este “borde verde” tiene como objeto a escala territorial, el ofrecer continuidad a los ecosistemas, favorecer la recarga de los acuíferos, la preservación de las cuencas de los ríos y garantizar una masa arbórea que mitigue las emisiones de CO<sub>2</sub>. Es preciso definir subzonas de especial protección, para uso agrícola, de forestación, ámbitos de protección de cuencas y humedales.

Otra acción posible de coordinar es la delimitación junto con los municipios involucrados de Áreas de Protección, con el fin de preservar el carácter rural de los partidos, en dichas áreas debería de legislarse un cuerpo normativo capaz de desincentivar la ocupación del suelo, inclusive para aquellos desarrollos de baja densidad y la limitación de la instalación de usos con aparente poco impacto, como los campos de golf, grandes contaminantes de los acuíferos debido a la gran superficie que ocupan y la notable cantidad de fertilizantes químicos que consumen.

### **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

- 1. PROTECCION Y MANEJO DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS**
- 2. SISTEMAS DE ESPACIOS VERDES DE USO PUBLICO**

### **2. SUELO TEJIDO / DEGRADADO A RECUPERAR**

Los ámbitos de actuación son:

- 1- Basurales y otros suelos con pasivos ambientales.

## 2- Antiguas áreas logísticas e industriales sin pasivos ambientales

En la medida que los daños causados al ambiente y a la sociedad por determinadas intervenciones antrópicas no son remediados tras su abandono o cambio de actividad, puede suceder que sus efectos tiendan a permanecer en el tiempo e incluso a constituirse en factores de degradación aún más complejos o en condicionantes para nuevos desarrollos económicos o sociales.

La EPA de los Estados Unidos define al pasivo ambiental como una obligación de incurrir en un costo futuro, como consecuencia de una actividad o conducta, realizada en el presente o el pasado que puede afectar el medio ambiente de manera adversa. Lo anterior supone la existencia de una deuda o compromiso de remediación - de allí la denominación de "pasivo" - y un causante responsable de la misma. La acción de las personas en el incesante proceso de producción de la ciudad, potenciada en aquellas de escala y complejidad metropolitanas, se verifica, en buena medida, en los cambios que se producen a lo largo del tiempo sobre las formas de uso y ocupación del suelo y en la presión que los mismos ejercen desplazando las fronteras urbanas. Toda esta dinámica supone la concreción de un cúmulo de actividades necesarias para el funcionamiento de la ciudad, las que, en su devenir, establecen variadas y complejas formas de relación con el medio ambiente urbano. Por caso, ya sea por el propio carácter de una determinada acción o por el abandono de la misma sin los recaudos adecuados, se deriva en la generación de pasivos ambientales que transforman a algunas áreas de valor estratégico para la ciudad en espacios marginales o directamente en inviables. Los pasivos ambientales incluidos en este apartado, se asocian, con frecuencia, a instalaciones fabriles abandonadas que almacenan residuos peligrosos, transformadores con PCBs en condiciones de riesgo, basurales clandestinos, cavas profundas abandonadas y suelos y acuíferos contaminados por derrames de hidrocarburos. Si bien, se pone el acento en acciones tendientes a la remediación de los pasivos ambientales urbanos atendiendo a controlar y corregir el encadenamiento de perjuicios en que derivan para la ciudad y sus habitantes, en última instancia, las mismas responden a la necesidad de intervenir en la rehabilitación del suelo urbano degradado por actividades preexistentes. A partir de allí, es posible pensar en su incorporación a los usos y actividades demandados por la ciudad. Debido a que los factores que intervienen en la generación de estos

pasivos son bien diferentes, los suelos afectados tienen una distribución amplia en el territorio: ámbitos intersticiales asociados a la industria tradicional y amplias superficies de las riberas y cauces de los principales ríos y arroyos de la región.

### **Cavas y canteras abandonadas**

La extracción de tosca y limos empleados en actividades de relleno y cimentación de caminos, y las arcillas utilizadas para la fabricación de ladrillos, representan actividades ampliamente extendidas en la región. La expansión en horizontal del aglomerado ha ido incorporando física pero no funcionalmente estos espacios a la trama urbana, sumando un conjunto de conflictos. Las canteras a cielo abierto representan un grave riesgo para la calidad de vida de la población del entorno, ya sea por constituirse en sitios potenciales de localización de basurales clandestinos o por el hecho de que su condición de predios inundables los transforma en focos de contaminación de los acuíferos. Por otra parte, se constituyen en verdaderos obstáculos topográficos. Por tratarse de un uso de tipo extensivo - el horizonte humífero alcanza apenas unos centímetros de profundidad, luego se aprovecha la tosca - las superficies comprometidas suelen ser de gran impacto territorial, transformándose en enclaves degradados.

### **Suelos y acuíferos contaminados por derrames de hidrocarburos**

En las viejas instalaciones industriales es frecuente la contaminación del suelo por hidrocarburos, ello entraña un elevado riesgo para la salud de la población y del personal en contacto, por cuanto los componentes tóxicos se transportan a través del medio afectando la salud de personas y no es extraño que puedan formarse mezclas explosivas en sitios confinados. La intensa actividad industrial desarrollada, a lo largo de décadas, en las cuencas de los Ríos **Reconquista** y Matanza-Riachuelo, los tornan territorios especialmente frágiles a estos procesos de contaminación, que muestran una compleja situación ambiental, ocasionada por la contaminación de los suelos y aguas superficiales y subterráneas, producto de las fuentes de emanaciones gaseosas (tanto fijas como móviles); estas emanaciones, junto con los aportes directos de hidrocarburos (derrames, vuelcos clandestinos, etc.) y las descargas de residuos de distinto tipo y nivel de peligrosidad, han generado un mosaico heterogéneo de situaciones de contaminación con residuos peligrosos (hidrocarburos y metales pesados).

## Basurales Clandestinos



Coincidiendo con lo señalado por un Informe de la Defensoría del Pueblo de la Nación (2007), "Los basurales generan degradación natural y social dado que afectan las condiciones de vida de la población que interactúa cotidianamente con este fenómeno y degradan los recursos naturales. Son un gran foco de propagación de enfermedades cuyo nivel de peligrosidad está asociado al tipo y cantidad de residuos volcados, a la capacidad de biodegradación de los recursos del ambiente - agua, aire y suelo- y al grado de vulnerabilidad social de la población (precariedad habitacional, manipulación de residuos en condiciones insalubres, etc.)"

### **Áreas logísticas e industriales sin pasivos ambientales**

El sostenido crecimiento de la industria verificado en los últimos años, que en la actual fase condujo ya a agotar buena parte de la capacidad productiva que se hallaba ociosa, trajo aparejado un fuerte incremento en la demanda de naves industriales, y debido a la escasa oferta, las empresas no satisfacen sus necesidades al no encontrar inmuebles que se adecuen a sus requerimientos. Ante ello resulta cada vez más frecuente la readecuación de antiguos espacios industriales. El reciclado de antiguas plantas permite no sólo modernizar la plataforma productiva sino también generar ingresos por renta sobre capitales que se encuentran inmovilizados. Las remodelaciones parciales permiten minimizar tiempos de obra reduciendo el riesgo en comparación con obras nuevas. El objetivo, en este lineamiento es promover la reutilización del stock construido ocioso, originado en los procesos de desindustrialización de los '80 y los '90, o de la

relocalización industrial, en virtud de la redistribución territorial de los factores de la producción.

## **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

### **1. REMEDIACION DE PASIVOS AMBIENTALES**

### **2. REHABILITACION DE LA PLATAFORMA INDUSTRIAL OBSOLETA**

### **3. ÁREAS A CONSOLIDAR**

Los ámbitos de actuación son:

1. Urbanizaciones fallidas.
2. Zonas de loteo formal semi urbanizado.

Hay tres momentos clave fuertemente estructurantes de la urbanización de la región metropolitana de Buenos Aires:

**La urbanización de la segunda inmigración** (configuración del primer cordón del Gran Buenos Aires), ocurrida hasta los primeros años de la década de los '40;

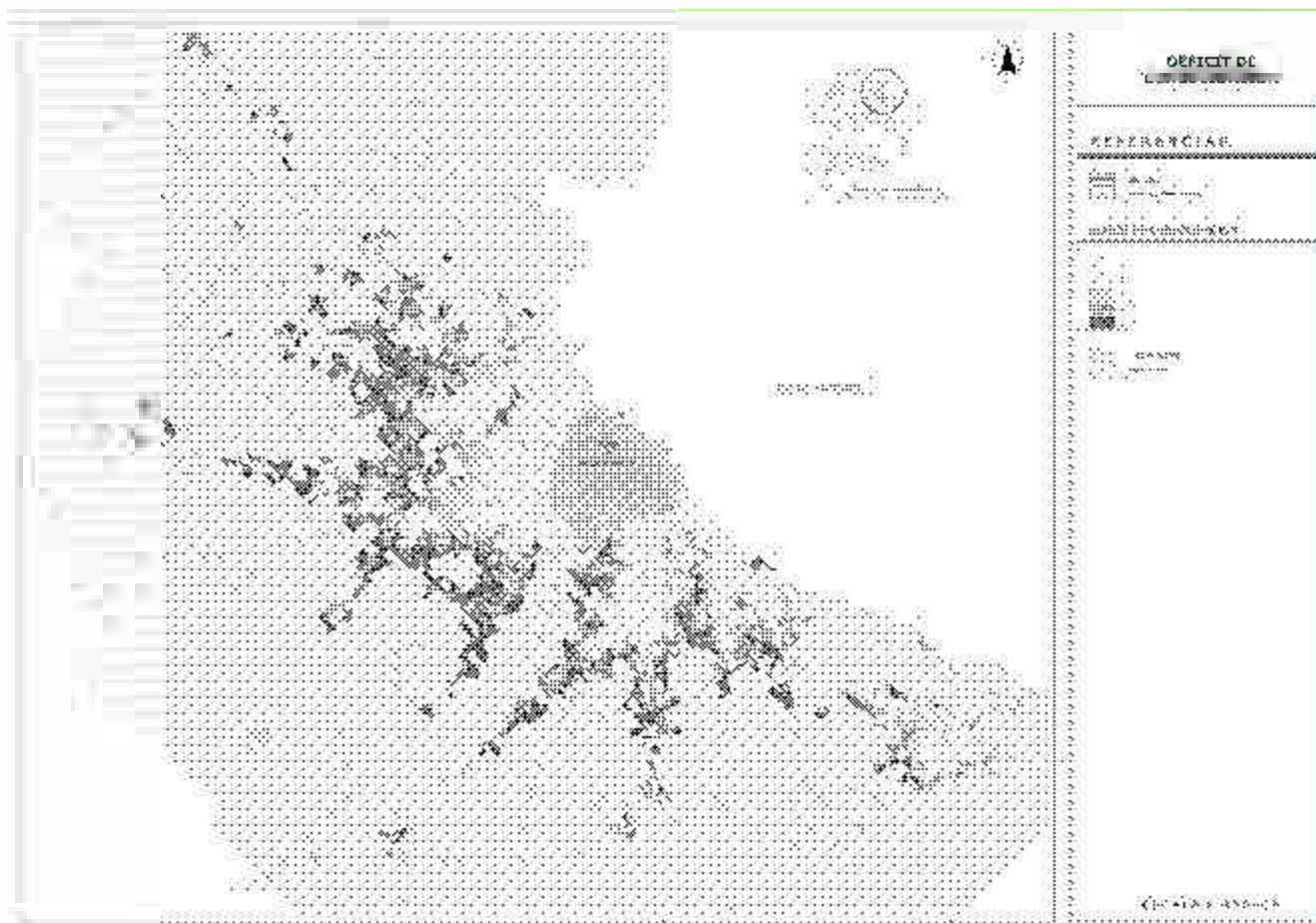
**El loteo popular** que acompañó la industrialización de los '40 y produjo básicamente suelo para los trabajadores inmigrantes internos, aunque con el mismo patrón de urbanización fue configurando algunas áreas intersticiales de segunda residencia. (Configuración de los segundo y tercer cordones del Gran Buenos Aires). Años 1945 a 1980.

**La suburbanización** de los sectores de alto y medio alto poder adquisitivo, con la proliferación de barrios cerrados, *countries* y centros de servicio y esparcimiento que, no obstante, involucra a una proporcionalmente escasa cantidad de residentes.

Este lineamiento se centra especialmente en los extendidos sectores de ciudad producto del segundo de los procesos: el barrio popular. El funcionamiento del mercado de tierras, en ese período, en toda la periferia del Gran Buenos Aires, garantizó que ésta fuese el sitio posible para la realización de la vivienda propia auto construida, en un país que crecía con la nueva industria. El subsidio al ferrocarril aseguró las condiciones para la movilidad. Este proceso de producción de urbanización, que se realizó siempre en condiciones formales y con la aprobación de organismos provinciales, constituyó también una fuente de ingresos altamente especulativos para quienes la fraccionaban y comercializaban. La falta de regulaciones efectivas generó: (a) en cuanto a la comercialización, conflictos

jurídicos, frecuente expoliación económica a adquirentes poco versados en cuestiones comerciales o legales, y falta de transmisión de títulos a los adquirentes; (b) en cuanto a la localización, urbanización en islas, muchas veces en zonas inundables, fuera de toda planificación de la expansión urbana y sin responsabilización respecto de las externalidades. (Vialidad, equipamiento, servicios sanitarios, etc.); (c) en cuanto al ajuste a la demanda, enorme sobreproducción de lotes urbanos, que determinó que una cierta proporción de parcelas estén aun hoy abandonadas y se limitara al financiamiento de infraestructuras. A lo largo del tiempo, fueron los propios vecinos organizados en sociedades vecinales, y los gobiernos locales, los que con esfuerzo, enfrentaron los déficits urbanos, de la mayoría de esos nuevos barrios, gestionando la obtención de casi todos los servicios, desde el tendido de luz y el pavimento, hasta la escuela y el colectivo. Entre 1992 y 1999, se extienden las obras de escuelas, centros de salud, pavimento estructurante e hidráulicas. No obstante, por su escasa incidencia para revertir la creciente desocupación de ese momento, no se toma una decisión que sigue resultando estratégica: la provisión de agua y cloacas al 35% de la población que carece de la primera, y al 55% que carece de la segunda. En ese sentido, la matriz estructural de esta urbanización no se ha transformado, en tanto se mantienen en general los problemas de movilidad, saneamiento y otras condiciones básicas. Este es el proceso que ha determinado fuertemente la configuración socio espacial de buena parte del oeste y sur del conurbano, en menor medida del norte, en la llamada segunda corona.

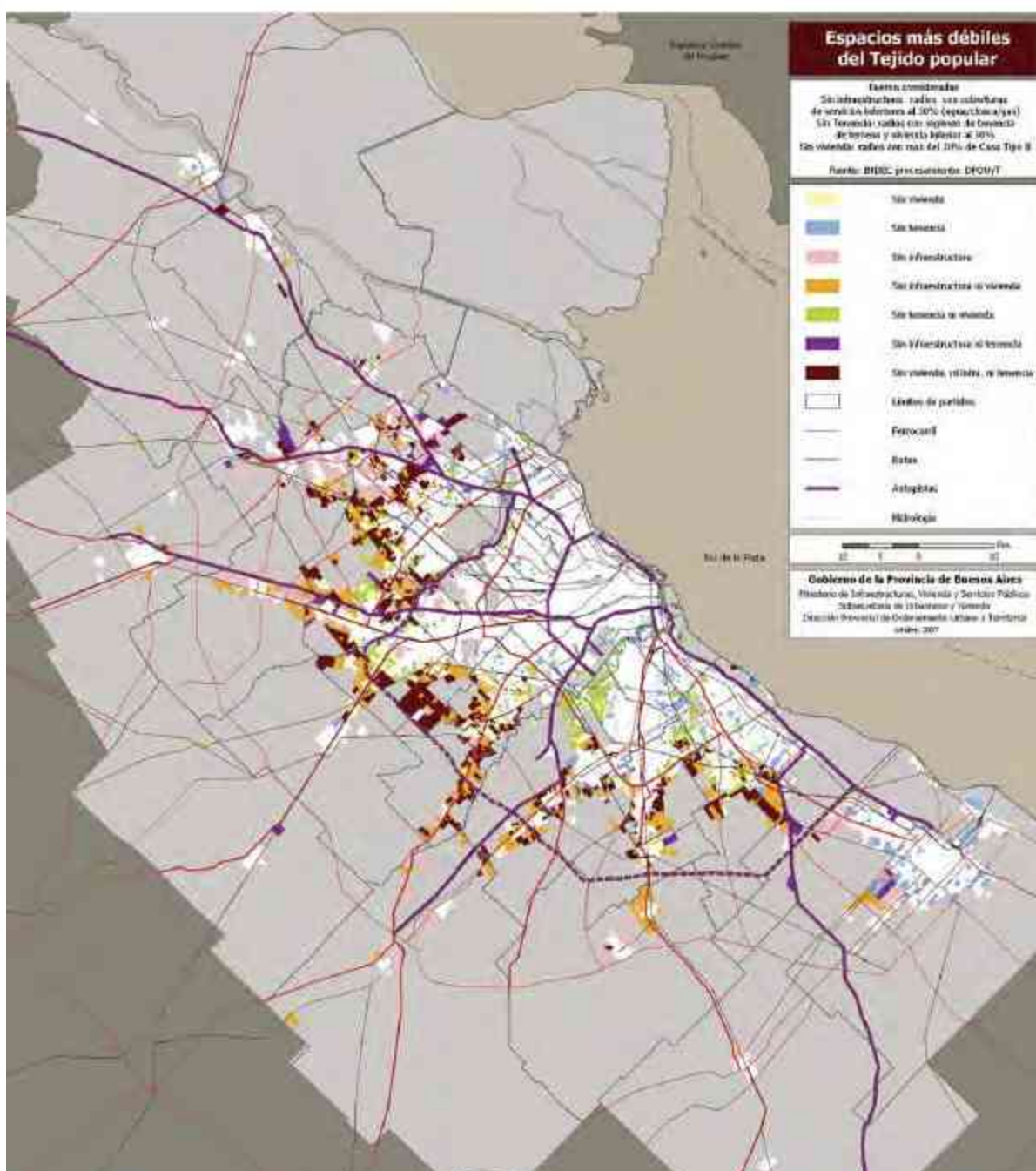




En el plano se da cuenta de las principales zonas donde se concentra esta realidad y su incidencia en términos de población. En años recientes por vías formales o informales, y a falta de una nueva oferta que se dirigiera a este segmento de la demanda, el stock de suelo baldío de los loteos populares fue siendo ocupado en una proporción significativa, originando ahora una demanda por la regularización de la tenencia. Ante las dificultades para contabilizar el stock de parcelas baldías, se ha establecido mediante fuentes secundarias la relación entre unidades construidas (viviendas más establecimientos no residenciales) y unidades de suelo (parcelas urbanas formales e informales), la relación obtenida es de 0,8, que de trasladarse linealmente a la cantidad de unidades de suelo, daría un stock no superior a las 560 000 parcelas urbanas en la Región.

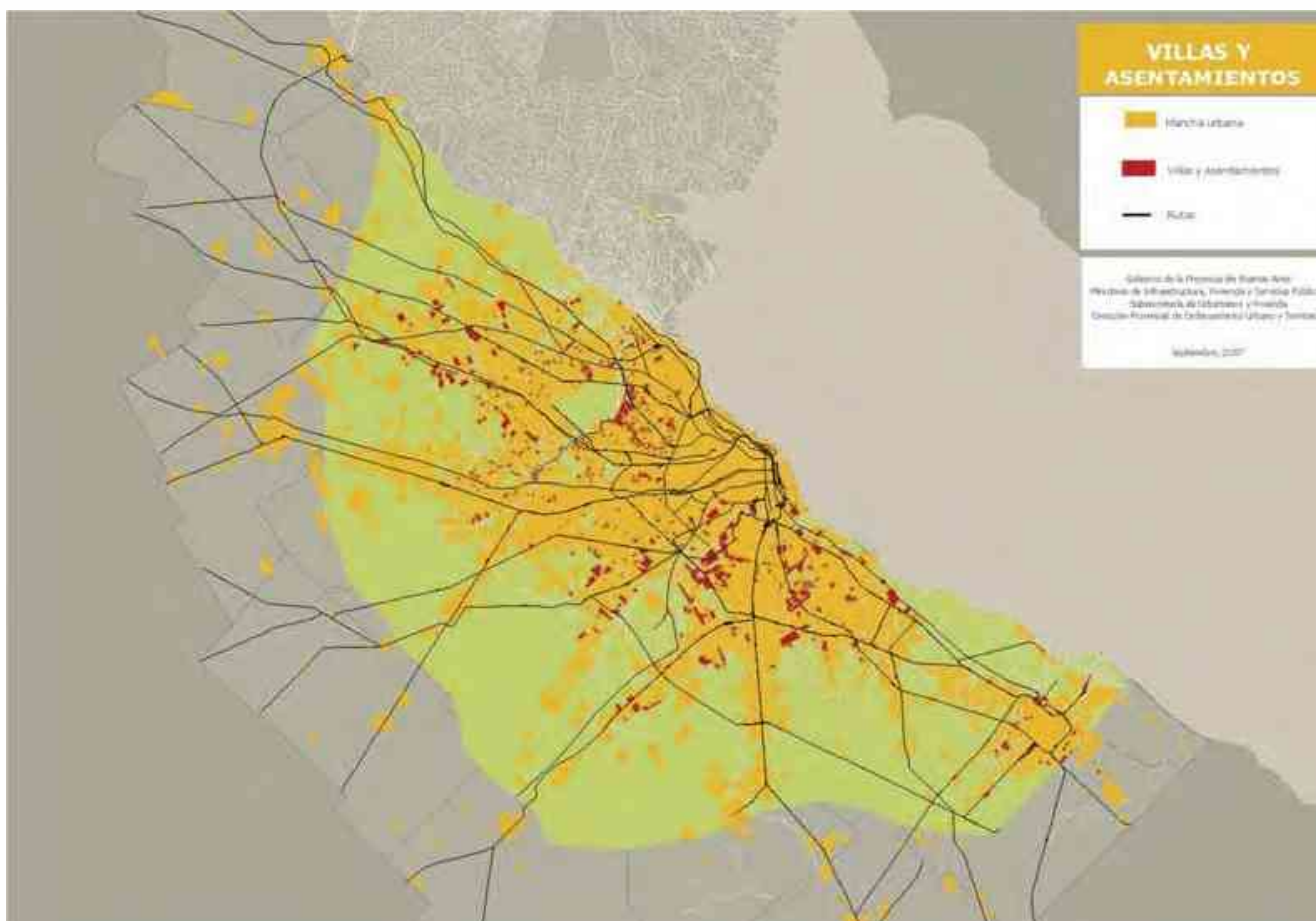
Se pone de relieve que 7 distritos (Moreno, Pilar, Merlo, Ezeiza, San Vicente, La Matanza, General Rodríguez) concentran más del 50% de dicho saldo, teniendo en cuenta que en esos distritos una parte importante del stock de suelo baldío es excesivamente excéntrico, no reúne mínimas condiciones ambientales y de servicios.

y está fuera del mercado formal, o tiene una alta incidencia, de parcelas en urbanizaciones cerradas.



La urbanización en "islas" es la que origina la posibilidad de aprovechar vacíos intersticiales que han quedado como remanentes de loteo o fracciones indivisas de pequeña dimensión suficiente para alojar conjuntos de vivienda pública de mediana escala integrados en el sistema urbano, capaces de provocar externalidades positivas por extensión de redes y equipamiento

El barrio popular es también el territorio que comienza a concentrar la densificación de parcelas con una nueva vivienda en los fondos como forma de resolver los problemas habitacionales, constituyendo una modalidad de allegamiento externo en la parcela.



La extensión de redes y mejoramiento sustantivo de las condiciones de movilidad asegurarían, además de mejores condiciones de vida y de acceso al empleo, una fuerte valorización de los inmuebles y con ello un notable incentivo para constituir un sistema de crédito popular para la vivienda. Subyace una cuestión compleja a nivel conceptual, relativo a la definición de qué se entiende por villa o asentamiento. Según el peso que se otorgue, a variables físicas o variables jurídicas, será la amplitud del universo que quede incluido en la definición. A partir de diversas fuentes disponibles, la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, buscó geo-referenciar aquellas localizaciones asimilables a villas y asentamientos, es decir aquellas en las que se verifica normalmente una

estructuración irregular de la urbanización, o se trata de la urbanización de macizos indivisos, que aun no ha sido legalizada, dejando de lado el extendido fenómeno de ocupación de hecho de parcelas en fraccionamientos legales, loteos pirata u otras modalidades similares.

Asimismo, el universo de sectores de urbanización precaria, especialmente villas y asentamientos, que integran la cuenca, constituye una tarea no resuelta; diversas áreas y niveles gubernamentales relevan y procesan datos al respecto, en un marco de articulación prácticamente nula.

En síntesis este lineamiento tiende a mejorar las condiciones urbanas en las áreas de loteo popular, calificando el espacio barrial y creando condiciones para alojar una proporción del crecimiento poblacional en parcelas vacantes o macizos remanentes de loteo. En este sentido los productos posibles de la consolidación de tejido urbano son: (1) Planes y regulaciones urbanísticas; (2) Proyectos urbanos; (3) Intervenciones sectoriales –proyectos hidráulicos-.

## **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

### **1. CONSOLIDACION DEL TEJIDO URBANO**

### **2. URBANIZACION DE VILLAS, ASENTAMIENTOS Y AREAS CRÍTICAS.**

### **4. ÁREAS CONSOLIDADAS A REHABILITAR Y CUALIFICAR**

Los ámbitos de actuación son:

1. Subcentros urbanos
2. Zonas de valor patrimonial
3. Zonas de tejido mixto

Se trata de mejorar las condiciones de desarrollo de los centralidades tradicionales, calificando el paisaje urbano, dé certidumbre y mejore el contexto de las inversiones, promueva la discusión pública sobre los procesos de densificación, potencie la actividad terciaria y ayude a mejorar el funcionamiento de los nudos de transporte público

La compatibilización de usos en el tejido mixto, es decir la coexistencia de los usos residenciales e industriales supone una tensión aun no resuelta en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. La Ley de Radicación Industrial 11.459 y su Decreto reglamentario establecieron criterios de clasificación de los establecimientos,

conforme su nivel de peligrosidad. Así, los de primera son considerados “inocuos”, los de segunda, “incómodos” porque...”su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y el medio ambiente”, y los de tercera, “peligrosos” porque entrañan “...riesgos para la salubridad e higiene de la población...”. En base al NCA -Nivel de Complejidad Ambiental-, se establece la categoría de peligrosidad del establecimiento y con ello el tipo de compatibilidad con otros usos. Para esto se definen usos típicos, extremando el criterio del zoning tradicional.

De este modo, las industrias inocuas deben ser localizadas como mínimo en zonas “Residenciales Mixtas” quedando excluidas de las “Residenciales Exclusivas”. Las molestas o incómodas, como mínimo en zonas “Industriales Mixtas”, y las peligrosas sólo en zonas “Industriales Exclusivas”. También se establecen compatibilidades para zona “Rural”. Si bien el indicador de contexto urbano tiene una incidencia escasa en el resultado total del NCA/, no puede dejar de señalarse el carácter circular del método de cálculo en este aspecto. Por ello las municipalidades deben homologar las zonas de su Ordenamiento Territorial con las cuatro que establece la norma de radicación industrial. La geo-referenciación del padrón de Industrias, asociada con una zonificación según DL 8912/77 homologada a las categorías del régimen industrial, arroja los siguientes resultados para los establecimientos de tercera categorías en 27 distritos de la RMBA.

Por ello se pretende mejorar las condiciones de calidad urbano-ambiental y elevar los niveles de previsión ante eventuales accidentes tecnológicos, armonizando los diferentes usos localizados en zonas de tejido mixto mediante la propuesta e implementación de instrumentos de evaluación del riesgo tecnológico en actividades productivas, y la revisión de criterios de zonificación urbanística.

En síntesis, la reconfiguración incompleta de la matriz productiva, induce a la ampliación de la capacidad instalada en localizaciones persistentes; por otro lado, la preocupación por la consolidación del tejido construido de la ciudad, profundiza los conflictos vecinos-industria. Asimismo, el incentivo implícito a la relocalización industrial, reduciría los niveles de conflictos en el tejido mixto.

## **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

### **1. FORTALECIMIENTO DE LAS CENTRALIDADES TRADICIONALES**

## 2. COMPATIBILIZACION DE USOS EN EL TEJIDO MIXTO

### 5. ÁREAS A DENSIFICAR

Los ámbitos de actuación son:

1. Subcentros urbanos
2. Corredores urbanos
3. Zonas de baja densidad con infraestructura ociosa

Situándose en el contexto general del lineamiento, se han ido poniendo en evidencia algunos de los problemas que presenta el patrón de urbanización difuso verificado en el último período de urbanización de la RMBA; entre estos problemas, se señalan las dificultades para consolidar el enorme espacio del loteo popular del período de sustitución de importaciones, carente de infraestructuras básicas a pesar del tiempo transcurrido, que destruye el capital inmobiliario de las familias aun en viviendas nuevas. En este conjunto de propuestas se adopta el criterio de promover ciudad antes que urbanización, de asegurar niveles razonables de compacidad y consolidación tanto en los subcentros urbanos, como en los barrios y las periferias, de propiciar en todos ellos complejidad y diversidad de usos y tejidos, y de admitir espacios de expansión urbana que reconozcan la estructura básica que ha configurado la ciudad hasta ahora aun con las transformaciones que aquí se inducen. La hipótesis que se sustenta es que el proceso de densificación está en marcha en varios de los subcentros urbanos más importantes, pero que adopta como prototipo dominante el del edificio multifamiliar en altura; asimismo la debilidad y desactualización de los instrumentos de ordenamiento territorial, esto se traduce en destrucción de tejidos caracterizados en barrios con la consecuente conflictividad social. Como contrapartida, una densificación “ponderada”, es decir coherente con las condiciones morfológicas y de tejido, que considere piezas urbanas integralmente, e impulse escalones intermedios de densidad por parcela, puede plantear nuevas posibilidades de revitalización de subcentros, centros barriales y corredores, sin los impactos que hoy se provocan.

Si se observa, el mercado de inmuebles para vivienda visto desde la demanda, bajo las actuales condiciones de acceso a la vivienda de mercado, la misma no estaría alcanzando a adquirir todas las viviendas que se producen, lo que es explicable, dado el carácter de reserva de valor que adquiere hoy la construcción. Ello configura



un panorama en el cual más el 80% de los nuevos hogares satisfaría su demanda de viviendas por fuera del mercado, sea accediendo a una vivienda social, o mediante alguna otra forma de auto producción. En cualquier caso, se trata de una demanda que se localiza básicamente por fuera de las áreas consolidadas. No obstante estos Lineamientos Estratégicos definen un escenario a este respecto, en el cual si se amplían las zonas dotadas de servicios sanitarios y mejora de la infraestructura de transporte, es probable que puedan verificarse distintas variantes aceptables, las que deberán ser acompañadas por la política urbana. En este sentido, la vivienda de “pasillo”, tipología, que se multiplica en el espacio del barrio popular como refugio ante la inaccesibilidad a la vivienda nueva, adquiere carácter crítico cuando no existe infraestructura sanitaria, pero se torna una situación viable.

El objetivo del lineamiento es planificar las condiciones para la densificación residencial, pretendiendo fortalecer la ciudad construida, aprovechar racionalmente la oferta de servicios ociosa, mejorar las condiciones de urbanidad, controlar el incremento abusivo de valores del suelo en áreas centrales, y acompañar la rentabilización del suelo en zonas que acceden a la infraestructura sanitaria.

## **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

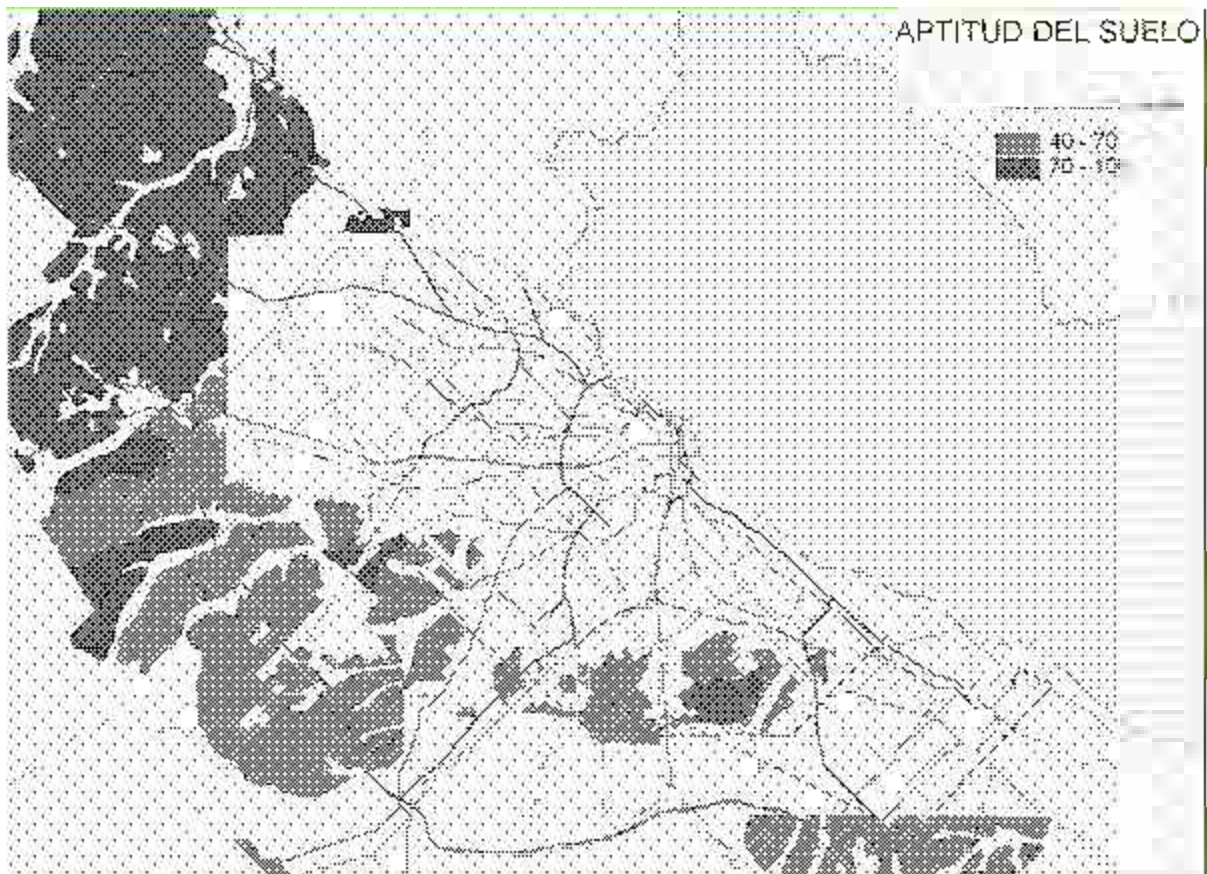
### **1. DENSIFICACION PONDERADA**

#### **6. ÁREAS DE BORDE A CONFIGURAR Y A URBANIZAR**

Los ámbitos de actuación son:

1. Zona de producción hortícola, residencia extra urbana, industria, esparcimiento, turismo y actividades de nueva ruralidad.
2. Zonas próximas a nuevos nodos de transportes Acción ponderada en bordes.

El periurbano constituye un “territorio de borde”, sometido a procesos económicos de valorización del espacio a partir de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad. No obstante, esa expectativa de valorización no siempre se realiza, en tanto el suelo en “espera” es desproporcionadamente superior a la demanda. Frente a esta dinámica, la definición de bordes administrativos para controlar la urbanización difusa tiene efectos limitados.



En la Región se han relevado nada menos que 3 423 km<sup>2</sup> de espacio "periurbano", fuertemente heterogéneo y de crecimiento acelerado, con problemáticas ambientales y sociales agudas, conflictos entre usos, prácticas inmobiliarias poco transparentes que fuerzan constantemente decisiones administrativas de modificación normativa, una producción hortícola o agropecuaria que tiende a retirarse, y territorios de alto valor paisajístico amenazado. En los últimos años, la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) ha experimentado una intensa transformación del territorio a partir de los cambios ocurridos en los patrones de urbanización dominantes, lo cual en buena medida se puso en evidencia a través de la conversión de suelo periurbano y de intersticios rurales hacia usos urbanos, orientados particularmente a la residencia suburbana de situación de enclave. Por otro lado, en torno, se observan diferentes lógicas de ocupación del espacio ligadas a producciones agrarias.

Así, se destacan las producciones intensivas de hortalizas y la floricultura, y actividades agropecuarias de corte extensivo, tradicionalmente pampeanas. No obstante, todas se hallan en retroceso frente a la expansión de la frontera urbana, o

al menos están en proceso de constante relocalización, como la horticultura. Los censos agropecuarios, de 1988 y 2002, permiten verificar que entre ambos puntos hay una disminución del 50% de la superficie afectada a usos productivos, aun cuando la producción hortícola mejora su participación relativa frente a las otras producciones. En este aspecto, se postula una regulación urbanística que limite los efectos de aglomeración típicamente urbanos, dispersos en “islas” en el área rural, aun cuando nacidos al influjo de un imaginario de habitación en condiciones de ruralidad. Respecto de la producción rural, desde distintos niveles de intervención, puede darse apoyatura al sector hortícola con fines de conservar el borde periurbano. El objetivo de este lineamiento es limitar la expansión de la urbanización mediante restricciones administrativas y el ordenamiento territorial de la interfase compleja campo – ciudad, esperando que las fuerzas productivas urbanas se orienten crecientemente a fortalecer la ciudad existente, a la vez que se promuevan nuevas relaciones entre usos productivos, residenciales, de esparcimiento, y el paisaje natural.

## **IDEAS / PROGRAMAS POSIBLES**

### **1. MANEJO DEL BORDE PERIURBANO**

### **2. PROVISION DE SUELO PARA ACTIVIDAD ECONOMICA**

### **3. ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS Y SISTEMAS DE ESPACIOS Y CORREDORES DE BIODIVERSIDAD**

#### **7. SUELO INDUSTRIAL Y LOGISTICO A HABILITAR**

El sostenido crecimiento de la industria verificado en los últimos años, que en la actual fase condujo ya a agotar buena parte de la capacidad productiva que se hallaba ociosa, trajo aparejado un fuerte incremento en la demanda de naves industriales. Según diversos reportes inmobiliarios, debido a la escasa oferta, las empresas no satisfacen sus necesidades al no encontrar inmuebles que se adecuen a sus requerimientos, tras largos períodos de búsqueda que, en más de una ocasión, suelen superar los 12 meses. Ante este panorama, resulta cada vez más frecuente la readecuación de antiguos espacios industriales. El reciclado de antiguas plantas permite no sólo modernizar la plataforma productiva sino también generar ingresos por renta sobre capitales que se encuentran inmovilizados. Las



## **2.5 CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS PRELIMINARES**

Se expresa a partir del desarrollo de los lineamientos desarrollados para el ‘Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano y Reconfiguración Territorial para las Márgenes de la Cuenca del Río Reconquista’, la siguiente organización para una mejor implementación de los mismos, a partir de cuatro componentes (Líneas Estratégicas):

**SERVICIOS MEDIO AMBIENTALES;**

**VIAS, COMPLEMENTOS VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS;**

**MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y VIVIENDA;**

**DESARROLLO LOCAL E INSTITUCIONAL.**

Esta estructuración está en relación a la naturaleza de las intervenciones y la organización de la secuencia de acciones conforme a las necesidades y requerimientos de ejecución. Los tres primeros lineamientos, resultan de la combinación de medidas estructurales y no estructurales, definido en la mayoría de los casos por obras físicas, razón por lo cual se subraya la necesidad un plan de ordenamiento urbano ambiental, para las márgenes de dicha cuenca.

El lineamiento último, propicia la articulación público – privada para el logro de la sustentabilidad del Plan, y de las acciones previstas, sin dejar de tener en cuenta que los responsables de la ejecución son los organismos públicos provinciales.

### **Servicios medioambientales**

Contempla las acciones relacionadas con la sustentabilidad ambiental, y se organizan en los siguientes componentes:

-Basurales: promoción de acciones de control y prevención;

-Estaciones de monitoreo de calidad de agua: instalación y criterios de control;

- **Espacios verdes:** integrar el tramo del proyecto (escala local), al Sistema de Áreas Verdes Metropolitano (SAV), que permita el desarrollo sostenible, creando nuevos parques y protección de reservas, ligados a la propuesta vial, enlaces y corredores de biodiversidad, para mejorar la relación de m<sup>2</sup>/hab., en los partidos del área de intervención.

- **Planta de tratamiento de efluentes industriales.**



# 1 SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

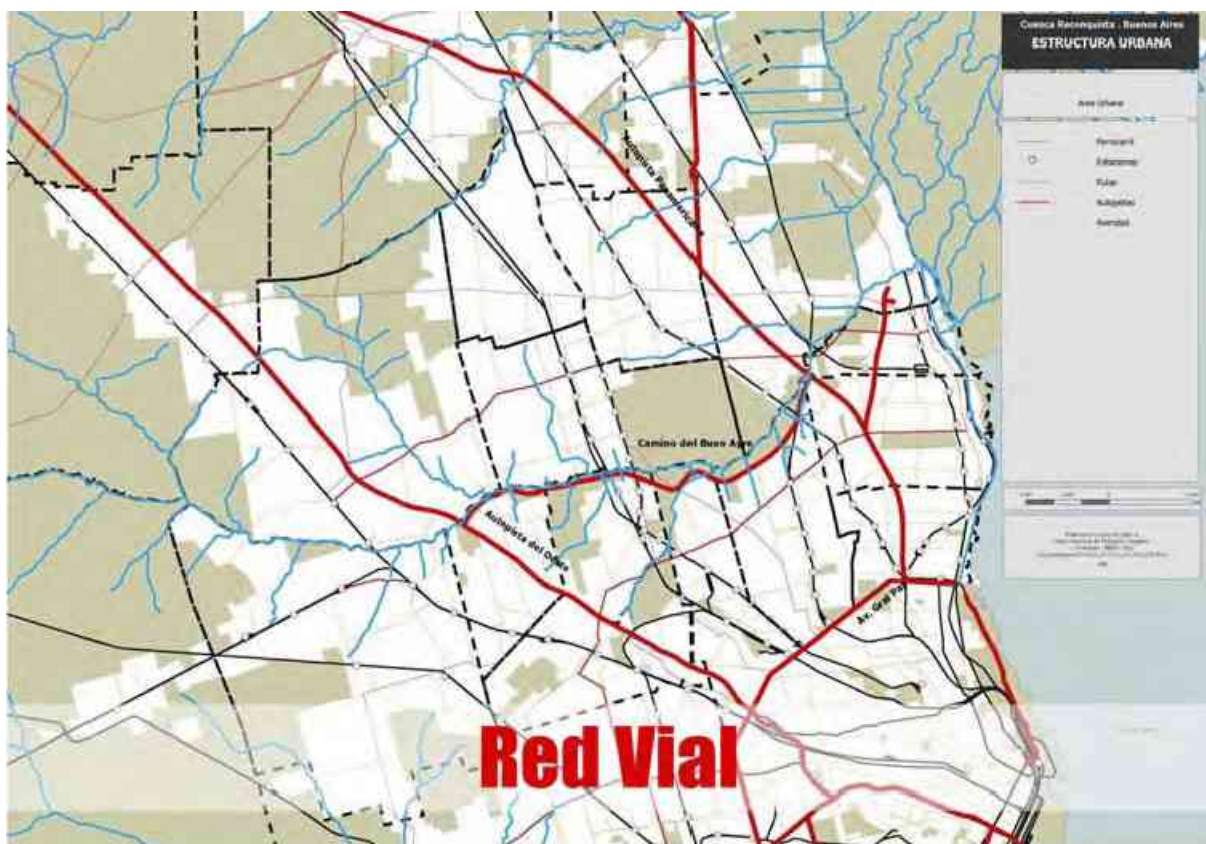
## Vías, complementos viales y espacio público

Se refiere a obras relacionadas con camino de borde, camino de sirga, puentes viales y peatonales e iluminación. Se incorporan además obras en el espacio público, relacionadas con la obra vial.





## 2 VIAL - CAMINO DE SIRGA, COSTANERA Y PUENTES



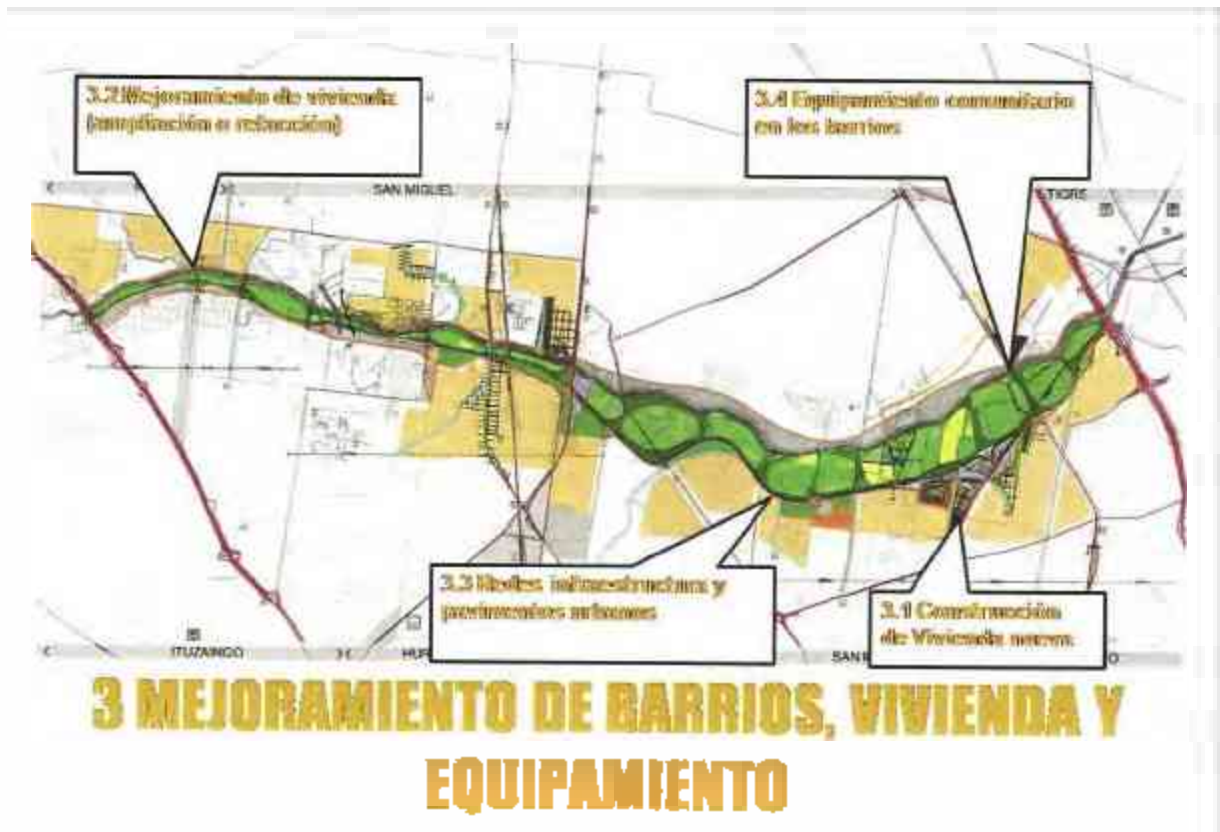
De la ejecución del presente proyecto se espera la construcción de un sistema vial que se desarrolle paralelo a ambos márgenes del Río Reconquista en la extensión de la Cuenca media, vinculado a un sistema de áreas verdes públicas, que aporten al área de actuación del proyecto, nuevo espacio público urbano que mejore la situación urbana y ambiental de la población residente.

### **Mejoramiento de Barrios y Vivienda**

El objetivo es brindar soluciones integrales a la población que reside en los barrios de la Cuenca, a través de programas de “mejoramiento de barrios” y de “soluciones habitacionales”, que permita resolver la situación de la población que habita en asentamientos informales del área, localizados en terrenos no inundables y cuya situación de dominio, permitirá regularizar la titularidad de las viviendas.

Se identifican en este marco, los siguientes componentes:

- vivienda nueva;
- mejoramiento de vivienda;
- red de agua en relación a la dotación y/o expansión del servicio de agua potable de red en concordancia con la urbanización;
- red de desagües cloacales;
- pavimentos en relación a la red vial, para la consolidación del tejido urbano social;
- desagües pluviales.



### Desarrollo local e Institucional

Contempla la realización de proyectos que otorguen sustentabilidad al Plan, y resulten acompañados de un proceso de capitalización y consenso social a nivel local y regional, consolidando un modelo de gestión de la problemática social, ambiental y de ordenamiento territorial que vincule las experiencias desarrolladas en las distintas Cuencas del Área Metropolitana

Este desarrollo se organiza a partir de

- la participación comunitaria,
- la educación ambiental y sanitaria,
- el desarrollo institucional

## **2.6 PLAN PARTICULARIZADO INTERJURISDICCIONAL PARA LA CUENCA MEDIA DEL RIO RECONQUISTA**

### **Fundamentos**

Luego de haber caracterizado a la cuenca del río Reconquista desde diversos puntos de vista –territorial, ambiental y legal-, de haber efectuado un cuadro de situación de la misma, corresponde en esta instancia avanzar sobre los temas-problemas detectados en particular sobre la cuenca media, acercando instrumentos o herramientas que permitan darles una solución adecuada.

De este modo se presentará un proyecto de normativa específica para el sector que atienda -lo que entendemos- es la problemática de la cuenca en el tramo medio, con el objeto de regular los procesos negativos detectados, propiciando su reversión cuando corresponda y potenciando los procesos o situaciones deseables.

### **El ordenamiento territorial de la cuenca del río reconquista.**

El ordenamiento territorial actual se conforma con las ordenanzas de los distintos Municipios que integran la cuenca, conformando un esquema normativo segmentado que responde a las necesidades y coyunturas de cada uno de ellos.

A modo de síntesis del esquema normativo vigente en la cuenca media del Río Reconquista se ha elaborado el siguiente cuadro en el que se evalúan diversas cuestiones consideradas relevantes para la correcta regulación territorial del área de estudio.

El cuadro de doble entrada agrupa en su desarrollo vertical a los municipios integrantes de la cuenca, ordenados por su ubicación en la cuenca (alta, media y baja).

En el desarrollo horizontal, se identifican las siguientes cuestiones las que han sido ponderadas en tres niveles (alto, medio y bajo o nulo grado de conflictividad).

- l) Grado de afectación de la cuenca: Aporta una idea, de la medida en que cada partido se encuentra afectado por el tema objeto del presente trabajo. Se pondera de acuerdo al porcentaje de aérea afectada por la cuenca. Alta, más de

un 60% de inserción del partido en el área de la cuenca. Media entre 35% y 60% de inserción del partido en el área de la cuenca. Baja, menos de 35% de inserción del partido en el área de la cuenca.

- m) Antigüedad de la norma: Refleja el grado de obsolescencia y la desactualización de la misma. Cabe señalar que en todos los casos se tuvo en cuenta la incidencia de las modificaciones efectuadas a la norma general. Se pondera de acuerdo a la antigüedad de la misma. Alta, más de 20 años de antigüedad de la norma. Media, entre 10 y 20 años de antigüedad. Baja menos de 10 años de antigüedad.
- n) Grado de sistematización: Se analizaron la totalidad de las normas existentes en cada partido y se pondero el grado de sistematicidad que las mismas presentan. Entendiendo por sistematicidad, la interrelación ordenada y estructurada del conjunto normativo existente. Se considera un ítem de importancia en el análisis normativo, por cuanto el grado de sistematicidad de las normas se relaciona estrechamente con la accesibilidad y comprensión de las mismas, así como con la coherencia y cohesión del sistema normativo. Esta cuestión incide directamente en el grado de eficacia y eficiencia de las normas. Alta, no se estructura en un único cuerpo, y presenta una dispersión mayor a 5 ordenanzas de alcance general. Media, no se estructura en un único cuerpo, pero no presenta una dispersión mayor 5 ordenanzas de alcance general. Baja se estructura en un único cuerpo (código o texto ordenado).
- o) Etapa de Planeamiento alcanzada: La etapas de planeamiento reguladas en los artículos 77, 78, 79 y 80 del DL 8912/77 revelan el grado de avance del proceso de planeamiento que el municipio ha alcanzado hasta el momento. El presente ítem pondera con una visión procesual el desempeño de las áreas de planeamiento municipales. Alta se encuentra en la etapa de delimitación de áreas. Media, cuenta con una zonificación según usos, y un cuerpo normativo sistematizado. Baja cuenta con un código sistematizado e instrumentos de gestión territorial o ha llegado a la instancia de Plan de Ordenamiento según DL 8912/77.
- p) Presencia de instrumentos de Gestión Territorial: Se evalúa el tipo de gestión territorial definido en la regulación, si la misma se apoya solamente en

normativas reglamentaristas, o si tiende a una gestión más operacional. Alta sin presencia de organismos de gestión específicos. Media, con presencia de organismos de gestión específicos, pero sin capacidad jurídica mixta (público-privada) y poca articulación con las oficinas técnicas de planeamiento. Baja, presenta el mayor grado de integración entre las herramientas urbanísticas, (presencia de organismos de gestión de tipo mixto (público-privada) articulados con las oficinas técnicas y con la normativa reglamentaria).

- q) **Articulación con las normativas de Evaluación de Impacto Ambiental:** La ley provincial 11723 impone a los municipios la obligación de requerir estudios de Evaluación de Impacto Ambiental a todas aquellas actividades que se infiera que puedan ocasionar algún impacto en el ambiente. La articulación de la EIA con las normas municipales de usos del suelo, en donde el municipio no solo regula la localización de las actividades, sino además las condiciones necesarias para evaluar su localización, ya sea por efectos de la propia actividad como por condiciones propias de incompatibilidad con otras actividades preexistentes o por adición de la misma, es muy importante y se considera estructurarte para el adecuado ordenamiento del territorio. Se pondera la existencia de normas asociadas a la zonificación, así como los procedimientos y requisitos interpuestos a condiciones de incompatibilidad y adición. Alta no articula el nomenclador de usos permitidos de las normas de ordenamiento territorial con la exigencia de EIA y no reconoce procedimientos para condiciones particulares de implantación. Media, reconoce en el nomenclador de usos permitidos el EIA sin ponderar condiciones particulares de implantación. Baja, articula las normas de ordenamiento con las exigencias de EIA y reconoce condiciones particulares de implantación para la exigencia de EIA.
- r) **Existencia de Instrumentos de participación:** La importancia de la existencia de instrumentos de participación revela el tipo de gestión implementada, si la misma es democrática, si se intenta fortalecer el papel del poder público en la promoción de estrategias de desarrollo territorial y si existe participación y control social en las mismas. Asimismo la participación ciudadana tiene una estrecha relación con los procesos de información pública y con el libre acceso a las tramitaciones reguladas por las normas de ordenamiento territorial. Alta no existen instrumentos de participación, información pública y libre acceso a las



tramitaciones. Media, existen instrumentos de participación pública en algunas de las instancias del proceso de planeamiento. Baja, existen instrumentos de participación, información pública y libre acceso a las tramitaciones.

- s) Regulación específica relacionada con la temática de la Cuenca: Las zonas consideradas de máximo riesgo de inundación, son sectores que exigen un régimen urbanístico específico por sus particularidades y por el rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio municipal. El interés ambiental de las mismas deviene de preservar la dinámica y los procesos ecológicos que en ella se desarrollan. La existencia de regulación específica se considera estructurante en este sentido. Alta, no cuenta con un reconocimiento normativo al respecto. Media, en las áreas consideradas de máximo riesgo de inundación son asignados usos recreativos y otros sujetos a estudios particularizados. Baja, presenta regulación específica para la zona considerada de máximo riesgo de inundación, regulando con detalle las condiciones generales y particulares en dichas áreas.
- t) Grado de detalle de la regulación: El grado de detalle de las normas define el interés general urbanístico, ambiental, y social del municipio. y las prioridades para la ocupación del suelo. Se pondera el reconocimiento de las particularidades físico-sociales en los distintos sectores del municipio, y su correcta regulación, ya sea a partir de cuestiones reglamentarias o en el otro extremo a partir de decisiones más discrecionales que incidan de manera significativa en el abordaje integral de los procesos territoriales. Alta, existencia en la regulación de zonas que regulan particularidades territoriales (ambientales, sociales, urbanísticas, económicas viales) con procedimientos de gestión adecuados a las mismas. Media, presencia de regulación de detalle en aspectos parciales. Baja, nula existencia de regulación de detalle.
- u) Oferta de nuevo suelo urbano: La creación de nuevo suelo urbanizable es uno de los aspectos de mayor impacto en el desarrollo territorial. El perfil y el patrón de crecimiento urbano que subyace en la estrategia de creación de nuevas áreas urbanas define de manera significativa, el grado de sustentabilidad del sistema en su conjunto. Una desmedida asignación de suelo urbano creara ciudad dispersa, con bajísima densidad y grandes dificultades para su gestión.

Por el contrario, la escases de suelo urbanizable, encarece los costos del mismo expulsando a vastos sectores de la población que no pueden acceder al suelo legal. Alta se considera la excesiva oferta de suelo urbanizable. Media significa oferta de suelo razonable sin estrategias territoriales definidas. Baja significa correcta asignación de suelo articulado a un patrón de crecimiento urbano adecuado.

- v) Incompatibilidad de actividades. Se evalúa el grado de relación que el modelo espacial de las propuestas de las normas de zonificación de los municipios con los usos reales existentes. Alta significa importante grado de desajuste entre los usos propuestos y los existentes. Media significa presencia de sectores con conflictividad. Baja significa correcta relación entre lo existente y lo propuesto.

|              |                     | % DE AFECTACION EN LA CUENCA | ADecuación DE LA Norma | GRADO DE SISTEMATIZACION | ETAPA DE PLANEAMIENTO | INSTRUMENTOS DE GESTION TERRITORIAL | ARTICULACION CON EIA | INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION | REGULACION ESPECIFICA RELACIONADA CON EL TEMA | GRABO DE DETALLE EN LA REGULACION | OFERTA DE NUEVO SUELO URBANO | INCOMPATIBILIDAD DE USOS |
|--------------|---------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| CUENCA ALTA  | MERLO               | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MORENO *            | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | LUJAN               | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL RODRIGUEZ      | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL LAS HERAS      | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MARCOS PAZ          | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
| CUENCA MEDIA | MALVINAS ARGENTINAS | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN MIGUEL          | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | GRAL SAN MARTIN     | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | TRES DE FEBRERO     | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | MORON               | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | ITUZAINGO           | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | HURLINGAM           | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
| JOSE C PAZ   | Alta                | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         |                          |
| CUENCA BAJA  | TRIGRE              | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | VICENTE LOPEZ       | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN ISIDRO          | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |
|              | SAN FERNENDO        | Alta                         | Alta                   | Alta                     | Alta                  | Alta                                | Alta                 | Alta                          | Alta  | Alta                              | Alta                         | Alta                     |

Matriz de evaluación. Elaboración propia

|                      |
|----------------------|
| Alta conflictividad  |
| Media conflictividad |
| Baja conflictividad  |

Del análisis de las normativas municipales se extraen las siguientes conclusiones generales:

- k) Se observa un alto grado de desactualización de las normas, situación que se acentúa en los municipios integrantes de la cuenca alta.
- l) La gran mayoría de los municipios relevados, poseen un alto grado de dispersión normativa.
- m) Se observa que solamente tres municipios de la cuenca han alcanzado niveles de avance significativo en las etapas de planeamiento reguladas por el DL 8912/77
- n) Ocho de los 18 municipios integrantes de la cuenca cuenta con instrumentos operativos para la gestión territorial.
- o) Las dos terceras partes de los municipios integrantes de la cuenca, no han articulado las normativas de ordenamiento territorial, con la normativa que exige la EIA
- p) Ocho de los 18 municipios integrantes de la cuenca cuenta con instrumentos de participación territorial.
- q) En general, no existe una regulación adecuada a las particularidades regulatorias de las áreas consideradas de máximo riesgo de inundación. Encontrándose en la cuenca media el mayor avance en este sentido.
- r) Solo tres municipios de los 18 de la cuenca del río Reconquista tienen un adecuado grado de detalle en sus normas de ordenamiento territorial.
- s) El patrón de crecimiento urbano verificado en los municipios de la cuenca es insustentable, produciendo un crecimiento tipo “mancha de aceite”, con bajas densidades, dispersión urbana y una muy costosa gestión de los servicios básicos.
- t) El modelo de ocupación del territorio que subyace de las normas analizadas no responde adecuadamente a las actividades actualmente localizadas.

En cuanto a la cuenca media específicamente, se destacan las siguientes cuestiones:

- a) La mayor parte de los municipios han alcanzado la etapa de Zonificación según usos.
- b) La mayor parte de los municipios cuenta con una regulación específica para el área de afectación de la cuenca

**Otras cuestiones relevantes de la normativa de ordenamiento territorial vigente.**

El avance del trabajo ha permitido detectar algunas cuestiones relevantes en materia de ordenamiento territorial que se han considerado como insumo para el plan particularizado interjurisdiccional.

- a) Existen áreas residenciales con importante grado de consolidación que se encuentran en ubicadas en el Partido de Merlo en zonas destinadas a esparcimiento.
- b) Los asentamientos precarios y villas no tiene reconocimiento normativo en la mayoría de los casos, encontrándose ubicadas zonas inundables –zona de borde del río-.
- c) En las zonas de borde del río Reconquista se observa una sucesión de zonas residenciales abiertas y cerradas e industriales mixtas y exclusivas que no tienen un orden lógico.
- d) Existen establecimientos industriales de alto impacto con insuficiente regulación sin una adecuada relación con el entorno urbano que los circunda.
- e) La residencia cerrada convive con la ciudad abierta generando barreras urbanísticas.
- f) Resulta excesiva la zonificación como residencial mixto.
- g) La mayoría de las áreas residenciales promueven el tejido mixto a partir de aceptar industrias categoría uno conforme lo establecido por la Ley N° 11.459.
- h) No existe una estructura vial que delimite el aérea de máximo riesgo de inundación.

**Bases para una propuesta normativa.**

Una propuesta normativa destinada a corregir o revertir los procesos negativos descritos precedentemente o, en su defecto, a impulsar o fomentar procesos positivos, debe apoyarse en ciertas directrices.

Lo primero que debe considerarse es la necesidad de contar con una definición legal de la expresión cuenca hidrográfica, es decir que la norma debe reconocerla como unidad de planificación y gestión de los recursos naturales.

Asimismo resulta necesario que todos los actores involucrados, que directa o indirectamente incidan en la cuenca, participen de manera efectiva en el proceso de formulación de normas.

Las normas deben contemplar el diseño institucional incluyendo mecanismos eficientes para garantizar la efectiva aplicación de la ley, definir claramente las atribuciones y competencias del Estado a nivel nacional, regional y local en materia de manejo integrado de la cuenca y considerar un sistema de información oportuno, abierto y confiable. Deben incorporarse criterios técnicos en el diseño de normas referidas al manejo integrado de la cuenca, garantizando la congruencia entre las normas de carácter general y las normas de carácter sectorial.

Deben establecerse mecanismos de concertación interinstitucional para asegurar el éxito de las políticas articuladas en la legislación.

Deben realizarse actividades de capacitación sobre los contenidos de la normativa vigente, adaptándola a los distintos receptores de la misma.

Resulta necesario generar normas que contengan incentivos y propenderse a garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de los regímenes de incentivos para el manejo sostenible de los recursos naturales, incluyendo el buen manejo del agua.

Se requiere la implementación de sanciones y su efectiva aplicación para los que infrinjan la norma.

Asimismo, en relación con los actores públicos y privados, resulta necesario establecer instancias de coordinación que permitan articular a los actores las acciones que conduzcan a un manejo integral de la cuenca.

Establecer mecanismos institucionales, normativos que permitan un adecuado nivel de coordinación y participación de los actores.

Promover una visión integral para el manejo de la cuenca, considerando la participación social, el crecimiento económico y la gestión eficiente y sostenible de los recursos naturales.

### **El proyecto particularizado interjurisdiccional.**

Tal como lo expresáramos, mediante el diagnóstico elaborado de la Cuenca del Río Reconquista se detectaron los temas-problemas ambientales y de ordenamiento territorial de mayor relevancia, presentando éstos gran complejidad por la multiplicidad de factores de incidencia.

En este marco, uno de los aspectos determinantes en la búsqueda de soluciones adecuadas para la problemática planteada es el aspecto regulatorio, que presenta en sí mismo una cuestión compleja a resolver.

Ello, en cuanto los temas-problemas detectados ocurren o se verifican en un área de gran extensión que atraviesa varias jurisdicciones, en nuestro caso el área de la Cuenca del Río Reconquista. Es decir, estamos en presencia de una cuestión, de una problemática, que afecta a la cuenca en toda su extensión, y que en consecuencia excede los límites de una jurisdicción.

Sin embargo, el ordenamiento territorial vigente en la cuenca –como hemos visto-se encuentra segmentado o fraccionado por jurisdicciones.

La Ley N° 25.688 de Régimen de Gestión Ambiental de Aguas, entiende por cuenca hídrica superficial, a la región geográfica delimitada por las divisorias de aguas que discurren hacia el mar a través de una red de cauces secundarios que convergen en un cauce principal único y las endorreicas.

Asimismo dispone que las cuencas hídricas, como unidad ambiental de gestión del recurso, se consideran indivisibles.

Finalmente, en lo que aquí interesa, crea, para las cuencas interjurisdiccionales, los comités de cuencas hídricas con la misión de asesorar a la autoridad competente en materia de recursos hídricos y colaborar en la gestión ambientalmente sustentable de las cuencas hídricas. La competencia geográfica de cada comité de cuenca hídrica podrá emplear categorías menores o mayores de la cuenca, agrupando o subdividiendo las mismas en unidades ambientalmente coherentes a efectos de una



mejor distribución geográfica de los organismos y de sus responsabilidades respectivas.

De lo expuesto se desprende con meridiana claridad que la ley nacional reconoce como una unidad ambiental de gestión a las cuencas, siguiendo esta línea la ley provincial N° 12257 que se sancionó el Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires destinado a regular el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires, así como sus normas complementarias.

A su turno el Decreto Ley N° 8912 establece que “Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal”.

Asimismo define lo que debe entenderse por plan particularizado en su artículo 82° en los siguientes términos: “Se entiende por plan particularizado al 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”.

La normativa citada contempla la problemática planteada en torno a las áreas de gran extensión, que presentan problemáticas comunes y que se encuentran reguladas de manera segmentada, sin una visión de conjunto que integre las partes con una lógica común, otorgando las herramientas que permitan generar un instrumento regulatorio de carácter general para toda el área.

En este marco, se ha elaborado el presente Plan Particularizado Interjurisdiccional para la Cuenca Media del Río Reconquista, cuyo objetivo general es dotar al área afectada por la cuenca media de un plan de ordenamiento territorial único e integrado.

A través de sus cuatro títulos se regulan las cuestiones básicas en cuanto a zonificación, usos del suelo, parcelamiento, instrumentos de gestión, que permitirán

en lo inmediato un manejo integrado de la cuenca en base a criterios únicos y comunes para toda el área.

A fin de incorporar la mirada las distintas jurisdicciones involucradas en relación al tema bajo análisis, logrando de este modo un consenso suficiente que garantice la operatividad de la norma, se establece un mecanismo de consulta previa a los municipios y al COMIREC.

El objetivo en el corto plazo del presente plan, además de generar una regulación general para el área, es congelar el estado en el que se encuentra la cuenca evitando de este modo la profundización de los procesos negativos.

Asimismo, en el mediano y largo plazo se han pensado mecanismos destinados a revertir los procesos negativos detectados.

En este sentido, y toda vez que las medidas a adoptar requieren de información con un grado de detalle que excede el marco del presente trabajo, se propicia la instrumentación de un relevamiento de las cuestiones conflictivas que permita la adopción de medidas de alto impacto tales como la expropiación, el englobamiento parcelario etc.

En otro orden, se regulan instrumentos de gestión que operan como “herramientas” para una mejor gestión del territorio.

Se establecen instancias de participación ciudadana que tienden a garantizar la adecuada información y el acceso a la misma de la comunidad, generando asimismo mecanismos indirectos de control.

Finalmente, se propicia la creación de un ámbito de intercambio entre los actores involucrados con el objeto de lograr una adecuada coordinación entre los mismos.

## **El Proyecto**

### **TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**ARTICULO 1º:** El Plan Particularizado Interjurisdiccional será de aplicación a la zona delimitada en el plano de delimitación de la cuenca.

## **CAPÍTULO II: ALCANCES**

**ARTICULO 2º:** El Plan Particularizado Interjurisdiccional será de aplicación a las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, cuya acción se desarrolle o tenga incidencia dentro de los límites definidos en el artículo precedente.

## **CAPÍTULO III: CONSULTA A LOS MUNICIPIOS**

**ARTICULO 3º:** El Plan Particularizado Interjurisdiccional instrumentado mediante le presente decreto, no tendrá efectos jurídicos hasta tanto finalice el procedimiento establecido en el presente capítulo. A tal fin, se someterá a consulta de los municipios de Malvinas Argentinas, San Miguel, Gral. San Martín, Tres de Febrero, Morón, Ituzaingo, José C. Paz y Hurlingham.

**ARTICULO 4º:** La Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda notificará a los municipios enumerados en el artículo precedente en forma fehaciente, los términos del presente decreto en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su publicación.

**ARTICULO 5º:** Los municipios deberán formular las observaciones que crean pertinentes al Plan Particularizado Interjurisdiccional ante la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, en el término perentorio de sesenta (90) días contados desde la notificación ordenada en el artículo 4º. Dicho órgano analizará las presentaciones efectuadas e incorporará las cuestiones que entienda pertinentes y adecuadas a los lineamientos del presente Plan.

**ARTICULO 6º:** Si no existieran observaciones a la presente norma o las efectuadas por el/los municipios no se consideraran pertinentes, el Plan Particularizado Interjurisdiccional tendrá plenos efectos jurídicos en los términos planteados originalmente.

En el caso de resultar pertinentes las observaciones formuladas el Plan Particularizado Interjurisdiccional podrá sufrir modificaciones que impliquen la generación de un nuevo plan, el que se instrumentará mediante el dictado del decreto pertinente y tendrá efectos jurídicos desde su publicación.

## **CAPÍTULO IV: AUTORIDADES DE APLICACIÓN.**

**ARTICULO 7º:** El Plan Particularizado Interjurisdiccional será aplicado por las jurisdicciones que integran la cuenca, a través de sus órganos competentes, y por la Provincia de Buenos Aires cuando ello corresponda.

Asimismo intervendrá el COMIREC dentro del ámbito de su competencia.

**ARTICULO 8º:** El COMIREC deberá convocar, al menos una vez por mes, a los municipios integrantes de la cuenca media del río Reconquista debiendo estar presente además la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda a fin generar un ámbito de articulación y coordinación de los actores involucrados en el Plan Particularizado Interjurisdiccional.

#### **CAPÍTULO V: ÓRGANO DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 9º:** Se establece como órgano de participación al Consejo Consultivo Honorario, creado por la ley N° 12.653 (art. 6º), reglamentado por el Decreto 3002/2006 (art. 4).

**ARTICULO 10º:** El Consejo Consultivo Honorario intervendrá obligatoriamente en las cuestiones reguladas o relacionadas con el presente plan, debiendo asimismo participar obligatoriamente la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda.

**ARTICULO 11º:** El COMIREC podrá, si ello fuere necesario, celebrar convenios con instituciones académicas con competencia en materia de ordenamiento territorial, a fin de que las mismas integren el Consejo Consultivo Honorario cuando se aborden cuestiones relacionadas con el Plan Particularizado Interjurisdiccional.

#### **CAPÍTULO VI: PREVALENCIA NORMATIVA**

**ARTICULO 12º:** El Plan Particularizado Interjurisdiccional prevalecerá sobre cualquier otra norma concurrente en el ámbito definido en el artículo 1º, debiendo establecerse su articulación y armonización con las competencias locales en las cuestiones que así lo requieran.

### **TITULO II ASPECTOS REGULATORIOS**

#### **CAPÍTULO I: ZONIFICACIÓN DEL AREA**

**ARTICULO 13º:** La regulación de las zonas que se delimitan en el presente plan, establece los presupuestos mínimos a los que deberán ajustarse los municipios en la formulación de sus normas de ordenamiento territorial.

**ARTICULO 14º:** Los municipios deberán ajustar su regulación a los presupuestos mínimos establecidos en la presente norma en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional.

**ARTICULO 15º:** Las Zonas se clasifican en:

1. Zona de Promoción de Nuevo Tejido Urbano (ZPNTU).
2. Zona de Mejoramiento del Tejido Urbano (ZMTU).
3. Zona de Parques Públicos Exteriores (ZPPE).
4. Zona de Parques Públicos Interiores (ZPPI).
5. Zona de Parques Lineales (ZPL).
6. Zona de Recuperación de Cavas (ZRC).
7. Zona de Equipamientos Públicos y/o Infraestructura (ZEPI).
8. Zona de Equipamientos Recreativos Privados (ZERP).
9. Zona de Barrios Cerrados Preexistentes (ZBCP).
10. Zona de Parques Industriales (ZPI).
11. Zona de Industrias Preexistentes (ZIP).
12. Zona de Actualización Prioritaria (ZAP).
13. Zona Articulación y Circulación (ZAC).
14. Zona de Promoción de las Centralidades (ZPC)

## **CAPITULO II: DE LAS ZONAS EN PARTIUCLEAR**

### **1. DE LA ZONA DE PROMOCIÓN DE NUEVO TEJIDO URBANO**

#### **Caracterización**

**ARTICULO 16°:** La Zona de Promoción de Nuevo Tejido Urbano es un ámbito del territorio de la cuenca del río Reconquista en la que se asientan proyectos integrales de vivienda y loteos sociales, direccionados a la conformación de un hábitat digno e integrado que produzca suelo urbanizado con densidades medias y mayor compacidad, que requiere un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de ejecución.

#### **Relevamiento previo de villas y asentamientos precarios existentes.**

**ARTICULO 17°:** A fin de contar con un diagnóstico integral del estado y magnitud de las villas y asentamientos precarios existentes en el sector, y con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre el mismo, dentro de los 180 días contados desde la entrada en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional el Municipio, en coordinación con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, impulsará la realización de las siguientes acciones:

- a) Realización un censo de la población existente.
- b) Realización de un relevamiento de las viviendas e infraestructura existente.
- c) Realización de un estudio del estado dominial del sector.

**ARTICULO 18°:** El censo de la población del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 19°:** El relevamiento de las viviendas e infraestructura existente del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 20°:** El estudio del estado dominial del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con



jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con la Secretaria de Tierras de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 21º:** El diagnóstico precedente permitirá determinar el tipo y alcance de las acciones a desarrollar sobre el sector en cuanto a:

- a) Regularización dominial
- b) Redes de infraestructura: agua, cloacas, electricidad, gas.
- c) Apertura de calles internas.
- d) Construcción de vivienda nueva para permitir la apertura de la red vial y/o reemplazar viviendas cuyas características las hacen irrecuperables.
- e) Mejoramiento de las viviendas existentes: construcción de núcleo, ampliación mediante la construcción de un ambiente, refacción de muros y techos.
- f) Relocalización de la villa o asentamiento precario cuando ello correspondiera.

#### **Pautas para la relocalización de las villas o asentamientos precarios.**

**ARTICULO 22º:** La relocalización de las villas o asentamientos precarios se realizará en la Zona de Mejoramiento para Nuevo Tejido Urbano, identificadas en el Plano de Delimitación de Zonas.

**ARTICULO 23º:** Los predios afectados a relocalización de las villas o asentamientos precarios deberán contar con:

- a) Certificado de Aptitud Hidráulica.
- b) Certificado de Aptitud de los servicios de agua, desagües cloacales y pluviales, gas y energía eléctrica.
- c) Si los predios pertenecieran a titulares de dominio privado, el Municipio deberá gestionar, a través de los instrumentos regulados en la presente norma, el traspaso de los bienes al dominio municipal a fin de ser finalmente transferidos a sus futuros ocupantes. A tal fin deberá contar con la ordenanza que avale en su caso, la adquisición del predio ya sea mediante compra, convenio urbanístico o procedimiento expropiatorio.

El cumplimiento de los recaudos precedentes estará en cabeza de le Municipio con jurisdicción y de las autoridades provinciales con competencia en la materia.

**ARTICULO 24°:** Cumplimentados los recaudos establecidos en el artículo precedente, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos elaborará los proyectos de viviendas respectivos en un plazo razonable que permita su inclusión en el plan anual de obras.

### **Indicadores Urbanísticos.**

**ARTICULO 25°:** Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona de Promoción de Nuevo Tejido Urbano son los siguientes:

- DENSIDAD para los Proyectos de Integración Socio Urbanística: mínima 200 ha/he. Máxima 400 ha/he.
- ALTURAS MAXIMAS; 4 niveles
- FOS; 0,60
- FOT; 1,5
- USOS PERMITIDOS; residenciales y equipamientos y servicios de escala barrial.
- SUBDIVISIÓN MÍNIMA; 180 mts.2 y 9 mts. de frente mínimo.  
La provisión mínima de servicios alcanzará:
  - Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
  - Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
  - Alumbrado público.
  - Provisión de agua potable que asegure la cantidad y calidad adecuada.
  - Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación. Se exigirá la conexión a la red centralizada o colectiva o la construcción de plantas de tratamiento.

## **2. DE LA ZONA DE MEJORAMIENTO DEL TEJIDO URBANO**

## **Caracterización**

**ARTICULO 26°:** Son zonas del tejido urbano existente que presentan importantes déficit de infraestructura y obras de saneamiento básicas, carencia de equipamiento y con una estructura edilicia de viviendas precaria y/u obsoleta. Estas características las sitúan en un lugar prioritario en los planes de ordenamiento urbano y territorial.

### **Relevamiento de la Zona de Mejoramiento del Tejido Urbano existente.**

**ARTICULO 27°:** Con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre la Zona de Mejoramiento del Tejido Urbano, y a fin de contar con un diagnóstico integral del sector, el Municipio deberá instrumentar las siguientes acciones:

- a) Realizar un relevamiento de las viviendas e infraestructura existentes.
- b) Realizar un estudio del estado dominial del sector.
- c) Realizar un relevamiento del estado en el que se encuentra el espacio público del sector.
- d) Realizar un relevamiento del estado de ocupación de las parcelas existentes en el sector.
- e) Realizar un relevamiento de existencia y estado de equipamiento social existente en el sector.
- f) Relevamiento del estado hidráulico de la zona.

**ARTICULO 28°:** Las acciones enumeradas en el artículo precedente serán ejecutadas por el Municipio en forma conjunta o coordinada con las autoridades provinciales con competencia en la materia.

**ARTICULO 29°:** El municipio instrumentará la creación de un Banco de Proyectos Urbanos sobre:

- a) Viviendas nuevas integradas a las existentes.
- b) Mejoramiento de las viviendas existentes.
- c) Proyectos hidráulicos.
- d) Infraestructura de servicios básicos.
- e) Mejoramiento del espacio público.

- f) Equipamiento.
- g) Infraestructura Viaria.

**ARTICULO 30°:** El Municipio y los organismos provinciales competentes considerarán a esta zona como de interés prioritario en sus planes anuales de obras. El COMIREC podrá requerir informes periódicos sobre el cumplimiento de la presente norma.

### **Indicadores Urbanísticos**

**ARTICULO 31°:** Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona Mejoramiento de Tejido Urbano son los siguientes:

- DENSIDAD; mínima 250 ha/he.
- ALTURAS MAXIMAS; 4 niveles
- FOS; 0,60
- FOT; 1,5
- USOS PERMITIDOS; residenciales y equipamientos y servicios de escala barrial, industrial compatible con la vivienda.
- SUBDIVISIÓN MÍNIMA; según artículo 52 del Decreto Ley N° 8912/77

## **3. DE LA ZONA DE PARQUES PÚBLICOS EXTERIORES**

### **Caracterización**

**ARTICULO 32°:** Las zonas de Parques Públicos Exteriores son espacios que pertenecen generalmente a particulares, que no poseen aptitud para el asentamiento urbano o que poseen condiciones estratégicas por su ubicación y su falta de ocupación. Su función dentro del sistema urbano planteado es el de dotar y/o mejorar la oferta de espacios verdes públicos insertas en el tejido urbano.

**Procedimiento para materializar la transmisión del dominio a favor del Municipio.**

**ARTICULO 33°:** A fin de posibilitar la transmisión de dominio a favor del Municipio de las parcelas que pertenezcan a particulares, que se encuentren incluidas dentro de la zona de Parques Públicos Exteriores, se impulsarán según

corresponda la compra, la celebración de convenios urbanísticos o la expropiación de las mismas.

#### **Mejoramiento de las Zona de Parques Públicos Exteriores.**

**ARTICULO 34°:** Una vez producida la incorporación de los predios al dominio público municipal, se elaborarán los proyectos de mejoramiento y acondicionamiento del espacio público, los que pasaran a formar parte del Banco de Proyectos.

**ARTICULO 35°:** Las actividades permitidas son la recreativa ociosa, quedando prohibida cualquier tipo de intervención de carácter permanente.

#### **4. DE LA ZONA DE PARQUES PÚBLICOS INTERIORES.**

##### **Caracterización**

**ARTICULO 36°:** La zona de Parques Públicos Interiores son estratégicas para la conservación de las condiciones ambientales del área de borde del río Reconquista. Se genera con ella un continuo lineal verde, en el que se produce un importante intercambio biótico entre sistemas naturales y antrópicos. Implica prioritariamente la regeneración y renaturalización del curso de agua, conformando un importante corredor de biodiversidad.

Son ámbitos liberados del proceso de urbanización, que por sus condiciones de fragilidad ambiental –inundables- se constituyen en el reservorio de las actividades molestas del área urbana. Se plantea a través del plan, restringir y compatibilizar las actividades existentes, en la medida que se adecuen al entorno.

##### **Sectores que componen la Zona de Parques Públicos Interiores.**

**ARTICULO 37°:** La Zona de Parques Públicos Interiores se compone de los siguientes sectores:

| <b>Zona de Parques Públicos Interiores</b> |  |
|--|--|
| <b>Nombre</b>                              |  |
| 1  | Sector Parque 1: Corresponde al área verde del ex Golf (pública) |

|   |   |
|---|---|
| 2 | Sector Parque 2: Corresponde al área verde del ex Golf (pública)  |
| 3 | Zona Reserva natural 3  |
| 4 | Sector parque 4:<br>4.1. Parque central para actividades institucionales<br>4.2. Sector lagunas<br>4.3. Sector Arcillex<br>4.4. Sector Parque San Martin<br>4.5. Sector Equipamiento Panitenciario.<br>4.6. Sector Equipamiento de Servicios. |
| 5 | Zona Parque 5:<br>5.1. Sector Norte III (CEAMSE)<br>5.2. Lagunas de Intermediación.   |
| 6 | Sector parque 6:<br>6.1. Sector área verde pública<br>6.2. Sector Estación de bombeo  |
| 7 | Sector Parque 7:<br>7.1. Sector área verde<br>7.2. Sector Equipamiento Observatorio   |
| 8 | Sector parque 8:<br>8.1. Area militar<br>8.2 Area verde   |

|      |   |
|------|---|
| 9-1  | Area verde: Parque San Francisco (recreativo privado)   |
| 10.  | Espacio recreativo:<br>10.1 Planta de Tratamiento Hurlingham<br>10.2 Area verde                             |
| 11   | 11.1 Planta Santa María Norte (CEAMSE)<br>11.2 Area verde pública<br>11.3 Parque W. Morris (parque privado) |
| 12   | 12.1 Parque Sindicatos (CEAMSE /parque recreativo privado)<br>12.2 Area verde pública                       |
| 13   | Area verde pública  |
| 14   | Area verde pública  |
| 9-2  | Área verde (publica)  |
| 10-2 | 10-2.1 Área verde<br>10-2.2 Equipamiento  |
| 11-2 | Área verde pública  |
| 13-2 | Área verde pública  |
| 14-2 | Área verde pública  |
| 15   | Club Vélez Sarfield (parque recreativo privado)   |

Los sectores enumerados precedentemente se encuentran identificados en el Plano de Zonas.

#### **Clasificación de los sectores.**



**ARTICULO 38°:** Los sectores se clasifican en cuatro grupos:

- a) Sectores recreativos de uso público.
- b) Sectores recreativos de uso privado.
- c) Sectores ocupados por actividades específicas.
- d) Sectores identificados como reserva natural.

#### **Sectores recreativos de uso público**

**ARTICULO 39°:** En los sectores recreativos de uso público se prohíbe toda intervención que no sea compatible con el carácter del sector, permitiéndose solo los usos relacionados con las actividades recreativas al aire libre.

#### **Sectores recreativos de uso privado**

**ARTICULO 40°:** Los usos de carácter privado, cuyas características sean incompatibles con las definidas para la Zona de Parques Públicos Interiores, será tolerado en el estado en que se encuentre permitiéndose su crecimiento, adecuación o modificación solo si se adecuan a los lineamientos definidos para el sector y en la medida que no profundicen la incompatibilidad existente.

#### **Sectores ocupados por actividades específicas**

**ARTICULO 41°:** Las actividades específicas que se encuentran identificadas en la Zona de Parques Interiores serán toleradas, permitiéndose su crecimiento, adecuación o modificación solo si se adecuan a los lineamientos definidos para el sector. No se permitirán nuevas localizaciones de actividades específicas incompatibles con la configuración del sector.

**ARTICULO 42°:** Las modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que se adecuan a los lineamientos definidos para el sector deberán contar con la aprobación de las autoridades competentes del Municipio con jurisdicción, previa consulta al COMIREC. Asimismo deberá contarse con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

#### **Sectores identificados como reserva natural (rellenos del CEAMSE).**

**ARTICULO 43°:** En los sectores identificados como reserva natural, constituidos por los predios destinados a relleno sanitario en actividad o cerrados, se prohíbe la

localización de cualquier tipo de emprendimiento. Atento la fragilidad ambiental que estos sectores presentan, tanto su etapa activa como pasiva, será monitoreada por el COMIREC.

## **5. DE LA ZONA DE PARQUES LINEALES.**

### **Caracterización**

**ARTICULO 44°:** Las zonas de Parques Lineales son áreas frágiles en términos ambientales, que deben integrarse y funcionar en forma relacionada con los demás espacios verdes, conformando un sistema de áreas verdes. Son los bordes de canales o brazos de arroyos que se incorporan al área urbana como espacios verdes lineales.

**ARTICULO 45°:** Esta zona deberá relevarse a fin de verificar el estado en la que se encuentra, atendiendo especialmente a:

- a) Condiciones hidráulicas.
- b) Estado de ocupación.
- c) Estado de conservación.

**ARTICULO 46°:** Deberán instrumentarse proyectos cuyo objetivo sea la conformación de un espacio verde lineal que conforme un sistema de áreas verdes, los que pasaran a formar parte del Banco de Proyectos.

## **6. DE LA ZONA DE RECUPERACIÓN DE CAVAS**

### **Caracterización**

**ARTICULO 47°:** La Zona de Recuperación de Cavas son áreas en las que se han desarrollado o se desarrollan actividades extractivas que implican una degradación del ambiente y que requieren de la implementación de acciones de acondicionamiento físico-natural y funcional -total o parcial- para su recuperación.

### **Relevamiento previo de cavas existentes.**

**ARTICULO 48°:** Con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre las cavas identificadas en el Plano de Zonas, o en cualquier otra parcela que tenga una excavación que supere el horizonte de los suelos decapitados determinada a partir de la realización del relevamiento de las cavas, y a fin de contar con un diagnóstico integral del sector, deberán instrumentarse las siguientes acciones:

- a) Realizar un relevamiento físico de la cava.
- b) Realizar un estudio del estado dominial del sector.

**ARTICULO 49°:** El relevamiento físico de la cava será realizado por el titular de dominio del predio en el que la misma se ubique. En caso de negarse a ejecutarlo, o de producirse una demora excesiva en el cumplimiento de la obligación a su cargo, lo realizará el Municipio a costa del particular.

**ARTICULO 50°:** El estudio del estado dominial del área o sector será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con la Secretaria de Tierras de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 51°:** Dichas parcelas, estarán sujetas a las siguientes acciones de acondicionamiento:

- a) Acciones de acondicionamiento físico-natural
- b) Acciones de acondicionamiento funcional total o parcial.

La realización de estas acciones estará a cargo del titular del predio. En caso de negarse a ejecutarlas, o de producirse una demora excesiva el cumplimiento de la obligación a su cargo, las realizará el Municipio a costa del particular, previa intimación fehaciente.

**ARTICULO 52°:** No podrán ejecutarse proyectos de ninguna naturaleza en predios que no se hayan recuperado y acondicionado.

**ARTICULO 53°:** Una vez recuperados los predios afectados, el Municipio asignará los indicadores urbanísticos correspondientes, debiendo requerirse dictamen previo de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

## **7. DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y/O INFRAESTRUCTUA**

### **Caracterización**

**ARTICULO 54°:** Son zonas en las que se reconoce la existencia de un uso singular, en el caso público y/o de infraestructura (seguridad, defensa, antenas,

transporte, establecimientos educativos y de salud, etc.) que no sigue la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.

#### **De las intervenciones**

**ARTICULO 55°:** Toda intervención que implique desafectación del uso específico o que signifique una modificación del mismo, deberá aprobarse por las autoridades municipales competentes, con intervención previa del COMIREC. Asimismo deberá contarse con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

#### **De las Subdivisiones**

**ARTICULO 56°:** Se prohíbe en la Zona de Equipamientos Públicos y/o Infraestructura todo tipo de subdivisión.

#### **De las incorporaciones**

**ARTICULO 57°:** Cada Municipio incorporará a la Zona de Equipamientos Públicos y/o Infraestructura mediante la ordenanza correspondiente, los establecimientos que deban ser encuadrados en esta zona.

## **8. DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS PRIVADOS**

### **Caracterización**

**ARTICULO 58°:** Son aquellos usos destinados a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a los mismos.

### **De las intervenciones**

**ARTICULO 59°:** Toda intervención que implique desafectación del uso específico o que signifique una modificación del mismo, deberá aprobarse por las autoridades municipales competentes, con intervención previa del COMIREC. Asimismo deberá contarse con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

Cuando se trate de modificaciones, las mismas deberán responder a las necesidades de las actividades propias y respetar las características del entorno.

### **De las subdivisiones**

**ARTICULO 60°:** Se prohíbe en la Zona de Equipamientos Recreativos Privados todo tipo de subdivisión.

#### **De las incorporaciones**

**ARTICULO 61°:** Cada Municipio incorporará a esta zona mediante la ordenanza correspondiente y previa realización de un relevamiento, a los clubes deportivos y recreativos, áreas recreativas deportivas de Colegios Profesionales, Campings y Campos Deportivos de Sindicatos y/o Mutuales.

### **9. DE LA ZONA DE BARRIOS CERRADOS PREEXISTENTES**

#### **Caracterización**

**ARTICULO 62°:** Esta zona contiene a todos los emprendimientos cerrados existentes en el área afectada por el Plan Particularizado Interjurisdiccional.

#### **De las intervenciones**

**ARTICULO 63°:** Dichos emprendimientos serán considerados como una unidad de gestión, por cuanto su escala incide ambientalmente en el área en el que se localizan. En consecuencia, toda ampliación o modificación sustancial deberá contar con la intervención previa del COMIREC y con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

### **10. DE LA ZONA DE PARQUES INDUSTRIALES**

#### **Caracterización**

**ARTICULO 64°:** Estas zonas, por sus especiales características y por su ubicación, resultan aptas para el establecimiento de industrias de distinta categoría en el marco de lo establecido por la Ley N° 11.549. Se plantean en la misma la creación de sectores industriales planificados y/o parques industriales.

#### **Relevamiento de industrias existentes.**

**ARTICULO 65°:** A fin de contar con un diagnóstico integral del estado y magnitud de las industrias existentes en el sector, dentro de los 180 días contados desde la entrada en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional, el Municipio en coordinación con la autoridad provincial competente, impulsará la realización de un censo de las industrias existentes a fin de determinar las que requieran una relocalización.

**ARTICULO 66°:** El diagnóstico precedente permitirá determinar el tipo y alcance de las acciones a desarrollar sobre las industrias existentes, fundamentalmente en cuanto a su relocalización.

**ARTICULO 67°:** La relocalización de las industrias se realizará en la Zona de Parques Industriales identificadas en el Plano de Zonas.

### **Indicadores Urbanísticos.**

**ARTICULO 68°:** Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona de Parques Industriales son los siguientes:

- OCUPACIÓN máxima:
  - FOS: 0,5
  - FOT: 0,7
  - Retiros: Frente: Oblig. 8 mts.  
Laterales: Oblig. 10 mts. de 1 eje medianero.
- PARCELAMIENTO mínimo:
  - Bloque: 4 has.
  - Parcela: Frente: 20 mts.
  - Superficie: 600 m<sup>2</sup>.
- USOS PERMITIDOS: Industrial, en cualquier categoría.

## **11. DE LA ZONA DE INDUSTRIAS PREEXISTENTES**

### **Caracterización**

**ARTICULO 69°:** Las industrias localizadas en la Zona de Industrias Preexistentes se considerarán “Usos Tolerados” por cuanto, si bien no resultan compatibles con los objetivos desarrollados en el presente plan, son preexistentes a la entrada en vigencia de la presente norma y se hallan habilitados por autoridad competente.

### **De las intervenciones**

**ARTICULO 70°:** Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo petitionado siempre que no agraven la situación del uso dominante de la zona en cuestión. A tal fin el Municipio requerirá dictamen previo de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

## **12. ZONA DE ACTUALIZACIÓN PRIORITARIA**

## **Caracterización**

**ARTICULO 71°:** La Zona de Actualización Prioritaria se define como el área o sector que los Municipios deberán adaptar o modificar en sus planes de ordenamiento urbano de manera prioritaria.

**ARTICULO 72°:** Los Municipios deberán elaborar el plan de ordenamiento urbano en un plazo perentorio de 90 días. Dicho plan será elevado para su aprobación a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

### **13. ZONA ARTICULACIÓN Y CIRCULACIÓN**

#### **Caracterización**

**ARTICULO 73°:** Esta zona se presenta como de articulación de los espacios verdes, contribuyendo a la configuración del sistema lineal.

**ARTICULO 74°:** La Zona de Articulación y Circulación será afectada principalmente a la creación de senderos aeróbicos.

### **14. ZONA DE PROMOCIÓN DE LAS CENTRALIDADES**

#### **Caracterización**

**ARTICULO 75°:** La Zona de Promoción de las Centralidades se presenta como un sector o área en los que resulta necesaria la implementación de acciones tendientes a su revitalización.

## **Indicadores Urbanísticos**

**ARTICULO 76°:** Los parámetros generales para la Zona de Promoción de las Centralidades son:

- OCUPACIÓN máxima:
  - FOS: 0,6
  - FOT: 1,2
  - Densidad: 300 hab/ha.
  - Altura: Metros: 9 Niveles: 3
  - Retiros: Laterales: Se permite sólo un retiro respecto los ejes medianeros.
- PARCELAMIENTO mínimo



- con Servicios: Frente: 15 mts.
- Superficie: 375 m2. Relación frente / fondo: no inferior a un tercio (1/3).

**ARTICULO 77°:** Los usos admitidos para la zona son:

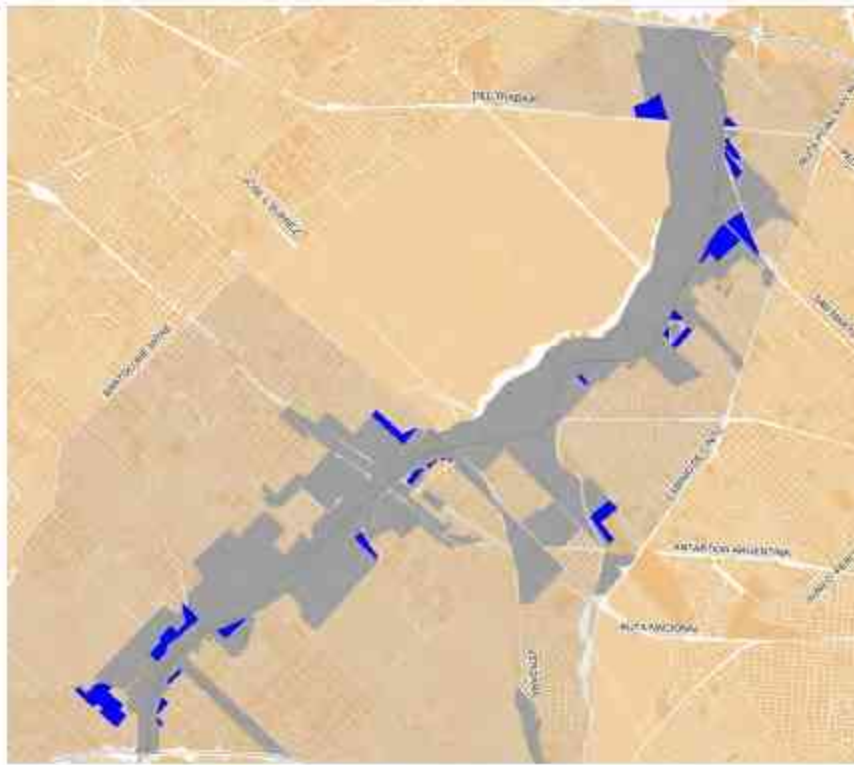
- a) Habitacional.
- b) Comercial.
- c) Equipamientos
- d) Servicios
- e) Productivos

## **FICHAS SINTESIS DE LAS ZONAS**

### **ZONA DE PROMOCION DE NUEVO TEJIDO URBANO (ZPNTU)**

La Zona de Promoción de Nuevo Tejido Urbano es un ámbito del territorio de la cuenca del río Reconquista en la que se asientan proyectos integrales de vivienda y loteos sociales, direccionados a la conformación de un hábitat digno e integrado que produzca suelo urbanizado con densidades medias y mayor compacidad, que requiere un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de

ejecución



#### **Relevamiento previo de villas y asentamientos precarios existentes.**

A fin de contar con un diagnóstico integral del estado y magnitud de las villas y asentamientos precarios existentes en el sector, y con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre el mismo, dentro de los 180 días contados desde la entrada en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional el Municipio, en coordinación con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, impulsará la realización de las siguientes acciones

- d) Realización un censo de la población existente
- e) Realización de un relevamiento de las viviendas e infraestructura existente
- f) Realización de un estudio del estado dominial del sector

El censo de la población del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

El relevamiento de las viviendas e infraestructura existente del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

El estudio del estado dominial del área o sector en el que se localice la villa o asentamiento precario será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con la Secretaría de Tierras de la Provincia de Buenos Aires

El diagnóstico precedente permitirá determinar el tipo y alcance de las acciones a desarrollar sobre el sector en cuanto a

- g) Regularización dominial
- h) Redes de infraestructura agua, cloacas, electricidad, gas
- i) Apertura de calles internas
- j) Construcción de vivienda nueva para permitir la apertura de la red vial y/o reemplazar viviendas cuyas características las hacen irrecuperables
- k) Mejoramiento de las viviendas existentes construcción de núcleo, ampliación mediante la construcción de un ambiente, refacción de muros y techos
- l) Relocalización de la villa o asentamiento precario cuando ello correspondiera

#### **Pautas para la relocalización de las villas o asentamientos precarios.**

La relocalización de las villas o asentamientos precarios se realizará en la Zona de Mejoramiento para

Nuevo Tejido Urbano, identificadas en el Plano de Delimitación de Zonas.

Los predios afectados a relocalización de las villas o asentamientos precarios deberán contar con:

- d) Certificado de Aptitud Hidráulica.
- e) Certificado de Aptitud de los servicios de agua, desagües cloacales y pluviales, gas y energía eléctrica.
- f) Si los predios pertenecieran a titulares de dominio privado, el Municipio deberá gestionar, a través de los instrumentos regulados en la presente norma, el traspaso de los bienes al dominio municipal a fin de ser finalmente transferidos a sus futuros ocupantes. A tal fin deberá contar con la ordenanza que avale en su caso, la adquisición del predio ya se mediante compra, convenio urbanístico o procedimiento expropiatorio.

El cumplimiento de los recaudos precedentes estará en cabeza de le Municipio con jurisdicción y de las autoridades provinciales con competencia en la materia.

Cumplimentados los recaudos establecidos en el artículo precedente, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos elaborará los proyectos de viviendas respectivos en un plazo razonable que permita su inclusión en el plan anual de obras.

**Indicadores Urbanísticos.**

Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona de Promoción de Nuevo Tejido Urbano son los siguientes:

- DENSIDAD para los Proyectos de Integración Socio Urbanística: mínima 200 ha/he. Máxima 400 ha/he.
- ALTURAS MAXIMAS; 4 niveles
- FOS; 0,60
- FOT; 1,5
- USOS PERMITIDOS; residenciales y equipamientos y servicios de escala barrial.
- SUBDIVISIÓN MÍNIMA; 180 mts.2 y 9 mts. de frente mínimo.
- La provisión mínima de servicios alcanzará:
  - Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
  - Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
  - Alumbrado público.
  - Provisión de agua potable que asegure la cantidad y calidad adecuada.
  - Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación. Se exigirá la conexión a la red centralizada o colectiva o la construcción de plantas de tratamiento.



## ZONA DE MEJORAMIENTO DEL TEJIDO URBANO (ZMTU)

Son zonas del tejido urbano existente que presentan importantes déficit de infraestructura y obras de saneamiento básicas, carencia de equipamiento y con una estructura edilicia de viviendas precaria y/u obsoleta. Estas características las sitúan en un lugar prioritario en los planes de ordenamiento urbano y territorial.



### Relevamiento de la Zona de Mejoramiento del Tejido Urbano existente.

Con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre la Zona de Mejoramiento del Tejido Urbano, y a fin de contar con un diagnóstico integral del sector, el Municipio deberá instrumentar las siguientes acciones:

- g) Realizar un relevamiento de las viviendas e infraestructura existentes
- h) Realizar un estudio del estado dominial del sector
- i) Realizar un relevamiento del estado en el que se encuentra el espacio público del sector
- j) Realizar un relevamiento del estado de ocupación de las parcelas existentes en el sector
- k) Realizar un relevamiento de existencia y estado de equipamiento social existente en el sector
- l) Relevamiento del estado hidráulico de la zona

Las acciones enumeradas en el artículo precedente serán ejecutadas por el Municipio en forma conjunta o coordinada con las autoridades provinciales con competencia en la materia.

El municipio instrumentará la creación de un Banco de Proyectos Urbanos sobre:

- h) Viviendas nuevas integradas a las existentes
- i) Mejoramiento de las viviendas existentes
- j) Proyectos hidráulicos
- k) Infraestructura de servicios básicos
- l) Mejoramiento del espacio público
- m) Equipamiento
- n) Infraestructura Vial

El Municipio y los organismos provinciales competentes considerarán a esta zona como de interés prioritario en sus planes anuales de obras. El COMIREC podrá requerir informes periódicos sobre el cumplimiento de la presente norma.

### Indicadores Urbanísticos

Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona Mejoramiento de Tejido Urbano son los siguientes:

- DENSIDAD, mínima 250 ha/ha
- ALTURAS MAXIMAS, 4 niveles
- FOS, 0,60
- FOT, 1,5
- USOS PERMITIDOS, residenciales y equipamientos y servicios de escala



## ZONA DE PARQUES PÚBLICOS EXTERIORES (ZPPE)

Las zonas de Parques Públicos Exteriores son espacios que pertenecen generalmente a particulares, que no poseen aptitud para el asentamiento urbano o que poseen condiciones estratégicas por su ubicación y su falta de ocupación. Su función dentro del sistema urbano planteado es el de dotar y/o mejorar la oferta de espacios verdes públicos insertas en el tejido urbano.



### **Procedimiento para materializar la transmisión del dominio a favor del Municipio.**

A fin de posibilitar la transmisión de dominio a favor del Municipio de las parcelas que pertenezcan a particulares, que se encuentren incluidas dentro de la zona de Parques Públicos Exteriores, se impulsarán según corresponda la compra, la celebración de convenios urbanísticos o la expropiación de las mismas.

### **Mejoramiento de las Zona de Parques Públicos Exteriores.**

Una vez producida la incorporación de los predios al dominio público municipal, se elaborarán los proyectos de mejoramiento y acondicionamiento del espacio público, los que pasaran a formar parte del Banco de Proyectos.

Las actividades permitidas son la recreativa ociosa, quedando prohibida cualquier tipo de intervención de carácter permanente.



## ZONA DE PARQUES PÚBLICOS INTERIORES (ZPPI)

La zona de Parques Públicos Interiores son estratégicas para la conservación de las condiciones ambientales del área de borde del río Reconquista. Se genera con ella un continuo lineal verde, en el que se produce un importante intercambio biótico entre sistemas naturales y antrópicos. Implica prioritariamente la regeneración y renaturalización del curso de agua, conformando un importante corredor de biodiversidad.

Son ámbitos liberados del proceso de urbanización, que por sus condiciones de fragilidad ambiental –inundables- se constituyen en el reservorio de las actividades molestas del área urbana. Se plantea a través del plan, restringir y compatibilizar las actividades existentes, en la medida que se adecuen al entorno.



### **Sectores que componen la Zona de Parques Públicos Interiores.**

La Zona de Parques Públicos Interiores se compone de los siguientes sectores:

Los sectores enumerados precedentemente se encuentran identificados en el Plano de Zonas.

#### **Clasificación de los sectores.**

Los sectores se clasifican en cuatro grupos:

- e) Sectores recreativos de uso público
- f) Sectores recreativos de uso privado
- g) Sectores ocupados por actividades específicas
- h) Sectores identificados como reserva natural

#### **Sectores recreativos de uso público**

En los sectores recreativos de uso público se prohíbe toda intervención que no sea compatible con el carácter del sector, permitiéndose solo los usos relacionados con las actividades recreativas al aire libre.

**Sectores recreativos de uso privado**

Los usos de carácter privado, cuyas características sean incompatibles con las definidas para la Zona de Parques Públicos Interiores, será tolerado en el estado en que se encuentre permitiéndose su crecimiento, adecuación o modificación solo si se adecuan a los lineamientos definidos para el sector y en la medida que no profundicen la incompatibilidad existente.

**Sectores ocupados por actividades específicas**

Las actividades específicas que se encuentran identificadas en la Zona de Parques Interiores serán toleradas, permitiéndose su crecimiento, adecuación o modificación solo si se adecuan a los lineamientos definidos para el sector. No se permitirán nuevas localizaciones de actividades específicas incompatibles con la configuración del sector.

Las modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que se adecuan a los lineamientos definidos para el sector deberán contar con la aprobación de las autoridades competentes del Municipio con jurisdicción, previa consulta al COMIREC. Asimismo deberá contarse con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

**Sectores identificados como reserva natural (rellenos del CEAMSE).**

En los sectores identificados como reserva natural, constituidos por los predios destinados a relleno sanitario en actividad o cerrados, se prohíbe la localización de cualquier tipo de emprendimiento. Atento la fragilidad ambiental que estos sectores presentan, tanto su etapa activa como pasiva, será monitoreada por el COMIREC.

### ZONA DE PARQUES LINEALES (ZPL)

Las zonas de Parques Lineales son áreas frágiles en términos ambientales, que deben integrarse y funcionar en forma relacionada con los demás espacios verdes, conformando un sistema de áreas verdes. Son los bordes de canales o brazos de arroyos que se incorporan al área urbana como espacios verdes lineales.



Esta zona deberá relevarse a fin de verificar el estado en la que se encuentra, atendiendo especialmente a:

- a) Condiciones hidráulicas.
- b) Estado de ocupación.
- c) Estado de conservación.

Deberán instrumentarse proyectos cuyo objetivo sea la conformación de un espacio verde lineal que conforme un sistema de áreas verdes, los que pasaran a formar parte del Banco de Proyectos.

## ZONA DE RECUPERACION DE CAVAS (ZRC)

La Zona de Recuperación de Cavas son áreas en las que se han desarrollado o se desarrollan actividades extractivas que implican una degradación del ambiente y que requieren de la implementación de acciones de acondicionamiento físico-natural y funcional -total o parcial- para su recuperación



### **Relevamiento previo de cavas existentes.**

Con carácter previo a la ejecución de cualquier tipo de intervención a realizarse sobre las cavas identificadas en el Plano de Zonas, o en cualquier otra parcela que tenga una excavación que supere el horizonte de los suelos decapitados determinada a partir de la realización del relevamiento de las cavas, y a fin de contar con un diagnóstico integral del sector, deberán instrumentarse las siguientes acciones

- c) Realizar un relevamiento físico de la cava
- d) Realizar un estudio del estado dominial del sector

El relevamiento físico de la cava será realizado por el titular de dominio del predio en el que la misma se ubique. En caso de negarse a ejecutarlo, o de producirse una demora excesiva en el cumplimiento de la obligación a su cargo, lo realizará el Municipio a costa del particular.

El estudio del estado dominial del área o sector será realizado por el Municipio con jurisdicción, en forma conjunta o coordinada con la Secretaría de Tierras de la Provincia de Buenos Aires.

Dichas parcelas, estarán sujetas a las siguientes acciones de acondicionamiento

- a) Acciones de acondicionamiento físico-natural

b) Acciones de acondicionamiento funcional total o parcial.

La realización de estas acciones estará a cargo del titular del predio. En caso de negarse a ejecutarlas, o de producirse una demora excesiva el cumplimiento de la obligación a su cargo, las realizará el Municipio a costa del particular, previa intimación fehaciente.

No podrán ejecutarse proyectos de ninguna naturaleza en predios que no se hayan recuperado y acondicionado.

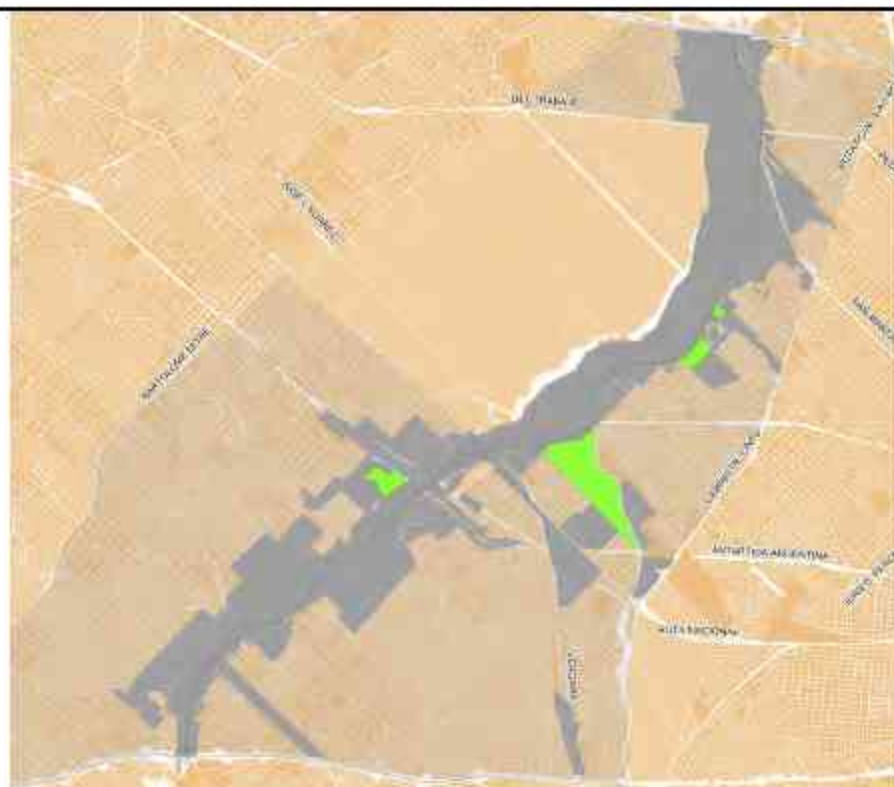
Una vez recuperados los predios afectados, el Municipio asignará los indicadores urbanísticos correspondientes, debiendo requerirse dictamen previo de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.





## ZONA DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS PRIVADOS (ZERP)

Son aquellas destinadas a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos.



Toda intervención que implique desafectación del uso específico o que signifique una modificación del mismo, deberá aprobarse por las autoridades municipales competentes, con intervención previa del COMIREC. Asimismo deberá contarse con dictamen favorable de la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

Cuando se trate de modificaciones, las mismas deberán responder a las necesidades de las actividades propias y respetar las características del entorno.

Se prohíbe en la zona todo tipo de subdivisión.

Cada Municipio incorporará, previa realización de un relevamiento a esta zona mediante la ordenanza correspondiente, a los clubes deportivos y recreativos, áreas recreativas deportivas de Colegios Profesionales, Campings y Campos Deportivos de Sindicatos y/o Mutuales.





## ZONA DE PARQUES INDUSTRIALES (ZPI)

Estas zonas, por sus especiales características y por su ubicación, resultan aptas para el establecimiento de industrias de distinta categoría en el marco de lo establecido por la Ley Nº 11 549. Plantean la creación de sectores industriales planificados y/o parques industriales.



### Relevamiento de industrias existentes.

A fin de contar con un diagnóstico integral del estado y magnitud de las industrias existentes en el sector, dentro de los 180 días contados desde la entrada en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional, el municipio en coordinación con la autoridad provincial competente, impulsará la realización de un censo de las industrias existentes a fin de determinar las que requieran una relocalización.

El diagnóstico precedente permitirá determinar el tipo y alcance de las acciones a desarrollar sobre las industrias existentes, fundamentalmente en cuanto a su relocalización.

La relocalización de las industrias se realizará en las zonas de Parques Industriales identificadas en el Anexo X de la presente norma.

### Indicadores Urbanísticos.

Los parámetros aplicables que se asignan a la Zona de Parques Industriales son los siguientes:

#### OCUPACIÓN máxima

- FOS 0,5
- FOT 0,7
- Retiros Frente Oblig 8 mts
- Laterales Oblig 10 mts de 1 eje medianero

#### PARCELAMIENTO mínimo

- Bloque 4 has
- Parcela Frente 20 mts
- Superficie 600 m<sup>2</sup>

USOS PERMITIDOS Industrial en cualquier categoría

### ZONA DE INDUSTRIAS PREEXISTENTES (ZIPE)

Las industrias localizadas en la Zona de Industrias Preexistentes se consideran "Usos Tolerados", por cuanto son preexistentes a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, pero que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque no resultan compatibles con los objetivos planeados en el presente plan



Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que no agraven la situación del uso dominante de la zona en cuestión

### ZONA DE ACTUALIZACIÓN PRIORITARIA (ZAP)

La zona de actualización prioritaria se define como el área o sector que los municipios deberán adaptar o modificar en sus planes de ordenamiento urbano de



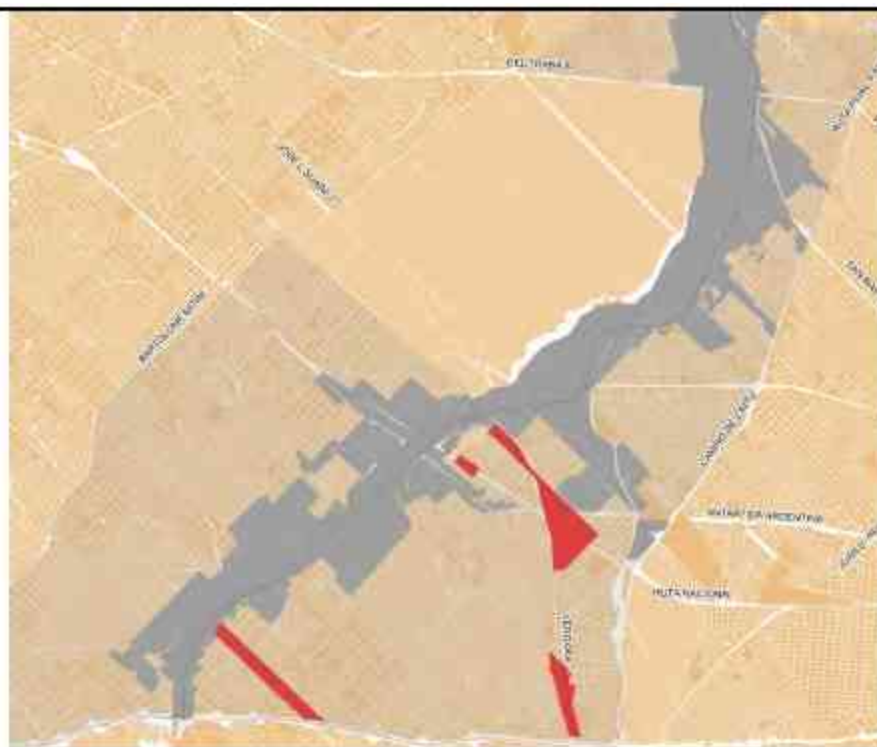
## ZONA DE ARTICULACION Y CIRCULACION (ZAC)

Esta zona se presenta como de articulación de los espacios verdes, contribuyendo a la configuración del sistema lineal. La zona de articulación y circulación será afectada principalmente a la creación de senderos aeróbicos.



## ZONA DE PROMOCION DE LAS CENTRALIDADES (ZPC)

La zona de promoción de las centralidades se presenta como un sector o área en los que resulta necesaria la implementación de acciones tendientes a su revitalización



### Indicadores urbanísticos

Los parámetros generales para la zona de promoción de las centralidades son

OCUPACION máxima

- FOS 0,6
- FOT 1,2

DENSIDAD

- 300 hab/ha

ALTURA

- Metros 9
- Niveles 3

RETIROS Laterales Se permite solo un retiro respecto los ejes medianeros

PARCELAMIENTO mínimo

CON SERVICIOS

- Frente 15 Mts

SUPERFICIE

- 375 m<sup>2</sup>

RELACION FRENTE / FONDO No inferior a un tercio (1/3)

### Usos permitidos

Los usos permitidos son Habitacional, comercial, equipamientos, servicios y productivo

## **CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO**

### **Clasificación**

**ARTICULO 78°:** Los usos se clasifican en “Usos Permitidos”, “Usos Tolerados” y “Usos Prohibidos”.

### **Usos Permitidos**

**ARTICULO 79°:** Se consideran “Usos Permitidos” a aquellos usos que, estando admitidos, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

### **Usos Tolerados**

**ARTICULO 80°:** Se consideran “Usos Tolerados” a aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:

- a) no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
- b) no se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en las zonas del partido de que se trate.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que no agraven la situación del uso dominante de la zona en cuestión.

### **Usos Prohibidos**

**ARTICULO 81°:** Se consideran “Usos Prohibidos” a aquellos usos no admitidos en las zonas reguladas en el plan, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas, observando el sentido general de la misma.



**ARTICULO 82°:** En un plazo de 12 meses contados a partir de la puesta en vigencia del Plan Particularizado Interjurisdiccional, el Municipio en coordinación con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires, deberá elaborar un listado de Usos Prohibidos.

**ARTICULO 83°:** Los usos generales para cada área o sector han sido definidos al tratarse cada una de las zonas y sectores regulados en la presente norma, debiendo los municipios elaborar el nomenclador de usos correspondiente.

**ARTICULO 84°:** El nomenclador que elaboren los municipios deberán contener la identificación de aquellos usos susceptibles de generar un impacto ambiental, debiendo preverse para su aprobación la exigencia de una Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **CAPÍTULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN**

**ARTICULO 85°:** La subdivisión del suelo en las zonas definidas en la presente norma deberá ajustarse lo previsto por el Decreto Ley 8912/77 en cuanto a parcelamiento mínimo y a la regulación específica para cada área y sector.

#### **CAPÍTULO V: INTERVENCIONES**

**ARTICULO 86°:** A los fines de llevar un registro único de las actividades de mayor impacto que se localicen en la cuenca media del río Reconquista, el COMIREC llevará el registro de las siguientes intervenciones:

1. Que requieran estudios de EIA
2. De las Urbanizaciones
3. De Usos Comerciales y de Servicios de Impacto medio y alto.
4. De Usos industriales molestos y peligrosas (Industrias categorizadas como 2 y 3 de la ley 11459).

**ARTICULO 87°:** Se registrarán las intervenciones mencionadas una vez que hayan obtenido la aprobación correspondiente.

## **TITULO III INSTRUMENTOS DE GESTION**

### **CAPÍTULO I: HERRAMIENTAS PARA LA GESTION URBANISTICA**

#### **De la Expropiación**

**ARTICULO 88°:** En el marco de lo establecido por el artículo 12 de la Ley N° 12.653, y en virtud de los resultados del relevamiento a realizarse, se impulsarán las expropiaciones de las parcelas que fueran necesarias, cuando se determine la necesidad de que las mismas sean afectadas al uso público u otro destino de interés público.

#### **Englobamiento parcelario**

**ARTICULO 89°:** En el marco de lo establecido por el Decreto Ley N° 8912/77 y considerando los resultados del relevamiento a realizarse, se impulsará el englobamiento de las parcelas que fueran necesarias, cuando se determine la necesidad de que las mismas sean afectadas al uso público u otro destino de interés público.

#### **Urbanización Prioritaria**

**ARTICULO 90°:** Considerando los resultados del relevamiento a realizarse y teniendo en cuenta lo regulado en relación a los Proyectos de Integración Socio Urbanística, se impulsará la urbanización prioritaria de las áreas afectadas por dichos emprendimientos, así como de las que se determinen oportunamente.

#### **Convenios Urbanísticos**

**ARTICULO 91°:** Los municipios podrán celebrar Convenios Urbanísticos con los particulares a fin propiciar obras de mejoramiento de áreas o sectores en los que se encuentre comprometido el interés público.

#### **Fondo de afectación específica**

**ARTICULO 92°:** Créase en el ámbito del COMIREC un fondo de afectación específica destinado a afrontar las erogaciones que resulten necesarias para la realización de las acciones conducentes para el cumplimiento de lo establecido en la presente norma.

#### **Programas Integrales de Hábitat y Regularización de Suelo Urbano.**

**ARTICULO 93°:** Todas las acciones tendientes a la consolidación o relocalización de villas y asentamientos precarios se proyectarán y ejecutarán con un enfoque integral, y en coordinación con todos los órganos competentes.

#### **Programas de Recalificación Urbana**

**ARTICULO 94°:** A fin de posibilitar el mejoramiento, la recuperación y la reutilización de las áreas industriales en desuso y de los grandes equipamientos públicos obsoletos, así como de los terrenos baldíos, podrán elaborarse y planificarse diversas acciones y/o proyectos, las que podrán financiarse con distintos porcentajes según se trate de proyectos públicos o privados.

**ARTICULO 95°:** El municipio podrá elaborar un proyecto de recuperación o mejoramiento para áreas en desuso por si o a través de terceros a través de un llamado a concurso público.

**ARTICULO 96°:** En los casos en los que las áreas en desuso se ubiquen en inmuebles de particulares, el financiamiento de los proyectos de recuperación o mejoramiento para áreas en desuso podrá ser solventado por el Estado y por el particular. El Estado solventará los gastos de proyecto y de infraestructura básica, quedando en cabeza del particular la ejecución del proyecto.

#### **Operaciones Urbanas Consorciadas e Interligadas**

**ARTICULO 97°:** Podrán proyectarse un conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el poder público municipal (pero no necesariamente realizadas y financiadas por este) con la participación de los propietarios, habitantes, usuarios permanentes e inversionistas privados, con el objetivo de lograr en una determinada área transformaciones urbanísticas estructurales, mejoramiento social y valorización ambiental.

**ARTICULO 98°:** Este instrumento contempla siempre la ejecución de un plano de renovación cuyo potencial de desarrollo es ampliado en razón de inversiones públicas ejecutadas o planificadas y también donde exista interés del poder público municipal y de agentes privados en su promoción.

#### **Captación y distribución de plusvalías**

**ARTICULO 99°:** Quienes se aprovechan de las obras y/o acciones desarrolladas por el Estado, obteniendo un mayor valor de sus inmuebles, que han sido solventadas por toda la comunidad, deben contribuir de manera diferenciada a

través de un aporte que se destinará a un Fondo de Afectación Específica para la promoción de políticas urbanas.

### **Consortio Inmobiliario**

**ARTICULO 100°:** Forma de urbanizar mixta entre el poder público y el privado. Sin necesidad de expropiar, el poder público urbaniza y obtiene a cambio tierras para destinar a diversos fines públicos.

## **CAPÍTULO II: ACCIÓN DE TUTELA ADMINISTRATIVA**

**ARTICULO 101°:** Para el caso de ciudadanos eventualmente afectados en forma individual o colectiva por acciones de contaminación y/o por la violación por parte de empleados públicos, empresas privadas u otros ciudadanos de cualquiera de los preceptos tutelares dispuestos en la normativa ambiental vigente, quedará expedita la Acción de Tutela Administrativa.

**ARTICULO 102°:** La Acción de Tutela Administrativa, es una acción tutelar que consiste en una presentación que cualquier ciudadano con domicilio legal en el partido puede realizar ante Municipio respectivo para que éste realice una constatación ambiental inmediata e inste, si fuera ello necesario, al cese de la actividad dañosa.

**ARTICULO 103°:** Dicha constatación se realizará a través de un experto que labrará un acta en forma inmediata. Este instrumento será remitido en el término de 48 hs. a la Justicia Municipal de Faltas quien tendrá facultades para hacer cesar por intermedio de la fuerza pública si fuera necesario, el acto dañoso que afecte a la naturaleza y/o al ambiente.

**ARTICULO 104°:** Si fuera necesario se solicitará la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental sobre la intervención denunciada.

**ARTICULO 105°:** Una vez reunidos los elementos que permitan decidir sobre la cuestión planteada, en el plazo de treinta días administrativos la autoridad de aplicación municipal dictará la Declaración de Impacto Ambiental que oficiará de dictamen para que el Señor Intendente Municipal resuelva en el plazo de treinta días haciendo lugar o denegando la petición mediante resolución fundada.

## **TITULO IV PARTICIPACION CIUDADANA**

## **CAPÍTULO I: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS**

**ARTICULO 106°:** Los proyectos de actos municipales referentes al otorgamiento de factibilidades de localización y de reservas y las Declaraciones de Impacto Ambiental de emprendimientos a localizarse en el zonas definida en el artículo 15 de la presente norma, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, serán sometidos a información pública.

**ARTICULO 107°:** La decisión de someter a información pública las cuestiones enunciadas en el artículo precedente, se notificará en forma fehaciente al COMIREC y a la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 108°:** El proyecto de acto que elabore la dependencia municipal competente, será asentado en un Registro que se creará a esos efectos. Dentro de los 3 días, contados a partir de la incorporación en el registro, se publicará en la forma establecida por la reglamentación de la presente, el objeto del proyecto, así como los horarios y modalidades de consulta pública de la documentación correspondiente.

A falta de un plazo distinto, dentro del plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, todo interesado en el asunto, así como las instituciones u organizaciones, públicas, privadas o no gubernamentales, que invocaren un interés de incidencia colectiva comprometido en el asunto, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

**ARTICULO 109°:** Cumplido el plazo fijado en el artículo precedente la autoridad competente responderá las observaciones que se hubieren formulado. Si no existieren correcciones que formular o las presentaciones no fueran procedentes, la autoridad competente podrá dictar el acto o decisión urbanísticos oportunamente sometido a información pública. En caso contrario, se reformulará el proyecto de acto, en base a las observaciones efectuadas y aceptadas por la autoridad de aplicación.

**ARTICULO 110°:** La autoridad competente deberá garantizar la publicidad tanto de la convocatoria al período de información pública, cuanto del Registro de Factibilidades.

**ARTICULO 111°:** Los Municipios reglamentarán el procedimiento aplicable a la Información Pública de actos urbanísticos.

## **CAPÍTULO II: ACCESO A LOS ACTOS URBANÍSTICOS**

**ARTICULO 112°:** Se garantiza a toda persona interesada el libre acceso a los expedientes que tramitan en los Municipios, referidos a los actos y normas urbanísticos que puedan afectar la zona objeto de la presente regulación.

**ARTICULO 113°:** A efectos del artículo precedente la petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante la autoridad de aplicación del Municipio respectivo, por escrito, especificando nombre y domicilio.

**ARTICULO 114°:** La petición formulada deberá ser contestada en el plazo de 10 días. La respuesta contendrá el período por el que se pone a disposición del interesado el expediente requerido, debiendo notificarse fehacientemente dicha decisión.

## **CAPÍTULO III: REGISTROS DE OPOSICIÓN**

**ARTICULO 115°:** Los municipios deberán instrumentar la realización de Registros de Oposición con carácter previo a la autorización de actividades o emprendimiento a desarrollarse en las zonas y sectores enumerados en la presente zona, que se presume puedan ocasionar molestias o impacto ambiental al entorno.

## **CAPÍTULO IV: MODIFICACIÓN DEL PLAN PARTICULARIZADO INTERJURISDICCIONAL.**

**ARTICULO 116°:** Cuando se inicie un proceso de revisión o modificación que implique cambios substanciales del Plan Particularizado Interjurisdiccional deberán seguirse las siguientes instancias.

En tal caso, la autoridad competente provincial previo a dictar la norma pertinente, someterá el proyecto a información pública, por un período no menor a 90 días ni mayor a los 120 días, agregando los estudios e informes que se hayan considerado

para su preparación. En ese período podrán aportarse por escrito las sugerencias, observaciones y aportes de todo interesado.

Vencido el citado plazo, la autoridad competente provincial decidirá sobre la procedencia o conveniencia de esas peticiones, elaborando el pertinente proyecto.

Asimismo, en todas las instancias de revisión o modificación normativa deberá darse intervención a las distintas jurisdicciones de la cuenca media del río Reconquista.

Las distintas jurisdicciones deberán remitir anualmente a la autoridad competente provincial, un informe evaluativo de las actuaciones municipales en relación al Plan Particularizado Interjurisdiccional, en el que deberá constar los desajustes territoriales en función de la dinámica de crecimiento y la verificación del cumplimiento de los objetivos planteados en la fundamentación del presente plan.

**ARTICULO 117°:** De forma.



## **PARTE III**

Identificación de Áreas de Oportunidad y de Programas Prioritarios de Desarrollo Territorial, según la propuesta integral identificada para la Cuenca Río Reconquista

### **3. Identificación de Áreas de Oportunidad y de Programas Prioritarios de Desarrollo Territorial, según la propuesta integral identificada para la Cuenca Río Reconquista**

#### **3.1 ÁRBOL ESTRATÉGICO.**

La identificación de Áreas de Oportunidad y de Programas Prioritarios de Desarrollo Territorial, según la propuesta integral identificada para la Cuenca Río Reconquista, es una propuesta que impulsa el desarrollo urbano y social de esta cuenca precariamente urbanizada donde residen 4 millones de habitantes de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

La iniciativa pública surgida en función del territorio de las márgenes del Río Reconquista comprende un conjunto sistemático de intervenciones que persiguen el objetivo estratégico de iniciar un proceso continuo y planificado, que revierta la degradación ambiental, marginación social y precariedad urbana que aflige hace décadas al territorio de las márgenes del Río. Este Proyecto incluye un conjunto de políticas urbanas que se articulan con las que el Gobierno Provincial viene desarrollando sobre la Cuenca desde hace varios años, consolidando, un plan de intervención de carácter integral e interministerial.

La detección de áreas de oportunidad, intentan fortalecer una intervención integradora focalizada sobre las márgenes del Río, que se desarrollarán en el período 2010-2016, configurando un nuevo escenario de recomposición del medio ambiente y desarrollo urbano, económico y social.

La propuesta de intervenciones persigue los siguientes objetivos operativos:

- Urbanizar los bordes linderos al Río;
- Preservar y habilitar espacios verdes al uso de la comunidad,
- Proporcionar el acceso a la ciudad y generar condiciones de inclusión social para todos los habitantes de los barrios populares que actualmente se encuentran precariamente instalados en la trama urbana próxima al curso hídrico.

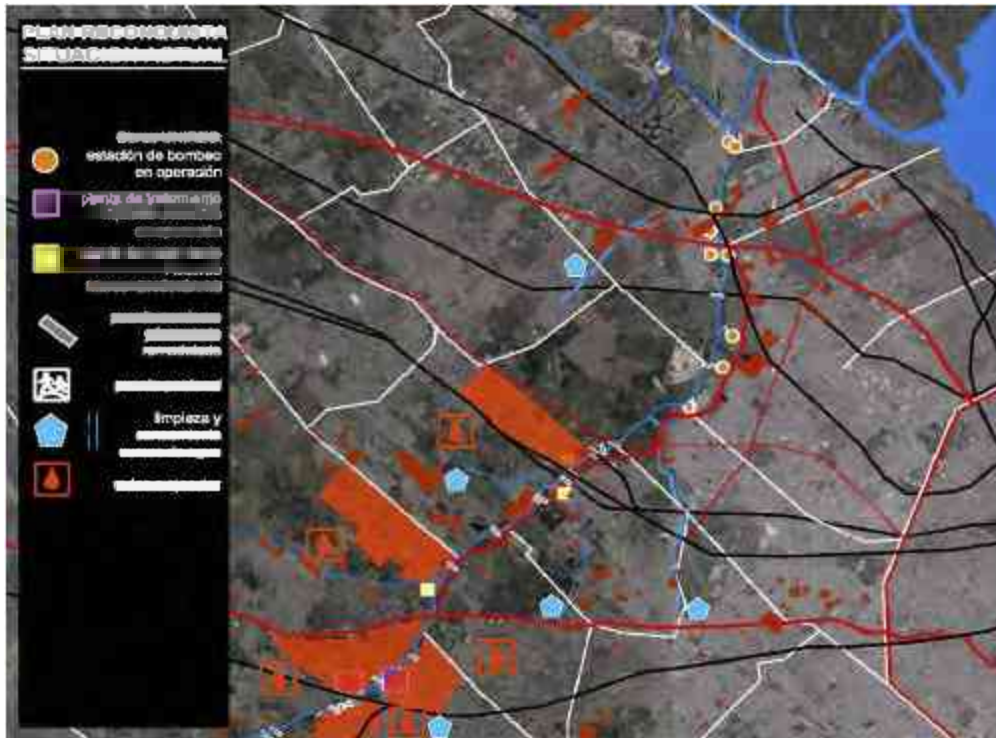
Se intenta entonces, transformar, a través de la planificación y la obra pública, una realidad de marginación social y deterioro ambiental en un nuevo espacio metropolitano de desarrollo sustentable con inclusión social y mejora de la calidad de vida que se sustenta en la facilitación del acceso pleno de la población a las condiciones urbanas socialmente aceptables, y a la estructura de oportunidades que incluye el acceso a los servicios públicos de salud, de educación, al transporte y al trabajo y que se encuentra concentrada en las áreas de centralidad metropolitana.

Asimismo, los lineamientos de intervención estratégica, tienen como finalidad, además de dar respuesta a las necesidades actuales en términos del déficit habitacional y de servicios, establecer las condiciones indispensables para absorber el crecimiento demográfico y su consecuente inserción territorial. Se registra como antecedente de esta intervención, el activo de iniciativas públicas planificadas en el marco de lo que se denomina “Proyecto Reconquista”<sup>57</sup>.

Por otro lado, se identifican en el plano que se muestra a continuación las obras proyectadas para la Cuenca, muchas de ellas, ya han sido ejecutadas.

---

<sup>57</sup> La primer instancia de implementación, comprende un programa acción diferenciada, el “Anteproyecto de factibilidad avanzada de vías y complementos viales en las márgenes del curso medio del Río Reconquista”<sup>11</sup>, del Ministerio de Economía de la Nación, que incluye el proyecto de las obras viales, hidráulicas y de urbanización de los márgenes del Río en su tramo medio, con el objeto de iniciar acciones estratégicas para posibilitar el ordenamiento urbano y ambiental de este sector de las márgenes del Río.



Para dar cumplimiento a los objetivos operativos se identifican los siguientes componentes de acción

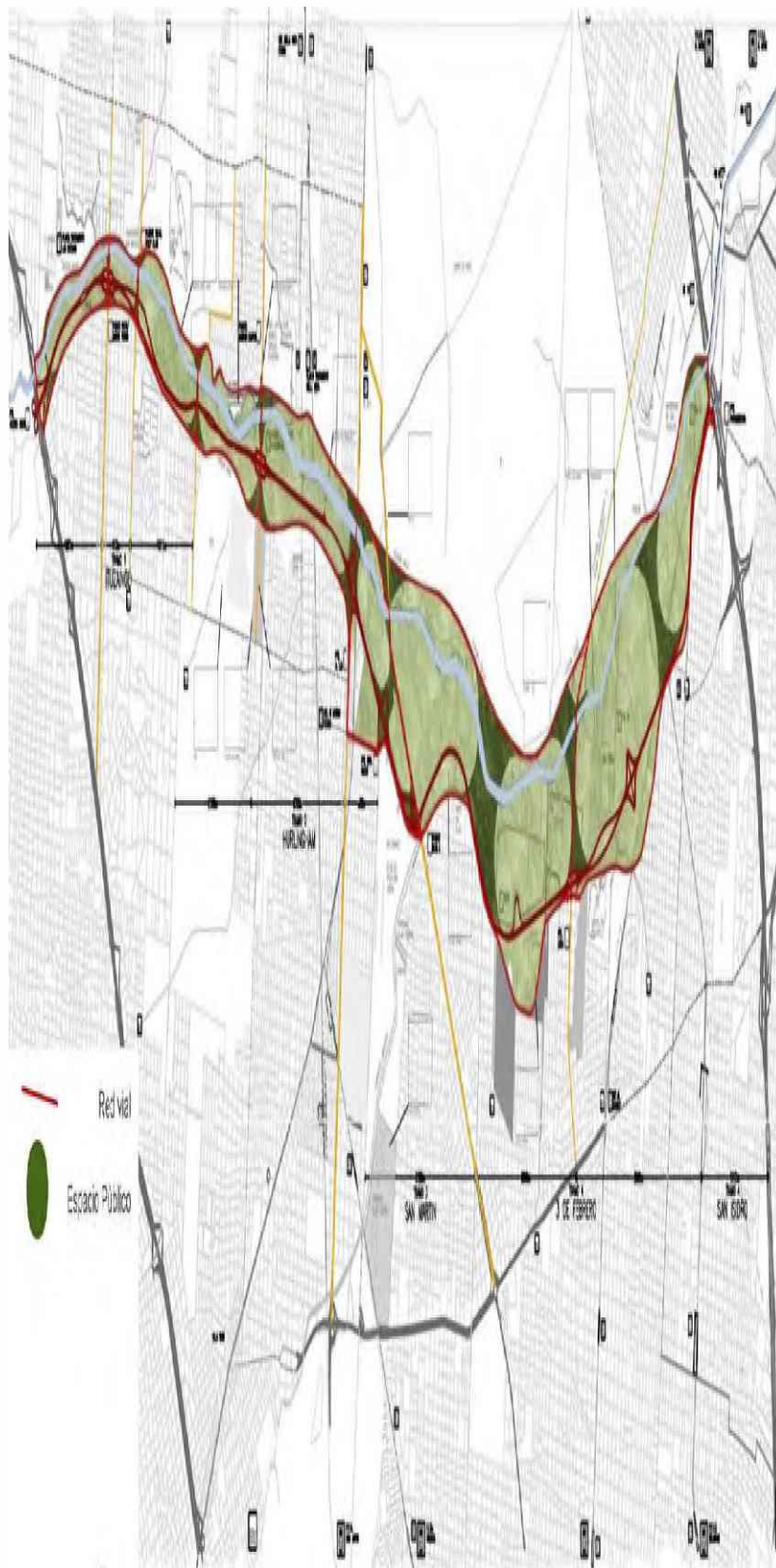
### 3.1.1 RED VIAL

**Meta: La construcción de un conjunto de obras viales, redes de infraestructura y espacios públicos en los bordes del Río y proximidades al Camino del Buen Aire**



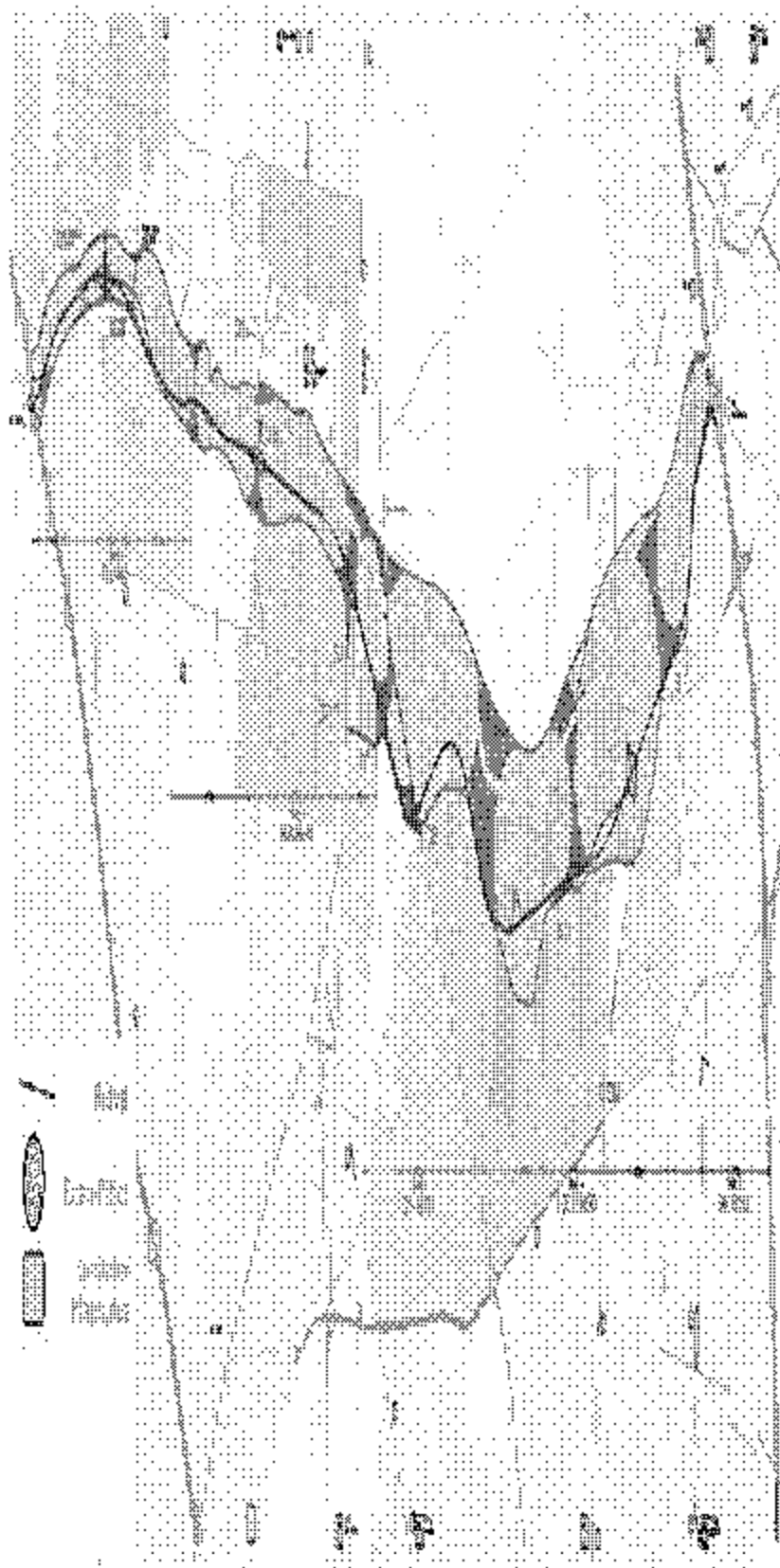
### 3.1.2. AMBIENTAL - ESPACIO PÚBLICO

Meta: La remediación ambiental de las áreas afectadas.



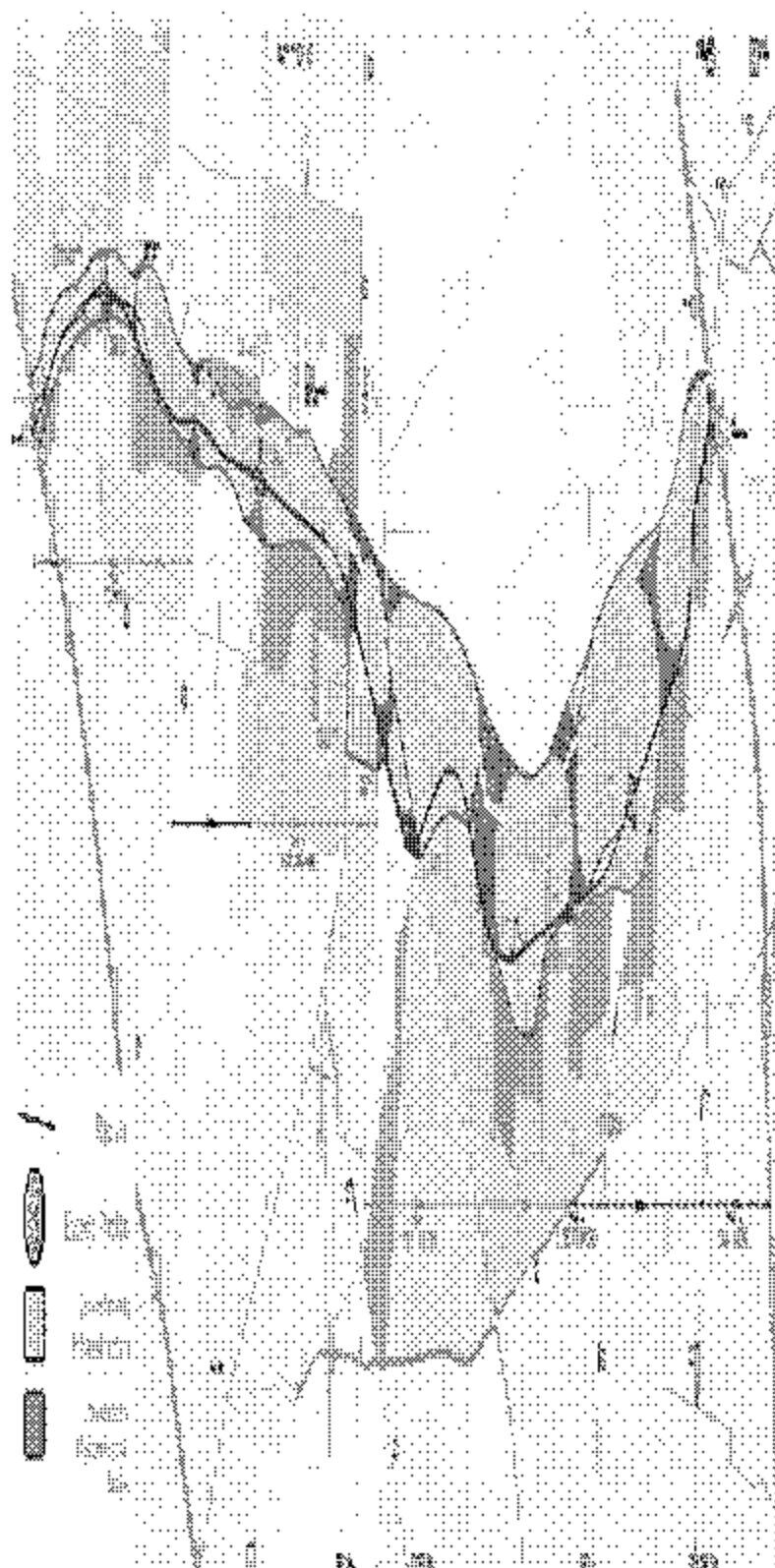
### 3.1.3. INFRAESTRUCTURA

Meta: Extensión de Infraestructura de redes de agua y cloaca.



### 3.1.4. URBANIZACIÓN

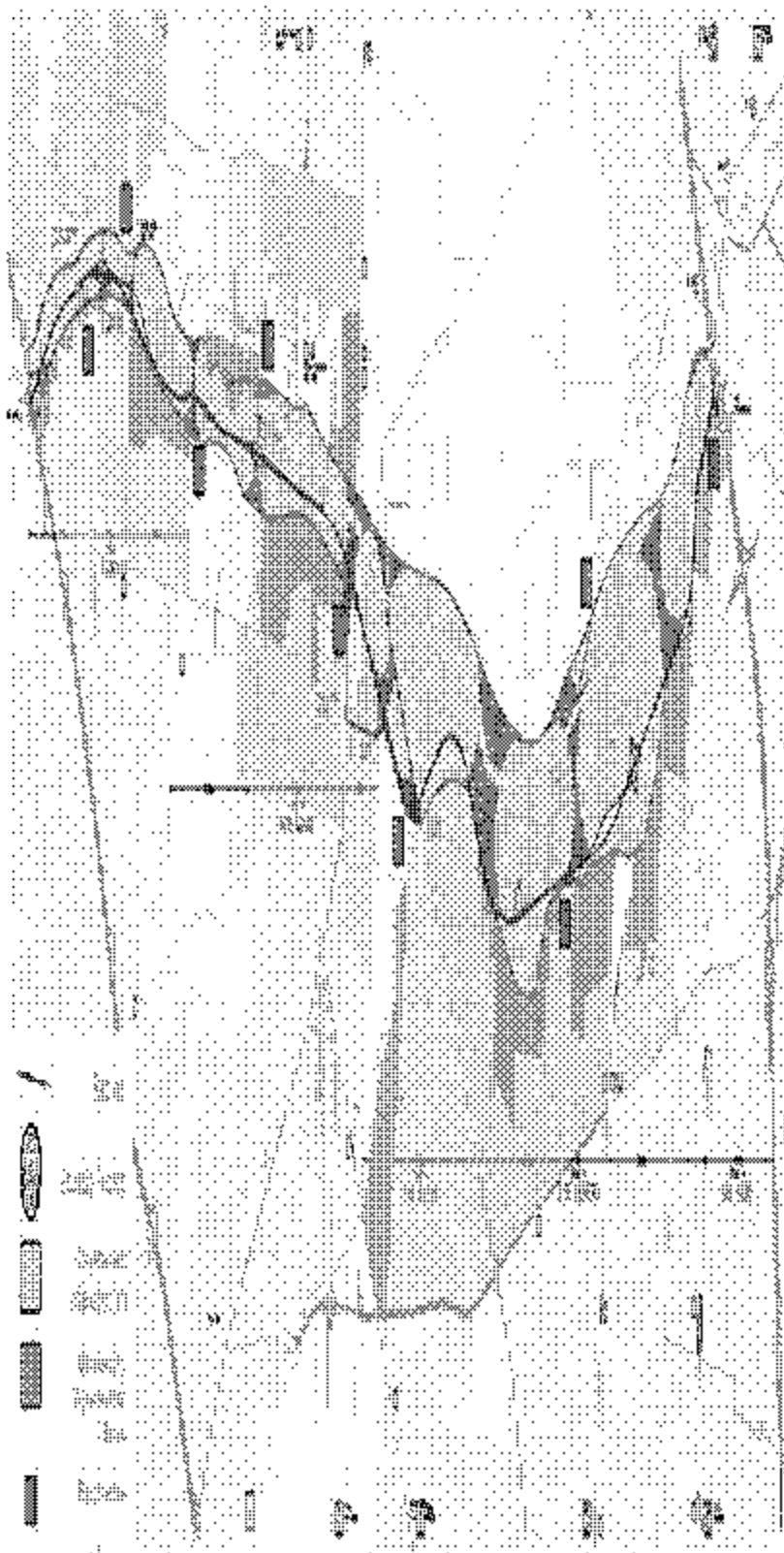
**Meta: Urbanización y mejoramiento de Barrios: urbanización y regularización dominial de asentamientos precarios.**





### 3.1.5. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Meta: La generación de áreas de oportunidad para la localización de grandes equipamientos públicos.



Los grados de contaminación del río Reconquista obligan a una urgente recuperación que deberá ser encarada desde los principios de biodiversidad y desarrollo sostenible, para no perder su condición de Corredor de Biodiversidad y por ende, su característica de recurso natural dentro de la cuenca.

Por lo tanto un primer paso en la recuperación de la Cuenca del Río Reconquista deberá atender al tratamiento del cuerpo principal, estudios y acciones, bajos los siguientes puntos rectores:

- 1- Delimitación: tramos y márgenes, jurisdicciones, dominio público/ privado.
- 2- Régimen hídrico e infraestructura: accesibilidad, inundaciones, provisión de agua y desagües.
- 3- Saneamiento: control de contaminantes.
- 4- Biodiversidad: Flora y fauna, corredores y nodos verdes.
- 5- Espacio público: uso público y restringido, plazas, parques y reservas urbanas.
- 6- Desarrollo sostenible: plan de manejo, gestión y control.

## **OBJETIVO GENERAL (META 2011-2016)**

Definir un modelo de desarrollo Urbano Ambiental para la Cuenca Media del Río Reconquista, con sustentabilidad en las intervenciones de regulación, rectificación y saneamiento del recurso hídrico, que asuma la necesidad del ordenamiento territorial del área de intervención fijando lineamientos que atiendan el mejoramiento de las condiciones de soporte de las actividades humanas localizadas y su integración al entorno urbano consolidado, a través de las siguientes ideas rectoras:

Cuenca como recurso natural.

Cuenca productiva.

Cuenca urbanizada.

Cuenca como infraestructura.

Cuenca como paisaje.

### **3.3. LINEAS ESTRATEGICAS**

#### **LINEA ESTRATEGICA 1**

##### **INTERVENCION URBANISTICA: CONSOLIDACION E INTEGRACION**

###### **PROGRAMA 1**

AREAS CONSOLIDADAS A REHABILITAR Y CUALIFICAR: ASENTAMIENTOS Y VILLA DE EMERGENCIAS

###### **PROGRAMA 2**

MEJORAMIENTO Y RE ADECUACION DEL TEJIDO EXISTENTE

###### **PROGRAMA 3**

CONSTRUCCION DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

###### **PROGRAMA 4**

NUEVAS AREAS INDUSTRIALES

#### **LINEA ESTRATEGICA 2**

##### **MANEJO AMBIENTALMENTE SUSTENTABLE**

###### **PROGRAMA 5**

INTEGRACION DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EXISTENTES

###### **PROGRAMA 6**

PLAN DE MANEJO Y EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES

###### **PROGRAMA 7**

CONFORMACION DE PRECINTOS INDUSTRIALES

###### **PROGRAMA 8**

SUELO A RETIRAR DEL PROCESO DE URBANIZACION

###### **PROGRAMA 9**

ESPACIOS Y CORREDORES DE BIODIVERSIDAD

###### **SUB PROGRAMAS**

1. PARQUES INTERIORES
2. PARQUES EXTERIORES
3. PARQUES LINEALES

###### **PROGRAMA 10**

PLAN ESPECIAL DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

**LINEA ESTRATEGICA 3**

**NUEVO SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD**

**PROGRAMA 11**

INTEGRACION REGIONAL

**PROGRAMA 12**

ARTICULACION INTERMUNICIPAL

**PROGRAMA 13**

RECONSTRUCCION DEL CAMINO DE SIRGA

**PROGRAMA 14**

VIAS Y SENDAS INTERNAS EN LOS CORREDORES DE BIODIVERSIDAD

**LINEA ESTRATEGICA 4**

**INSTITUCIONALIDAD Y ACTUACION TERRITORIAL**

**PROGRAMA 15**

COORDINACION INTER JURISDICCIONAL DE ACTORES PUBLICOS Y PRIVADOS

**OBJETIVO GENERAL (META 2011-2016)**

Definir un modelo de desarrollo Urbano Ambiental para la Cuenca Media del Río Reconquista, con sustentabilidad en las intervenciones de regulación, rectificación y saneamiento del recurso hídrico, que asuma la necesidad del ordenamiento territorial del área de intervención fijando lineamientos que atiendan el mejoramiento de las condiciones de soporte de las actividades humanas localizadas y su integración al entorno urbano consolidado, a través de las siguientes ideas rectoras:

Cuenca como recurso natural.

Cuenca productiva.

Cuenca urbanizada.

Cuenca como infraestructura.

Cuenca como paisaje.

**LINEA ESTRATEGICA 1****INTERVENCION URBANISTICA: CONSOLIDACION E INTEGRACION**

Definir una serie de estrategias urbanas para la Cuenca Media del Río Reconquista, que se materializan mediante la consolidación de dos caminos de sirga, uno situado en la margen izquierda del Río Reconquista y el otro situado como colectora hacia el sudeste del camino del Buen Ayre. Tienen como finalidad, actuar como borde urbano, posibilitando la vinculación entre tejidos hoy inconexos a lo largo de su desarrollo y efectuar el límite natural entre los diferentes tejidos urbanos y la red de espacios verdes a construir a lo largo de la Cuenca del Reconquista, además de posicionarse como sistema estructurador de diferentes desarrollos urbanos locales, especialmente por la problemática urbana y ambiental especialmente compleja de la Cuenca Media, que registra la mayor extensión de asentamientos informales en situaciones ambientalmente degradadas, además de crear un límite para evitar el crecimiento de las urbanizaciones informales, incorporar en la medida de lo posible zonas vacantes aledañas a la costa para su futura utilización como parques o plazas y contemplar la provisión e instalación de los elementos necesarios para la iluminación.

**PROGRAMA 1**

AREAS CONSOLIDADAS A REHABILITAR Y CUALIFICAR: ASENTAMIENTOS Y VILLA DE EMERGENCIAS

**PROGRAMA 2**

MEJORAMIENTO Y RE ADECUACION DEL TEJIDO EXISTENTE

**PROGRAMA 3**

CONSTRUCCION DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

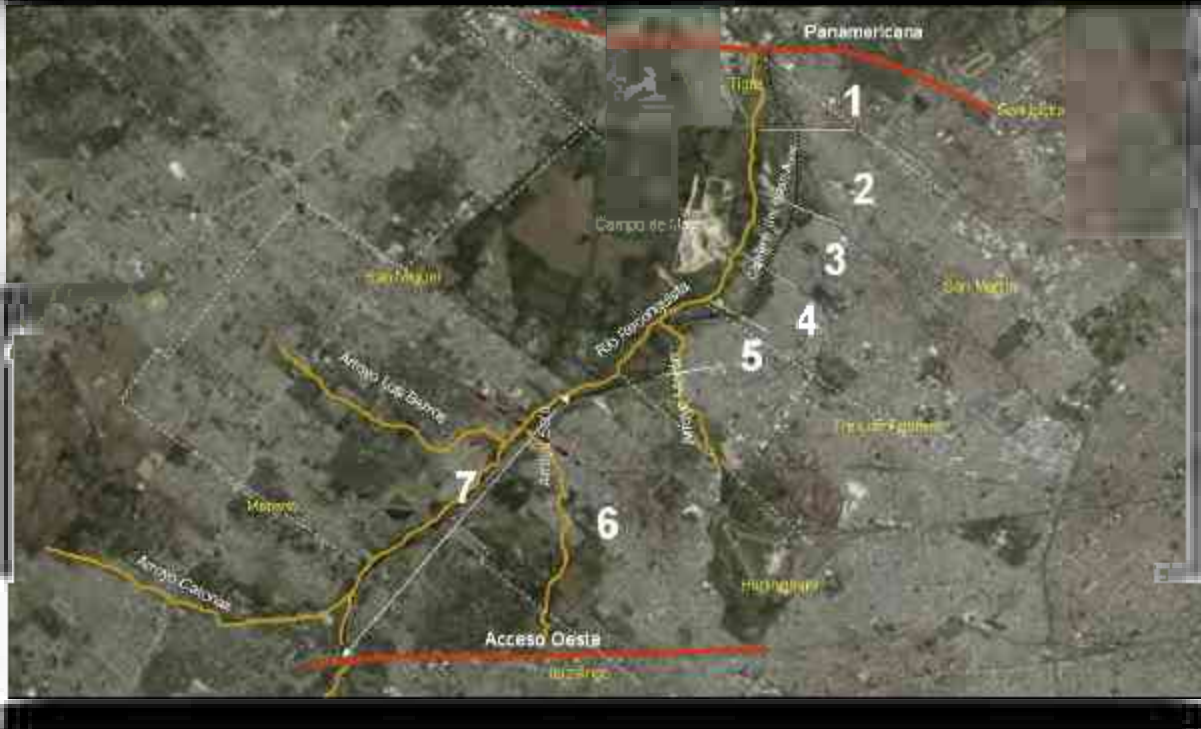
**PROGRAMA 4**

NUEVAS AREAS INDUSTRIALES

|  |   |
|--|---|
| <p><b>LÍNEA ESTRATÉGICA 2</b></p> <p><b>MANEJO AMBIENTALMENTE SUSTENTABLE</b></p> <p>Convertir al Río Reconquista y sus afluentes en un Corredor de Biodiversidad que pueda integrarse al Sistema de Áreas Verdes Metropolitanas. Para su desarrollo se apunta a enriquecer y mejorar la presencia vegetal, priorizando por sobre todo las especies nativas cuyo valor agregado brinda refugio a la fauna nativa, para la recuperación y preservación del área. No se pretende recomponer los paisajes naturales desaparecidos, sino utilizar parte de sus componentes vegetales que incorporados a sectores previamente acondicionados, generen espacios verdes que puedan ser utilizados y disfrutados por residentes y público en general. Crear Corredor de Biodiversidad Fluvial principal, que conecta dos grandes ecosistemas, el Delta del Paraná y el Área Rural urbana, a través de la trama urbana.</p> | <p><b>PROGRAMA 5</b></p> <p>INTEGRACION DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EXISTENTES</p> <p><b>PROGRAMA 6</b></p> <p>PLAN DE MANEJO Y EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES</p> <p><b>PROGRAMA 7</b></p> <p>CONFORMACION DE PRECINTOS INDUSTRIALES</p> <p><b>PROGRAMA 8</b></p> <p>SUELO A RETIRAR DEL PROCESO DE URBANIZACION</p> <p><b>PROGRAMA 9</b></p> <p>ESPACIOS Y CORREDORES DE BIODIVERSIDAD</p> <p>SUB PROGRAMAS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PARQUES INTERIORES</li> <li>▪ PARQUES EXTERIORES</li> <li>▪ PARQUES LINEALES</li> </ul> <p><b>PROGRAMA 10</b></p> <p>PLAN ESPECIAL DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO</p> |
| <p><b>LÍNEA ESTRATÉGICA 3</b></p> <p><b>NUEVO SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD</b></p> <p>Desarrollar una infraestructura vial que mejore las condiciones del tejido urbano existente y que contribuya a una mejor relación de la ocupación del territorio; respetando razonablemente los aspectos funcionales y biológicos del recurso hídrico. Mejorar las condiciones de conectividad entre los barrios del área de influencia del proyecto, en particular el de la población residente en las márgenes, al sector de referencia del proyecto.</p>   | <p><b>PROGRAMA 11</b></p> <p>INTEGRACION REGIONAL</p> <p><b>PROGRAMA 12</b></p> <p>ARTICULACION INTERMUNICIPAL</p> <p><b>PROGRAMA 13</b></p> <p>RECONSTRUCCION DEL CAMINO DE SIRGA</p> <p><b>PROGRAMA 14</b></p> <p>VIAS Y SENDAS INTERNAS EN LOS CORREDORES DE BIODIVERSIDAD</p>   |
| <p><b>LÍNEA ESTRATÉGICA 4</b></p> <p><b>INSTITUCIONALIDAD Y ACTUACION TERRITORIAL</b></p>  | <p><b>PROGRAMA 15</b></p> <p>COORDINACION INTER JURISDICCIONAL DE ACTORES PUBLICOS Y PRIVADOS</p>   |

## VISUALIZACION PARA LA IDENTIFICACIÓN DE AREAS DE OPORTUNIDAD

**Factibilidad avanzada de vías y complementos viales en las márgenes del curso medio del río Reconquista.**



**CUENCA MEDIA**

**Corredor verde**

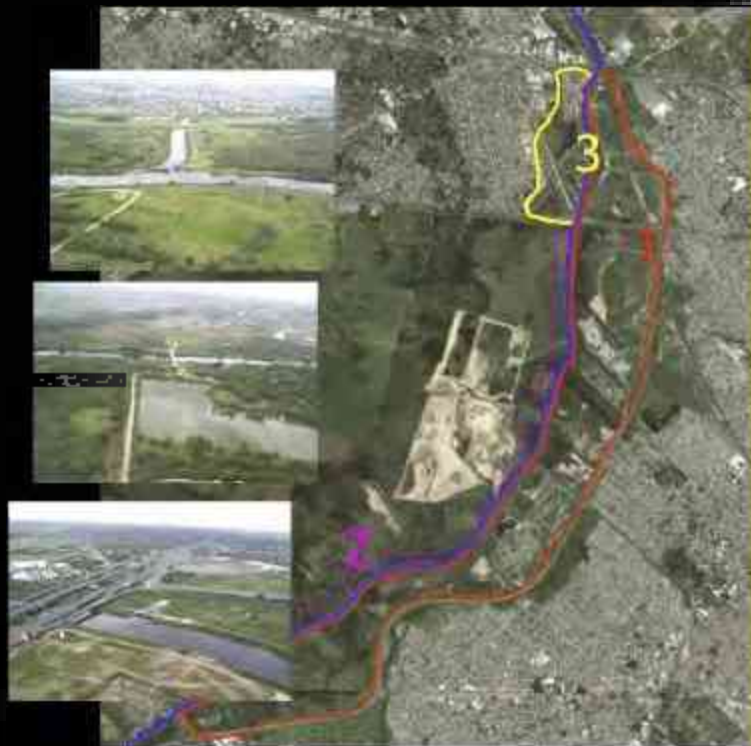
- Área de rellenos sanitarios en proceso y grandes equipamientos
- Consolidar Camino de Sirga
- Control descarga arroyo Marón y canalizaciones
- Definir cuadro de usos

**Campo de Mayo**

- Área militar y de relleno sanitario
  - Consolidar Camino de Sirga
  - Forestación
  - Factibilidad de espacios verdes públicos
- Área C EMBE

**3 Área Privados**

- Control acceso de la margen
- Forestación









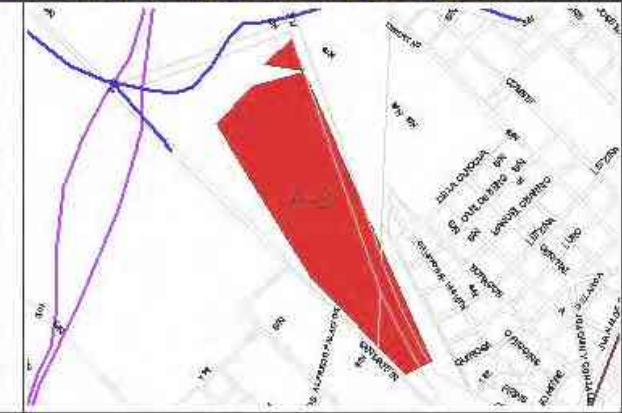






**Buenos Aires**  
**Cuenca Reconquista**  
 Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
 de la Cuenca del Río Reconquista.  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 DAM. UNLP - SUyV - DFOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico**  
**A2- Recuperación de Tejido Villa**  
**La Carcova**

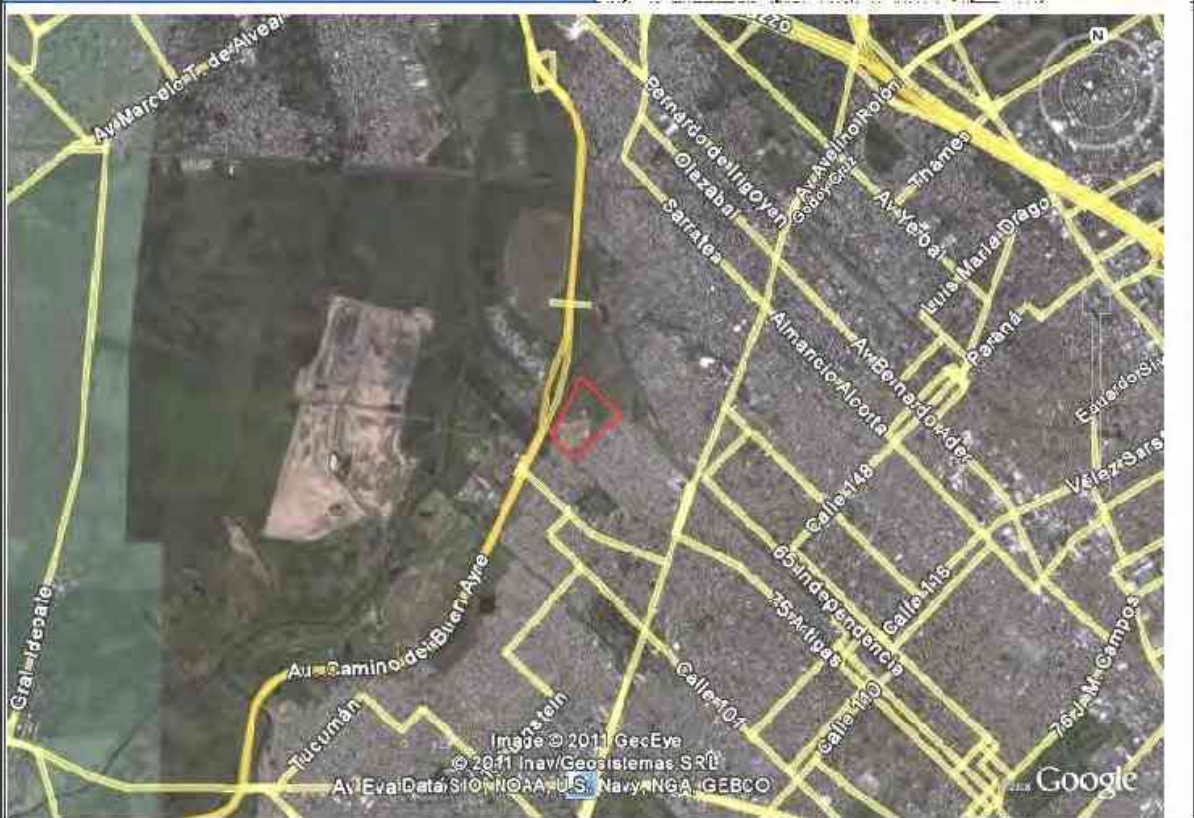
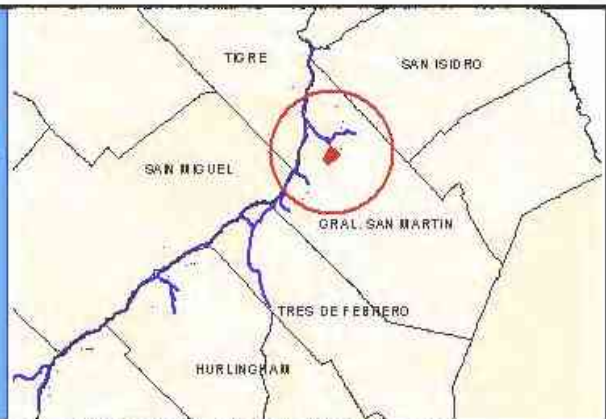


FUENTE:  
 SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
 DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



**Buenos Aires**  
**Cuenca Reconquista**  
 Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
 de la Cuenca del Río Reconquista.  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico**  
**A3- Barrio ex- Laguna el Pejerrey**



FUENTE:  
 SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
 DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



**Buenos Aires**  
**Cuenca Reconquista**  
 Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
 de la Cuenca del Río Reconquista.  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 DAM. UNLP - SUyV - DPOyT

**Zonas de Interés Urbanístico**  
**B1 - Expansión de Tejido**



FUENTE:  
 SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
 DE LA PCJA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico  
Barrio del CEAMSE**



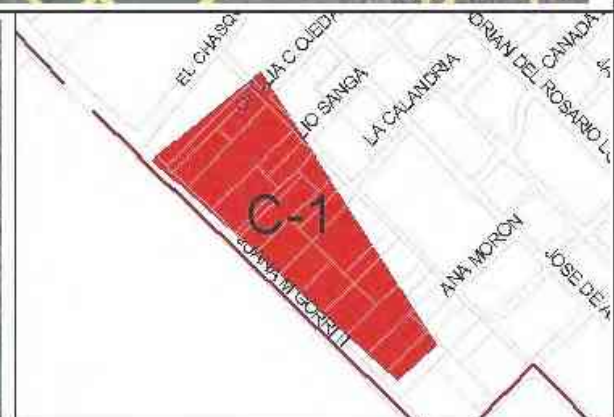
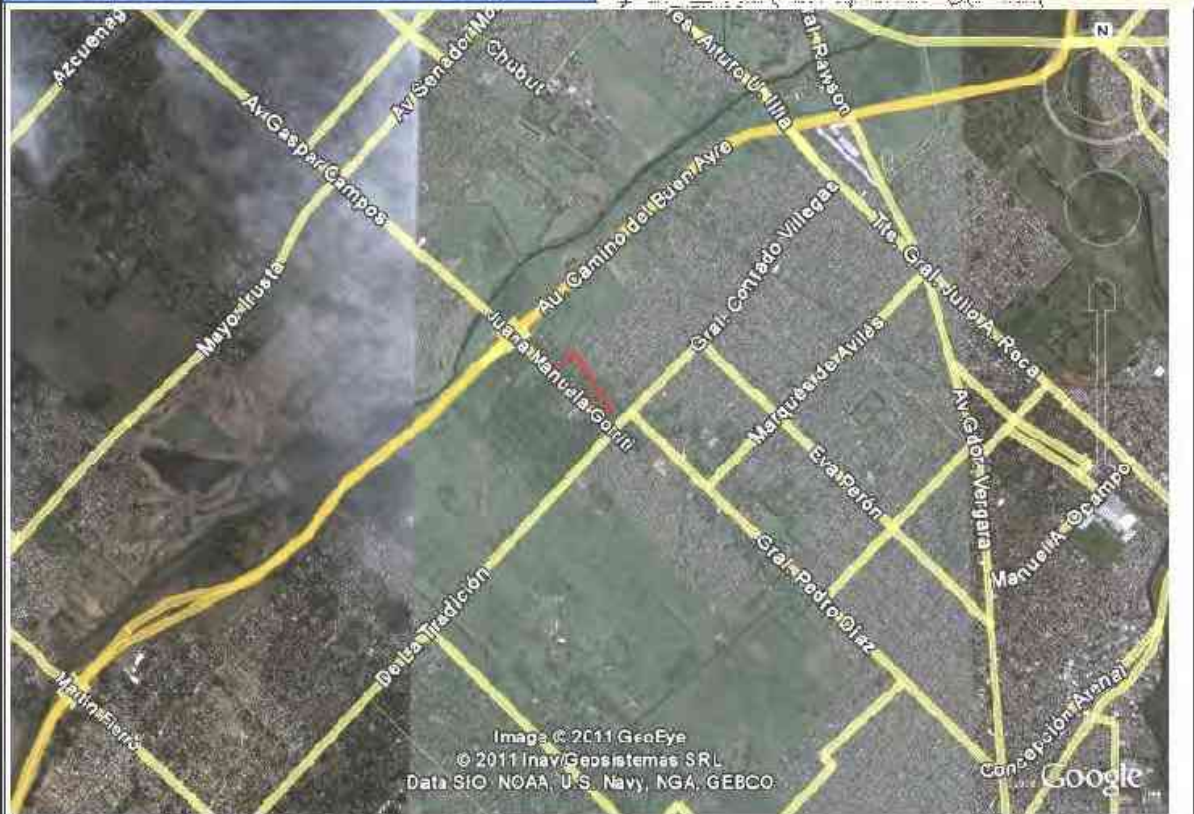
FUENTE:  
SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



**Buenos Aires**  
**Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
 y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
 de la Cuenca del Río Reconquista.  
 Convenio de Cooperación Técnica  
 DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico**  
**C1 - Expansión de Tejido Gorriti**



FUENTE:  
 SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
 DE LA PCJA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



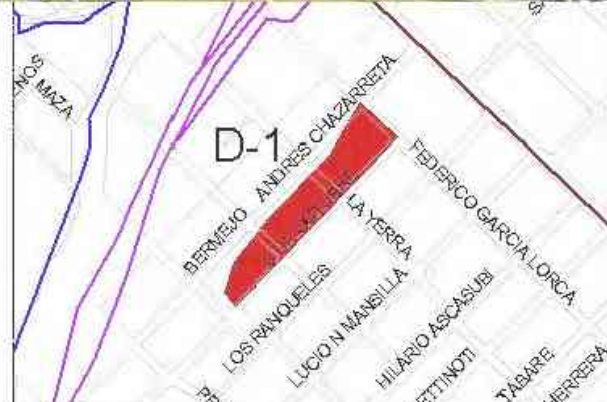
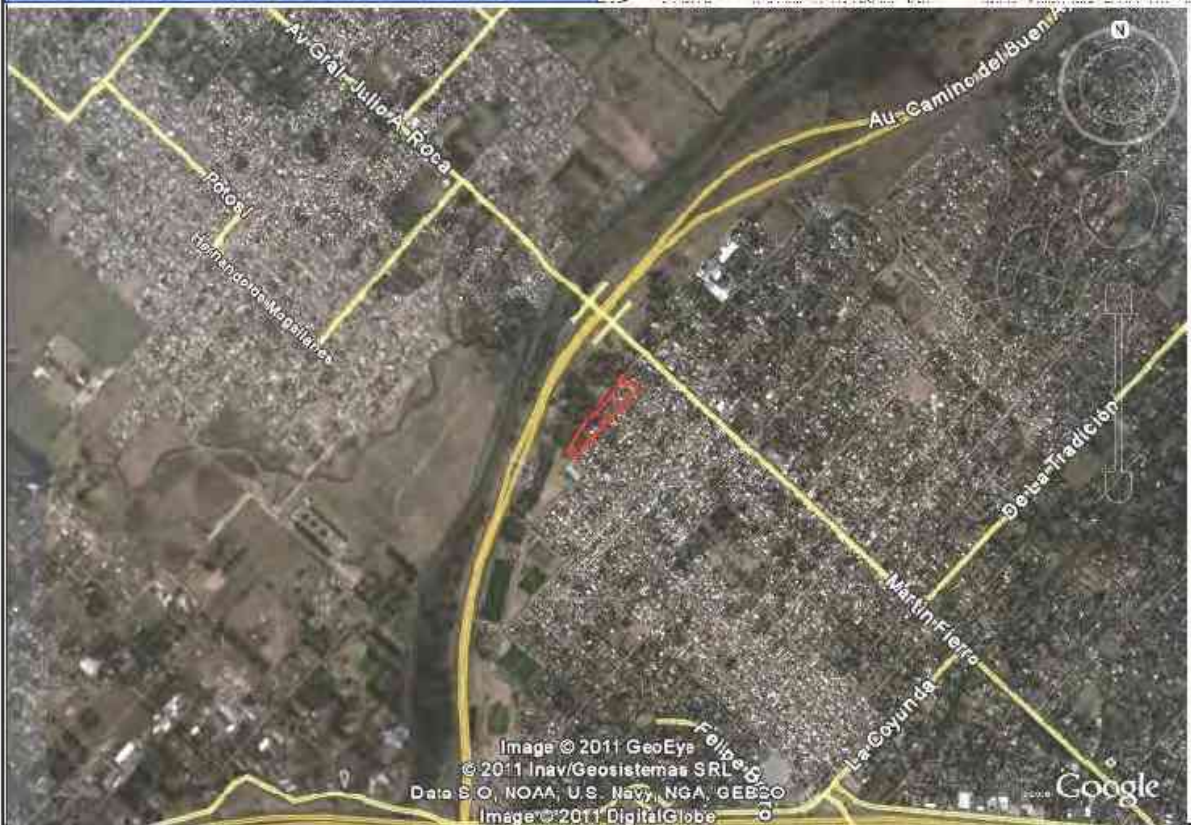
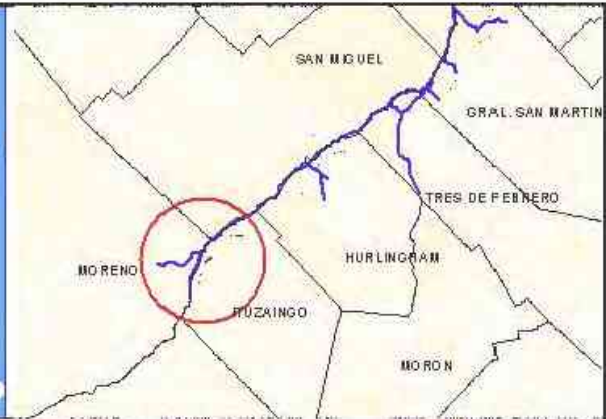




**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM: UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico  
D1 - Expansión de Tejido Martín Fierro**



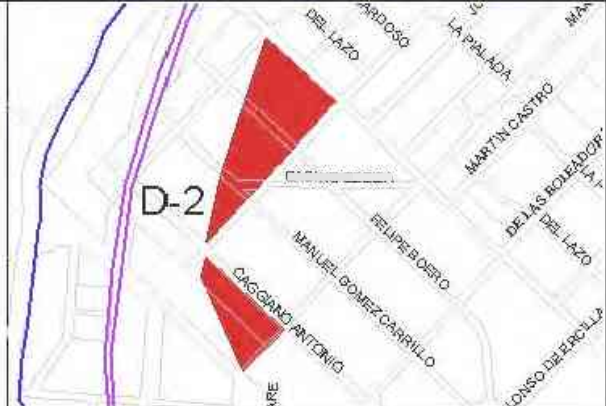
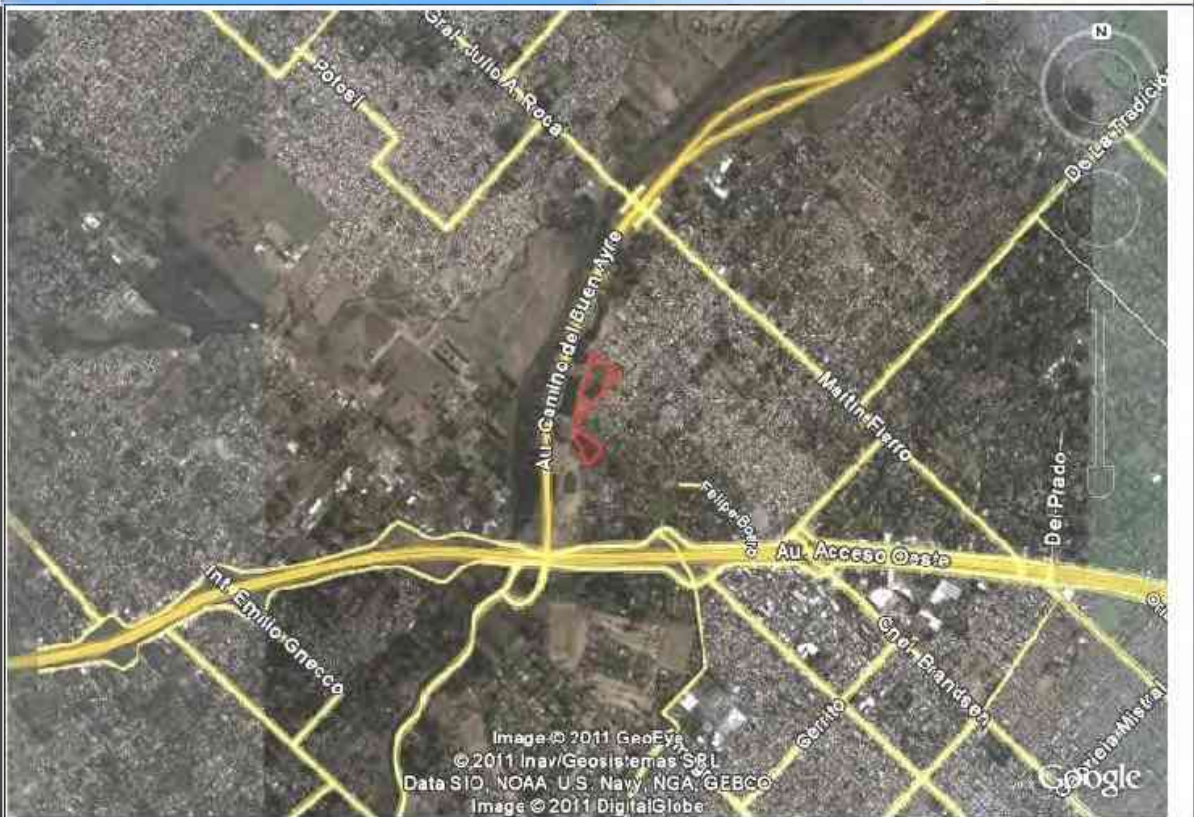
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico  
D2 - Expansión de Tejido de la Guitarra**



FUENTE  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011



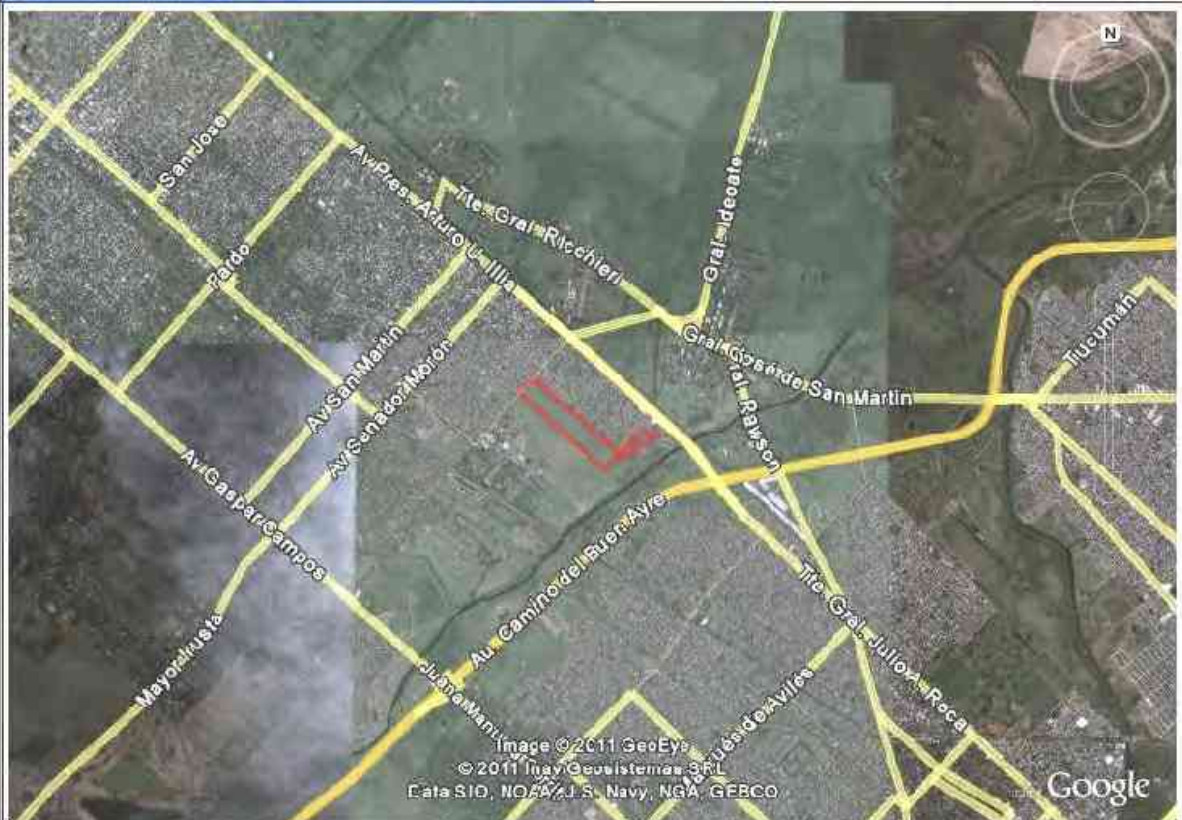




**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Urbanístico  
F1 - Expansión de Tejido Av. Illia**



FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011







**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM UNLP - SUyV - DPOUyT



**Integración de Urbanizaciones Cerradas**

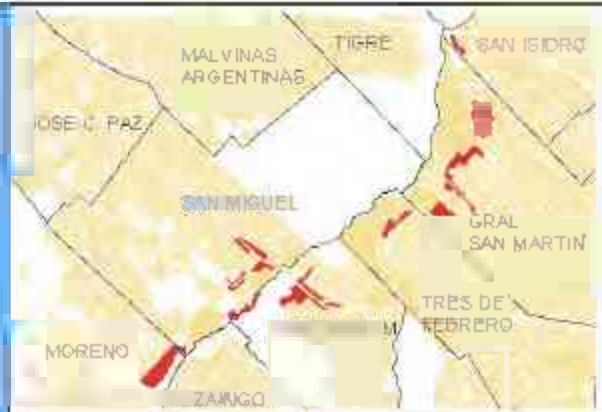


SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO 816. 2011

## Buenos Aires Cuenca Reconquista

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

Mejoramiento del Tejido Existente



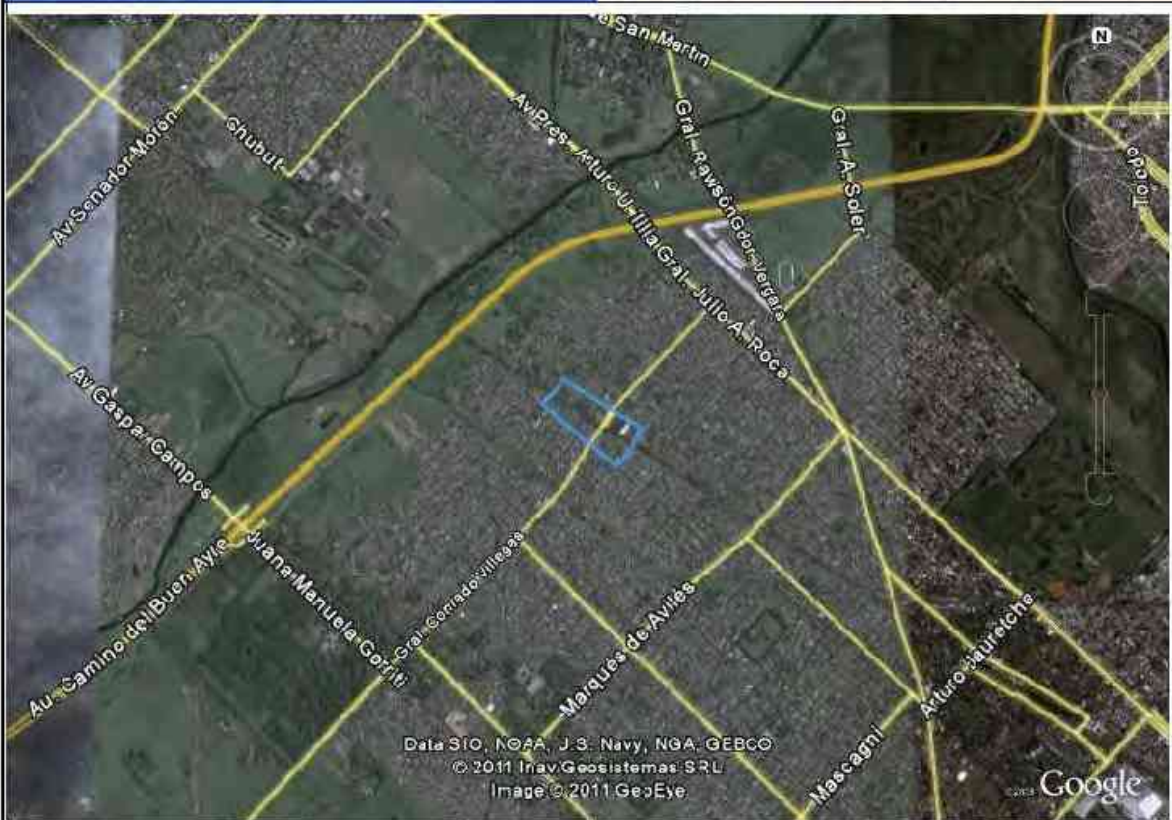
SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES DEPARTAMENTO SIG 2011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Promoción de Centralidad**



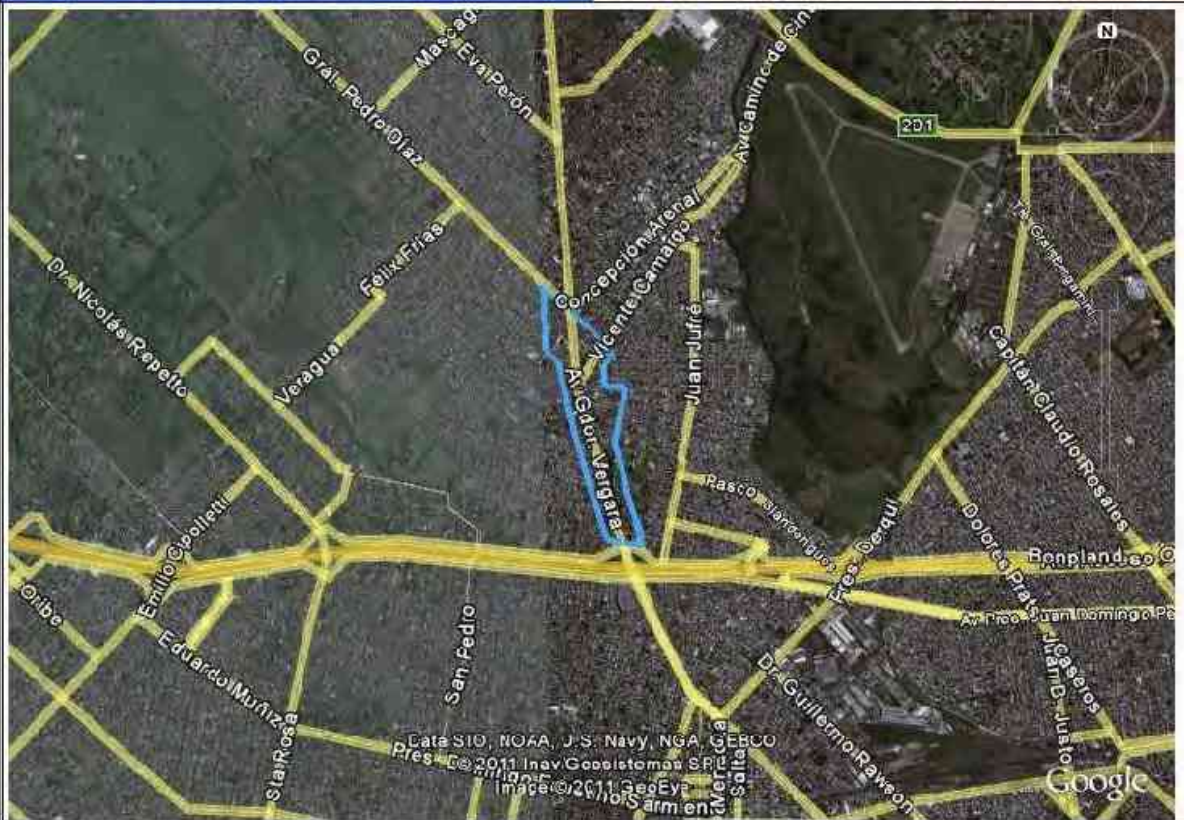
FUENTE:  
SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA, DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES, DEPARTAMENTO SIG, 2011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

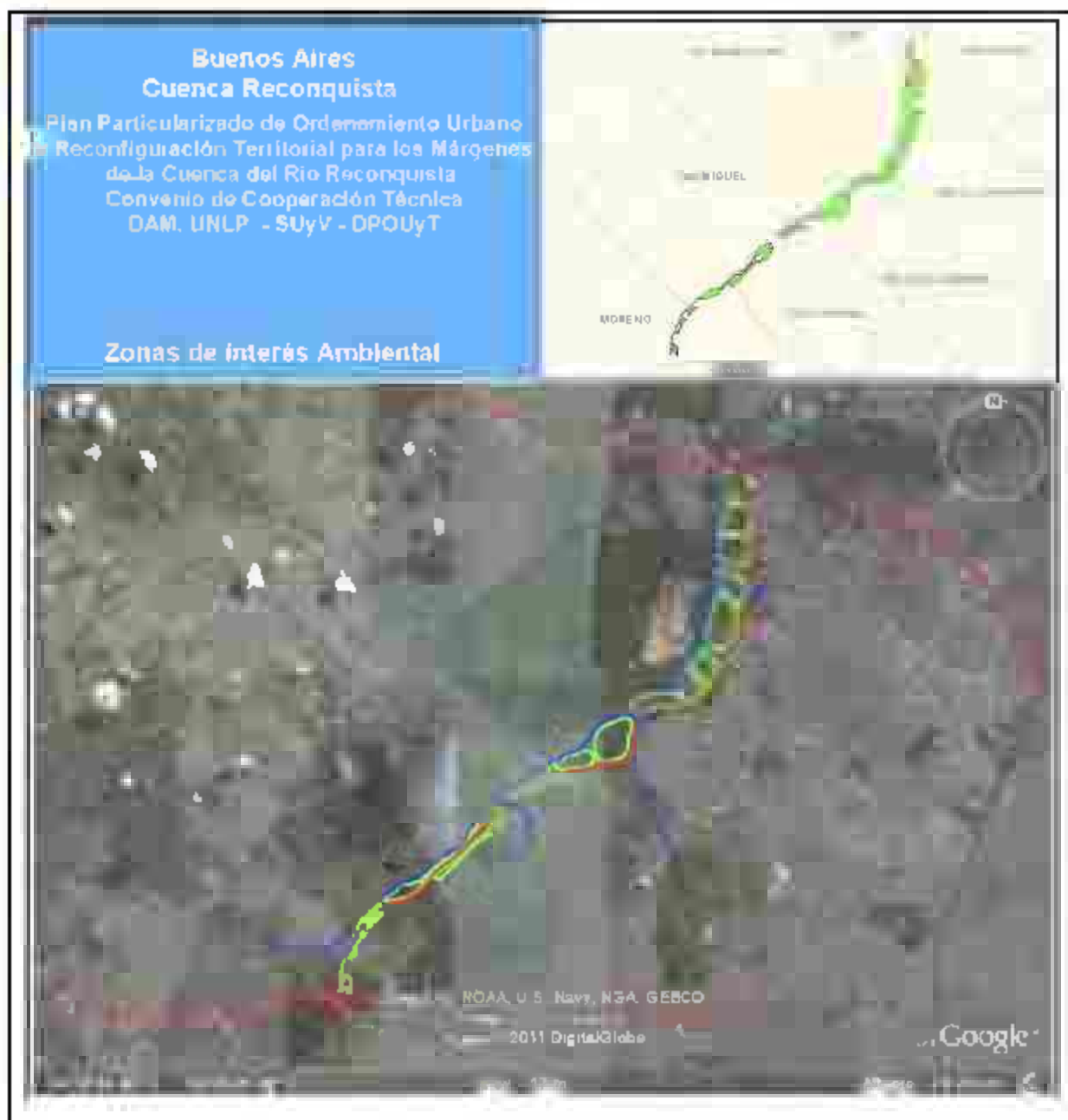
Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Promoción de Centralidad**



FUENTE:  
SUBSECRETARIA DE URBANISMO Y VIVIENDA. DIRECCION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. DEPARTAMENTO SIG. 2011

### 3.3.3. Áreas prioritarias de intervención de Interés Ambiental.



#### Áreas prioritarias de interés ambiental:

Las Zonas de Interés Ambiental son aquellos ámbitos de articulación entre dos ambientes uno natural (río) y el otro antropizado (medio urbano) que a su vez estructuran linealmente un sistema que atraviesa los ámbitos rural, periurbano, urbano y que llega hasta el río. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con muy baja densidad respondiendo a su rol de conector lineal verde pero a su vez conteniendo equipamientos ya existentes. Las Zonas de Interés Ambiental se conforman como plazas barriales, parques de escala mayor y espacios verdes contenedores de equipamientos.





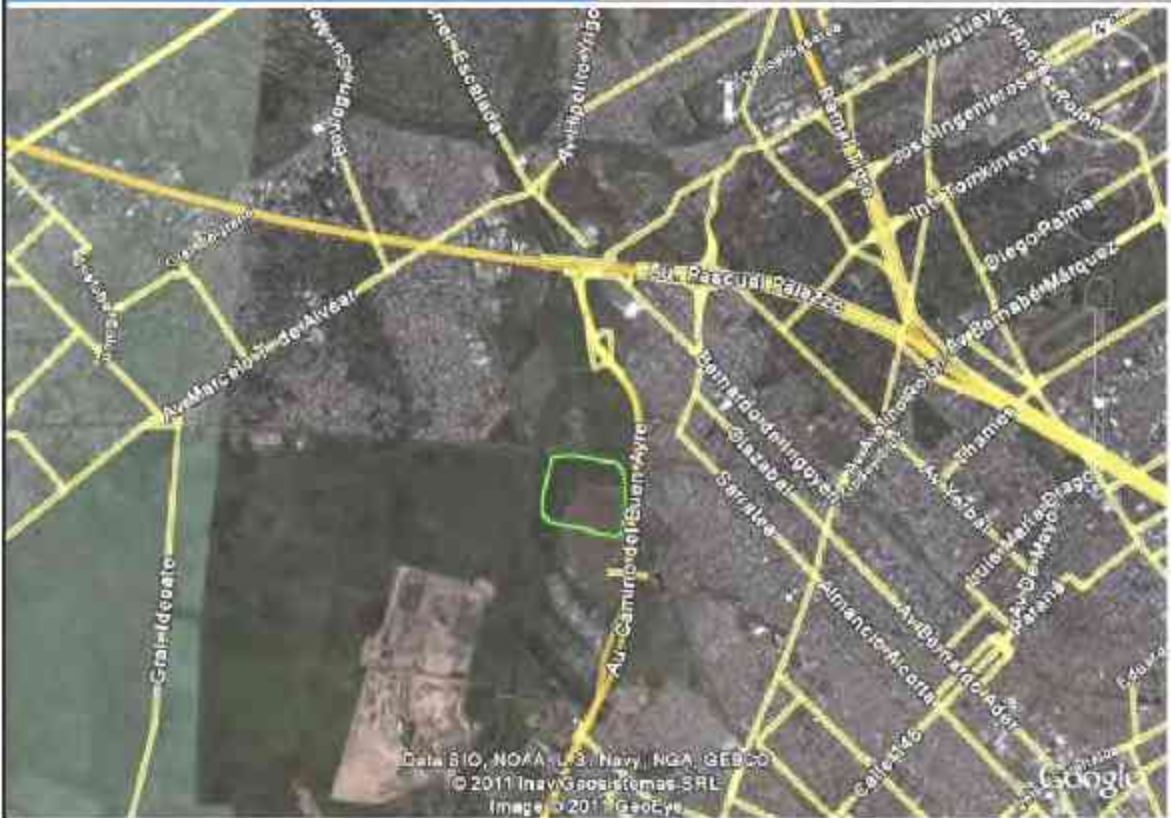




**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Margenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 3**



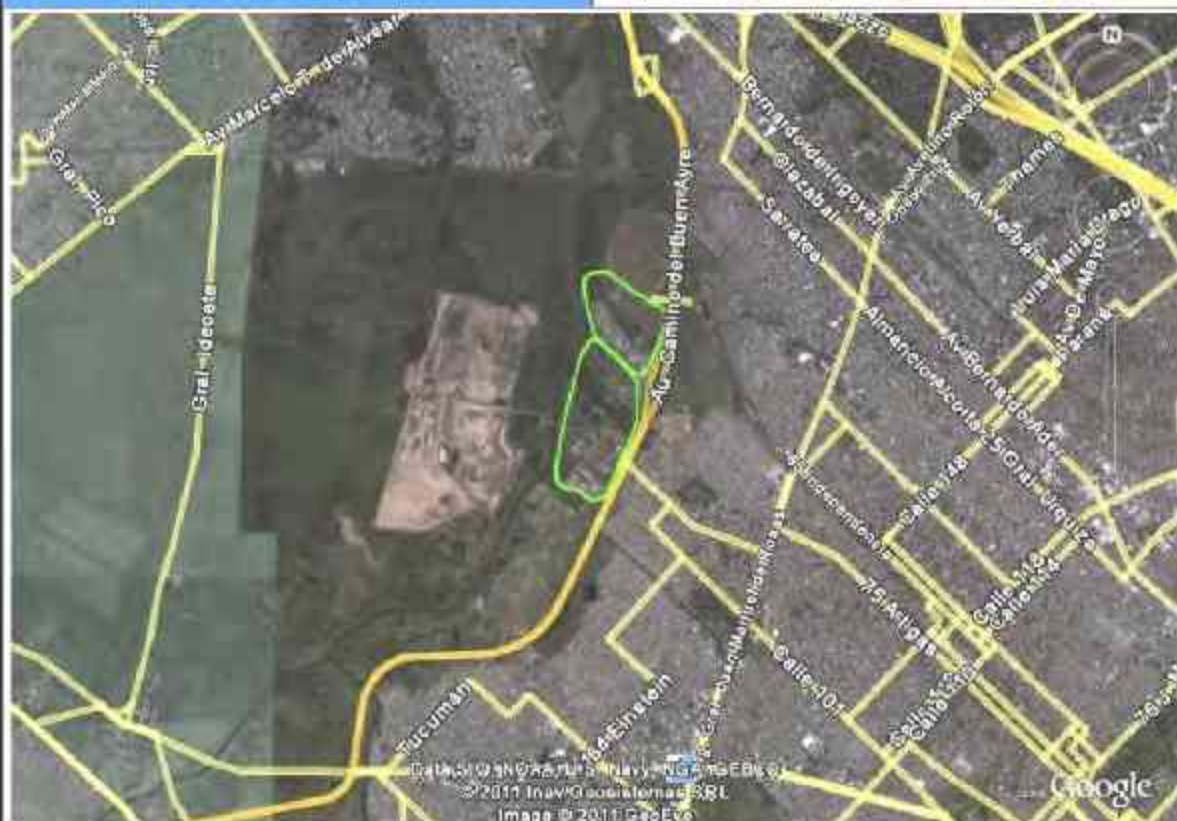
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15-3011



## Buenos Aires Cuenca Reconquista

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Margenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

### Zonas de Interés Ambiental Parque 4

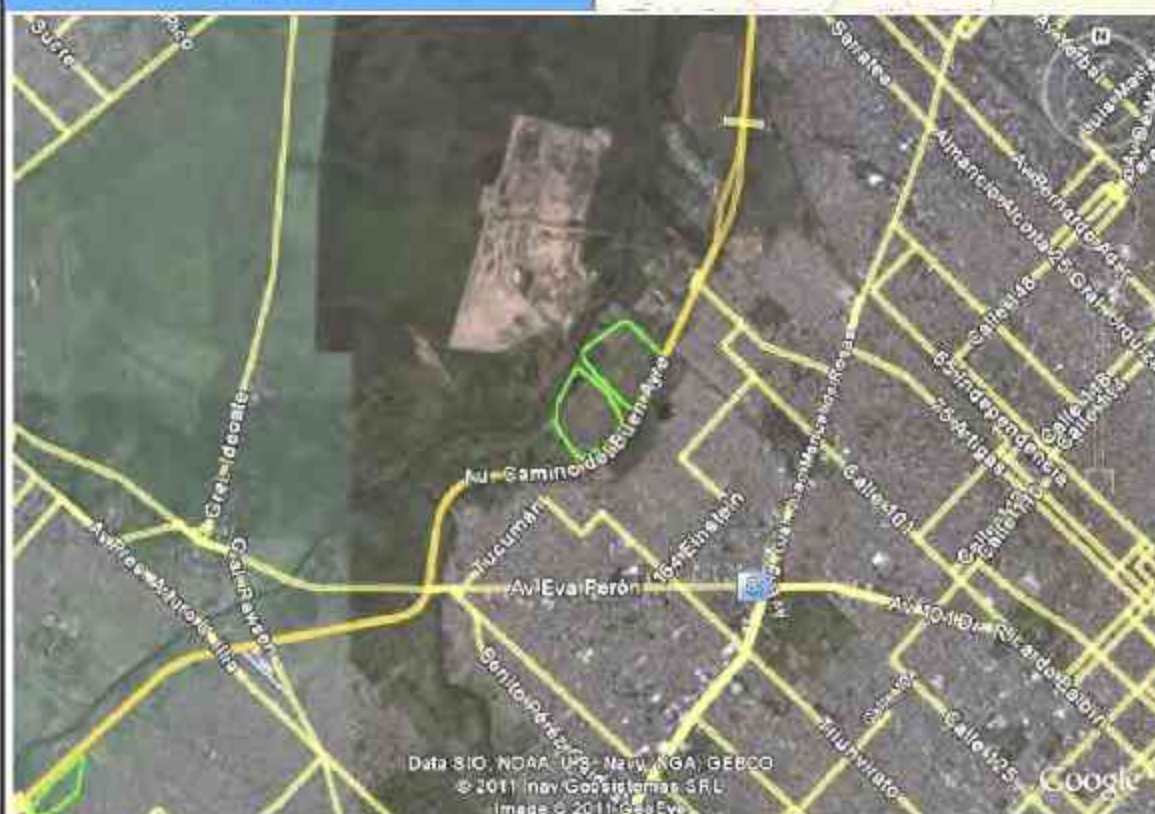


FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15- 3011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Margenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM - UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 5**



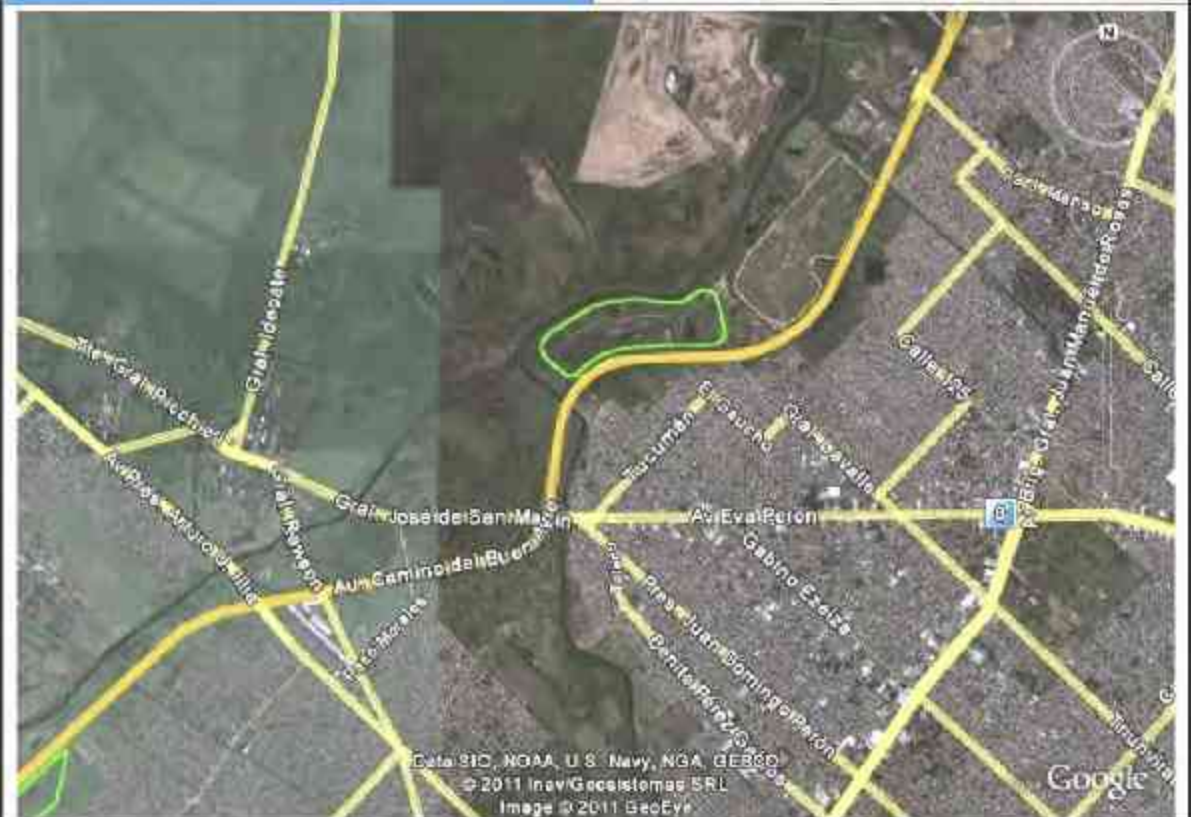
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15 - 2011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 6**

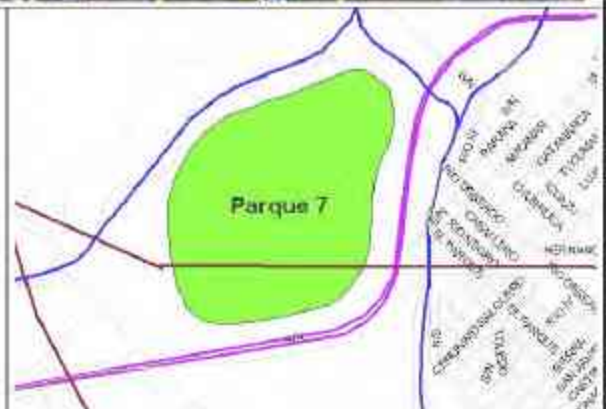
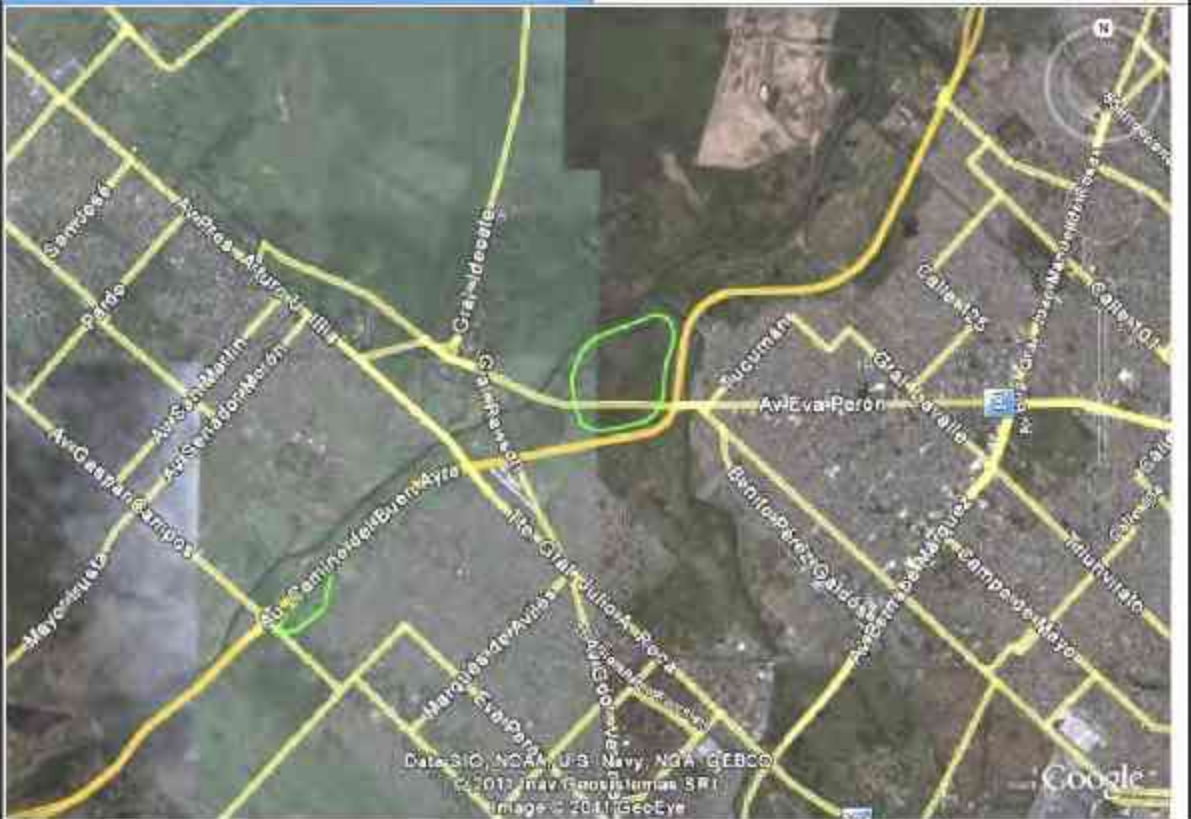


FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15-3011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 7**



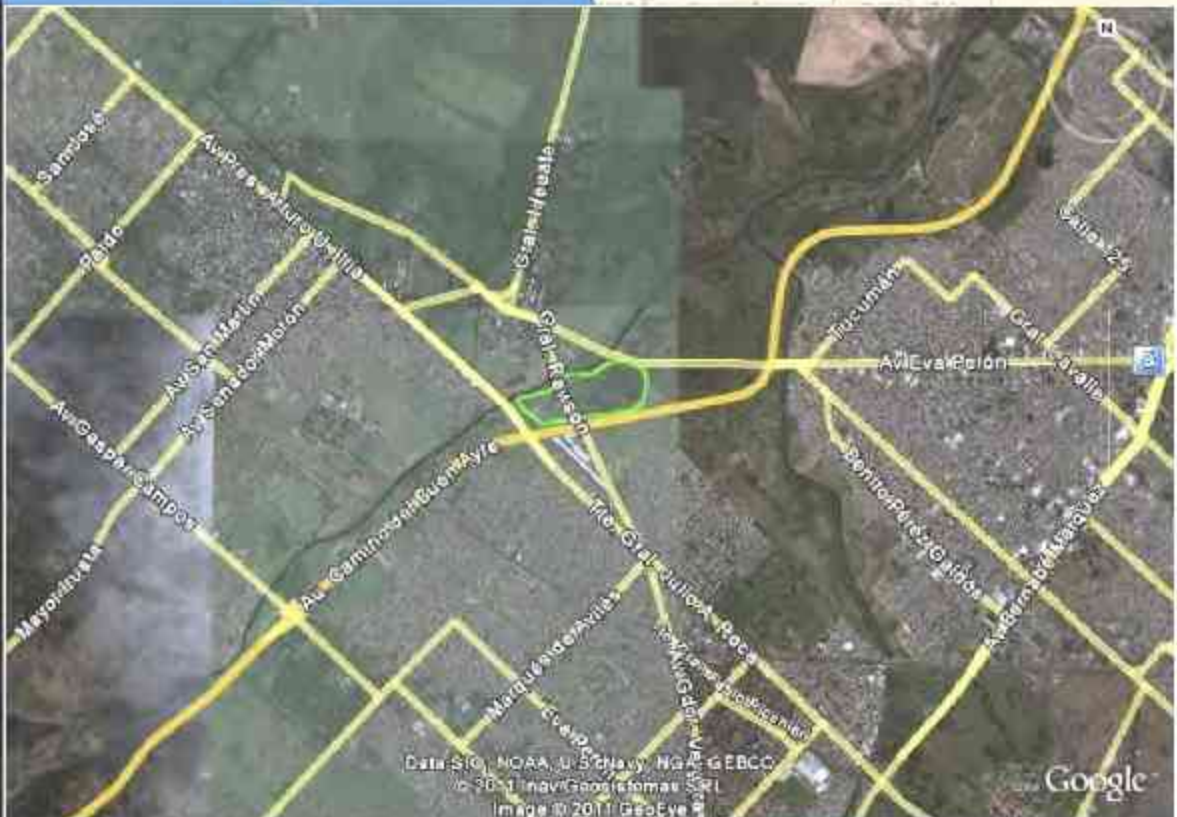
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S.65 - 3011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 8**

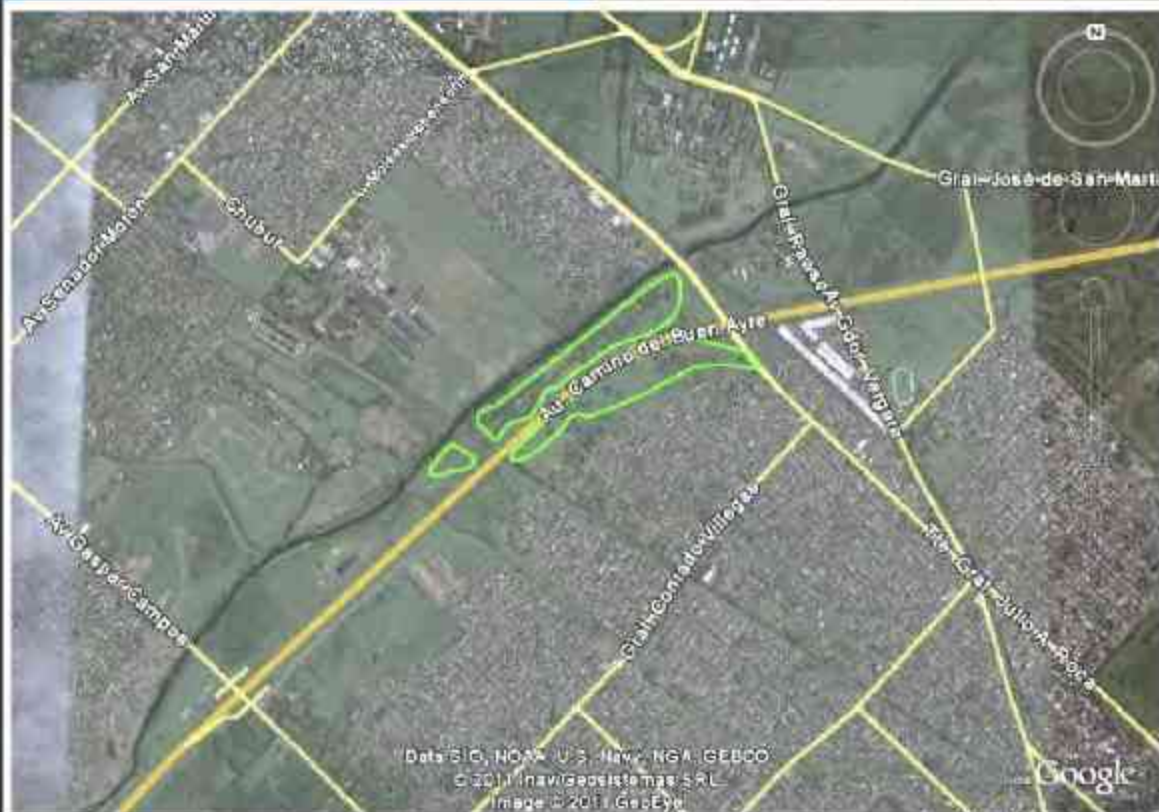


FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES, DEPARTAMENTO SIG, 2011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 9**



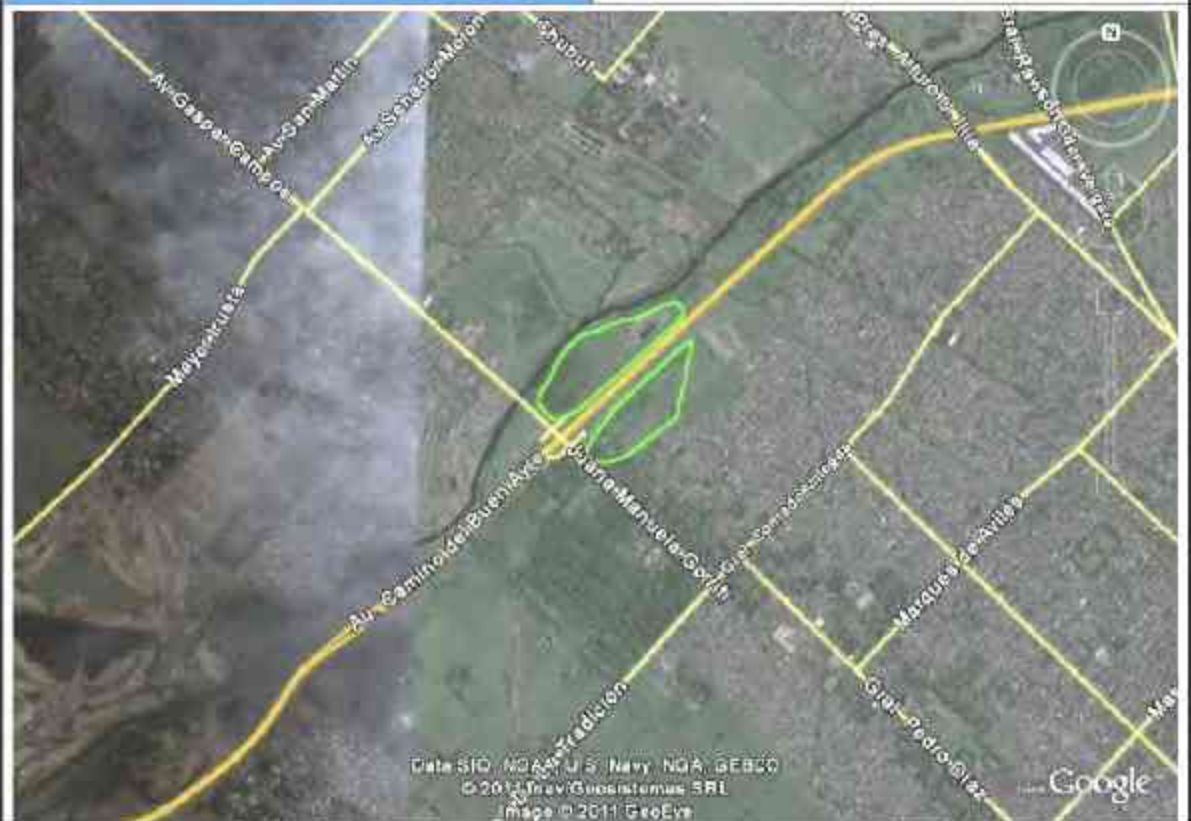
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S.I.S. 3011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 10**

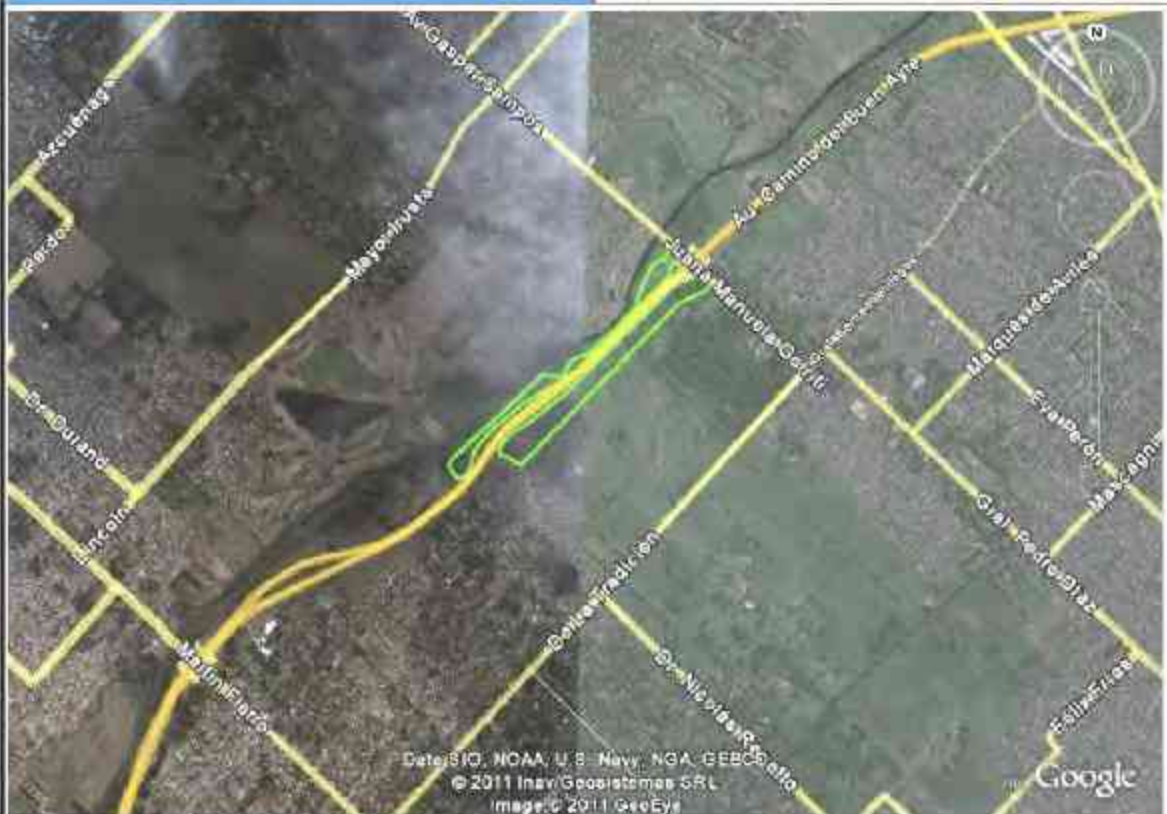


FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S.I.S. 2011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 11**



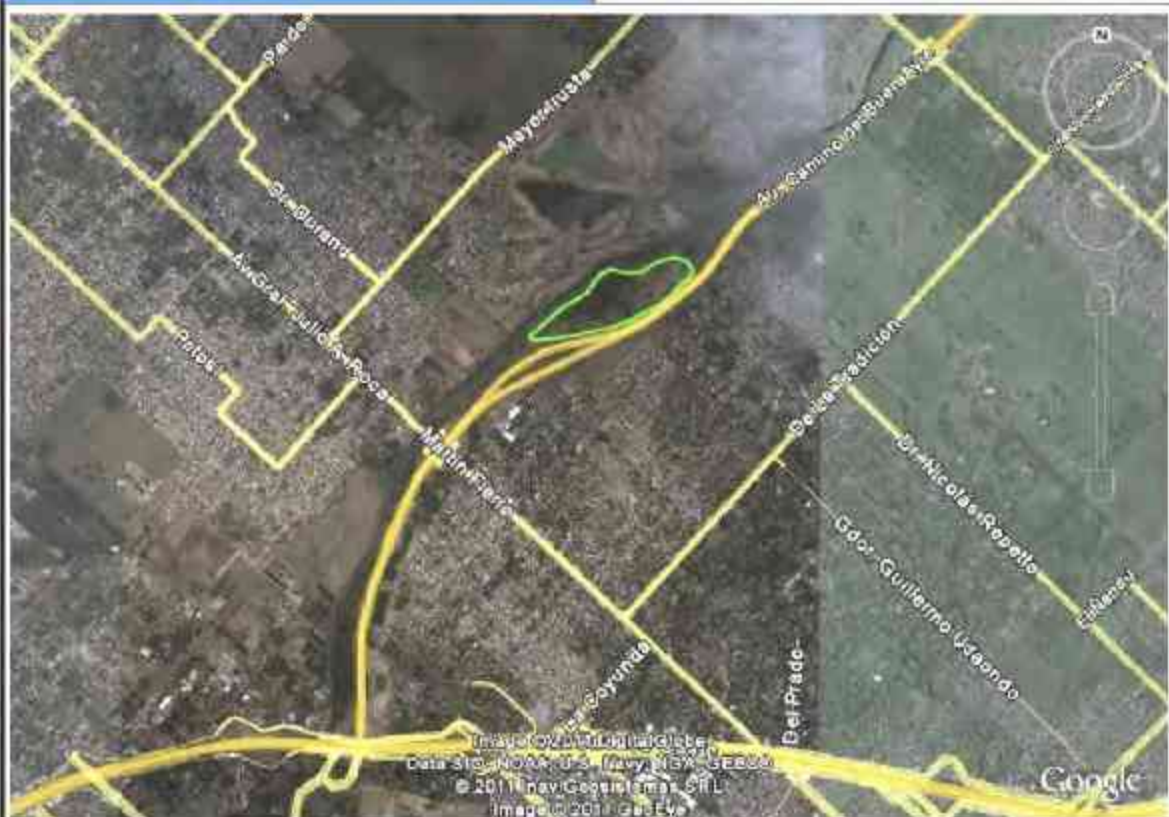
FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S.I.S. 3011



**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 12**

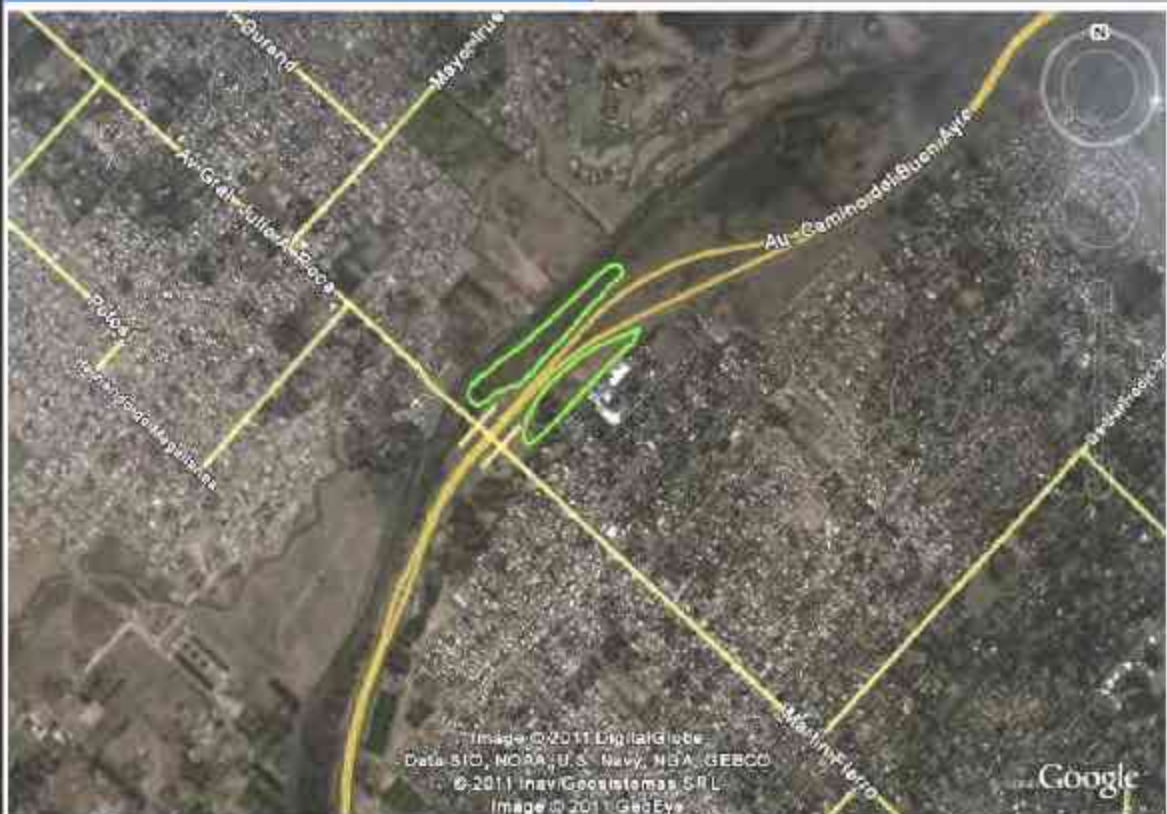


FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15 - 3011

**Buenos Aires  
Cuenca Reconquista**

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM. UNLP - SUyV - DPOUyT

**Zonas de Interés Ambiental  
Parque 13**



FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA; DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES; DEPARTAMENTO S15-3011





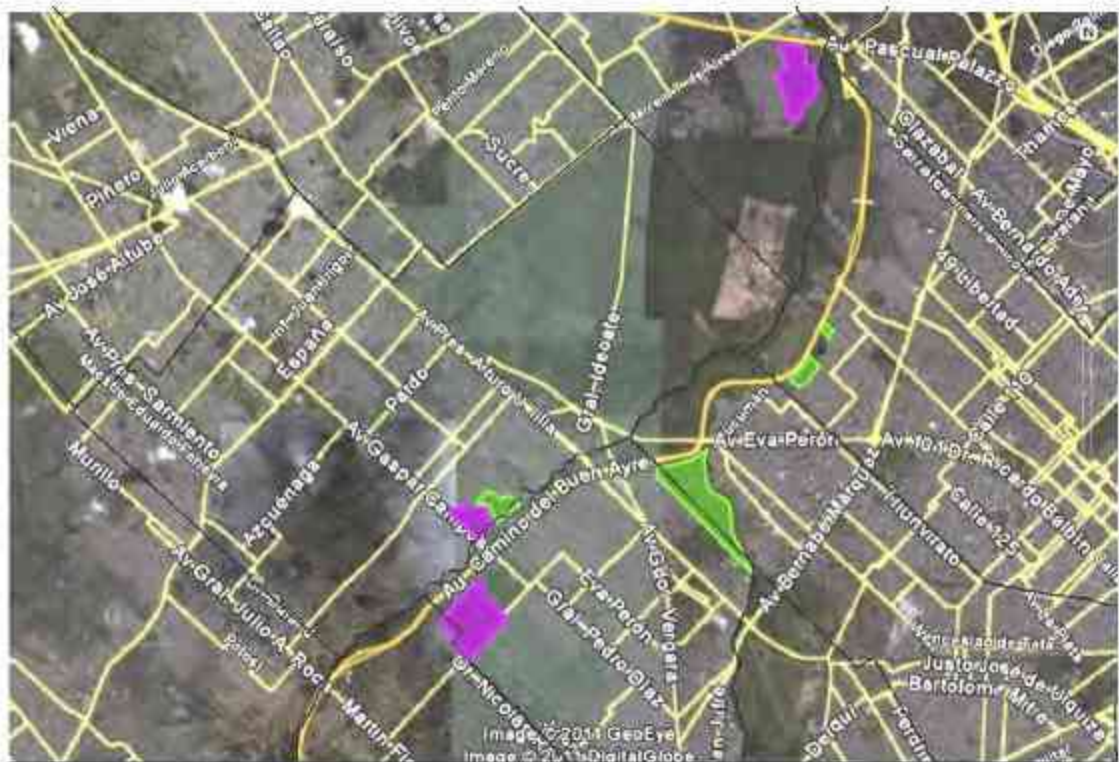




## Buenos Aires Cuenca Reconquista

Plan Particularizado de Ordenamiento Urbano  
y Reconfiguración Territorial para los Márgenes  
de la Cuenca del Río Reconquista.  
Convenio de Cooperación Técnica  
DAM, UNLP - SUyV - DPOUyT

### Manejo de los Grandes Predios de Equipamientos



Equipamientos Recreativos



Otros Equipamientos

FUENTE:  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES, DEPARTAMENTO SIG 2011

1.



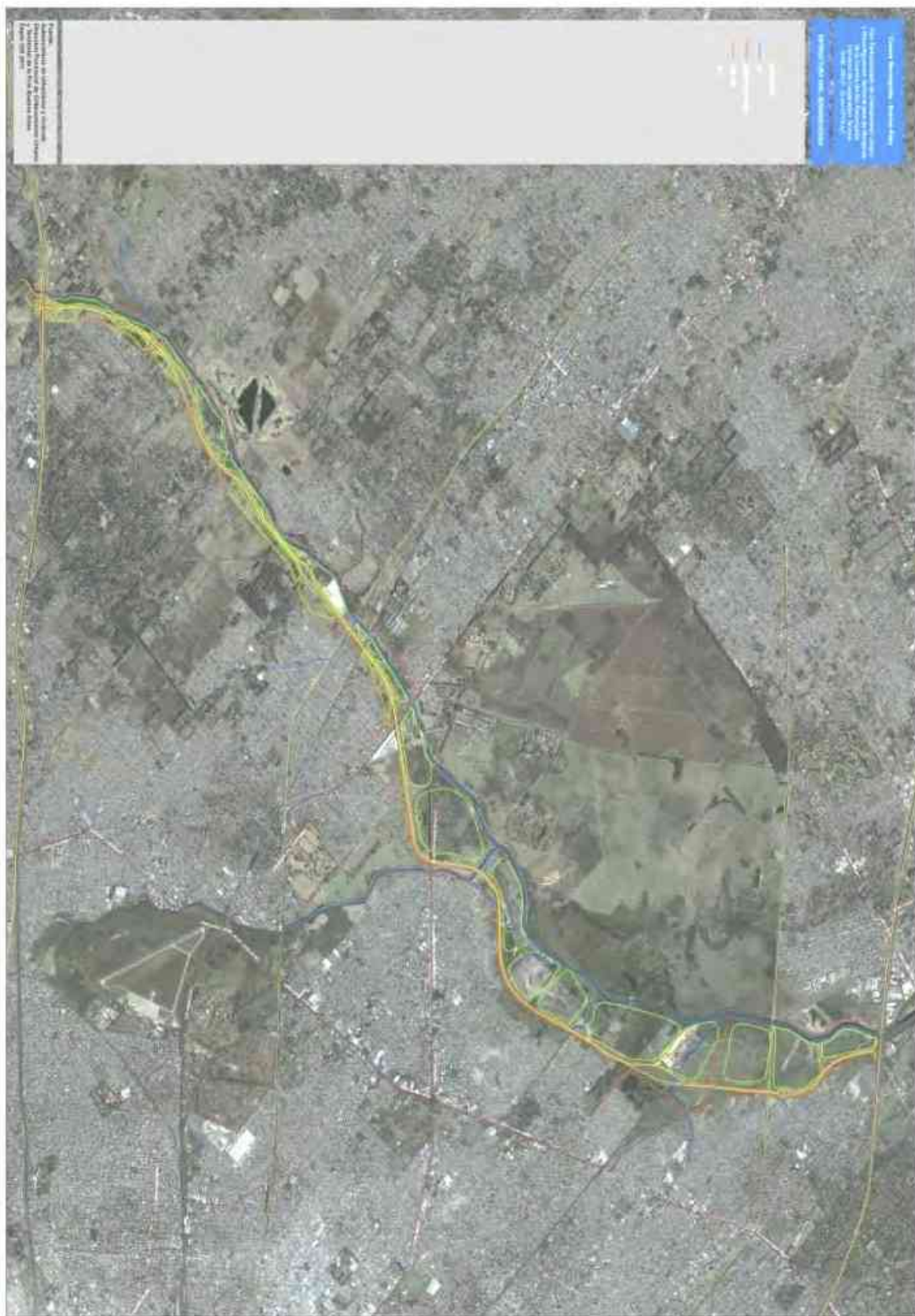








### 3.3.3. Áreas prioritarias de intervención en vialidades.



## BIBLIOGRAFIA

- 1.- "1816-2016 Argentina del Bicentenario. Plan Estratégico Territorial"; Ministerio de Planificación Federal Inversión y Servicios Públicos.
- 2.- Augé, M. No lugares y espacio público.  
<http://quaderns.coac.net/center/castella/numeros/231/auge.htm>
- 3.- Augé, M. (1993). Los no-lugares. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad. Editorial Gedisa, Madrid.
- 4.- Bachelard, G.. La formación del espíritu científico. Siglo XXI Editores México, 1984 (1ª edición en francés: 1938)
- 5.- Banco Mundial. "Argentina, Gestión de los Recursos Hídricos" Informe N° 20729-AR, Volumen I. Informe Principal, agosto de 2000.
- 6.- Borja, J. (2001). Gobiernos locales, políticas públicas y participación ciudadana, En: Revista Aportes para el estado y la administración gubernamental - Asociación de Administradores Gubernamentales.
- 7.- Borja, J. (2003). La ciudad conquistada. Alianza Editorial, Madrid.
- 8.- Bourdieu, P.; Chamboredon, J.; Passeron, J. El oficio del sociólogo. Siglo XXI Editores, México, 1996 (1ª ed. francés: 1973).
- 9.- Bozzano, H. (2003). Territorio, híbridos de base dialéctica. Reflexiones sobre el objeto de la Geografía. En: Reflexiones Geográficas N°10, Universidad Nacional de Río Cuarto, RíoCuarto, Córdoba.
- 10.- Bozzano, H. Territorio y gestión. Conocimiento, realidad, transformación: Un círculo virtuoso?. En: VII Encuentro Internacional Humboldt, Merlo, San Luis, 2005 (inédito)
- 11.- Bozzano, H.; Resa, S. El lugar: Criterios teórico-metodológicos para su definición. Aplicación a General Belgrano, Buenos Aires. La Plata, 2007 (inédito)
- 12.- Bozzano, H.; Resa, S. NET: Network for the understanding of the territory. The case of Buenos Aires, Argentina. En: Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Huelva, España, 2007.
- 13.- Cabrera, Á. Ideas sobre la fitogeografía de Argentina. Ensayos Preliminares (Cabrera, 1951, 1953, 1958, 1971) y tratado definitivo: Regiones fitogeográficas argentinas (Cabrera, 1976, 1994).
- 14.- Capas de información: Información generada y registrada en el Departamento Sistemas de Información Geográfica. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Ministerio de Infraestructura. Pcia Bs As.\* (\*El departamento SIG facilitó cartografía básica catastral, a la vez que de cartografía temática específica, producto de trabajos de relevamiento de datos realizados en el marco de las distintas líneas de trabajo del Departamento.
- 15.- Champolion, P. State-of-the-art about the concept of territory and the process of territorialisation. Deliverable 26 of CAENTI, Project funded under FP6 research program of the European Union, 2006.
- 16.- Cignoli, Alberto, Ciudad y territorialidad: Modos de abordar la cuestión. En: Política e Trabalho N°13, Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal da Paraíba. 1997
- 17.- Consejo Federal De Inversiones, Evaluación de las condiciones fiscales, jurídicas y urbanas para la movilización del suelo urbanizado ocioso. Informe Final, H.Bozzano y equipo. Ministerio de Economía, Provincia de Buenos Aires, La Plata, 2005 (inédito).
- 18.- Da Costa Pereyra, N. "Legislación y Ordenación del Territorio: El Decreto Ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires y la producción del Espacio Urbano en el

- Partido de Merlo", Universidad Nacional de Luján, ponencia preparada para el Seminario "Las ciudades en la Ordenación del Territorio". Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, 1994.
- 19.- Dawe, A. Las teorías la acción social. En: Bottomore, Tom y Robert Nisbet (comp.), Historia del análisis sociológico, Amorrortu, Buenos Aires, 1988.
  - 20.- De Franco, A. Por qué precisamos de desenvolvimiento local integrado e sustentable, Rio de Janeiro, 2000
  - 21.- De Ipola, E. (coordinador). El eterno retorno. Acción y sistema en la teoría social contemporánea. Ed. Biblos. Buenos Aires. 2004.
  - 22.- Delgado Mahecha, O. Debates sobre el Espacio en la Geografía Contemporánea, Universidad Nacional de Colombia, Red de Estudios de Espacio y Territorio, Ed.Unibiblos, Bogotá, 2003
  - 23.- Ferrero De Loma Y Osorio, G. De los proyectos de cooperación a los procesos de desarrollo a largo plazo. En: Revista de Fomento Social nº 58 (pp.61-103) 2003
  - 24.- Filó, C. Territorial competitiveness for territorial intelligence, En: Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Alba Iulia, Rumania, 2006.
  - 25.- Gallopín, G. Sostenibilidad del Desarrollo en América Latina y el Caribe: cifras y tendencias. División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos; CEPAL, Santiago de Chile. 2006.
  - 26.- Girardot, J. (coordinador científico), PreNoETI Préfiguration d'un réseau d'excellence en intelligence territoriale, MSHE, Université de Franche-Comté, Besançon, 2008.
  - 27.- Girardot, J. Tools for territorial intelligence actors. Activities and prospects of research activities concerning tools of territorial intelligence for sustainable development actors. En : Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Alba Iulia, Rumania, 2006
  - 28.- Gottdiener, M. (1992). The social production of urban space. Austin, University of Texas Press, 1985. (edición en portugués, UNESP.
  - 29.- Harvey, D. (1983). Teorías, leyes y modelos en geografía. Alianza Editorial, Madrid.
  - 30.- Karol, J. Actores sociales y gestión de la ciudad. Cátedra Planeamiento Urbano, FADU, Universidad Nacional de La Plata, La Plata, 2003 (inédito)
  - 31.- Kuczynsky. El Reconquista: Cronología de un río cercano. Letra Buena, Buenos Aires, 1993.
  - 32.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 1. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana.
  - 33.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 3. Recomendaciones para la implementación de políticas integrales de seguridad vial urbana. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana
  - 34.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2010) Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 2. Metodología tipo de plan estratégico de seguridad vial urbana.
  - 35.- Lefebvre, H. La production de l'espace. Anthropos, París, 1974
  - 36.- Lefebvre, H. La révolution urbaine. Gallimard, París, 1970
  - 37.- Lipietz, Alain, Le capital et son espace. París, Máspero, 1977
  - 38.- Madoery, O. (1999). La escala regional del plan: El territorio como factor estratégico de desarrollo. Hacia un espacio de gestión metropolitana en el Gran

- Rosario. En: Seminario Ciudad Futura, Nuevas Modalidades en Planificación y Gestión de Ciudades. Rosario, Mayo.
- 39.- Madoery, O., La primera generación de políticas locales de desarrollo en Argentina: Contexto, características y desafíos. Universidad Nacional de San Martín, Buenos Aires, 2005
  - 40.- Marradi, A.; Archenti, N.; Piovani, Juan Ignacio, Metodología de las Ciencias Sociales. Emecé, Buenos Aires, 2007.
  - 41.- Matus, C., Política, planificación y gobierno. El método PES. Ed.Altadir, Caracas, 1998
  - 42.- Max-Neef, M., Desarrollo a Escala Humana. Conceptos, aplicaciones y algunas reflexiones. Nordan Comunidad-Redes Amigos de la Tierra, Montevideo, 1993
  - 43.- Miedes Ugarte, Blanca, Analysis of the application of the governance principles of sustainable development to territorial research-action. En : Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Alba Iulia, Rumania, 2006
  - 44.- Montañez Gomez, Gustavo et al, Espacio y territorios. Razón, pasión e imaginarios. Universidad Nacional de Colombia, RET-Red Espacio y Territorio. Ed.Unibiblos, Bogotá. 2001
  - 45.- Moraes, A., Da Costa, Wanderley, Geografía Crítica: a valorizaçao do espaço. Editora Hucitec, Sao Paulo, 1999
  - 46.- Morello, J. et al Urbanización y Consumo de Tierra Fértil; Ciencia Hoy, Vol. 10 N° 55, Febrero/Marzo, Buenos Aires. 2000.
  - 47.- Morello, J.; Matteucci, S.(2001). Ecología de la interfase Metropolitana I. Apropiación de ecosistemas por el crecimiento urbano: Ciudad de Buenos Aires y la Pampa Ondulada Argentina. Revista Gerencia Ambiental, 8(76):483-527, Bs. As. Arg.
  - 48.- Municipalidad de Colon, Plan de ordenamiento urbano y territorial del Municipio de Colón, Buenos Aires. Convenio Municipalidad-Cooperativa de Profesionales Territorium. H.Bozzano, S.Resa y equipo, La Plata, 2008 (inédito)
  - 49.- Municipalidad de General Belgrano, Plan de ordenamiento urbano y territorial del Municipio de General Belgrano, Buenos Aires. Convenio Municipalidad-Cooperativa de Profesionales Territorium. H.Bozzano, S.Resa y equipo, La Plata, 2007 (inédito)
  - 50.- Mutto Quiroga, E. "Aplicación de Metodologías de Optimización Multicriterio y de Programación Multi objetivo. Cuencas Hidrográficas del Lago San Roque y del Río Tunuyán Superior". Programa Desarrollo Institucional Ambiental, octubre de 1999, Secretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable. Argentina.
  - 51.- Ormaux, S., Methods for territorial intelligence, En: Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Alba Iulia, Rumania, 2006
  - 52.- Pirez, P., Actores Sociales y Gestión de la Ciudad. En: Revista Ciudades 28. Red Nacional de Investigación Urbana RNIU, México, Octubre-Diciembre 1995.
  - 53.- Pirez, P., Cuestión metropolitana y gobernabilidad urbana en la Argentina. En: Vázquez Barquero, A. y O.Madoery, comp. Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local. Editorial Homo Sapiens, 2001
  - 54.- Pirez, P., Gestión de servicios urbanos y exclusión en América Latina. En: Síntesis N°10, Unión Iberoamericana de Municipalistas, Granada, Marzo 2001
  - 55.- Robirosa, M., Estrategias para la Viabilización Eficiente y Eficaz de Proyectos de Desarrollo Popular. En: Revista Desarrollo Económico, vol.29, n°115, Octubre-Diciembre, Buenos Aires, 1989.
  - 56.- Rodriguez villasante, T. Research-Action Applied to Territorial Development. En: Acts of International Conference of Territorial Intelligence, Huelva, España, 2007

- 57.- Rossi, Aldo, La arquitectura de la ciudad, Gustavo Gili, Barcelona, 1971, 11ªed.2004
- 58.- Sabino, C. El Proceso de Investigación. Ed. Panapo, Caracas, 1992
- 59.- Sadañowski, I. El problema de las inundaciones en la cuenca del río Reconquista: la represa Ingeniero Carlos F. Roggero, y las funciones ecológicas. Tesis. Licenciatura en Ecología Urbana. 2003.
- 60.- Santa Cruz, J.; S. Amato; et al. "Explotación y Deterioro del Acuífero Puelches en al Área Metropolitana de la República Argentina" Revista Ingeniería Sanitaria y Ambiental N° 31. 1997
- 61.- Santos, M., Espacio y método, En: Revista Geo Crítica, n°65, Barcelona, 1986
- 62.- Santos, M., La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción. Editorial Ariel, Barcelona, 1996 (2ª edición 2000)
- 63.- Santos, M., Metamorfosis del espacio habitado. Ed.Oikos-Tau, Barcelona, 1995
- 64.- Santos, M., Por uma outra globalização, do pensamento único a consciencia universal. Ed.Record, Rio de Janeiro. 2000
- 65.- Santos, M., Testamento intelectual. Editora Unesp, Sao Paulo. 2002
- 66.- Sautu, R. (2005) et al, Manual de metodología. Construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología. Colección Campus Virtual, Clacso Libros, Buenos Aires.
- 67.- Schuster, Félix, Explicación y predicción. La validez del conocimiento en ciencias sociales. Colección Biblioteca de Ciencias Sociales, Clacso Libros, Buenos Aires, 2005
- 68.- Scotti, E.; "Legislación y Ordenación de del Territorio. El Decreto Ley 8912 de la provincia de Buenos Aires.
- 69.- Scotti, E.; "Delimitación de Competencias Urbanísticas entre la Provincia de Buenos Aires y los Municipios"; LL T 1992-C; sección doctrina; páginas 1263 y ss.
- 70.- Serres, Michel, Atlas. Colección Teorema, Ed. Cátedra, Madrid. 1995
- 71.- Sistemas de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial". Serie: "Documentos de Gestión Urbana". Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires Fecha de publicación: Marzo de 2010.
- 72.- Spacarotel, G.; "Competencias Nacionales, Provinciales y Municipales en el urbanismo (con breve referencia al derecho español); RAP. Provincia de Buenos Aires; Junio 2003-Año I N° 3; páginas 29 a 46.
- 73.- Tauber, F. (1992). Partido de La Plata. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 74.- Tauber, F. (1994) Desarrollo de experiencias en la escala municipal. Pautas para una estrategia de desarrollo I. Revista: El Empresario PYME; no. 59.
- 75.- Tauber, F. (1994) La necesidad de definir un rol para el territorio. Pautas para una estrategia de desarrollo II. Revista: El Empresario PYME; no. 60.
- 76.- Tauber, F. (1999). El rol del municipio y las estrategias del desarrollo local.
- 77.- Tauber, F. (2004). Planeación institucional: planeamiento estratégico y continuo.
- 78.- Tauber, F. 2007. La ciudad como proyecto colectivo: la planificación estratégica participativa.
- 79.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1993). Caracterización del sector comercial en el casco urbano de la ciudad de La Plata.
- 80.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1999). El proceso del desarrollo local y el valor de la información.
- 81.- Tauber, F.; Martino, H. (2011). Plan particularizado de la zona del puerto de La Plata. Formulación de instrumentos operativos y normativos



- 82.- Tauber, F.; Bognani, L.; Delucchi, D. (1995) La Plata: propuestas para un futuro de progreso.
- 83.- Universidad Nacional de LA PLATA-CONICET, Atlas Metropolitano Buenos Aires. SIG y Ordenamiento Territorial. Informe de Investigación, Expte 500-73340/03, H.Bozzano (dirección) y equipo, La Plata, 2004 (inédito)
- 84.- Universidad Nacional de LA PLATA-CONICET, Atlas Metropolitano Buenos Aires. SIG, TIC, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Endógeno en Casos Concretos. Informe de Investigación 2005, FHCE, Expte 500-73340/03, H.Bozzano (dirección) y equipo, La Plata, 2005 (inédito)
- 85.- Universidad Nacional de LA PLATA-CONICET, Territorio, Lugar y Gestión, Atlas Metropolitano Buenos Aires. SIOUT Sistema de Ordenamiento Urbano y Territorial, Informe de Investigación, H.Bozzano (dirección) y equipo, La Plata, 2006 (inédito)
- 86.- Virasoro, B.; Agulló, M.; et al. Investigación y análisis de los antecedentes de la problemática del agua subterránea en el área metropolitana". Auditoría General de la Nación, Gerencia General de Planificación, Grupo de Auditoría de Gestión Ambiental. Documento Técnico N° 12. 1997.
- 87.- Zemelman, H. Conocimiento y sujetos sociales. Contribución al estudio del presente. Centro de Estudios Sociológicos, El Colegio de México, 1997 (1° edición 1987)