



---

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES (CFI)

## **ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE 50 MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

### **INFORME FINAL**

Coordinador general:

**Arq. Julio S. Caviglioni**

Expertos:

**Dra. Julieta Frediani**

**Dra. Daniela Cortizo**

**Dra. Mariana Birche**

**Arq. Agustina Parodi**

Producción audiovisual:

**Facundo Pepe**

Asistentes:

**Mariana Abentin**

**Leonardo Fontana**

**La Plata, 15 de Diciembre de 2021**

## ÍNDICE GENERAL

<b>Introducción</b> .....	4
<b>Estructura de trabajo</b> .....	6
<b>ACTIVIDAD 0</b> “Estado de situación actual” .....	8
<b>ACTIVIDAD 1</b> “Recopilación, síntesis e interpretación de informes de avance y parciales de cada grupo de municipios en el informe final” .....	13
<b>ACTIVIDAD 2</b> “Descripción de lineamientos de política pública, normativa provincial y/o actualizaciones en materia de ordenamiento territorial para la provincia de Buenos Aires” .....	35
<b>ACTIVIDAD 3</b> “Sistematización de las principales conclusiones de cada uno de los grupos de municipios” .....	40

## ÍNDICE DE FIGURAS

**Figura 1.** Estado actual de situación de los municipios. Síntesis

## ÍNDICE DE TABLAS

**Tabla 1.** Etapa y actividades correspondientes al Informe Final

**Tabla 2.** Estado actual de situación de los municipios. Informes entregados al 15/12/2021

**Tabla 3.** Estado actual de situación de los municipios. Fases del trabajo en la que se encuentran

**Tabla 4.** Grupos de municipios

**Tabla 5.** Síntesis informes. Municipio de General Rodríguez

**Tabla 6.** Síntesis informes. Municipio de Presidente Perón

**Tabla 7.** Síntesis informes. Municipio de Punta Indio

**Tabla 8.** Síntesis informes. Municipio de Malvinas Argentinas

**Tabla 9.** Síntesis informes. Municipio de Carmen de Areco

**Tabla 10.** Síntesis informes. Municipio de Berazategui

**Tabla 11.** Síntesis informes. Municipio de Mercedes

**Tabla 12.** Síntesis informes. Municipio de Ensenada

**Tabla 13.** Síntesis informes. Municipio de Luján

**Tabla 14.** Síntesis informes. Municipio de Mar Chiquita



- 
- Tabla 15.** Síntesis informes. Municipio de Quilmes  
**Tabla 16.** Síntesis informes. Municipio de La Costa  
**Tabla 17.** Síntesis informes. Municipio de San Vicente  
**Tabla 18.** Síntesis informes. Municipio de Castelli  
**Tabla 19.** Conclusiones. Municipio de General Rodriguez  
**Tabla 20.** Conclusiones. Municipio de Presidente Perón  
**Tabla 21.** Conclusiones. Municipio de Punta Indio  
**Tabla 22.** Conclusiones. Municipio de Malvinas Argentinas  
**Tabla 23.** Conclusiones. Municipio de Carmen de Areco  
**Tabla 24.** Conclusiones. Municipio de Berazategui  
**Tabla 25.** Conclusiones. Municipio de Mercedes  
**Tabla 26.** Conclusiones. Municipio de Ensenada  
**Tabla 27.** Conclusiones. Municipio de Luján  
**Tabla 28.** Conclusiones. Municipio de Almirante Brown  
**Tabla 29.** Conclusiones. Municipio de Mar Chiquita  
**Tabla 30.** Conclusiones. Municipio de Tigre  
**Tabla 31.** Conclusiones. Municipio de Quilmes  
**Tabla 32.** Conclusiones. Municipio de La Costa  
**Tabla 33.** Conclusiones. Municipio de San Vicente  
**Tabla 34.** Conclusiones. Municipio de Castelli



---

## INTRODUCCIÓN

El presente Informe Final describe las actividades realizadas por el coordinador, quien suscribe, y los expertos, como así también las conclusiones del trabajo realizado en el transcurso de este año, tendientes a cumplir los objetivos expuestos en el TDR, que tiene como objeto el Ordenamiento Territorial de hasta 50 municipios de la Provincia de Buenos Aires.

Dicho trabajo tiene como finalidad la definición de los lineamientos, instrumentos de intervención urbanística/normativa y cuerpo normativo de la Ordenanza del Código de Zonificación de hasta 50 municipios de la Provincia de Buenos Aires. Los ejecutores del proyecto en el territorio (los Equipos Locales), cuentan con el acompañamiento del Equipo Soporte, que realiza el seguimiento de los avances en los diferentes grupos de municipios, fortaleciendo las capacidades de los equipos de planificación de los gobiernos locales involucrados, y sistematizando los avances y resultados que surjan de este proceso. De este modo, se arriba a un diagnóstico de la situación provincial que permite elaborar los lineamientos generales de política pública y actualización normativa de ordenamiento territorial en la provincia.

Llegado este punto es necesario remarcar que el trabajo fue atravesado por dos circunstancias particulares, una fue el proceso electoral nacional, y la otra el cambio de autoridades en la provincia.

La primera tuvo como consecuencia, además de restar tiempo a los equipos de gestión, cierta reticencia de algunos gobiernos locales a las denominadas *Instancias Participativas*, a desarrollar en el territorio, ya sea de manera electrónica o presencial; sabido es las dificultades que este tipo de tareas puede presentar, sin la colaboración de los municipios.

En referencia a la segunda, sucedió que luego de las elecciones P.A.S.O. se produjeron cambios en el gabinete provincial, siendo el Ministerio de Gobierno



---

parte de esto, sucediendo lo mismo con la contraparte provincial de este trabajo la Subsecretaria de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable. Así fue como el Lic. Daniel Guastavino sustituyó a la Lic. Marcela Villegas, en la mencionada Subsecretaría, lo que trajo aparejado el cambio de directoras en la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y la Arq. Claudia Rodríguez reemplazó a la Arq. Romina Villegas.

Estos cambios se vieron reflejados en un repaso y nueva puesta a punto del funcionamiento del Equipo Soporte con las nuevas autoridades, con todo lo que ello implica.

En este marco, el presente Informe Final describe las actividades llevadas a cabo de la etapa correspondiente, y contiene todos los elementos necesarios para describir el proceso de trabajo, sus herramientas y alcances.



## ESTRUCTURA DE TRABAJO

Las actividades y acciones que integran el trabajo se planifican y programan en un Plan de Trabajo (PT) que permite ubicarlas en el tiempo, a la vez que posibilita su articulación con los recursos disponibles.

El PT se estructura en torno a tres Etapas:

- Etapa 1: Actividades generales
- Etapa 2: Planificación y control
- Etapa 3: Conclusiones y lineamientos de política pública para el ordenamiento territorial.

Cada una de estas etapas está conformada por actividades a realizar para llevarlas a cabo. En el presente documento, las actividades a informar corresponden a la Etapa 3, y se detallan a continuación:

<b>ETAPA 3</b> <b>“Conclusiones y lineamientos de política pública para el ordenamiento territorial”</b>	<b>Act. 0</b> Estado de situación actual
	<b>Act. 1</b> Recopilación, síntesis e interpretación de informes de avance y parciales de cada grupo en el informe final.
	<b>Act. 2</b> Descripción de lineamientos de política pública, normativa provincial y/o actualizaciones en materia de ordenamiento territorial para la provincia de Buenos Aires.
	<b>Act. 3</b> Sistematización de las principales conclusiones de cada uno de los grupos de municipios

**Tabla 1.** Etapa y actividades correspondientes al Informe Final.

Fuente. Elaboración propia

El trabajo en cuestión tiene por objetivo el “Ordenamiento Territorial en hasta 50 municipios de la Provincia de Buenos Aires”: En este primer año, ha sido iniciado por 16 municipios (2 lo han finalizado, 14 se encuentran en proceso de trabajo y otros están por iniciar).

En este marco, al plan de actividades definido en el TDR para la Etapa 3, se le ha incorporado la actividad 0, “Estado de situación actual”, con el fin de exponer y manifestar el estado de situación del trabajo en la actualidad (tomando





---

como fecha de situación el día 15/12/2021), explicitando las distintas instancias en la que se encuentran los municipios hasta el momento.

Por otro lado, se ha cambiado el orden de las actividades 1 y 3, considerando que en primer lugar se realiza la recopilación, síntesis e interpretación de informes de avance y parciales de cada grupo de municipios, y luego se realizan las conclusiones del trabajo.

---

## **ACTIVIDAD 0 “Estado de situación actual”**

Esta actividad tiene por objetivo poner de manifiesto el estado actual de situación en la que se encuentran los municipios involucrados en el trabajo en cuestión, a fin de reconocer el estado de avance de cada uno.

### **Objetivos**

- Elaborar una síntesis del estado de situación actual del trabajo.

### **Componentes**

- *Acción 1: Recopilar la información del estado actual de cada uno de los municipios involucrados*

Esta primera acción hace referencia a la recopilación de toda la información disponible, con el fin de elaborar cuadros síntesis que integren la información del estado actual de situación de todos los municipios, en relación a la entrega de informes y la fase el trabajo en la que se encuentran (Diagnóstico, Plan, Código y Ordenanza).

- *Acción 2: Elaborar cuadros síntesis con la información recopilada*

Al día de la fecha, 16 municipios han iniciado el proceso de trabajo. Éstos se listan a continuación:

- Quilmes
- General Rodríguez
- La Costa
- Presidente Perón
- Carmen de Areco
- San Vicente
- Castelli
- Punta Indio
- Berazategui



- Mercedes
- Luján
- Mar Chiquita
- Almirante Brown
- Ensenada
- Malvinas Argentinas
- Tigre

Para la elaboración de cuadros síntesis del estado actual se analizan por un lado los Informes entregados al CFI (en tiempo y forma, con pedido de prórroga, pendientes por pedido de prórroga o pendientes hasta la fecha de entrega), y por el otro la fase del trabajo en la que se encuentran.

1. Informes entregados al CFI: en el cuadro presentado a continuación se detallan los informes entregados y pendientes de cada uno de los 16 municipios (Tabla 2).

MUNICIPIO	COMPLEJIDAD	DURACIÓN	FECHA DE INICIO	IP 1	IP 2	IP 3	IF
1 Quilmes	Alta	8 meses	26/5/2021				
2 General Rodriguez	Media	6 meses	26/5/2021				
3 La Costa	Alta	10 meses (*)	1/6/2021			no aplica	
4 Presidente Peron	Media	6 meses	1/6/2021				
5 Carmen de Areco	Baja	7 meses (*)	21/7/2021			no aplica	
6 San Vicente	Media	6 meses	21/7/2021				
7 Castelli	Baja	7 meses (*)	21/7/2021			no aplica	
8 Punta Indio	Baja	7 meses (*)	4/8/2021			no aplica	
9 Berazategui	Alta	8 meses	3/8/2021				
10 Mercedes	Media	6 meses	6/9/2021			no aplica	
11 Luján	Media	6 meses	2/8/2021			no aplica	
12 Mar Chiquita	Baja	6 meses	6/9/2021			no aplica	
13 Almirante Brown	Alta	8 meses	22/9/2021				
14 Ensenada (Etapa1)	Baja	5 meses (*)	24/8/2021		no aplica	no aplica	
15 Malvinas Argentinas	Media	8 meses	6/9/2021			no aplica	
16 Tigre	Alta	8 meses	15/10/2021				

- (\*) Municipios con extensión de tiempo de contrato
- Informes entregados en tiempo y forma
  - Informes entregados con pedido de prórroga
  - Informes pendientes de entrega por pedido de prórroga
  - Informes a entregar en la fecha correspondiente

**Tabla 2.** Estado actual de situación de los municipios. Informes entregados al 15/12/2021  
Fuente: Elaboración propia, 2021



Solo 2 municipios han finalizado el proceso a la fecha (15/12/2021), entregando la totalidad de informes. El resto, se encuentra en la actualidad desarrollando el proceso de trabajo.

De los 14 informes entregados correspondientes a la fase 1 (Diagnóstico), 8 han sido enviados en tiempo y forma, y 6 con solicitud de prórroga (estos pedidos de prórroga varían entre 7 y 30 días).

De los 4 informes entregados correspondientes a la fase 2 (Plan), 2 han sido entregados en tiempo y forma, 1 con pedido de prórroga y 1 está pendiente de entrega.

Los 2 informes entregados correspondientes a la fase 2 (Código), han sido entregados en tiempo y forma.

2. Fase del trabajo en la que se encuentran: en el cuadro presentado a continuación se detalla la fase del trabajo en la que se encuentra trabajando cada uno de los municipios (Tabla 3):

	MUNICIPIO	COMPLEJIDAD	DURACIÓN	FECHA DE INICIO	FASE		
					1	2	3
1	Quilmes	Alta	8 meses	26/5/2021			
2	General Rodriguez	Media	6 meses	26/5/2021			
3	La Costa	Alta	10 meses (*)	1/6/2021			
4	Presidente Peron	Media	6 meses	1/6/2021			
5	Carmen de Areco	Baja	7 meses (*)	21/7/2021			
6	San Vicente	Media	6 meses	21/7/2021			
7	Castelli	Baja	7 meses (*)	21/7/2021			
8	Punta Indio	Baja	7 meses (*)	4/8/2021			
9	Berazategui	Alta	8 meses	3/8/2021			
10	Mercedes	Media	6 meses	6/9/2021			
11	Luján	Media	6 meses	2/8/2021			
12	Mar Chiquita	Baja	6 meses	6/9/2021			
13	Almirante Brown	Alta	8 meses	22/9/2021			
14	Ensenada (Etapa1)	Baja	5 meses (*)	24/8/2021			
15	Malvinas Argentinas	Media	8 meses	6/9/2021			
16	Tigre	Alta	8 meses	15/10/2021			

(\*) Municipios con extension de tiempo de contrato

Fase finalizada  
 Fase en curso

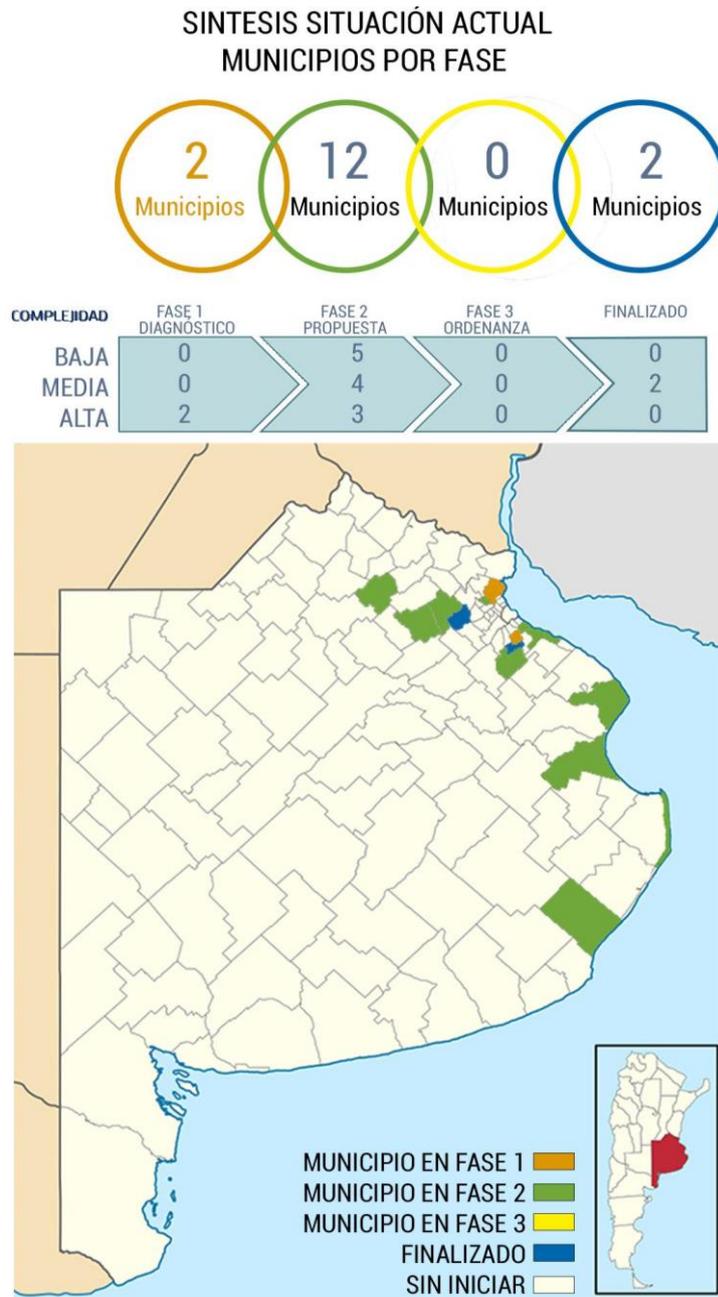
**Tabla 3.** Estado actual de situación de los municipios. Fases del trabajo en la que se encuentran

Fuente: Elaboración propia, 2021



De la tabla anterior se pudo desprender que 2 municipios se encuentran en la fase 1 del trabajo, 12 en la fase 2, 0 en la fase 3, y 2 han finalizado el proceso.

En base a estos datos por municipio, se realizó una síntesis del estado actual de los municipios (Figura 1):



**Figura 1.** Estado actual de situación de los municipios. Síntesis  
Fuente: Elaboración propia, 2021

---

Una actividad sin numerar, pero que atravesó todo el proceso del trabajo, es la *comunicación audiovisual*, esta permitió una mejor relación con los Equipos Locales durante los llamados Fortalecimiento de Capacidades, que como se verá más adelante es una tarea considerada fundamental; pero además, por medio de los videos de difusión, posibilita a los ciudadanos entender el estado del proyecto en cuestión. Todo esto puede verse en el canal de YouTube <https://www.youtube.com/channel/UCgww-3XbAkXQUApugLT4HgQ>.



### **ACTIVIDAD 1 “Recopilación, síntesis e interpretación de informes de avance y parciales de cada grupo de municipios en el informe final”**

Esta actividad se centra en la recopilación, síntesis e interpretación de los informes presentados por los municipios hasta la fecha (15/12/2021).

Los grupos de municipios fueron definidos a partir de los integrantes del Equipo Soporte que lo coordinan. De esta forma, quedaron conformados 4 grupos de municipios: el **Grupo 1**, conformado por los municipios de General Rodríguez, Presidente Perón, Punta Indio y Malvinas Argentinas, y coordinado por la Dra. Mariana Birche y el Arq. Julio Caviglioni; el **Grupo 2**, conformado por los municipios de Carmen de Areco, Berazategui, Mercedes, y Ensenada, y coordinado por la Dra. Julieta Frediani y el Arq. Julio Caviglioni; el **Grupo 3**, conformado por los municipios de Luján, Almirante Brown, Mar Chiquita y Tigre, y coordinado por la Arq. Agustina Parodi y el Arq. Julio Caviglioni; y el **Grupo 4**, conformado por los municipios de Quilmes, La Costa, San Vicente y Castelli y coordinado por la Dra. Daniela Cortizo y el Arq. Julio Caviglioni (Tabla 4).

GRUPO Nº	MUNICIPIOS QUE LO INTEGRAN	COORDINADOR	
		PRINCIPAL	GENERAL
1	General Rodríguez	Mariana Birche	Julio Caviglioni
	Presidente Perón		
	Punta Indio		
	Malvinas Argentinas		
2	Carmen de Areco	Julieta Frediani	Julio Caviglioni
	Berazategui		
	Mercedes		
	Ensenada		
3	Luján	Agustina Parodi	Julio Caviglioni
	Mar Chiquita		
	Almirante Brown		
	Tigre		
4	Quilmes	Daniela Cortizo	Julio Caviglioni
	La Costa		
	San Vicente		
	Castelli		

**Tabla 4** Grupos de municipios  
Fuente: Elaboración propia, 2021.



---

## **Objetivo**

- Recopilar los informes entregados por cada municipio.
- Sintetizar e interpretar los informes entregados por cada municipio.

## **Componentes**

### *- Acción 1: Recopilación de informes en un Google Drive*

Los informes entregados por cada municipio son recopilados, a medida que se van enviando, en una plataforma de Google Drive. Esta herramienta permite, por un lado, compartir con el CFI el documento del informe, los planos que lo integran y los archivos para su elaboración, y al mismo tiempo, genera una base de datos con toda la documentación producida por los Equipos Técnicos Externos de cada municipio en un solo espacio.

A su vez, estos documentos producidos son compartidos por los coordinadores de cada grupo (integrantes del Equipo Soporte) a través de esta plataforma con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT).

### *- Acción 2: Pautas para la síntesis e interpretación de cada informe*

Para la elaboración de las síntesis de los informes presentados por los municipios hasta la fecha, se realiza una lectura en profundidad de los mismos, y se sistematiza la información en los cuadros que se presentan a continuación. Esta síntesis se encuentra en referencia a tres cuestiones principales, que se consideran fundamentales en cada fase del trabajo (las fases del trabajo se corresponden con las entregas de informes):

- Fase 1 – “Diagnóstico”: la síntesis de esta fase se centra en la estructura urbana, los conflictos y potencialidades y el escenario tendencial
- Fase 2 – Parte 1 “Plan de Ordenamiento Territorial”: la síntesis de esta fase está centrada en la elaboración del modelo deseado de ciudad y los



---

lineamientos o líneas estratégicas de acción, que apuntan a “solucionar” los conflictos y “potenciar” las potencialidades, en función de la estructura urbana analizada y el escenario tendencial.

- Fase 2 – Parte 2 “Código de Ordenamiento Urbano y Territorial”: la síntesis de esta fase está orientada al plano de zonificación general al que se arribó y los principales instrumentos de gestión.
- Fase 3 – Ordenanza: síntesis de la ordenanza realizada.

- *Acción 3: Síntesis e interpretación de informes presentados por el Grupo 1*

El **Grupo 1** está conformado por los municipios de General Rodríguez, Presidente Perón, Punta Indio y Malvinas Argentinas, y coordinado por la Dra. Mariana Birche y el Arq. Julio Caviglioni. Se presentan a continuación las síntesis de estos 4 municipios.

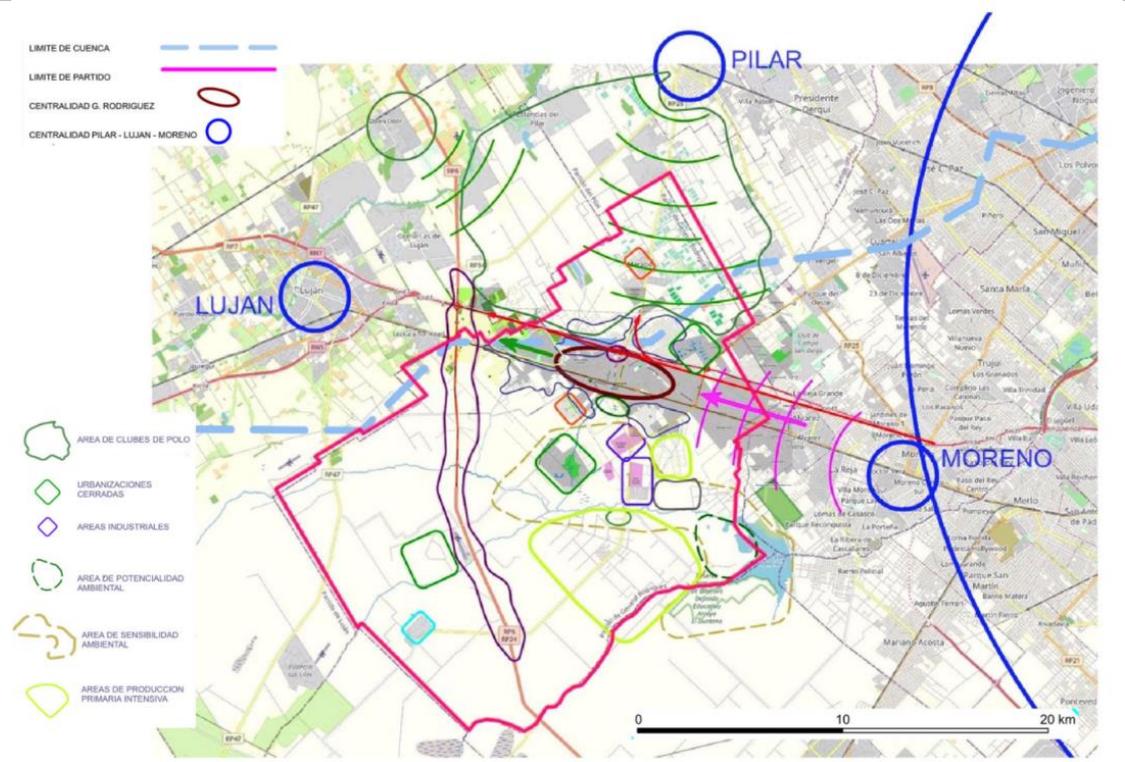
El Municipio de General Rodríguez fue el primero de los municipios en finalizar el proceso de trabajo. Ya ha cumplimentado las tres fases que lo integran, como así también ha entregado los informes correspondientes a cada una. Se realiza a continuación una síntesis de dichos informes:





## MUNICIPIO DE GENERAL RODRÍGUEZ

### FASE 1 – Diagnóstico



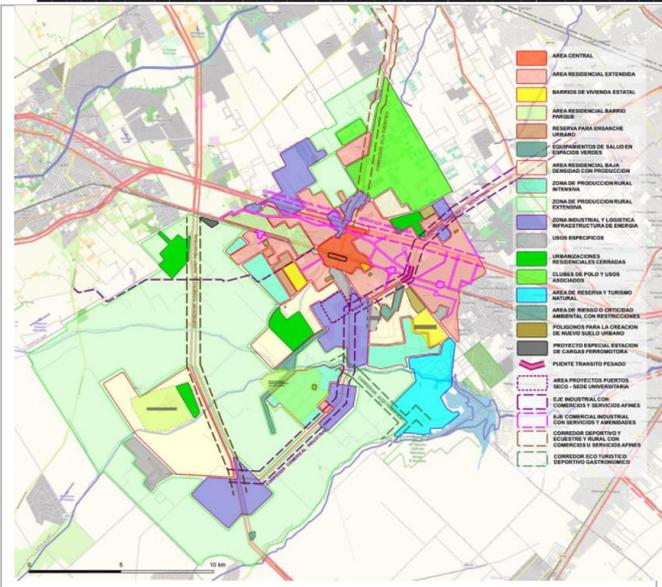
#### CONFLICTOS

- Ocupación informal del suelo en las áreas intersticiales entre el centro y los usos extraurbano.
- Contaminación del suelo tanto por actividades productivas agropecuarias, como por exhumos sólidos, líquidos y gaseosos de la actividad industrial.
- Zona de compromiso ambiental: cuenca del arroyo La Chozo.
- Urbanizaciones cerradas fragmentan el territorio en el sector norte del partido.

#### POTENCIALIDADES

- Facilidad de movilidad vial automotor dada por la autopista del Oeste
- Cercanía a fuentes de trabajo formales (industria láctea, clubes de polo)
- Zonas frutihortícolas
- Posibilidad de futuras instalaciones de áreas de logística para transporte de productos.

### FASE 2 | PARTE 1 – Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial



Lineamientos:

- protección de recursos naturales.
- La regularización de espacios.
- La remodelación de nodos.
- La creación de nuevas centralidades.
- La zonificación del territorio
- La optimización de las potencialidades en un todo.
- La conformidad respecto a las posibilidades o factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras.

FASE 2 | PARTE 2 – Código de Ordenamiento Urbano y Territorial



Se identifican:

- Zonas de futura expansión urbana: polígonos para la creación de nuevo suelo urbano accesible y vivienda.
- Zonas especiales de protección ambiental o patrimonial.
- Zonas residenciales y alineamientos comerciales.
- Zona centro.

FASE 3 – Ordenanza

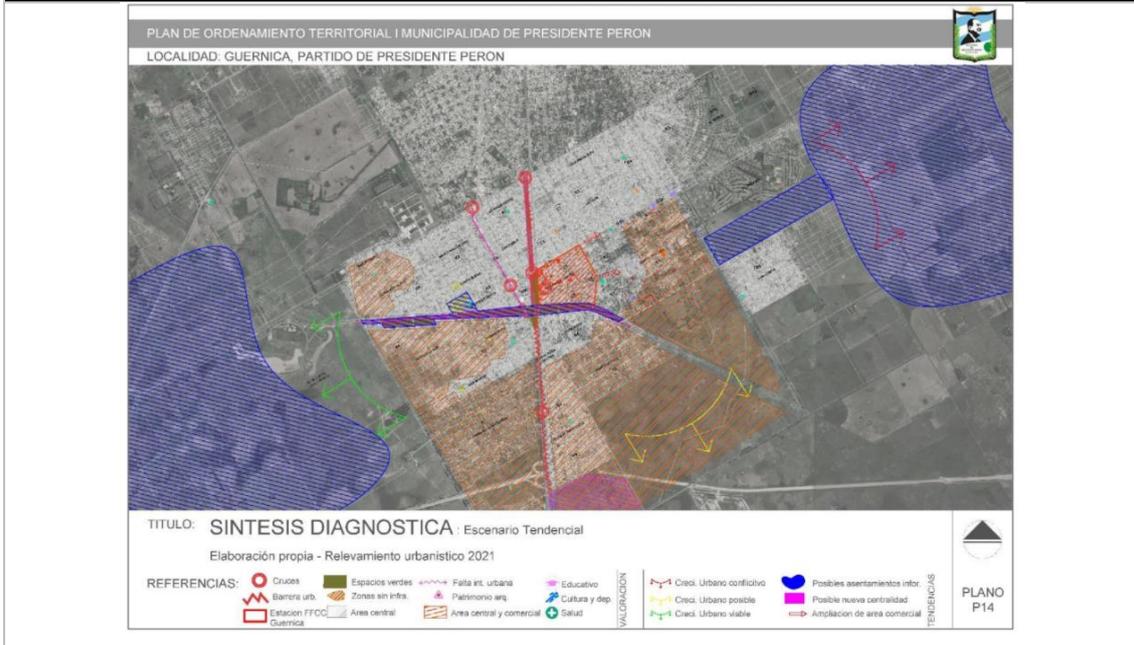
Se entrega la ordenanza correspondiente al Código de Ordenamiento Urbano y además, las siguientes ordenanzas complementarias: creación de la Comisión Evaluadora del Patrimonio Histórico, Natural y Cultural de la ciudad; protección del arbolado; utilización de Paneles Solares para iluminación de zona urbana; compensaciones urbanísticas; consorcios Urbanísticos, consorcios agroecológicos, verificación de vacancia.

Tabla 5. Síntesis Informes - Municipio de General Rodríguez  
Fuente: Elaboración propia, 2021 en base a Informe entregado por el Equipo Técnico externo de General Rodríguez.

El Municipio de Presidente Perón fue el segundo de los municipios en finalizar el proceso de trabajo. Ya ha cumplimentado las tres fases que lo integran, como así también ha entregado los informes correspondientes a cada una. Se realiza a continuación una síntesis de dichos informes:

## MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN

### FASE 1 – Diagnóstico



#### CONFLICTOS

- Ocupación informal del territorio.
- Barreras urbanas
- Falta de servicios y equipamiento urbano adecuado.
- Grandes vías de conectividad conjuntamente con el ferrocarril propician la fragmentación del territorio.

#### POTENCIALIDADES

- Rápida conexión con distintas centralidades de la RMBA.
- Creciente actividad de trabajo formal de la mano de empresas inmobiliarias.
- Espacios verdes vacantes que podrían ser utilizados como plazas o parques.

### FASE 2 | PARTE 1 – Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial



#### Lineamientos:

- Zonificación del espacio por agrupación de unidades superficiales. Integración del área urbana.
- Dotación de servicios al área urbana del partido.
- Refuncionalización de áreas.
- Productividad laboral y educativa.
- Desarrollo del medio ambiente.



**FASE 2 | PARTE 2 – Código de Ordenamiento Urbano y Territorial**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERÓN  
LOCALIDAD GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERÓN



TITULO ZONIFICACION

REFERENCIAS:  
 ZONAS COMERCIALES (C) ZONAS RESIDENCIALES (R) ZONAS INDUSTRIALES (I)  
 ZONAS DE LOGÍSTICA (L) ZONAS DE RESERVAS NATURALES (RN) ZONA RURAL (RUR)  
 ZONAS DE SERVICIOS DE RUTA (SR)

Se identifican:

- Zonas Comerciales
- Zonas Residenciales
- Zonas Industriales
- Zonas de Logística
- Zonas de Reservas Naturales
- Zona Rural
- Zonas de Servicios de ruta

PLANO P16B

**FASE 3 – Ordenanza**

(\*) La entrega del informe final (correspondiente a esta fase) será realizada en el mismo día de entrega del presente informe, por lo tanto no se llegó a realizar una síntesis del mismo.

**Tabla 6.** Síntesis Informes - Municipio de Presidente Perón

Fuente: Elaboración propia, 2021 en base a informes entregados por el Equipo Técnico Externo del Municipio de Presidente Perón

El Municipio de Punta indio se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1 del trabajo:

**MUNICIPIO DE PUNTA INDIO**

**FASE 1 – Diagnóstico**

<b>PLANO GENERAL ESTRUCTURA URBANA DEL PARTIDO PUNTA INDIO</b>		12
<p style="text-align: center;"><b>CONFLICTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Erosión y degradación del borde costero</li> <li>● Eutrofización por Uso de Sistemas de Saneamiento convencionales que no aplican a la problemática de Co-habitar un Humedal</li> <li>● Calidad del Agua Subterránea.</li> <li>● Asentamiento informales</li> <li>● Falta de servicio de telefonía por aire.</li> <li>● Inexistencia de infraestructura sanitaria.</li> <li>● Incineración de residuos</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>POTENCIALIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Turismo natural, eco-turismo</li> <li>● Cercanía a grandes centros urbanos La Plata / Caba</li> <li>● Tranquilidad y seguridad.</li> <li>● El bosque, la playa y el río constituyen los principales recursos para el turismo y la recreación.</li> <li>●</li> </ul>	

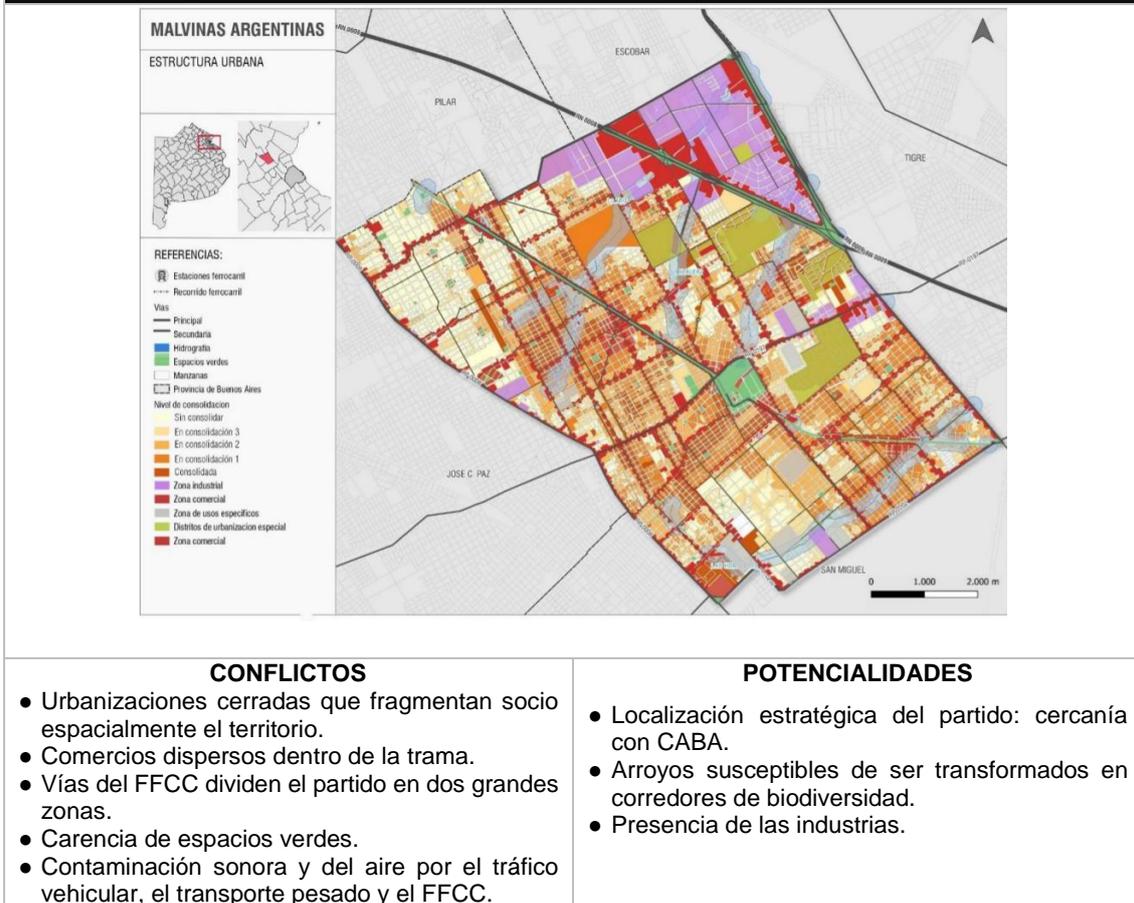
**Tabla 7.** Síntesis Informes - Municipio de Punta Indio

Fuente: Elaboración propia, 2021 en base a informes entregados por el Equipo Técnico Externo del municipio de Punta Indio.

El Municipio de Malvinas Argentinas se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1 del trabajo:

## MUNICIPIO DE MALVINAS ARGENTINAS

### FASE 1 – Diagnóstico



**Tabla 8.** Síntesis Informes - Municipio de Malvinas Argentinas

Fuente: Elaboración propia, 2021 en base a informes entregados por el Equipo Técnico Externo del municipio de Malvinas Argentinas.

#### - *Acción 4: Síntesis e interpretación de informes presentados por el Grupo 2*

El **Grupo 2** está conformado por los municipios de Carmen de Areco, Berazategui, Mercedes, y Ensenada, y coordinado por la Dra. Julieta Frediani y el Arq. Julio Cavigliani. Se presentan a continuación las síntesis de estos 4 municipios.

El Municipio de Carmen de Areco se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Ha entregado en el mes de Noviembre su Informe Parcial 1 de Diagnóstico. Dicha entrega se vió originalmente prorrogada debido a un

cambio en el contrato de trabajo, el cual pasó de 5 a 7 meses de duración. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1 del trabajo:

**MUNICIPIO DE CARMEN DE ARECO**

**FASE 1 – Diagnóstico**

<p>TÍTULO: VALORACIÓN, CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES SUB-TÍTULO: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL 2021-2030</p> <p>REFERENCIAS: [Leyenda]</p> <p>PLANO 13.2</p>	<p>TÍTULO: ESCENARIO TENDENCIAL SUB-TÍTULO: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL 2021-2030</p> <p>REFERENCIAS: [Leyenda]</p> <p>PLANO 14.1</p>
<p><b>CONFLICTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Conflicto de mixtura de usos (criadero de animales).</li> <li>● Silos en planta urbana.</li> <li>● Corralones en planta urbana.</li> <li>● Estaciones de servicios en planta urbana.</li> <li>● Canales a cielo abierto barrera física.</li> <li>● Tránsito y estacionamiento en zona centro.</li> <li>● Zonas pobladas sin servicios básicos.</li> <li>● PH en áreas que no cuentan con infraestructura básica para abastecer la densidad poblacional generada.</li> <li>● Basural a cielo abierto.</li> <li>● Contaminación del Río</li> </ul>	<p><b>POTENCIALIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ubicación geográfica.</li> <li>● Turismo pampeano no explotado.</li> <li>● Existencia de un sector industrial planificado.</li> <li>● Borde de río a explotar.</li> <li>● Área central comercial.</li> <li>● Espacios verdes y recreativos</li> </ul>

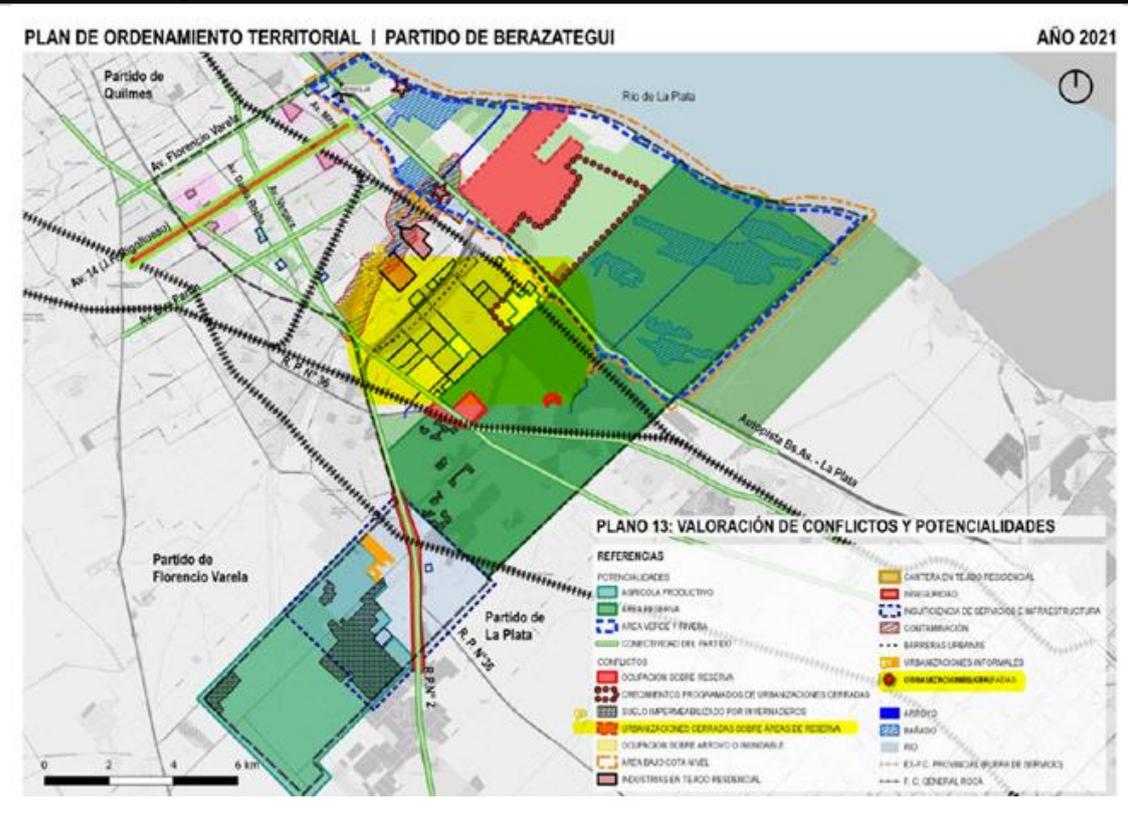
**Tabla 9.** Síntesis Informes - Municipio de Carmen de Areco  
Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Berazategui se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Ha entregado a principios del mes de Noviembre su Informe

Parcial 1 de Diagnóstico. Dicha entrega se realizó en tiempo y forma de acuerdo al cronograma de trabajo. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1:

## MUNICIPIO DE BERAZATEGUI

### FASE 1 – Diagnóstico



#### CONFLICTOS

- Incompatibilidad de usos en diversas situaciones
- Manejo inadecuado de los desechos industriales
- Ocupación del medio natural protegido.
- Asentamientos informales en vacíos de oportunidad o en medio natural anegable
- Ausencia de herramientas que mejoren la oferta de servicios y prestaciones al ciudadano.
- Avance la ocupación del suelo en áreas con riesgo hídrico.
- Normativas obsoletas para las zonas industriales.
- Escasez de áreas aptas para la expansión urbana o las nuevas ocupaciones del suelo
- Competencia por el suelo entre distintos usos (industriales, comerciales, agrícolas y residenciales)

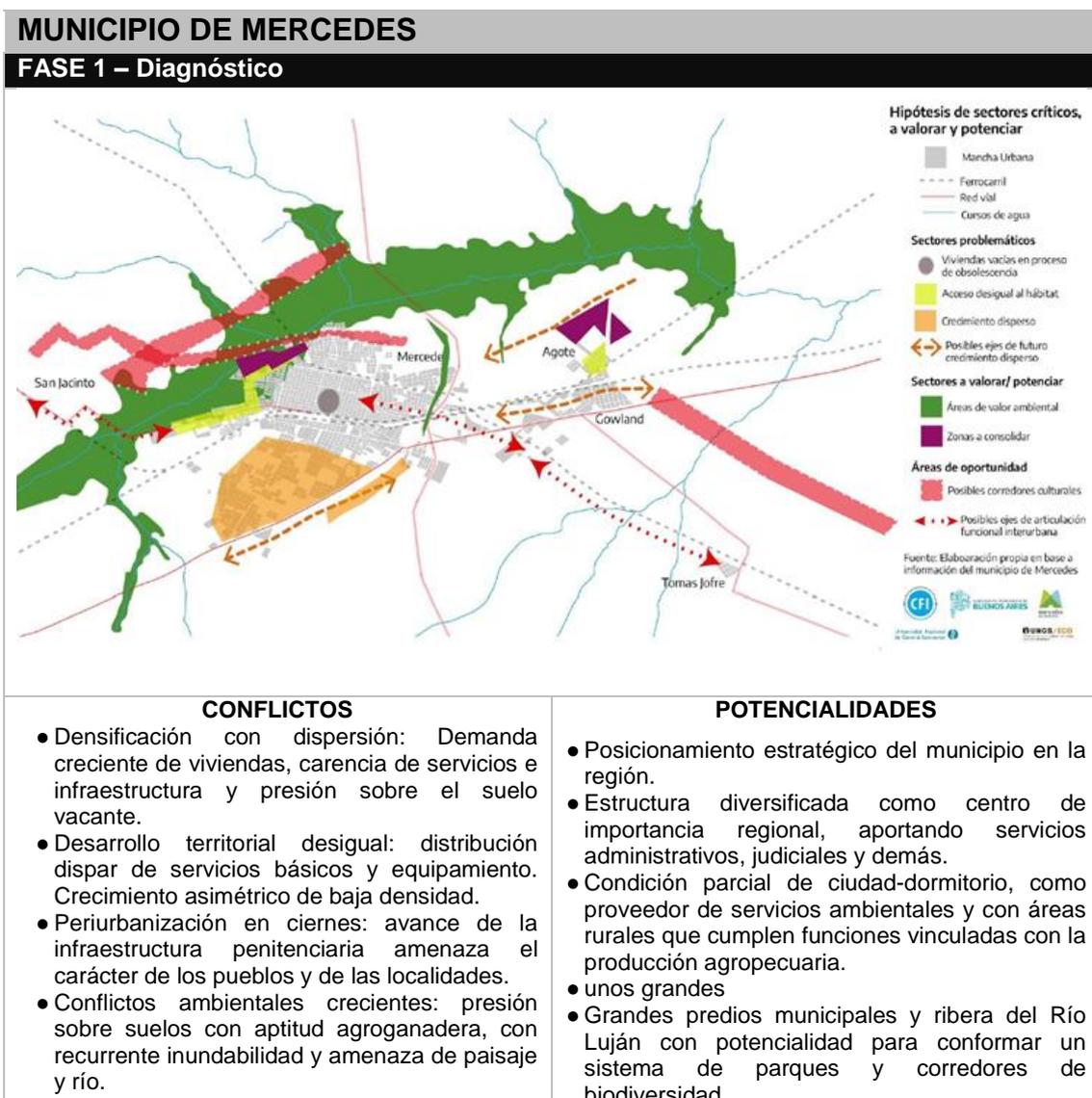
#### POTENCIALIDADES

- Buena posición del Partido con respecto a indicadores educativos y laborales.
- Turismo como potencial actividad económica (bienes patrimoniales, culturales y naturales).
- Potencialidad de distintos elementos del medio natural (reservas naturales o cursos hídricos).
- Grandes extensiones de áreas no urbanizadas con calidad paisajística o áreas protegidas.
- Capacidad productiva de las industrias, conservación y restauración de instalaciones obsoletas.
- Localización estratégica del Partido, al interior del sistema vial regional del Área Metropolitana y al sistema de redes hacia el interior de la provincia.
- Acceso ferroviario como medio para el desarrollo económico y social de la región

**Tabla 10.** Síntesis Informes - Municipio de Berazategui

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Mercedes se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación de la Propuesta de Ordenamiento Urbano y Territorial. Ha entregado a principios del mes de noviembre su Informe Parcial correspondiente a la caracterización integrada de la situación actual y de los escenarios del partido y de las áreas urbanizadas. Dicha entrega se realizó en tiempo y forma de acuerdo al cronograma de trabajo. Cabe señalar que este municipio cuenta con un Plan de Trabajo que difiere del resto de los municipios participantes. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1:

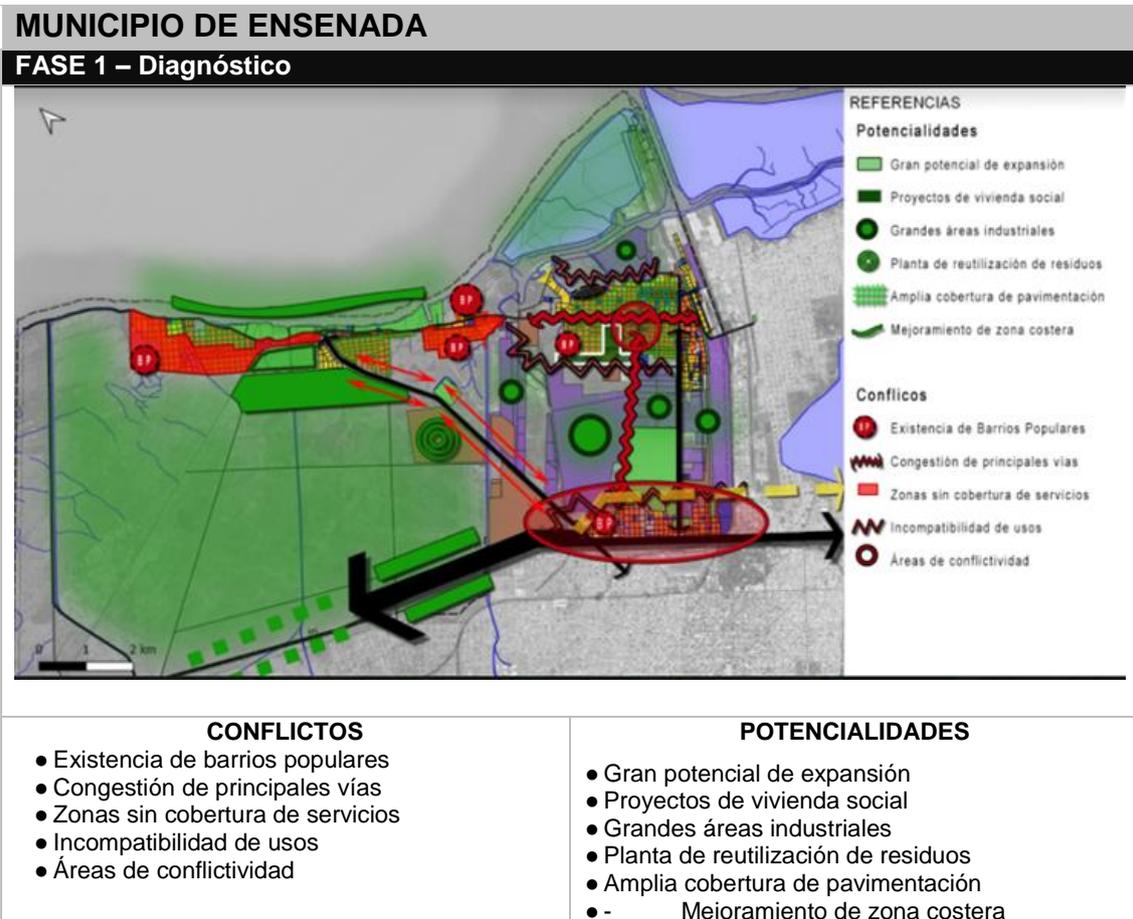


<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Mixtura de usos agrícolas y residenciales:</b> olores con criaderos de cerdos y avícolas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Parajes rurales como atracción turística y generadores de una importante actividad económica local.</b></li> </ul>
--	--

**Tabla 11.** Síntesis Informes - Municipio de Mercedes

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Ensenada se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Ha entregado en el mes de Noviembre su Informe Parcial 1 de Diagnóstico. Dicha entrega se vio originalmente prorrogada debido a una extensión en la duración del contrato de trabajo, el cual pasó de 3 a 5 meses de duración. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1:



**Tabla 12.** Síntesis Informes - Municipio de Ensenada

Fuente: Elaboración propia, 2021.

- **Acción 5: Síntesis e interpretación de informes presentados por el Grupo 3**

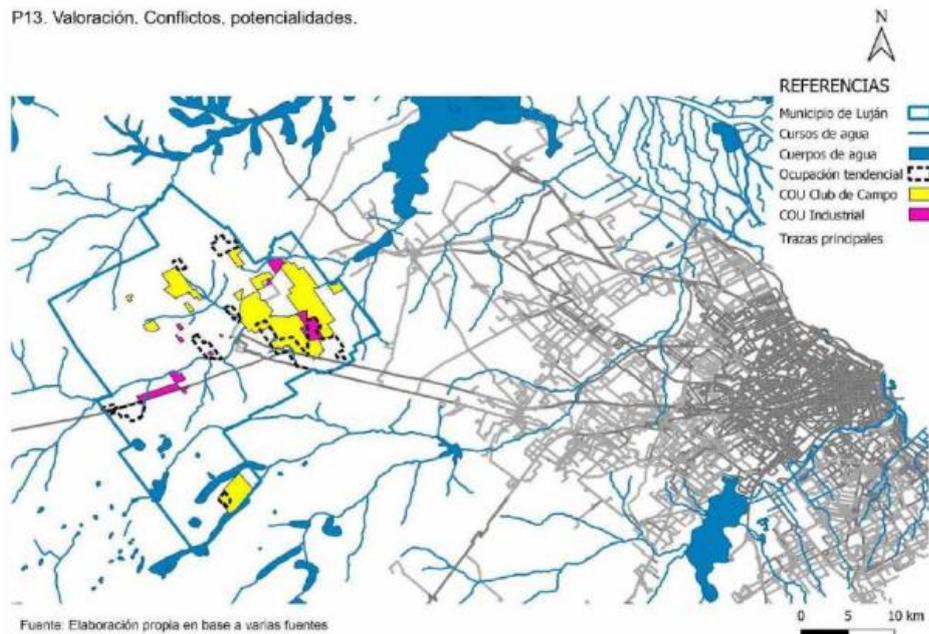
El **Grupo 3** está conformado por los municipios de Luján, Almirante Brown, Mar Chiquita y Tigre, y coordinado por la Arq. Agustina Parodi y el Arq. Julio Cavigliani. Se presentan a continuación las síntesis de estos 4 municipios.

El Municipio de Luján se encuentra atravesando actualmente, la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado, correspondiente a la fase 1 del trabajo:

**MUNICIPIO DE LUJÁN**

**FASE 1 – Diagnóstico**

P13. Valoración. Conflictos, potencialidades.



Fuente: Elaboración propia en base a varias fuentes

**CONFLICTOS**

- Tensiones vinculadas al ingreso del Partido de Luján al Área Metropolitana de Buenos Aires.
- La ampliación de la mancha urbana
- El alto impacto de zonas dedicadas a barrios cerrados.
- La existencia reciente de asentamientos informales.
- La carencia de obras de infraestructura
- La imposibilidad de ordenar -manteniendo la identidad- a un partido que carece de un Plan de Desarrollo a largo plazo.

**POTENCIALIDADES**

- Luján y su región son un claro nodo por el que pasan las principales vías de transporte del país.
- Vinculación entre logística y competitividad como capacidad de capturar valor a partir de disminuir los costos y hacer más eficiente los procesos de abastecimiento, producción y comercialización de bienes.
- Competitividad internacional de las empresas de la región o a la misma región como plataforma.
- La región articula como centro logístico de relevancia a las afueras de la Ciudad Capital con menores costos.



	<ul style="list-style-type: none"><li>● Hay una gran concentración de empresas alimenticias e industriales que requieren de espacios o playas de transferencias.</li><li>● La región Luján tiene el centro de transportes más importante del territorio nacional, aunque su asiento principal sea la localidad de General Rodríguez.</li><li>● Hay antiguas plantas industriales cerradas o en proceso de quiebra que podrían vivir renacimientos disminuyendo el impacto ambiental y receptando no sólo al transporte sino a la industria del conocimiento.</li><li>● La apertura de procesos de aduanas con precinto de exportación permitiría que otras pymes dedicadas a la agroindustria en los que Argentina que tienen gran ventaja, puedan aprovechar el potencial del puerto de Campana que es la tercera aduana en importancia del país.</li></ul>
--	--

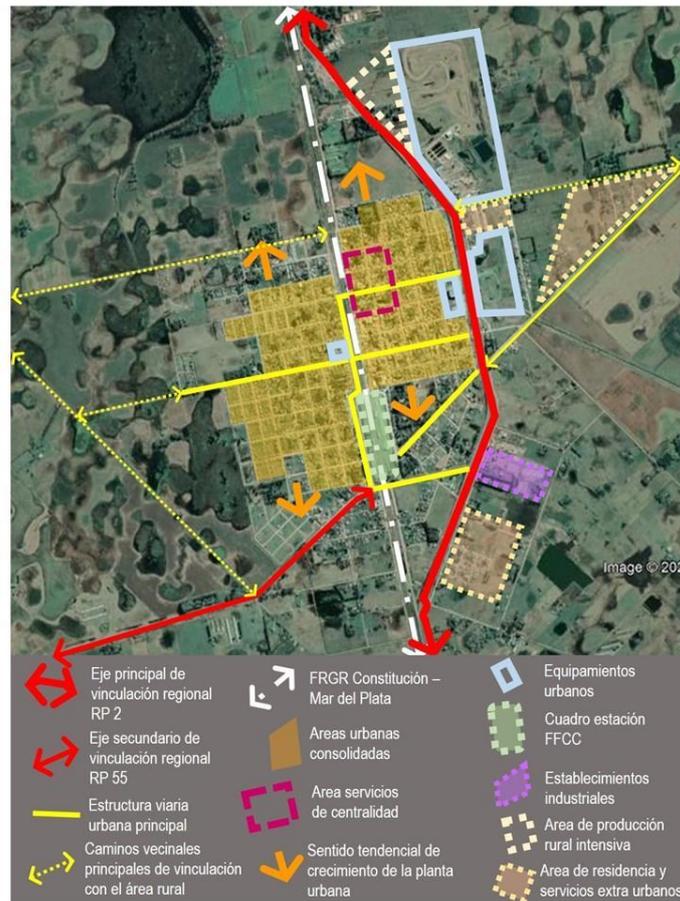
**Tabla 13.** Síntesis Informes - Municipio de Luján  
Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Mar Chiquita se encuentra atravesando la Fase 2 del trabajo, consistente en la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Se presenta a continuación una síntesis del informe entregado correspondiente a la fase 1 (Diagnóstico), que se encuentra actualmente en proceso de corrección, por haber considerado que no cumplía con los contenidos mínimos:



## MUNICIPIO DE MAR CHIQUITA

### FASE 1 – Diagnóstico



#### CONFLICTOS

- Desarticulación entre el eje de la Ruta 2 y el eje de la Ruta 11 profundizada por la falta de infraestructura viaria y de transporte público.
- Uno de los principales conflictos ambientales en la zona costera, se encuentra en relación con la constante erosión, particularmente en las zonas de playa.
- Dificultades en el manejo de los residuos urbanos.
- El eje mediterráneo cumple la función de prestar servicios administrativos y de apoyo al área rural pero tiene una economía estancada.
- El área rural tiene excepcionales características naturales pero presenta debilidades estructurales caminos rurales y conectividad y turismo.
- El municipio presenta distintas debilidades que limita su capacidad de planificación y de gestión territorial.
- El municipio cuenta con instrumentos de gestión territorial obsoletos.

#### POTENCIALIDADES

- Los dos ejes de estructuración territorial (RP 2 y RP 11) representan dos realidades socio económicas y demográficas diferentes que, articulados, pueden convertirse en vectores de un proceso de desarrollo de mayor diversidad.
- Las localidades marítimas se encuentran en un proceso de crecimiento poblacional y de completamiento urbano.
- El partido se encuentra cruzado por dos ejes de comunicación y transporte regional de primer orden nacional.
- Los dos ejes principales que comunican Mar Chiquita con el resto de la Provincia son: la Autovía Provincial 2, en paralelo con la línea del ferrocarril General Roca ramal Constitución - Mar del Plata que cruzan en sentido Norte-Sur, y la Ruta costera Provincial 11 que recorre en forma paralela la costa marítima en sentido Noreste-Sudoeste.
- La alta calidad paisajística y ambiental del partido y la rápida accesibilidad a Mar del



<ul style="list-style-type: none"><li>• El proceso de urbanización de la franja costera siguió un patrón insustentable ligado a los intereses económicos de cada desarrollo.</li><li>• La localización de barrios privados sobre la costa marítima, obstruyen el libre y adecuado acceso a la costa pública.</li><li>• La cobertura espacial y la calidad de la prestación de los servicios públicos presenta muy disímiles situaciones entre localidades.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plata a través de la RP 11 son dos importantes atractivos para la radicación de inversiones inmobiliarias.</li><li>• El partido cuenta con un importante patrimonio rural y urbano que requiere de una política pública de preservación y puesta en valor.</li></ul>
--	--

**Tabla 14.** Síntesis Informes - Municipio de Mar Chiquita

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Los municipios de Tigre y Almirante Brown han sido los últimos en iniciar el proceso de trabajo, por lo tanto se encuentran atravesando actualmente, la Fase 1, consistente en la elaboración del Diagnóstico Urbano Territorial. Por tal motivo, no han entregado ningún informe hasta el momento.

- *Acción 6: Síntesis e interpretación de informes presentados por el Grupo 4*

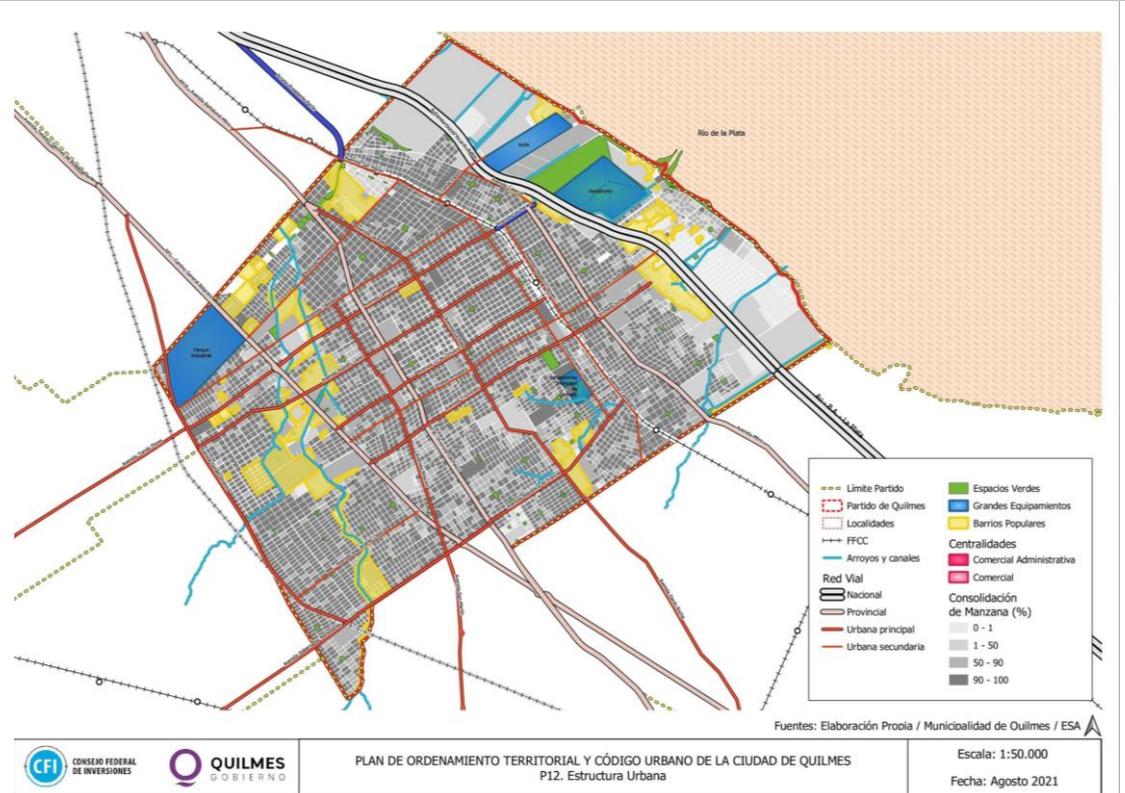
El **Grupo 4** está conformado por los municipios de Quilmes, La Costa, San Vicente y Castelli y coordinado por la Dra. Daniela Cortizo y el Arq. Julio Caviglioni. Se presentan a continuación las síntesis de estos 4 municipios.

El Municipio de Quilmes entregó 2 informes hasta la fecha. El Informe Parcial N°1 (Diagnóstico) y el Informe Parcial N°2 (Plan de Ordenamiento Territorial). A la fecha se encuentra elaborando el Informe Parcial N°3 (Código de Ordenamiento). Se realiza a continuación una síntesis de los informes entregados:



### MUNICIPIO DE QUILMES

#### FASE 1 – Diagnóstico



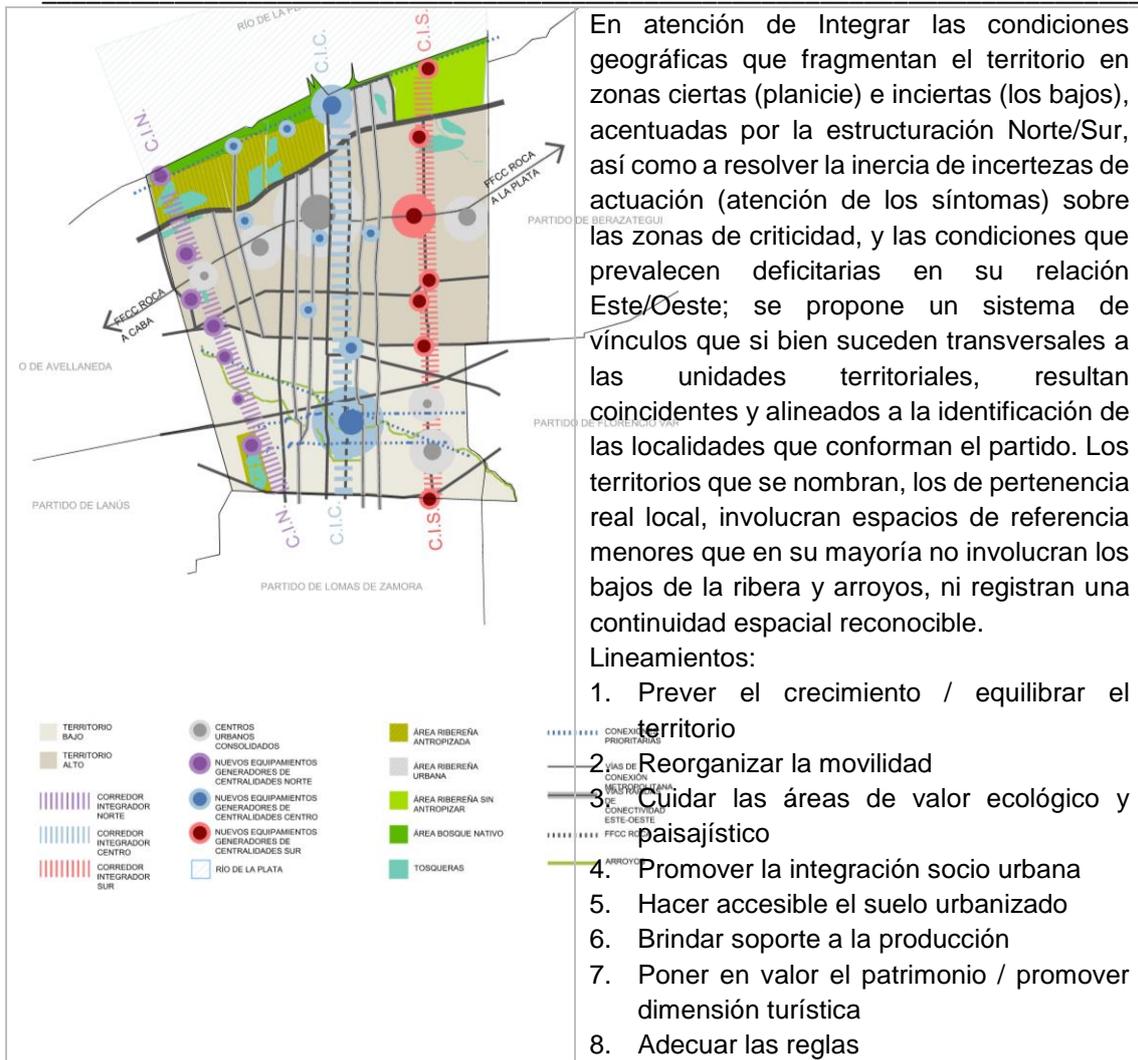
#### CONFLICTOS

- Vulnerabilidad del recurso ambiental y los ecosistemas de la ribera
- Limitaciones para el acceso al hábitat por parte de los sectores de ingresos
- bajos o medios
- Vulnerabilidad socio - ambiental en las cuencas interiores
- Conectividad deficitaria
- Expectativa latente en el sector inmobiliario para habilitar suelo urbano
- Desajustes normativos con la realidad urbana de uso
- Limitaciones para desarrollar actividades productivas
- Escasez de terrenos fiscales vacantes
- El espacio verde público tiene déficit en calidad
- Sedes gubernamentales concentradas
- Interferencias de Infraestructuras metropolitanas
- Disposición de residuos

#### POTENCIALIDADES

- Condiciones de cabecera regional
- Posición territorial privilegiada a nivel metropolitano con costa al río
- Capacidad productiva y empleabilidad
- Condiciones geográficas y paisajísticas
- Potencialidades turísticas singulares sin explotar plenamente

#### FASE 2 | PARTE 1 – Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial



**Tabla 15.** Síntesis Informes - Municipio de Quilmes  
Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de La Costa entregó 1 informe hasta la fecha, el Informe Parcial N°1 (Diagnóstico). A la fecha se encuentra elaborando el Informe Parcial N°2 (Plan de Ordenamiento). Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado:

**MUNICIPIO DE LA COSTA**

**FASE 1 – Diagnóstico**



**CONFLICTOS**

- Morfología del partido: No es aprovechada su forma longitudinal
- La localidad cabecera del partido (Mar del Tuyú) no tiene una jerarquía distinta o mayor que otras localidades.
- El perfil turístico del municipio arroja como resultado negativo, desde el punto de vista de la prestación de servicios esenciales, el consumo en temporada vacacional contra los períodos no vacacionales. Es muy costosa la dotación de la infraestructura.
- Existencia de sectores definidos como urbanos y con parcelamiento anterior a la ley 8912 sin servicios básicos (agua y cloaca)
- Intrusión salina en el acuífero freático
- Erosión Costera
- El desarrollo inmobiliario en La Costa está basado en la especulación inmobiliaria

**POTENCIALIDADES**

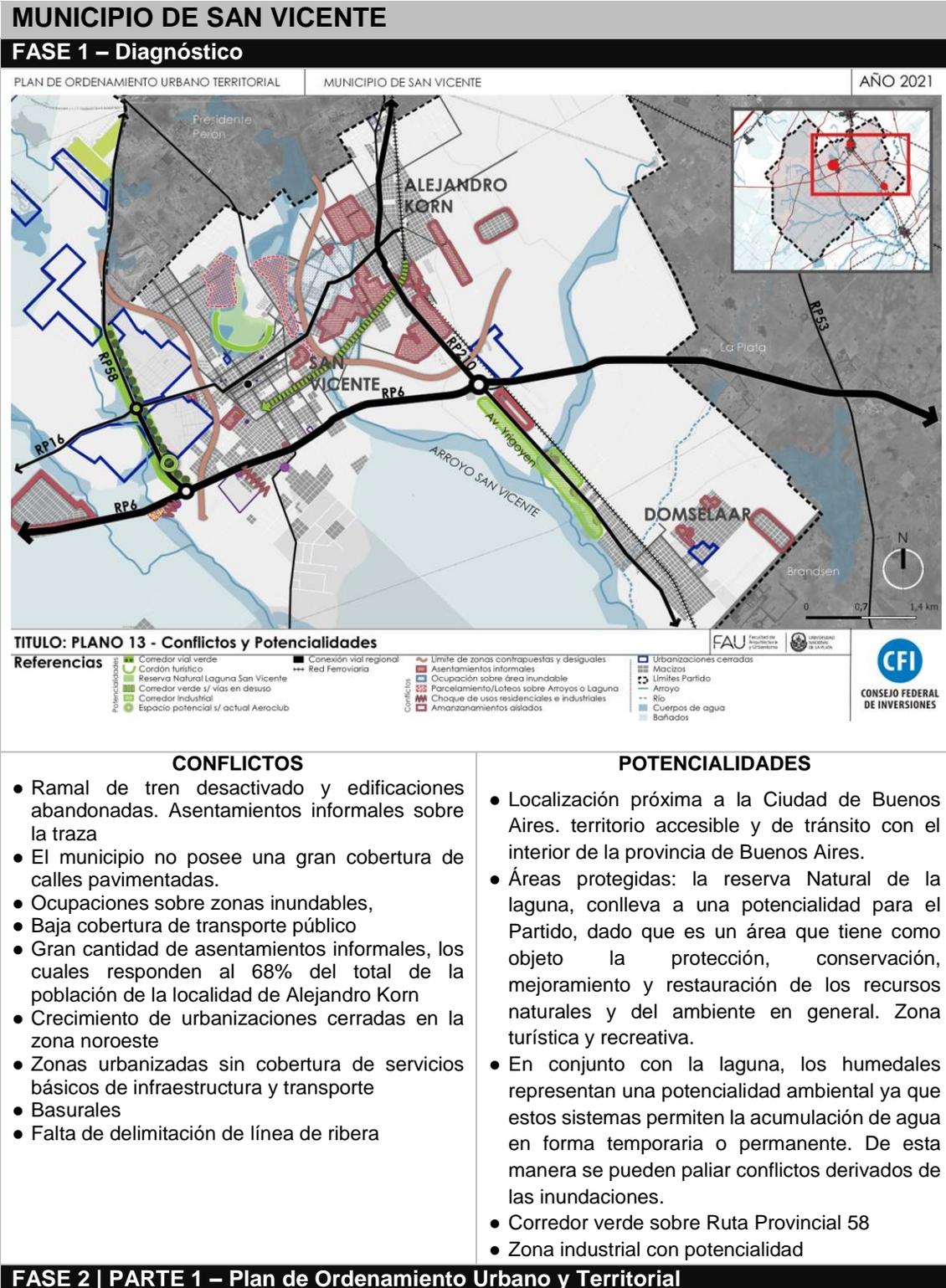
- El mar como principal atracción turística
- Reserva Natural de Punta Rasa como atractivo turístico.
- Cercanía con el Área Metropolitana, San Clemente del Tuyu es la primera localidad de contacto por RP No 11.
- Aeropuerto (solo funciona en temporada veraniega)
- Posibilidad de completamiento del Área Urbana con servicios básicos

**Tabla 16.** Síntesis Informes - Municipio de La Costa

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de San Vicente entregó 1 informe hasta la fecha, el Informe Parcial N°1 (Diagnóstico). A la fecha se encuentra elaborando el Informe Parcial N°2 (Plan de Ordenamiento), que por inconsistencias y falta de desarrollo ha sido

observado, previo a la entrega al CFI. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado:

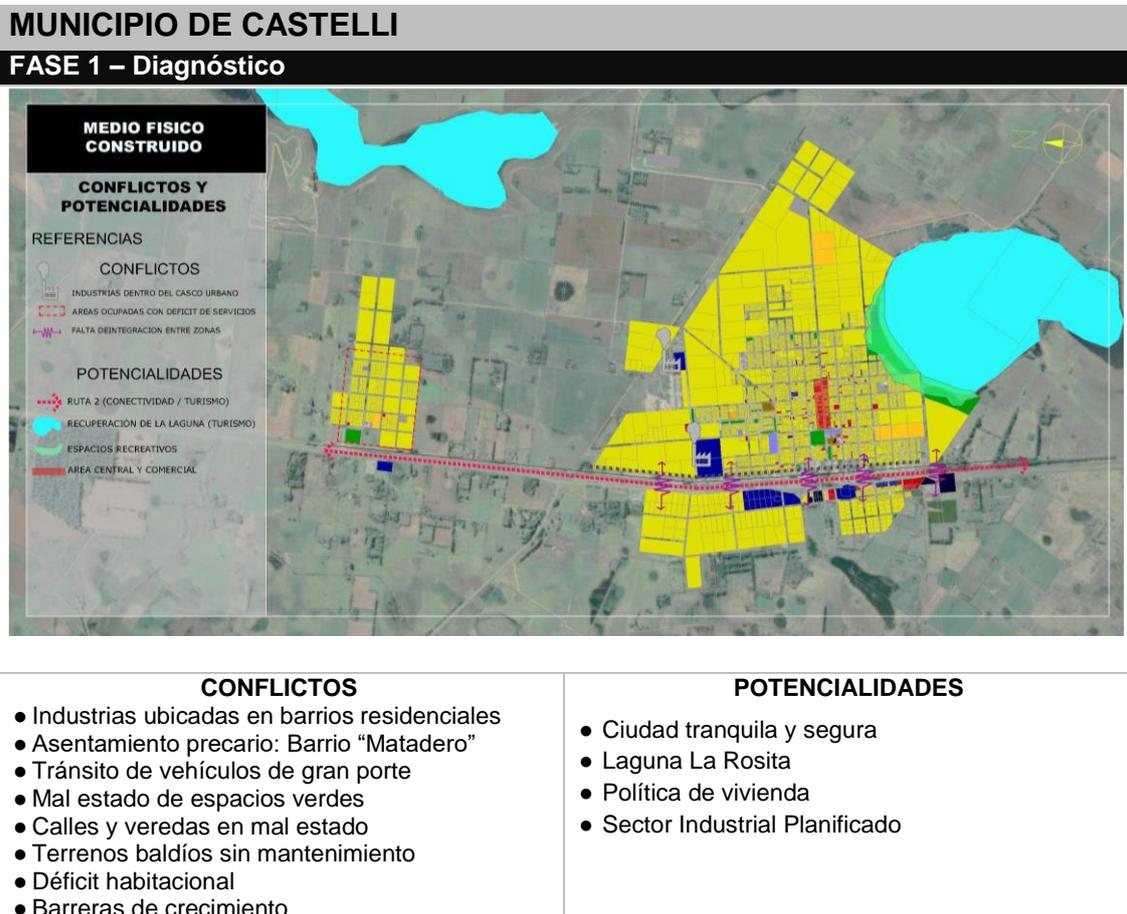


El informe Parcial N°2 se encuentra en proceso de completamiento y revisión por parte del Equipo Técnico Externo, debido a observaciones estructurales realizadas por parte del Equipo Soporte.

**Tabla 17.** Síntesis Informes - Municipio de San Vicente

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Castelli entregó 1 informe hasta la fecha, el Informe Parcial N°1 (Diagnóstico). Debido a observaciones estructurales realizadas por el Equipo Soporte junto a la Dirección Provincial del Ordenamiento Urbano y Territorial, a la fecha se encuentra reelaborando y completando dicho informe, por inconsistencias y falta de desarrollo de algunos puntos importantes. Se realiza a continuación una síntesis del informe entregado:



**Tabla 18.** Síntesis Informes - Municipio de Castelli

Fuente: Elaboración propia, 2021

---

## **ACTIVIDAD 2 “Descripción de lineamientos de política pública, normativa provincial y/o actualizaciones en materia de ordenamiento territorial para la provincia de Buenos Aires”**

Esta actividad consiste en describir los lineamientos de política pública, normativa provincial y actualizaciones en materia de ordenamiento territorial para la Provincia de Buenos Aires, en base al trabajo realizado hasta el momento, en pos de aportar al objetivo general del trabajo, que consiste en el “Fortalecimiento del proceso de Ordenamiento Territorial de los municipios de la provincia de Buenos Aires a los fines de promover el desarrollo urbano y territorial, y la consecuente mejora de la calidad de vida de sus habitantes”.

### **Objetivo**

- Reconocer los aspectos principales que se desprenden del trabajo realizado
- Describir los principales lineamientos de política pública, normativa provincial y/o actualizaciones en materia de ordenamiento territorial para la provincia de Buenos Aires

### **Componentes**

- *Acción 1: Principales aspectos reconocidos a partir del trabajo realizado*

A partir del trabajo realizado en los 12 meses de este proceso, se ponen de manifiesto una serie de aspectos, a saber:

- Los Equipos Municipales presentan grandes dificultades en la gestión de sus territorios, ya sea por falta de recursos humanos, como también de recursos económicos, estos últimos redundan en la falta de herramientas y conocimientos adecuados.
- Los municipios colindantes no articulan criterios de planificación, desconociendo la situación “del otro lado” del límite.



- La Ley de Acceso Justo al Hábitat no es utilizada por la gran mayoría de los municipios, a pesar de contar con un gran abanico de instrumentos de gestión del suelo, ya sea por falta de conocimiento o capacitación en lo relativo al uso de las posibilidades que brinda. Algunos municipios tienen Ordenanzas compatibles que se votaron en su momento pero en muy pocos casos se utilizaron.
- Las ordenanzas de ordenamiento territorial y usos del suelo vigentes datan de varias décadas atrás, no fueron actualizadas, y solo se han realizado “parches” con decretos sobre porciones de los territorios.
- En varios municipios se han formulado múltiples políticas (Planes Estratégicos, Planes Particularizados o sectoriales, Planes Urbanos, etc), orientadas al ordenamiento del territorio o a la planificación de la ciudad, pero con escasa o nula implementación real o con un escaso o nulo impacto favorable en el territorio.
- Dificultad en dar continuidad a las distintas políticas urbanas y territoriales en un municipio por más de 4 años, cuando se produce un cambio en la gestión.
- Dificultad de reconocer y delimitar las competencias e Incumbencias municipales y provinciales en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana.
- Se ha detectado que existen problemáticas territoriales que son comunes a la mayoría de los municipios que han iniciado el proceso de trabajo, entre las que se puede mencionar que en general no poseen una gran cantidad de suelo vacante propio, aunque podría obtenerse pero requiere de capacidad de gestión para su obtención; presentan un crecimiento continuo de asentamientos informales, y a su vez un gran crecimiento de urbanizaciones cerradas -que en muchos casos no han sido aprobadas, por lo tanto presentan una situación de ilegalidad-; ocupación sobre humedales y terrenos inundables; fragmentación territorial; escasez de servicios básicos en amplias



---

zonas ya ocupadas; problemáticas de movilidad urbana; gran demanda habitacional, entre otros aspectos.

- *Acción 2: Aportes para el fortalecimiento del proceso de ordenamiento territorial a partir de la formulación de Lineamientos*

Teniendo en cuenta los objetivos generales y específicos del trabajo, que hacen referencia al fortalecimiento de las capacidades de las áreas de planificación de los municipios bonaerenses, la colaboración en la definición de modelos de ciudades y la elaboración de un estado de situación del OT de los municipios referidos en un marco provincial, se plantean a continuación lineamientos de política pública en pos de la formulación de directrices de planificación y nuevos instrumentos de intervención y gestión que consoliden un marco de actuación para la toma de decisiones.

Estos lineamientos son formulados en base al trabajo realizado por el Equipos Soporte durante todo este proceso, en relación al acompañamiento, monitoreo y asistencia de los Equipos Locales (Equipos municipales + Equipos Técnicos Externos), como así también el trabajo conjunto con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. En este sentido, a partir de los hallazgos que fueron surgiendo en las diferentes instancias de desarrollo del proyecto de elaboración de los diagnósticos, planes y códigos de cada municipio, los resultados de las instancias de capacitación con las áreas de planificación municipales, y los resultados de las instancias de participación ciudadana, se plantean los siguientes lineamientos:

- Reconocimiento de las particularidades del territorio provincial, diferenciando las distintas regiones que lo componen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Mucho es lo que se ha escrito sobre este tema en los últimos años, tal vez sea el momento de encarar un estudio lo suficientemente completo, que llegue a conclusiones verdaderamente útiles, sabiendo de las implicancias políticas que esto conlleva.



- Articulación institucional y promoción de la articulación regional de las instituciones locales, en pos de coordinar entre las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio, reconociendo la interjurisdiccionalidad de los fenómenos en cuestión.
- Creación de espacios que articulen la planificación intermunicipal, que deriven en instrumentos jurídicos valederos a nivel local y provincial.
- Promoción de políticas de gestión de suelo, relativas a la regulación, ordenamiento, ocupación, y conservación.
- Implementación de mecanismos para que los municipios puedan captar suelo, en pos de utilizar este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sostenible.
- Desarrollo de políticas urbanas que den respuesta a la demanda habitacional, no sólo a partir de la construcción de viviendas, sino mediante la implementación de instrumentos de gestión de suelo que transfieran parte de la renta del suelo a la extensión de servicios básicos, de infraestructura, alimentar bancos de tierras y contribuir a la integración socio urbana.
- Sistematización y ordenamiento de una serie de procedimientos para la aprobación de determinados instrumentos de gestión.
- Promoción de la equidad territorial a partir de la intervención en los procesos de urbanización.
- Capacitación en pos de orientar a las gestiones locales frente a determinadas problemáticas territoriales, para el conocimiento y aplicación de instrumentos de gestión (captación de plusvalías, movilización de suelo ocioso, banco de tierras).
- Instrumentación de mecanismos para la preservación de humedales
- Fomentar espacios de participación ciudadana
- Articulación de leyes existentes entre distintos niveles del Estado





- 
- Fomentar la incorporación de personal idóneo en materia de planificación urbana en las áreas municipales que hacen al ordenamiento territorial (hábitat, planeamiento, obras públicas, entre otros).

### **ACTIVIDAD 3 “Sistematización de las principales conclusiones de cada uno de los grupos de municipios”**

Esta actividad tiene por objetivo la sistematización de las principales conclusiones del trabajo de cada uno de los grupos de municipios.

#### **Objetivos**

- Especificar los criterios tenidos en cuenta para la elaboración de las conclusiones por grupo de municipios
- Realizar conclusiones del trabajo de cada grupo de municipios involucrados, en función del análisis de 2 variables: la calidad y el cronograma de trabajo.

#### **Componentes**

- *Acción 1. Determinación de variables a analizar para la realización de conclusiones por grupo de municipios*

En base a dos variables, que fueron tomadas para realizar los reportes de estado por parte de los equipos locales, la calidad y el cronograma de trabajo, se realiza un análisis de los trabajos de los Equipos Locales.

Para la evaluación de la **calidad** de los trabajos realizados y entregados por los Equipos Locales (Equipo Municipal y Equipo Técnico Externo), se tienen en cuenta cuatro aspectos: en primer lugar, el contenido (que el listado de temas a abordar en cada fase -especificados en la Guía metodológica y en los contratos de cada municipios- se encuentre presente), en segundo lugar los datos y fuentes utilizadas (que sean actuales y se especifiquen las fuentes primarias y secundarias de donde se obtuvieron dichos datos), en tercer lugar la coherencia interna (entre los contenidos: problemas identificados, causas, consecuencias, propuestas y estrategias), y por último las instancias participativas (realización de encuestas a la población, entrevistas a informantes clave, talleres, presentaciones).



Para la evaluación del **cronograma de trabajo**, se tienen en cuenta los reportes realizados por los municipios, los plazos para la realización de cada fase, y los plazos para la entrega de cada uno de los informes.

- *Acción 2. Conclusiones Grupo 1 de municipios*

El **Grupo 1** está conformado por los municipios de General Rodríguez, Presidente Perón, Punta Indio y Malvinas Argentinas, y coordinado por la Dra. Mariana Birche y el Arq. Julio Caviglioni.

El Municipio de General Rodriguez, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 26/5/2021, y ya ha finalizado el proceso de trabajo, cumplimentando las tres fases y entregando los respectivos informes. Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

MUNICIPIO DE GENERAL RODRÍGUEZ		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido presentado en todos los informes integra completamente lo solicitado por los contratos. Los documentos son sólidos y consistentes, y desarrollan en profundidad las problemáticas del municipio en relación a los usos del suelo, los temas ambientales, el marco legal y las demás variables que componen el diagnóstico urbano territorial. Los lineamientos, programas y proyectos apuntan a potenciar los aspectos positivos detectados, y a “solucionar” los conflictos.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	Si bien los requerimientos de información han sido exhaustivos, las áreas en algunos casos no contaban con la información sistematizada, por lo que sólo se cumplimentaron 11 de los 23 pedidos de información realizados por el equipo.
	Coherencia Interna del trabajo	Los aspectos analizados en el diagnóstico en relación a la inserción regional, el medio físico natural, el medio físico construido, y el marco legal, fueron sintetizados correctamente en la síntesis diagnóstica a la que se arribó en el Informe Parcial N°1. A su vez, los conflictos y potencialidades detectadas en dicha síntesis fueron retomados para la posterior elaboración del plan urbano





		territorial para el municipio, y en la actualidad son retomados para la elaboración del Código de Ordenamiento.
	Instancias participativas	Se han realizado entrevistas a informantes clave a través de formularios <i>online</i> . También se realizaron encuestas a la población. La metodología utilizada por el equipo se concentró mayormente en encuentros virtuales coordinados desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del municipio de General Rodríguez. Se realiza, además, la presentación del diagnóstico.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La duración de su trabajo es de 6 meses. Todos los Informes Parciales y el Informe Final se entregaron en tiempo y forma.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Todos los reportes fueron enviados en tiempo y forma, con los contenidos pretendidos.

**Tabla 19.** Conclusiones - Municipio de General Rodríguez

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Presidente Perón, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 1/6/2021, y ya se ha finalizado el proceso de trabajo. Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

**MUNICIPIO DE PRESIDENTE PERÓN**

<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido presentado en los informes entregados integra la documentación escrita y los planos solicitados en el contrato. Sin embargo, algunos temas no fueron desarrollados en profundidad en la fase 1 de diagnóstico como puede ser el tema de asentamientos informales. Este aspecto, junto con algunas otras observaciones, fue señalado y se logró incorporar en el Informe Final.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El Equipo Municipal tenía una base de datos sólida en cuanto a la información para la realización del trabajo en cuestión. A lo largo de todo el proceso, el Equipo Técnico Externo trabajó de manera mancomunada con el Equipo Municipal. Esto generó que el Equipo Técnico tenga a disposición la información y herramientas del municipio para su utilización.
	Coherencia Interna del trabajo	En líneas generales el trabajo es coherente. Se han presentado algunos faltantes o correcciones a incorporar



		durante el desarrollo de los sucesivos informes pero las mismas se han incorporado al informe final.
	Instancias participativas	Se desarrollaron entrevistas a informantes clave a través de formularios <i>online</i> y videollamada a actores pertenecientes a distintos ámbitos de la municipalidad y a actores relevantes de la comunidad. Por otro lado, se realizaron encuestas a la población con un total de 300 participantes y se realizó la presentación del diagnóstico.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La duración de su trabajo es de 6 meses. Se solicitó prórroga de 20 días para la entrega del Informe Parcial 1 y prórroga de 20 días para el Informe Final.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Todos los reportes fueron enviados en tiempo y forma, con los contenidos pretendidos.

**Tabla 20.** Conclusiones - Municipio de Punta Indio

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Punta Indio, de complejidad baja, ha iniciado sus tareas el día 4/8/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

**MUNICIPIO DE PUNTA INDIO**

<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido presentado en el informe parcial 1 integra todo lo solicitado en los contratos. Si bien se construye un compendio actualizado de la situación del partido, aún faltan algunos elementos que terminen de integrar las tendencias futuras y de sintetizar el diagnóstico. Falta incorporar algunas de las variables analizadas en planos síntesis y de estructura urbana del partido.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El Equipo Técnico Externo ha manifestado grandes dificultades para obtener información para la elaboración del diagnóstico por parte de las cooperativas del Municipio que tienen a cargo la provisión de servicios.. Este fue uno de los motivos de solicitud de extensión de su contrato (de 5 a 7 meses). Se basan en trabajos previos de ordenamiento para el partido realizados por el CIUT en el año 2011, los cuales actualizan al 2021.



	Coherencia Interna del trabajo	Si bien el trabajo recopila información pertinente y reelabora y actualiza la misma las distintas temáticas no terminan por integrarse en la síntesis diagnóstica. Al tratarse de cuatro localidades dispersas en un ámbito rural el Equipo Externo se ha enfocado en desarrollar individualmente cada una de estas localidades. Los contenidos desarrollados en relación al medio físico natural, medio físico construido, marco legal, etc. no son retomados en su totalidad para la realización correcta e integral de la síntesis diagnóstica.
	Instancias participativas	Se han realizado entrevistas a informantes clave a través de formularios <i>online</i> y videollamada a actores pertenecientes a distintos ámbitos de la municipalidad y a actores relevantes de la comunidad (constructores, inmobiliarios, desarrolladores, miembros de colegios profesionales, miembros de entidades educativas, deportivas, culturales y de salud, entre otros). Por otro lado, se realizaron encuestas a la población, las cuales se difundieron por redes sociales oficiales del municipio. También se realizó la presentación del diagnóstico.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La duración de su trabajo es de 7 meses. El Informe Parcial 1 es entregado en la fecha estipulada.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Todos los reportes fueron enviados en tiempo y forma, con los contenidos pretendidos.

**Tabla 21.** Conclusiones - Municipio de Punta Indio

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Malvinas Argentinas, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 10/9/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

**MUNICIPIO DE MALVINAS ARGENTINAS**

<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido que presenta el informe es sólido y se encuentra bien organizado. Sin embargo, falta informar sobre dos actividades: los resultados de las entrevistas a informantes
----------------	-----------	---



		clave y sobre la Difusión y presentación pública del proceso de revisión del PODUMA.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	Se utilizan: fuentes oficiales de datos como el INDEC, y datos brindados por el municipio, datos provenientes del PODUMA, datos de fuentes secundarias y datos provenientes de información primaria, generada para el desarrollo del presente trabajo.
	Coherencia Interna del trabajo	El documento presenta coherencia interna entre los distintos apartados del mismo. Si bien los componentes del informe se trabajan por separado, logran integrarse al final del documento en la síntesis diagnóstica. La concepción teórica de la ciudad y el territorio se articula con el abordaje metodológico y las dimensiones y componentes descritos a partir de los datos empíricos del trabajo.
	Instancias participativas	Se realizaron encuestas a 1500 vecinos y también entrevistas a informantes clave (referentes de organizaciones comunitarias locales, personas vinculadas al sector inmobiliario e industrial, al sector de transporte, al presidente del colegio de arquitectos y a personas ligadas al gobierno ya sea del partido como de provincia).
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La duración de su trabajo es de 8 meses. El Informe Parcial 1 es entregado en la fecha estipulada.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Todos los reportes fueron enviados en tiempo y forma, con los contenidos pretendidos.

**Tabla 22.** Conclusiones - Municipio de Malvinas Argentinas

Fuente: Elaboración propia, 2021.

- *Acción 3. Conclusiones Grupo 2 de municipios*

El **Grupo 2** está conformado por los municipios de Carmen de Areco, Berazategui, Mercedes, y Ensenada, y coordinado por la Dra. Julieta Frediani y el Arq. Julio Caviglioni.

El Municipio de Carmen de Areco, de complejidad baja, ha iniciado sus tareas el día 21/7/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de

Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

<b>MUNICIPIO DE CARMEN DE ARECO</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	<p>El contenido del Informe cumple con lo solicitado en el Plan de Trabajo: i. Una Fase Preliminar en donde se realiza una revisión de antecedentes del Municipio, la identificación de problemas y abordaje, y las fuentes de información. ii. Una Fase Diagnóstica, en donde se analiza la inserción territorial del municipio, el medio físico natural, el medio físico-construido, el medio socio-económico y el marco legal. Finalmente se llega a una síntesis del diagnóstico, en donde a partir de los elementos anteriormente descritos se caracteriza la estructura urbana, se realiza la valoración de conflictos y potencialidades, para finalmente construir el escenario tendencial.</p> <p>El contenido presenta el desarrollo y la profundización necesaria para sentar las bases sobre las cuales desarrollar, en un segundo momento del trabajo, el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Municipio de Carmen de Areco, y posteriormente construir la Ordenanza de Usos del Suelo.</p>
	Datos y fuentes de Información utilizadas	<p>Los datos utilizados son pertinentes y actuales, permitiendo dar debida cuenta de las dimensiones e indicadores contemplados en la instancia diagnóstica.</p> <p>Las fuentes de información han sido las siguientes: bibliografía y documentos históricos municipales; información brindada por los Secretarios de las áreas más relevantes de la Municipalidad; entrevistas a actores sociales relevantes y encuestas a la población.</p>
	Coherencia Interna del trabajo	<p>El documento presenta coherencia interna entre los distintos apartados del mismo. La concepción teórica de la ciudad y el territorio se articula con el abordaje metodológico y las dimensiones y componentes descritos a partir de los datos empíricos del trabajo. Asimismo lo analizado en la instancia diagnóstica, se retoma y se valora como un conflicto o una potencialidad en la instancia de síntesis del documento. De este modo, es posible observar una secuencia lógica a lo largo de la totalidad del trabajo.</p>





	Instancias participativas	En el marco del análisis de diagnóstico para la elaboración del Plan y Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, en conjunto con el equipo municipal se elaboró una encuesta de completamiento digital-web para la comunidad en general. Asimismo se realizaron entrevistas sistemáticas con actores sociales de la comunidad, ante la necesidad de recibir de la propia población involucrada, una percepción directa del marco en el cual desarrolla su actividad cotidiana, tendiente a complementar el aporte técnico profesional.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La entrega del Informe Parcial 1 se vio pospuesta ante una extensión de la duración del trabajo, y firma de una enmienda del contrato. En este sentido, el plazo originalmente estipulado para la entrega del informe al CFI no pudo ser cumplimentado por el motivo antes mencionado.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Hasta la fecha, los reportes se han enviado en tiempo y forma al Equipo de Soporte, como así también se han cumplimentado correctamente las reuniones virtuales de trabajo entre ambos equipos técnicos.

**Tabla 23.** Conclusiones - Municipio de Carmen de Areco.

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Berazategui, de complejidad alta, ha iniciado sus tareas el día 3/8/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

**MUNICIPIO DE BERAZATEGUI**

<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido del Informe cumple con lo solicitado en el Plan de Trabajo: i. La Fase Preliminar en donde se realiza una revisión de antecedentes del Municipio, la identificación de problemas y abordaje, y las fuentes de información. ii. La Fase Diagnóstica, en donde se analiza la inserción territorial del municipio, el medio físico natural, el medio físico- construido, el medio socio-económico y el marco legal. Por último, se construye la síntesis diagnóstica, en donde se da cuenta de la estructura urbana del Municipio de Berazategui, y se identifican los conflictos y potencialidades, para finalmente formular el escenario actual y tendencial.
----------------	-----------	---



		<p>Se trata de un informe con profundidad en el desarrollo tanto de la instancia descriptiva como explicativa. Asimismo, la cartografía temática presentada complementa adecuadamente las distintas instancias del diagnóstico. Se considera que la calidad del informe realizado permitirá avanzar, en un segundo momento del trabajo, en el desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Municipio de Carmen de Areco, y en la construcción de la Ordenanza de Usos del Suelo.</p>
	Datos y fuentes de Información utilizadas	<p>Los datos son actualizados y pertinentes para dar cuenta de las diferentes dimensiones e indicadores que se analizan en la instancia diagnóstica. Asimismo, las fuentes de información primarias y secundarias son confiables: datos estadísticos de organismos oficiales (Instituto Geográfico Militar, Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, ARBA, Municipio de Berazategui, entre otros), privados y ONGs, y publicaciones de medios de comunicaciones masivos, diarios, revistas y libros. Además se ha recurrido a la realización de entrevistas a actores sociales relevantes y encuestas a la población.</p>
	Coherencia Interna del trabajo	<p>El documento presenta coherencia interna entre las distintas partes del mismo. Las distintas fases del trabajo se articulan y permiten avanzar desde una instancia de carácter más teórica-metodológica a otra más empírica y operativa. Cada fase del trabajo se sustenta en los resultados alcanzados en la fase anterior, lo cual pone de manifiesto la coherencia del trabajo.</p>
	Instancias participativas	<p>La instancia participativa en la instancia diagnóstica consistió en la realización de entrevistas a informantes clave y la presentación pública del diagnóstico para consensuar conclusiones. Se realizaron entrevistas en forma individual y grupal a 60 personas. Se realizaron talleres participativos cuyo objetivo principal consistió en recabar la opinión de la comunidad acerca del proceso de planificación territorial que se estaba llevando a cabo.</p> <p>Asimismo, se realizó una Encuesta Preparatoria, que tiene como propósito recoger, en forma previa a los talleres de Lineamientos, problemáticas y propuestas de transformación sobre temáticas ambientales, sociales, económico productivas, de índole espacial-funcional, así como político institucionales.</p>



<b>CRONOGR AMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La entrega del Informe Parcial al CFI se realizó en tiempo y forma de acuerdo a los plazos estipulados en el contrato.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Hasta la fecha, los reportes se han enviado en tiempo y forma al Equipo de Soporte, como así también se han cumplimentado correctamente las reuniones virtuales de trabajo entre ambos equipos técnicos

**Tabla 24.** Conclusiones - Municipio de Berazategui

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Ensenada, de complejidad baja, ha iniciado sus tareas el día 24/8/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

<b>MUNICIPIO DE ENSENADA</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	<p>El contenido del Informe Parcial 1 cumple con lo solicitado en los Términos de Referencia, desarrollándose las distintas actividades comprendidas en la Fase 1 y cumplimentando los objetivos propuestos para esta fase del trabajo. Asimismo, el análisis sistémico realizado como parte de la instancia diagnóstica pone de manifiesto la profundidad alcanzada en la descripción y explicación de las principales dimensiones de análisis y problemáticas territoriales identificadas.</p> <p>Los contenidos desarrollados en este primer informe han sido los siguientes: (i) Marco Teórico. (ii) Fase Preliminar Específica -Revisión en detalle de antecedentes del municipio; Identificación específica de problemas; Formulación de objetivos-. (iii) Fase 1. Diagnóstico Relevamiento y solicitud de información secundaria a Organismos Provinciales; Elaboración de información primaria faltante. (iv) Análisis Sistémico -Inserción territorial. Medio físico natural. Medio físico construido. Medio social y económico. Medio legal-. (v) Síntesis de Diagnóstico - Estructura urbana. Valoración, conflictos y potencialidades. Escenario tendencial-. (vi) Instancias Participativas: Entrevistas a informantes claves. Encuestas a la población.</p>



		Presentación de los resultados del Diagnóstico. Cada una de estas instancias acompañada por la cartografía temática, los gráficos y las fotografías necesarias para complementar el análisis realizado.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El relevamiento de información primaria se realizó a través de relevamiento de campo, verificando usos del suelo, situaciones particulares relativas a sitios con posibilidades de preservación o potenciales de ser puestos en valor por sus características particulares. Asimismo se realizaron encuestas a miembros de la gestión municipal y de la comunidad, entrevistas a informantes clave e instancias participativas específicas. Se realizó el relevamiento de datos secundarios y fotointerpretación sobre la base de Google Earth, con el objeto de relevar y producir información relativa al crecimiento urbano en el tiempo, como así también a la ocupación del suelo, dado que dichos datos no existían a nivel municipal. En cuanto a la información secundaria, se recurrió a trabajos antecedentes y a información proporcionada por el municipio, incluyendo estudios antecedentes y la normativa urbanística vigente y en gestión. En síntesis, para la elaboración del diagnóstico fue necesario recopilar información existente en el municipio: antecedentes, planes anteriores y estadísticas.
	Coherencia Interna del trabajo	El contenido del Informe Parcial 1 da muestra de una coherencia interna entre las distintas actividades correspondientes tanto a la fase preliminar como a la fase diagnóstica. El breve marco teórico presentado a modo introductorio se articula con el abordaje metodológico del trabajo y fundamentalmente con la instancia empírica y operativa del relevamiento y análisis de datos.
	Instancias participativas	La instancia participativa permitió reconocer la opinión de los distintos actores intervinientes en el proceso de planificación territorial. Se realizaron distintas reuniones con el cuerpo técnico municipal, para fijar los objetivos e identificar los principales problemas. Se efectuaron encuestas a miembros de la gestión municipal y de la comunidad, entrevistas a informantes clave e instancias participativas específicas.  La participación comunitaria resultó clave a la hora de consensuar conclusiones a través de la presentación pública del diagnóstico en talleres participativos con la población.



<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La entrega del Informe Parcial 1 se vio pospuesta ante una extensión de la duración del trabajo, y firma de una enmienda del contrato. En este sentido, el plazo originalmente estipulado para la entrega del informe al CFI no pudo ser cumplimentado por el motivo antes mencionado
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Hasta la fecha, los reportes se han enviado en tiempo y forma al Equipo de Soporte, como así también se han cumplimentado correctamente las reuniones virtuales de trabajo entre ambos equipos técnicos.

**Tabla 25.** Conclusiones - Municipio de Ensenada

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Mercedes, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 6/9/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

**MUNICIPIO DE MERCEDES**

<b>CALIDAD</b>	Contenido	<p>El contenido del Informe Parcial 1 consistió en la caracterización integrada de la situación actual y de los escenarios del Partido y de las áreas urbanizadas (Fase 1 del Trabajo). Al respecto, cabe señalar que el trabajo que lleva adelante el Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento presenta un Plan de Trabajo diferente al resto de los Municipios que se encuentran participando del presente trabajo. En este sentido, las fases y las actividades contenidas al interior de cada una de ellas, no coinciden con las desarrolladas en otros planes de trabajos actualmente en desarrollo en otros municipios.</p> <p>El informe entregado en el mes de Noviembre presenta como contenidos principales el desarrollo de las actividades 1 a 10, consistentes en: Arreglos preparatorios; Elaboración de los estudios particularizados a escala del Partido; Relevamiento y análisis participativo de temas críticos a escala del Partido; Elaboración de los estudios socioeconómicos y físico ambientales particularizados del área urbana de Mercedes, Gowland, Agote y Tomás Jofré; Análisis de la estructura territorial del partido y la estructura urbana de los centros urbanizados; Relevamiento y análisis participativo de temas</p>
----------------	-----------	--



	<p>críticos; Identificación de tendencias y análisis de escenarios de desarrollo; Elaboración de la caracterización integrada; Ejecución de mecanismos de concertación; Anexo: Agenda de construcción participativa.</p> <p>Los contenidos antes mencionados cumplen con la profundidad de análisis esperada para esta instancia diagnóstica del trabajo.</p>
Datos y fuentes de Información utilizadas	<p>El relevamiento y la sistematización de información y de bibliografía sobre las características sociales, territoriales, urbanas y ambientales del municipio de Mercedes y sus centros urbanos, se realizó a partir de materiales provistos por el municipio mediante drives compartidos y reuniones y talleres de trabajo. Asimismo, se realizó una búsqueda digital de artículos académicos e informes técnicos de referencia.</p> <p>Se realizó una sistematización de los antecedentes en materia de planificación urbana y un relevamiento de información gráfica (en base a cartografía, fotografías e imágenes satelitales). El relevamiento se realizó en primera instancia a partir de la información provista por el municipio. Por otro lado, se llevó a cabo una búsqueda en organismos nacionales y provinciales, tales como el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el Ministerio de Desarrollo Social, entre otros. Por último, se utilizó el servicio de OpenStreetMap y GoogleEarth.</p>
Coherencia Interna del trabajo	<p>El trabajo presenta coherencia interna general. Sin embargo, la estructura del documento, particionada en diez actividades al interior de la Fase 1, no contribuye a una lectura integrada del documento ni del proceso realizado.</p>
Instancias participativas	<p>La participación ciudadana permitió la constatación de resultados y la puesta en común de los avances a través de talleres participativos con vecinos. En el taller participativo realizado en Octubre del 2021 se trabajó en mesas temáticas acerca de: Mesa 1: "Mercado y precios del suelo; Mesa 2: "Turismo y patrimonio local" y Mesa 3: "Género y espacio público".</p> <p>Asimismo se trabajó en la validación de los avances y resultados con el gabinete municipal y el HCD a partir de la realización de numerosos encuentros con las diferentes áreas del gobierno municipal: con la Unidad de Gestión Estratégica de la Municipalidad de Mercedes (Provincia de Buenos Aires),</p>



		la Secretaría de Gobierno, el INTA, la Subsecretaría de Tierras y Vivienda del Municipio, la Dirección de Ambiente del Municipio, la Secretaria de Desarrollo del Municipio, entre otras.
<b>CRONOGR AMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La entrega del Informe Parcial al CFI se realizó en tiempo y forma de acuerdo a los plazos estipulados en el contrato.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Hasta la fecha, los reportes se han enviado en tiempo y forma al Equipo de Soporte, como así también se han cumplimentado correctamente las reuniones virtuales de trabajo entre ambos equipos técnicos.

**Tabla 26.** Conclusiones - Municipio de Mercedes..

Fuente: Elaboración propia, 2021.

- *Acción 4. Conclusiones Grupo 3 de municipios*

El **Grupo 3** está conformado por los municipios de Luján, Almirante Brown, Mar Chiquita y Tigre, y coordinado por la Arq. Agustina Parodi y el Arq. Julio Caviglioni.

El Municipio de Luján, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 2/8/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

<b>MUNICIPIO DE LUJÁN</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	En el informe corresponde a la Fase 1, Diagnóstico, se exponen los aspectos descriptivos referentes a los medios físico natural, físico construido, social y económico, así como el marco legal, para el reconocimiento del área de estudio. Posteriormente se exponen las diferentes instancias y herramientas de participación comunitaria implementadas para la generación de información primaria, que complete de manera sensible el análisis territorial desde las vivencias, experiencias y percepciones de los diferentes sectores y comunidades que integran la población del Partido de Luján. El proceso realizado ha posibilitado la caracterización de la



		estructura urbana, así como el análisis de valoración, conflictos y potencialidades. Finalmente, se expone un escenario tendencial para el Partido de Luján.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	Utilizan trabajos previos del equipo así como información generada para este trabajo y de fuentes oficiales.
	Coherencia Interna del trabajo	El documento presenta coherencia interna entre los distintos apartados del mismo. Si bien los componentes del informe se trabajan por separado, logran integrarse al final del documento en la síntesis diagnóstica.
	Instancias participativas	Se realizaron: Jornadas de participación comunitaria en Barrios Populares "La Brújula". Entrevista con referentes martilleros. Entrevista con referentes del sector industrial. Entrevista al Presidente del Consejo Urbano Ambiental. Entrevista al Secretario de Servicios Públicos, Obras e Infraestructura. Entrevista a la Directora de Planeamiento. Entrevista al Secretario de Producción y Desarrollo Sustentable del Municipio de Luján. Juan Carlos Villarreal. Coordinador de la Junta Municipal de Estudios Históricos Nicolas Capelli. Secretario de culturas y turismo. 100 Nicolás Dolinsky. Director de Hábitat. Nicolás Arrúe. Secretario del Consejo Urbano Ambiental y referente de la Organización Social "Habitar Luján". Encuestado a la población del Partido de Luján y "Auto censo de familias en Barrios Populares". Presentación de los resultados del diagnóstico.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	Informe entregado con pedido de prórroga.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Envío de reportes en tiempo y forma.

**Tabla 27.** Conclusiones - Municipio de Luján

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Almirante Brown, de complejidad alta, ha iniciado sus tareas el día 22/9/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el diagnóstico (fase 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha

<b>MUNICIPIO DE ALMIRANTE BROWN</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	No corresponde.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	No corresponde.
	Coherencia Interna del trabajo	No corresponde.
	Instancias participativas	No corresponde.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	No corresponde.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	De los dos reportes a entregar no se ha realizado el último. El primero se efectuó cumpliendo con lo solicitado conforme al procedimiento,

**Tabla 28.** Conclusiones - Municipio de Almirante Brown

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Mar Chiquita, de complejidad baja, ha iniciado sus tareas el día 6/9/2021, y se encuentra actualmente trabajando en la propuesta (fase 2). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha

<b>MUNICIPIO DE MAR CHIQUITA</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	La estructura del informe no se corresponde con la presentada en el TDR. Incluye observaciones redactadas en formato "denuncia" siendo contradictoria la posición dado que el equipo representa al municipio. Se abordan los siguientes contenidos: Contexto regional de Mar Chiquita que incluye aspectos generales y regionalizaciones provinciales, características de Ecorregión Pampa, problemáticas comunes con los Partidos costeros de la franja marítima de la PBA, problemáticas





		<p>comunes con los Partidos de la cuenca deprimida del Salado y Región 3 / Mar Chiquita y Mar del Plata.</p> <p>Caracterización del municipio que incluye la caracterización general, análisis de la estructura territorial y el análisis de las cuestiones estructurales de los procesos de desarrollo territorial.</p> <p>Caracterización de áreas que incluye el análisis de la localidad de Coronel Vidal., el análisis de la localidad de General Pirán, el análisis de la localidad de Vivoratá, el análisis de la localidad de Santa Clara del Mar (incluye Camet Norte, Playa, Dorada, Santa Elena, Frente Mar y Atlántida), el análisis de la localidad de Mar de Cobo (incluye Parque Lago, La Caleta y La Baliza), el análisis de la localidad de Parque Mar Chiquita, el análisis de los parajes rurales, estación Cobo y La Armonía, Nahuel Ruca, Calfulcurá, el análisis de la costa marítima y el análisis de la Reserva / laguna.</p>
	Datos y fuentes de Información utilizadas	<p>Se observa una abundancia de datos que no son considerados en la instancia de análisis.</p> <p>La elaboración de los estudios combinó información primaria y secundaria proveniente de diversas fuentes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i. relevamientos propios en territorio</li><li>ii. reuniones de trabajo presenciales y a través de videoconferencia y teléfono</li><li>iii. bibliografía técnica relevada</li><li>iv. información de medios digitales</li><li>v. informes y documentación municipal y de otros organismos públicos y privados</li></ul> <p>Los relevamientos físicos de las diferentes localidades y áreas y las reuniones presenciales se llevaron a cabo a través de 2 viajes de trabajo realizados entre los días 4 y 7 de agosto y entre 22 y 25 de septiembre del presente año.</p>
	Coherencia Interna del trabajo	<p>El contenido se considera abundante en datos que no son considerados en la instancia de análisis.</p>
	Instancias participativas	<p>El proceso participativo permitió crear dos espacios adicionales de interrelación con la comunidad:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Por un lado, el municipio abrirá una solapa dentro de su página web dedicada al Plan que servirá para poner a disposición de todos los vecinos los materiales, bibliografía y avances que genera el proceso</li></ul>



		b. Asimismo, y por iniciativa de los participantes, se creó una comisión de elaboración de un nuevo código de edificación que acompañará al código de ordenamiento territorial. La comisión está conformada por direcciones de la Secretaría de Obras Públicas de la municipalidad de Mar Chiquita, la sub delegación del Distrito IX del Colegio de Arquitectxs (CAPBA) y la del Colegio de Técnicos de la PBA.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	Se ha realizado la entrega del informe parcial N°1 en correspondencia con los tiempos estipulados pero sin el cumplimiento del alcance. El documento no cumple con los estándares de presentación básicos, confeccionado con anotaciones en borrador, texto resaltado en color rojo, figuras y tablas sin enumerar, entre otras cuestiones de carácter informal.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	El equipo de consultores no ha participado de ninguno de los reportes convenidos con el equipo soporte ni ha realizado el envío de documentación previa a la entrega para su monitoreo y corrección, incumpliendo con la metodología convenida.

**Tabla 29.** Conclusiones - Municipio de Mar Chiquita

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de Tigre, de complejidad alta, inició sus tareas el día 15/10/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el diagnóstico (fase 1). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha

<b>MUNICIPIO DE TIGRE</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	No corresponde.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	No corresponde.
	Coherencia Interna del trabajo	No corresponde.
	Instancias participativas	No corresponde.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	No corresponde.



	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	De los dos reportes a realizar se efectuó sólo el último. El contenido fue parcial incluyendo las plantillas de calidad y excluyendo la de cronograma.
--	---	--

**Tabla 30.** Conclusiones - Municipio de Tigre

Fuente: Elaboración propia, 2021.

- *Acción 5. Conclusiones Grupo 4 de municipios*

El **Grupo 4** está conformado por los municipios de Quilmes, La Costa, San Vicente y Castelli y coordinado por la Dra. Daniela Cortizo y el Arq. Julio Caviglioni.

El Municipio de Quilmes, de complejidad alta, ha iniciado sus tareas el día 26/5/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Código de Ordenamiento Territorial (fase 2 - parte 2). Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:

<b>MUNICIPIO DE QUILMES</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido presentado en los informes entregados hasta el momento integra todo lo solicitado en los contratos. Los documentos son sólidos y consistentes, y desarrollan en profundidad las problemáticas del municipio en relación a los usos del suelo, los temas ambientales, los marcos legales, etc, (las variables del diagnóstico urbano territorial), y a los lineamientos, programas y proyectos que apunten a potenciar los aspectos positivos detectados, y a “solucionar” los conflictos.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El Equipo Municipal tenía una base de datos sólida en cuanto a la información para la realización del trabajo en cuestión. En este sentido, a lo largo de todo el proceso, el Equipo Técnico Externo trabajó de manera coordinada con el Equipo Municipal. Esto generó que el Equipo Técnico tenga a disposición la información del municipio para su utilización.
	Coherencia Interna del trabajo	En general, los aspectos analizados en el diagnóstico en relación a la inserción regional, el medio físico natural, el medio físico construido, y el marco legal, fueron sintetizados correctamente en la síntesis diagnóstica a la que se arribó en el Informe Parcial N°1. A su vez, los conflictos y potencialidades detectadas en dicha síntesis fueron



		retomados para la posterior elaboración del plan urbano territorial para el municipio, y en la actualidad son retomados para la elaboración del Código de Ordenamiento.
	Instancias participativas	Se han realizado entrevistas a informantes clave pertenecientes a distintos ámbitos de la Municipalidad de Quilmes (Subsecretaría de Producción y Empleo, Dirección de Habilitaciones, Secretaría de Control Ambiental y Medioambiente, Economía Popular, Economía Social y Medio ambiente, Secretaria de Turismo, Dirección de Cultura, Dirección de Catastro y Dirección de Planeamiento), como así también a la Unión Industrial de Quilmes, a un abogado ambientalista, y al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Quilmes. Por otro lado, se realizaron encuestas a la población. a partir del Foro de Participación Ciudadana, en donde se abordaron temas como la conectividad de la ciudad, la integración de barrios populares, la gestión del hábitat, de donde se obtuvieron resultados para la elaboración del diagnóstico del Partido. Finalmente se ha realizado la presentación del diagnóstico a áreas del poder ejecutivo con incumbencia.
<b>CRONOGR AMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	La duración de su trabajo es de 8 meses. Para la entrega del Informe Parcial nº1, se solicitaron 7 días de prórroga. Para la entrega del Informe Parcial nº2 se solicitaron 15 días de prórroga.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Todos los reportes fueron enviados en tiempo y forma, con los contenidos pretendidos.

**Tabla 31.** Conclusiones - Municipio de Quilmes

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de La Costa, de complejidad alta, ha iniciado sus tareas el día 1/6/2021, y se encuentra actualmente trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (fase 2, parte 1). El contrato inicial tenía una duración de 8 meses, que luego fue extendido a 10 meses. Se describen a continuación las conclusiones de su proceso de trabajo hasta la fecha:



<b>MUNICIPIO DE LA COSTA</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	El contenido presentado en el informe entregado hasta el momento integra la documentación escrita y los planos solicitados en el contrato. Sin embargo, algunos temas no fueron desarrollados en profundidad en la fase 1 de diagnóstico. Estos aspectos fueron señalados, a la espera de su incorporación en la fase 2 del trabajo.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El Equipo Técnico Externo ha manifestado grandes dificultades para obtener información para la elaboración del diagnóstico por parte del Municipio. Este fue uno de los motivos de solicitud de extensión de su contrato (de 8 a 10 meses).
	Coherencia Interna del trabajo	El trabajo del diagnóstico presenta coherencia en su elaboración. Es necesario que los resultados del mismo se vean plasmados en la elaboración del plan y código de ordenamiento urbano.
	Instancias participativas	El Equipo Técnico elaboró un modelo de encuesta pero no fue llevada a cabo, ya que se presentaron dificultades para la realización de entrevistas y encuestas a la población, por falta de articulación del trabajo con el municipio, y debido al contexto electoral y de pandemia. I. De este modo, no se realizaron instancias participativas en el trabajo hasta el momento.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de informes al CFI	El municipio de La Costa tuvo una variación en el tiempo de extensión de su contrato, pasando de 8 a 10 meses, siendo el municipio de complejidad alta que más tiempo tiene para la realización del trabajo. A partir de esta variación, el Informe Parcial N°1 (Diagnóstico) fue enviado en tiempo y forma.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Los primeros 3 reportes no fueron realizados. A partir del reporte N°4 se comenzaron a realizar de manera correcta e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

**Tabla 32.** Conclusiones - Municipio de La Costa

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El Municipio de San Vicente, de complejidad media, ha iniciado sus tareas el día 21/7/2021 y se encuentra trabajando actualmente en el Código de Ordenamiento (fase 2, parte 2). La duración de su contrato es de 6 meses. Se

detallan a continuación las conclusiones del trabajo del municipio hasta el momento.

<b>MUNICIPIO DE SAN VICENTE</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	En relación al diagnóstico, el documento presentado es sólido y consistente al evaluar la situación actual de San Vicente. No obstante se considera que se podría reforzar la síntesis diagnóstica en algunos de los temas abordados. En relación a la elaboración del plan, se encuentran trabajando en la actualidad en el desarrollo del mismo.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	En el inicio del trabajo, el Equipo Técnico Externo ha manifestado dificultades para obtener información para la elaboración del diagnóstico por parte del Municipio.
	Coherencia Interna del trabajo	En el primer informe entregado se verifica la coherencia interna del trabajo. Sin embargo, en los resultados vistos hasta el momento de la fase 2, en relación al Plan de Ordenamiento, no se retoman aspectos fundamentales obtenidos del diagnóstico realizado previamente. Por ese motivo, se ha solicitado la revisión y completamiento del documento para su posterior entrega.
	Instancias participativas	El Equipo Técnico elaboró un modelo de encuesta pero no fue llevada a cabo, ya que se presentaron dificultades para la realización de entrevistas y encuestas a la población, por falta de articulación del trabajo con el municipio, y debido al contexto electoral y de pandemia. I. De este modo, no se realizaron instancias participativas en el trabajo hasta el momento.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	Para la entrega del Informe Parcial N°1 (Diagnóstico) se solicitaron 7 días de prórroga. Y para la entrega del Informe Parcial N°2 (Plan) se solicitaron 17 días de prórroga.
	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Los reportes cada 3 semanas fueron enviados en tiempo y forma al Equipo Soporte.

**Tabla 33.** Conclusiones - Municipio de San Vicente

Fuente: Elaboración propia, 2021.





El municipio de Castelli, de complejidad baja, ha iniciado sus tareas el día 21/7/2021 y se encuentra actualmente en la fase 2 del trabajo. El contrato inicial tenía una duración de 5 meses, que luego fue extendido a 7. Se detallan a continuación las conclusiones del trabajo del municipio hasta el momento.

<b>MUNICIPIO DE CASTELLI</b>		
<b>CALIDAD</b>	Contenido	El informe presentado presenta el formato adecuado e incluye los contenidos y planos solicitados en su respectivo contrato. Sin embargo, no alcanza a cumplir con los estándares mínimos requeridos en el trabajo en cuestión, pese a haber tenido sucesivas correcciones previas a la entrega por parte del Equipo Soporte. Algunos contenidos son deficitarios y poco desarrollados, lo que genera que no se arribe a conclusiones importantes ni a la síntesis diagnóstica esperada.
	Datos y fuentes de Información utilizadas	El Equipo Técnico Externo trabaja a lo largo del proceso de manera coordinada con el Equipo Municipal. Esto genera que el Equipo Técnico tenga a disposición la información del municipio para su utilización. En general no se cita la bibliografía a lo largo del trabajo.
	Coherencia Interna del trabajo	No hay una coherencia interna sólida a lo largo del trabajo de diagnóstico presentado. Los contenidos desarrollados en relación al medio físico natural, medio físico construido, marco legal, etc. no son retomados en su totalidad para la realización correcta e integral de la síntesis diagnóstica.
	Instancias participativas	Se han realizado entrevistas a informantes clave pertenecientes a distintas áreas: comercio, medio ambiente, deportes, producción, desarrollo Social, viviendas, educación, de las cuales se obtuvo información para la realización del diagnóstico territorial. A su vez, se realizaron 262 encuestas a la población, de manera virtual, por el contexto de pandemia, que también se tuvieron en cuenta para el diagnóstico.
<b>CRONOGRAMA</b>	Cumplimentación de plazos estipulados para entrega de Informes al CFI	Para la entrega del Informe Parcial N°1 (Diagnóstico) se solicitaron 27 días de prórroga.



	Envío de reportes en tiempo y forma al Equipo Soporte	Con excepción del último reporte, que no fue realizado, los reportes fueron enviados en tiempo y forma al Equipo Soporte.
--	---	---

**Tabla 34.** Conclusiones - Municipio de Castelli

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Arq. Julio S. Caviglioni