

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**PLAN ESTRATÉGICO DE GENERAL ALVARADO**

Documento de Propuesta  
**Objetivos específicos, programas y proyectos**  
noviembre de 2019

Mgs./Arq. José María ZINGONI (director)  
Dr. Daniel CRAVACUORE, Dr. Alberto VERA, Lic. Silvia Patricia FARIAS  
Mgs./Lic. Carolina TKACHUK, Mgs./Lic. Juana YASNIKOWSKI,  
Mgs./Lic. Marisa SAGUA, Mgs./Lic. Pablo FORGIA, Mgs./Méd. Arnaldo  
MEDINA,  
Arq. Adriana B. OLIVERA, Arq. Gabriela CALDERÓN, Arq. Ezequiel MAS,  
Arq. Arrigo REALE, Arq. Emiliano REALE

Plan Estratégico de General Alvarado  
**Documento de Propuesta**  
Determinación de Objetivos y Agenda de desarrollo

## Índice

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Introducción                          | 2  |
| Metodología                           | 3  |
| Índice de contenidos                  | 5  |
| Agenda de desarrollo                  | 7  |
| Listado de participantes en el taller | 51 |

## Introducción

La formulación de una agenda de desarrollo implica la articulación certera entre el diagnóstico, los objetivos y los proyectos identificados como estratégicos. El trabajo aquí consignado se realizó en base al diagnóstico técnico (prediagnóstico) y los talleres de diagnóstico participativos, contando desde ya con los importantes antecedentes en la materia que se registran en el territorio.

Una característica central de una Agenda de desarrollo es la visión integral que la misma tiene, por lo tanto, se ha intentado superar la visión disciplinar e incluso territorial aun cuando las mismas generan claras determinaciones. Dicha visión integral se ha mantenido también en los talleres, aun con grupos más focalizados sobre algunos de los objetivos, pero permitiendo el intercambio de ideas.

El documento al que hemos arribado concilia la mirada técnica con la percepción sociopolítica que presentaron las actividades de participación, partiendo de una premisa que entendemos esencial en un plan: centrarse en proyectos estratégicos, que cumplen con los objetivos propuestos, pero que sean abordables tanto en lo que respecta a la gestión como a los recursos.

## Metodología

Sobre la base de los talleres de diagnóstico y muy especialmente sobre los productos de “Idea Fuerza” y “Árbol de problemas”, se redactaron los objetivos específicos. Como se señaló, se cuidó que los mismos tengan una visión integral y que sean abordables desde múltiples disciplinas. Se redactó cada objetivo con su fundamentación y explicación, con el fin de que el mismo quedé claramente expresado, o sea que no sea vago ni general.

La convocatoria a los talleres se organizó en un mismo día con un doble turno. Si bien ambos trataban sobre la misma temática, se hizo hincapié en la equidad socioambiental en el de la mañana y en la producción competitiva en el de la tarde. A continuación, presentamos la nota de invitación a dichos talleres.

Miramar, 15 de octubre de 2019

Sr./Sra.

*Por medio de la presente nota, lo/la invitamos a participar de los talleres de propuesta que se harán en el marco del Plan Estratégico de General Alvarado. Los mismos son continuidad del trabajo de diagnóstico participativo realizado semanas pasadas, tendrán una metodología similar y se realizarán el viernes 8 en el Hotel Alto Miramar con el siguiente cronograma:*

9:00 a 13:00hs                      *Taller tema: Equidad social y sustentabilidad ambiental*

16:00 a 20:00hs                      *Taller tema: Competitividad productiva*

*De acuerdo a su interés y disponibilidad, usted puede elegir en cuál participar o invitar a alguna persona que esté relacionada con el tema.*

*El objetivo central de estos talleres es acordar objetivos específicos y una agenda de proyectos priorizados. Durante el taller se harán consideraciones metodológicas y se trabajará en las definiciones de la agenda con la asistencia del equipo.*

*Aprovechamos esta oportunidad para hacerle llegar dos documentos. El primero de ellos, “diagnóstico técnico”, fue elaborado por el equipo y tiene por objetivo construir y compilar información pertinente de una manera clara y concreta, pero a la vez posible de abordar. El segundo de ellos, “diagnóstico participativo”, es el resultado del trabajo de la gente en los talleres de participación que se realizaron en el mes de setiembre. Confiamos en que el material sea de su interés.*

*Desde ya, muchas gracias por su atención y esperamos encontrarnos en los talleres*

La primera actividad en los talleres fue la organización en mesas y la lectura del documento de trabajo, el cual constaba de cada uno de los objetivos específicos. La consigna era clara y simple, confirmar o modificar los objetivos. Para ello utilizaban tarjetas de color y luego en un plenario se fue debatiendo. El equipo técnico, en su mayoría presente, estuvo pendiente del debate para incorporar las notas necesarias.

Con el plenario finalizado, la nueva consigna era identificar ideas o proyectos que cumplan parcialmente con dichos objetivos. Se aclaró que dichos proyectos pueden ser de tres tipos: 1- aquellos que estén vigentes en la actualidad y que se entienda que son útiles para la agenda, 2- aquellos que sin estar vigentes en algún momento se realizaron total o parcialmente y pueden volver a recuperarse y, 3- ideas o proyectos que nunca se hicieron y que se entiende que pueden ser innovadores y útiles para el cumplimiento de los objetivos.

Luego de un trabajo en mesas se procedió al debate en plenario y se dio por finalizado el taller.

Con dicho material, más lo recabado por cada profesional en función de su disciplina, se procedió a elaborar la Agenda de desarrollo. Como se señaló, la misma busca identificar las propuestas claves, organizadas en Programas que presentan un conjunto de proyectos donde cada cual tiene un rol especial para cumplir el objetivo específico. Es decir, el resultado es un conjunto armónico donde cada objetivo tiene un programa y cada programa un conjunto de proyectos ajustados para su cumplimiento. Cualquier cambio que se quiera plantear debe tener presente este equilibrio.

José María Zingoni

Plan Estratégico de General Alvarado  
Determinación de Objetivos y Agenda de desarrollo  
**Índice de contenidos**

Objetivo 1

Lograr mayor cantidad de espacios públicos, pero sobre todo que fomenten la integración social

**Programa 1**

Integración social a partir de espacios públicos cualificados

Proyecto 1.1- Peatonal

Proyecto 1.2- Predio del ferrocarril

Proyecto 1.3- Ampliación del paseo del Durazno

Proyecto 1.4- Parque Municipal de Miramar

Proyecto 1.5- Predio del FFCC en Nicanor Otamendi

Objetivo 2

Desarrollar una conciencia ambiental centrada en lo local y con acciones concretas en los espacios urbanos y rurales

**Programa 2**

Concientización ambiental aplicada

Proyecto 2.1- Reserva Natural Vivero Dunícola Florentino Ameghino

Proyecto 2.2- Manejo del arbolado urbano

Proyecto 2.3- Sostenibilidad local

Objetivo 3

Construir un territorio planificado, accesible e integrado, que sea sustentable en lo social, cultural, ambiental y económico

**Programa 3**

Planificación sustentable del Territorio

Proyecto 3.1- Plan de Desarrollo Territorial Ambiental

Proyecto 3.2- Herramientas de gestión (LAJH)

Proyecto 3.3- Código de Ordenamiento Territorial

Proyecto 3.4- Cuadro de Usos

Proyecto 3.5- Código de Edificación

Proyecto 3.6- Gestión del agua y el saneamiento

Proyecto 3.7- Movilidad Urbana y Accesibilidad Regional, Sustentable.

#### Objetivo 4

Desarrollo de actividades productivas competitivas, innovadoras y con valor agregado.

#### **Programa 4**

Desarrollo productivo; competitividad, innovación y valor agregado

Proyecto 4.1: Fortalecimiento de las capacidades para el sector productivo del kiwi

Proyecto 4.2: Instrumentos de gestión del suelo rural

Proyecto 4.3- El manejo del agua superficial en el suelo rural

Proyecto 4.4: Competitividad de las producciones tradicionales

Proyecto 4.5: Promoción del uso de energías renovables

Proyecto 4.6: Desarrollo del cinturón frutihortícola

#### Objetivo 5

Desarrollar y potenciar una ciudad turística diferenciada, competitiva y diversificada con efectos derrame hacia el resto de las localidades del municipio.

#### **Programa 5**

Diversificación de productos turísticos.

Proyecto 5.1: Revitalización del Bosque Energético y Vivero Dunícola.

Proyecto 5.2: Reconversión del frente costero, reacualificación del uso de playas y accesibilidad.

Proyecto 5.3: Promoción articulada del Turismo Rural

Proyecto 5.4: Crear el Instituto Mixto de Turismo (IMT)

Proyecto 5.5: Mecanismos de financiamiento del sector turístico.

Plan Estratégico de General Alvarado  
Determinación de Objetivos y Agenda de desarrollo

Objetivo 1

**Lograr mayor cantidad de espacios públicos, pero sobre todo que fomenten la integración social**

Las distintas localidades del distrito cuentan con espacios públicos de diferente jerarquía y en distinto grado de consolidación. Es importante entender las diferencias entre espacios públicos y espacios verdes, como también la definición más concreta de espacios verdes públicos. La condición de accesibilidad es propia de los espacios públicos, mientras que lo verde hace referencia a la presencia dominante de vegetación. La escala también lo es, pudiendo encontrar plazas y parques urbanos, en donde su tamaño hace a la diferencia. El partido de General Alvarado tiene casos especiales como ser un parque de escala regional y una extensa playa.

Otro aspecto central es la calidad de dichos espacios y su nivel de accesibilidad. Los espacios públicos no solo se miden en cantidad y superficie, sino que hay que definir su calidad. Cuando un espacio tiene una buena calidad, su poder de atracción y de uso es mayor. De hecho, un predio que sea público, pero sin mejoras, no lo consideramos como tal. Es bueno hacer un diagnóstico de estas situaciones para tener una mejor comprensión de la realidad.

Sin embargo, el objetivo plantea claramente que no se trata sólo de la cantidad física de los espacios, sino que los mismos fomenten la integración. Es importante fortalecer la idea de que las obras por sí solas no producen transformaciones sociales. Son muy importantes, pero no dejan de ser medios que hay que motivar con actividades. En tal sentido, un aspecto destacable en los talleres fue el consenso sobre la integración social, expresada en diversas formas: entre personas de diferentes generaciones y entre distintos barrios -que expresen diferencias socioeconómicas-. Sin duda que invertir en estas cuestiones generará mayor empatía, reduciendo prejuicios, borrando fronteras sociales, logrando una sociedad más inclusiva.

También es importante lograr inversiones equitativas en calidad, por lo que los parámetros deben ser similares para todos los sectores de la ciudad, y buscando un equilibrio entre todas las localidades del partido. En general esto no pasa en las ciudades argentinas, pero no quiere decir que no pueda pasar en General Alvarado.

Si de integración se trata, el comportamiento y la seguridad en el espacio es fundamental. Trabajar la concientización del medio ambiente, el uso responsable del espacio, la seguridad urbana y ciudadana, la participación plena y equitativa de la mujer en los espacios, la accesibilidad sin barreras para todas las capacidades reducidas y la tenencia responsable de mascotas, son aspectos centrales de una política urbana sobre los espacios públicos.

Entre las oportunidades que claramente aparecen podemos citar los grandes predios del ferrocarril de Miramar y Otamendi que, como tantos, están ubicados en un área central. Si bien las gestiones del suelo son complejas, la utilización de bordes como parques lineales es un hecho que bien puede concretarse. Formular un programa racional y posible puede ser un inicio para potenciar estos espacios, evitando el carácter de barrera que hoy significan

dentro de las plantas urbanas, contribuyendo así a romper las divisiones entre "este lado y el otro lado".

Un lugar y una experiencia que se destaca en Miramar es el espacio de los murales, una acción que evidentemente se ha consolidado en el tiempo. El Polideportivo Municipal, complementado con los clubes barriales, son sitios adecuados para el encuentro social. El "Paseo del Durazno" es también un espacio intergeneracional y de muy buena calidad. Por otra parte, se señalan "fronteras sociales" como la Avenida 40 de Miramar, un espacio que divide, pero que la posibilidad de extensión de este paseo más allá de la avenida y la intervención en el predio ferroviario, pueden contribuir a quebrar esa divisoria. El parque municipal de 9 y 52 es una oportunidad para mejorar su calidad y que sea más atractivo. Cualquiera de estos sitios, o su conjunto, son espacios potenciales para la revalorización identitaria de Miramar y de General Alvarado valiéndose de su espacio público.

Por último, dos espacios públicos de General Alvarado cuentan con una jerarquía que va más allá de la propia ciudad: la playa y el bosque-vivero. Es importante plantearse el rol que tienen ambos para lo local, como espacio público de acceso a la población y de integración de los distintos sectores o, como un espacio relacionado con la competitividad del turismo, incluyendo la cuestión de la accesibilidad a las playas y la ampliación del espacio público de las mismas.

Las vías de circulación de las ciudades también son parte del espacio público y no sólo para la movilidad sino también para el disfrute. La forestación y la incorporación de la naturaleza en las calles de la ciudad son acciones que contribuyen a una mejor calidad del espacio urbano. La peatonal de Miramar puede ser mejorada, actualizada y ampliada hacia el oeste y hacia las calles transversales. Las bicisendas existentes pueden ser extendidas a otros sectores de la ciudad, mientras que las avenidas urbanas y las rutas entre localidades requieren de la mejora de las condiciones de seguridad para peatones y ciclistas, lo que no implica llenar la ciudad de semáforos.

## Programa 1

### **Integración social a partir de espacios públicos cualificados**

Una mirada sobre los espacios públicos nos explica solo una parte de la realidad. Los espacios públicos pueden ser verdes o no, según la existencia de plantas o el dominio de las mismas sobre el suelo. También, según su jerarquía y proporción, los podemos clasificar en jardines, patios, plazoletas, plazas, parques y corredores. Algunos están íntimamente ligados a un barrio, mientras que otros tienen un reconocimiento por toda la población, sin importar en donde resida ella. Hay espacios públicos históricos y otros nuevos. A veces se los usa solo de día, mientras que otros pueden tener alguna función de noche. También están los que preponderantemente se usan en una determinada época del año o, aquellos que sin "usarse" tienen una función propia en el paisaje de la cual nadie quiere prescindir.

El programa parte de reconocer la importancia jerárquica de ciertos espacios, pero fundamentalmente del rol social que tienen o de la oportunidad que presentan. En tal sentido, se centra en espacios urbanos que van más allá de la jerarquía barrial para entenderlos como espacios de integración. Se busca así reforzar el concepto del derecho a



la ciudad a partir de espacios adecuados que permitan la integración social, tanto aquella determinada por el barrio o la zona en la que se reside -en cierta forma es también socioeconómica-, como la de grupos pertenecientes a diferentes edades. El espacio físico -la obra construida- es así un medio para un fin central que es el encuentro, el reconocerse, el verse y el compartir. Cuantos más espacios tenga una sociedad para encontrarse más segura y unida va a ser. Sin embargo, el plan busca identificar proyectos estratégicos y por ello se ponderar aquí cuatro espacios centrales en lo que hace a la integración.

Un aspecto a abordar es el tiempo. Los espacios pueden estar preparados para actividades o usos diferentes según el momento del día o la época del año. Es central conocer ello y realizar programaciones en consecuencias. El clima es una condición necesaria para el buen uso del espacio público; las actividades de invierno suelen ser más restrictivas que las de verano y por lo tanto debemos prepararnos para ello. Lo central es trabajar el espacio urbano desde lo social, preguntarnos ¿cómo puedo aprovechar de la mejor manera dicho espacio?, ¿cómo logro que la gente se apropie?, ¿cómo produzco encuentros? programados y casuales.

Pensar el espacio más allá de lo físico, incorporar el tiempo, pero esencialmente su función social.

### **Proyecto 1.1- Peatonal**

Es un espacio que tiene el potencial de las áreas centrales, es decir es un lugar atractor de actividades y por ende de personas. La calle peatonal de Miramar funciona muy bien, sin embargo eso no es tan común en otras ciudades. Vemos en varios lugares como sus calles más céntricas se han vuelto obsoletas y eso impacta negativamente hasta convertirse en un círculo vicioso: el deterioro del espacio genera menor atractivo en los negocios los cuáles reducen sus ganancias y por ende sus inversiones. En un segundo paso, esos negocios dan lugar a otros de menor jerarquía, impactando sobre la calle y reduciendo aun más su atractivo. Esta obsolescencia funcional se traslada a lo económico y finalmente a lo físico. En realidad, el impacto es mucho peor por que lástima una actividad económica central, más aún en un lugar turístico y centralmente sobre el empleo.

La reflexión anterior apunta a comprender bien la importancia de “cualificar” un espacio público. No se trata de embellecimiento, sino de inversión que genera actividad económica y empleo. En tal sentido, si bien la obra de la peatonal data ya de varios años, la misma ha tenido un buen impacto. Sin embargo, es correcta la mención realizada en alguno de los talleres en lo que refiere a cierta adecuación de la misma. El proyecto debe considerar dos cuestiones: 1) preservar el carácter original de la peatonal, pero mejorar cualitativamente algunos aspectos e incorporar usos, 2) definir la extensión de la misma, si se continúa o si termina.

El primer punto refiere a lo que está y lo que va pasando. Un dato saliente es la calle de las cervecerías, la cual despierta la reflexión de que la peatonal no solo es la calle propia sino también sus transversales. Las tendencias comerciales responden a necesidades del momento, que pueden instalarse para siempre o durar poco; pero es prudente responder, sobre todo cuando la iniciativa es buena. ¿Qué acciones mejorarían dicho espacio?, si existen promociones de *happy hour* probablemente sea adecuado peatonalizar esas

cuadras en dicho horario o con una extensión hasta las 24:00 hs. De pronto, si la calle se comporta como un centro comercial a cielo abierto, dicha calle puede ser el patio de bebidas de la tarde-noche.

En el mundo y en particular en nuestro país, hay buenas experiencias de gestión de áreas comerciales centrales. Esto es clave en un espacio que siempre debe estar cualificado, es decir que debe sobresalir por el resto. Un área así requiere de promociones, actividades, comunicación de una manera distinta. También de limpieza, ornamentación y de un cuidado en el uso público que debe destacar. La seguridad debe ser diferente, pero no en base a mayor presencia policial ni de vigilancia privada o sobrepoblación de cámaras, sino de construcción de espacios de convivencia y de vecindades. En ese sentido se hace mención a esas experiencias -españolas y argentinas entre otras- que logran armar una oficina de gerenciamiento del área, en el marco de organizaciones gremiales empresarias y con contacto fácil con las autoridades municipales. Es recomendable analizar experiencias y en ese sentido la CAME (Cámara Argentina de Mercantiles Empresarias) ha trabajado mucho en esa línea.

Por otra parte, está latente la continuación de la peatonal. Es necesario abordar la discusión con un análisis certero de sus pro y contras, pero fundamentalmente de lo que opinan los vecinos y en particular los comerciantes de dicha zona. Un proyecto urbano de estas características demora años en consolidarse y no es bueno tener la idea en el limbo.

La continuación de la peatonal no debe ser solo la extensión, sino encontrar un carácter diferente a la misma. No tiene que entrar en competencia, sino ser complementaria. En tal sentido debemos preguntarnos si está la capacidad comercial para generar más atractivo. Las áreas centrales funcionan por su concentración y si la misma actividad la disipamos en un espacio mayor lo que hacemos es quitar atracción. Esa discusión es central para saber el perfil y definir las acciones. Si la respuesta es positiva, entonces habrá que avanzar en los cambios normativos, el proyecto de intervención y el financiamiento de la obras, del cual formarán parte los propios frentistas sea a través de las mejoras que hay que hacer o de los beneficios por rentabilidad que puedan tener.

Es recomendable en este proyecto organizar un plan de acción en los 3 puntos mencionados:

- Intervención y adecuación del espacio existente
- Modelo de gestión público-privado
- Extensión de la peatonal

### **Proyecto 1.2- Predio del ferrocarril**

Una ciudad no es un aglutinamiento de barrios, sino que mucho de ella se define por los espacios de encuentro en los que la comunidad se reconoce. Pero, más allá de las libertades para circular, las ciudades marcan fronteras internas que no son visibles, pero se sienten y condicionan la presencia y permanencia de otros sectores. En tal sentido, el predio del ferrocarril es tanto una debilidad como una oportunidad. Debilidad en cuanto a que dicho espacio vacío actúa claramente como un vacío urbano que separa no solo barrios sino la continuidad de la trama urbana. Sin embargo, es una oportunidad increíble ya que cuenta con una amplia superficie en zonas con servicios y con buena densidad para las

características de la localidad. Con esas características, la oportunidad se acrecienta por que su intervención y desarrollo puede convertir a dicho vacío en un espacio de encuentro, de interacción y de múltiples actividades.

El predio cuenta con 14 hectáreas y pocas construcciones. La localización de equipamiento como la terminal de ómnibus muestra la potencialidad de aprovechamiento, aunque la materialización de bordes tan contundentes no es adecuada si se repite en todo su perímetro la misma receta. Es decir, es necesario poder vincular el noroeste con el sureste principalmente. Tal vinculación debe reconocer modalidades de movilidad diferentes: si bien es interesante contar con algunas vías vehiculares, están podrían tener características diferentes a las calles normales, como ser incluir bicisendas, veredas y pistas de correr con un buen paisaje para que las mismas funcionen tanto como espacios de circulación como atractivos.

La experiencia de los murales podría trasladarse también, replicando alguna actividad artística que pueda construirse en el tiempo y que sea participativa. Hay ciudades que han hecho de ello un atractivo fundamental, como es el caso de Resistencia en el Chaco. La posibilidad de contar con un descampado es importante para organizar recitales o actividades masivas al aire libre.

La gestión es una de las dificultades. El predio es privado, aunque está en dominio de un organismo público nacional. Como tal, cuenta con restricciones, pero también con posibilidades. La concreción de permisos, sobre todo para consolidar espacios públicos es más viable que la autorización para construir.

La posibilidad de incorporar a otras organizaciones es interesante, pero hay que asegurarse que cuenten con recursos y fundamentalmente que movilicen a la comunidad. Es necesario pensar el espacio desde las actividades de encuentro, no desde la rentabilidad de un espacio deportivo.

Es imperativo el desarrollo de un plan parcial, tanto por que es lo que marca la ley como por ser la herramienta más adecuada. Por supuesto, hay que partir con el acuerdo del organismo nacional y el cambio de gestión puede abrir nuevas oportunidades y aunque nunca ha sido un tema sencillo, hay municipios que han logrado transformaciones interesantes. Si existiera dicho consentimiento, comenzar con un concurso de ideas puede producir un efecto interesante. Hay otras formas también de generar un involucramiento de la comunidad y fundamentalmente su participación, pero todas deben partir de una clara y correcta comunicación de lo que se quiere y lo que se puede.

El desarrollo de construcciones como ser viviendas, comercios u hotelería puede ser muy interesante ya que son una forma de contar con recursos para el desarrollo de un equipamiento comunitario más cualificado. Sin embargo, generalmente este tipo de operaciones encuentra más resistencia en los organismos nacionales. Hay que ver cuáles son las posibilidades de gestión y que marco se otorga para el posible desarrollo del sector.

### **Proyecto 1.3- Ampliación del Paseo del Durazno**

El proyecto consta de la ampliación e integración del actual Paseo del Durazno con una biciesenda y un sendero aeróbico que vincule el circuito de la costa, el Polideportivo Municipal, el Anfiteatro, el Espacio de la Bienal, el Parque de los Patricios, el espacio público a crear en el predio ferroviario y el Parque Municipal, aprovechando además el espacio abierto que ofrece el antiguo trazado ferroviario entre las calles 1 y 9 en el que, por su ancho, se puede utilizar sin afectar el sitio de las vías férreas.

Para ello se propone la extensión del Paseo del Durazno desde la Avenida 40 hasta la Calle 42, continuando por el espacio lateral a las vías del ferrocarril, para arribar por ésta hasta el espacio del predio ferroviario. Se suma un vínculo con el Parque Municipal, el que requiere de un estudio particularizado para definir si es por la Calle 7, o por la Calle 5, o por las Calles 1 y 48, o por la vereda norte de la Avenida 9, todas alternativas adecuadas, pero debe precisarse la elegida con un análisis detallado en cada calle

El proyecto suma una extensión de 990 metros lineales al Paseo del Durazno existente, se convierte en una forma de integración social entre "ambos lados de la Avenida 40", que constituye una barrera, y contribuye a poner en valor el Parque Municipal. Se crea así un circuito complementario al de la costa, con un paisaje diferente, con sombra, forestación y mayor protección del viento.

El proyecto también permite incluir la realización de murales en las medianeras en el marco de la Bienal de Arte. Desde el Parque Municipal (Calle 52) se plantea la continuidad de la biciesenda por los laterales de la Avenida 9 hacia el Sector Industrial Planificado y el Barrio Aeroparque, incluyendo forestación en toda su extensión.

El proyecto requiere de un acuerdo con la administración ferroviaria, el que puede realizarse en forma conjunta con el trámite para el tratamiento del predio de la estación, ya que en la cuadra entre calles 7 y 9 debe utilizarse una franja del terreno ferroviario.

### **Proyecto 1.4- Parque Municipal de Miramar**

El proyecto consiste en el equipamiento del espacio verde existente del Parque Municipal como un área cultural abierta complementaria de la Casa de la Historia y la Cultura del Bicentenario, sin afectar en nada la forestación existente ni la preponderancia de suelo absorbente, integrándolo con el pequeño espacio verde existente sobre la Calle 48 entre las Calles 5 y 3.

Se incluye una posta de arribo del circuito aeróbico y la biciesenda desde el Paseo del Durazno, lo que le brinda una mejor accesibilidad peatonal y ciclística y lo vincula con la costa. El contenido temático del parque cultural estará relacionado con la historia y la cultura de Miramar y General Alvarado, constituyéndose en un sitio identitario relacionado con la historia, la cultura, las actividades productivas y la naturaleza. Por sus características, el proyecto es integrador de diferentes sectores sociales y etarios, y puede implicar acciones de complementariedad con la currícula escolar.

El proyecto no requiere de acuerdos con otros organismos ya que se trata de acciones que están al alcance municipal.

### **Proyecto 1.5- Predio del FFCC en Nicanor Otamendi**

La propuesta se fundamenta en la necesidad de realizar un proyecto único para este espacio abierto de 16 hectáreas que se inserta en el centro mismo de la localidad, con la finalidad de integrar los diferentes espacios hoy asignados a distintos usos, como son: clubes deportivos, terminal de ómnibus, playa de estacionamiento de camiones, depósitos.

El proyecto busca evitar el riesgo de generar una mera acumulación de instalaciones de diferentes actividades separadas por medianeras, con acceso restringido y con pérdida de su carácter de espacio abierto. Constituye esencialmente un proyecto integrado de espacio abierto dentro del cual se localizan diferentes actividades, pero con una propuesta única, a diferencia de lo que está resultando ser en la actualidad una sumatoria y acumulación de diferentes proyectos aislados. Se incluye la consolidación de los tres cruces peatonales que atraviesan el predio, pero manteniendo la actual apertura de los cruces vehiculares únicamente en ambos extremos del terreno, sin agregar nuevos para evitar la partición del predio.

También está en el propósito de este proyecto la integración entre ambos lados del terreno ferroviario que constituye una barrera física, social y simbólica. Incluye el mantenimiento del edificio de la estación ferroviaria y los andenes como patrimonio histórico, permite sumar más forestación a la ya existente tanto en el interior como en sus bordes, y alienta la complementariedad entre las instalaciones de los clubes adjudicatarios de partes del predio. También brinda la oportunidad de localizar un Punto Limpio, por su ubicación estratégica en la planta urbana.

La implementación del proyecto implica la revisión de los acuerdos institucionales existentes, tanto con las autoridades ferroviarias como con las instituciones deportivas.

### **Objetivo 2**

#### **Desarrollar una conciencia ambiental centrada en lo local y con acciones concretas en los espacios urbanos y rurales**

La conciencia implica un desarrollo de acciones en el pensar, el sentir y el hacer, y se caracteriza por tener impactos duraderos en el tiempo. Hacer centro en la conciencia ambiental parte de valorar acciones identificadas con la protección ambiental, pero también con una idea de ciudad que permanece en el imaginario colectivo.

La priorización de los espacios verdes y las áreas forestadas es determinante. El bosque-vivero es sin duda una pieza central en la vida ambiental de la ciudad, aunque no la única. Es posible contar con una mayor jerarquización y protección del mismo a través de declaratorias provinciales, realizar un inventario de sus especies y un plan de manejo integrado con participación de la comunidad a través de organizaciones o actores

calificados, considerando incluso la posibilidad de declaración como Reserva Urbana de la UNESCO.

Sin embargo, dicha conciencia ambiental debe darse en todas partes. Los diversos espacios verdes, parques, plazas y aun las calles con su forestación, dan cuenta de una política municipal que puede fortalecerse, aunque para ello necesita de mayores recursos. Es importante que estos desafíos se aborden con un plan táctico, que permita desarrollarlo en al menos cuatro años. Lo importante es encontrar un método válido de registro, un plan de manejo adecuado a las capacidades y una participación que asegure el uso responsable de esos espacios.

Las políticas ambientales brindan posibilidades únicas ya que cuentan con la sensibilidad de la comunidad. Hay ciudades que a partir de importantes desafíos ambientales han hecho de sus políticas la marca distintiva de su localidad. General Alvarado tiene todo para enfrentar dicho desafío, comenzando por una escala apropiada y actividades económicas - como el turismo de mar-sol-playa o el turismo rural- que pueden ser funcionales a dichas políticas.

En consonancia con lo anterior, las acciones de reciclado de plásticos y papel, la utilización de energías renovables, las construcciones sustentables y la reducción de la contaminación rural, son líneas de trabajo que pueden ser muy redituables.

La separación de residuos y los proyectos asociados al plástico -desde triturado a elaboración de materias primas- son posibles de desarrollar y tienen alto impacto en la comunidad. El proyecto Punto Limpio puede ser ampliado y mejorado. La utilización de energías renovables es una línea de trabajo muy amplia que va desde el cambio de lámparas urbanas led, la promoción de la utilización de calefones solares y energía solar (actualmente permitido por ley) o incluso el uso de dichas energías para ciertos vehículos (camiones recolectores de residuos, vehículos oficiales, transporte público -si hubiera-).

El tratamiento de aceites comestibles utilizados es una opción posible, sobre todo por su intensivo uso durante el verano; hay ejemplos en municipios cercanos que han funcionado muy bien. La posibilidad de confeccionar un protocolo de sustentabilidad en la construcción e incluso actividades con profesionales que trabajan en esa línea, puede ser un hecho significativo. Desde ya, si se lo lleva a la práctica mucho mejor, y en ese caso la playa es un lugar preferencial.

Por último, la relación entre medio ambiente y producción rural es también un desafío en la protección ambiental; el uso de agroquímicos y el tratamiento de sus residuos sólidos pueden ser mejorados con acciones que beneficien a todos, bajo el concepto de "campo limpio". Aun cuando realizarlo demande esfuerzo, perseverancia y tiempo para cambiar la conducta de los ciudadanos.

## Programa 2

### Concientización ambiental aplicada

La dinámica de ocupación del Partido de General Alvarado, sujeta a los procesos demográficos y económicos en las áreas urbanas y rurales ejerce, tal como se ha diagnosticado, una presión directa sobre el soporte físico sustentable, en tanto incide sobre los niveles de consumo de los recursos hídricos, la calidad de los suelos, las playas, la energía, las emisiones atmosféricas, la generación de aguas residuales y de residuos sólidos. Asimismo, tensiona también en las áreas de valor patrimonial, natural o cultural. En definitiva, es sobre el estado del ambiente en general, en su dimensión natural junto con el ambiente antropizado, donde distintos procesos impactan de manera regresiva en el desarrollo urbano, territorial y la calidad de vida de sus habitantes. Frente a esto, surge el desafío de desarrollar una conciencia ambiental, centrada en lo local, que derive en propuestas y acciones concretas en los espacios urbanos, periurbanos y rurales del distrito. Por ello, es central entender el concepto de que concientizar es lograr que las personas desarrollen un proceso de aprendizaje que las comprometa en forma integral en el pensar, en el sentir y en el hacer. Que les permitan la valoración, el buen uso y la preservación en el tiempo de los recursos y los bienes pertenecientes a su espacio y comunidad, en el marco de un proceso de planificación y gestión sustentable.

El programa incluye cuatro proyectos. Uno de ellos, referido al Vivero Florentino Ameghino, un sitio central en la ciudad de Miramar, de interés patrimonial a nivel paisajístico, una reserva con funciones ambientales, sociales y de suma importancia al momento de una zonificación urbana como área de amortiguación de las densidades y usos. El proyecto busca definir el alcance y jerarquía de esta pieza urbana en términos de área de protección acudiendo a reconocidos organismos en la materia de carácter nacional e internacional. También pone en valor la herramienta de inventario, en este caso de especies, lo cual significa una articulación de investigación con gestión, ya que este instrumento es básico para definir normas orientadas a una protección preventiva de la reserva. Por último, el proyecto define un plan de manejo integrado y participativo de la reserva, con acciones que permitan prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir efectos o impactos negativos por los usos actuales.

Un segundo proyecto es de educación ambiental, que incluye al Vivero con valor patrimonial natural y cultural dentro del distrito, pero también el proyecto busca trabajar en otros espacios: la costa, el paisaje interior, el valor de sus recursos naturales y culturales. Así como el concepto de las 4R en materia de residuos. Las instituciones educativas y su comunidad son actores principales, aunque no los únicos que trasvasan a la comunidad en general los contenidos y acciones en pos de desarrollar una conciencia ambiental.

Un tercer proyecto es el de manejo de arbolado urbano, donde se busca que espacios verdes, plazas y parques, cumplan sus funciones y encuentren armonía con las personas y sus bienes. Sin embargo, a pesar de que los municipios están obligados a trabajar en esta perspectiva, en muchos de ellos no se hace, como en la ciudad de Miramar. En esta propuesta se espera fortalecer en el mediano plazo este tema de política urbano-ambiental que incluye tareas de registros e inventario; revisión de la normativa existente y su grado de cumplimiento, y un plan de manejo que prevea contar con distintas capacidades en términos de recursos humanos involucrados, infraestructura, equipamiento, financiación,

planificación de actividades, participación de la comunidad, etc. que permitan en conjunto cumplir los objetivos que dicho plan prevé.

El último proyecto, busca desarrollar conciencia ambiental englobando acciones concretas de sustentabilidad local en temáticas como: el ciclo de los residuos y la importancia de una planta de reciclado, con particular atención a los plásticos; las energías renovables con el uso de lámparas led, calefones solares, y otros dispositivos. Además, se apunta a trabajar en el inicio/avance/desarrollo de protocolos de sustentabilidad no sólo en cuanto a construcciones sustentables sino también en temas como las fumigaciones en áreas rurales y el uso de agroquímicos, cuestiones estas que en áreas complementarias (según normativa de zonificación), son claves en su tratamiento, como en Miramar y Otamendi? Se destaca en este punto, la importancia de articular lo ambiental y lo normativo en cuanto a los resultados esperados.

En síntesis, el programa propone cuatro proyectos que incluyen distintos tipos de acciones y herramientas: revisión de documentos, registros y avances de investigación en determinados temas y su difusión; así como acciones que propician un compromiso afectivo, por ejemplo, en sitios de valor paisajístico o patrimonial, a través de visitas guiadas, espectáculos profesionales o callejeros, campañas, recorridos singulares, todos ellos con distintos niveles de organización y alcance. Y por último la concientización ambiental se completa con acciones concretas de intervención y estímulo a las actividades y prácticas cotidianas compatibles con un hábitat y formas de habitar más sustentables que incluyen el hogar, el barrio, la ciudad y el territorio.

### **Proyecto 2.1- Reserva Natural Vivero Dunícola Florentino Ameghino**

La Reserva Natural Vivero Dunícola Florentino Ameghino (declarada mediante Ordenanza Municipal 184/97) constituye un patrimonio natural y cultural de gran valor ecológico, paisajístico y turístico-recreativo para el partido de General Alvarado.

El proyecto busca fomentar la protección de esta reserva natural, para lo cual se debe impulsar, por medio del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), su incorporación al Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas, en el marco establecido por la Ley Provincial 10.907/2011 de Reservas y Monumentos Naturales. Esto permitiría jerarquizar este sitio bajo la categoría de Reserva Natural Provincial de Objetivo Definido, cuyo objetivo se deberá establecer mediante Ley Provincial. Además, se prevé la creación de una unidad de gestión propia, la cual tenga a su cargo la preparación, ejecución, coordinación y administración de un nuevo Plan de Manejo, así como asesorar en relación con el funcionamiento, el mantenimiento y la conservación ambiental, recreativa y turística de la Reserva. En este sentido, se deben establecer las diferentes zonas de la reserva (de conservación, de uso mixto), así como las actividades admitidas y restringidas en cada una de ellas. Asimismo, el proyecto incluye el diseño de un inventario de especies biológicas.



## **Proyecto 2.2- Manejo del arbolado urbano**

Los árboles urbanos brindan importantes beneficios ambientales a las ciudades que influyen en la salud de la población, tales como la reducción de la temperatura, la disminución de los contaminantes atmosféricos y la polución acústica, la captación del dióxido de carbono, la retención y reducción de la escorrentía y el aumento de la biodiversidad, entre otros. Asimismo, también otorgan una mayor calidad paisajística y aumentan los valores de las propiedades.

Este proyecto busca consolidar la política de arbolado urbano, incluyendo su planificación, desarrollo, protección, mantenimiento y gestión. En este sentido, y en base a lo establecido por la Ley Provincial 12.276/99, se propone el diseño de un Plan Regulador de Arbolado Urbano a llevarse a cabo por parte de la Dirección Forestal y el Consejo del Arbolado Público. Dicho plan incluye la realización de un censo del arbolado público a partir de relevamientos que se ejecuten entre los meses de octubre y mayo, época de foliación de las especies arbóreas. Los parámetros a tener en cuenta serán: identificación de la especie y ubicación del ejemplar; estado, altura, diámetro del tronco del ejemplar; daños en veredas, ramas dañadas o tronco dañado; inclinación del ejemplar; observaciones particulares, entre otros. Dicho censo permitirá crear un inventario georreferenciado del arbolado público. De esta manera, se busca complementar la Ord. Municipal 120/08 que establece las condiciones para la poda y extracción autorizadas, así como las especies a plantar.

## **Proyecto 2.3- Sostenibilidad local**

Considerar la sostenibilidad en la gestión local implica fomentar una conciencia ambiental y atender diferentes temáticas tales como la gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), el consumo energético, las construcciones no tradicionales o la aplicación de agroquímicos, entre otros.

Una política integral de RSU, que considere todas las fases desde la generación hasta la recuperación o la disposición final, debe estimular la separación en origen y el funcionamiento del “Punto Limpio” inaugurado en 2019, el cual está manejado por una cooperativa que clasifica papel, vidrio, plástico, cartón, aluminio, metal y residuos electrónicos. Además, debe tener en cuenta la construcción de una planta de separación de residuos, así como considerar el tratamiento de los lixiviados en el predio de disposición final. Cabe destacar que una planta de separación tendría un impacto en la reducción del volumen del relleno, la formalización de mano de obra y los recursos que pueden obtenerse de dicha separación.

Otro aspecto a contemplar en cuanto a la sostenibilidad local es la eficiencia energética, por lo que es importante promover el uso de energías renovables o alternativas, tales como los termotanques solares o la iluminación de bajo consumo o LED. La reducción del consumo energético está fuertemente asociada al cambio climático, dado que la transformación de los combustibles fósiles en energía para calefacción, iluminación y electricidad produce dióxido de carbono, uno de los principales gases de efecto invernadero.

También se deben fomentar, mediante ordenanza municipal, la arquitectura bioclimática y la construcción sostenible, es decir, el diseño de edificios que tenga en cuenta las

condiciones climáticas aprovechando los recursos y minimizando los impactos ambientales. En este sentido, cabe destacar la existencia de la normativa que regula las construcciones en tierra cruda en todo el distrito de General Alvarado.

Por otra parte, uno de desafíos más importantes que enfrenta la sostenibilidad a nivel local está centrado en el manejo y la aplicación de agroquímicos tanto en áreas rurales como periurbanas. En este sentido, resulta necesario contar con una normativa urbano-territorial que incorpore restricciones a las fumigaciones particularmente en las áreas periurbanas. Además, la gestión de los envases vacíos debe ser tomada en cuenta dentro de la política de RSU. También se debe promover entre los productores agrícolas la transición hacia la agroecología, entendida como un enfoque que reúne, sintetiza y aplica conocimientos de la agronomía, la ecología, la sociología, entre otras ciencias, con una visión holística y sistémica y un fuerte componente ético, para generar conocimientos y aplicar estrategias para diseñar, manejar y evaluar agroecosistemas sustentables. Cabe mencionar que existe actualmente un acta de compromiso para fomentar la agroecología entre el municipio de General Alvarado y la Red Nacional de Municipios y Comunidades que fomentan la Agroecología (RENAMA), por lo que resulta de gran importancia avanzar en esta dirección.

### Objetivo 3

#### **Construir un territorio planificado, accesible e integrado, que sea sustentable en lo social, cultural, ambiental y económico**

Este objetivo está centrado principalmente en la localidad cabecera del partido de General Alvarado por la complejidad que tiene la ciudad; sin embargo, sus consideraciones y desafíos son para cualquier otra localidad del distrito.

Miramar es una ciudad que presenta tres realidades diferentes en un mismo centro urbano: la ciudad del residente, la del turista y una extensa zona de lotes que no logra desarrollarse. La planificación tradicional quedó a merced del mercado inmobiliario y este produjo zonas con mucha rentabilidad y otras muy depreciadas. La transformación de cientos de hectáreas de suelo rural en urbano generó un negocio especulativo de corto alcance, pero no ha tenido efectos sobre el desarrollo. Más aun, los costos que demanda una ciudad tan extendida recaen fundamentalmente en aquellos que construyeron y principalmente en los que habitan.

Es central trabajar con más herramientas urbanas, tradicionales y nuevas, que pueden ayudar a mejorar la planificación de la ciudad. Se debe superar la visión de la zonificación entendida como código, y la del código entendida como plan. Hay tarea pendiente por hacer que debe ser vista como una oportunidad. También hay nuevas leyes que permiten una mirada más actual en lo que concierne al desarrollo urbano, haciendo énfasis en la participación del municipio en los mercados inmobiliarios, pudiendo así contrarrestar los efectos de la especulación, captar valores generados por sus propias acciones e invertir en la ciudad con obras necesarias para el desarrollo productivo y la equidad social.

Tres aspectos centrales pueden ser: i) la determinación de un área de amortiguamiento entre la ciudad y el campo (como tiene Mechongué), en lo posible con la reducción de suelo urbano, ii) la definición de un cuadro de usos que complemente la zonificación actual y

mejore la previsibilidad de cada zona, iii) la determinación de una o más Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) en donde se pueda trabajar con cierta flexibilidad de la normativa urbana para dar una respuesta más adecuada.

Por otra parte, la formalidad urbana es central para lograr una buena ciudadanía fiscal. Una ciudad sustentable en lo económico necesita mejorar en su recaudación y en sus obras. La falta de regularización dominial y la existencia de obras no declaradas, en sectores muy diversos, no es bueno para nadie. Poder encontrar un camino razonable que permita facilitar la formalidad es un desafío en sí mismo para mejorar los recursos que la ciudad necesita.

La competitividad tiene mucho que ver con acciones y obras necesarias, como la provisión de gas al parque industrial, las mejoras en los caminos rurales, las estrategias de comunicación y mejora en la tecnología digital, el ordenamiento territorial de las cuencas hídricas, pero también puede ser con proyectos innovadores como la creación de un polo educativo tecnológico o la recualificación del espacio costero. Los hermanamientos con otras ciudades con intereses en común y potenciales complementariedades, también constituyen herramientas valiosas.

Ante todo, la ciudad debe ser sustentable en lo social y en lo ambiental, logrando una significativa equidad. En tal sentido, las infraestructuras, los equipamientos, la movilidad y el acceso a la tierra o a la vivienda, son factores centrales en este objetivo.

La cobertura de servicios debe ser adecuada con la densidad que tenga el área. En tal sentido, Miramar cuenta con una buena cobertura, más allá de algunas zonas puntuales a trabajar. Un aspecto central a considerar es la fuerte demanda que tienen los servicios urbanos en época de turismo, ya que la fuerte concentración de personas y el calor hace que la demanda crezca mucho en dicha situación. Aun así, salvo algún caso, la ciudad responde correctamente. El tratamiento de los residuos urbanos es un tema a avanzar, aunque los costos del tratamiento requerirán de mayores recursos.

La sustentabilidad económica y ambiental del territorio de General Alvarado también puede ser potenciada con el emprendimiento de proyectos ecoturísticos en Miramar y Mar del Sud, y con proyecto de turismo rural asociados a las actividades productivas en Otamendi y Mechongué.

En cuanto a la movilidad, es importante seguir creciendo con bisisendas que permitan integrar distintas zonas. Miramar cuenta ya con varios kilómetros, y sin duda puede incorporar otros circuitos. ¿Es posible pensar en un sistema de bicicletas de alquiler, como en otras ciudades? Otro aspecto que está en debate es el transporte público masivo; la relación entre el costo de un sistema razonable y la rentabilidad producto de poca gente que lo utiliza es una dificultad que solo puede salvarse haciendo recaer el esfuerzo en otro sector.

Por último, el acceso a la tierra y la vivienda deben venir de una política provincial y nacional que produzca servicios y construya casas. El municipio podrá acompañar y hacer lo propio, sobre todo en materia de planificación, integrando diversos sectores y haciendo énfasis en el equipamiento y los usos mixtos. Un aspecto central que el municipio viene trabajando es la asistencia técnica y en materiales a diversas situaciones de viviendas con necesidades. La mejora de la calidad de viviendas es una de las acciones más estratégicas y debe continuarse, de ser posible profundizarse.

## Programa 3

### Planificación Sustentable del Territorio

Este programa es la explicitación de la política pública destinada a orientar el proceso de producción social del espacio, con un enfoque de integración y sustentabilidad, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población del partido de General Alvarado.

La planificación y la gestión territorial y ambiental se valen de diversos instrumentos para su ejecución. El Municipio de General Alvarado carece de una carpeta de planes, programas y proyectos, lo que no significa que no tenga objetivos, ideas, deseos, o que no ejecute acciones, sino que todos ellos no están explicitados, consensuados, sistematizados, jerarquizados, ordenados según prioridades.

El instrumento de gestión territorial explícito que posee el Municipio de General Alvarado es la Ordenanza 26 sancionada en 1979, que delimitó las áreas Urbana, Complementaria y Rural y, a su vez, dentro del Área Urbana definió las diferentes zonas en los núcleos urbanos de Miramar, Mechongué, Cte. Nicanor Otamendi, Mar del Sud y Boulevard Atlántico, reglamentando sus características y sus indicadores urbanísticos. Esta ordenanza es consecuencia del Decreto-Ley 8.912 de 1977, que define en su Artículo 70° que "la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial".

En cuarenta años de vigencia esa norma tuvo más de veinte reformas parciales, algunas más sustanciales y otras en relación a detalles, lo que significa una dispersión y una visión parcializada del territorio. La ciudad, la sociedad, la tecnología, la cultura, han cambiado sustancialmente mientras la norma sigue siendo la misma. Este cuerpo normativo vigente presenta falencias, dificultades de aplicación, necesidades de actualización y necesidades de adecuación de lo legislado a los hechos existentes y a las tendencias en la ocupación del territorio. En aquellos tiempos, además, aún no estaban totalmente instaladas en la sociedad y en las políticas las cuestiones ambientales como lo están hoy.

Para su revisión es necesario considerar varias cuestiones: la planificación del territorio no debe estar confiada a una ordenanza de zonificación, sino que debe ser producto de un Plan de Desarrollo Territorial Ambiental, y dentro de ese plan se explicitan los instrumentos que permiten su implementación, entre ellos el ordenamiento territorial. Y para ello, se formula un Código y no una ordenanza; la ordenanza solamente aprueba el Código.

En el Plan de Desarrollo Territorial y en sus instrumentos de aplicación deben incorporarse nuevos contenidos que no están en las normativas actuales, como la consideración del acceso a la tierra y la vivienda por parte de los sectores sociales de menores recursos, las nuevas formas de alojamientos turísticos, la protección del patrimonio natural y cultural, la incorporación de zonas de amortiguación y transición entre las áreas urbanas y las rurales, los riesgos sobre la costa por el progresivo proceso de erosión marítima, entre otros.

La ausencia de un plan territorial y la sola aplicación de una zonificación, han derivado en que varios sectores del territorio no se corresponden con los que las normas prevén, por lo

que es necesario reconocer los hechos existentes, las tendencias en la ocupación del territorio y los objetivos estratégicos que se propongan, para la formulación del plan de desarrollo territorial y ambiental.

El plan debe atender las particularidades de cada sector del territorio y de cada localidad urbana: el crecimiento más acelerado de Miramar, la expansión de Comandante Nicanor Otamendi, la tendencia a la pérdida de población en Mechongué, la consolidación de Mar del Sud, y la particular situación de Centinela del Mar con sus valores ambientales y arqueológicos. En las áreas rurales, los cambios en el tipo y modalidades de producción modifican la forma de usos y ocupación del suelo. Tanto la ciudad de Miramar como Mar del Sud presentan extensos loteos de tipo urbano con bajísima ocupación actual y tendencial, y la revisión debe brindarle una racionalidad acorde a las posibilidades ciertas de ocupación y de provisión de servicios.

La localización en el territorio de las diferentes actividades económicas y el uso residencial también son parte componente de un programa de desarrollo sustentable, en la búsqueda de evitar molestias, conflictos y peligros entre las distintas actividades. Es parte componente del Código de Ordenamiento Territorial como instrumento del Plan de Desarrollo y se lo denomina como Cuadro General de Usos.

La movilidad es otro de los componentes esenciales en un programa de planificación sustentable del territorio, considerando la movilidad en todas sus formas: peatonal, en bicicletas, en motos, vehicular; movimientos de personas y mercaderías. El ordenamiento de los desplazamientos, los vínculos internos en cada localidad, la circulación en el área rural y entre las localidades, la articulación con el sistema vial de la región, la seguridad vial, son componentes de un plan de desarrollo territorial y de sus instrumentos de gestión, y contribuyen sustancialmente al desarrollo social y económico con sustentabilidad ambiental.

De modo simultáneo con la revisión de las normas urbanísticas y su conversión al formato innovador de Código de Ordenamiento Territorial, resulta necesario revisar el Código de Edificación, ya que ambos instrumentos son complementarios en varios aspectos, especialmente en lo referido a las cuestiones de asoleamiento, iluminación y ventilación de los ambientes internos, así como las modalidades constructivas.

El programa incluye diversos instrumentos de planificación y gestión territorial y ambiental:

- Plan de Desarrollo Territorial Ambiental
- Herramientas de gestión
- Código de Ordenamiento Territorial
- Cuadro de Usos
- Código de Edificación

Los instrumentos que conforman el Programa actúan sobre las componentes físicos, funcionales y ambientales del territorio, y con sus estrategias y acciones contribuyen al desarrollo social, cultural y económico.

### **Proyecto 3.1- Plan de Desarrollo Territorial Ambiental**

Este Plan es la expresión física-territorial-funcional-ambiental del Plan Estratégico de Desarrollo del Partido de General Alvarado.

Para la definición de sus lineamientos y contenidos, así como para la revisión y actualización de sus instrumentos normativos, se incorporan los conceptos surgidos de agendas a nivel mundial, reuniones cumbre e iniciativas internacionales desarrolladas en años recientes como Hábitat III Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Quito, Ecuador, octubre de 2016), la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU, septiembre de 2015), y la iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES), propiciada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2012. En estos documentos se hace hincapié en las ciudades como motores del Desarrollo Sostenible, la construcción de asentamientos humanos equitativos, prósperos, resilientes, inclusivos, sostenibles, participativos, justos y seguros, el gobierno local con capacidad fiscal y administrativa, la capacidad de respuesta al cambio climático, la integración de objetivos sobre ejes estratégicos.

El Plan de Desarrollo Territorial Ambiental es el instrumento de acción que explicita la situación actual del territorio, las tendencias observadas, los escenarios posibles, los objetivos a alcanzar, los lineamientos y ejes de trabajo, los criterios de priorización, las estrategias de acción y los instrumentos de gestión a corto, mediano y largo plazo, incluyendo el territorio urbano de todas las localidades y el espacio rural, así como los vínculos con la región y las ciudades vecinas.

Los componentes del Plan están referidos al desarrollo de los procesos de expansión y densificación de todas las localidades, los usos del suelo, la ocupación del suelo, los equipamientos e infraestructuras de servicios, la subdivisión de la tierra, la accesibilidad, la movilidad, el espacio público, el patrimonio natural y cultural, el ambiente, el uso de los recursos naturales, la forestación.

El Plan incluye el enunciado de los instrumentos de gestión que permiten implementar lo planificado:

- enunciación de Programas Sectoriales y, dentro de cada programa, Proyectos para alcanzar los objetivos propuestos;
- identificación de herramientas de financiamiento del desarrollo urbano con reconocimiento de fuentes o acciones que aporten fondos para la concreción de las obras y acciones;
- sanción de normativas de regulación urbanística como son el Código de Ordenamiento Territorial y el Cuadro de Usos (complementados con el Código de Edificación, que si bien no forma parte del Plan, debe estar en línea con él);
- ejecución de obras públicas, en forma directa por el gobierno local, o a partir de acuerdos con organismos provinciales y nacionales, o en trabajo asociado con privados;
- ejecución de acciones como campañas, capacitaciones, promoción, comunicación, difusión, encuestas, relevamientos de necesidades y expectativas, trabajos con participación ciudadana, etc.;

- realización de convenios o acuerdos con instituciones y empresas tanto del ámbito público como privado para la ejecución de acciones conjuntas.

### **Proyecto 3.2- Herramientas de gestión (LAJH)**

Existen varias normas urbanísticas que aplican sobre el territorio de un municipio y en particular sobre el de General Alvarado. Si bien el municipio tiene normas, necesita desarrollar otras para estar acorde a las exigencias provinciales y aprovechar las oportunidades que el nuevo marco jurídico posibilita.

El decreto-ley 8912/77, denominado ley de ordenamiento territorial, es una de las centrales en el desarrollo urbano. El mismo aplica sobre todo el espacio del municipio, tanto el rural como el urbano, estableciendo lo que puede hacerse en cada sector y la intensidad de su uso. Es clave el en desarrollo, aunque con el tiempo se han visto problemas derivados de su accionar como la concentración por las valorizaciones del suelo y la exclusión por exigencias difíciles de cumplir por algunos sectores.

La norma debe ser precedida por un plan de ordenamiento territorial, el cual determina aspectos esenciales del desarrollo y en tal sentido, el Código de Ordenamiento Territorial será la expresión jurídica de dicho plan. Esa herramienta no existe y si existió sin duda estaría desactualizada. El Plan Estratégico presente es una herramienta más general, pero brinda un marco bastante adecuado para avanzar sobre reformas normativas, aunque es deseable que pueda desarrollarse dicho plan y un código nuevo, además de otras herramientas de gestión que se irán desarrollando.

La aplicación del citado decreto-ley se hace solo parcialmente, no solo por la ausencia del plan, sino en sí mismo de la normativa. La misma alcanza a definir zonificaciones en cada localidad, pero no llega a establecer cuadros de usos. Tal ausencia es destacable y hay que subsanarla. Dicho cuadro establece que tipo de usos son posibles en cada zonificación y es vital para la compatibilidad de funciones en cada zona. Sin embargo, hay que tener algunos recaudos, ya que una excesiva especificación de usos puede no ser compatible con la flexibilidad que debe mostrar el desarrollo urbano y particularmente localidades turísticas. Por ejemplo, los diversos productos turísticos en materia de alojamientos han tenido dificultad para radicarse en municipios que tienen cuadros de usos ajustados a lógicas de otros años. Las áreas residenciales exclusivas también han sido un problema, principalmente en sectores medios o bajos en donde la proximidad comercial es clave en la vida de los barrios. La utilización de referencias como “preponderantemente residencial” dan lugar a zonas con ciertas mixturas de usos sin caer en suelos comerciales. Lo mismo sucede con la referencia a los alojamientos turísticos; cuando se definen hay que pensar en cómo incorporar productos que quizás todavía no existan.

Un aspecto sustancial de la ley es la definición de suelo como urbano, rural y complementario. El último se referencia con aquel suelo de transición (entre lo urbano y lo rural) que tendrá un horizonte temporal o exigencia para su desarrollo. Como sea, es una frontera tangible que permite reducir o amortiguar los efectos de la ciudad sobre el campo y del campo sobre la ciudad. Miramar ha perdido su zona complementaria, pero cuenta con una zona urbana despoblada o poblada en muy baja densidad. La excesiva fragmentación del suelo en la zona norte no ha tenido ningún efecto sobre el desarrollo y significa una carga

excesiva sobre el municipio. Es vital analizar la posibilidad de retroceder con la zona urbana, transformando parte de dicho suelo (no poblado) en complementario, constituyendo así un área *buffer* entre el campo y la ciudad. Mechongué cuenta con una y, en todo caso, hay que analizar si se avanza sobre ella y se produce otra zona complementaria. Lo mismo sucede en Otamendi. Cada caso debe ser analizado y actuar en consecuencia.

En el transcurso de los años, desde dicho decreto-ley hasta el presente, se han sucedido una serie de normativas que pueden ser comentadas ya que son posibles instrumentos de gestión. En términos generales un aspecto central a tener en cuenta es el de lograr inversión en la construcción y reducir especulación en el suelo. No es fácil, pero en la actualidad se encuentran más y mejores herramientas para hacerlo. Por otra parte, es necesario distinguir entre aquellos bienes que tienen como fin el uso, de aquellos otros cuyo fin es la renta (o bien de cambio). Ambos son importantes, pero mientras el primero conlleva una solución social y generalmente un derecho asociado, el segundo implica una renta que puede ser menor o mayor. En todo caso, la política urbana deberá encontrar los mecanismos para distribuir cargas y beneficios entendiendo los dos casos: uso o renta.

La siguiente es una lista de normativas urbanas que pueden tener incidencia en el espacio territorial municipal, en función de las herramientas que quieran aplicarse:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Ley 10.907                        | Reservas naturales (ley marco)                                    |
| Ley 11.723                        | Medio Ambiente y recursos naturales                               |
| Ley 12.257                        | Código de aguas; incumbencias municipales y restricciones urbanas |
| Ley 12.276                        | Arbolado urbano   |
| Ley 12.704                        | Paisaje y espacios verdes protegidos (ley marco)                  |
| Ley 12.929                        | Asociatividad municipal   |
| Ley 13.592                        | Gestión de residuos sólidos urbanos                               |
| Ley 13.744 y modificatorias       | Agrupamientos industriales  |
| Ley 14.321                        | Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos                    |
| Ley 14.343                        | Pasivos ambientales   |
| Ley 14.449                        | Acceso justo al hábitat   |
| Decreto-ley 9404/86               | Clubes de campo   |
| Decreto-ley 27/98                 | Barrios cerrados  |
| Decreto-ley 3202/06               | Uso del suelo en costas marítimas                                 |
| Resolución 87/13 y modificatorias | Instalación y actividad de campos electromagnéticos               |



Si bien todas estas leyes son interesantes para tener en cuenta, la Ley de Acceso Justo al Hábitat tiene una importancia trascendental tanto por la implicancia conceptual como por las herramientas con que cuenta. El Municipio de General Alvarado ha adherido a la ley, pero todavía no ha explotado el potencial de la misma.

La ley data del año 2012 y supone un avance muy significativo respecto de todo lo que existía hasta el momento. Los primeros capítulos (1, 2 y 3) dan definiciones, principios rectores y directrices de actuación, las cuales son recomendables para incorporar como esencia de la misión y funciones que tienen las áreas de planeamiento urbano. El resto de los capítulos (4, 5 y 6) versan sobre instrumentos para fortalecer la gestión pública del territorio y es importante detenerse en algunos.

El artículo 45 específicamente versa sobre Zonas de Promoción del Hábitat Social, que es un tipo de zonificación en la cual el municipio puede determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos. Es conveniente la definición de una o dos de estas zonas, que involucren áreas urbanas que se van consolidando pero que aun muestran importantes carencias y la oportunidad de lotes vacantes. Si bien Miramar o cualquiera de las otras localidades no presentan la precariedad de lo que es una villa, existen algunos lugares con desafíos importantes en materia de infraestructura, equipamiento y vivienda. La definición de este tipo de zonas, combinadas con proyectos adecuados y el uso de otras herramientas (principalmente de financiamiento) son importantes para resolver estos sitios.

El artículo 17 crea el Programa de Lotes con Servicios el cual busca producir suelo urbano formal con los servicios públicos indispensables. Cuenta con financiamiento provincial, pero más allá de eso marca una línea de trabajo concreta y real en lo que significa el suelo. Se puede combinar con el artículo 18: Promoción de procesos de organización colectiva, en donde se busca la asociatividad con organizaciones sociales de base; ese tipo de articulaciones le otorga mayor fuerza para las gestiones provinciales e incluso con aquellos que son dueños o poseedores del suelo. Ambos se pueden articular muy bien con el párrafo anterior, las Zonas de Promoción del Hábitat Social.

La Sección 5 (artículos 46 al 53 inclusive) establece la participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística. Estos artículos pueden ser fundamentales no solo para lograr un financiamiento urbano más sustentable sino para controlar la especulación inmobiliaria y favorecer así un desarrollo de la construcción. El concepto parte del hecho que muchos actos administrativos del Estado generan una valorización muy importante en las propiedades; claramente la transformación del suelo rural al urbano, la mayor altura sobre la costa, un cambio de indicadores que permita un gran uso comercial o mayor cantidad de metros cuadrados cubiertos en una parcela, son cuestiones que se benefician significativamente. La ley permite así que el municipio participe cobrando un porcentual por dichas valorizaciones. La norma es clara y tipifica cuáles son los casos en los que puede operar y establece un mínimo (10%) de lo que puede hacer, como también casos especiales como ser los barrios cerrados y las grandes superficies comerciales.

Dado que cualquier ciudad cuenta con mercados de suelo bien diferenciados, conviene que el mínimo sea aplicado en los lugares en donde los valores son más bajos y acrecentar dicho porcentaje en los lugares en donde los valores son más altos. Si bien hay experiencias en el

mundo de capturas de plusvalías del orden del 50 y del 70% (Colombia, Brasil y Estados Unidos), conviene que la misma se mantenga dentro del rango del 30% como máximo.

Hay un interesante antecedente en Miramar y es la Ordenanza de Compensaciones urbanísticas 148/12. La misma se ha aplicado en algunos casos, mostrando la viabilidad de la herramienta, aunque aplicada de una manera no muy conveniente. El resultado es el pago de una compensación por un uso mayor a la norma, pero el cual no condice con la realidad de mercado. Por eso es recomendable que los valores de cálculo sean siempre valores de mercado reales y en lo posible.

En el caso anterior, la norma se usa para un mayor aprovechamiento del suelo construido, pero tiene otros aspectos que también son muy salientes. El cálculo siempre debe ser el valor de mercado de la propiedad menos los costos que ha tenido (suelo + mejoras + exigencias administrativas y tributarias), sobre ello aplica el porcentaje de participación. Es vital aplicar siempre valores reales de mercado para no distorsionar el efecto.

Los casos más obvios son aquellos que implican transformación de suelo rural a urbano, cambios de zona o construcciones más allá de la normativa. También sirven para darle una salida real a construcciones que no se adaptan a la norma, cuando se entienda que las mismas pueden ser regularizadas, ya que el pago de una multa no habilita por sí sola a la regularización de la misma.

El artículo 45 versa sobre Consorcios urbanísticos, los que define como una forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, realizados conjuntamente entre organismos públicos, privados o sociales. Es una muy buena herramienta de asociatividad en la cual muchas veces se puede potenciar la articulación de actores para desarrollar suelo ocioso.

Más allá de entender que esos artículos son centrales para el Municipio de General Alvarado, el desarrollo de los mismos y de otros requiere de un trabajo continuo de análisis de casos concretos en donde aplicarlos y de construcción de consensos. Las nuevas herramientas de gestión, sobre todo aquellas que permiten un financiamiento extraordinario (participación en plusvalías) conviene dotarlas con una cuenta especial que funcione como un fondo de obras específico.

Por último, otros dos instrumentos de gestión son necesarios trabajar. Uno de ellos es el Reglamento General de Construcciones el cual data del año 1979. Sin duda la tecnología ha cambiado y es necesario adaptarse a dichos cambios. La incorporación de consideraciones como las de cambio climático, eficiencia energética, reúso de aguas y otras, tiene que acompañarse con estándares que han variado significativamente. Por otra parte, es necesario contar con normas sobre el espacio público, como ser el tipo de equipamiento e infraestructura en iluminación, el mobiliario urbano, las opciones de veredas, la adaptación a capacidades diferenciadas y otras. Es recomendable hacer esto con una ordenanza general y cartillas que puedan ser elaboradas temáticamente y aprobadas mediante resoluciones o decretos en el marco de una norma.

### **Proyecto 3.3- Código de Ordenamiento Territorial**

Como parte integrante del Plan de Desarrollo Territorial Ambiental, se propone la formulación del Código de Ordenamiento Territorial como instrumento de aplicación de la política ambiental y territorial definida en el Plan. Esto implica la reformulación integral de la normativa urbanística vigente en la actualidad de la Ordenanza 26 de 1979 y de todas las ordenanzas que la reformaron.

Un Código de Ordenamiento Territorial es una instancia superadora de lo que significa una ordenanza de zonificación. El Código constituye una herramienta para implementar la política urbana del Municipio; no es sólo la zonificación del territorio sino que es un conjunto sistematizado de normas destinadas a regular la actividad privada y pública por medio de la zonificación, en lo que hace a la subdivisión, uso y ocupación del suelo y la habilitación de actividades en toda la ciudad; como así también a orientar cuestiones relativas a la movilidad, los servicios de infraestructura y equipamiento, la calidad ambiental y la protección del patrimonio. El propio Código prevé los mecanismos de revisión y actualización, evitando así la dispersión de normativas parciales, sectoriales o aisladas.

La formulación del Código, entre otros componentes, incluye particularmente la revisión de la delimitación de zonas, la densidad poblacional y edilicia, la subdivisión de la tierra, la redefinición de las zonas urbanas parceladas pero con muy baja ocupación especialmente en Miramar y Mar del Sud, la inclusión de zonas de interés social, la incorporación del patrimonio natural y cultural, las exigencias de estacionamiento y de espacios para cargas y descargas, la declaración de zonas de interés prioritario para la dotación de servicios, la incorporación de Áreas Complementarias en el entorno de las plantas urbanas de Miramar, Otamendi y Mar del Sud, como ya la tiene Mechongué, constituyendo un espacio de amortiguación entre las áreas urbanas y rurales, la creación de una normativa particularizada para Centinela del Mar.

El espacio del bosque-vivero, como pieza central en la vida ambiental de la ciudad, ha de contar con una normativa particularizada para su conservación y manejo, acorde a las normativas internacionales de preservación, lo que abre la posibilidad de gestionar su declaración como reserva a nivel provincial, nacional y de las Naciones Unidas.

El Código se organiza en los siguientes capítulos:

Capítulo 1. Generalidades

Capítulo 2. Principios

Capítulo 3. Glosario y abreviaturas

Capítulo 4. Gestiones

Capítulo 5. Normas específicas por zonas

Capítulo 6. Normas sobre espacio público

Capítulo 7. Normas especiales

Capítulo 8. Normas de protección del patrimonio natural y cultural

Dentro del Capítulo 5 de normas específicas por zonas, la reglamentación de cada una de ellas se propone ordenarla según el siguiente criterio:

Ítem 1. Carácter de la zona: Caracterización conceptual de la zona según uso, morfología y subdivisión de la tierra.

Ítem 2. Tipología edilicia: Definición del tipo de edificación que caracteriza la zona.

Ítem 3. Indicadores urbanísticos: Establecimiento de los valores de FOS máximo, FOT máximo, densidad neta máxima, cantidad de viviendas por parcela según dotación de infraestructura.

Ítem 4. Altura: Límites máximos de altura, o alturas obligatorias, según el caso.

Ítem 5. Retiros: Definición de retiros obligatorios de la edificación en el frente, en los laterales y en el fondo, incluyendo la conformación del pulmón de manzana.

Ítem 6. Cocheras: Exigencias de estacionamiento dentro de la parcela según la actividad y según las dimensiones parcelarias y edificatorias.

Ítem 7. Usos: Los usos permitidos, condicionados y prohibidos según el Cuadro de Usos que forma parte del Código.

Ítem 8. Subdivisión: Reglamentación de la superficie mínima de parcela, el ancho mínimo de parcela y el lado mínimo en parcela de esquina.

Ítem 9. Delimitación: Descripción detallada de los límites de la zona.

### **Proyecto 3.4- Cuadro de Usos**

Uno de los componentes del Código de Ordenamiento Territorial es la regulación de los usos del suelo, es decir, de la localización de las diferentes actividades en el territorio, atendiendo a consideraciones de tipo de actividad, dimensiones, movimientos, generación de molestias. Su objetivo es evitar conflictos entre actividades, la complementación entre las que la requieren, la consolidación de una estructura urbana que facilite las vinculaciones entre las mismas y la preservación o transformación de determinadas características de cada zona de la ciudad.

La mención en las normas de zonificación de un modo azaroso, ambiguo y con un alto grado de generalidad de los usos del suelo permitidos en cada uno de los sectores de la ciudad, es una técnica que ha demostrado su inconveniencia, se presta a múltiples interpretaciones o a reiterados estudios de casos particulares, por lo que requiere ser superado. La evolución de la sociedad, la economía y la tecnología incorporan nuevas actividades o modos muy diferentes de realizar las actividades ya existentes, por lo que una normativa estática no es apropiada para la reglamentación de sus condiciones de localización, y tampoco es admisible la necesidad de actualizar permanentemente las normas y, mucho menos, una costumbre arraigada para superar estos inconvenientes, como es la excepción o la norma especial para cada caso particularizado.

Por ello es que se propone la utilización de un Cuadro de Usos que consta de tres partes componentes:

Parte 1. Definiciones para la regulación de usos

Parte 2. Clasificación y características de los usos

Parte 3. Cuadro General de Usos

En la primera parte se definen los conceptos de usos permitidos (predominantes, complementarios y compatibles), condicionados, no permitidos, prohibidos, tolerados y no consignados.

En la segunda parte se agrupan los diferentes tipos de usos en cinco grupos: Residencial, Comercial, Servicios, Depósitos y Producción. A su vez, dentro de cada uno de estos grupos de usos se identifican y definen diferentes categorías.

En la tercera parte se presentan los usos, sus aptitudes para ser localizados en cada zona y referencias complementarias sobre estacionamiento, carga y descarga, y otras observaciones con el propósito de evitar molestias en el entorno.

### **Proyecto 3.5- Código de Edificación**

El Código de Edificación es uno de los instrumentos que forman parte del Programa de Planificación Sustentable del Territorio, y se complementa con el Código de Ordenamiento Urbano. Así como este último regula las cuestiones relacionadas con la conformación de la ciudad y los espacios públicos. El Código de Edificación tiene por finalidad regir las cuestiones referidas a la construcción, demolición, modificación, mantenimiento e inspección de edificios, estructuras e instalaciones; el mantenimiento y la inspección de predios; la construcción, reparación y mantenimiento de veredas y de cualquier construcción o instalación que se ubique en ellas, y es de aplicación tanto a las propiedades oficiales como a las particulares.

Son objetivos del Código de Edificación:

- asegurar iluminación y ventilación natural de los edificios y que los locales posean dimensiones acordes a sus funciones;
- permitir el uso racional de la energía y que las edificaciones respeten las condiciones naturales;
- lograr la seguridad y estabilidad estructurales de las edificaciones;
- conseguir una correcta relación entre las diversas funciones que alberga un edificio;
- permitir el uso y goce de los espacios y edificios por parte de todos los habitantes, cualquiera sea su condición física;
- evitar que entre los habitantes de un edificio se generen conflictos motivados por cuestiones reguladas por este tipo de códigos;
- conseguir que la arquitectura exterior e interior de las edificaciones posean valores que la hagan agradable y comfortable.

El Código de Edificación que se propone consta de **cinco Secciones**, que se dividen en distintos **Capítulos** y allí los diferentes **Artículos específicos**.

Sección I: GENERALIDADES

Sección II: OBRAS, AVISOS, PERMISOS Y SUJETOS.

Sección III: PROYECTO

SECCIÓN IV: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

SECCIÓN V: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Aquí se establecen las normativas generales y será complementado por Reglamentos Técnicos emanados del Departamento Ejecutivo, los que especificarán sobre detalles de procedimientos, materiales y técnicas constructivas que alcanzan los parámetros establecidos en el Código de Edificación, lo que permite su actualización permanente en concordancia con los acelerados avances tecnológicos.

### **Proyecto 3.6- Gestión del agua y el saneamiento**

El agua es indispensable para toda la vida en el planeta y su acceso garantiza niveles mínimos de salud y calidad de vida para todas personas. Además, es fundamental para los ecosistemas, la producción de alimentos y la energía, y, por lo tanto, es un factor clave en el desarrollo sostenible. Además, a partir de 2010, la Asamblea General de la ONU estableció al agua potable y al saneamiento como un derecho humano esencial para el pleno disfrute de la vida y de todos los derechos humanos.

Teniendo en cuenta que el agua subterránea es la principal fuente para todo tipo de abastecimiento en el partido de General Pueyrredon, es importante incorporar a la gestión local la evaluación del riesgo de contaminación del agua subterránea, el cual resulta de la combinación de la peligrosidad de que ocurra un proceso de contaminación del acuífero y el daño que éste puede producir. A diferencia de otros procesos naturales, no se trata de un proceso recurrente sino que la mayoría de las veces responde a eventos que pueden ser puntuales o difusos, tanto en el tiempo como en el espacio (Massone, 2013). El peligro de contaminación del agua subterránea se refiere a la probabilidad de que el agua subterránea se contamine en concentraciones que superen los valores correspondientes para la calidad del agua. Esta contaminación ocurre cuando la carga de contaminantes sobre el suelo, generados por descargas o lixiviados de actividades, urbanas, industriales, agrícolas o mineras, no es controlada adecuadamente, y en ciertos componentes excede la capacidad natural de atenuación del suelo y de los estratos subyacentes (Foster *et al.*, 2002).

La peligrosidad estará dada entonces por la vulnerabilidad del acuífero a la contaminación y la carga contaminante. La primera es consecuencia de las características naturales de los estratos que separan al acuífero de la superficie del suelo, es decir, está determinada esencialmente por el entorno hidrogeológico natural. Por el otro lado, la carga contaminante (real o potencial, puntual o difusa), que se aplica o podría ser aplicada en la superficie, es resultado de la actividad humana y puede estimarse a partir de los usos del suelo.

A partir del diagnóstico realizado surge como un desafío la necesidad de contar con estudios de carácter hidrogeológico basados en monitoreos periódicos de perforaciones a lo largo de todo el partido, así como con el análisis de las variables vinculadas con el ciclo hidrológico, como las precipitaciones. Los mismos permiten conocer y determinar el balance hídrico por cuenca hidrográfica, la calidad del agua subterránea, las características del acuífero, la dirección del flujo subterráneo, los caudales y las áreas óptimas de captación, el adecuado distanciamiento entre los pozos, asegurando la sostenibilidad del acuífero. Dichos estudios contribuirán a la evaluación de la vulnerabilidad del acuífero. Además, en conjunto con el análisis de los usos del suelo y de la vulnerabilidad social se podrá evaluar el riesgo de contaminación del agua subterránea.

Asimismo, estos estudios permitirán guiar los planes de obras de infraestructura de agua y saneamiento, así como determinar la ubicación de nuevos pozos de extracción o evaluar la necesidad de un centro de abastecimiento o cisterna para el almacenamiento, que permita mejorar el suministro de agua en época estival. Asimismo, se debe contar con un laboratorio de análisis físico-químicos y bacteriológicos, considerando los parámetros establecidos en el Código Alimentario Argentino.

Esto implica recualificar la Dirección de Obras Sanitarias e incorporar áreas específicas destinadas a la planificación y gestión de los recursos hídricos, la producción del agua, las obras, el análisis de la calidad del agua, entre otras. En este sentido, se debe considerar el sistema de automatización de los pozos de agua, lo cual permitirá tener un control centralizado de los distintos parámetros en cuanto a la producción y el abastecimiento de agua potable y servirá para optimizar el uso de energía, evitar derroches y mejorar el servicio. Otro aspecto a tener en cuenta a largo plazo es la medición de los consumos de los comercios, hoteles e industrias, así como un sistema de micromedición del consumo domiciliario.

En cuanto a las áreas que no están abastecidas con el servicio de agua potable, se debe avanzar en cuanto a la inspección por parte de la Dirección de Obras Sanitarias al momento de la construcción de los pozos domiciliarios, la obligatoriedad de contar con análisis físico-químicos y bacteriológicos de dichas perforaciones y realizar, por parte de la municipalidad, un Registro de Perforistas.

Por otra parte, en cuanto a los desagües cloacales, cabe destacar la gran cantidad de obras que se han llevado a cabo en los últimos años. Sin embargo, a partir del diagnóstico realizado se reconoce la importancia de ampliar la capacidad de la planta de tratamiento de efluentes cloacales, sobre todo teniendo en cuenta el aumento de la demanda en temporada alta.

Citas:

- Foster, S.; Hirata, R.; Gomez, D.; D' Elia, M. y Paris, M. (2002). *Groundwater Quality Protection: a guide for water service companies, municipal authorities and environment agencies*. Washington, DC: The World Bank.
- Massone, H.E. (2013). El concepto de riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Un análisis de sus perspectivas y alcances. *Temas actuales de la hidrología subterránea*, 271-281.

### Proyecto 3.7- Movilidad Urbana y Accesibilidad Regional, Sustentable.

El programa parte de reconocer la importancia que la movilidad tiene en la configuración y uso de las ciudades contemporáneas, pero fundamentalmente el rol social que permite hacer una ciudad más igualitaria e integrada, en su conjunto. En este sentido, el plan busca identificar proyectos estratégicos necesarios de desarrollar en pos de cumplir dicho objetivo, herramienta privilegiada capaz de disminuir las desigualdades.

La movilidad es entendida como la suma de desplazamientos de personas y mercancías sobre un territorio, en sus dos diferentes tipos, obligada u opcional. La primera identifica las actividades que diariamente realizan las personas, como estudiar, trabajar, hacer trámites o compras, y según los especialistas representan el 60% de la movilidad urbana. Mientras que la opcional, agrupa los desplazamientos condicionados por otros factores, como la disponibilidad de tiempo que las personas dispongan, los gustos, sus iniciativas, todos ellos en relación a la oferta urbana de bienes y su accesibilidad.

En ese sentido, es importante entender como el concepto movilidad ha mutado en su conceptualización pasando de ser una cuestión ingenieril con estudios focalizados en la oferta y demanda del transporte a centrarse en las acciones y necesidades de las personas incorporando en su análisis a las redes de distribución, la distribución de los usos del suelo y las dinámicas económicas, socioculturales y territoriales; y por último, la nueva mirada de la sustentabilidad en la movilidad. Este nuevo enfoque incluye variables como la participación y la acción entre actores y agentes sociales, la articulación con los diferentes órganos de gobierno y entre el binomio urbanismo-movilidad, así como el seguimiento a los planes propuestos, entre las principales incorporaciones.

En los territorios se producen competencias y tensiones por un mismo espacio que afectan un desarrollo sostenible, entendido este como un proceso de integración sinérgica, interacción y coevolución entre los subsistemas económicos, socioculturales, físicos y ambientales que conforman una ciudad, de modo que garantizan el bienestar de la población a largo plazo, manteniendo un equilibrio con las áreas circundantes y contribuyendo a reducir los efectos nocivos. Así es que, se puede afirmar que el grado de conflictividad en la temática de la movilidad urbana presenta necesidades y plantea desafíos muy disímiles para cada una de las localidades que componen el Partido, la vinculación entre ellas y la accesibilidad del Partido con la región y a nivel nacional.

El nuevo paradigma de la movilidad urbana se sustenta en priorizar tres pilares básicos: fomentar los desplazamientos a pie y las caminatas; priorizar el uso de las ciclovías y bisisendas y el uso del APP (Autotransporte Público de Pasajeros). En conclusión, a partir de las demandas y necesidades presentadas y fruto del diagnóstico, se plantea como propuesta de proyectos, en primer lugar, la *necesidad de conectar los grandes centros atractores de viajes*, como escuelas, la peatonal, y otros grandes equipamientos de la ciudad de Miramar, como la municipalidad o los grandes espacios verdes, y en segundo lugar *materializar una red jerarquizada de corredores: peatonales y de ciclovías y/o bisisendas*. Entendiendo a las ciclovías como al área de la calzada o calle destinada a la circulación de bicicletas, y las que a veces, pueden estar delimitadas por pintura o por una separación física; mientras que las bisisendas, se encuentran sobre la vereda y no tienen una separación física; generalmente se recorren áreas verdes y en muchos casos plantea un trayecto más recreativo.



Un aspecto que hay que incorporar al momento de realizar los estudios, son los tiempos de desplazamiento. Los espacios pueden estar preparados para actividades o usos diferentes según el momento del día o la época del año. Por ello, es central conocer y realizar las propuestas a implementar en consecuencias, siendo el clima y la demanda estacional condiciones muy necesarias de considerar; si bien lo central es analizar previamente los espacios por donde se desplazan las personas.

En síntesis, es recomendable en este programa organizar un plan de acción que contemple las siguientes acciones, teniendo en cuenta que el orden del listado de las propuestas enunciado no implica una jerarquización de los mismos. En ese sentido se plantean siete Proyectos.

El primero, como ya se sintetizara en un apartado anterior, propone priorizar el uso y trazado de ciclovías y bisisendas, de forma de rescatar la propuesta histórica presente en el imaginario local y de los visitantes: *Miramar la ciudad de los Niños y la Familia*, identificando los grandes centros atractores de viajes y su vinculación en un sistema vial en donde se pueda materializar una red jerarquizada de corredores: peatonales, de cruces y de ciclovías y/o bisisendas, herramientas privilegiadas capaces de disminuir las desigualdades. La materialización de ciclovías y/o bisisendas requiere de estudios particulares de demandas de estacionamiento por el incremento acelerado del parque automotor, ya que en algunos sectores de la ciudad por donde discurrirían estas vías se eliminarían los espacios destinados a tal fin;

El segundo de los proyectos, también ya mencionado, plantea identificar lugares estratégicos que requerirán el diseño urbano de los espacios públicos, mediante el uso de herramientas actuales a semejanza de lo que se reconoce como “*calles para la gente*”, en donde se puede ampliar la dimensión de las veredas o proponer su continuidad sobre la cinta asfáltica elevando su nivel, sin que la propuesta implique la excesiva instalación de reductores de velocidad o la semaforización de las vías más rápidas. En esta propuesta, es necesario mantener la estructura peatonal vigente, y su posibilidad de extensión, así como respetar la trama urbana original, esencial en la configuración de la ciudad, teniendo como núcleo central la plaza fundacional, implica consolidar una red urbana peatonal:

El tercero, es priorizar la articulación entre las localidades con caminos en buen estado, como el interior que vincula Otamendi con Miramar, en tanto reduce significativamente los tiempos y costos de viaje y mejora la accesibilidad interna. En el caso particular de la ciudad de Miramar esta se ha extendido fundamentalmente siguiendo las vías de accesibilidad como la ruta 77 y el sistema de la ruta/ av. Costera, contenido por la av. 40, sin que se previera su crecimiento y desarrollo;

El cuarto, propone completar el equipamiento de los sectores destinados al estacionamiento del transporte de carga en Otamendi y promover con similares características un sector con idénticas condiciones y equipamiento en el predio destinado a tal fin;

El quinto, es el de proponer un modelo de gestión público-privado destinado al APP, el cual requiere realizar una serie de estudios de uso y frecuencias, horarios, recorridos, así como el tipo de unidades a utilizar, las que no necesariamente deben ser de gran porte, como las unidades tradicionales a lo que tradicionalmente asociaríamos a los colectivos;

El sexto, es el de intensificar los Programas de Capacitación de Educación Vial en las Escuelas, otros Centros Educativos e Instituciones así como en diferentes medios locales de difusión, medida que debería ir acompañada con la instalación de señalética complementaria en todo el Partido;

El séptimo y último, es el planificar el completamiento y asfaltado de las calles con mayor densidad poblacional, lo cual se traduce no sólo en una mejora en la accesibilidad en la comunicación entre personas, sino una ciudad más igualitaria. La ciudad se ha expandido excesivamente sobre el territorio, esta logitudinalidad no es sustentable para el mantenimiento de las calles que sólo tienen un mejorado o son de tierra, lo cual requiere de un uso de materiales más innovadores, como los adoquines intertrabados o el diseño de medias calles que requiere una cinta asfáltica en forma de ese zigzagueante por lo cual se maternizan dos cuadras por el precio que tradicionalmente se hace una, y que además, por lo general, no llevan cordón cuneta.

#### Objetivo 4

##### **Desarrollo de actividades productivas competitivas, innovadoras y con valor agregado.**

El partido de General Alvarado cuenta con recursos naturales muy significativos para el desarrollo de actividades productivas. Sin embargo, ello depende en gran medida de la estrategia que se tenga para desarrollar dichas actividades. La diversificación por sí sola no asegura competitividad en todos los productos, como la dependencia de uno solo quizás no sea buena para la sustentabilidad de todo el año. Encontrar el modelo de una producción equilibrada, que asegure competitividad y crecimiento de la economía regional es el desafío del presente objetivo.

Un aspecto central es la organización de los productores -dueños de empresas, emprendedores, trabajadores-, ya que las acciones motorizadas por las asociaciones civiles son claves, aunque el rol del municipio es esencial en la coordinación y en la determinación de las políticas de desarrollo.

La puesta en marcha del parque industrial y la habilitación de los módulos en Mechongué y Otamendi son ejemplo de lo anterior. El avance de esos proyectos puede cristalizar en poco tiempo, por lo que es importante concentrarse en ello. En un contexto adecuado, dichos sectores industriales deben generar inversiones concretas, seguramente introduciendo tecnologías y prácticas innovadoras que generen valor agregado.

El desarrollo del sector frutihortícola presenta un desafío importante, pero la presencia de un producto como el kiwi es quizás la oportunidad más significativa. Ya es sabida la adaptación al suelo y el clima de dicho producto, sin embargo mucho hay que trabajar en torno a el para lograr una identidad con el lugar. Desde lo público se puede acompañar de diversas maneras, articulando con las organizaciones y con los productores, creando beneficios y facilitando gestiones, promoviendo la fiesta provincial del kiwi y por lo tanto la sede del mismo, articulando con el productor mundial de kiwi -Nueva Zelanda- y en especial haciendo un hermanamiento con alguna ciudad que cuente con características similares a las localidades del distrito. La conjunción de lo público con lo privado, la economía con la

cultura, las tradiciones con la innovación no deben ser vistas como antagonistas sino como complementarias.

Respecto de otras producciones, más tradicionales como la papa, u otras innovadoras como el uso de energías renovables, debe aprovecharse la escala cercana que da el tamaño del municipio para fomentar una política acorde a cada sector y a cada emprendedor. El área de producción puede fortalecerse incorporando modelos de gestión que incluyan cierto grado de participación, proyectos cofinanciados entre sectores públicos y privados, o herramientas de promoción para la generación de empleo que partan de acuerdo entre los sectores y cuenten con verdaderos beneficios para todos.

La conectividad vial es un punto significativo en las relaciones físicas dentro del distrito. La realización de las obras corresponderá inevitablemente a la provincia o la nación, pero hay que definir prioridades y contar con la información que respalde dichas gestiones. Mientras tanto, el mantenimiento de los caminos depende del orden local. Hay que ver como se mejora la situación, principalmente en ciertas épocas del año.

#### Programa 4

##### **Desarrollo productivo; competitividad, innovación y valor agregado**

El partido de General Alvarado cuenta con recursos naturales muy significativos para el desarrollo de actividades productivas. Sin embargo, ello depende en gran medida de la estrategia que se tenga para desarrollar dichas actividades. La diversificación por sí sola no asegura competitividad en todos los productos, como la dependencia de uno solo quizás no sea buena para la sustentabilidad de todo el año. Encontrar el modelo de una producción equilibrada, que asegure competitividad y crecimiento de la economía regional es el desafío del presente objetivo.

Un aspecto central es la organización de los productores -dueños de empresas, emprendedores, trabajadores-, ya que las acciones motorizadas por las asociaciones civiles son claves, aunque el rol del municipio es esencial en la coordinación y en la determinación de las políticas de desarrollo.

La puesta en marcha del parque industrial y la habilitación de los módulos en Mechongué y Otamendi son ejemplo de lo anterior. El avance de esos proyectos puede cristalizar en poco tiempo, por lo que es importante concentrarse en ello. En un contexto adecuado, dichos sectores industriales deben generar inversiones concretas, seguramente introduciendo tecnologías y prácticas innovadoras que generen valor agregado.

El desarrollo del sector frutihortícola presenta un desafío importante, pero la presencia de un producto como el kiwi es quizás la oportunidad más significativa. Ya es sabida la adaptación al suelo y el clima de dicho producto, sin embargo, mucho hay que trabajar en torno a él para lograr una identidad con el lugar. Desde lo público se puede acompañar de diversas maneras, articulando con las organizaciones y con los productores, creando beneficios y facilitando gestiones, promoviendo la fiesta local del kiwi y por lo tanto la sede del mismo, articulando con productores de la zona de General Madariaga, con el productor mundial de kiwi -Nueva Zelanda- y en especial haciendo un hermanamiento con alguna

ciudad que cuente con características similares a las localidades del distrito. La conjunción de lo público con lo privado, la economía con la cultura, las tradiciones con la innovación no deben ser vistas como antagonistas sino como complementarias.

Respecto de otras producciones, más tradicionales como la papa, u otras innovadoras como el uso de energías renovables, debe aprovecharse la escala cercana que da el tamaño del municipio para fomentar una política acorde a cada sector y a cada emprendedor. El área de producción puede fortalecerse incorporando modelos de gestión que incluyan cierto grado de participación, proyectos cofinanciados entre sectores públicos y privados, o herramientas de promoción para la generación de empleo que partan de acuerdo entre los sectores y cuenten con verdaderos beneficios para todos.

La conectividad vial es un punto significativo en las relaciones físicas dentro del distrito. La realización de las obras corresponderá inevitablemente a la provincia o la nación, pero hay que definir prioridades y contar con la información que respalde dichas gestiones. Mientras tanto, el mantenimiento de los caminos depende del orden local. Hay que ver como se mejora la situación, principalmente en ciertas épocas del año.

En este sentido, con la finalidad de fortalecer el desarrollo productivo como motor del desarrollo socioeconómico de General Alvarado se propone una serie de proyectos hacia ese camino:

#### **Proyecto 4.1: Fortalecimiento de las capacidades para el sector productivo del kiwi**

Este proyecto surge de las distintas entrevistas realizadas a actores claves del sector en el período de diagnóstico. Asimismo, como visitas realizadas a las plantaciones. Bajo esa lógica se considera al sector como un nicho productivo con un alto potencial a ser explotado. Para ello, es necesario fortalecer las debilidades y potenciar las ventajas observadas. Como primera instancia se sugiere la creación de un vivero para plantas madres del Kiwi de la variedad “Hayward” (Fruto de Actinidia Deliciosa Chev, Liang y Ferguson). La iniciativa surge de la necesidad planteada por los productores locales, que no cuentan con plantines propios, de alta calidad y libres de PSA "Cancro bacteriano del kiwi" causada por la bacteria *Pseudomonas syringae* pv. *Actinidiae*. Cuya finalidad está orientada a mantener los estándares de un fruto de alta calidad lo cual brindará mayores posibilidades en el mercado interno y externo. También dicho vivero debe ser experimental ya que puede lograrse otro tipo de variedad o cepa que fortalecería aún más el sector.

Simultáneamente es importante proponer capacitaciones sobre este cultivo en las dos escuelas agro-técnica que posee Miramar. Cabe destacar que en este punto es relevante hacer parte a los alumnos de las escuelas del municipio en el conocimiento e información sobre este sector. Ya que se ha detectado como una falencia que no forma parte de la currícula, como sí lo son, otros productos “tradicionales” producidos en la región. En la misma línea es importante fortalecer la idea de la existencia de más y nuevas chacras experimentales dependiente del Ministerio de Agroindustria de la provincia de Buenos Aires, en colaboración con el Municipio de General Alvarado a través de la Secretaría de Producción, Empleo y Desarrollo Local; donde los alumnos, escuela, productores y otras instituciones (INTA, Cámaras, INTI, municipio y Universidades) puedan generar, capital

humano, conocimiento, innovación, tecnología e investigación en este nuevo cultivo y ensayar distintas formas de polinización con abejas.

Es importante para el desarrollo del sector contar con instalaciones y maquinarias apropiadas para su logística y comercialización. Para ello, es necesaria la creación de una línea de empaque propia para los productores miramarenses. Manteniendo una lógica regional y localista de dichas instalaciones apostadas en el parque industrial. Constituir una cooperativa o empresa (público-privada) orientada al packaging, diseño y marketing del producto en origen. Organizando su propio empaque o embalaje aprovechando economías de escala y aglomeraciones que hagan bajar los costos de los mismos. Generando y utilizando sus propios insumos basándose en su marca de origen y certificando como producto orgánico. De esa manera, lograr una mejor sistematización de almacenamiento y proceso de empaque. Esta infraestructura favorecería y fortalecería el clúster exportador recientemente creado, haciendo que nuevos productores tengan acceso al comercio internacional.

Es importante realizar el hermanamiento a través de la cooperación internacional con la región de Piamonte en Italia. Primero se lograría intercambios de información y conocimiento sobre el sector y segundo se aprovecharía la contra temporada con el producto, fomentando aún más el incipiente clúster exportador creado por la Cámara del kiwi.

Por último, es necesario visibilizar la importancia del sector. Para ello, se sugiere instaurar la fiesta local del kiwi en Miramar en el mes de mayo. Se adjunta un modelo de ordenanza para ser considerado en el concejo deliberante. Se sugiere de la misma manera tener en cuenta la fiesta del kiwi que se realiza en mismo mes en el municipio de General Madariaga en el paraje Macedo. Así como la cooperación internacional produce resultados positivos. El hermanamiento intermunicipal produce una simbiosis regional dando impulso a iniciativas comunes favoreciendo al sector. Además de que el producto tome relevancia en lo productivo traerá un sentido de pertenencia local y una sinergia de actores sociales que dará más fuerza a la idea.

La ejecución de este tipo de proyecto no sólo contribuye a estimular un proceso de desarrollo productivo sustentable sino a diversificarlo y posicionarlo en un mercado competitivo donde el producto toma relevancia en conjunto con la región.

#### **Proyecto 4.2: Instrumentos de gestión del suelo rural**

Este proyecto surge del trabajo de campo, de los talleres realizados y en el diagnóstico como una preocupación general de la región debido a las inundaciones sufridas. Si bien, existen antecedentes de trabajos realizados en el INTA y otros estudios de casos que podrían ayudar a crear instrumentos para mejorar el contexto. Es importante acompañar iniciativas en este sentido. Los recursos naturales son no renovables y poder contar con decisiones acertadas en lo que hay que hacer es sumamente indispensable. Para ello, hay que contar con información y estudios focalizados en la problemática. Se sugiere desarrollar o modificar normativa y protocolos como instrumentos para paliar las distintas situaciones que se presentan en este contexto.

En General Alvarado y según el informe pre-diagnóstico se identifican 16 cuencas hidrográficas, de las cuales 11 tienen drenajes bien definidos e incluyen a los arroyos: Las Brusquitas, El Durazno (que atraviesa la trama urbana de Miramar), La Totorá, La Ballenera, La Carolina, La Tigra, Seco, El Chocorí, Las Cortaderas, Del Pescado, Nutria Mansa; mientras que las cinco restantes son de menor tamaño y presentan un drenaje más difuso. Por ello, es importante reactivar el comité de cuencas y que este tema siempre esté en agenda.

Para ello, se propone potenciar trabajos de investigación y desarrollo en conjunto con el INTA/INTI sobre el manejo del agua superficial.

Reactivar el comité de cuencas con otros distritos y Universidades. Análisis de estudios de casos sobre la planificación sostenible, canalización, drenajes de aguas y contaminación de napas. Creación de protocolo de inundaciones. Y desarrollar normativa sobre el uso del suelo y código rural.

Es importante destacar que el conjunto de estas propuestas, demanda y pretende un trabajo multidisciplinario, convocando a distintos actores sociales y profesionales (ingenieros civiles, agrónomos, hidráulicos y de otras áreas como geólogos, arquitectos, agrimensores, etc.) junto con funcionarios municipales y provinciales idóneos en la materia. Comprendemos lo costoso, difícil y complejo que tiene como objetivo este proyecto, pero de suma importancia en la región. Tema que no debe dejar de estar en agenda.

#### **Proyecto 4.3- El manejo del agua superficial en el suelo rural**

Otra de las herramientas a considerar en cuanto a la gestión del suelo rural es el manejo del agua superficial, el cual implica atender a la dinámica de este recurso, principalmente a nivel de cuenca hidrográfica. Las cuencas son las principales formas terrestres dentro del ciclo hidrológico que captan y concentran el agua que proviene de las precipitaciones, la cual se distribuye en proporciones y procesos variables, y se encuentra en permanente movimiento entre la atmósfera, la superficie y el subsuelo.

El riesgo de inundación resulta de la combinación entre la amenaza que generan las inundaciones y los daños que éstas pueden provocar. Una inundación se produce cuando un cuerpo de agua ocupa áreas infrecuentemente sumergidas pudiendo causar un daño. Hidrológicamente es un proceso de autorregulación natural del sistema fluvial por el cual un manto de agua ocupa las llanuras laterales del valle de un curso de agua.

Los fenómenos naturales potencialmente dañinos que pueden producir inundaciones como lluvias torrenciales, sudestadas o el deshielo, tienen una determinada probabilidad de ocurrencia, dentro de un período de tiempo y en un área determinada. Además, existen causas antrópicas, tales como la limitación del desagüe en zonas costeras, la obstrucción de los cauces por deslizamientos y desbordes, y la rotura de presas, entre otros, que pueden generar o contribuir a una inundación. Además, en muchas ocasiones, las labores agrícolas sobre las cuencas alteran los cursos de agua como los bajos intermitentes, modificando las condiciones de escurrimiento y la geomorfología de la zona.

La peligrosidad de las inundaciones está asociada a la profundidad del agua, la duración o permanencia de ésta, la velocidad de la escorrentía, la carga sedimentaria (especialmente

dañino para los usos del suelo agrícolas), el tiempo que tarda en alcanzarse el caudal máximo (denominado tiempo al pico) y la estacionalidad, es decir, el momento del año en el que se produce. En cuanto a la escorrentía superficial, ésta depende de: la intensidad y duración del fenómeno; la permeabilidad de la superficie del suelo; el tipo y la cantidad de vegetación; la extensión de la cuenca; la profundidad del nivel freático y la pendiente.

Por su parte, algunos de los factores que contribuyen al aumento de este riesgo son: el cambio climático; los cambios en el uso del suelo producto de la deforestación o la urbanización; o el aumento demográfico.

La gestión del riesgo de inundaciones implica atender diferentes etapas e incluye diferentes herramientas, entre ellas: la evaluación del riesgo (tanto de la peligrosidad como de la vulnerabilidad social); la predicción (se busca comprender dónde, cuándo y de qué magnitud será el evento); la prevención (a partir de métodos estructurales -redes, diques, limpieza canales- como no estructurales -planes de OT, educación-); el sistema de alerta (incluye el monitoreo de las variables pertinentes, la determinación de umbrales de peligro, la alarma o aviso a la población potencialmente afectada); y la mitigación (se busca regresar a la situación previa).

En este sentido, a fin de atender estos riesgos en General Alvarado resulta indispensable estructurar la diversidad de los datos referidos a la evaluación, prevención, alerta y mitigación en un sistema de soporte a la decisión o sistema de apoyo a la toma de decisiones. Estos sistemas permiten plantear diferentes escenarios y muestran lo que sucede cuando se modifican los parámetros. Entre las acciones a desarrollar también se encuentran el mantenimiento y la limpieza periódica de los desagües pluviales y los cursos de agua, en particular de los Arroyos Las Brusquitas, El Durazno, La Totorá, La Ballenera y La Tigra, en conjunto con los organismos provinciales. De esta manera se busca reducir el riesgo de inundaciones mediante acciones de prevención llevadas a cabo entre los responsables a nivel municipal y provincial.

Por otro lado, se debe considerar la creación de un comité de cuencas interinstitucional, activo y participativo como un espacio que para promover la prevención o solución de conflictos, así como la construcción colectiva de consensos con respecto al estado y los usos del agua. El mismo debe reunirse periódicamente y estar conformado por representantes de distintos actores y organismos del Estado municipal y provincial, a fin de superar la visión sectorial en cuanto a la gestión del agua.

#### **Proyecto 4.4: Competitividad de las producciones tradicionales**

Tratadas las condiciones y recursos del Municipio en General Alvarado y en particular de Comandante Otamendi y Mechongué que fueron evaluadas mediante entrevistas y en el desarrollo de los talleres junto con los actores locales, se evidencia una clara resistencia a realizar cambios en las producciones locales más tradicionales como la soja, la papa y la ganadería-apícola. Panorama totalmente contrapuesto con sectores más incipientes mencionados anteriormente como el kiwi.

Este proyecto apoya la iniciativa de innovar sobre la producción ganadera-apícola. Tanto en la producción papera de Comandante Otamendi como la ganadera en Mechongué. Este

proyecto busca fomentar la alternancia en el uso de la tierra de una agricultura extensiva a una agricultura mixta (además de plantaciones de distintas oleaginosas de una mutación más fuerte apoyada en la ganadería). Colocando como foco, la importancia de la concientización en el uso de la tierra, como recurso no renovable y demostrando la pérdida de productividad en cada proceso intensivo que se realiza sobre ella. La manera adecuada es a través del fortalecimiento de círculos de calidad a través de las buenas prácticas rurales (INTA).

El INTA cuenta con trabajos de sistematización de experiencias para el desarrollo territorial: tramas sociales, gestión institucional y comunicación en los territorios. Ser parte de este tipo de trabajos transversales da lugar a poder acceder a ideas de mejoras continuas en producciones tradicionales que muchas veces contienen en su interior lógicas de resistencias a cambios pero que los mismos pueden brindar mejor competitividad en el sector. Si los actores locales es decir los productores, son convocados a trabajar en mesas territoriales y forman parte de esas experiencias el feed back de la comunicación hace posibles grandes cambios.

Fomentar la alternancia en el uso de la tierra de una agricultura extensiva a una agricultura mixta (además de plantaciones de distintas oleaginosas de una mutación más fuerte apoyada en la ganadería). Ayudará al sector más tradicional a cuidar el medio ambiente a perseguir producciones sustentables y a generar más potencialidad en el sector.

A su vez, este acumulado de iniciativas revalida el desarrollo de experiencias de prácticas territoriales rurales exitosas. Estas prácticas promueven el desarrollo de un proceso social implicando a la comunidad local rural y al desarrollo económico resultante.

#### **Proyecto 4.5: Promoción del uso de energías renovables**

En este sentido Miramar cuenta con el Parque eólico Vientos de Miramar que actualmente, está en construcción a cargo de la empresa china Goldwin. También existe otro proyecto denominado “Vientos de Fray Güen” a construirse en el Paraje San José (Ruta 88 y camino a Mar del Sud), cuya obra aún no ha comenzado. La empresa responsable de este proyecto es Eoliasur y tendrá una potencia cercana a los 100 Mw.

Ambos proyectos se insertan en el “Programa de abastecimiento de energía eléctrica a partir de fuentes renovables” (RenvAr), llevado a cabo por la Secretaría de Energía del Ministerio de Hacienda de la Nación.

Siguiendo en esta línea el municipio de General Alvarado está adherido al programa provincial Plan BIO una idea que permite recuperar y reciclar el aceite vegetal usado, reduciendo la contaminación del agua y la tierra. El municipio se encuentra realizando, en relación con ello, una planta productora de biodiésel a partir de aceite vegetal usado que procesará el aceite del partido y la región. Más precisamente en la localidad de Mechongué, allí también se vienen realizando acciones para la construcción y puesta en marcha de un parque solar fotovoltaico de 300 kW de potencia.



Es importante seguir promoviendo este tipo de iniciativas. Como también incentivar a la inversión de paneles solares. Comenzando por la concientización desde los más chicos en la escuela y en otras instituciones que colaboren hacia esa mirada sustentable.

A partir de la idea de cooperación internacional planteada anteriormente es importante constituir alianzas en ese sentido con experiencias concretadas en otras regiones. La promoción de uso de energías renovables puede incentivar a distintos organismos y sectores a realizar nuevas inversiones en el municipio.

#### **Proyecto 4.6: Desarrollo del cinturón frutihortícola**

En los talleres como en el prediagnóstico surgió como una cuestión recurrente la importancia de que los jóvenes puedan desarrollarse en el territorio. Bajo esa perspectiva es vital trabajar ejes de oportunidades de **trabajo**, de **estudio**, de formación técnica y profesional. Ya que, dentro de las distintas entrevistas, los jóvenes manifestaron como temas de interés: alimentos orgánicos, la ecología y el cuidado del medio ambiente.

El objetivo de este proyecto es promover la producción agroecológica local y su comercialización interna, generando más trabajo y consumo saludable. Éste surge de la inquietud, principalmente de los jóvenes, por la dependencia cada vez mayor de la ciudad a los alimentos no producidos dentro de la misma, principalmente destinada al consumo. El mismo contempla dos ejes de acción: el apoyo a pequeños productores mediante capacitaciones en buenas prácticas agrícolas, incentivo para procesos de reconversión productiva agroecológica y provisión de infraestructura y equipamiento. Paralelamente el fortalecimiento a la comercialización, a partir de la puesta en marcha de un sello de calidad de los alimentos, potenciar nuevos canales de expendio y generando nuevos espacios o ferias.

Si bien el municipio de General Alvarado pertenece a La Red Nacional de Municipios y Comunidades que Fomentan la Agroecología RENAMA. Es importante que fomente políticas públicas en esa dirección. La creación del cinturón frutihortícola puede dar el puntapié a iniciativas en este sentido. Creando un espacio donde los jóvenes puedan expresar sus ideas y su sentido de pertenencia local. Para ello, es importante reducir el territorio urbano y tierras de cultivo extensivo adhiriendo a la idea de la red de municipios agroecológicos. Profundizar un modelo de arraigo basada en la idea de la soberanía alimentaria y la producción desde la mirada de la economía social.

#### **Objetivo 5.**

**Desarrollar y potenciar una ciudad turística diferenciada, competitiva y diversificada con efectos derrame hacia el resto de las localidades del municipio.**

Al momento de evaluar las implicancias estrictamente turísticas del territorio, y en consonancia con las transformaciones globales frente a la evolución reciente del desarrollo del turismo, surge la necesidad de repensar la actividad turística frente a las exigencias de una mayor especialización de los mercados y, por lo tanto, de los destinos. En este sentido,

uno de los aspectos más relevantes de estas nuevas necesidades y exigencias se vincula con la tendencia a abandonar viejos modelos de desarrollo turístico que sólo proponían atractivos turísticos a modo de *commodities*, sin valor agregado, avanzando en el desarrollo de productos turísticos específicos innovadores, auténticos, distintivos y diferenciados respecto a la oferta disponible en otros destinos. La respuesta inmediata que muchos destinos adoptaron frente a los desafíos de la especialización se enfocó en los procesos de diversificación, ampliando su cartera de productos turísticos mediante dinámicas sociales de innovación y creatividad. Para el caso de destinos costeros como Miramar estos desafíos implican pensar la actividad turística más allá del *commodity* “Sol y Playa” a fin de captar mayor afluencia turística, atraer mayores inversiones y emprendimientos locales, generar mayores niveles de empleo, estimular la economía urbana del municipio, entre otros impactos.

A fin de generar complementos de desarrollo turístico estacional del turismo “Sol y Playa” el Partido de General Alvarado cuenta con un enorme potencial, con atributos, recursos y activos que pueden contribuir a la creación de nuevos productos turísticos para impulsar la diversificación. Para el impulso del Turismo Gastronómico, si bien existe un incipiente desarrollo de sitios de interés en gastronomía especializada, se advierte un potencial importante en términos de articulación comercial e institucional con la localidad de Nicanor Otamendi como principal productor de papa por excelencia a fin de promover y capitalizar este producto de calidad, de especialidad de la zona, para explotarlo desde lo gastronómico además de lo productivo. El avance en las producciones de kiwi en áreas especializadas para un producto de calidad también aporta a objetivos de complementariedad intersectorial. Aquí se hacen evidentes las redes de sinergia y cooperación que pueden generarse entre el sector turístico y productivo del municipio. En sintonía con esta dinámica sinérgica entre ambos sectores pueden pensarse estrategias para el impulso del Turismo Rural, aprovechando los recursos existentes, con impactos positivos en términos de generación de empleo y atracción de inversiones en diversas zonas del PGA.

La importancia de promover el desarrollo turístico desde una mirada integral y holística apunta no sólo a desestacionalizar el destino y crear ganancias de competitividad a lo largo del año sino también a constituirse como instrumento para integrar otros sectores productivos, desde el momento en que el turismo representa el principal sector económico generador de ingresos del municipio, con lo cual adquiere una relevancia estratégica para la economía urbana de General Alvarado.

En esta línea, hubo un importante consenso entre los participantes del taller a fin de generar diversas acciones que logren configurar “corredores turísticos”: por un lado, a lo largo del frente costero, concebido como espacio público principalísimo del territorio; de ahí la importancia de impulsar un fuerte proceso de regeneración costera con base en la sustentabilidad y accesibilidad como valores estratégicos del proyecto. Por otro lado, se compartieron estímulos para desarrollar fuertes procesos de articulación con el sector productivo rural a fin de generar corredores turísticos hacia las áreas rurales del municipio, desde donde surgirán nuevos productos turísticos que convaliden la necesaria diversificación.

En tanto, se evidenció la relevancia de la creación de una “Marca Ciudad” que contemple la implicación ciudadana; los participantes han expresado el deseo de ser co-creadores de la marca de su ciudad, como canal de representación e identidad local. Al mismo tiempo, quedó

clara la concepción de la Marca Ciudad como instrumento de gestión estratégica urbana, que trasciende valoraciones estéticas y estrategias de marketing urbano, sino que define principalmente directrices de gestión urbana: qué ciudad quieren sus habitantes, qué acciones se realizan y dónde se realizan (en qué áreas específicas del municipio: en áreas de alta visibilidad turística o donde verdaderamente existe una necesidad). Varias de las observaciones marcadas por la audiencia de los talleres han plasmado esta diferenciación respecto a la ejecución de algunas obras de infraestructura en el Partido de General Alvarado.

Claramente, la Marca Ciudad diseña y construye la ciudad desde el momento en que se concibe como una nueva forma de gestión urbana sustentada en canales de identificación ciudadana.

## Programa 5

### **Diversificación de productos turísticos**

El presente programa se enmarca en la idea de desarrollar y potenciar una ciudad turística diferenciada, competitiva y diversificada con efectos derrame hacia el resto de las localidades del municipio.

La relevancia que adquiere el turismo como actividad económica se vincula con el posicionamiento que fue alcanzando a lo largo de la historia como motor de desarrollo económico, tanto en ciudades como en regiones, desde el momento en que se concibe como una actividad integradora de una multiplicidad de sectores económicos, con el impulso necesario para arrastrar al conjunto de las actividades del sistema económico.

En ciudades que nacen “turísticas” por sus atractivos naturales como son las ciudades costeras, la relevancia estratégica que adquiere la actividad turística se vuelve muy sensible para el desarrollo regional. En el caso de la ciudad de Miramar, considerada la ciudad costera más relevante y cabecera del Partido de General Alvarado, el desarrollo turístico no debe pensarse aislado del resto de las ciudades y de todo el municipio por el “efecto derrame” que es capaz de generar y porque también necesita de otros sectores productivos radicados en distintas ciudades del municipio. Aquí es importante entender la actividad turística desde una dimensión holística integrando, dentro de su sistema económico, bienes y servicios tanto turísticos como no turísticos, ya sea de la esfera pública o privada, y recursos con transformación o sin ella.

En términos de gestión y gobernanza del destino Miramar estas consideraciones implican pensar la política turística hacia dos frentes: potenciando la especialización turística de la ciudad mediante el desarrollo de un producto propio de un destino “Sol y Playa”, con fuertes dinámicas estacionales; y, por otro lado, estimular la apertura hacia nuevos productos turísticos, diversificando la oferta del destino, aprovechando los recursos existentes en otras localidades del municipio de General Alvarado, otorgándole mayor capacidad de diferenciación y, por lo tanto, mayor competitividad. Pensar en productos turísticos diversificados, en un destino de las características de Miramar, no es menor considerando que se trata de un destino de tamaño intermedio a sólo 45 kms. de Mar del Plata, uno de

los destinos turísticos más convocantes de la región en período estival. Por lo tanto, la competencia en el producto “Sol y Playa” es muy fuerte para Miramar, aún con sus características y particularidades.

En este sentido, sin dejar de contemplar las conclusiones emanadas del Plan M12 en materia de turismo sustentable que actualmente viene adoptando el municipio, con el fin de resignificar el turismo como motor del desarrollo económico y social de Miramar rearticulado con el resto de las actividades económicas bajo un nuevo concepto de red productiva diversificada, se proponen a continuación los siguientes proyectos:

### **Proyecto 5.1: Revitalización del Bosque Energético y Vivero Dunícola.**

De acuerdo a lo observado mediante trabajos y visitas de campo, junto a las manifestaciones recibidas respecto al estado actual del Bosque Energético queda clara su situación de semi-abandono, sin infraestructura existente de servicios básicos adecuados y con un potencial turístico escasamente aprovechado; aún así, se destaca la gran afluencia de visitantes que recibe atraídos por su naturaleza y su mística junto con los beneficios que reporta para la salud.

El Bosque Energético se ubica dentro del predio que comprende el Vivero Dunícola Municipal “Florentino Ameghino”, abarcando un radio aproximado de 100 metros; oscuro, silencioso, fresco, húmedo y fuertemente oxigenado por la vegetación ubicada en la periferia del Vivero, adyacente a la Ruta 11, camino a Mar del Sud. En este sentido, se propone un importante proceso de revitalización integral del área, contemplando tanto el Bosque Energético como el Vivero Dunícola Municipal entendidos como un producto turístico en su conjunto, es decir, sin un tratamiento turístico diferenciado uno del otro.

Creemos pertinente la implementación de un Plan de Manejo Sustentable del Bosque y el Vivero Dunícola, focalizando su perfil recreativo mediante la puesta en valor del potencial ecoturístico del área bajo estudio. Para este proyecto puede ser propicio sustentarse en la figura de la UNESCO que define “Zonas Ambientales en Áreas Urbanas”. Complementariamente, sería de vital importancia aunar y enfocar esfuerzos para alcanzar la declaración oficial de “Área Natural Protegida” (ANP) por parte del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), autoridad ambiental bonaerense encargada de coordinar programas orientados a la conservación y protección de recursos naturales, a la vez que coordina esfuerzos con otros organismos y municipios de la Provincia en cualquier aspecto que tenga competencia ambiental<sup>1</sup>. Esta clase de declaratorias oficiales le imprime una imagen de sustentabilidad / sostenibilidad al producto turístico Bosque Energético y Vivero Dunícola.

Mediante el proceso de revitalización integral propuesto podrán reconvertirse los usos turísticos del espacio en cuestión, dando lugar al surgimiento de nuevos subproductos turísticos cristalizados en el desarrollo de *Turismo Wellness* (*Turismo de Bienestar*), impulsando la oferta de servicios específicos (prácticas de relajación y meditación, cosmética especializada, alimentación sana y natural, ejercicio físico especializado, entre

---

<sup>1</sup> Para mayor información respecto al OPDS véase:  
<http://www.opds.gba.gov.ar/contenido/institucional>

otros); de igual forma, pueden surgir estrategias para el desarrollo del *Ecoturismo* adaptando la infraestructura para ofrecer actividades específicas para turistas amigables con el medio ambiente (senderismo, trekking, cabalgatas, entre otras).

Se evidencia un claro escenario potencial de turismo de experiencias diversas en toda el área bajo estudio: desde experiencias místicas que brinda el entorno del Bosque Energético con sus propiedades metafísicas, hasta las experiencias motivacionales y corporales que proponen las actividades de bienestar junto con prácticas turísticas conectadas con el medio ambiente.

Es de destacar la reciente inauguración del Museo de Ciencias Naturales situado en el Vivero Dunícola, lo cual representa un avance crucial para la conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico del destino, a la vez que contribuye a la atracción de visitantes al área, lo cual impulsa el desarrollo de un nuevo producto turístico: Bosque Energético y Vivero Dunícola.

Complementariamente, se sugiere la implementación focalizada en el presente Proyecto de las Directrices de Gestión Ambiental para Municipios Turísticos y las Directrices de Gestión Ambiental para Prestadores Turísticos, una herramienta de gestión provista, coordinada y certificada por la Secretaría de Turismo de la Nación a través de los diversos programas que componen el Sistema Argentino de Calidad Turística (SACT)<sup>2</sup>. La implementación de este tipo de herramientas estratégicas no sólo contribuye a impulsar un proceso de revitalización sustentable de un atractivo turístico alternativo, tan importante para la diversificación turística que promueve el presente Programa, sino también le aporta un posicionamiento competitivo al producto y al destino en su conjunto.

#### **Proyecto 5.2: Reconversión del frente costero, reacualificación del uso de playas y accesibilidad.**

Pensar el desarrollo turístico de destinos costeros como Miramar supone focalizar estrategias en el rediseño y mejoramiento continuo del frente costero entendido como eje articulador en la configuración espacial del territorio y, por lo tanto, como espacio público gravitacional de flujos, tanto de residentes como de turistas.

La revitalización del espacio urbano costero redundará en impactos positivos como atractivo y eje físico principal del destino en términos del valor territorial, paisajístico, turístico, social y ambiental, mejorando la calidad de vida del residente y del turista.

La situación de partida respecto al estado del borde costero advierte precarias condiciones de habitabilidad en términos de sustentabilidad y funcionalidad social para la calidad ambiental y calidad de vida que es capaz de brindar el espacio bajo estudio.

A estos fines se propone desarrollar e implementar un Plan de Manejo Sustentable e Integrado del frente costero, a fin de cumplimentar con los siguientes objetivos:

---

<sup>2</sup> Para mayor información véase: <https://www.argentina.gob.ar/turismo/sistema-argentino-de-calidad-turistica/programas>

- Recuperar el frente costero en términos de superficie, evitando impactos negativos causados por la erosión costera y bajo la idea de ampliar el espacio público para un mejor y mayor uso de playas, brindando servicios de calidad al visitante.
- Garantizar la accesibilidad en playas. Esto implica brindar un espacio público accesible para todos, incluyendo a personas con movilidad reducida o con capacidades diferentes. Fundamentalmente las acciones se focalizarían en paradores que incluyan rampas para discapacitados, una rambla costera que facilite la movilidad para discapacitados y la incorporación (al menos en la mayoría de los paradores) de sillas anfibias (sillas náuticas especiales para personas con discapacidad). La idea es garantizar una infraestructura adaptada bajo cánones de inclusión a lo largo de gran parte de las playas. A estos fines se sugiere la asociación del Municipio de General Alvarado y a los concesionarios / prestadores de servicios en playas a la Red de Turismo Accesible de Argentina, con la idea de intercambiar experiencias específicas respecto a equipamiento accesible en playas.
- Impulsar acciones de sustentabilidad en playas. Desde la gestión eficiente de residuos en playas hasta incentivos para incorporar energía solar e iluminación Led en paradores, de manera de aumentar los beneficios inmediatos al medio ambiente juntos con la eficiencia en términos económicos y de ahorro que implican este tipo de iniciativas.
- Desarrollar un proceso adecuado de regularización de concesiones y reconstrucción de paradores, bajo normativa y arquitectura sustentable, en consonancia con las premisas anteriormente comentadas respecto a ofrecer espacios accesibles y sustentables en playas. Dado que actualmente Miramar no cuenta con instalaciones de tales características, entendemos que debiera ser éste un proceso paulatino pero planificado en el tiempo, determinando plazos mínimos de ejecución de obras a los concesionarios (Unidades Turísticas Fiscales)
- Puesta en valor del patrimonio natural costero. Estas acciones se enfocan particularmente a las áreas de acantilados con la idea de permitir un mejor aprovechamiento turístico del visitante. Se propone instalar miradores y puntos panorámicos, incluyendo infraestructura de servicios mínimos que garanticen la accesibilidad y la sustentabilidad del espacio.

Cabe destacar que el conjunto de estas acciones y propuestas requiere de un trabajo multidisciplinario, convocando a distintos profesionales (arquitectos, geólogos, ingenieros sustentables, ingenieros hidráulicos, biólogos, urbanistas, agrimensores, junto con personal municipal con conocimientos específicos).

Complementariamente, se sugiere la implementación focalizada en el presente Proyecto de las Directrices de Accesibilidad destinada a organizaciones turísticas, una herramienta de gestión provista, coordinada y certificada por la Secretaría de Turismo de la Nación a través de los diversos programas que componen el Sistema Argentino de Calidad Turística (SACT)<sup>3</sup>. De esta forma, se incentiva el acceso y disfrute de la actividad turística orientando la accesibilidad hacia la mejora de la calidad en los servicios turísticos en playas, contribuyendo a un posicionamiento competitivo del destino.

---

<sup>3</sup> Para mayor información véase: <https://www.argentina.gob.ar/turismo/sistema-argentino-de-calidad-turistica/programas>

### **Proyecto 5.3: Promoción articulada del Turismo Rural**

Dadas las condiciones y recursos presentes en el Municipio en general y en Miramar en particular evaluados mediante las entrevistas realizadas y el desarrollo de talleres junto con los actores locales, se evidencia una clara tendencia de hacer de la producción local un producto turístico, con lo cual la diversificación necesaria en materia turística se observa que vendrá del sector productivo, dando lugar a una fuerte sinergia entre Turismo y Producción.

Mediante el circuito “Mar y Quintas”, iniciativa actualmente en stand by e implementada años atrás, puede generarse un nuevo producto turístico vinculado con el desarrollo de un circuito turístico de quintas ubicadas en las zonas de influencia y áreas aledañas al centro de Miramar. Ello requiere de un fuerte proceso de articulación público-privado en el que será necesario crear estrategias de sinergia entre ambos agentes.

En consonancia con esta iniciativa, la Fiesta Provincial de la Papa, cuya celebración tiene lugar durante el mes de mayo, junto con la propuesta de la Fiesta Local del Kiwi, contribuyen a atraer visitantes al destino Miramar y zonas aledañas fuera de la temporada estival, dando lugar a la desestacionalización del destino y estimulando la actividad turística durante el resto del año. Complementariamente, dadas las producciones especializadas en papa y kiwi de la zona, pueden impulsarse estrategias de Turismo Gastronómico buscando promover y capitalizar estos productos de calidad para explotarlo desde lo gastronómico además de lo productivo. El avance en las producciones especializadas de calidad también aporta a objetivos de complementariedad intersectorial y se hacen evidentes las redes de sinergia y cooperación que pueden generarse entre el sector turístico y productivo del municipio.

A su vez, este conjunto de iniciativas, convalidan el desarrollo de experiencias turísticas memorables, implicando al visitante/turista en tareas rurales y productivas, dando lugar a prácticas de *Turismo Rural Comunitario*. Estas prácticas promueven el desarrollo de un turismo sustentable en lo social implicando a la comunidad local rural a la esfera turística y al desarrollo económico resultante, a la vez que ofrece una mejor experiencia de viaje al turista. Esta iniciativa aporta a los viajeros que buscan descubrir distintos perfiles y culturas dentro del destino nuevas opciones de viajes sustentables y transformadores, en los que puedan aprender y conectar con productores locales y trabajadores rurales, potenciando el intercambio cultural que propicia la experiencia turística. En esta línea, pueden articularse estrategias que contemplen visitas a chacras experimentales de apicultura y a plantas de producción de kiwi, tanto en Miramar como en zonas aledañas, tal como se propone en el Objetivo 4 “Programa de desarrollo productivo: competitividad, innovación y valor agregado”.

Complementariamente, puede pensarse en impulsar el Turismo Rural de Estancias, aunque esta iniciativa implicaría un fuerte programa de incentivos y atracción de inversiones, ya que actualmente la infraestructura y establecimiento que atiendan este segmento es limitada, por lo que supone un desafío a mediano plazo.

### **Proyecto 5.4: Crear el Instituto Mixto de Turismo (IMT)**

Con la finalidad de promover la actividad turística y estimular sinergias entre el sector público y el sector privado, se propone la creación de un ente mixto de turismo a través del Instituto

Mixto de Turismo que, revista el carácter de Ente Autárquico y Descentralizado de los demás poderes municipales, con total autarquía financiera.

La presente iniciativa viene a generar aportes y crear un espacio de coordinación y articulación para el desarrollo turístico del municipio entre los distintos actores, públicos y privados, enmarcado en uno de los principios rectores de la Ley Provincial de Turismo N° 14209 propiciando la transversalidad entre los diversos sectores y áreas inherentes a la actividad turística, hoy ausente según lo manifestado por los ciudadanos en los diversos talleres realizados.

El desarrollo competitivo de la actividad turística requiere definir y aunar objetivos, generando consensos y captando recursos, humanos y monetarios a fin de determinar el uso estratégico de los mismos, fundamentalmente con vistas a un fuerte y necesario proceso de diversificación de productos turísticos que enmarca el espíritu del presente Programa.

Entendemos que la creación de un organismo oficial que concentre sus esfuerzos en el mejoramiento y perfeccionamiento continuo de la actividad turística, incorporando agentes del sector privado, adquiere una relevancia estratégica para el desarrollo, la planificación, la promoción y la ejecución de planes y programas a fin de estimular el crecimiento turístico del destino Miramar y sus localidades vecinas que conforman el Partido de General Alvarado.

En este sentido, creemos pertinente avanzar en el diseño del Anteproyecto de Ordenanza para la creación del IMT (Instituto Mixto de Turismo) planteando un claro escenario de cooperación público-privada, aunando criterios y consensos para el desarrollo turístico competitivo.

Entre los objetivos más relevantes respecto a la creación del IMT se destaca:

- Definir y gestar la Marca Ciudad en términos de marca turística con fuertes dinámicas abiertas de participación ciudadana, afianzando el sentido de pertenencia de sus residentes y su identidad local. La apertura al diseño de marca turística hacia los residentes adquiere mayor relevancia estratégica considerando una marca que exprese la diversidad de productos turísticos que ofrece no sólo Miramar como epicentro sino también el resto de las localidades del Partido de General Alvarado, en clave de desarrollo de Turismo Rural.

Lo que se observó a través del relevamiento de información y trabajos de campo es que el diseño actual de la marca ciudad de Miramar advierte un enfoque “cerrado” de “arriba hacia abajo”, esto es, sin instancias de participación ciudadana en la identidad que se intenta comunicar a través de la marca actual. A su vez, el diseño de la marca contempla un enfoque de “afuera hacia adentro” claramente dirigido hacia el turismo sin contemplar a los residentes y la comunidad local, lo cual impide un proceso de identificación y de sentido de pertenencia por parte de la ciudadanía miramarense y alvaredense. Hay un claro enfoque piramidal del diseño de marca, por lo que no existe un proceso de diseño abierto y coordinación de criterios.

En este sentido, sería interesante repensar un enfoque de adentro hacia afuera (*enfoque endógeno*) para implicar a los residentes permanentes en la construcción de la identidad de la ciudad. A estos fines, se propone la realización de Talleres de Sensibilización Ciudadana para la Creación de la Marca Ciudad (bajo técnicas específicas) complementado con la celebración de Concursos de Ideas, Concursos



- Fotográficos y Concursos de Dibujos que generen aportes directos al diseño de marca por parte de la ciudadanía local.
- Apoyar y convalidar políticas turísticas tendientes a la diversificación del destino. Con base en la potenciación del Programa “*Experiencia Miramar: Tu Destino 360*” que propicia el desarrollo de diversos productos turísticos, será relevante aportar complementos en la realización de eventos sociales, culturales y deportivos, brindando colaboración institucional, organizativa y logística.
  - Estimular el desarrollo de capacitaciones técnicas para el sector turístico. El desarrollo turístico diversificado requiere de una permanente actualización profesional de los recursos humanos que aportan calidad al servicio turístico; en este sentido, será indispensable generar propuestas de capacitación desde el IMT a los diferentes actores y prestadores turísticos.
  - Convalidar el desarrollo turístico bajo las dinámicas del paradigma actual de *turismo inteligente* a fin de abordar estratégicamente los impactos que genera el actual proceso de *transformación digital* en el sector turístico. En esta línea, creemos prioritario evaluar las posibilidades técnicas de implementar una aplicación turística (App) que contemple a todo el municipio de GA a fin de facilitar el acceso a datos e información en tiempo real, generando una mayor eficiencia en los servicios al turista y mejorando su experiencia turística en destino. Se entiende que se trata de una iniciativa fácilmente alcanzable y de bajo costo dado los recursos humanos existentes, reflejado por ejemplo mediante el Cluster Green and Tech de “Las Brusquitas”, quienes pueden oficiar de embajadores de la iniciativa, lo cual redundará en una mayor competitividad y diferenciación al destino.
  - Contribuir a la generación de estadísticas turísticas del Municipio que configuren una base sólida de datos útiles para procesar los análisis necesarios que permitan una mejor toma de decisiones de política turística y llevar a cabo procesos de mejora continua.

Entendemos que la creación de un espacio como IMT (Instituto Mixto de Turismo) constituye un importante avance en el fortalecimiento institucional del municipio, promoviendo un ecosistema de innovación abierta mediante dinámicas de cooperación público-privada e implicando a diversos agentes: sector privado (pymes, emprendedores, startups, empresarios), comunidad local (residentes), sector académico (profesionales, universidades, instituciones) y sector público (gobierno local). Bajo esta dinámica todos los agentes rigen su comportamiento basado en la competencia, pero también en una actitud compartida y de cooperación, a favor de un mayor grado de innovación en el sector y en la generación de externalidades positivas, siempre con acciones focalizadas en mejorar la experiencia del turista. Supone pensar el destino y la ciudad desde un enfoque holístico en el que se generen relaciones de colaboración e intercambio de conocimiento entre los distintos agentes, y desde el cual se convaliden proyectos de gestión turística.

#### **Proyecto 5.5: Mecanismos de financiamiento del sector turístico.**

El proceso de diversificación de la oferta turística que propone el presente Programa requiere promover y gestionar la inversión privada en nuevos emprendimientos turísticos y en el mejoramiento de los existentes que den respuesta a las nuevas modalidades de turismo y a

las nuevas necesidades que se generan desde la demanda, a fin de otorgarle competitividad al destino.

Para este fin creemos adecuado evaluar la implementación de mecanismos de financiamiento especial, a tasas preferenciales para diversos subsectores de la actividad turística. En este sentido, ponemos a consideración los Arts. 34 y 35 de la Ley Provincial de Turismo N°14209, que en su Título VII, Capítulo II, plantea Medidas de Fomento a la actividad:

*Art. 34: La Autoridad de Aplicación podrá gestionar ante el BAPRO una línea de crédito cuyo objeto sea la inversión de capital en recursos turísticos y/o equipamiento de Micro y pequeñas empresas del sector.*

*Art. 35: Los municipios interesados en utilizar este instrumento firmarán un convenio con el BAPRO, pudiendo hacerse cargo de hasta el 50% de la tasa de interés del crédito.*

Dichos artículos de la ley fueron pensados para que el Municipio pueda impulsar verdaderas acciones de promoción gestionando el financiamiento con el Banco Provincia a partir de acordar un programa específico y condiciones favorables de financiamiento. El programa puede estar destinado tanto a sectores como los hotelero, gastronómico o de servicios turísticos. A modo de ejemplo, pero partiendo del análisis de la realidad, podríamos decir que se puede formular un programa de mejoramiento de hoteles (la ley no llega a establecimientos de mucha jerarquía) en los cuales son necesarias refacciones internas, ambientaciones y cambios de mobiliario que son esenciales para una prestación más confortable (camas, luces, televisión, aire acondicionado, etc.). Es recomendable que el municipio o la cámara empresaria dispongan de algún profesional que marque criterios de intervención y asesore en la materia. El Banco puede dar el financiamiento como préstamos o directamente con la tarjeta de crédito, mejorando así los beneficios de programas convencionales. El Municipio -dice la ley- puede aportar hasta el 50% de la tasa de interés; es decir que, en el momento en que el particular paga su cuota, en realidad solo paga una parte del interés bancario estipulado (que se supone ya es beneficioso) y el resto se aportará desde una cuenta pública.

Este tipo de sistemas da resultados en otras áreas de la producción, pero no se lo ha aplicado al sector turístico. Tiene dos aspectos centrales: por un lado, al Municipio le permite individualizar una política de abajo hacia arriba, distinta a la espera de la implementación de acciones provinciales que son generalizadas o compartidas con otros municipios. Por otra parte, puede ajustar el programa a las necesidades reales de sus vecinos, por ejemplo, trabajando con ellos la herramienta a partir de conocer quiénes son los interesados y que están necesitando.

Como se señaló, el programa puede adaptarse a otras áreas del turismo como ser el sector gastronómico y de servicios, pero está orientado a los que están en actividad y no a financiar necesariamente proyectos nuevos. Sin embargo, en el caso de los servicios turísticos es posible pensar en actividades más innovadoras.

# Plan Estratégico de General Alvarado

## Determinación de Objetivos y Agenda de desarrollo

### Talleres participativos

Asistentes en el taller del 8 de noviembre del 2019 de 9:00 a 13:00 hs

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Andrea Chiarotti        | Municipio de GA /Área de Desarrollo Humano  |
| Adolfo Ferrari          | Deportes                                    |
| Alberto José Zabala     | Agrupación "La Germán"                      |
| Alejandra Larrea        | APS   |
| Alejandro Dos Reis Rosa | Asociación Hotelera Gastronómica de Miramar |
| Alfredo Alba            | Independiente                               |
| Andrea Entrático        | EEST N° 1                                   |
| Andrea Rojas            | Área Discapacidad                           |
| Astrid Vilela Suquia    | Independiente                               |
| Carlos Becker           | AER INTA                                    |
| Carlos Pagliardini      | Guía turístico Bosque Energético            |
| Cesar Pafundi           | Concejal                                    |
| Consaiszo Elizabet      | Niñez y Juventud                            |
| Constanza Saffer        | Dirección de Niñez                          |
| Daniel Ligier           | EEA INTA Balcarce                           |
| Eduardo Vélez           | Niñez                                       |
| Enrique Malbrán         | CAPBA                                       |
| Florencia Flego         | Niñez                                       |
| Hugo David Viola        | Concejal Bloque Cambiemos                   |
| Jorge Cañueto           | Ciudadano particular                        |
| Laura Derisio           | CAPBA                                       |
| Leandro Viggiani        | CEU Miramar                                 |

Asistentes en el taller del 8 de noviembre del 2019 de 9:00 a 13:00 hs

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Leonardo Commisso           | La Tetera Miramar                                |
| Lidia Gallego               | C.A.C.I.P.S.                                     |
| Liliana Olivieri            | Ciudadana autoconvocada                          |
| Luciana Pilli               | Producción agrícola (papas)                      |
| Margarita Belloni           | Centro de Jubilados "Amanecer en el Mar"         |
| María Andrea Entrático      | Docente arquitecta                               |
| María Elisa Grünwaldt       | Secretaría Turismo, Cultura y Deporte            |
| María Elsa Antelitano       | Centro de Jubilados "Amanecer en el Mar"         |
| María Eugenia Bove          | Secretaria de Gobierno                           |
| María Jazmín Cañueto        | Ciudadana particular                             |
| María José Rollie           | FAIDI  |
| Mariana A. Marino           | ASABE (Asociación Salvemos al Bosque Energético) |
| Marisa Torano               | Municipio de GA /Área de Desarrollo Humano       |
| Martínez Miriam             | EEE N° 503 / EEST N° 1                           |
| Matías Ignacio Gatti        | Dirección de Obras Públicas                      |
| Matías Valdivia             | Las Brusquitas                                   |
| Micaela Sol Ruiz            | CEU Miramar                                      |
| Miranda Lumbreros           | Movimiento Evita                                 |
| Oscar Hoyos                 | Particular                                       |
| Paulina Marianelli          | Presidente Miramar Rugby Club                    |
| Rosana Florencia Marianelli | Directora de Promoción Turística                 |
| Rosana Mónaco               | EEST N° 1  |
| Sofía Pusterla              | Concejal HCD                                     |
| Susana Espiño               | Municipio de GA /Área de Desarrollo Humano       |
| Tomás Besteiro              | Director de Tercera Edad y Discapacidad          |
| Zulma Rojas                 | APS  |



















