Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 715
DI.SE.TA.

Ministerio de Gobierno
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 3 ENE 2014

VISTO el expediente Nº 4102-50/11 por el cual la Municipalidad de San Antonio de Areco modifica la normativa vigente en materia de ordenamiento urbano territorial para el partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se tramita la convalidación provincial de la Ordenanza Nº 3647/11, Antecedentes y Diagnóstico Territorial del Partido, Anexos I y II, Propuesta de Ordenamiento Territorial, el Anexo V, Anexo Planos y el Código de Ordenamiento Territorial, y su Decreto de Promulgación de fecha 4 de agosto de 2011, y su modificatoria Ordenanza Nº 3754/12, Anexo I y su Decreto de Promulgación Nº 1091/12, por las que se gestiona el Código de Ordenamiento Territorial para el partido de San Antonio de Areco;

Que la propuesta se encuentra avalada por el municipio, responsable primario del ordenamiento territorial;

Que la Dirección de Ordenamiento Local, a fojas 684/685, luego de analizar la documentación presentada, se expide sin realizar objeciones de carácter técnico y considera que la propuesta es viable y se encuentra en condiciones de continuar su trámite de convalidación provincial, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, a fojas 693;

Que a fojas 703/703 vuelta, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, informa que corresponde dar curso al trámite de convalidación, aún cuando señala un error en la homologación industrial de la zona R2a VL, por estar consignada en la Ordenanza como R2 VL, de la localidad de Villa Lía, en los cuadros del Capítulo 9 de Delimitación Catastral, por el cual se han incluido las diferentes Zonas Residenciales Extraurbanas dentro del Área Urbana y los indicadores urbanos FOT, FOS y CAT en el Área Complementaria por considerarlos ineficaces y desproporcionados, razón por la que corresponde su expresa exclusión;

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Que ha tomado intervención Asesoría General de Gobierno a fojas 689/689 vuelta y 711;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley Nº 8.912/77 (T.O. por Decreto Nº 3389/87);

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

ARTÍCULO 1º. Convalidar la Ordenanza Nº 3647/11, su Decreto de Promulgación de fecha 4 de agosto de 2011 y su modificatoria Ordenanza Nº 3754/12, su Decreto de Promulgación Nº 1091/12 de la Municipalidad de San Antonio de Areco, mediante la cual se aprueba el Código de Ordenamiento Territorial para el partido; bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTÍCULO 2º. Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo normado por los artículos 56, 62 y 63 de Decreto Ley Nº 8912/77 (T.O. por Decreto Nº 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización de uso.

ARTÍCULO 3º: Excluir de los alcances de la aprobación dispuesta por el artículo 1º del presente Decreto, los incisos a y b del artículo 2º y los Capítulos 1, 2, 4 a 7, 11 y 12 del Código de Ordenamiento Territorial, integrantes de la Ordenanza Nº 3647/11, por ser materia de estricta competencia municipal.

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 717
BOLETÍN

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 4º. Excluir de los alcances de la aprobación dispuesta por el artículo 1º del presente Decreto, la referencia del apartado 3.1.6. del Capítulo III de la Ordenanza Nº 3647/11, en lo que respecta a la inclusión de la Zona R2 VL de la localidad de Villa Lía, en los cuadros del Capítulo 9, respecto de la Delimitación de las Zonas Residenciales Extraurbanas dentro del Área Urbana y la referencia a los indicadores urbanos FOS, FOT y CAS, en el Área Complementaria.

ARTÍCULO 5º. El presente Decreto será refrendado por la Señora Ministra Secretaria en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 6º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido archivar.

DECRETO Nº 12

Arq. CRISTINA ALVAREZ RODRIGUEZ
Ministra de Gobierno
Pcia. de Buenos Aires

DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 949 BS.AS.

H. C. D. Fs 458 San A. de Areco

12

Honorable Concejo Deliberante
San Antonio de Areco

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.754/12

VISTO:

El Expediente Administrativo Nº 4102-0050/11; y

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza Nº 3.647/11 aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que incluye el Código de Ordenamiento Territorial;

Que, la citada norma fue remitida al Ministerio de Gobierno a los fines de iniciar el proceso de convalidación técnica que dicta el artículo 83º del Decreto Ley 8912;

Que, las Direcciones Provinciales de Infraestructura Urbana y Territorial y, de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) emitieron sendos informes técnicos recomendando una serie de modificaciones al texto aprobado;

Que, dichas modificaciones se refieren principalmente a faltantes o inconsistencias con normas de mayor jerarquía que, el presente proyecto ha salvado y corregido, a saber, la mal denominación de zonas o faltantes de zonas en la tabla de homologación que exige la Ley 11.459/93 de establecimientos industriales, la falta de indicadores urbanísticos para los DUE, entre otros aspectos más formales;

Que, especialmente, el informe de la DPOUT indica la improcedencia de zonificar como Precinto Industrial (PI) atento que ésa figura no se encuentra contemplada en la legislación provincial vigente. Los establecimientos industriales en actividad deberán categorizarse de acuerdo al trámite dispuesto en la citada Ley 11.459/93 y, gestionar ante la OTM el certificado de USO NO CONFORME o USO CONDICIONADO según corresponda;

Que, en respuesta a las observaciones, el Departamento Ejecutivo consideró todas y cada una de las observaciones planteadas y, remitió al H. C. D. el presente proyecto de norma rectificatoria.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, resuelve por unanimidad, sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º : Modifícase el texto del Código de Ordenamiento Territorial aprobado por el ----------Artículo 2º de la Ordenanza Nº 3.647/11, que como ANEXO I forma parte integrante de la presente.

Artículo 2º : Apruébase el ANEXO II, que forma parte integrante de la presente, con los ---------- planos de zonificación de las localidades de San Antonio de Areco, Duggan y Villa Lía.

///

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 950 DI.SE.TA.

H. C. D. Fs 459 San A. de Areco

Honorable Concejo Deliberante
San Antonio de Areco

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.754/12

/// 2ª

Artículo 3º : De forma.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil doce.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

Aldo A. Menconi
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

LOCALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO	
SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CODIGO
Zona A : Residencial exclusiva	MCD, R1a, R1b, R2a, Re, Re1, DUE, ED1, ED2, ED3, ED4, ECR, PLA, RPLA, ZCC, ZRH
Zona B : Residencial mixta	C1, RM, R2b, R2c, R1c, R1d, ST1, BC1, BC2
Zona C : Industrial mixta	---------
Zona D : Industrial exclusiva	ZIE
Zona E : Rural	AC, Rural
LOCALIDAD DE DUGGAN	
Zona A : Residencial exclusiva	R1a D, Re D, R1b D, R2a D, RED D, RR1b D, REV D
Zona B : Residencial mixta	R2a D, RM D
Zona C : Industrial mixta	---------
Zona D : Industrial exclusiva	---------
Zona E : Rural	AC D, Rural
LOCALIDAD DE VILLA LIA	
Zona A : Residencial exclusiva	R1avl, Ribvl
Zona B : Residencial mixta	R2vl, RMvl
Zona C : Industrial mixta	ZI
Zona D : Industrial exclusiva	----------
Zona E : Rural	Acvl, Rural

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos incluidas en el presente Código.

Artículo 5º : Suprímase el último punto de las Disposiciones Particulares de la Hoja de Zona de Recuperación (ZR) de la localidad de San Antonio de Areco, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

MINISTERIO DE GOBIERNO PCIA. BS. AS.

H. C. D. Fs 464 Sum A. de Areco

Artículo 13º : Modifícase la zona en la tabla de identificaciones catastrales del artículo III.9.1 según el siguiente cuadro:

				IDENTIFICACION CATASTRAL
AREA	**ZONA**	**CIRC**	**SECC**	**MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL**
URBANA	R1b	I	B	Mzs. 162 y 169
	R2c	I	B	Frac. I - Pc. 1 c
	BC2	I	C	Qta. 15 - Pcs. 3d, 3c, 3d, 4b, 5, 6 y 7
	BC2	I	C	Qta. 2 - Pc. 9d
	R2c	II	R	Parcela 44

Artículo 14º : Modifícase la zona en la tabla de identificaciones catastrales del artículo III.9.2 Identificación Catastral - Localidad de Duggan según el siguiente cuadro:

Ministerio de Gobierno Folio Nº 852

H. C. D. Fs 466 San A. de Areco

D.U.E. 2 - BARRIO PTE. ILLIA

CARÁCTER	• Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.
OBJETIVO A LOGRAR	

USO
PREDOMINANTE: Conjunto de viviendas de carácter integral
COMPLEMENTARIO:

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:-
LATERAL:-
FONDO:-
ALTURA DE EDIF.MAX. : 7,5 metros

Ministerio de Gobierno DIS.E.TA. FOLIO Nº 853

H. C. D. Fs 467 San A. de Areco

D.U.E. 3 - BARRIO ex FERIA DE GUEVARA

CARÁCTER **OBJETIVO A LOGRAR**	• Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.

USO
PREDOMINANTE: Conjunto de viviendas de carácter integral
COMPLEMENTARIO:

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: 3 metros
LATERAL:-
FONDO: 6 metros
ALTURA DE EDIF.MAX. : 7 metros

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 859 DIGESTA

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 955 PCIA. BS. AS.
H. C. D. Fs 474 San A. de Areco

U.E. 2 - HOSPITAL

CARÁCTER	Zona destinada a la localización del hospital municipal
OBJETIVO A LOGRAR	

USO

Servicio de asistencial de salud

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE: -
LATERAL: -
FONDO: -

ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

F.O.S. = No aplica
F.O.T. = No aplica
C.A.S. = No aplica
DENSIDAD = No aplica

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

- La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

Boletín Oficial Provincia de Buenos Aires

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 956 DI.SE.TA.
H. C. D. Fs 427 San Antonio de Areco

U.E. 5 - TERMINAL

CARACTER	Zona destinada a la localización de una terminal de ómnibus de media y larga distancia
OBJETIVO A LOGRAR	

USO

Terminal de transporte de media y larga distancia

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE: 5
LATERAL:3
FONDO: 20% del largo de lote

ALTURA DE EDIF.: 10 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

F.O.S. = 0,6 C.A.S. =0,1
F.O.T. = 1,2 DENSIDAD = No aplica

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

- Los proyectos y propuestas que se presenten deberán ajustarse a los dispuesto por el DL 8912/77 y modificatorios
- La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

REGISTRO OFICIAL Pcia. Buenos Aires

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 857 BUENOS AIRES
H. C. D. Fs 480 San A. de Areco

U.E. 8 - TANQUE DE RESERVA CENTRAL DE AGUA CORRIENTE

CARÁCTER	Zona destinada a la localización del tanque de reserva central de agua corriente
OBJETIVO A LOGRAR	

USO

Tanque de reserva central de agua corriente

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE:-
LATERAL:-
FONDO:-

ALTURA DE EDIF.: -

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

F.O.S. = No aplica
F.O.T. = No aplica
C.A.S. = No aplica
DENSIDAD = No aplica

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

Registro Oficial Provincia de Buenos Aires
Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco
H. Concejo Deliberante San Antonio de Areco

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 958
H. C. D. Fs 482 San Antonio de Areco

U.E. 10 - HOGAR SAN CAMILO (VAGUES)

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de Equipamiento
OBJETIVO A LOGRAR	

USO

Establecimiento educativo, servicios asistenciales y de salud

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE: 5m
LATERAL: 5m
FONDO: 20% del largo total del terreno

ALTURA DE EDIF.: 7,50m

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

F.O.S. = 0,6
F.O.T. = 1,2
C.A.S. = 0,4
DENSIDAD =No aplica

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

- La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires
Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco
H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 958 D.I.S.E.N.
H. C. D. Fs 484 San A. de Areco
MINISTERIO DE GOBIERNO PCIA. BS. AS.

U.E. D2 - UNIDAD SANITARIA

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de la unidad sanitaria.
OBJETIVO A LOGRAR	

USO
Servicio de asistencial de salud

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: 3m
LATERAL: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.:7,50m

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

F.O.S. = 0,6	C.A.S. = 0,25
F.O.T. = 1,2	DENSIDAD = No aplica

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

- La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 960 DI.SE.TA.
H. C. D. Fs 486 San A. de Areco

Artículo 19º : Modifícase el artículo III.8.3 Hojas de Zona - USOS ESPECÍFICOS Nro. 1 a 3, DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL Nro. 1 y 2 y ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA de la localidad de Villa Lía.

U.E. VL1 - ESTACION DE FF.CC.

CARÁCTER **OBJETIVO A LOGRAR**	Zona destinada a la localización de la estación ferroviaria.

USO

Estación ferroviaria

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE:-
LATERAL:-
FONDO:-

ALTURA DE EDIF.:-

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

U.E. VL3 - CENTRAL ELÉCTRICA

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de la central eléctrica
OBJETIVO A LOGRAR	

USO

Central eléctrica

MORFOLOGIA

RETIROS*: FRENTE: -
LATERAL: -
FONDO: -

ALTURA DE EDIF.:

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto público con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico.

INDICADORES

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

- La admisión y habilitación de usos complementarios, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

D.U.E. VL1 - PLAN FEDERAL 52 VIVIENDAS

CARÁCTER	Distrito de urbanización.
OBJETIVO A LOGRAR	• Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.

USO
PREDOMINANTE: Conjunto de viviendas de carácter integral
COMPLEMENTARIO:

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: 3m
LATERAL: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.MAX. : 7,50 metros

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona

INDICADORES F.O.S. = 0,60 C.A.S. = 0,25
F.O.T. = 1,20 DENSIDAD = 150hab/Ha

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 963
DISEÑO

H. C. D.
Fs 480
San A. de Areco

D.U.E. VL2 - VIVIENDAS RURALES Y SOLIDARIDAD

CARÁCTER	Distrito de urbanización.
OBJETIVO A LOGRAR	• Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.

USO
PREDOMINANTE: Conjunto de viviendas de carácter integral
COMPLEMENTARIO:

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: 3m
LATERAL: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona

INDICADORES F.O.S. = 0,60 C.A.S. = 0,25
F.O.T. = 1,20 DENSIDAD = 150hab/Ha

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 964 DIGESTA
H. C. D. Fs 491 San A. de Areco
MINISTERIO DE GOBIERNO PCIA. BS. AS.

Z.I.E. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	• Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial.

USO
PREDOMINANTE: Industrial y depósitos.
COMPLEMENTARIO: Servicios y equipamientos para la industria.

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:-
LATERAL:-
FONDO:-
ALTURA DE EDIF. MAX.: No se regula.

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Parquización de espacios libres

INDICADORES	F.O.S. =	C.A.S. =
	F.O.T. =	DENSIDAD =

SERVICIOS
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Se admitirán industrias clase I, II, III, según Ley Nº 11459/93 Dto. 1741/96. El tratamiento de efluentes será dentro de la ZIE, como los movimientos de carga y descarga.
- Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de los límites de la ZIE.
- El perímetro de la ZIE deberá estar forestado.
- Los espacios libre podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen.

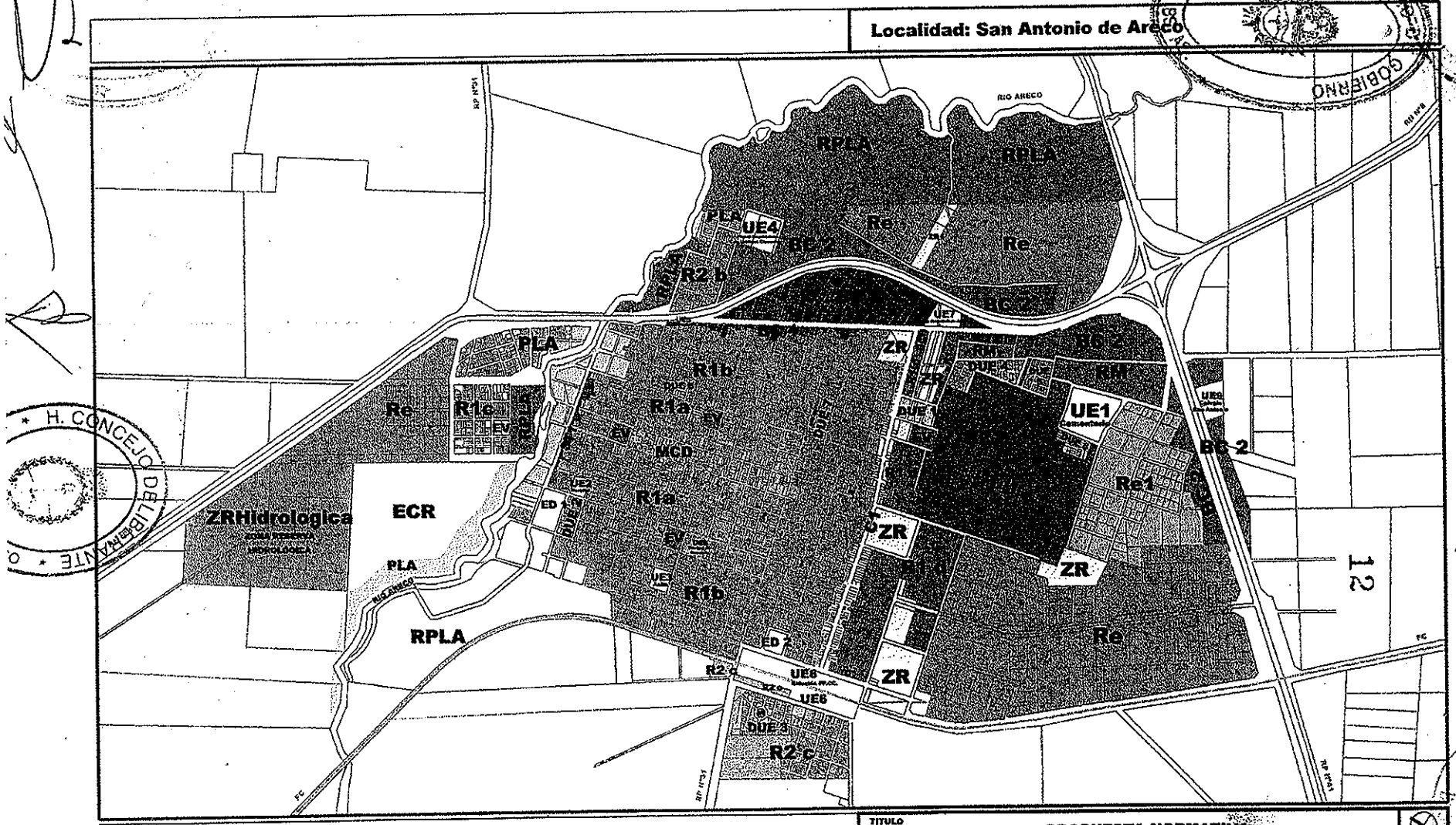
Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO

ANEXO II

PLANOS DE ZONIFICACION

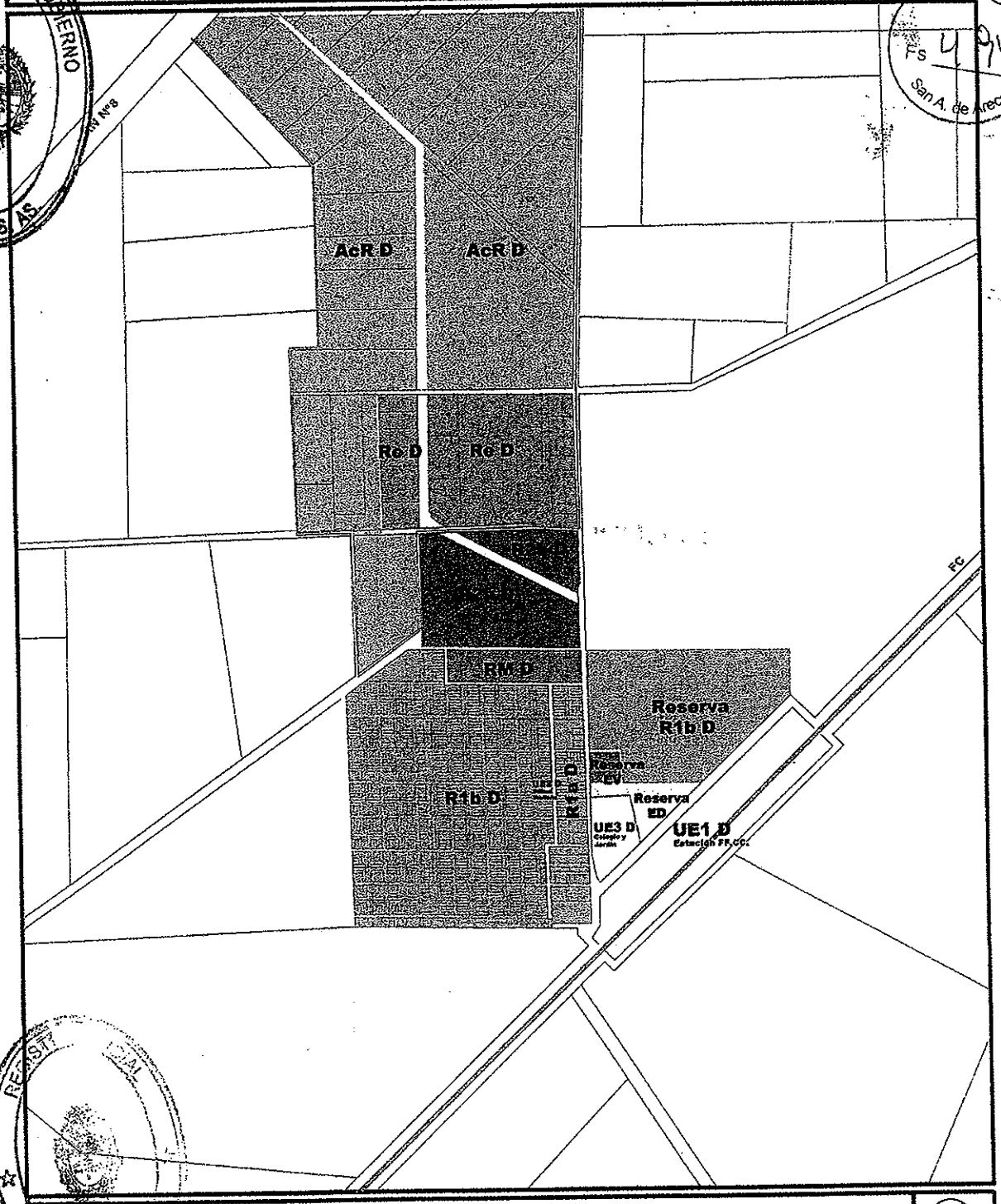
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 965 DIRECTIVA
H. C. D. Fs 492 San A. de Areco
MINISTERIO DE GOBIERNO PCIA. BS. AS.
SAN ANTONIO DE ARECO
Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco
H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO


Localidad: San Antonio de Areco
RIO ARECO
RPLA
RPLA
PLA
UE4
Re
BC 2
R2 b
UE7
PLA
R1b
R1a
ZR
DUE 1
UE1
BC 2
Re
R1c
EV
MCD
R1a
Re1
ZRHidrologica
ECR
ED 1
DUE 2
ZR
PLA
RIO ARECO
R1b
RPLA
ED 2
Re
R2 c
UE6
UE6
DUE 3
R2 c
TITULO
PROPUESTA NORMATIVA
Fuente: Municipalidad S.A. de areco. Año 2010
REFERENCIAS
PLANO DE ZONIFICACIÓN
PLANO
2

Ministerio de Gobierno
FOLIO
967

Localidad: Duggan

12



TITULO

PROPUESTA NORMATIVA

Fuente: Municipalidad S.A. de Areco año 2010

REFERENCIAS

PLANO DE ZONIFICACIÓN

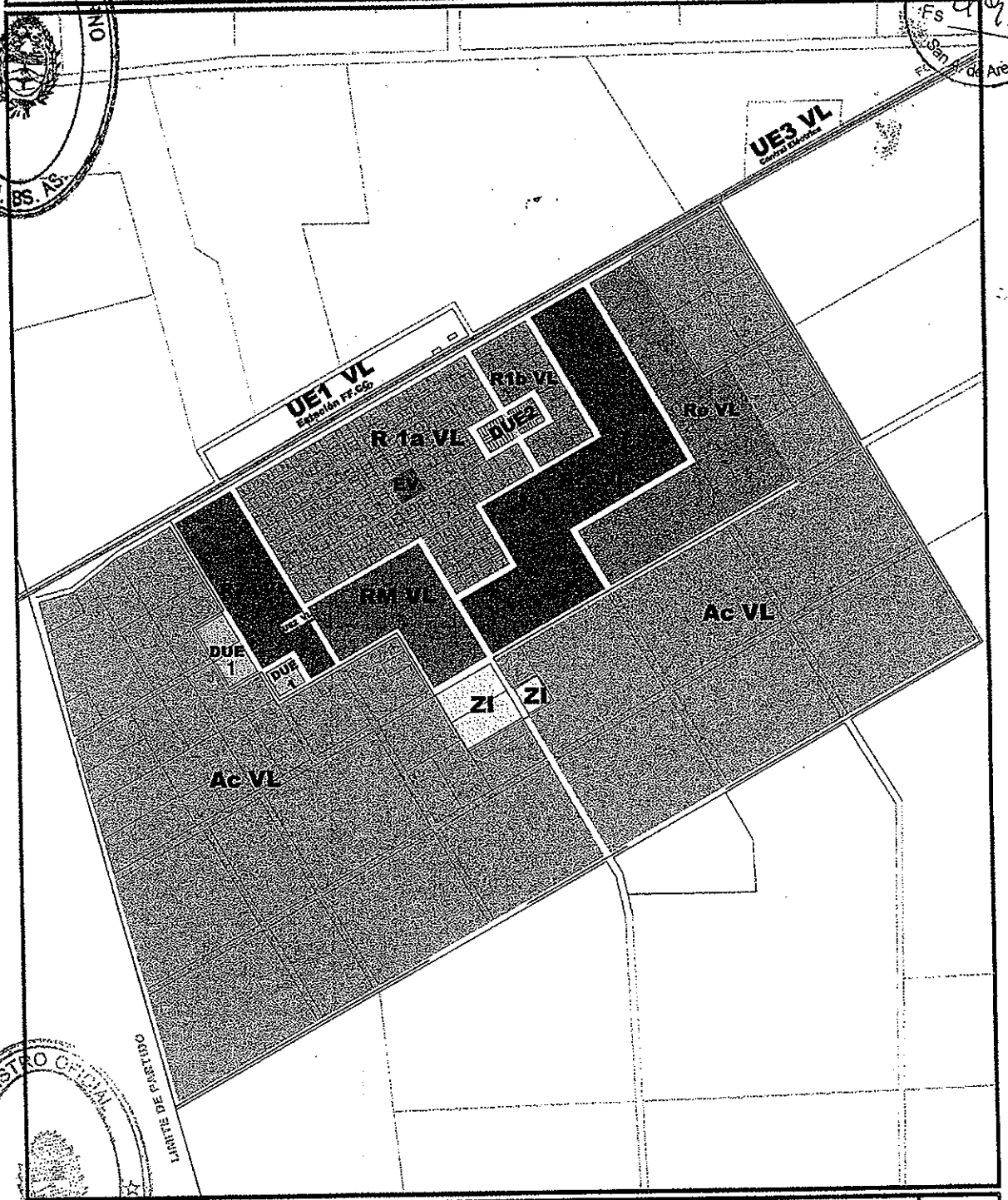
PLANO 3

MINISTERIO DE GOBIERNO PCIA. BS. AS.
H. C. D. Fs 494 San A. de Areco
SAN ANTONIO DE ARECO
REGISTRO CIVIL
H. CONCEJO DELIBERANTE

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 968
H. C. D.
Fs 495
San Antonio de Areco
MINISTERIO DE GOBIERNO
PCIA. BS. AS.
REGISTRO CIVIL
Provincia de Buenos Aires
DE ARECO
SAN ANTONIO

Localidad: Villa Lia

12



TITULO

PROPUESTA NORMATIVA

Fuente: Municipalidad S. A. de Areco año 2010

REFERENCIAS

PLANO DE ZONIFICACIÓN

PLANO 4

H. CONCEJO DELIBERANTE

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 969

PCIA. BS. AS.

SAN ANTONIO DE ARECO, 13 DIC 2012

VISTO el expediente Nº 4102-0050/11 y 9830/12 del H.C.D.,

CONSIDERANDO:

Que es atribución del Departamento Ejecutivo promulgar las Ordenanzas del Honorable Concejo Deliberante segun lo establecido en el Articulo 108 inciso 2º de la Ley Orgánica de las Municipalidades,

Por ello,

EL INTENDENTE DE SAN ANTONIO DE ARECO
DECRETA

ARTÍCULO 1º. Promulgar la Ordenanza Nº 3754/12 – Modificar el texto del Código de Ordenamiento Territorial aprobado por el articulo 2º de la Ordenanza Nº 3647/11 que como ANEXO I y ANEXO II, con los planos de zonificación de las localidades de San Antonio de Areco, Duggan y Villa Lía, forman parte de la presente - sancionada en el seno del Honorable Concejo Deliberante el dia 28 de noviembre de 2012.

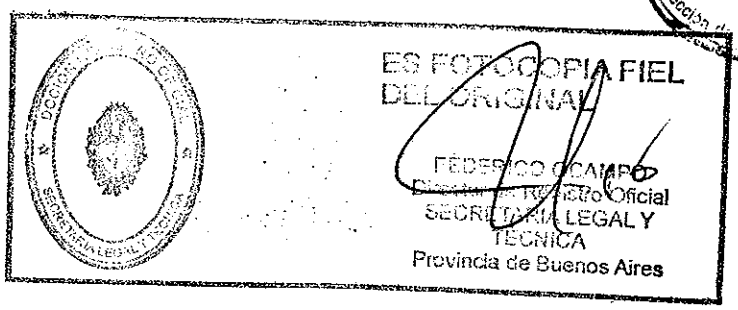
ARTICULO 2º. El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario Jefe de Gabinete.

ARTÍCULO 3º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletin Oficial. Cumplido, archivar.

DECRETO Nº 1091

MAXIMILIANO VOSS
Jefe de Gabinete

FRANCISCO DURAÑONA
INTENDENTE



ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Honorable Concejo Deliberante
San Antonio de Areco

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.647 - 2011

VISTO:

La actual situación urbanística del Distrito de San Antonio de Areco, que enfrenta desafíos para un desarrollo local que compatibilice su sello natural-tradicional, con su crecimiento económico y, con su estratégica ubicación geográfica y potencial turístico, con buenas calidades de vida y oportunidades para toda su población.

La necesidad de implementar herramientas que tiendan a plantear caminos, ampliar y adoptar enfoques que permitan nuevos abordajes sobre la producción del hábitat, reconociendo que todo asentamiento humano no importa su tamaño, constituye un fenómeno esencialmente complejo en el que interactúa y se articulan un sin número de factores físicos, ambientales sociales y económicos.

Las limitaciones de las anteriores herramientas de planeamiento urbanístico: la Ordenanza 2.168/99 y, el carácter precautorio de la Ordenanza denominada Preventiva 2.381/01 convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial Nº 2.535/2001, actualmente en vigencia.

La existencia de innumerables situaciones no resueltas en su base normativa y por ende en la gestión territorial en su faz parcelaria y, de usos, en el sentido más amplio del significado del vocablo.

La necesidad de efectivizar una mejora en la gestión Territorial, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica de planeamiento urbanístico adecuada a los nuevos requerimientos de la comunidad en aquellos aspectos que hacen a la posibilidad de generar la inclusión de todos los habitantes del Partido en su faceta no sólo urbanística sino también económica, lo cual es un deber y una atribución del gobierno municipal.

La expresión político – social de la imperiosa necesidad de avanzar en el planeamiento territorial tal como viene siendo puesta de manifiesto en los últimos años por el gobierno local, por la totalidad de los actores políticos de diferentes extracciones y por distintos actores sociales en múltiples instancias, entre ellas las presentaciones y talleres durante la realización del estudio realizado por la Universidad Nacional de La Plata, obrantes al cuerpo del Expediente, tales como: Agrupación de Arquitectos y Profesionales referentes en el tema, Instituciones Sociales (Bomberos Voluntarios, Centro de Ex Alumnos Escuela Técnica, Liga Deportiva, Cooperativa Eléctrica), Asociaciones Civiles (Centro de Comercio, Asociación de Turismo, Asociación Amigos del Parque Criollo y Museo Gauchesco Ricardo Güiraldes, Asociación de Artesanos, Club de Pescadores), representantes de la Gestión Municipal (Bloques de Concejales P. J., Juan y Eva Perón, U.C.R., Consejo Escolar, Dirección de Cultura, Dirección de Turismo, Operadores Inmobiliarios) y, ciudadanos particulares; y ///

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 719 DI.SE.TA. 391

Honorable Concejo Deliberante
San Antonio de Areco

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.647 - 2011

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal, procedió a llamar a Concurso para la elaboración del Plan de Ordenamiento para San Antonio de Areco mediante Expediente Nº 4102-1490-S/04.

Que la Universidad Nacional de La Plata resultó adjudicataria del mencionado concurso entre otras Universidades, por la propuesta metodológica presentada y por los antecedentes del equipo vinculados a la temática, perteneciente a la Unidad de Investigación Nº 5 de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de dicha Universidad.

Que el Honorable Concejo Deliberante convalidó por Ordenanza Nº 2.898/2004, el Convenio Marco entre la U.N.L.P. y la Municipalidad de San Antonio de Areco.

Que oportunamente el Plan resultante de dicho estudio fuera elevado al Honorable Concejo Deliberante para su evaluación y aprobación.

Que la documentación entregada ha sido exhaustivamente analizada, adecuada y consensuada entre la áreas técnicas de la Municipalidad y los diferentes representantes de los Bloques integrantes del Honorable Concejo Deliberante.

Que se ha realizado la Audiencia Pública en un todo de acuerdo a lo normado por Ordenanza que le otorga la necesaria pluralidad que avale las decisiones a tomar a través de ésta Ordenanza.

Que la propuesta se ajusta a lo estipulado por la legislación vigente y, por lo tanto con las exigencias de convalidación requeridas por el Poder Ejecutivo Provincial.

Que la propuesta presentada , incluye un mecanismo de revisión que posibilitará adecuar el Ordenamiento Territorial de manera participativa, de acuerdo a los requerimientos que la propia sociedad vaya generando sumado a los efectos de los cambios estructurales provenientes de otros ámbitos y/o realidades.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, resuelve por unanimidad sancionar la siguiente :

ORDENAZA

Artículo 1º : Apruébese el **Plan de Ordenamiento Territorial** para el Partido de San Antonio de Areco, en todas y cada una de sus partes, con las adecuaciones que se han adjuntado al Expediente.

///

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 720 DI.SE.TA.

392

Honorable Concejo Deliberante
San Antonio de Areco
3ª

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.647 - 2011

Artículo 2º : Forman parte integrante de la presente Ordenanza:

a) Primera Parte: Antecedentes y diagnóstico territorial del Partido elaborado por la Universidad Nacional de La Plata, obrante de fojas 11 a / fojas 59 vuelta y los Anexos I, II y III obrantes de fojas 164 a fojas 174
b) Propuesta de Ordenamiento Territorial elaborado por la Universidad / Nacional de La Plata obrante de fojas 61 a 87 vuelta y el Anexo V de Fojas 190 a 197 vuelta y Anexo Planos de fojas 198 a 273.
c) Código de Ordenamiento Territorial obrante de fojas 282 a 378.

Artículo 3º : Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enun- - - - - - - - - ciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la Ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública, conforme lo dispuesto por Ordenanzas vigentes.

Artículo 4º : Los Usos detallados impuestos en la presente Ordenanza, podrán ser / - - - - - - - - interpretados o asociados por analogía con los Usos incluidos en las planillas respectivas, bajo análisis fundados por la Oficinas Técnicas Municipales.

Artículo 5º : De forma.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, al primer día del mes de agosto del año dos mil once.

Tomás A. Proske
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

Aldo A. Menconi
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
San Antonio de Areco

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-0050/11

12

Municipalidad de
San Antonio de Areco

San Antonio de Areco, 04 de Agosto de 2011

VISTO Y CONSIDERANDO:

Lo enunciado en el Artículo 24, 25 y 108 de la Ley Orgánica de las Municipalidades,

Por ello, la Señora Intendente Municipal en uso de sus facultades que le son propias:

DECRETA

ARTICULO 1°: Promulgase la Ordenanza N° 3647/11 ----------Apruébese el Plan de Ordenamiento Territorial para el Partido de San Antonio de Areco en todas y cada una de sus partes. Sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco.

ARTICULO 2°: El presente Decreto será refrendado por la Señorita. ----------Secretaria de Gobierno Mariana J. Morello.

ARTICULO 3°: Comuníquese, Publíquese, Regístrese en el Libro de ---------- Decretos y oportunamente Archívese.

MARIANA J. MORELLO
Secretaria de Gobierno

MARIA E. JENNON
Intendente Municipal

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-0050-11

FOLIO
Nº 722
DI.SE.TA.

PRIMERA PARTE:
DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4027-2050-11

FOLIO 12
Nº 723
DI.SE.TA.

PRESENTACIÓN

El objetivo de esta Primera Parte del Informe Final del estudio, es el de presentar el Diagnóstico General. Cuenta con cuatro secciones. En la Sección I, se efectúa la caracterización del Partido de San Antonio de Areco inserto en el contexto regional -reconociendo la escala metropolitana de Buenos Aires-, y una región menor conformada con los partidos colindantes.

En la Segunda Sección se aborda la escala urbana, comprendiendo en ella a las localidades de Duggan, Villa Lía, Vagues y la propia cabecera del Partido. Se analizan y describen los principales componentes de cada sistema urbano, concluyendo en la identificación de la estructura física de las localidades.

La Tercera Sección analiza en forma particularizada la situación del patrimonio urbanístico arquitectónico tanto a nivel del Partido como de los núcleos urbanos que lo conforman.

Finalmente, en la última Sección se integra la indagación realizada en gabinete, el análisis territorial y la síntesis del trabajo con la comunidad; lo cual permitió arribar a las conclusiones generales con la presentación de las principales problemáticas, tendencias y potencialidades del territorio involucrado.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4107-0050-11

B
FOLIO
Nº 724

SECCION I:
EL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO Y SU CONTEXTO REGIONAL

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
Cuer. 0050 - 14

FOLIO 725

12

I.1. EL CONTEXTO REGIONAL

INTRODUCCIÓN

Más allá de las consideraciones que más adelante se realizan con relación al proceso de configuración territorial, la condición actual de inserción del partido de San Antonio de Areco en un ámbito regional, necesariamente debe hacer mención a su vinculación con la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) Figura I.1. Si bien el Partido se localiza en el entorno inmediato a la misma, con débiles rasgos de dependencia funcional, los recientes mejoramientos en las vías de comunicación –especialmente autopistas y rutas, conjuntamente con proyectos viales anunciados oficialmente-, han significado una sensible disminución de la relación distancia-tiempo con la ciudad metrópolis, principal centro productor de bienes y servicios administrativos, financieros, socio- culturales, recreativos del país.

El territorio del Partido se encuentra atravesado por una de las principales vías radiales de la RMBA (RN N° 8), y otras dos (RN N° 7 y RN N° 9) se desarrollan muy próximas a los límites del territorio del partido. La importancia de dichas arterias está dada por la conexión con centros urbanos nacionales ubicados en el centro y norte del país (las primeras) y en el oeste (la restante). (Figura I.1.)

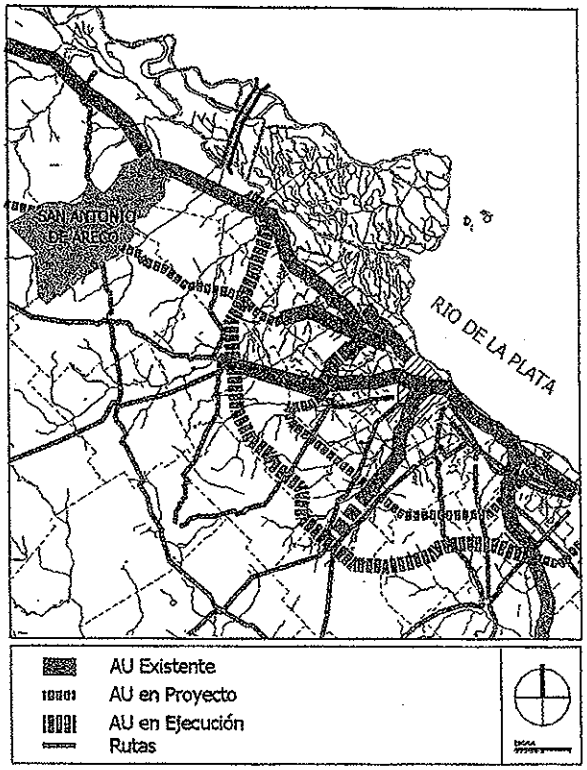


FIGURA I.1. Contexto de la Región Metropolitana
Elaboración propia.

La región metropolitana cuenta también con una serie de arterias estructurales que se desarrollan en forma de anillo en torno a la ciudad de Buenos Aires, intersectando a su paso a las que conforman el subsistema radial, con centro en la mencionada ciudad. Si bien se acepta que la RN N° 6 está llamada a ser la última de esas vías, vinculando La Plata con el puerto de Zárate (y por el puente hacia Entre Ríos); el incremento observado en los últimos años en el transporte de carga por tierra junto a los indicios de saturación que muestran las arterias regionales, permiten hipotetizar razonablemente en una próxima

jerarquización de la RP Nº 41. Esto reafirma la estratégica ubicación de San Antonio de Areco, toda vez que su localidad cabecera se halla en el cruce de la RP Nº 41 con la antes citada RN 8. (Figura I. 2.).

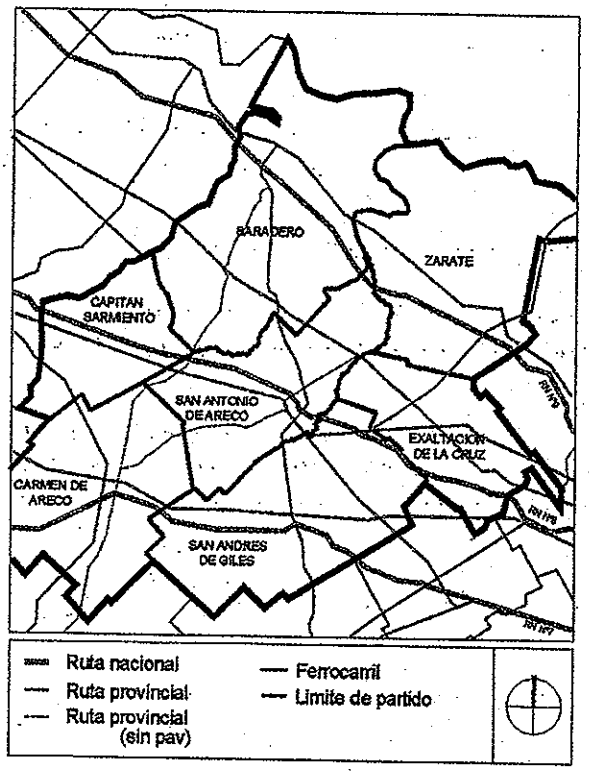


FIGURA I.2. Infraestructura Vial y Ferroviaria Regional.
Elaboración propia.

Por otra parte, ha contribuido a su favorable posicionamiento con respecto a las vías circulatorias de mayor jerarquía en el ámbito nacional y a grandes infraestructuras de transporte (Aeropuerto de Ezeiza, puertos sobre el Paraná, ramales ferroviarios, etc.), su pertenencia al área de mayor aptitud y producción del suelo agrícola de la región pampeana, lo cual representa una gran potencialidad para el aprovechamiento de esas ventajas de localización.

Esta condición, como se apreciará a lo largo del estudio, si bien genera oportunidades desde lo económico, representa también amenazas de reproducción a escala local de problemáticas hasta hace poco propias de las grandes ciudades. Es sabido el fenómeno de polarización social y fragmentación espacial, producido a partir de la localización fuertemente diferenciada de sectores sociales marginales y de altos ingresos (villas o barrios degradados –por un lado- y clubes de campo y urbanizaciones cerradas –por otro-). Las oportunidades de desplazamientos asociadas al comentado mejoramiento de las infraestructuras circulatorias, están comenzando a ser percibidos en San Antonio de Areco.

A los efectos de realizar el análisis territorial del Partido, es preciso en primer término, reconocer su inserción en un área a la cual pertenece, que se denominará región de los partidos colindantes (La ya citada Figura I 2). Dicha región, no implica necesariamente la existencia de una unidad funcional o jurídico- administrativa, sino que fue construida a los efectos de confrontar algunos indicadores de comportamiento, para mejor visualizar su situación actual.

Los partidos integrantes de dicha región son: Baradero, Capitán Sarmiento, Carmen de Areco, Exaltación de la Cruz, San Andrés de Giles y Zárate. Estos se localizan al norte de la Provincia de Buenos Aires, integrando un territorio de transición entre la región metropolitana y el interior provincial. Los municipios

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL
FEDERICO OCAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

de Zárate y Baradero se insertan en el corredor fluvial industrial La Plata – Rosario, con lo cual ciertas características se ven reflejadas tanto en el perfil económico productivo, como en su condición social.

En sentido opuesto, los partidos del borde sudoeste de la región considerada (Capitán Sarmiento, Carmen de Areco y –en parte- San Andrés de Giles), corresponden más plenamente a la región pampeana, tradicionalmente relacionada con la actividad agropecuaria.

Otra relevante particularidad de la región considerada, se vincula a su excepcional situación en materia de accesibilidad vial, toda vez que está atravesada por importantes rutas nacionales y provinciales.

I.1.1 El Proceso de Conformación Territorial.

El Partido de San Antonio de Areco tuvo su origen en el antiguo Pago de Areco[1], que abarcaba las tierras a ambas márgenes del río homónimo cuyo poblamiento se inicia en el SXVIII, cuando estas tierras fueran otorgadas en merced.

Si bien la totalidad de las tierras del actual partido se encontraban dentro del Curato de Areco, el primitivo partido de San Antonio de Areco se extendía desde la margen sur del río en tierras pertenecientes al Cabildo de Luján, cuyo territorio estaba comprendido entre los ríos Areco y Las Conchas. Por su parte, las tierras al norte del río Areco que pertenecían entonces a la jurisdicción del Cabildo de Buenos Aires conformaban el partido denominado Areco o Areco Arriba. Cuando se suprimen los Cabildos las tierras de Areco anexan a San Antonio de Areco formando un solo partido.(Figura I.3.a)

El primitivo partido de San Antonio de Areco data del ano 1762 cuando su extensión originaria abarcaba dentro de la jurisdicción de Villa Lujan, parte de la Cuenca del Río Areco y la Cuenca de Cañada de la Cruz. Desde esa demarcación transcurrieron sesenta años para conformar la delimitación del actual territorio.2

En 1784 se desmembró el nuevo partido de Exaltación de la Cruz del cual a su vez se separaron Campana (1875), Gral. J. Uriburu (hoy Zarate) (1851). Seguidamente se separaron Carmen de Areco (1812) y San Andrés de Giles (1821) que luego de volver a incorporarse a San Antonio de Areco se independiza definitivamente en 1832. (Figuras I.3.b)

Finalmente en el año 1821 se agregó la parte izquierda de la cuenca de Areco que hasta entonces constituía el partido de Areco Arriba. (Figura I.3.c.).Recién en 1865 fueron determinados por decreto los límites del actual partido. (Figura I.3.d.)

1 A cuya jurisdicción pertenecían los de la Pesquería y Cañada de la Cruz.
2 R. Levene. "Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires".

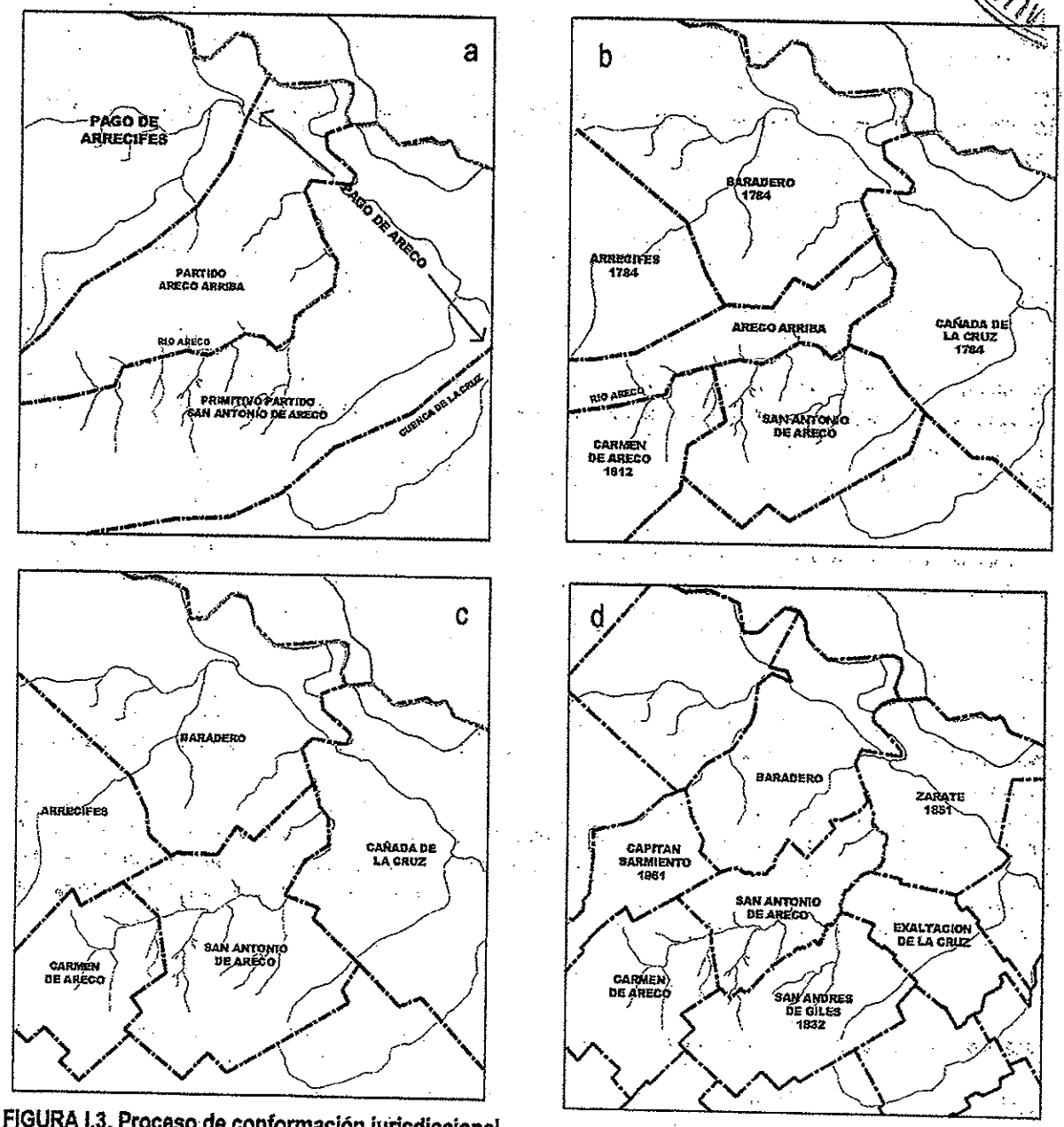


FIGURA I.3. Proceso de conformación jurisdiccional
Elaboración propia. Fuente: Dto. de Investigaciones Histórico Cartográficas Dcción. De Geodesia MIVSP Prov de Bs. As.

I.1.2. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA

Para la presente caracterización, se han considerado diferentes instancias de pertenencia regional del Partido de San Antonio de Areco, en función de las disponibilidades de información. Una considera la realizada por el INDEC[3], otra por la Dirección Provincial de Estadísticas[4] y la restante surge de la conformación de los consorcios productivos regionales promovidos desde el Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires.

3 Fuente: INDEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censo. Censo Nacional Económico 1994 y 2004/2005 y Encuesta Nacional Agropecuaria 1993-2000.
4 Producto Bruto Geográfico, desagregación municipal, y valor agregado según sector corresponde al año 1993 a precios de productor. Fuente: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires.

ES COPIA FIEL
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO SCAMPO
SECRETARIO TECNICO
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-0050 - M

Fs. 16
FOLIO 127

LA REGIÓN DEL INDEC

Esta región integra a San Antonio de Areco en un dominio compuesto además por: Baradero, San Pedro, Ramallo, San Nicolás, Capitán Sarmiento, Arrecifes, Pergamino, Colon, Rojas, Salto, Carmen de Areco, Chacabuco, Junín y General Arenales.

AGRICULTURA:

Se caracteriza por tener explotaciones pequeñas. El tamaño promedio de las mismas es de 186 hectáreas, según la Encuesta Nacional Agropecuaria del año 2000. Es la región más agrícola de la Provincia dedicando en promedio un 75% de su suelo al implante de cultivos. Los principales cultivos son de cereales y oleaginosas los cuales dedican alrededor de 640 mil y 840 mil hectáreas y producen 2,9 millones y 1,6 millones de toneladas respectivamente. Dentro de la producción cerealera, el maíz es el cultivo más importante en cuanto a producción, con aproximadamente un 60% contra un 30% de trigo de pan, el resto corresponde a alpiste, avena, centeno y otros cereales. En cuanto a la producción de oleaginosas, la soja representa entre el 89% y 92% de la producción, siendo el resto producción de girasol.

Si tomamos en consideración los rendimientos por hectárea, resulta ser la zona mas favorecida dentro de la provincia. Con 4,63 toneladas de cereales por hectárea y 1,99 toneladas de oleaginosas por hectárea supera al promedio de la provincia que posee 2,9 y 1,8 respectivamente.

GANADERÍA

Al igual que en el caso de la agricultura, consideramos la división hecha por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo[5]. Al año 2000, la región analizada poseía el 5,12 % de los bovinos de la provincia. Del total de 916 mil bovinos de la región, el 37% son vacas, el 24% son terneros y terneras, el 13% vaquillonas, 11% novillos, 10% novillitos y el restante 2,8% toros y toritos. En cuanto al tipo de rodeo, la región dedica el 56% a la cría, el 34% a la invernada, 4% a la recría y 4,4% al tambo. En cuanto a los ovinos, la región poseía al año 2000 el 1% (17.601 cabezas) del total provincial. La distribución de ovinos dentro de la región esta compuesta por un 57% de ovejas, un 26% de corderos, un 9% de borregas, un 2,2% de borregos, y un 5% de carneros.

MANUFACTURA

Para analizar el desempeño de la industria, la Dirección Provincial de Estadística de Buenos Aires divide a la Provincia en regiones cuya clasificación difiere de la que hace Ruby Hernández, incluyendo a los municipios de Arrecifes, Exaltación de la Cruz, General Las Heras y Luján, y excluyendo a Bartolomé Mitre. La región en cuestión es denominada Región III Noroeste (Anexo III, "Estadísticas Económicas").

En el año 1994, la región produjo el 69% del valor agregado de la provincia en el rubro Producción de Oleaginosas y Elaboración de Aceites y Grasas de origen Vegetal, el 61% de la Producción de Legumbres y Cereales (excepto trigo), su Molienda, la Elaboración de Almidones, Alimentos para Animales y Cría y Faena de Aves. También es el mayor generador de valor agregado, con el 24%, en el rubro Elaboración del Grano de Trigo, la Harina y sus Derivados, Productos de Panadería, Galletitas y Bizcochos y Pastas Secas y Frescas.

Y por último, esta región nuevamente es la mayor generadora de valor agregado, con el 49,9%, en el rubro Elaboración de Leche, Quesos, Leche en Polvo, Manteca, Yogurt, etc., actividad realizada ya sea por Cabañas Productoras o Tambos. Recalcamos que la Elaboración de Aceites Vegetales es la actividad que mas importancia relativa tiene en la región analizada, en función del valor agregado, con el 53,93%.

5 INDEC. Encuesta Nacional Agropecuaria 1993-2000. Indicadores ganaderos y agropecuarios regionales.

CORREDOR PRODUCTIVO DEL NOR-ESTE: COPORONE

San Antonio de Areco se encuentra inmerso dentro de este corredor productivo junto con los municipios de Arrecifes, Baradero, Capitán Sarmiento, Carmen de Areco, Colón, Exaltación de la Cruz, Pergamino, Ramallo, Salto y San Pedro. Este corredor es el más relevante económicamente. Su producción exportable central tiene al rubro Elaboración de Alimentos, bebidas y tabaco como su principal exponente representando el 28,69% del total exportado, seguido por Maquinaria, equipo, vehículos, automotores, etc. con el 19,7%, Productos textiles, prendas de vestir y cuero con el 14,7%, Metálica básica y productos de metal con 10,68%, Petróleo, químicos, caucho y plástico con 9,5, Fabricación de papel, editoriales e imprentas con 5,58%, Industria de la madera y aserraderos con 4,98% y por último Productos minerales no metálicos con 3,42%, el resto de las ramas industriales con participaciones menores.

Los municipios que concentran la mayor parte de la base exportadora del corredor son Campana, Zarate y San Nicolás. Aunque San Antonio de Areco posee empresas dedicadas el rubro Cueros, Productos de Metal, Plásticos y Maderas, la principal fuente de sustento del municipio son las empresas dedicadas a la Elaboración de Alimentos. Además el corredor ofrece diferentes herramientas a los municipios adheridos como ser:

- Participación de las Pymes del partido en ferias y exposiciones organizadas por el Ministerio de Producción.
- Acceso a rondas de negocios organizadas con agregadurías comerciales y Cámaras Comerciales Binacionales.
- Intercambio de información con empresas afines adheridas al corredor.

Considerando la importancia del corredor, hay que recalcar que en la mayoría de los municipios nombrados arriba, la base económica y exportadora de los mismos, como así también en San Antonio de Areco, es la agricultura, la cual ha mejorado considerablemente su competitividad a partir de la devaluación ocurrida en el año 2002, y la elevación de los precios internacionales de los commodities agrícolas registrados en los últimos años.

DISTRITOS PRODUCTIVOS

La Secretaria de Industria, Comercio, Minería y Actividades Portuarias está desarrollando sistemas de productivos regionales, que consiste en agrupaciones de empresas altamente especializadas, que tienen cierta proximidad geográfica, problemáticas productivas similares o complementarias y que se asocian para lograr ventajas competitivas.

Los principales actores que conforman un distrito son por orden de importancia, en una primera esfera la empresa PyMe, en una segunda esfera de influencia el Municipio, en una tercera zona se encuentran las agencias de desarrollo, las universidades, los centros tecnológicos y las cámaras sectoriales. Este esquema tiene que estar antecedido por eslabones primarios, y posteriormente seguido por eslabones comerciales para complementar en un todo el desarrollo del distrito. San Antonio de Areco no se encuentra involucrado en ningún proyecto anteriormente mencionado.

PARQUES INDUSTRIALES Y SECTORES INDUSTRIALES PLANIFICADOS

Son espacios físicos urbanizados preparados para el asentamiento de Industrias, Actividades Productivas y Servicios, dotados de Infraestructura, servicios comunes y equipamiento específico. En al actualidad existen 24 parques industriales entre oficiales mixtos o privados, 26 sectores industriales planificados oficiales o mixtos, para los cuales se otorgaron subsidios afectados a infraestructura en el año 2004 de 6,62 millones de pesos y se planea para el año 2005 subsidiar otros 2,84 millones de pesos a tal fin.

ES COPIA FIEL
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Estas zonas cuentan con una diversa gama de beneficios entre los cuales podemos nombrar los beneficios impositivos de la Ley de Promoción industrial, optimizar los costos de las obras de infraestructuras y servicios demandados y otros. San Antonio de Areco no se encuentra enmarcado en ninguna zona anteriormente mencionada.

Hay, en la actualidad un nuevo proyecto de Ley Provincial Promoción Industrial la cual planea ampliar la gama de beneficios de la ley 10.547/87, y además promocionar el traslado de plantas industriales a Parques y Sectores Industriales Planificados, perjudicando a los municipios que no estén comprendidos en los mismos.

I.1.3. ACTIVIDAD TURÍSTICA.

El crecimiento del turismo a nivel mundial demuestra su importancia como una de las actividades económicas más importantes, además de constituirse como un verdadero fenómeno social. Según la Organización Mundial del Turismo, el número de arribos internacionales evolucionó de 25 millones en el año 1950 a 763 millones en el año 2004, lo cual denota el sobresaliente crecimiento de los flujos de personas en el mundo para ese período. El incremento parece proyectarse hacia el futuro, pues según los pronósticos para el año 2020 se esperan alrededor de 1.560 millones arribos internacionales, de los cuales 400 millones serán viajeros de largo alcance en cuanto a recorrido. Entre las tres regiones receptoras más importantes para ese mismo lapso, el continente americano se encuentra en el tercer lugar, con una previsión de 282 millones de arribos internacionales[6].

En este marco, la Argentina ha comenzado a afianzarse como destino, fundado esto en la variedad y diversidad de sus atractivos; pero fundamentalmente, se ha visto favorecido por el cambio de moneda. Actualmente, ocupa el cuarto lugar a nivel nacional dentro de los rubros de exportación de bienes (después de la industria alimentaria; las grasas y aceites, y los cereales), representando ingresos económicos por turismo receptivo[7] de 2.491 millones de dólares[8].

Consecuentemente con lo anterior, el turismo receptivo en nuestro país evolucionó de 3 millones en el año 2003 a 3,4 millones en el 2004 (año en que se registraron en el Aeropuerto Internacional de Ezeiza un total de 459.765 personas, de las cuales el 60,4 % arribó al país con motivos de turismo u ocio[9]). Esto significó un incremento en el ingreso de divisas de un 2,8%, pasando de 1.942 millones de dólares en 2003 a 2.491 millones en el año siguiente. Por otra parte, el gasto promedio diario por turista extranjero en el país ascendió a un 12,2%, aumentando también el promedio de pernoctes (estadía media) a 10,6 noches. Finalmente, el 8% de los puestos de trabajo en el país guardan alguna relación con el turismo: 1,5 millones de empleos directos y 0,5 millones de empleos indirectos[10].

I.1.3.1. LAS POLÍTICAS NACIONALES DE TURISMO.

La elaboración de un diagnóstico de la actividad turística en el Partido de San Antonio de Areco requiere conocer las políticas turísticas fomentadas desde los distintos niveles de gobierno. En este sentido, la reciente creación de un plan a nivel nacional, sumado a otras políticas nacionales y provinciales, resultan de especial interés como marco para la actividad turística en el municipio.

6 Información Estadística extraída del Sitio en Internet de la Organización Mundial del Turismo (OMT): "www.world-tourism.org". Año 2005.
7 El turismo receptivo es definido por la OMT como aquel constituido por no residentes en el país de destino; es decir, la llegada de turistas provenientes del extranjero.
8 Secretaría de Turismo de la Nación: Suplemento de difusión del "Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable". Distribuido con diarios nacionales. Año 2005.
9 Información Estadística extraída del Sitio en Internet de la Secretaría de Turismo de la Nación. "www.sectur.gov.ar". Año 2005.
10 Op cit.

EL PLAN FEDERAL ESTRATÉGICO DE TURISMO SUSTENTABLE 2016.

La Secretaría de Turismo de la Nación, en el marco de la Ley 25.997 (Ley Nacional de Turismo), generó como herramienta de planificación de la actividad el Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable, vigente a partir de junio de 2005.

Algunos de los fines y objetivos de la mencionada Ley expresan claramente cuál es el lugar que se intenta dar a esta actividad dentro del contexto nacional, con proyección internacional: en el Artículo 1° se declara "... de interés nacional al turismo como actividad socio-económica, estratégica y esencial para el desarrollo del país. La actividad turística resulta prioritaria dentro de las políticas de Estado ...". Para ello, parte de considerar al turismo receptivo como una exportación no habitual generadora de divisas. (Anexo II: "Actividad Turística").

Asimismo, desde el Plan se identifican las facultades que corresponden al órgano de aplicación (SECTUR), entre las que pueden destacarse:

- Acordar las regiones, zonas, corredores, circuitos y productos turísticos con las provincias, municipios intervinientes y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Disponer la realización de emprendimientos de interés turístico, prestando apoyo económico para la ejecución de obras de carácter público, equipamiento e infraestructura turística, en consenso con la provincia, municipio interviniente y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Diseñar, promover y desarrollar un sistema especial de créditos a fin de contribuir al desarrollo del turismo en el país.

En relación a la facultad de delimitar de áreas, corredores y circuitos turísticos, se han definido seis regiones, de las cuales la Provincia de Buenos Aires constituye la segunda. La delimitación de estas regiones incluye en su interior la consideración de diversos "componentes del espacio" a través de los cuales quedó delineado el "Mapa de Oportunidades", que implica la territorialización de los principales ejes de desarrollo o "ideas fuerza", así como las áreas de desarrollo prioritario y los espacios de oportunidad de inversión pública y privada.

De este modo, la componente espacial dentro de la cual se inscribe al Partido de San Antonio de Areco se denomina "Área los Pagos de Areco". La misma es presentada como área de uso turístico actual. Esto significa que tiene entidad como para constituirse en atractora de volúmenes de demanda importantes, producto de la concentración de recursos turísticos de jerarquía, "potentes" y característicos. También la define como poseedora de servicios turísticos suficientes y con niveles aceptables de gestión de la actividad. Por último, la describe como sujeta a una tendencia creciente en relación a las inversiones en el sector, tanto públicas como privadas. En síntesis, representa un área en la cual el turismo como actividad económica es muy significativa[11].

No obstante la clara preeminencia de San Antonio de Areco dentro de esta clasificación, esta condición es compartida con otros partidos incluidos dentro del Área Turística: Carmen de Areco, San Andrés de Giles, Luján, entre otras. Es por ello que se vuelve necesaria la definición de elementos diferenciadores dentro de la oferta entre los productos/atractivos con similares características.

El Plan no considera al Área como prioritaria, pues entiende que ya es poseedora de una dinámica propia en cuanto a flujos de inversión (pública y privada). Sin embrago, es factible de constituirse como objeto de estrategias de gestión institucional, créditos e incentivos. Por otra parte, revela que justamente los productos turísticos más reconocidos de la provincia de Buenos Aires son: las fiestas populares, las

11 Secretaría de Turismo de la Nación. Documento del "Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable". Publicado en el Sitio en Internet de la SECTUR ("www.sectur.gov.ar". Año 2005.

COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Director Provincial
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y TURISMO
Provincia de Buenos Aires

artesanías, la gastronomía (especialmente configurada a través de circuitos), la pesca deportiva y el turismo rural, coincidentes con la mayoría de los atractivos turísticos de San Antonio de Areco.

A pesar de ello, deja expresada la posibilidad de articular el "Corredor del Paraná Inferior" y su vinculación con la ciudad de Buenos Aires (llamada "Puerta"), como complemento del Área de los Pagos de Areco.

I.1.3.2. Las Políticas Provinciales de Turismo.

La actividad turística en la provincia se remonta hacia finales del siglo XIX; fundamentalmente a partir de los cambios operados en las pautas culturales de ciertos sectores de la sociedad, y de la extensión y mejora en las redes de transporte (ferroviaria y vial). Esto permitió desplazamientos de mayor alcance y el consecuente desarrollo de algunos de los centros turísticos de Buenos Aires, especialmente los asociados al Delta y a la Costa Atlántica.

Respecto al desarrollo de políticas en materia turística, puede mencionarse como antecedente la Zonificación Turística Provincial (año 1980), promovida por la entonces Dirección Provincial de Turismo dependiente del Ministerio de Economía; y que modificaba una zonificación anterior (año 1973). Posteriormente, mediante el Decreto 1034 (y ampliatorios) del año 1981, la zonificación quedó definida a partir de cinco zonas (Anexo II: "Actividad Turística"). La misma tenía por finalidad promover el turismo regional y ordenarlo funcional y administrativamente, a partir de criterios de homogeneidad de recursos, importancia turística y proximidad geográfica.

Más cercano en el tiempo, el órgano de competencia en cuanto a la actividad turística era, hasta el año 2002, el Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción de la Provincia de Buenos Aires. Posteriormente a esa fecha, y reafirmando el auge del turismo como una actividad en constante crecimiento, la definición y ejecución de las políticas provinciales fueron transferidas a la Secretaría de Turismo y Deporte, creada con rango ministerial mediante la Ley 12999/02. (Anexo II: "Actividad Turística").

A partir de esto - y basándose en que la designación "Las Pampas" remite a los orígenes del territorio provincial - la Secretaría impulsó y desarrolló la creación de un Sitio en Internet con esta denominación como eje de la marca turística. La finalidad de la generación del Sitio "Viva Las Pampas" consiste en brindar difusión, y fomentar la promoción y desarrollo de las actividades turísticas y recreativas[12]. Así, en función de los atractivos existentes en el territorio provincial, la promoción y difusión turística se estructura en torno a una relativa diversidad de recursos: el campo, los pueblos y ciudades de las pampas, el mar, el delta, las sierras y las lagunas. (Anexo II: "Actividad Turística").

La intención de asignarle al turismo rural en sus distintas modalidades un lugar bien definido dentro de la oferta de atractivos provinciales, queda expresada en los objetivos de incentivación y desarrollo de la Secretaría: "Promover formas alternativas de turismo tales como: ecoturismo, turismo rural, agroturismo o turismo de aventura, turismo religioso ... "[13]. Esto se apoya en la tendencia creciente de estos tipos de "producto" dentro del mercado turístico, y cuyas fortalezas se encuentran fundamentalmente en la adopción de criterios calidad.

Por otra parte, los circuitos y recorridos turísticos fomentados desde "Viva las Pampas" reiteran los sugeridos en Sitios de Internet municipales, girando siempre entorno a los atractivos culturales y naturales, pensados para un máximo de una noche de alojamiento[14].

A su vez, el potencial que representa esta estrategia provincial podría ser aprovechado por San Antonio de Areco con algún nivel de diferenciación, a fin de destacarse. Es justamente aquí donde a partir de

12 Sitio en Internet de difusión turística de la Provincia de Buenos Aires: "www.vivalaspampas.com.ar".
13 Ley N°12999, Artículo° 5. Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires. Diciembre de 2002.
14 En total se desarrollan seis circuitos, producto de la combinación de estas dos modalidades de atractivos: "Artesanal y Bohemio", "Areco Natural", "Areco Cultural", "Areco Religioso", "Areco Tradicional" y "Areco y Pueblos Rurales".

1980 se comenzó a brindar servicios de alojamiento de campo dentro de la provincia de Buenos Aires, en la estancia La Bamba (1830)[15].

Actualmente, la provincia de Buenos Aires es el primer lugar en cuanto a esta tipología de turismo, con la mayor cantidad de establecimientos rurales del país, concentrando el un 36,7% del total nacional[16].

I.1.4. El Medio Social.

I.1.4.1. Caracterización Demográfica

ASPECTOS CUANTITATIVOS

A partir de la información procedente del último Censo Nacional de Población y Viviendas[17], surge que Zárate –ubicada en un área más próxima a la región metropolitana-, cuenta con el mayor peso específico poblacional con más de 100.000 habitantes. Los cuatro municipios centrales tienen una población que oscila entre 20 y 30 mil habitantes cada uno, mientras que los dos localizados hacia el interior provincial apenas superan los 12.000 habitantes.

	POBLACIÓN		
	CANTIDAD	% CON NBI	DENSIDAD (HAB./KM²)
BARADERO	29,562	12.3	19.5
CAPITAN SARMIENTO	12,854	9.1	20.8
CARMEN DE ARECO	13,992	10.0	13.0
EXALTACION DE LA CRUZ	24,167	15.8	36.5
SAN ANDRES DE GILES	20,829	13.5	18.4
SAN ANTONIO DE ARECO	21,333	8.4	25.0
ZARATE	101,271	17.9	84.3
TOTAL REGIONAL.	224,008		

CUADRO I.1: Población de los Partidos de la Región.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

15 Arq. Ana Pusiol: "Turismo Rural. Una oportunidad de manejo sustentable para la Argentina". Revista SCA N° 214. Buenos Aires, Argentina. Noviembre de 2004.
16 Laboratorio de Investigaciones Científicas del Territorio y el Ambiente. CIC, Prov. de Buenos Aires: "Desarrollo Sustentable del Patrimonio Rural. El turismo en las estancias bonaerenses". Buenos Aires, Argentina. Año 2002.
17 INDEC y Dirección de Estadísticas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

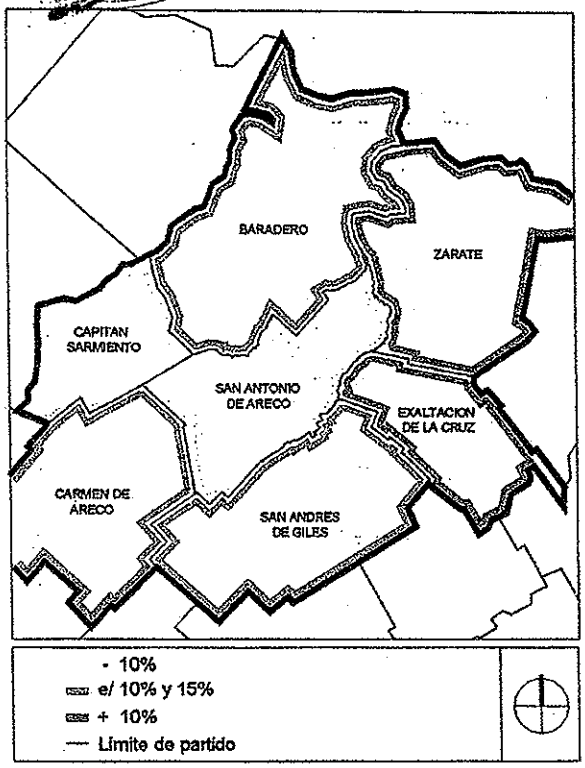


FIGURA I.4. Población con NBI por partido.

Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As

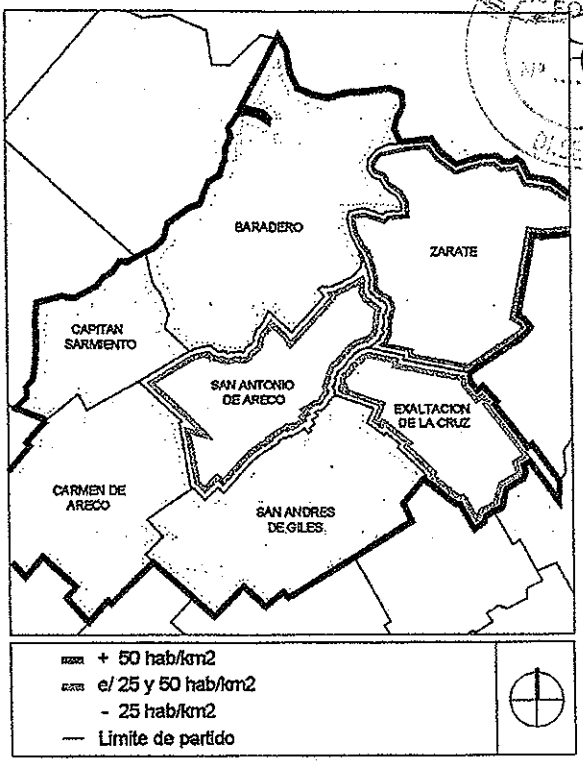


FIGURA I.5. Dens. Poblacional por partido.

Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

El carácter dominantemente rural de estos partidos se ve reflejado también en los bajos valores de densidad poblacional de los mismos, cosa que contrasta con los de la región metropolitana de Buenos Aires. Sin embargo, pese a contar con una importante extensión superficial, el mencionado alto volumen poblacional de Zárate lo convierte en el de mayor densidad del área. (Cuadro I.1. y Figura I.5.).

Mas allá de los volúmenes poblacionales por partido, resulta de interés conocer cómo se distribuye la población en la región por localidad. Como queda reflejado en el plano de la Figura I.4., el mayor peso poblacional recae sobre la localidad de Zárate, en correspondencia con su pertenencia al corredor fluvial industrial –ya mencionado- y circulatorio de la RN Nº 9.

Se ha procedido a clasificar los centros urbanos según volumen poblacional (Cuadro I.2.). Se han establecido rangos conforme a tamaño y cantidad de localidades de cada uno de ellos. De su lectura no surge una distribución equilibrada, observándose que de casi 30 localidades, solo hay un caso para cada una de las dos primeras categorías, cuatro para las localidades de más de 10.000 habitantes; siendo decreciente el número de casos en los restantes rangos mayores de 1000 habitantes.

LOCALIDADES DE MÁS DE:	CANTIDAD	POBLACIÓN (EN%)
50.000 HAB.	1	38,74
20.000 HAB.	1	11,11
10.000 HAB.	4	24,56
5.000 HAB.	3	9,71
1.000 HAB.	2	3,40
500 HAB.	4	1,30
100 HAB.	13	1,61
OTRAS	1	0,03
POBLACION RURAL		9,54
TOTAL		100,00

CUADRO I.2: Tamaño poblacional y rango por localidad. Total regional. Año 2001.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

El detalle de lo apuntado por localidad mayor de 500 habitantes, incluyendo el tamaño poblacional y el partido de pertenencia (Cuadro I.3. y Figura I.6.).

PARTIDO	LOCALIDAD	POBLACION
ZÁRATE	ZÁRATE	86,686
BARADERO	BARADERO	24,901
SAN ANTONIO DE ARECO	SAN ANTONIO DE ARECO	17,764
SAN ANDRÉS DE GILES	SAN ANDRÉS DE GILES	13,941
CARMEN DE ARECO	CARMEN DE ARECO	12,008
CAPITÁN SARMIENTO	CAPITÁN SARMIENTO	11,316
ZÁRATE	LIMA	8,375
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	CAPILLA DEL SEÑOR (EST. CAPILLA)	8,044
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	LOS CARDALES -COMPARTIDA CON CAMPANA, LOCALIDAD LOS CARDALES - ALTO LOS CARDALES. [5]-	5,342
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	PARADA ROBLES - PAVÓN -COMPARTIDA CON PILAR, LOCALIDAD PARADA ROBLES - PAVÓN – COUNTRY CLUB EL JAGÜEL [8]-	4,761
ZÁRATE	BARRIO SAAVEDRA	1,681
BARADERO	VILLA ALSINA (EST. ALSINA)	1,184
SAN ANTONIO DE ARECO	VILLA LÍA	962
SAN ANDRÉS DE GILES	SOLÍS	862
SAN ANTONIO DE ARECO	DUGGAN	573
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	PARADA ORLANDO	527

CUADRO I.3: Tamaño poblacional y rango por localidad. Localidades mayores de 500 habitantes.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial y Despacho
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

12
FOLIO
731

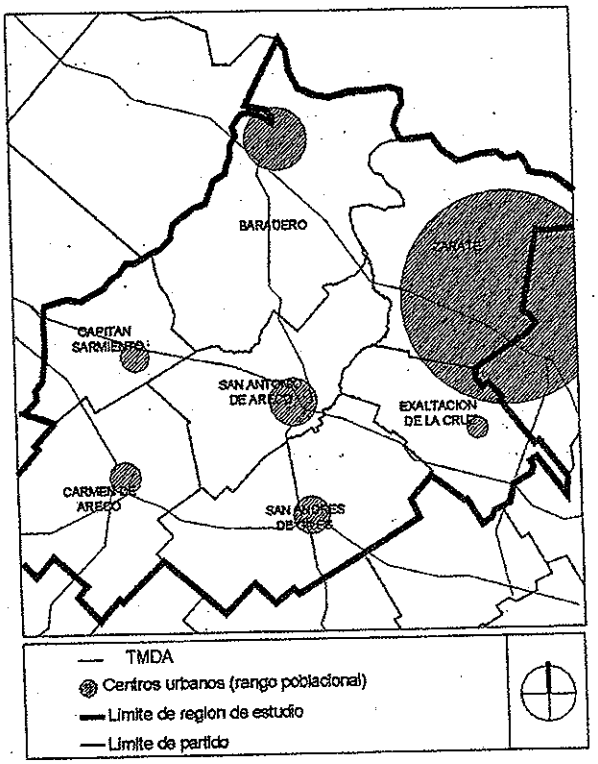


FIGURA I.6. Tamaño Poblacional por localidad.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

ASPECTOS CUALITATIVOS

Un análisis de los indicadores que miden la condición de la población de los partidos del área en términos de sus niveles de acceso a servicios urbanos, vivienda, educación, etc., permite apreciar el carácter dispar de los mismos, según se trate de partidos más próximos o cercanos a la Capital Federal.

El indicador de NBI (necesidades básicas insatisfechas), cuenta con los mayores valores relativos en Zárate y Exaltación de la Cruz. El plano respectivo adiciona la información en términos absolutos, en que destaca una vez más la incidencia de Zárate en el total de población en esas condiciones (18.000 personas con NBI, que representan el 45% del total regional).

El plano de la Figura I.7., que muestra la condición de hacinamiento de la población de los partidos del área, confirma que Zárate, Exaltación de la Cruz y San Andrés de Giles concentran las situaciones de mayor criticidad. Coincidentemente, estos últimos partidos –a excepción de Zárate- no cuentan con los mejores valores en materia de cobertura de servicios básicos de red (agua potable y desagües cloacales) (Figura I.8.). Se han establecido cuatro diferentes categorías según la cobertura de servicios, A corresponde a los partidos que cuentan con más del 80 % de la cobertura de agua corriente de red, y más del 50 % de desagües cloacales; B entre 60 y 80 % de la cobertura de agua corriente de red, y entre el 25% y el 50 % de desagües cloacales; la categoría C incluye las jurisdicciones con valores inferiores al 60% de la cobertura de agua corriente de red, y menos del 25% de desagües cloacales. Finalmente, la última categoría corresponde a la situación de mayor criticidad, es la que verifica estas dos condiciones simultáneas, cobertura inferior al 60 % en red de agua corriente y 25% en desagües cloacales. El Partido de San Antonio de Areco, registra valores medios en cobertura de servicios y un bajo índice de hacinamiento (Cuadro I.4. y Figura I.8.).

PARTIDO	% DE HOG. CON NBI	EN VIV CON AGUA CTE.	EN VIV CON DESAGÜE CLOACAL	CON HACINAMIENTO CRITICO
BARADERO	10.8	89.1	55.3	2.8
CAPITAN SARMIENTO	8.0	83.0	70.0	2.5
CARMEN DE ARECO	9.4	63.8	43.1	2.4
EXALTACION DE LA CRUZ	13.0	53.5	33.4	4.8
SAN ANDRES DE GILES	11.2	38.6	10.5	3.4
SAN ANTONIO DE ARECO	7.3	76.0	22.3	2.0
ZARATE	15.1	93.8	59.0	4.5

CUADRO I.4: Hogares de los partidos de la región. NBI, Cobertura de servicios y hacinamiento.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

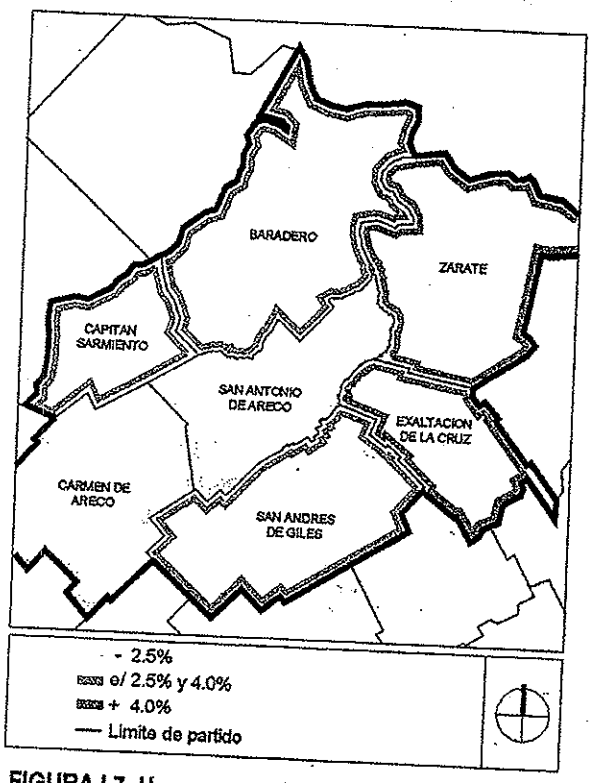


FIGURA I.7. Hogares con hacinamiento crítico.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

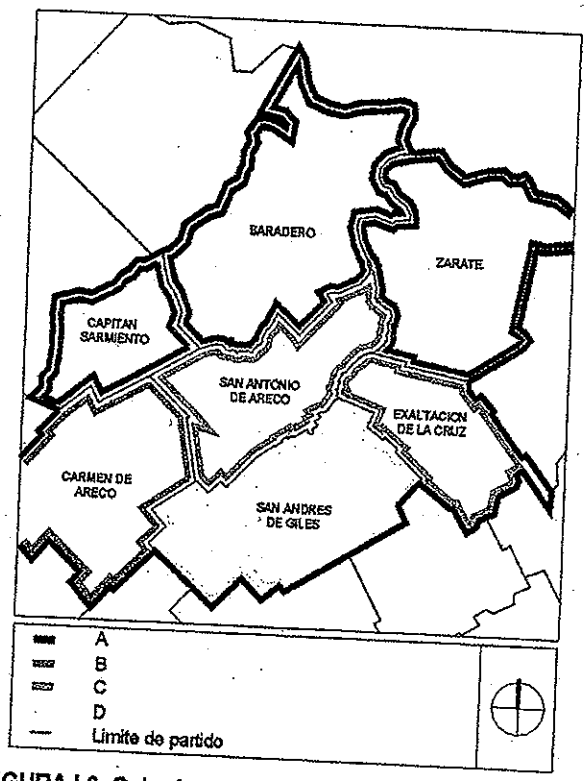


FIGURA I.8. Cob. de serv. de saneamiento básico.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

Otro dato que contribuye a definir el perfil socio- habitacional del área y de San Antonio de Areco dentro de ella, es la participación relativa del número de hogares alojados en viviendas en condiciones deficitarias, de donde se desprende que los partidos más próximos a la región metropolitana cuentan con valores superiores al 20%. En el extremo opuesto, el valor relativo de San Antonio de Areco no supera el dígito (Cuadro I.5. y Figura I.9.).

ES COPIA FIEL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 732
D.I.SE.TA.

12

PARTIDO	HOGARES	
	TOTAL	% EN VIVIENDAS DEFICITARIAS
BARADERO	8,809	14.7
CAPITÁN SARMIENTO	3,893	12.4
CARMEN DE ARECO	4,211	16.2
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	6,796	20.8
SAN ANDRES DE GILES	6,122	21.9
SAN ANTONIO DE ARECO	6,154	9.1
ZÁRATE	27,630	20.0

CUADRO I.5: Hogares de los partidos de la región. Viviendas deficitarias.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

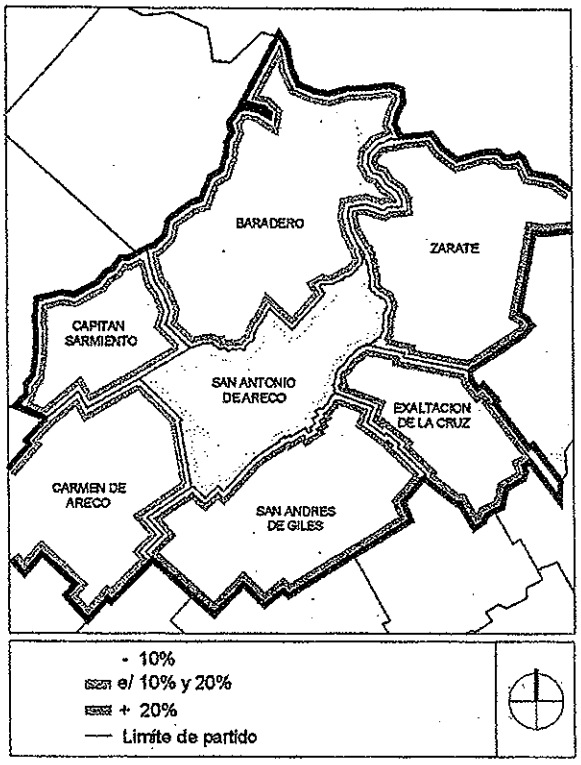


FIGURA I.9. Porcentaje de Viviendas Deficitarias por Partido.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

La condición de escolaridad de los partidos del área fue analizada a partir de la observación de las tasas respectivas (Tasa Neta de escolarización y de analfabetismo); resultando que San Antonio de Areco registra los más altos valores del primero para los tres niveles educacionales considerados (EGB, Polimodal y terciario/universitario), y un a cifra intermedia en el caso del analfabetismo (Cuadro I.6. y Figura I.10.).

PARTIDO	TASA NETA DE ESCOLARIZACIÓN			TASA DE ANALFABETISMO
	EGB	POLIMODAL	TERCIARIO Y UNIVERSIT.	
BARADERO	94.4	55.1	14.5	2.0
CAPITAN SARMIENTO	95.0	58.1	13.2	1.7
CARMEN DE ARECO	94.8	58.2	9.9	2.4
EXALTACION DE LA CRUZ	94.0	48.3	11.9	2.2
SAN ANDRES DE GILES	94.2	53.2	12.9	2.6
SAN ANTONIO DE ARECO	95.9	63.8	17.1	2.0
ZARATE	94.1	54.1	15.5	1.9

CUADRO I.6: Población de los partidos de la región. Indicadores de escolaridad.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

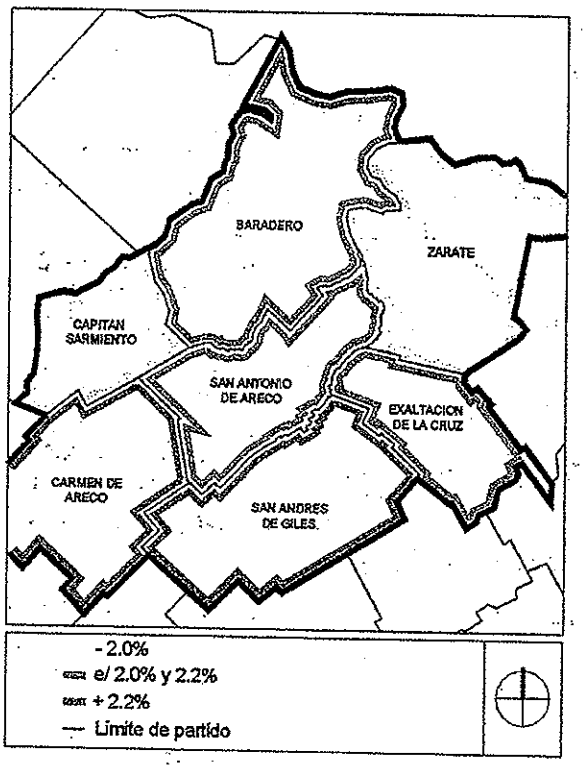


FIGURA I.10. Tasa de analfabetismo por Partido.
Elaboración propia. Fuente: CNPH y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. Bs. As.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Provincia de Buenos Aires

I.1.5. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS REGIONALES.

I.1.5.1. SECTOR SALUD.

12

A los efectos de caracterizar la oferta de servicios de salud se consideró la infraestructura instalada en el territorio del Partido de San Antonio de Areco y los partidos limítrofes, teniendo en cuenta los establecimientos con internación y su pertenencia al sector estatal o privado a los efectos de reconocer las condiciones de accesibilidad geográfica y social de la población asistida.

PARTIDO	CAMAS							
	PCIAL		MUNIC		PRIVADO		TOTAL	
	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%
SAN ANTONIO DE ARECO	0	0	78	19	0	0	78	8
BARADERO	0	0	93	23	73	24	166	18
CAPITÁN SARMIENTO	0	0	26	6	0	0	26	3
CARMEN DE ARECO	91	40	0	0	0	0	91	10
SAN ANDRÉS DE GILES	0	0	146	36	108	36	254	27
ZÁRATE	134	60	0	0	120	40	254	27
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	0	0	60	15	0	0	60	6
TOTAL REGIÓN PARTIDOS VECINOS	225	100	403	100	301	100	929	100

CUADRO I.7: Cantidad de Camas Instaladas en los Partidos de la Región por Sector.
Elaboración propia. Fuente: en base inf. de la Dción. Est. Minist. Salud. Pcia. de Bs. As. Año 2004.

Del total de 2464 camas el 18 % pertenecen a establecimientos provinciales, el 41 % a municipales y el 42 % al sector privado. La participación porcentual tanto en cantidad de camas como de establecimientos muestra el peso significativo que tiene el sector privado en la capacidad instalada en la región sanitaria, pero que disminuye sensiblemente en la región conformada por San Antonio de Areco y sus partidos limítrofes, donde la mayor parte de los establecimientos son municipales. (Cuadro 1.7.)

Del análisis de la participación porcentual de las camas instaladas sobre el total de camas del área de estudio puede observarse el peso significativo de Zárate y San Andrés de Giles con una oferta conjunta cercana al 60 %. En el otro extremo se destaca Capitán Sarmiento con un reducido aporte.

Sin embargo, del indicador que surge de relacionar la cantidad de camas con la población asentada en cada partido, se puede a modo de hipótesis apreciar la disponibilidad de una oferta o demanda de camas por fuera de las jurisdicciones municipales.

En ese sentido se destaca la diferencia entre Zárate y San Andrés de Giles que si bien presentan similar oferta, en el primer caso la cantidad de habitantes por camas se acerca a los valores registrados en los partidos con menor aporte al conjunto regional. En el caso de San Andrés de Giles la relación habitantes por camas es la más baja, cuestión que puede reconocerse como una posible disponibilidad para el conjunto regional. Cabe advertir la existencia de otros factores que condicionan las interrelaciones entre los distintos servicios de salud, más allá de la infraestructura instalada y que tienen que ver con la complejidad y calidad de los servicios que se prestan. (Figura I.11.) hab /cama.

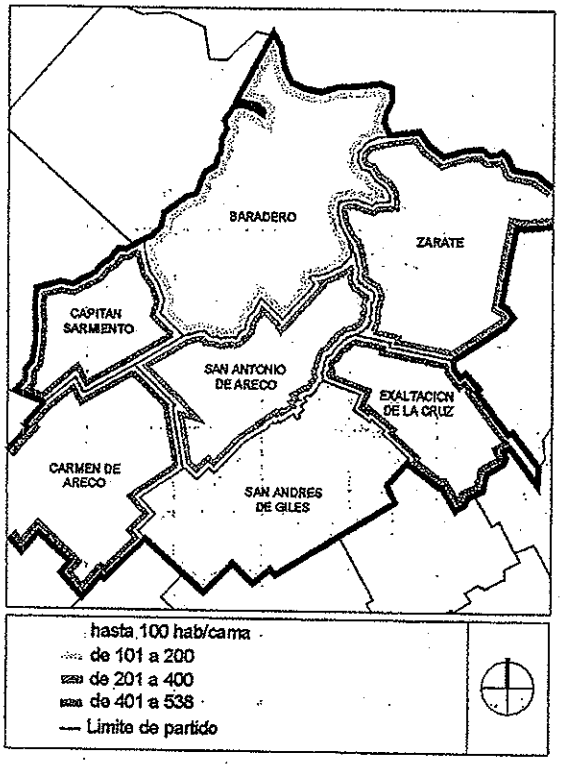


FIGURA I.11. Habitantes / cama.

Elaboración propia. Fuente: en base a CNPHyV 2001. INDEC, DPE Prov. Bs. As. y inf. de la Dcción. Est. Minist. Salud. Pcia. de Bs. As. Año 2004.

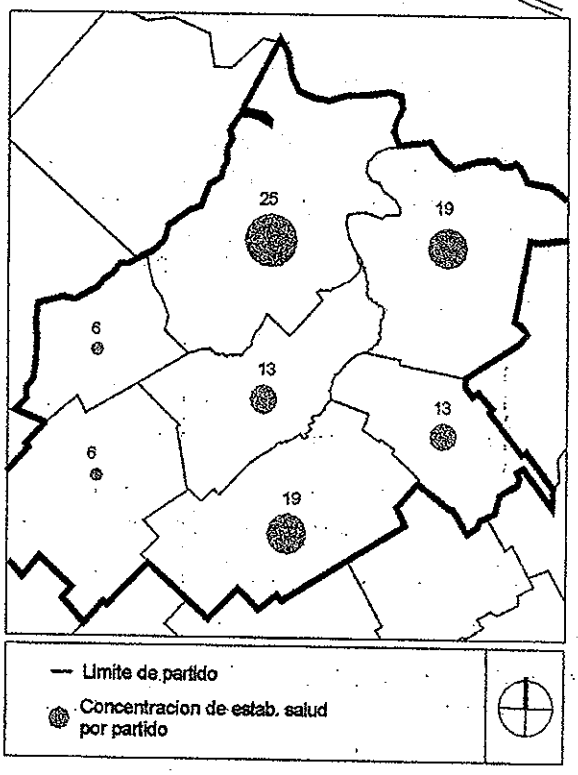


FIGURA I.12. Concentración de Est. de salud.

Elaboración propia. Fuente: en base inf. de la Dcción. Est. Minist. Salud. Pcia. de Bs. As. Año 2004.

En cuanto al otro parámetro de análisis de la capacidad instalada referido a establecimientos con internación los registros consultados muestran que en la región de estudio se localizan sólo 2 establecimientos con internación provinciales, uno en Zárate y otro en Carmen de Areco, mientras que los seis establecimientos dependientes del sector privado se ubican en San Andrés de Giles, Baradero y Zárate. Estos tres partidos son los que tienen mayor cantidad de establecimientos con internación y oferta de camas instaladas, que se reparten casi en similar proporción en sector público y privado. (Figura I.12.)

Coincidentemente con la oferta de camas instaladas, las cifras totales de establecimientos por partido muestran un mayor aporte al total regional de los partidos de Baradero, San Andrés de Giles y Zárate. En líneas generales puede apreciarse que si bien se encuentran instalados en todas las jurisdicciones establecimientos asistenciales públicos en algunos casos constituyen la única oferta, debiendo resolver las demandas asistenciales en los partidos que albergan una mayor diversidad y asimismo en la región metropolitana.(Cuadro I.8)

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4021-0050-M

FOLIO
734

PARTIDO	ESTABLECIMIENTOS							
	PCIAL		MUNIC.		PRIVADO		TOTAL	
	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%
SAN ANTONIO DE ARECO	0	0	2	25	0	0	2	13
BARADERO	0	0	2	25	2	33	4	25
CAPITÁN SARMIENTO	0	0	1	13	0	0	1	6
CARMEN DE ARECO	1	50	0	0	0	0	1	6
SAN ANDRÉS DE GILES	0	0	1	13	2	33	3	19
ZÁRATE	1	50	0	0	2	33	3	19
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	0	0	2	25	0	0	2	13
TOTAL REGIÓN PARTIDOS VECINOS	2	100	8	100	6	100	16	100

CUADRO I.8: Cantidad de establecimientos con internación.
Elaboración propia Fuente: Información suministrada por la Dcción. Estadísticas. Ministerio de Salud. Pcia. de Bs. As. Año 2004.

A diferencia de los restantes partidos del área de estudio, puede observarse que en el Partido de San Antonio de Areco la oferta de establecimientos se limita exclusivamente al sector público pertenecientes al nivel municipal. La concentración de establecimientos en la ciudad cabecera implica la generación de desplazamientos poblacionales de las restantes localidades del partido.

El partido de San Antonio de Areco cuenta actualmente con 6 establecimientos sanitarios que, en su totalidad, pertenecen al sector estatal y son dependencias municipales. Solo dos de ellos tienen servicios de internación con una capacidad instalada de 78 camas y se encuentran localizados en la ciudad cabecera del partido. Tanto Villa Lía como Duggan respectivamente, cuentan con un establecimiento sanitario sin internación.

Dentro de la estructura organizacional del servicio de salud de la Pcia. de Buenos Aires San Antonio de Areco pertenece a la región Sanitaria IV, conjuntamente con los partidos limítrofes con excepción de Exaltación de la Cruz que pertenece a la Región V conformada por los partidos del cordón norte metropolitano.

La región IV tiene 51 establecimientos con internación y 127 sin internación. De los 51 establecimientos con internación 3 son provinciales, 17 municipales y 31 privados. Los hospitales provinciales representan la máxima jerarquía hospitalaria de la región, 2 de los cuales se encuentran ubicados en los partidos vecinos a San Antonio de Areco (1 en Zárate y otro en Carmen de Areco).

Si bien no se cuenta con la información correspondiente, es de prever que de acuerdo a las condiciones de accesibilidad dadas por la infraestructura vial y la cercanía a centros asistenciales ubicados en partidos vecinos parte de las demandas de servicios se resuelvan en Zárate, San Andrés de Giles y Baradero, o se deriven dentro de la región sanitaria provincial hacia Carmen de Areco. En el mismo sentido, y atendiendo a demandas de mayor especialización puede considerarse que los establecimientos hospitalarios ubicados en la ciudad de Buenos Aires y en el área norte metropolitana, favorecidos por la accesibilidad que proveen las infraestructuras y servicios de transporte, recepcionan parte de las demandas generadas a nivel local.

I.1.5.2. Sector Educación.

A los efectos de reconocer la capacidad instalada para el desarrollo de la actividad educativa se tomó en consideración la cantidad de establecimientos y de matricula registradas en cada partido de la región de estudio, diferenciando para cada caso su pertenencia al subsector público o privado.

Del análisis comparativo entre los distintos partidos que conforman la región se observa el mayor peso del partido de Zárate que concentra el 45 % de la matrícula del total regional. En el otro extremo se encuentran Capitán Sarmiento y Carmen de Areco donde la cantidad de matrícula desciende significativamente. (Cuadro I.9)

PARTIDO	MATRICULA			
	% ESTATAL	%PRIVADA	TOTAL	HAB/MATR.
SAN ANTONIO DE ARECO	82	18	7841	2,62
BARADERO	78	22	11262	2,62
CAPITÁN SARMIENTO	94	6	4263	3,01
CARMEN DE ARECO	96	4	4548	3,08
SAN ANDRÉS DE GILES	84	16	7446	2,80
ZÁRATE	80	20	34663	2,92
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	85	15	7583	3,19
TOTAL REGIÓN PARTIDOS VECINOS	82	18	77606	2,88

CUADRO I.9: Matricula Educativa de los Partidos desagregada por Sectores Público y Privado.

Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por DGC y Ed. Dcción. Inf. y Est., Pcia. Bs. As. Año 2004.

La matrícula procedente del sector privado constituye cerca del 18 % del total regional, porcentaje similar al que se registra en el Partido de San Antonio de Areco. Tanto en Baradero como en Zárate el sector privado tiene una importante participación, mientras que en el resto de los partidos la matrícula proviene exclusivamente del sector estatal.

Si se analiza la matrícula educativa en relación con la cantidad de habitantes del partido como forma de aproximación al reconocimiento de la satisfacción de la demanda local se observan comportamientos medianamente similares en todos los partidos. Los valores muestran una relación más beneficiosa en Baradero, San Antonio de Areco, y San Andrés de Giles, que están por debajo del promedio regional, y menos favorable en los casos de Exaltación de la Cruz, Carmen de Areco y Capitán Sarmiento. Cabe aclarar el comportamiento en el caso de Zárate en el conjunto regional donde si bien registra la mayor cantidad de matrícula estas cifras están en relación directa con su rango poblacional. (Figura I.13.).

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Civil
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

FOLIO Nº 735

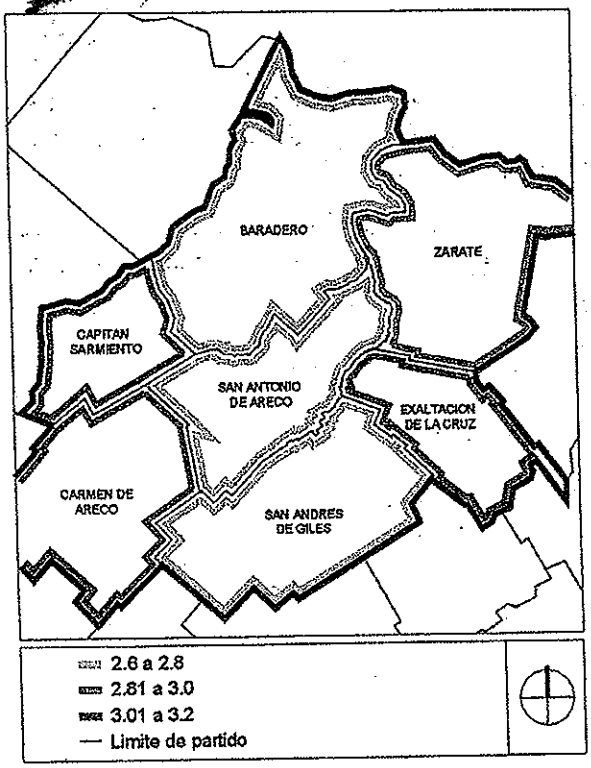


FIGURA I.13. Matricula / Habitantes.

Elaboración propia Fuente: Información suministrada por DGC y Ed. Dcción. Inf.y Es.. Pcia. Bs. As. Año 2004.

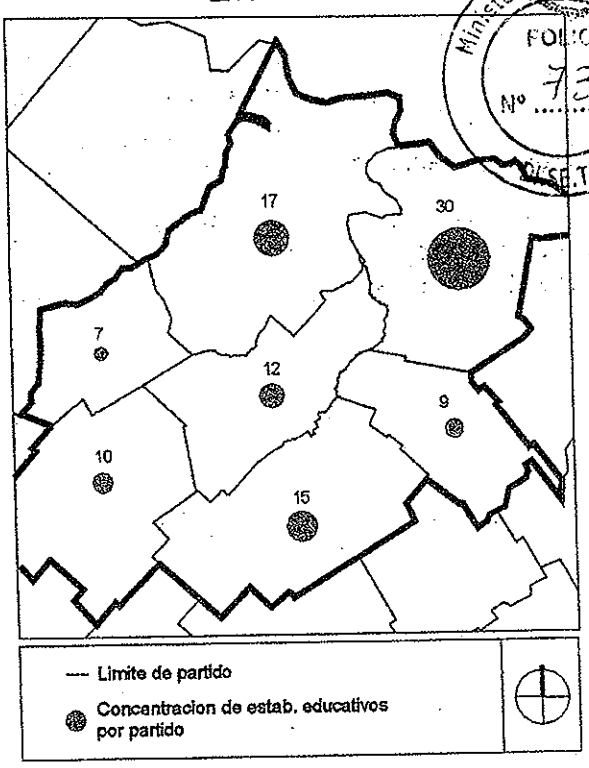


FIGURA I.14. Concentración de Est. educativos.

Elaboración propia Fuente: Información suministrada por DGC y Ed. Dcción. Inf.y Es.. Pcia. Bs. As. Año 2004.

De las cifras correspondientes a la cantidad de establecimientos puede observarse de manera similar que en relación con la matricula el peso significativo que adquiere la capacidad instalada en Zárate que significa más de la cuarta parte de los establecimientos educacionales de la región y que, del mismo modo que los partidos de Baradero y San Antonio de Areco, cuenta con un importante aporte del sector privado. (Cuadro I.10.)

PARTIDO	ESTABLECIMIENTOS			
	% ESTATAL	%PRIVADA	TOTAL	
SAN ANTONIO DE ARECO	70	30	50	12
BARADERO	75	25	72	17
CAPITAN SARMIENTO	90	10	29	7
CARMEN DE ARECO	95	5	40	10
SAN ANDRES DE GILES	93	7	61	15
ZARATE	72	28	123	30
EXALTACION DE LA CRUZ	84	16	38	9
TOTAL REGION PARTIDOS VECINOS	80	20	413	100

CUADRO I.10: Establecimientos Educacionales por partido. Sector Público y Privado.

Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la D.G.C. y Ed. Dcción. de Inf.y Est. Pcia. de Bs. As. Año 2004.

De la relación entre la cantidad de habitantes del partido y la cantidad de establecimientos se reconoce una situación diferencial en Zárate donde las cifras muestran una posibilidad de oferta que excede al partido. En el otro extremo el valor correspondiente a Exaltación de la Cruz muestra una reducida oferta de establecimientos en relación al total de su población, demanda que seguramente en parte se debe satisfacer en establecimientos de partidos vecinos. (Figura 1.14.)

Con respecto al tipo de establecimientos educacionales que si bien en líneas generales en los partidos de la región de estudio cuentan con oferta de los distintos niveles educativos, es en Zárate donde se concentran la mayor cantidad y alternativas de escuelas terciarias, técnicas y especiales.

Por lo tanto del análisis de la información estadística se concluye en asignar a Zárate la máxima jerarquía de centro urbano contemplando la oferta de establecimientos educacionales y sanitarios, seguido por Baradero, San Andres de Giles y San Antonio de Areco.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Dirección Provincial
Asesoría General de Gobierno
Provincia de Buenos Aires

12

I.2. EL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO.

I.2.1. La Organización Político Institucional y el Origen de los Asentamientos Urbanos

El inicio del proceso de organización institucional del Partido de San Antonio de Areco encuentra su primer antecedente en el ano 1731[18] con la designación del alcalde de la Hermandad Gral. Ruiz Arellano quien constituye la primera autoridad de dicho partido. Al suprimirse los cabildos en año 1821 el alcalde es reemplazado por el Juez de Paz Sr. Mariano Martines quien en 1856 conforme a la Ley de Municipalidades del año 1854 preside la primer municipalidad en San Antonio de Areco. Finalmente en el año 1886 con la promulgación de la Ley Orgánica de Municipalidades surge una nueva organización del municipio cuyo primer intendente fue José Burgueño.

El pueblo se formó alrededor de la capilla San Antonio de Padua fundada en 1726 por Ruiz Arellano dentro del territorio de su estancia a orillas del Río Areco. En 1739 la capilla es convertida en Parroquia, y en 1750 Ruiz Arellano realiza la donación a las autoridades eclesiásticas de los terrenos ocupados por la capilla y sus aledaños en una extensión de mil varas de frente al río Areco por nueve mil varas de fondo. Así fue fundado el pueblo y otorgado en propiedad a sus moradores. La administración de las tierras quedó a cargo de las autoridades eclesiásticas, quienes vendieron en cuadras y solares los terrenos circundantes a la capilla para la formación del pueblo y de las quintas.

El Gobierno central en 1839 enajenó a un particular la mitad del resto de la extensión donada por Ruiz de Arellano para el santuario dando origen a un pleito entre la Municipalidad y la curia quienes recién a fines de siglo llegan a un acuerdo el cual se aprobará por el Poder Ejecutivo en el año 1927.

En 1876 se realiza el proyecto de traza para el pueblo y el ejido que fue aprobado por Ley en ese mismo año. La traza primitiva del pueblo, tomando como base la situación y orientación de la Capilla, se resolvió en un damero con manzanas de ciento veinticuatro varas castellanas de lado, con calles de once varas de ancho reservándose al frente de la capilla una manzana para plaza pública.

La llegada del ferrocarril, portador de la inmigración europea conformada básicamente por españoles e italianos, marca el punto de partida para una nueva aceleración del ritmo de crecimiento. Con el proceso de expansión, el asentamiento sobrepasó los límites de la tierra destinadas en su fundación dando lugar a la subdivisión y venta de propiedades linderas. A principios de siglo se realizaron una serie de obras públicas de envergadura, muchas de ellas a cargo de la colectividad irlandesa. El pueblo de San Antonio de Areco fue declarado ciudad por ley el 5 de setiembre de 1961.

I.2.2. El Medio Natural.

I.2.2.1. Geomorfología y Suelos.

El territorio del partido de San Antonio de Areco forma parte de la región definida como Pampa Ondulada con un clima de pradera con precipitaciones que para el último decenio oscilo en los 900 mm anuales. Su relieve puede definirse de llano a ondulado, con escurrimiento libre hacia el Paraná, vertebrado sobre el río Areco y sus afluentes, La Cañada del Doblado y la Cañada Honda.

La zona más alta corresponde a la divisoria de aguas entre el río Areco y sus afluentes. Puede decirse que la cota +20 IGM es, de alguna manera definitoria de los problemas hidráulicos que pudieran presentarse en épocas de precipitaciones excepcionales. Ambas márgenes del río Areco presenta

18 Arch. Hist. Geod.

formación de barrancas, forestadas en grandes extensiones, lo cual le asigna características paisajísticas de valor positivo (Figura I.15.).

Las aguas subterráneas son aptas para el consumo en general salvo en el sector norte del partido donde se ha detectado cierto grado de salinidad, y en el área próxima a la localidad de San Antonio de Areco exceso de nitritos, probablemente vinculado a la sobreexplotación del recurso. La napa freática se encuentra a una profundidad que oscila entre los 5 a 12 m mientras que la apta para consumo o riego se halla entre los 40 y 80 m.

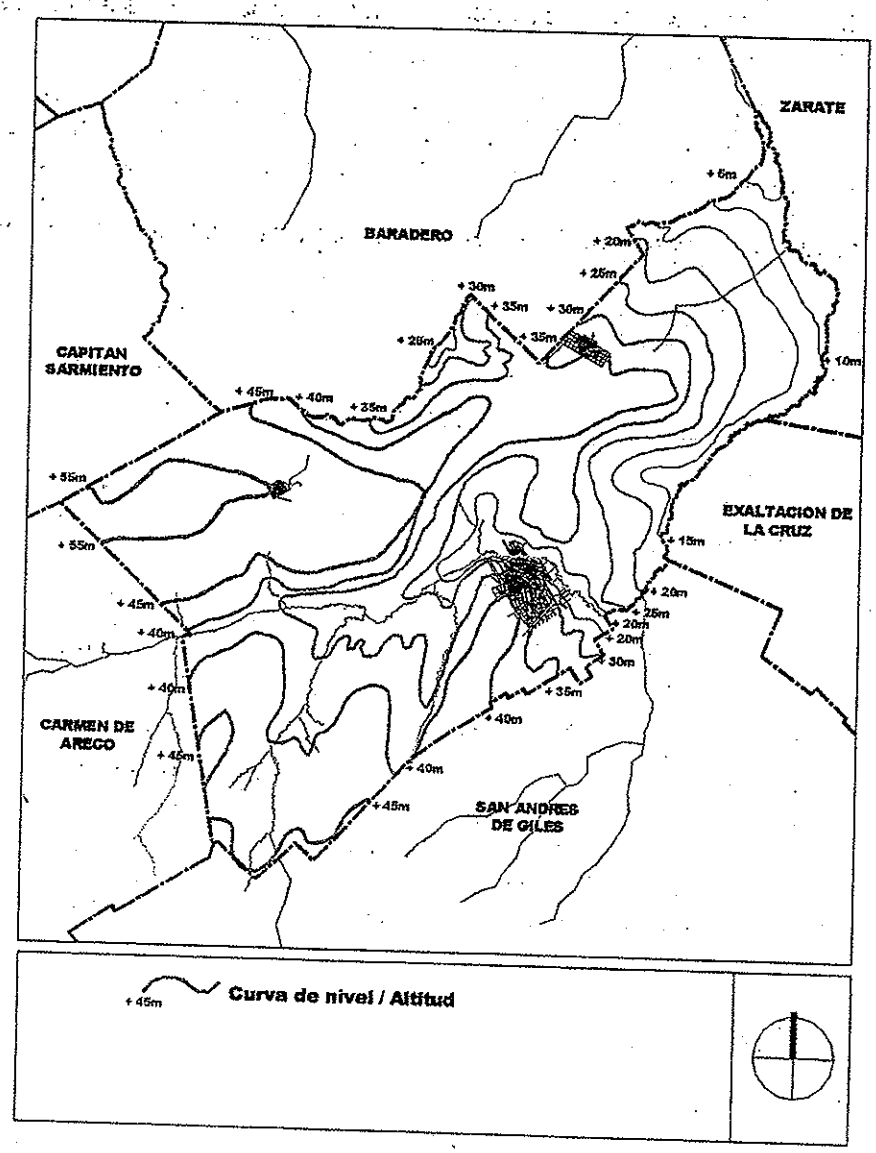


FIGURA I.15. Planialtimetría.
Elaboración propia. Fuente: Dción. Vialidad, Pcia. De Bs. As

El territorio del partido pertenece al dominio edáfico 8 conjuntamente con los partidos vecinos Baradero, San Andrés de Giles, Capitán Sarmiento, Exaltación de la Cruz. (Zárate y Carmen de Areco pertenecen a otro dominio) [19]

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director Legal y Técnico
Provincia de Buenos Aires

19 INTA CIRN. Mapas de suelos de la Pcia. de Bs. As.

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

La región de este dominio edáfico está cubierta uniformemente por un manto loessico de más de dos metros de espesor. Este material, denominado loess Post-Lujanense por Tricart y loess Bonaerense por Frenguelli, es rico en vidrio volcánico, anfiboles, piroxenos y minerales de arcilla del grupo de las illitas (el porcentaje de arcilla es aproximadamente 17 %).

Como se ha mencionado el paisaje está compuesto por lomas alargadas y planicies suavemente onduladas, recortadas por vías de drenaje. En las posiciones más elevadas y mejor drenadas se desarrollan Argiudoles típicos; en las pendientes se encuentran Argiudoles típicos inclinados; en las posiciones más planas y algo deprimidas evolucionan Argiudoles acuicos; en las partes bajas adyacentes a los cursos de agua se encuentran Natracuoles típicos y Natracualfes típicos.

En el territorio del partido se encuentran la unidad cartográfica 8a (al norte del río hacia Baradero y Sarmiento y al sur del río sobre los límites con Carmen de Areco y parte de San Andrés de Giles). El paisaje es de planicies amplias y onduladas, y los suelos presentan consociacion de Argiudol Típico, fino, desarrollado en lomas y hondanadas. Los suelos menores cuentan con Argiacuol típico en cubetas ubicadas dentro de las lomas y Hapludol típico en lomas que limitan con sector arenoso. (Figura I.16.).

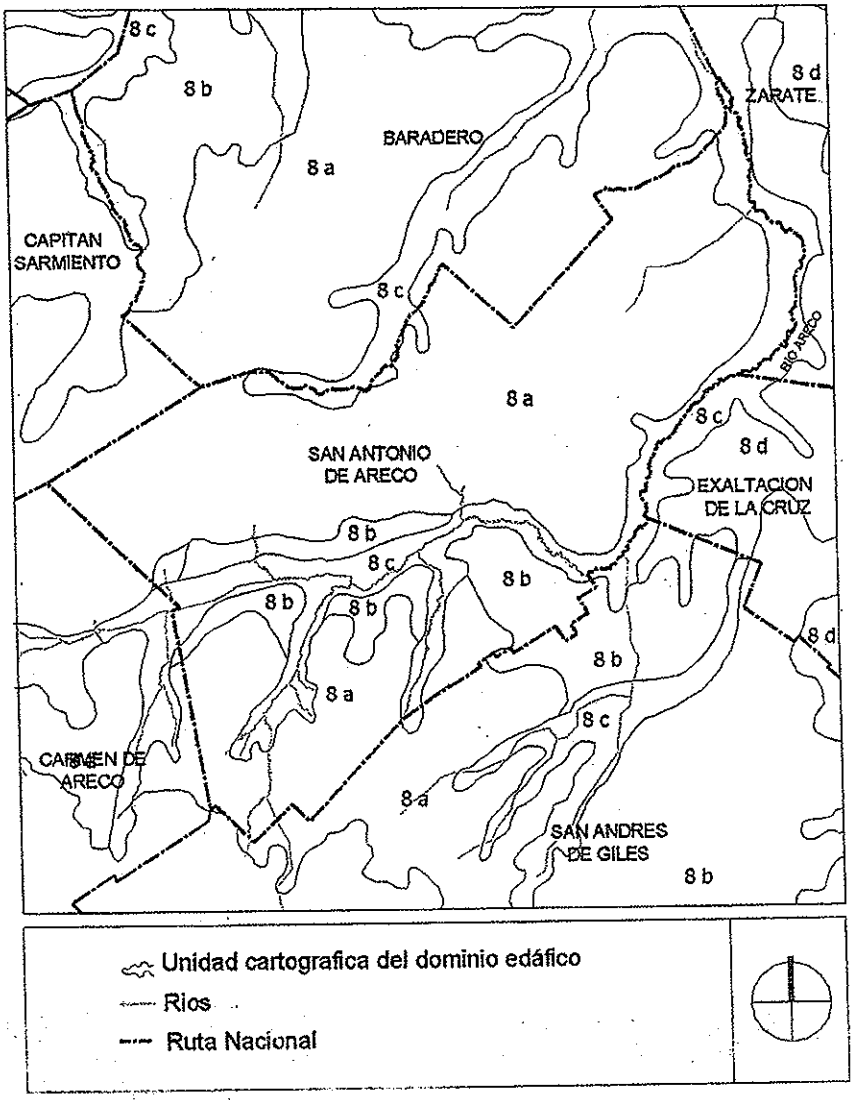


FIGURA I.16. Tipos de Suelos
Elaboración propia. Fuente: Carta de Suelos INTA

La unidad cartográfica 8b se reconoce en sectores cercanos al río Areco en el trayecto sur. Se caracteriza por un paisaje con pendientes marcadas, con inclinaciones de hasta 3 %, transicionales entre los sectores altos y los cursos fluviales más importantes. Aquí los suelos presentan consociacion de Argiudol típico, fino, inclinado.

Puede concluirse que predominan los suelos zonales de pradera, bien drenados y ricos en materia orgánica, con óptimas condiciones para la explotación agropecuaria dado que en su mayoría están formados por capas profundas de tierra negra. Mientras que en las partes bajas y en las zonas de declives más o menos pronunciados se han formado suelos interzonales con mejor aptitud para la explotación ganadera (Figura I.17.).

Vinculado a ello el 74 % de la superficie del territorio del partido presenta índices máximos de productividad (IP: 95) de acuerdo a la condición del suelo en coincidencia con la unidad cartográfica 8a que posiciona al territorio San Antonio de Areco con ventajas comparativas respecto a otros partidos.

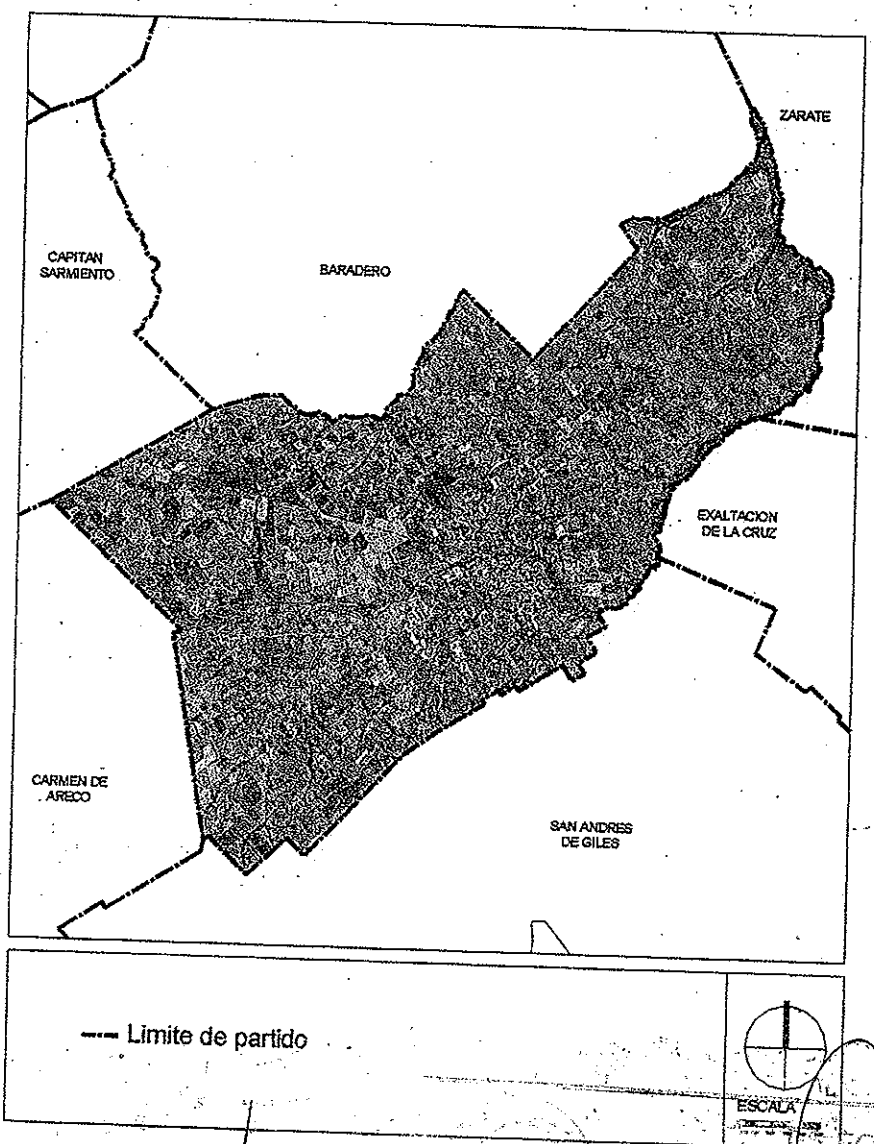


FIGURA I.17. Imagen Satelital del Territorio del Partido
Fuente: IGM Año 1995

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Técnico Oficial
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4107-0050-14

12

Ministerio de Gobierno
FOLIO
738
DI.SE.TA.

I.2.3. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL.

Los elementos de orden antrópico que contribuyen a la estructuración territorial del Partido -y que han sido analizados a escala regional-, lo conforman los principales centros de población y provisión de servicios, las redes de caminos y vías férreas que lo atraviesan, y las tierras adaptadas al uso agropecuario.

La distribución de esos elementos en el espacio, guardan una estrecha relación entre ellos, toda vez que la existencia de los corredores circulatorios favorece la localización y posterior desarrollo de los asentamientos que se localicen en torno a ellos. Asimismo, la accesibilidad resultante y la oferta de mano de obra y servicios que esos núcleos presentan, interactúan con la disponibilidad de suelos aptos para la producción.

Consecuentemente con lo mencionado, se verifica en el Partido de San Antonio, la existencia de una franja territorial central (sentido aproximado SE-NO), en que se desarrollan las rutas ya mencionadas, el corredor ferroviario (Servicios de Ferrovial y TVA); coincidentemente con la localización de los núcleos urbanos de San Antonio, Duggan y Villa Lía.

En sentido contrario, se verifica una baja o nula ocupación del espacio territorial en el sentido opuesto (SO-NE), pudiéndose señalar también –en esa dirección- la existencia de limitaciones importantes en materia de conectividad y accesibilidad, lo cual es notorio en el caso de la relación entre las localidades de Duggan y Villa Lía.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

En el presente apartado se describe el estado de situación actual de la subdivisión rural del Partido de San Antonio de Areco. Las dimensiones de las parcelas involucradas han sido agrupadas en tres categorías a los efectos de apreciar el agrupamiento y distribución de las parcelas, según la extensión superficial de las mismas.

Asimismo, ha sido confrontada tal distribución, con variables que se entiende causales de tales dimensiones diferenciales: el medio natural, las vías de circulación y los centros urbanos.

La situación del medio natural, incluye tanto la identificación de las áreas según aptitud del suelo indicativas de la diferencial capacidad productiva, las condiciones altimétricas que determinan el riesgo de anegabilidad y de potencial captación y retención de agua. La accesibilidad está marcada por la existencia de vías de comunicación vial y ferroviaria; y la jerarquía funcional de los núcleos urbanos, en tanto los servicios prestados desde esos aglomerados, valoriza la proximidad de las parcelas rurales, y consecuentemente induce a su subdivisión.

La Figura I.18., permite corroborar la correspondencia entre las condiciones que exhiben las mencionadas variables y el grado de subdivisión parcelaria. En ese sentido, la categoría correspondiente a las parcelas inferiores a 50 hectáreas, se las observa en torno al núcleo urbano de la localidad cabecera del partido, extendiéndose en forma aproximada hacia el NE, acompañando a la RN Nº 8 hacia Duggan, y hacia el N por la RP Nº 41 en dirección a Villa Lía.

En el extremo opuesto, las parcelas de mayores dimensiones se corresponden – al NE-, con las cotas de nivel más bajas, y hacia el O y S siguiendo el curso de agua del río Areco y sus afluentes. Cabe mencionar que se aprecian situaciones que confrontan con la presente caracterización, como algún pequeño agrupamiento de parcelas menores en el corredor ferroviario al norte del partido hacia Villa Lía; parcelas de grandes dimensiones localizadas tanto al norte próximo a la ciudad cabecera, como al oeste, entre la planicie de inundación del río y el pueblo de Duggan, en correspondencia con las zonas de mayores valores altimétricos.

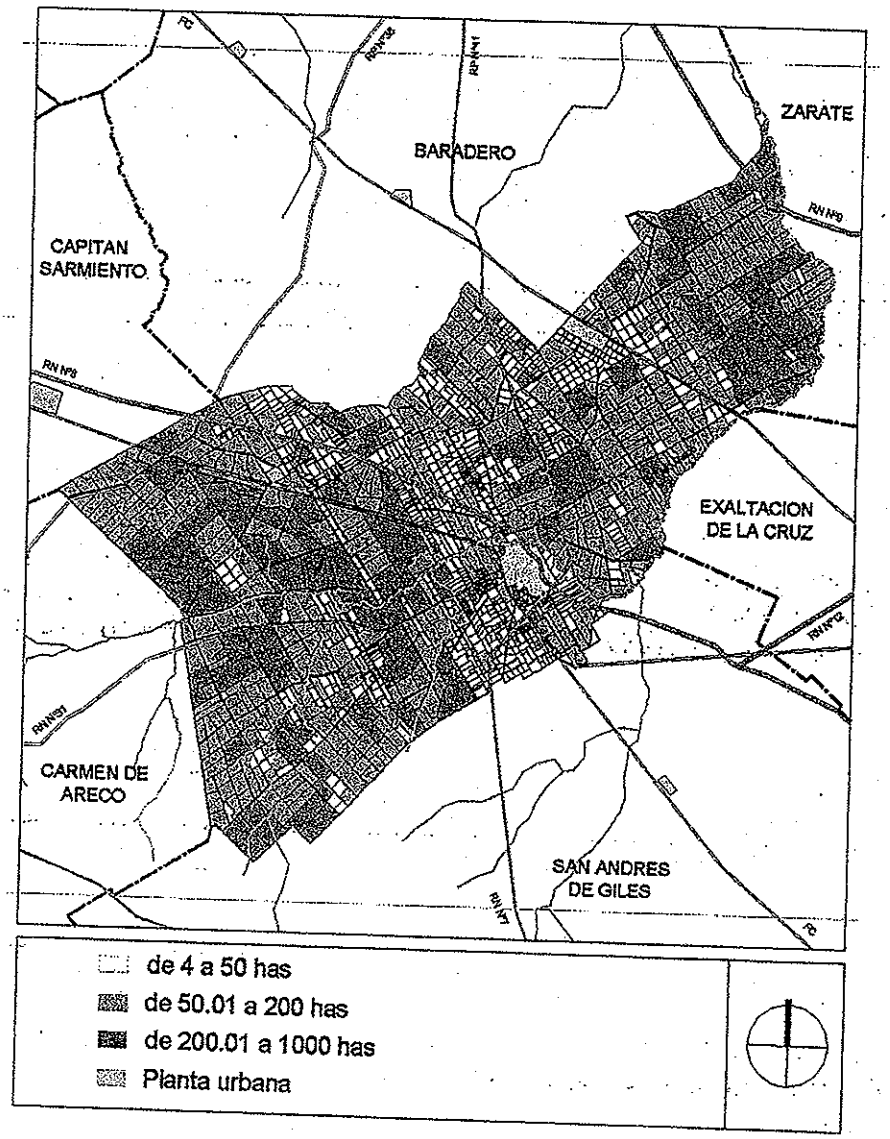


FIGURA I.18. Subdivisión suelo rural. Clasificación parcelaria según tamaño.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municip. De San Antonio de Areco. Año 2005.

I.2.4. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA DEL PARTIDO.

I.2.4.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL.

La población del partido de San Antonio de Areco ascendió en el último Censo Nacional de Población y Vivienda (2001) a 21.333 habitantes, lo cual representó un incremento de un 13,2 %, si se compara con los 18.848 habitantes con que contaba en el año 1991. Tiene 19.300 habitantes urbanos y el resto se distribuye en el área rural. De los primeros, cabe mencionar que se concentran en gran medida en la localidad cabecera del partido, que con 17.764 habitantes equivale al 83% del total del distrito y al 92%, si se considera solo a los núcleos urbanos (Cuadro I.11.).

ES COPIA FIEL
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO OCAMPO
Secretario Técnico
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-M

FOLIO 28
FOLIO Nº 739

LOCALIDAD	POBLACIÓN		
	1991	2001	INCREMENTO
SAN ANTONIO DE ARECO	15,396	17,764	15.4
DUGGAN	559	573	2.5
VILLA LÍA	833	962	15.5
ZONA RURAL	2,060	2,034	-1.3
TOTAL PARTIDO	18,848	21,333	13.2

CUADRO I.11. Población de las localidades del partido. Evolución 1991-01.
Elaboración propia. Fuente: INDEC. DPE Prov. de Bs. As.

La condición de los hogares con necesidades básicas insatisfechas es suministrada por el indicador respectivo, en este caso para las localidades del partido. Mientras que las situaciones más críticas se manifiestan en las localidades de Villa Lía y Duggan, la localidad cabecera cuenta con los menores valores sin duda en relación a su mejor oferta de servicios habitacionales, educacionales y socio-laborales. No obstante lo cual, resulta llamativo que el indicador sea de menor significación en la zona rural que en las mencionadas localidades del interior distrital (Cuadro I.12.).

LOCALIDAD	TOTAL DE HOGARES	HOGARES CON NBI	%
SAN ANTONIO DE ARECO	5,139	351	6.8
DUGGAN	156	19	12.2
VILLA LÍA	278	32	11.5
ZONA RURAL	581	47	8.1
TOTAL PARTIDO	6,154	449	7.3

CUADRO I.12. Hogares con NBI en localidades del Partido.
Elaboración propia. Fuente: INDEC. DPE Prov. de Bs. As.

La pirámide presenta una población en declinación, con una base pequeña en relación a la cantidad de habitantes adultos. Además es alargada, indicando que hay una gran cantidad de población anciana y por lo tanto los pobladores poseen una alta calidad de vida con un buen sistema de salud. (Figura 1.19.)

Una particularidad que se observa, es un profundo decline de población entre las edades de 19 a 34 años, posiblemente producto de que los jóvenes recién terminado el nivel secundario emigran a otras ciudades para completar estudios universitarios o empezar la búsqueda de trabajo en otras zonas.

A partir de los 34 hasta los 44 años, se observa la reversión del proceso anterior, en pobladores natales masculinos y de mujeres no natales, posible causa de la terminación de los estudios y la posterior vuelta de los pobladores natales con sus respectivas familias. No es el caso de las mujeres natales una vez que han partido hacia otras ciudades.

El posterior decline de la población, a partir de los 49 años ya es producto de mayores tasa de mortalidad que de migraciones. Las mujeres tienen menor tasa de mortalidad que los hombres. No existen grandes diferencias entre la división de población por sexo.

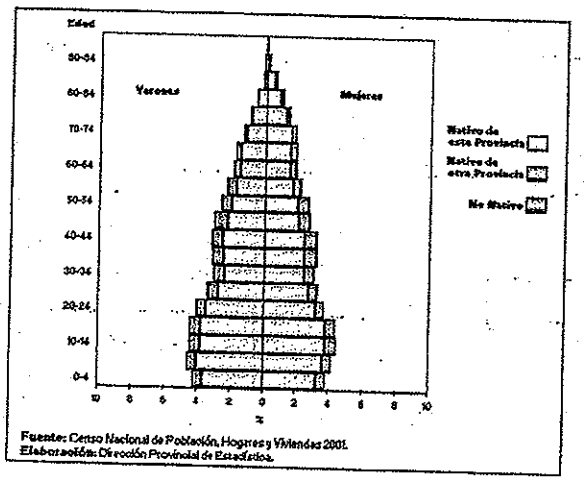


FIGURA I.19. Estructura de Población por Sexo y Edad del Partido para el año 2001
Elaboración propia. Fuente: INDEC. DPE Prov. de Bs. As.

I.2.4.2. CONDICIÓN LABORAL DEL LA POBLACIÓN.

Al 2001, el Partido presentaba una cantidad de 16.222 habitantes mayores a 14 años de los cuales el 60% están considerados como activos y el resto son inactivos. Dentro de las personas consideradas activas, el 60% son de sexo masculino y 3.963 son activos femeninos. Del total de personas inactivas, el 68% pertenecen el sexo femenino.

Si hacemos una comparación entre el campo y la ciudad, es decir la ciudad de San Antonio de Areco y la zona rural del partido podemos comprobar que los niveles de personas activas son similares entre ambas zonas, alrededor del 60%, pero la diferencia esta en la componente de sexo entre los activos e inactivos. Mientras que en la zona rural el 70% de los activos son varones, en la ciudad las mujeres tienen mayor participación en el mercado laboral, disminuyendo el porcentaje de activos varones al 58%. Los porcentajes de personas activas e inactivas entre las ciudades y la zona rural del partido no varía mucho, es decir un 38,5% de las personas en promedio declararon que teniendo edad de trabajar no están interesadas en buscar empleo[20].

I.2.4.3. OCUPACIÓN Y CATEGORÍA OCUPACIONAL.

Del total de personas activas registradas en el año 2001 en el Partido de San Antonio de Areco, el 80% declaró estar ocupada en la semana de referencia.

El mayor porcentaje de personas ocupadas lo posee el sector privado (obrero o empleado) con el 52% de la población ocupada total en el partido. La segunda categoría ocupacional por orden de importancia es Trabajador por Cuenta Propia con el 18,7% seguida por el sector público (trabajador o empleado) con el 15,8%. Las categorías Patrón, Trabajador familiar con y sin salario poseen porcentajes menores del 10%, 1,3% y 1,9% respectivamente.

En una desagregación por ciudad, tenemos que para el periodo analizado la ciudad con mayor porcentaje de desempleados es Villa Lía con el 30,5% de la población activa de mas de 14 años, le sigue Duggan con el 26% y San Antonio de Areco con el 20%. Por último tenemos al sector rural que solo posee el 9% de su población desocupada.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Director de Despacho Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativ
Ministerio de Gobierno

20 INDEC. Censo Nacional Económico 1994 y 2004/05.

FOLIO Nº 740 DI.SE.TA.

Al igual que en los partidos analizados, se reafirma la tendencia de que el sector privado en calidad de obrero o empleado es la categoría ocupacional que más gente emplea, aunque con diferentes niveles de importancia.

12

I.2.5. CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA DEL PARTIDO

En el marco de la presentación de las principales variables que hacen a la comprensión del comportamiento territorial del Partido de San Antonio de Areco, se expone seguidamente una breve caracterización económica del mismo, que incluye la enunciación de las normativas y políticas de promoción económica vigentes, en el orden provincial y municipal; una aproximación a la determinación del Producto Bruto Geográfico y la descripción de las infraestructuras y equipamientos que hacen al desarrollo económico. Finalmente se establece el cálculo y distribución del excedente económico del Partido.

I.2.5.1. POLÍTICAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

DE NIVEL PROVINCIAL

El Partido está adherido a las siguientes leyes:

1. Ley Nº 11.459 Radicación Industrial.

La presente ley será de aplicación para todas aquellas industrias instaladas, que se instalen, amplíen o modifiquen sus instalaciones dentro de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires.

La Ley establece que todos los establecimientos industriales y los casos enunciados arriba deberán contar con el pertinente Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que las autoridades municipales puedan conceder las correspondientes habilitaciones industriales.

Los parques industriales y toda otra forma de organización industrial también deberá contar con el Certificado de Aptitud Ambiental. El Certificado de Aptitud Ambiental será expedido por la autoridad de aplicación o el municipio, según corresponda, previa evaluación ambiental

2. Ley Nº 10.547 De Promoción industrial.

Esta Ley tiene como finalidad promover el desarrollo integral y armónico de la economía provincial, para lo cual apunta mas específicamente al incremento del desarrollo industrial, a promover la radicación y descentralización industrial, estimular el desarrollo de actividades cooperativas, preservar el medio ambiente, impulsar la utilización de modernos procedimientos de organización y administración, desarrollar e implementar nuevas tecnologías nacionales impidiendo el uso de tecnologías extranjeras equivalentes, propender a que los trabajadores participen en los beneficios de las empresas, impulsar a las pequeñas y medianas empresas a que reciban los beneficios de la presente ley, estimular el nivel cultural, técnico y sanitario del sector humano afectado al que hacer industrial y promover la localización de industrial en parques industriales aprobados por la provincia.

La Ley crea el Consejo Provincial de Promoción Industrial el que deberá elaborar los planes de promoción y demás funciones que le faculte la ley. El poder ejecutivo deberá confeccionar un Plan de Desarrollo Industrial con asesoramiento del Concejo Provincial de Promoción Industrial.

Las empresas acogidas al presente régimen podrán gozar de los beneficios que en forma general enumeramos aquí:

- Compra de inmueble de dominio privado del Estado.

- Exención de impuestos provinciales. Las exenciones son por 10 años para los Ingresos Brutos e Impuesto inmobiliario, pudiendo extenderse a 4 años más en casos especiales.
- Propiciamiento y/u otorgamiento de créditos, garantías o avales. A través del poder ejecutivo y con sumas provenientes del Fondo Permanente de Promoción Industrial[21].
- Asistencia técnica y científica por parte de organismos del Estado.
- Preferencia en la provisión de fuerza motriz y gas por redes.
- Preferencia en las licitaciones del Estado Provincial en caso de igualdad de condiciones con otras empresas no comprendidas en la presente.
- Facilidades al empresario, empleados y obreros que posibiliten la capacitación profesional en organismos públicos o privados nacionales o extranjeros.

La Ley también prevé sanciones para todas aquellas empresas que habiéndose visto beneficiadas por la presente ley no hubieran cumplido los planes que sirvieron de base para la concesión de las franquicias.

DE NIVEL MUNICIPAL

Ordenanza Nº 1.448/94 de adhesión a la Ley Provincial Nº 10.547

I.2.5.2. PRODUCTO BRUTO GEOGRÁFICO DE SAN ANTONIO DE ARECO[22].

Debido a la falta de información, se procede a hacer un análisis del último año del cual esta disponible la misma que data de 1993. El Partido de San Antonio de Areco aportaba el 0,16% del PBI provincial.

El sector de mayor preponderancia era el de agricultura, ganadería, caza y silvicultura, que representaba el 23% del valor bruto generado por el partido. A nivel provincial esta actividad representaba el 0,83%, un porcentaje alto si se lo compara con la participación del partido a nivel provincial en el valor bruto total. La segunda actividad más importante era la referida a Servicios Inmobiliarios, Empresariales y de Alquiler que representaba el 16,48% del valor bruto total del partido. A nivel provincial esto representa un 0,15%. La siguiente actividad en orden de importancia era la Industria Manufacturera la cual generaba el 13,52%. Queda claro que el sector secundario no era la principal actividad base del partido como tampoco de la región a la que pertenece.

La otras actividades importantes eran Comercio al por Mayor y por Menor, Reparación de Vehículos Automotores, Motocicletas, Efectos Personales y Quehaceres Domésticos que sumaban el 13,46% del valor bruto del partido; y la actividad de Servicios de Transporte, de Almacenamiento y de Comunicaciones con el 8,1%. El resto de las actividades presentan porcentajes menores al 6% del valor bruto total.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

21 Constituido por. La cantidad que establezca el presupuesto anual como contribución de rentas generales, créditos otorgados por entidades del país o del extranjero con destino a inversiones relacionadas con la Promoción Industrial, reintegros de créditos como así intereses devengados a este Fondo, comisiones a cobrar a las empresas por el otorgamiento de garantías o avales y sumas originadas por multas impuestas en el artículo Nº 19.

22 Ver Anexo N° III: Estadísticas Económicas.

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 741 DI.SE.TA.

12

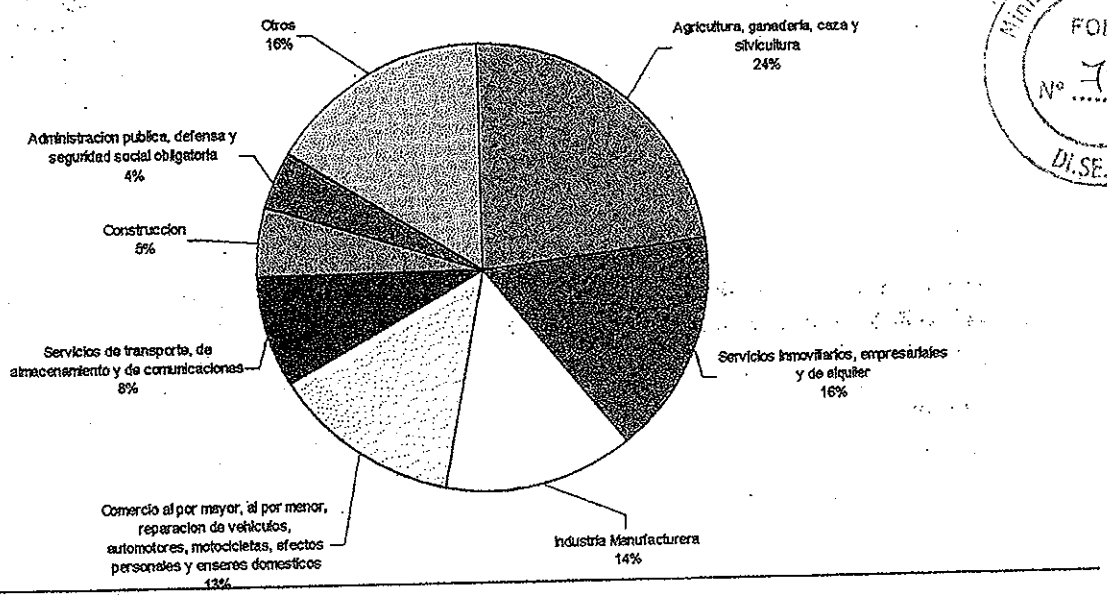


GRAFICO I.1. Producto Bruto de San Antonio de Areco. Participación Porcentual (Año 1993)
Elaboración propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires

SECTOR PRIMARIO

La agricultura, ganadería, caza y silvicultura en el partido de San Antonio de Areco es la actividad más importante, reafirmando la sintonía con la región a la que pertenece. Los últimos datos disponibles en la Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires de 1993 revelaban una participación del 23% del Producto Bruto generado por el partido y el 0,83% de la participación provincial.

En cuanto al uso del suelo, el partido de San Antonio dedica el 32,8%23 para uso ganadero predominando los pastizales por sobre las forrajeras y bosques y/o montes naturales. La superficie dedicada a la actividad agrícola representa el 64,1% (67.675 hectáreas), confirmando la orientación agrícola de la región. El resto es superficie forestal y otros usos como caminos, viviendas, parques, superficies no aptas, etc.

Dentro de la agricultura, la plantación de soja es la que mas predomina, abarcando 38.808 hectáreas en el año 2002, representando un crecimiento del 113,8% respecto del año 1988. La plantación de Trigo es la segunda en importancia con 14.024 hectáreas, significando un crecimiento del 105% respecto de 1988. Luego le sigue la siembra de maíz, representando un 20% de la superficie dedicada a la agricultura en 2002, con un crecimiento del 10,2% respecto de 1988. Por último están las plantaciones de Girasol, que representan el 1,2% de la actividad agrícola.

Los datos comparativos para los años 1988 y 2002 de ganadería del partido muestran una gran disminución en el número de cabezas en casi todos los rubros, salvo equinos. Al año 2002, el número de bovinos asciende a 43.113 cabezas, es decir el 4,7% de la región. La evolución comparada con el año 1988 da cuenta de una disminución del 27%. La especialización de los bovinos registrada en 2002 indica una concentración en la actividad de cría con el 50% del total, seguida por invernada con 37%, recría con 5,6%, tambo con 5% y el restante 1,4% a cabaña.

23 Ver Anexo Nº III.

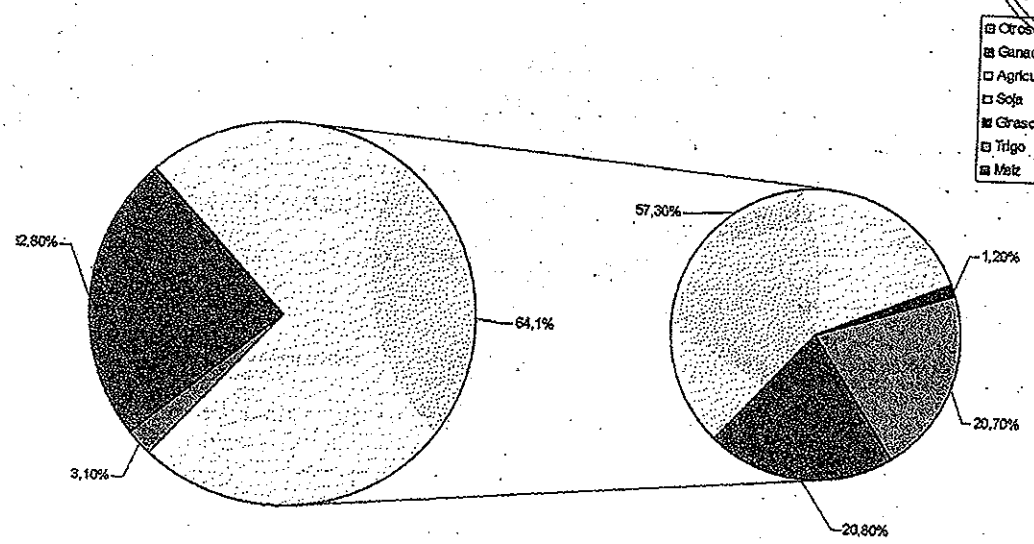


GRAFICO I.2. Usos del Suelo en San Antonio de Areco (Año 2002)
Elaboración propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires

La cantidad de equinos suman un total de 2.935 cabezas lo cual representó un incremento del 46% en comparación con el año 1988. Los porcinos siguen en orden de importancia, con 1.808 cabezas, lo cual represento una disminución del 68%, la mayor entre los años analizados. Los ovinos, con 1.220 cabezas en el partido, representan el 7% de la región. Esta especie disminuyó su número en un 49% respecto de 1988.

SECTOR SECUNDARIO

El sector manufacturero en el Partido es el tercero en orden de importancia en cuanto a su valor bruto generado, eslabonando al sector principal, el agrícola. Las actividades que más han aumentado en número de establecimientos, desde el anterior censo realizado en 1994 hasta la actualidad, ha sido la Elaboración de Productos de Metal y Metal Común pasando de 6 a 15 unidades, le sigue la Elaboración de Productos Plásticos y Minerales No Metálicos, Combustibles y Químicos pasando de 4 a 7 establecimientos, y la Elaboración de Productos Alimenticios y Bebidas con 23 y 31 respectivamente.

Las actividades que más han disminuido el número de establecimientos en orden de importancia son Fabricación de Maquinaria y Equipo pasando de 8 a 2 unidades en la actualidad, Fabricación de Prendas de Vestir y Cueros pasando de 4 a 2 establecimientos, y Fabricación de Productos Textiles con 4 y 3 respectivamente. La actividad que no presenta variaciones en ambas mediciones y conserva la misma cantidad de establecimientos es Madera, Papel e Imprenta con 10 unidades productivas.

El resto de las actividades manufactureras ha pasado de 10 unidades en 1994 a 36 en 2005.

SECTOR TERCIARIO

La actividad que más ha crecido dentro de este rubro es Servicios de Hotelería y Restaurantes estando en actividad 33 unidades en 1994 y pasando a 54 unidades en la actualidad.

El resto de las actividades de servicios también creció entre estos dos periodos un 79%. Recordemos que dentro de este ítem esta Servicios Inmobiliarios, Empresariales y de Alquiler que en 1993 aportaba el 16,48% del valor bruto del partido siendo el segundo rubro en orden de importancia detrás de Agricultura y Ganadería.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Director de Asesoría Notarial
TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Dentro del rubro comercial, la actividad que más ha crecido entre el periodo 1994-2005 (considerando la disminución o el aumento de establecimientos) fue Comercio al por Mayor y/o en Comisión Consignación (exceptuando el Comercio de Vehículos Automotores y Motocicletas) con un 130%. La segunda actividad que mas creció fue Venta, Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores y Motocicletas, Venta al por Menor de Combustible para Vehículos Automotores con un 21%, y por último la actividad dedicada al Comercio al por Menor (excepto el comercio de vehículos automotores, motocicletas) Reparaciones de Efectos Personales y Quehaceres Domésticos con un 10%.

Estas tres actividades representaban en 1993 el 13,46% del valor bruto generado por el Partido siendo la cuarta actividad más importante.

I.2.5.3. Infraestructuras y Equipamientos Económicos.

Apoyando y complementando a la principal actividad de la región y del partido, San Antonio de Areco cuenta con una capacidad de acopio de 114 mil toneladas distribuidas entre 7 empresas privadas y una cooperativa. La empresa con mayor capacidad es Granel Sur SA con 32.000 toneladas.

En lo que se refiere a agroquímicos y fertilizantes, el partido posee 8 establecimientos de venta al agricultor, como así también 4 empresas dedicadas al transporte de granos, 3 empresas dedicadas a la venta de semillas y 2 empresas cuya actividad es la venta de maquinaria agrícola.

En cuanto a infraestructura vial para la comunicación local, podemos citar a la RP Nº 41 que comunica a San Antonio de Areco con Villa Lía y Vagues, y la RN Nº 8 que comunica a la cabecera del partido con Duggan. Ya se ha señalado la trascendencia de la RP Nº 41 que une a San Antonio de Areco con Baradero al Norte y llega hasta Castelli al Sur; y a la RN Nº 8 a través de la cual San Antonio de Areco tiene acceso directo, al este, con Capital Federal y con los puertos mundiales, y por la RN Nº 12 (intermediando un pequeño trayecto recorrido por la RP Nº 193) se comunica al norte con el complejo Zarate-Brazo Largo y luego con la RN Nº 14 llevando el flujo comercial a los principales puntos del MERCOSUR. A través de la RN Nº 8 pero al norte, San Antonio de Areco tiene acceso a los puertos de San Pedro y Rosario, previos empalmes con las RP Nº 191 y 51, y RN Nº 188 y 9.

En cuanto a la estructura férrea, por San Antonio de Areco pasan dos ramales dedicados exclusivamente al transporte de carga que vienen del oeste y desembocan en Capital Federal. Las empresas son Ferrovial y TBA. Actualmente el partido cuenta con un Aeroclub que posee pista de aterrizaje para aviones de pequeña y mediana envergadura, ubicado entre las RP Nº 31 y 41.

Existen en Areco empresas privadas de correo como Correo Argentino, Andreani y Oca. En el ramo telefónico, el servicio es llevado a cabo por Telefónica. Además el municipio cuenta con dos empresas dedicadas a la telefonía celular como CTI y Unifón. Existe también dos nodos locales de Internet: Areconet y Arecoonline. Esta además la posibilidad de ofrecer líneas telefónicas fijas en el predio industrial sobre la RP Nº 41 mediante un sistema de microondas, tarea que esta a cargo de la Cooperativa de Provisión de Electricidad, Obras y Servicios Públicos, Crédito y Vivienda Ltda. (CEOSP) de San Antonio de Areco.

La energía urbana, Suburbana y rural de todo el Partido es provista por COESP. Se ha realizado últimamente la ampliación de la capacidad transformadora de 10 MVA a 25 MVA, y se ha previsto una salida de 33 KV para futuras radicaciones industriales.

Se está implementando en el municipio de San Antonio la ampliación de la red de distribución de gas natural en toda la planta urbana, cubriendo una importante porción de zonas industriales, redes que se encuentran en continuo crecimiento.

I.2.5.4. Determinación del Excedente en San Antonio de Areco.

El concepto de excedente surge de explicar porque los mecanismos de acumulación, de avance tecnológico, de asignación de recursos y de distribución del ingreso son diferentes entre países, provincias y regiones. A partir de allí, se pueden explicar las no convergencias entre regiones a través del tiempo, opinión opuesta a los evolucionistas del cambio que pregonan la convergencia entre las regiones ricas y pobres la cual se realizara a través de un proceso gradual, espontáneo y continuo, teoría no verificada en el mundo real.

El concepto clave en este enfoque es la inversión, la cual es la determinante de la capacidad productiva de la región y del modo en el que esta última va a tomar forma y se va a desarrollar.

Aquí se considera inversión tanto a la inversión bruta propiamente dicha como así también al gasto en educación, investigación y desarrollo de nuevas técnicas.

Pero antes del paso previo a la inversión, esta el proceso de acumulación. El proceso de acumulación de una sociedad determinará la magnitud del excedente capaz de generar.

La distribución del ingreso resultante en la región determinara si la inversión va hacia el aparato productivo o se dirige hacia bienes suntuarios generando derroche y perdiendo posibilidades de desarrollo y crecimiento para sus individuos y ensanchando la brecha entre regiones ricas y pobres.

Cálculo del Excedente

Debido a los datos disponibles, el cálculo será valido para el año 1993, pero aunque alejado, es una buena medida de la situación que se podría estar generando en la actualidad, previa extrapolación de las situaciones actuales. En el año 1993 el Partido de San Antonio de Areco generó un PBI de $119.501.991. Esta magnitud generada debería ser destinada primeramente para mantener y reproducir la población del partido. En 1993, el costo de la canasta básica de un individuo era de $400 por mes. Si consideramos que en el año 1993 la población del partido ascendía a 19.303 habitantes, podemos calcular el costo de manutención y reproducción en $93.654.400. El excedente generado ese año por San Antonio de Areco es la diferencia entre el PBI y el costo, el cual da una suma de $26.847.591.

Lo que se puede ver es que el Partido es un gran generador de excedente y por lo tanto posee un gran potencial de desarrollo y crecimiento. La causa de este abultado excedente se encuentra en la gran productividad que posee el sector primario y más específicamente los mayores rendimientos (en comparación con el resto de la provincia y el país) por hectárea en la siembre de soja, trigo y maíz. La generación de rentas por este sector se debe a que el precio de las semillas se determinan a nivel mundial por ser un bien commoditie y por lo tanto esta determinado por las estructuras de costos y rendimientos de la tierra (marginales) de otros países. Si consideramos que los costos de la siembra se mueven en forma similar entre los países, la diferencia de rentabilidades por hectárea a favor de Argentina y más específicamente del partido hace al sector primario una gran fuente de generación de renta.

Distribución del Excedente

La distribución del excedente va a ser apropiada por dos sectores: un sector en el cual existe inversión, aumento de la productividad y aumento de los ingresos, que por lo general esta asociado al mercado externo y al quintil más rico de la población; y otro, en el cual se emplea a la mayor parte de la población, donde no hay acumulación que permita aumentos de la productividad, ni tampoco existe aumentos de ingresos.

Si extrapolamos la misma distribución del ingreso del Gran Buenos Aires en el año 1993 al Partido de San Antonio de Areco, donde para ese año el quinto quintil (el 20% de la población) más rico se apropiaba del

ES FOTOCOPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

42, 9% del ingreso generado, obtenemos el ingreso del quintil, ese calculo da $51.266.354. El 20 % de la población de Areco en 1993 da la suma de 3.861 habitantes, que según el costo de la canasta básica del individuo promedio de $400, este grupo de individuos estaría gastando en consumo la suma de $18.532.800.

Con los datos obtenidos arriba podemos calcular el potencial de inversión del sector más rico del Partido, es decir la diferencia entre el ingreso y el consumo del periodo, lo cual suma $32.733.554. Ese monto, como se explicó más arriba, puede ser destinado a inversión productiva o a inversión improductiva (consumo suntuario), lo cual es el próximo paso a determinar.

Si aplicamos la situación extrema de que todo el ahorro del Partido la provee el quintil más rico, y que por lo tanto se condice con la realidad y con estudios realizados por cuanto los estratos medios y bajos destinan el 100% de sus ingresos entre bienes de primera necesidad e intermedios, podemos inferir el monto que se destina a cada clase de inversión.

Datos aportados por el Banco Central que datan de 1993, hacen referencia a un nivel de depósitos en el Partido de San Antonio de Areco de $9.787.000. Es decir que descontando la suma obtenida del ingreso neto del gasto en consumo, del ahorro, podemos decir que el Partido de San Antonio de Areco destina a consumo suntuario o acumulación de dinero liquido la suma de $22.946.554. Si tomamos en cuenta los hechos que han ocurrido desde 1993 hasta la actualidad, podemos inferir que el excedente del Partido se incremento considerablemente, debido a las siguientes causas:

- El precio de la soja, trigo y maíz se han incrementado en el mercado mundial, desde 1993 hasta la actualidad un 125%, 130% y 85% respectivamente.
- La devaluación ocurrida a principios de 2002 hizo que los ingresos en pesos de los agricultores más que se duplicaran.
- La población del partido solo se incremento a un ritmo del 1,4% anual.
- Existe un efecto negativo sobre la creación de excedente, que se refiere al sierre de varias firmas desde 1993 que difícil de cuantificar debido a la falta de datos.

AÑO	TITULARES DEL SECTOR PÚBLICO NO FINANCIADO		TITULARES DEL SECTOR PRIVADO NO FINANCIADO		TOTAL	TOTAL
	PRÉSTAMOS	DEPÓSITOS	PRÉSTAMOS	DEPÓSITOS	PRÉSTAMOS	DEPÓSITOS
2003	539	356	10.792	16.931	11.331	17.286
2004	0	1.419	11.589	27.072	11.589	28.490
2005	0	1.809	15.560	32.317	15.560	34.125

Saldos en miles de Pesos.
No se registran operaciones con residentes del exterior

CUADRO I.13. Orientación del Ahorro de San Antonio de Areco. Montos acumulados al 31 de marzo '03 - 05.

Elaboración propia. Fuente: INDEC. DPE Prov. de Bs. As.

Un análisis de los tres últimos años da cuenta de que el ahorro del partido se dirige hacia otras zonas, perjudicando su desarrollo y posibilidad de crecimiento (Cuadro I.13.). Desafortunadamente no se cuenta con datos de la orientación de los pocos préstamos que recibe el partido pero podríamos esperar una orientación hacia las actividades primarias donde se producen los mayores excedentes de las zonas y por

lo tanto existe menos riesgo de incobrabilidad, perjudicando aun más la expansión de un sector secundario.

I.2.6. LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN EL PARTIDO.

La caracterización de la actividad turística fue elaborada en base a estudios e información secundaria provistos por la Secretaría de Turismo de la Nación y la Dirección de Turismo de la Municipalidad de San Antonio de Areco[24].

I.2.6.1. LOS ATRACTIVOS TURÍSTICOS.

La oferta de atractivos turísticos representa uno de los componentes primordiales del sistema turístico, pues constituye el factor que motiva - motivadores turísticos - los desplazamientos de la demanda.

La base de atractivos de San Antonio de Areco se encuentra desarrollada a partir de dos ejes principales. Por un lado, la oferta de atractivos basados en sus características culturales - lo más destacado y reconocido - y por otro, aquella asociada a la naturaleza. Respecto a la primera de ellas, se reconoce un claro perfil turístico como sitio de tradiciones y costumbres arraigadas. Dentro de las modalidades insertas en la segunda categoría, se registran actividades deportivas y recreativas en espacios abiertos, turismo rural y de estancias (teniendo en cuenta que el asentamiento se originó a partir de una estancia), etc.

Esto implica el desarrollo de la actividad turística de un modo selectivo, no masivo y sustentado sobre una base de recursos de carácter singular. No obstante, vale señalar que algunos de ellos están constituidos como verdaderos atractivos y otros aún se enuncian como recursos[25].

LOS ATRACTIVOS CULTURALES.

La existencia de un patrimonio de tipo cultural implica una conjunción de manifestaciones tangibles o intangibles producto de una sociedad determinada, como resultado de un proceso histórico que identifican y diferencian a una región de otra[26].

San Antonio de Areco cuenta en este sentido con un patrimonio de gran valor, lo cual constituye el mayor atractivo del Partido. Su oferta turística está apoyada fundamentalmente en sus atractivos culturales y de carácter histórico. La historia del asentamiento, que se remonta incluso años antes de 1730; la memoria popular de la época de los fortines; la existencia de una vasta tradición, en la que el gaucho y la pampa son sus íconos; y por constituir además la cuna del escritor Ricardo Güiraldes y de su personaje Don Segundo Sombra.

La ciudad cabecera en sí misma, como conjunto urbano, constituye uno de los atractivos más destacados. Posee características urbanas y edilicias singulares, testimonios de un determinado momento histórico del país; y permiten reconocer las formas de vida típicas de los gauchos y de otros personajes recordados no sólo en la historia local (Juan Hipólito Vieytes, por citar un ejemplo). Los sitios o edificios catalogados como "lugares significativos" y la definición del denominado "Casco Histórico" dan cuenta del patrimonio existente[27].

24 Dirección de Turismo del Municipio de San Antonio de Areco, año 2005 y Documento: "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco". Arq. María del Carmen Saravia. Secretaría de Turismo de la Nación, 1996.
25 Se entiende aquí por atractivo turístico a la conjunción del recurso que motiva la puesta en valor y los servicios adecuados que permitirán su disfrute. En cambio, el recurso turístico es aquel que posee entidad suficiente para generar demanda, pero que aún no cuenta con servicios que permitan su explotación turística.
26 "Turismo y ambiente". Luis Casasola. Editorial Trillas, México, 1996.
27 Declarado "Poblado Histórico de Interés Nacional" por la Presidencia de la Nación, según consta en el Sitio de Internet del Municipio.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL
Dirección Provincial de Asuntos Legales y Técnica
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4002-0090-11

33

FOLIO Nº 744

DI.SE.TA.

Estas cuestiones se ven reflejadas en diferentes productos turísticos de carácter municipal[28], como el Parque Criollo y Museo Gauchesco Ricardo Güiraldes: el atractivo más visitado de la localidad, con 40.000 visitantes en el 2004[29]. Posee una pulpería, la réplica de una estancia del siglo XVIII, artículos gauchescos típicos, y una pinacoteca con obras de Fígari, Camarasa y Sívori; el Centro Cultural y Museo "Usina Vieja", Patrimonio Arqueológico Industrial (1901), que constituye el museo de la ciudad.

Por otra parte, la existencia de una gran cantidad de artesanos de distintos rubros: cerámica, textil, soguería, platería, talabartería, asta y herrería, conforman una oferta que en sí misma. Los mismos poseen la capacidad de atraer visitantes no sólo por los objetos producidos, sino por la posibilidad de presenciar los propios procesos de producción en el lugar de trabajo (talleres), desde la materia prima hasta el producto elaborado. Las actividades asociadas a la producción artesanal generan un recurso de gran valor, contribuyendo a acentuar aún más el carácter de San Antonio de Areco como pueblo de tradiciones gauchas.

En menor medida se destacan también otros productos regionales de tipo gastronómico, mobiliario o artículos de campo, etc., pero que no representan la oferta más reconocida dentro de la comercialización y promoción del destino, quizás por no ser patrimonio exclusivo de la localidad, pudiendo encontrarse en otras localidades de la provincia de Buenos Aires asociadas al campo. En este sentido – y según la información suministrada por la Dirección de Turismo de San Antonio de Areco y la existente en el Sitio de Turismo en Internet del Municipio - el Partido cuenta con un buen número de establecimientos habilitados de elaboración y/o venta de artesanías y productos típicos: 24 talleres de artesanías, 10 artesanos en forma particular, 7 casas de productos regionales típicos, 4 anticuarios de campo y 5 establecimientos de productos gastronómicos.

Existen además otros atractivos (o servicios, según el caso) de carácter privado, que si bien no representan la oferta principal, pueden considerarse como complementarios a otros más habituales o reconocidos: Museos (La Cinacina y Los Rostros de la Pampa, en Villa Lía), Centros Culturales y Atelieres (Osvaldo Gasparini; La Recova; Guerrico; Dragui); bares, pulperías, almacenes de ramos generales y boliches antiguos, conservados según las viejas costumbres.

Las Fiestas y Eventos son otro de los pilares de la oferta de atractivos con que cuenta San Antonio de Areco. La definición de un Calendario permite organizar las actividades - públicas y privadas - dispuestas para todo el año.

En líneas generales, se estructura en concordancia con los dos ejes principales de la oferta de atractivos. La mayoría de ellas está vinculada a la cultura local y a la tradición, desarrolladas de manera uniforme a lo largo de todo el año. No obstante, existe una oferta de menores proporciones de actividades al aire libre, asociadas con lo deportivo y recreativo, generalmente coincidentes con la temporada estival.

Las actividades promocionadas se relacionan con diferentes aspectos de la cultura del campo. Pero también con cuestiones de índole religiosa, a través de sus diferentes fiestas patronales. En relación a esto, pueden mencionarse: las Fiestas de Música Criolla; el Paseo de Ponchos; "Destrezas Criollas en el Parque"; "Cuentos y Relatos"; Peñas de Tango y de Bailes Criollos; el "Encuentro de las Tropillas"; "La Fiesta de la Alpargata", o bien asociadas a productos tradicionales de campo ("La Empanada Arequera").

Un hecho de singular importancia constituye la "Fiesta de la Tradición", en el mes de noviembre, con gran trayectoria y repercusión a nivel nacional (especialmente, teniendo en cuenta que es uno de los emblemas con los que se identifica y comercializa al Partido como destino, como "Cuna de la tradición"). Esta fiesta se encuentra articulada con "La Semana de los Artesanos Arequeros", dispuesta en semana previa al día de la tradición.

28 Las entradas a museos, el camping municipal y la costanera generan un ingreso anual de aproximadamente $ 84.600, según datos de la Dirección de Turismo de la Municipalidad de San Antonio de Areco.

29 Fuente: Dirección de Turismo de la Municipalidad de San Antonio de Areco.

Entre los eventos religiosos se destacan: Fiestas Patronales de Villa Lía (19 de marzo), Fiestas Patronales de San Antonio (12 y 14 de junio), Fiestas Patronales de Duggan (26 de junio), y la Fiesta de San Eloy de los Plateros (3 de diciembre).

Como eventos deportivos: "YPF Cross", por caminos rurales (en el mes de septiembre), Encuentro de los Delfines en el Río Areco (en meses de verano), "Seven de la Tradición" (en el Club de Rugby), el "Rally Pago de Areco", también por caminos rurales; entre los más destacados.

Por último, no sólo los elementos materiales (edificios, monumentos históricos) son parte del capital cultural de la localidad. El propio habitante de la ciudad constituye un verdadero atractivo. Los arequeros son el principal patrimonio vivo y surgen como uno de los valores fundamentales, manifiesto a través de su identidad, de su orgullo local, de sus costumbres cotidianas (por ejemplo, las vestimentas típicas gauchas).

LOS ATRACTIVOS NATURALES.

Entre los atractivos naturales de mayor relevancia, el marco rural de alto valor paisajístico constituye una de las fortalezas del Partido. Las características del territorio pampeano, el atravesamiento del Río Areco y las áreas verdes aledañas ofrecen diversas modalidades de esparcimiento activo o pasivo: contemplación, deporte y actividades recreativas en general.

Dentro de la localidad cabecera, se destacan:

- Costanera Aquiles Pazzaglia, como espacio recreativo con instalaciones junto al río.
- Camping Municipal, donde se planea la realización de un paseo ribereño.

Existen otros con menor reconocimiento a nivel turístico, como el "Parque de Flora y Fauna Autóctona Carlos Merti" (privado), y que pueden eventualmente resultar como oferta complementaria en una visita a la ciudad, pero no constituyen un factor motivador de desplazamientos en sí mismos.

LAS ESTANCIAS.

El caso de las estancias merece una mención aparte, ya que pueden ser inscriptas tanto dentro de los atractivos como dentro de los servicios turísticos. Es justamente esa doble condición lo que las transforma en productos turísticos.

Por un lado, representan un atractivo natural dado por el medio rural en que se asientan: la inmensidad de la pampa, el monte natural, las áreas forestadas (generalmente diseñadas junto a las distintas dependencias del establecimiento), y eventualmente también los espacios productivos asociados (los cultivos y el ganado).

Por otra parte, permiten adentrarse en la historia y en las tradiciones vernáculas; remontando a una época incluso anterior al modelo de posesión y distribución territorial en haciendas, antes de domesticar el paisaje: el gaucho, la vida de campo y sus distintos elementos característicos, como el mate y el caballo, entre otros. Poseen un rico patrimonio cultural - tangible e intangible -, como testimonio del proceso histórico de poblamiento del territorio pampeano, a través de los fortines o como postas en el tráfico de carretas del Camino Real.

En este marco, suelen ofrecer una gama de actividades recreativas, como paseos en carruajes, participación en fogones y demostraciones de destreza gaucha; y deportivas: cabalgatas y polo. (Algunos de los establecimientos de campo en el Partido ofrecen actividades diurnas, sin alojamiento).

Finalmente, la oferta de servicios de alojamiento y alimentación, con un capacidad menor en cuanto a plazas que la hotelería tradicional; lo cual suele redundar en una atención más personalizada y familiar

ES COPIA FIEL
Convenio - Municipalidad de San Antonio de Areco / Universidad Nacional de La Plata R.U.I.N.° 5 FAU-UNLP
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL
FEDERICO OCAMPO
Provincia de Buenos Aires

(uno de los factores en que se basa su promoción turística), con un alto grado de interrelación entre los turistas/visitantes y los propietarios.

I.2.6.2. SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS.

Tanto en el caso de los desplazamientos con fines turísticos -es decir pernoctando al menos una noche-, o de excursión -con una permanencia menor a las 24 horas-, la posibilidad de disfrute, o dicho de otra forma, la puesta en el mercado de los recursos turísticos no es factible sin la articulación y apoyo de los servicios de infraestructura de alojamiento, alimentación y transporte adecuados: los facilitadores turísticos.

SERVICIOS DE ALOJAMIENTO:

La oferta básica de alojamiento se desarrolla en veintisiete establecimientos con diferente carácter. Las modalidades según la tipología del establecimiento se clasifican en dos: de tipo hotelero, que suman un total de doce y comprenden los hoteles, los residenciales, las hosterías, las pensiones, los hostales y los moteles; y los de tipo extrahotelero, entre los que se encuentran los campings (seis), los departamentos, los albergues, las casas de campo (nueve), etc. (Anexo N° II: "Actividades Turísticas").

La disponibilidad de servicios de alojamiento de tipo hotelero ha sufrido modificaciones en relación tanto a la cantidad de plazas disponibles como a la categoría de los mismos (Cuadro N° I.14). Así, en el año 1960 se construía un Residencial de 1 Estrella; aunque pasaron diez años hasta que se construyeron otros establecimientos: Hotel San Carlos (1970), El Hornero (1973) y un Motel (1974), todos con una categoría entre 1 y 2 Estrellas. Recién el la década de los '90 se construyeron otros tres hoteles (de entre 2 y 3 Estrellas), registrando un crecimiento proporcionalmente mayor a los períodos anteriores en cuanto a plazas disponibles.

PERÍODO	CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS. (HOTELES-HOSTALES-RESIDENCIALES)	CANTIDAD DE PLAZAS DISPONIBLES
1960-1969	1	32
1970-1975	3	50
1975-1989	---	---
1990-1994	3	61
1995-2005	7	sin datos

CUADRO I.14. Establecimientos Hoteleros y plazas disponibles en el Partido.
Elaboración propia. Fuente: Documento: "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco", Arq. María del Carmen Saravia, Secretaría de Turismo de la Nación, año 1996; y de información provista por la Dirección Municipal de Turismo, año 2005.

Si bien no se dispone de información en cuanto a fechas de construcción de los establecimientos hoteleros para períodos posteriores al año 1995, aunque todo parece indicar que la mayor parte de las plazas de alojamiento se han generado en los últimos diez años, período en el cual la oferta de establecimientos con servicio de alojamiento hotelero prácticamente se duplicó.

Según datos aportados por la Secretaría de Turismo de la Nación, en el año 1996 había en la ciudad de San Antonio de Areco 7 establecimientos hoteleros, con un total de 143 plazas (70 habitaciones), además de otras 20 plazas establecidas en hospedaje de tipo familiar. Actualmente, el número de plazas

disponibles asciende a unas 600[30]. Esto significa que en un período de 9 años se incrementó la cantidad de plazas en casi un 270%, acompañando la consolidación y mejora en el posicionamiento del Partido como destino turístico.

En relación al alojamiento en establecimientos de tipo rural (estancias, principalmente), puede decirse que constituye la oferta más destacada en cuanto a calidad de servicios; y se encuentra orientada a un segmento de demanda de alto poder adquisitivo, brindando en general servicios con mayores niveles de sofisticación. En cuanto a su evolución, en el año 1996 el Partido contaba con en 4 establecimientos rurales[31]. Hoy en día este segmento de la oferta de alojamiento –incluidas todas las modalidades: estancias, chacras y otros establecimientos de campo- también demuestran un crecimiento sostenido (Cuadro I.15.).

PERÍODO	ESTANCIAS Y ESTABLECIMIENTOS DE CAMPO
HASTA EL AÑO 1996*	4
POSTERIOR AL AÑO 1996 Y HASTA LA ACTUALIDAD**	4+3
OTROS. POSTERIOR AL AÑO 1996 Y HASTA LA ACTUALIDAD***	7+6

* Según el Documento: "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco", Arq. Susana Saravia, Secretaría de Turismo de la Nación, año 1996. Los establecimientos mencionados son: La Porteña, La Bamba, El Ombú y Los Patricios.
** Según la Dirección Municipal de Turismo, año 2005. Los establecimientos enumerados, además de los cuatro mencionados anteriormente, son: El Rosario de Areco, La Cina-Cina y La Segunda.
*** Según información recabada a partir de diferentes sitios de Internet con información turística del Partido. Los establecimientos, además de los mencionados en los casos anteriores, son: El Recuerdo, El Relincho, La Aurora, La Isidora, La Oración y San José.

CUADRO I.15. Evolución de los Establec. Rurales en el Partido.
Elaboración propia. Fuente: información suministrada Dcción. Turismo de San Antonio de Areco y SECTUR.

Finalmente, en lo referente al alojamiento de tipo extrahotelero, el Partido cuenta con una oferta de campings, tanto públicos como privados, y que al año 1996 ya poseían una capacidad de 563 carpas[32]. Esta modalidad de servicio encuentra en el particular entorno paisajístico del Río Areco el marco adecuado para sus instalaciones. Debe agregarse que, dentro de esta modalidad, próximamente se abrirá un establecimiento para albergar a contingentes escolares (EGB y Polimodal), siendo el turismo educativo uno de los segmentos de demanda de San Antonio de Areco.

A lo largo de la última década, y más fuertemente en los últimos 5 años, la afluencia de mayores volúmenes de turistas con capacidad de efectuar mayores gastos turísticos (entendiendo por éste a todo gasto o consumo efectuado por un visitante, durante su desplazamiento y estancia en el lugar de destino[33]), ha redundado en una ampliación y mejora progresivas de la oferta de servicios de alojamiento, tanto desde la hotelería como desde las opciones de hospedaje alternativo en casas de familia.

SERVICIOS DE GASTRONOMÍA:

Los servicios de alimentación constituyen la oferta complementaria de la infraestructura de alojamiento, y son un factor importante en la imagen del destino, pues brindan servicios no sólo a los turistas (quienes permanecen al menos una noche), sino también a aquellos que son considerados visitantes o excursionistas. En el caso de San Antonio de Areco, la oferta gastronómica de productos típicos de campo (el asado criollo, por ejemplo), trasciende el mero propósito de satisfacción de una necesidad

30 Información suministrada por la Dirección de Turismo de San Antonio de Areco.
31 "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco", Arq. María del Carmen Saravia, Secretaría de Turismo de la Nación, año 1996.
32 "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco", Arq. María del Carmen Saravia, Secretaría de Turismo de la Nación, año 1996.
33 OMT: "Introducción al turismo". Año 1998.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL
FEDERICO ACCIARRI
Provincia de Buenos Aires

básica de alimentación, constituyendo un motivo de desplazamiento de demanda, especialmente los efectuados en el día, casi siempre los sábados o domingos.

No obstante - y según las épocas del año y el tipo de actividades que desarrollan los visitantes - éste puede resultar un servicio de consumo opcional, en función de la disponibilidad de espacios abiertos con instalaciones como para preparar los propios alimentos (parrillas, mesas, etc.).

La amplia variedad de locales gastronómicos de San Antonio de Areco se encuentra compuesta por 18 restaurantes, 5 casas de té - 3 de ellas forman parte de la oferta de restaurantes -, 9 bares y 9 cafeterías-heladerías (según datos suministrados por la Dirección de Turismo del Municipio). Especialmente, se destacan las parrillas, en clara vinculación con la costanera del río; bares o boliches antiguos, reciclados y ambientados con artículos de campo, y dos restaurantes de alta cocina, lo cual da cuenta de la existencia de un segmento de demanda de alto poder adquisitivo.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

La oferta de servicios complementarios se completa con la posibilidad de realizar actividades recreativas gratuitas públicas: visitas guiadas por alguno de los sectores del Casco Histórico (recorridos por la Plaza Arellano y la iglesia de San Antonio). A tal fin, el municipio cuenta con un registro de ocho Guías de Turismo habilitadas. También, visitas guiadas en el Museo Ricardo Güiraldes y clases gratuitas de danza criolla durante los sábados y domingos de todo el año.

Dentro de las actividades recreativas privadas, pueden destacarse: cabalgatas, espectáculos musicales en establecimientos gastronómicos, degustación de productos, etc. Particularmente, existen algunas actividades deportivas con cierto grado de reconocimiento para la región, como torneos mensuales de polo y golf. Los establecimientos que desarrollan estas actividades son: el Country Club San Antonio, El Rosario de Areco Polo Club y La Porteña. También, el Club de Pescadores, con instalaciones deportivas y recreativas, aunque su uso parece estar más ligado a la población local que a los visitantes o turistas.

SERVICIOS DE TRANSPORTE:

Uno de los ejes sobre los que se apoya el sistema turístico son los sistemas de transporte. En el caso de San Antonio de Areco, los turistas y visitantes generalmente se desplazan en medios propios; pero también en transportes tipo charter (proporcionados por las agencias de viaje en la que contratan la totalidad de los servicios). El resto de la oferta se limita al servicio automotor de transporte de pasajeros, cuya frecuencia y destinos son bastante limitados (Anexo II: "Actividad Turística").

I.2.6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA TURÍSTICA.

LOS PRINCIPALES CENTROS EMISORES.

Dado que no se cuenta con datos precisos en cuanto a mediciones de demanda (cuantificación, origen, segmentación, etc.), las apreciaciones respecto a la misma serán estimaciones de tipo cualitativo.

En primer término, puede afirmarse que las buenas condiciones de accesibilidad, tanto desde la ciudad de Buenos Aires como desde otros sectores del interior del país (especialmente el Litoral), principalmente por medio de la RN N° 8 y la RP N° 41, le confieren al Partido una situación óptima en cuanto a las posibilidades de desplazamiento en plazos relativamente cortos, accediendo así a la oferta de atractivos y servicios de la localidad.

El principal centro emisor a nivel nacional es la ciudad de Buenos Aires y sus alrededores. Particularmente, algunos sectores del área metropolitana de Buenos Aires - atraídos por la proximidad y la buena accesibilidad - suelen conformar una porción importante de la demanda, aunque generalmente en carácter de visitantes, es decir sin pernoctar. En menor medida, turistas y visitantes provenientes de la

región del Litoral, en muchos casos como escala en sus viajes desde el interior del país hacia la costa atlántica o la ciudad de Buenos Aires.

A nivel internacional, la localidad goza de buen reconocimiento, por lo cual es visitada por extranjeros de diversos países como complemento de la oferta existente en la ciudad de Buenos Aires. Esto usualmente se da con permanencia no mayor a dos días y en correspondencia con los fines de semana, momento en que se desarrolla la mayor parte de las actividades turísticas y recreativas. Este segmento de demanda generalmente es el que ostenta la mayor capacidad de gasto turístico; y muchas veces - aunque no siempre - utiliza el servicio de alojamiento en estancias, implicando esto que la mayor parte de lo que consumen - el gasto - se produce dentro del establecimiento.

En el Anexo N° II: "Actividad Turística" se desarrolla la caracterización de las actividades que los turistas y visitantes realizan en el destino.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TURISTAS Y VISITANTES.

Actualmente presenta dos tendencias bien marcadas: por un lado, aquel turista no estandarizado, especializado, que está informado acerca de lo que va a visitar, con cierto nivel de conocimiento del destino, de su historia; en general, más selectivo en cuanto a la calidad de los servicios que demanda, acompañados de altos niveles de consumo, y con relativamente altos niveles de actividad. Este tipo de turismo suele estar altamente motivado por el contacto y el conocimiento con la cultura local.

Por otro lado, existe una demanda caracterizada por presentar menores o bajos niveles de consumo (suelen trasladarse con sus propios alimentos), buscando el descanso y las actividades al aire libre, con gratuidad en los servicios o grados mínimos de gasto. En general, es excluyente el contacto con la población local; y exceptuando el esparcimiento en las áreas verdes, desconocen alguna o la totalidad de las restantes atracciones que ofrece el Partido, aún cuando sean las más reconocidas. Generalmente, este segmento de demanda está más concentrado en los meses estivales, momento en que el clima ofrece mejores posibilidades de disfrute del paisaje sobre la ribera del Río Areco.

Asimismo, el turismo de tipo familiar es el que mayor incidencia tiene, aunque también se verifica el viaje con amigos y los grupos de excursión organizada desde las agencias de viaje (con modalidad de charter). También existe una demanda conformada por grupos escolares, aunque son más puntuales, tanto en relación con las actividades que realizan (visitas guiadas el Museo y Parque Criollo, a la fabricación de productos regionales y esparcimiento en la costanera A. Pazzaglia), como por los plazos de permanencia (mayoritariamente en el día), aunque presumiblemente esto podría variar con la próxima apertura del albergue para grupos escolares.

En lo referido a la frecuencia de visita, San Antonio de Areco no puede ser considerado como un destino de alta repetición. En general, no se verifica un significativo fenómeno de recurrencia en la afluencia; salvo algunas excepciones puntuales, motivadas por alguna fiesta o evento particular, o simplemente el descanso (y difícilmente reiterarán los mismos recorridos y actividades). Finalmente, respecto a los promedios de estadía, en general no superan los dos días (una noche de alojamiento), y en muchos casos son apenas visitantes que permanecen menos de 24 horas, ya que, excepto que se trate del alojamiento en estancias (cuyo entorno y modalidad de servicio no pueden encontrarse en la ciudad), la distancia a Buenos Aires admite el regreso en el día.

EL FENÓMENO DE LA ESTACIONALIDAD:

La temporada de mayor afluencia turística se concentra entre los meses de septiembre y diciembre; período en que el clima es más benigno y se desarrollan un mayor número de actividades y los eventos más popularmente conocidos. Particularmente, en el mes de noviembre se genera un pico, debido a la Semana de los Artesanos y a la Fiesta de la Tradición.

Convenio – Municipalidad de San Antonio de Areco / Universidad Nacional de La Plata – FAU/UNLP
ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
ESTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Provincia de Buenos Aires

Otros períodos con fuerte demanda son la temporada invernal, especialmente las vacaciones de invierno, la Semana Santa (que en 2005 registró una ocupación hotelera del 90,5%[34]) y los fines de semana largos en general. Consecuentemente, los meses de enero y febrero - período de las vacaciones más prolongadas a nivel nacional, y eventualmente coincidente con el invierno en los países del hemisferio norte, lugar habitual de procedencia del turismo extranjero en el Partido -, es la que ostenta los menores niveles de demanda, en función de que es un destino con un promedio muy bajo de estadía dado por el tipo de atractivos; siendo los destinos de playa los más frecuentados.

I.2.6.4. LA DIFUSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL DESTINO.

Las agencias de viaje operan en el sistema turístico como intermediarias entre la oferta y la demanda. Dado que el centro emisor más importante es la ciudad de Buenos Aires, la comercialización principal es efectuada por agencias de viaje de esa ciudad.

En el caso de las agencias de San Antonio de Areco, existen 4 agencias que trabajan en carácter de emisivas. Pero tal vez lo más relevante es que las estancias funcionan como agencias receptivas, encargándose del proceso completo de difusión, comercialización y producción de los bienes y servicios turísticos ofrecidos, incluyendo además las posibles excursiones a la ciudad. También, pueden estar vinculadas con agencias emisivas de la ciudad de Buenos Aires.

No obstante, la difusión a través de los sitios en Internet (la de mayor alcance y eficacia), y de medios gráficos y radiales a nivel nacional. Pero también la difusión por medio del boca a boca, promueve la afluencia de turistas y visitantes por cuenta propia, en la que la contratación de los servicios se realiza en forma directa, sin que necesariamente existan intermediarios en el lugar de origen y/o en el destino.

I.2.7. LA VISIÓN DE LOS ACTORES

En el marco del presente estudio, 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, en la convicción que complementa –y no reemplaza- el aporte técnico profesional. (Ver Anexo I: "Entrevistas Comunitarias".)

De las problemáticas regionales que afectan al partido, los entrevistados coincidieron en señalar el impacto negativo de la pérdida del servicio ferroviario, las insuficiencias de los servicios de transporte en general y el costo del peaje que afecta a residentes y turistas. En otro orden, se destacaron los problemas de suciedad y contaminación del río que proviene de los partidos que están aguas arriba. También se afirmó que los valores inmobiliarios de Areco están apreciados en relación con los partidos limítrofes, dada la baja oferta existente.

Entre las ventajas comparativas, se ha señalado por la mayor parte de los entrevistados, la próxima ejecución de la doble vía en la RN Nº 8, augurándose beneficios que habrá que saber aprovechar. Se menciona también la importancia estratégica de la pavimentación futura de la RP Nº 31, que potencia la complementación regional, acercando a Areco al puente Zárate – Brazo Largo. Se opinó positivamente en relación a la conformación del Comité de Cuenca de los partidos de la región, para la resolución de las problemáticas de los desagües y canalizaciones rurales. Se aprecian opiniones divididas con respecto al costo de la energía eléctrica, mencionándose una capacidad instalada visiblemente superior a la efectivamente utilizada.

Con relación a las actividades productivas, se señala la buena rentabilidad actual del campo, principalmente por la soja, y en especial en parcelas rurales con superficies superiores a los 150/200

34 Datos publicados por el Sitio en Internet de la Cámara Argentina de Turismo Rural (CAT), atribuidos al Secretario de Turismo y Deporte de la Provincia, Miguel Angel Cuberos.

hectáreas; lo cual es correspondido con la importante oferta de almacenamiento cerealero local, aunque faltan servicios de apoyo a la actividad agrícola. De todos modos, se reconoce que es baja la oferta de puestos de trabajo de la actividad rural, salvo el caso de los haras, otra importante actividad económica de San Antonio de Areco.

En algunas de las entrevistas surgen opiniones que encuentran excluyentes al desarrollo de la actividad turística y la industrial, no admitiendo la posibilidad de complementación o al menos de coexistencia. Quienes se mostraron partidarios de la actividad industrial, plantearon la necesidad de establecer un parque industrial vinculado con la producción rural, preferenciando la pequeña y mediana empresa. Entienden que esto permitiría revertir el impacto que sufrió Areco en los '90, con la pérdida de centenares de puestos de trabajo. Sin embargo se menciona que conspiraría contra esta expectativa, el alto valor del suelo y de la energía eléctrica, como así también la falta de un empresariado nacional.

Entre los establecimientos existentes que fueran destacados entre las potencialidades del partido, se mencionan las plantas de almacenamiento de cereales con una importante capacidad de contención de la producción local.

La temática que más interés despertó en los entrevistados, correspondió a la actividad turística, si bien se reconoció que el cambio significativo del perfil del turista de la última década, hizo cambiar la visión de sectores tradicionales de Areco con relación a la actividad. La aparición de turistas de mejores ingresos y que consumen en Areco, generó un impacto positivo que se traduce en el mejoramiento cualitativo y cuantitativo de la oferta de servicios de apoyo, principalmente en hotelería y gastronomía (incluso se han remodelado viviendas particulares para servir de alojamiento alternativo).

Se critica por parte de algunos entrevistados, la falta de un accionar más decisivo de parte del estado municipal, con escasa publicidad y promoción articulada con productores turísticos y prestadores locales. Otros entrevistados valoran del Estado, la búsqueda de profesionalización y capacitación de los prestadores de servicios turísticos (como la Carrera de Guía Superior de Turismo).

Se reconoce como fortaleza de San Antonio de Areco para el desarrollo de la actividad, a la ribera del río, la temática gauchesca, la actividad de los artesanos, el patrimonio arquitectónico y urbanístico; pero también se menciona a la seguridad y hospitalidad como valores buscados por los turistas. Se acepta que las fiestas gauchas, patronales, del inmigrante, etc.; son eventos que hay que potenciar su efecto multiplicador organizando el quehacer entre el estado y los prestadores.

Se visualiza en cambio, como cuestiones a mejorar, las infraestructuras de apoyo al uso de la ribera o el propio estado natural del río para permitir su uso náutico recreativo. Se plantea preocupación ante el funcionamiento finisemanal del turismo, que generó una subutilización de los equipamientos de apoyo durante la semana y saturación en fines de semana y feriados. Con relación al turismo de estancias las opiniones son mayormente coincidentes en la falta de vinculación económica con San Antonio, pese a que se reconoce una oferta laboral hacia servicios personales (mucamas, mozos, cocineros, etc.).

Una actividad complementaria que ha sido destacada por los entrevistados es la artesanía vinculada a lo tradicional (platería, soguería, talabartería, telas, etc.). El incremento registrado en los últimos años llevó a la formación de organizaciones que nuclean a quienes trabajan en la actividad; existiendo capacitación en escuelas y talleres al punto de constituirse en una salida laboral alternativa, que permita también retener jóvenes en Areco. La propia actividad artesanal –que como plantean, es producción sin contaminación– es otro atractivo turístico que congrega visitantes a los talleres. Alguno de los entrevistados, no obstante, lamentó la falta de un mayor apoyo por parte del Estado.

De las entrevistas se ha podido extraer el reconocimiento de algunas problemáticas sociales comunes a diferentes áreas urbanas de un entorno regional teñido por los cambios vigentes. Así destaca la cuestión del empleo, por donde pasa la mayor demanda de la gente. Se han perdido en San Antonio de Areco un

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Provincia de Buenos Aires

millar de puestos de trabajo durante la década del 90, y en la actualidad se da un proceso inmigratorio -pese a la falta de oferta-. Abundan changarines y peones, algunos de ellos extranjeros sin capacitación.

Por otro lado, Areco y Duggan disponen de escuelas técnicas de capacitación de los recursos humanos locales, que cuentan con rápida salida laboral. Otras problemáticas sociales consecuentes, refieren a un creciente proceso de polarización social (porque también se radican en Areco sectores sociales de ingresos medios – altos), lo cual genera también fragmentación social entre zonas urbanas: barrios carenciados con problemas de delincuencia, drogadicción, prostitución, cirujeo, etc.; y nuevos barrios que tienden a conformar una nueva área residencial de categoría.

Se visualiza otra situación contrastante representada por la diferencia entre vecinos viejos (más arraigados a Areco) y los nuevos vecinos, que encuentran dificultades para integrarse. Estos últimos son en gran parte integrantes de la comunidad educativa del Colegio San Antonio, aunque la mayor parte de sus estudiantes, se dice, no son de Areco.

Los cambios demográficos apuntados, generaron también la adecuación de la oferta educacional, la consolidación de equipamientos deportivo-recreativos, y explican una mayor demanda de la medicina privada.

SECCION II:
LOS ASENTAMIENTOS URBANOS DEL PARTIDO

12

II.1. LOS ASENTAMIENTOS URBANOS

Seguidamente se presenta la caracterización realizada a los diferentes asentamientos urbanos que conforman el partido de San Antonio de Areco. El análisis territorial incluyó el reconocimiento, descripción y evaluación de las principales variables que permiten la construcción de la estructura urbana de cada uno de los núcleos urbanos considerados.

Para su confección se utilizaron fuentes de información secundaria provista fundamentalmente desde el ejecutivo municipal, como así también la obtenida por el propio equipo de trabajo mediante la realización de relevamientos parcelarios en terreno. En primer término, con base en la documentación gráfica catastral aportada por el municipio, se procedió a su digitalización a fin de proceder al volcamiento de los resultados del relevamiento.

Las variables relevadas incluyeron los usos del suelo, a fin de identificar las funciones actualmente asignadas a cada parcela urbana ocupada, sean éstas residenciales, comerciales, institucionales, productivas; identificándose consecuentemente las parcelas actualmente ocupadas. El estado de la edificación se relevó a los efectos de detectar las zonas urbanas con menor cualificación edilicia.

Con otro grado de desagregación (por frente de manzana), se detectaron las condiciones predominantes de los retiros de la edificación: tanto con respecto a la línea municipal como a los ejes medianeros; y la existencia y envergadura del arbolado urbano.

Como fuera dicho en la presentación del estudio, el procesamiento y síntesis de la referida información, fue –en una segunda instancia- complementada con el aporte de la comunidad usuaria de los sistemas urbanos, procedente del procesamiento de las entrevistas realizadas.

II.1.1. La Ciudad de San Antonio de Areco.

II.1.1.1. Medio Natural

El soporte físico en que se asienta la localidad de San Antonio, se caracteriza por su proximidad al río Areco. Consecuentemente las cotas de nivel ascienden desde la planicie de inundación de dicho curso de agua, bordeando el sitio de mayor altitud, en que se localizó el emplazamiento original del núcleo. Tal condición, sumado a las pendientes descendentes en torno al asentamiento actual, genera fuertes condicionantes a su consolidación y futura expansión. (Plano 1)

En forma aproximadamente paralela a la Av. Quetgles y próximo a ella, existe una depresión longitudinal del terreno en correspondencia con un curso de agua parcialmente rectificado (zanjón del frigorífico), lo cual genera un compromiso singular interfiriendo la continuidad e integración urbanas.

El elemento verde original e implantado, se concentra en correspondencia con el curso de agua mencionado y sus áreas próximas, mostrando el resto del territorio bajos niveles de forestación.

II.1.1.2. Subdivisión

El núcleo de San Antonio cuenta con un trazado urbano fundacional que se extiende desde proximidades de la ribera del Río Areco hasta la Av. Vieytes –aproximadamente-, y desde las vías del FFCC hasta la Av. Smith, el parcelamiento con dimensiones aptas para el uso urbano se extiende algunas cuadras más allá de dicho recinto con más del 60 % del total de la oferta parcelaria; prolongándose en una estrecha franja hacia el predio del Cementerio, habiendo en parte desbordado aquellos límites. (Plano 2)

Se hace aquí referencia a los barrios Don Pancho –cruzando la RN Nº 8-, Barrio Amespil –cruzando el Río-, y Barrio Prado –del otro lado de las vías del FC-, y hacia el sur hasta la calle Burgueño; barrios que en total rondan el 15 % del total parcelario ocupada en gran parte por conjuntos de viviendas de interés social.

Producto de un inadecuado reconocimiento de las condiciones del medio natural se ha avanzado con la urbanización sobre áreas con riesgo de inundación. Esta situación que se constata en las inmediaciones del río Areco, particularmente en los Barrios Amespil y Don Pancho, ha dado como resultado la existencia de una importante cantidad de parcelas urbanas vacantes inaptas para su ocupación.

Circundando la zona de parcelas de baja superficie, se localizan bloques con parcelas de dimensiones mayores (que se han denominado especiales). Estas parcelas no constituyen un valor cuantitativo relevante (aproximadamente el 8%); asimismo puede mencionarse que –tal como se aprecia en el Cuadro II.1.-, la participación del casco en cuanto a la disponibilidad de parcelas especiales, es de algo más del 10 %, pasando al primer lugar en cuanto a cantidad relativa de este tipo de lotes, el área localizada al sur de la Av. Quetgles. Por fuera de estas áreas se pueden identificar parcelas de tipo rural.

BARRIO/ ZONA	URBANAS		ESPECIALES		TOTALES	
	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%
CASCO	4602	62.6	67	10.6	4669	58.6
AL SUR DE AVENIDA QUETGLES	1506	20.5	421	66.2	1927	24.1
FRANJA RUTA 8 Y AV. SMITH	589	8.0	21	3.3	610	7.6
AMESPIL	305	4.2	0	0	305	3.8
PRADO	308	4.2	74	11.7	382	4.8
DON PANCHO	39	0.5	52	8.2	91	1.1
TOTALES	7349	100.0	635	100.0	7984	100.0

CUADRO II.1. Clasificación y distribución parcelaria. Ciudad de San Antonio de Areco.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municipio. Año 2005.

II.1.1.3. OCUPACIÓN

Se ha procedido a espacializar –a partir del relevamiento realizado in situ-, las parcelas que cuentan con ocupación (independientemente del uso radicado y de la densidad edilicia). El resultado permite distinguir los altos valores de saturación en el casco fundacional y –parcialmente- en el resto del área urbana del núcleo. (Planos 3 y 4)

Las áreas con mayor número de parcelas vacantes, se observan en Barrio Prado (sobre el sector del antiguo emplazamiento de la feria ganadera); una tira de manzanas paralelas al zanjón del frigorífico (entre calles Palmer y Burgeño); manzanas que bordean el río tanto sobre el Barrio Amespil como sobre Don Pancho. Zonas con baja ocupación en parcelamientos de mayores dimensiones, se observan en proximidades de RN Nº 8, y –en forma muy dispersa- hacia la RP Nº 41.

Un análisis cuantitativo –como el que ilustra el Cuadro II.2.-, confirma la escasa disponibilidad parcelaria de lotes urbanos en el casco, los importantes valores de ocupación en Barrio Amespil y el área al sur de la Av. Quetgles y –en menor medida- Don Pancho; y la mayor oferta relativa de suelo vacante que muestran la franja entre la RN Nº 8 y la Av. Smith y el barrio Prado.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dra. Daniela Ibarra
Dirección de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Director de Despacho Social
SECRETARIA LEGAL Y

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4001-0050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 751
DI.SE.TA.

BARRIO/ ZONA	TOTAL PARCELAS URBANAS	OCUPADAS		VACANTES
		CANT.	%	
CASCO	4602	4177	90.8	425
AL SUR DE AVENIDA QUETGLES	1506	927	61.5	575
FRANJA RUTA 8 Y AV. SMITH	589	231	39.0	358
AMESPIL	305	185	60.6	120
PRADO	308	85	27.5	223
DON PANCHO	39	20	51.0	19
TOTALES	7349	5625	76.5	1724

CUADRO II.2. Parcelas Urbanas, ocupadas y vacantes. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municipio. Año 2005 y Relevamiento Año 2005.

Similar evaluación de la oferta parcelaria, fue realizada con las parcelas especiales -de mayores dimensiones que las anteriores- (Cuadro II.3). De ello surge que en términos absolutos la mayor disponibilidad –total y vacantes- corresponde al área al sur de la Av. Quetgles. Al interior de cada subárea, destaca en particular, la incidencia de las parcelas ocupadas sobre su total (90.5%), en la franja entre RN Nº 8 y Av. Smith.

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

BARRIO/ ZONA	TOTAL PARCELAS ESPECIALES	OCUPADAS		VACANTES
		CANT.	%	
CASCO	67	27	40.3	40
AL SUR DE AVENIDA QUETGLES	421	252	59.9	169
FRANJA RUTA 8 Y AV. SMITH	21	19	90.5	2
AMESPIL	0	0	0	0
PRADO	74	36	48.6	38
DON PANCHO	52	17	32.7	35
TOTALES	635	351	55.3	284

CUADRO II.3. Parcelas Especiales, ocupadas y vacantes. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municipio. Año 2005 y Relevamiento Año 2005.

Finalmente, se confrontaron las cifras de parcelas ocupadas y totales, con el volumen poblacional de la localidad (17.764, al año 2001), estableciéndose indicadores estimativos de la cantidad de personas promedio por parcela.

Si bien se trata de un valor medio, resulta de utilidad a los efectos de proyectar las posibilidades de ocupación poblacional del núcleo de San Antonio de Areco en la medida que se mantenga similar relación habitantes/parcelas. Como se aprecia en el Cuadro II.4, en el supuesto de que se complete la ocupación de las parcelas vacantes con esa condición, la población total podría llegar a 23.713 habitantes.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

	INDICADOR	PARCELAS	POBLACION
OCUPADAS	2,97	5.976	17.764
TOTALES	2,97	7.984	23.713

CUADRO II.4. Total de parcelas. Factor de ocupación por parcela. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municipalidad. Año 2005 y Relevamiento Año 2005.

II.1.1.4. Población.

La variación del volumen poblacional (periodo intercensal 91-2001) en unidades espaciales intra urbanas (fracciones y radios censales), puede observarse a nivel del núcleo cabecera del Partido (Ver Plano 7). Se aprecian situaciones sumamente disímiles: mientras el centro de la ciudad registra decrecimiento, existen áreas como las ubicadas al sur y este de la misma con incrementos superiores al 30 % entre los cortes censales considerados.

La distribución de la población por radio censal en la localidad de San Antonio de Areco especializada en el Plano 5, permite reconocer diferentes densidades poblacionales, con una mayor concentración (rango + de 30 hab/ha.) en correspondencia con el área central y las zonas en que se localizan conjuntos de viviendas realizados por operatorias sociales. En sentido opuesto, las áreas de más reciente subdivisión y ocupación –algunas de ellas con problemáticas de riesgo en términos de anegabilidad, registran los menores valores de densidad (rango – de 30 hab/ha).

Con igual nivel de desagregación, han sido espacializados los porcentajes de hogares conteniendo población con NBI (necesidades básicas insatisfechas) Plano 6. Entre las principales conclusiones de su lectura, puede mencionarse la aceptable condición de parte del área central de la ciudad y su prolongación al norte del casco histórico. Situaciones intermedias se aprecian en torno a la anterior, incluyendo parte del borde costero del Río de Areco en coincidencia con una zona afectada a equipamientos de apoyo a la actividad turística.

Las áreas de mayor criticidad en términos de este indicador de condición socio habitacional de la población, se localizan en los radios existentes al sur de la Av. Quetgles, llegando en casos extremos a contener más del 10 % de la población en esas condiciones.

II.1.1.5. Usos del Suelo.

La distribución de los usos del suelo en la localidad de San Antonio, permite distinguir –en primer término- la correspondencia con la existencia de los elementos estructurantes del territorio, algunos de los cuales son las RN Nº 8 y RP Nº 41, el Río Areco y las vías del FFCC. La mencionada primeramente –a la que cabría adicionar la Av. Smith- ha favorecido la localización de establecimientos industriales y de servicios a la producción, los que en menor medida se localizan también en proximidades de la estación ferroviaria. Los bordes de la RP Nº 41, de baja consolidación ocupacional, permiten apreciar una tendencia de localización de usos de servicios de ruta. El río ha implicado –en cambio- la aparición de usos relacionados con la actividad recreativa, deportiva y cultural. (Plano 8.)

Los usos residenciales se distribuyen entre una poligonal delimitada por las barreras urbanísticas antes citadas, aunque con baja consolidación entre la Av. Quetgles y la RP Nº 41. No obstante, el carácter de esta área reviste singulares diferencias: mientras en proximidades de la Av. Smith se localiza la mayor parte de los conjuntos de vivienda de operatorias sociales de Areco, hacia el extremo sur y con eje en la Av. Durán se observa la aparición de residencias de buena cualificación y reciente construcción.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4021.0090 - U

El denominado casco histórico, concentra las actividades centrales, esto es, las administrativas públicas (municipio), de seguridad, de culto, financieras, comerciales, de recreación, etc. además de coincidir con el emplazamiento de grandes equipamientos relacionados con la educación y la salud.

II.1.1.6. Retiros de la Edificación.

Otro de los resultados del relevamiento realizado, consiste en el volcamiento a plano de los retiros de la edificación predominante, detectados en cada frente de manzana relevada. Se entiende por retiros a la existencia de espacio vacío –sin edificación- entre el macizo edificado y uno o varios de los límites de una parcela. Las categorías utilizadas en dicha ocasión fueron: retiro de frente, lateral y de fondo, considerando también la alternativa de coincidencia de retiros de frente y lateral. En caso de encontrarse la construcción aislada en la parcela, corresponde la categoría exento.

El Plano 9 muestra la resultante final del procedimiento realizado, pudiendo reconocerse la condición especial del casco histórico, en que la edificación se dispone de modo predominante sobre la línea municipal sin retiro alguno. En un área envolvente de la anterior, se aprecia la situación predominante de parcelas con retiros de frente, especialmente hacia la Av. Smith y en menor medida hacia las vías férreas y hacia la Av. Quetgles.

Por fuera de dicha área, y en correspondencia con dimensiones parcelarias algo más espaciosas que las dominantes en los sectores antes citados, se verifica la coexistencia de predominios de frente y combinados (de frente y lateral).

Más allá de los límites citados, y especialmente hacia el sur de la Av. Quetgles, se observa una presencia predominante de construcciones exentas. Como se ha señalado en el punto subdivisión, el área cuenta con parcelas de grandes y muy grandes dimensiones, de lo cual se desprende la obviedad de la categorización obtenida en esta zona en materia de retiros.

Finalmente, puede citarse el caso particular de los barrios periféricos al núcleo, en que se registran situaciones atípicas dado por la diversidad que se plantea en casos por las reducidas dimensiones parcelaria y en otros, por las reducidas dimensiones de las viviendas.

II.1.1.7. Estado de la Edificación.

El estado corresponde a las condiciones de estabilidad, terminación, mantenimiento de una construcción, independientemente de su diseño arquitectónico, antigüedad o calidad edilicia. En el relevamiento por parcela realizado, se han establecido categorías para las construcciones existentes, que fueron espacializadas por frente de manzana, en función de las características detectadas.

Dichas categorías son: B (bueno), considerando aquellos edificios en adecuadas condiciones físicas, aunque le falte mantenimiento); R (regular), en caso que presente fisuras y/o desprendimientos de revoque); y M (malo), si la construcción relevada tiene rajaduras importantes mampostería /estructura). Finalmente, para la presente variable se ha incluido la consideración de C (obra en construcción), utilizándose solamente cuando corresponda a edificios no habitadas.

El resultado final expresado en el Plano 10 muestra que la situación del núcleo urbano de SADA habla de las buenas condiciones de su parque edilicio, con una participación significativamente mayoritaria de la categoría Bueno. La situación correspondiente a la categoría regular, se muestra con mayor evidencia hacia la zona de la estación ferroviaria y traspasando la Av. Quetgles en correspondencia con el área ocupada por los conjuntos de viviendas de interés social.

Los niveles de mayor criticidad desde el punto de vista del estado edificatorio, se ubican de modo disperso en diferentes localizaciones, especialmente hacia la zona del cementerio, y con algo más de concentración en los barrios Amespil y Don Pancho.

II.1.1.8. ARBOLADO URBANO.

A partir de los relevamientos y de la sistematización de la información realizada, se procedió a espacializar en Plano 11 las tres categorías de arbolado urbano detectadas (plantas alineadas sobre el espacio público vereda), según el grado de concentración del elemento verde: Escasa o nula (existencia de un número de árboles inferior al 20 % de la capacidad de la cuadra); Medio (entre el 20 % y el 80%); y Continuo más del 80% de la cuadra con forestación.

Pese al carácter del entorno natural en que se asiente el núcleo de San Antonio, y de las cualidades del suelo y clima aptas para el desarrollo de vegetación, no se han observado importantes niveles de forestación en el espacio público urbano.

Las áreas con mayor concentración de elemento verde (con árboles de mediano y gran porte) y en buena medida conformada por especies autóctonas; es sin duda la ribera del río Areco. Otro sector en que el arbolado urbano, cuenta con cierta continuidad, corresponde a un cuadrante delimitado aproximadamente por las calles Gral. Alvear, Moreno, Av. Vieytes y vías del FFCC.; arbolado que se proyecta con relativa intensidad sobre un corredor estructurado por la mencionada avenida –y en las primeras cuadras de algunas de sus transversales-, hasta pocas cuadras antes de la Av. Smith. Otro sector con aceptables condiciones forestales, corresponde al acceso desde RP Nº 41 (Av. Durán).

Las cuadras de San Antonio de Areco que cuentan con la segunda de las categorías (arbolado parcial), se puede observar casi en su totalidad, incluida en el área urbana de mayor consolidación, esto es, la enmarcada por las vías del FFCC, la calle Zerboni y las Avs. Smith y Quetgles.

En el extenso espacio urbano existente entre esta última avenida y la RP Nº 41 resulta notoria la ausencia o escasa presencia de forestación en vía pública (tercera categoría). La problemática antes señalada en relación a las dimensiones del espacio calle en el casco histórico, ha limitado considerablemente la posibilidad de forestar las veredas céntricas. Por ello debe incorporarse a esta categoría de mayor criticidad desde el punto de vista del arbolado urbano, al área que se extiende entre las calles Alsina y Arellano desde la Plaza principal hasta la calle Gral. Alvear.

II.1.1.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

AGUA CORRIENTE Y DESAGÜES CLOACALES

La información del sistema de saneamiento básico fue suministrada por el municipio, tanto en lo referente a la cobertura espacial de los servicios, como a las características técnicas de sus infraestructuras y su funcionamiento.

13 perforaciones

El servicio de agua corriente, es prestado por el municipio. La totalidad del recurso utilizado procede de fuentes de agua subterránea, a través de 8 pozos, con una capacidad total de extracción instalada de 9600 m3/dia. La distribución se realiza mediante una red de 65 Km. de extensión (Cuadro II.5). El tratamiento utilizado consiste en la desinfección del agua con hipoclorito de sodio. El sistema cuenta con una reserva cubierta por un tanque con 1000 m3 de capacidad de almacenamiento. La limpieza y desinfección de dichos tanques se realiza con una frecuencia de 12 meses.

320.000 l/h

El servicio de desagües cloacales, se presta mediante una red con una extensión de 41 Km. El tratamiento de los fluidos recolectados por el sistema, se realiza en una planta con una capacidad instalada de procesamiento de 11520 m3/día, mediante un Tanque Imhoff. La disposición final de los lodos tratados es el basural de San Antonio, teniendo los líquidos al Río como cuerpo receptor.

ES COPIA FIEL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Judicial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-11

FOLIO 753

	AGUA CORRIENTE	DESAGÜES CLOACALES
LONGITUD TOTAL DE LA RED	65 Km	41 Km
ESTADO DE LA RED	Regular	Bueno
EDAD PROMEDIO	21 años	14 años
POBLACIÓN SERVIDA*	18500 habitantes (aprox.)	9230 habitantes (aprox.)
Nº DE CONEXIONES	4934	2466
PRINCIPALES PROBLEMAS	Cortes de Energía. Roturas en la red. Fallas en válvulas	Taponamientos. Falta de personal técnico.

* Los valores suministrados en esta fila (como en el resto de la tabla –como queda dicho-) son de procedencia municipal, y se cree han sido estimados en base a suponer -para cada servicio- 3.75 habitantes por conexión. Cabe acotar que en el Censo INDEC del año 2001, la población de San Antonio tenía una cantidad de habitantes inferior a la que aquí se estima servida con agua corriente de red.

CUADRO II.5. Redes de Infraestructura de Saneamiento Básico. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: información suministrada por la Municipalidad de San Antonio de Areco. Año 2005.

La estadística oficial, se completa con el número de cuentas del sistema (Cuadro II.6). Se diferencia en ellas las que corresponden a la exclusiva cobertura de uno solo de los servicios, como a los que se hallan abonados a ambos. Razón por la que el total de cuentas se obtiene mediante la suma de las tres alternativas mencionadas.

TOTAL DE CUENTAS	5104
CUENTAS DE AGUA Y CLOACAS	2296
CUENTAS DE SOLO AGUA	2638
CUENTAS DE SOLO CLOACAS	170

CUADRO II.6. Cuentas de Servicios de Saneamiento Básico. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: información suministrada por la Municipalidad de San Antonio de Areco. Año 2005.

La extensión de la red de agua potable, abarca gran parte del área urbana del núcleo de San Antonio de Areco, cubriendo el sector delimitado por la Av. Smith, el Río Areco las vías del FFCC y la calle Burgueño, extendiéndose al área ocupada de los Barrios Don Pancho, Prado y la zona de los conjuntos de viviendas de interés social hasta el cementerio (Plano 12).

En cuanto al servicio cloacal, la cobertura espacial es significativamente inferior, abarcando aproximadamente el denominado casco histórico, entre las calles Yrigoyen, Italia, Zerboni y Av. Smith; prolongándose la red por calle Sarmiento hasta alcanzar parcialmente la zona de conjuntos de vivienda de interés social. Tal como se grafica en el Plano 13, el municipio tiene previstas expansiones a la red, que involucrarán en una primer etapa a un área que bordea a la que actualmente cuenta con cobertura (Estación ferroviaria, Av. Vieytes, Rivadavia y barrio Don Pancho. La etapa que le sigue, brindará cobertura a dos nuevas zonas: una localizada entre Smith y Alberdi: desde Alem hacia el sudeste con lo que se proveería del servicio a algunos de los conjuntos de vivienda ahí localizados. La restante área extiende el servicio hasta Av. Quetgles al sur del núcleo.

PAVIMENTOS

La red pavimentada de la ciudad de San Antonio, permite corroborar similares situaciones a lo visto anteriormente en las diferentes variables analizadas; esto es, las mejores condiciones y mayor cobertura corresponden al sector urbano delimitado por el río Areco, las vías del FFCC, el par Av. Smith/ RN Nº 8 y

la Av. Quetgles. Los pavimentos existentes acompañan los mayores niveles de consolidación urbana. En sentido contrario, se aprecia una extensa franja territorial al sur de esa última avenida, que carece de pavimentos aunque con diferentes condiciones de transitabilidad. (Plano 14)

Finalmente debe mencionarse que la red de calles pavimentadas se encuentra vinculada a las arterias de mayor jerarquía circulatoria, cuales son la RN Nº 8 y la RP Nº 41.

SÍNTESIS DE SERVICIOS

El presente análisis se complementó con la cuantificación de las parcelas urbanas de la localidad cabecera del partido, según la disponibilidad de los servicios antes caracterizados. Cabe aclarar que a los efectos de definir el área de cobertura se parte de la base que todas las parcelas cuentan con cobertura de energía eléctrica por red.

El Cuadro II.7 y el Plano 15, son ilustrativos de la distribución parcelaria y espacial de los citados servicios. Ello permite efectuar las siguientes consideraciones: un 77,5 % de las parcelas están abastecidas por al menos un servicio. La mayor concentración de servicios se verifica en torno al casco histórico, donde se localiza un 29 % de las parcelas del núcleo urbano.

Cerca de un tercio de las parcelas cuentan con dos servicios, destacándose el par *agua – pavimentos* con algo más del 30 % de parcelas, las cuales se disponen en torno al área antes mencionada completando un espacio abarcado aproximadamente por las vías del FFCC, las Avenidas Quetgles y Smith.

Las restantes categorías identificadas cuentan con menor significación cuantitativa y espacial, a excepción de la correspondiente a las parcelas que solo tienen servicio de agua corriente, con algo más del 10 % que ocupa espacios intersticiales de la anterior, prolongándose además a los barrios Don Pancho, Prado y hacia el cementerio.

SERVICIOS			CANTIDAD DE PARCELAS CON COBERTURA	PORCENTAJE COBERTURA DE SERVICIOS
AGUA	CLOACA	PAVIM.		
■	■	■	2319	29
■	■		33	0.41
■		■	2498	31.28
	■	■	10	0.12
■			821	10.28
	■		509	6.37
TOTAL PARCELAS SERVIDAS			6190	77.53
TOTAL PARCELAS			7984	100.00

CUADRO II.7. Parcelas con cobertura de servicios por red. Ciudad de San Antonio.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Municipalidad. Año 2005.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 2407-00950-11
43
Ministerio de Gobierno
FOLIO 254
DI.SE.TA.
12

II.1.1.10. ESTRUCTURA CIRCULATORIA.

El sistema circulatorio de la ciudad cabecera del Partido, se halla estructurado en torno a las rutas sobre las que se encuentra ubicado: la RP Nº 41 y la RN Nº 8, las que se intersectan de modo perpendicular. Estas vías configuran además un virtual límite del casco urbano, pese a que en los últimos años se observa una tendencia a desbordarlo. (Plano 16)

Desde estas arterias tangenciales al núcleo urbano, se derivan los principales accesos a la ciudad: desde el sur por la RP Nº 41, se ingresa por la Av. Durán, accediendo al centro de la ciudad o al área próxima a la estación ferroviaria. La RN Nº 8, cuenta con una arteria complementaria (Av. Smith) que une los extremos de la curva que aquella describe en proximidades del núcleo urbano. Consecuentemente esa arteria absorbe un importante movimiento vehicular vinculado a la localización de establecimientos industriales y de servicios ahí localizados.

Al interior del Casco histórico, en correspondencia con el trazado en damero regular, se dispone una malla en cuadrícula con arterias de similares características. Las diferencias geométricas, que conllevan también diferencias en la intensidad de su uso, se observan en las reducidas dimensiones transversales de las calles que se ubican entre la Plaza de la Municipalidad y la Av. Vieytes (aproximadamente).

Por otra parte, en forma perpendicular a la RN Nº 8 y a las vías férreas, se reconoce la existencia de una serie de avenidas que favorecen los desplazamientos vehiculares en ese sentido. Desde el río hacia el sur: Zerboni, la ya nombrada Vieytes (que luego de cruzar las vías se convierte en la RP Nº 31) y Quetgles.

La disposición de las actividades de mayor centralidad –especialmente entre Segundo Sombra y Gral. Alvear-, permite reconocer a las calles Alsina y en menor medida Arellano, como integrantes de un circuito circulatorio central, de limitada capacidad circulatoria y con incipientes conflictos de tránsito y seguridad vial.

El reciente fenómeno de expansión urbana hacia el sur de la ciudad, con una disposición irregular del trazado y una consolidación dispersa, está significando conflictos circulatorios de accesibilidad y de conectividad entre sectores urbanos que hoy quedan aislados entre sí y desconectados de los principales puntos de atracción.

Finalmente, se deben sumar los conflictos circulatorios asociados a los desbordes urbanos hacia los barrios ubicados por fuera de las barreras físicas con que cuenta San Antonio, dadas precisamente las dificultades existentes para franquear dichos límites: las vías cuentan con solo dos pasos a nivel a ambos lados del predio de la Estación, un tercero en un área sin compromiso urbano y el puente a la altura de la RP Nº 41. Por otra parte, la ausencia y/o falta de consolidación de calles colectoras en las rutas antes citadas, dificulta y genera altos riesgos en las maniobras de cruce transversal. Por último, otra situación conflictiva se verifica ante la necesidad de acceder al Barrio Amespil, lo cual solo se puede materializar sobre el puente de Camino Güiraldes o sobre el de la RN Nº 8.

II.1.1.11. ESTRUCTURA URBANA.

Los escenarios naturales reciben el impacto que produce el hombre, mediante acciones voluntarias que los transforman. La apropiación y modificación consecuente del espacio generada por los procesos de producción social con sus dinámicas particulares modelan el medio.

La resultante de ese proceso, en un momento dado, se sintetiza mediante una construcción conceptual que denominamos Estructura Urbana y que expresa el orden estructural espacial interior del sistema urbano siendo su identificación, función esencial de su estudio para la planificación y control del desarrollo urbano. La idea de la existencia de estructuras urbanas, supone algo más que el reconocimiento de

sistemas físicos, ya que incorpora además su dependencia relativa respecto al medio social que los crea y transforma.

De este modo los elementos constitutivos de esa estructura urbana están conformados básicamente por dos grandes campos temáticos: el medio físico, y el medio social. En el medio físico se diferencia el medio natural (como así también las modificaciones antrópicas generadas en él), y el medio construido. Este último incluye: la compartimentación y diferenciación dominial del espacio; la construcción de edificios para albergar actividades o usos del suelo diversos (que producen diferenciación del espacio), según distintos patrones de ocupación; y las redes de circulación e infraestructura de servicios públicos necesarios para el desarrollo de las actividades mencionadas.

El segundo campo temático corresponde al medio social, representado por los actores sociales que participan de modo diferencial en el desenvolvimiento de las actividades. Es así que, si bien se reconoce la existencia genérica del componente poblacional, los actores sociales se diferencian según su pertenencia a relaciones sociales de producción, y, consecuentemente, en su participación en instancias institucionales particulares. En ese sentido es necesario incluir al Estado en su carácter de actor social explícito, dado que su accionar no tiene la misma lógica que la de los agentes privados.

La estructura urbana entonces, sintetiza las particulares relaciones dadas en un espacio urbano considerado, entre ese medio físico y las diversas y complejas actividades desarrolladas por una formación social.

Adquiere por lo tanto importancia para la comprensión de la estructura urbana: el análisis de la dinámica social, la subdivisión y diferenciación de la ocupación y uso del espacio, y la estructura circulatoria que representa la jerarquía e intensidad de los diversos desplazamientos que se generan en un medio urbano. Asimismo interesa también identificar la existencia de leyes o regulaciones en la inserción de las actividades en lugares específicos del espacio, que den cuenta entre otras cuestiones de la conformación de áreas centrales, del gradiente de densidades edificatorias o de la ubicación diferencial de sectores sociales según ingresos.

A fin de reconocer la situación actual de los elementos componentes de la estructura urbana de la ciudad de San Antonio de Areco, como así también las relaciones relevantes entre ellos, se transcriben seguidamente las principales observaciones que surgieran de los análisis particularizados efectuados precedentemente, cuya espacialización se realiza en el Plano 17.

La ciudad de San Antonio de Areco como ya se mencionara constituye el principal asentamiento urbano del Partido en el cual se asienta la sede del poder político municipal, albergaba 17.764 habitantes al año 2001. La planta urbana se encuentra emplazada sobre la ribera del Río Areco y la RN N° 8 en su cruce con la RP N° 41.

Como principal centro urbano del partido concentra las actividades terciarias tanto para el desarrollo reproductivo de la población asentada así como para el apoyo de las actividades productivas que encuentran su base en el entorno rural, cuestión posibilitada a partir de la accesibilidad que proveen las rutas. Las características de diversidad y concentración de usos institucionales, administrativos, financieros y comerciales conjuntamente con los equipamientos educacionales y sanitarios proveen la satisfacción a requerimientos a escala de la ciudad, del partido y -en casos-, de la región. Del mismo modo la concentración de atractivos naturales y culturales dentro de la ciudad y su entorno inmediato, favorecen el desarrollo turístico contando a la ciudad como un recurso valioso cuyo reconocimiento trasciende las fronteras de sus límites.

En la estructuración física del núcleo urbano de San Antonio de Areco emplazado, sobre la margen del Río Areco perduran una serie de componentes del trazado fundacional. La trama ortogonal regular indiferenciada, la plaza central cercana al río, y un par de plazas secundarias ubicadas cercanas a los límites originales del ejido urbano, conjuntamente con la trayectoria del río, constituyeron elementos

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
Director de Asistencia Social
SECRETARIA TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4107-0050-11

FOLIO Nº 755

directrices del crecimiento urbano. En la actualidad el paulatino completamiento con edificaciones de un solo nivel sobre la línea municipal constituyen el marco adecuado en el cual se insertan los principales hitos patrimoniales definiendo el carácter del casco histórico.

Tanto el proceso de desarrollo económico y social local en el contexto regional, como las particularidades del propio territorio en su condición físico ambiental y funcional, han dado lugar a importantes cambios al modelo urbano fundacional.

En ese sentido la traza ferroviaria con la ubicación de la correspondiente estación y fundamentalmente la materialización de las RN Nº 8 y RP Nº 41 conjuntamente con el río y las condiciones del medio natural constituyen los componentes determinantes del proceso de desarrollo urbano de Areco, tanto para su consolidación así como para su expansión fuera del ejido de origen.

Actualmente la planta urbana con mayor grado de consolidación se encuentra contenida entre la traza ferroviaria y la RN N° 8, desde la ribera del Río hasta la Avenida Quetgles. Este ámbito dominantemente residencial de baja de densidad cuenta con los equipamientos de apoyo educacionales y sanitarios distribuidos adecuadamente y las infraestructuras de servicios urbanos que acentúan el carácter urbano del área. En el mismo sentido tanto el alto porcentaje de parcelas ocupadas, así como el buen estado de la edificación y la existencia de pavimento contribuyen a distinguir a este sector respecto a los desbordes de la planta urbana.

En coincidencia con el casco histórico se distribuyen los usos institucionales, financieros y administrativos con cierto grado de dispersión, mientras que de modo concentrado se pone en evidencia la conformación de un área comercial que nace de la plaza central y se materializa a través de las calles Alsina y Arellano hasta el encuentro con la Av. Vieytes.

Fuera del área más consolidada el área amanzanada con parcelas urbanas se extiende, desde Quetgles hacia el sur de la planta urbana, con particulares características dadas por un trazado irregular producto de sucesivas instancias de expansión. Aquí tanto las condiciones topográficas así como la existencia del zanjón a cielo abierto –en acotados tramos entubado- que recibe los escurrimientos superficiales en su paso por la planta urbana atraviesa subterráneamente la RN N° 8 hasta desembocar en el río, han dificultado el proceso de subdivisión y ocupación e imposibilitado en una importante extensión la continuidad de la trama.

Sobre este eje de expansión, que se ha materializado hacia la RN N° 8 y su cruce con la RP N° 41, puede reconocerse un sector cercano a la Avenida Smith donde se concentran distintos emprendimientos habitacionales del estado. En él la discontinuidad de la trama vial, sumada al déficit de infraestructuras y equipamientos y su cercanía al emplazamiento del cementerio y a la mayor concentración de Silos dentro de la planta urbana constituyen un rasgo condicionante de la calidad de vida de la población asentada.

Los restantes desbordes de la planta urbana se identifican por fuera de los componentes estructurales del ejido de origen dando lugar a barrios con identidades propias pero con similares dificultades de relación con el área más consolidada del núcleo. El Barrio Amespil al otro lado del Río Areco, el Barrio Don Pancho desborde tras la RN N° 8 y el Barrio Prado, emplazado al otro lado de la traza ferroviaria cercano a la estación, constituyen las tres configuraciones de desborde con mínimas conexiones viales con el núcleo urbano.

En el caso del Barrio Amespil el amanzanamiento se estructura a partir de una trama ortogonal regular que hace paralela al río Areco y que encuentra sus límites con el Parque Criollo por un lado y la RN N° 8. El área se encuentra en vías de consolidación con fuertes condicionamientos para el completamiento dados por las condiciones del medio natural en la cercanía al río producto de lo cual una importante cantidad de manzanas subdivididas en parcelas urbanas no ha sido ocupada dadas las restricciones que le pesan por formar parte de la planicie de inundación. Si bien el área es dominantemente residencial con escasos equipamientos de apoyo, pueden reconocerse particularidades sobre las parcelas frentistas a los

caminos Ricardo Güiraldes y José Güiraldes. Ambas situaciones obedecen a la jerarquizaron que adquieren estas vías de circulación, una como acceso al parque criollo y al paseo del puente viejo y la otra en tanto constituye la conexión vehicular del barrio con el casco urbano de la ciudad.

El Barrio Prado presenta similares características de consolidación con la particularidad de albergar un conjunto residencial de interés social de reciente data, y de recibir los efectos de su localización cercana a las actividades productivas vinculadas a la Estación Ferroviaria cuestión que condiciona su desarrollo. Finalmente, el barrio Don Pancho, como desborde tras la RN N° 8, constituye un acotado amanzanamiento que se extiende desde la ruta hacia el borde del río Areco, con importantes limitaciones en su completamiento.

Fuera del área urbanizada subdividida con parcelas urbanas se extiende, desde el sur de la planta urbana hacia la RP N° 41, un importante área subdividida conformada por una sucesión de bloques interrumpidos por parcelas rurales que ha dado lugar el emplazamiento de usos residenciales. En ella, las grandes dimensiones de las parcelas, sumada a las características de la edificación han dado lugar a un tejido abierto de carácter extraurbano, donde a escasa distancia del núcleo se conjuga el uso residencial con usos rurales intensivos en retroceso. El área se estructura básicamente a partir de la Av. Durán que le otorga accesibilidad y se encuentra fuertemente condicionada por la falta de infraestructuras de servicios y conectividad interna que sumado a la presencia de importantes anegamientos vinculados al zanjón que canaliza los escurrimientos hacia el río, y a la vez restringe las posibilidades de subdivisión urbana.

Como se mencionara, uno de los elementos estructurantes de la planta urbana lo constituye el río Areco, que en su trayectoria configura con una serie de espacios aledaños uno de los principales ámbitos con que se identifica la ciudad y el desarrollo de las actividades turístico recreativas. Conformando un sistema de espacios abiertos estructurados en relación al curso de agua la serie de parques públicos y espacios verdes sobre la Avenida Zerboni confieren un particular borde al casco urbano histórico, cuyas parcelas frentistas albergan una serie de establecimientos gastronómicos, hoteleros y de apoyo a la actividad turística que sirven de complemento. Se suman al mencionado sistema el Parque Criollo, y una serie de clubes deportivos ubicados a la vera del río que disminuyen la accesibilidad pública al mismo, cuestión que se recobra a través del trayecto del camino costanero.

Pocos espacios recreativos y deportivos se emplazan dentro de la planta urbana. Del mismo modo puede observarse ciertas limitaciones en relación a la existencia de espacios verdes públicos, con fuertes limitaciones en su distribución. Las áreas de recreación al aire libre de mayor magnitud se encuentran cercanas al río y diferenciadas en dos áreas bordeando la planta urbana. Una cercana como se mencionara sobre la costanera y otra en las inmediaciones del cruce de las rutas.

Los usos industriales responden a dos lógicas de ubicación: una asociada a la Estación Ferroviaria y otra a la RN N° 8. La primera en el borde suroeste de la planta urbana se vincula a la RP N° 31 y a través de la avenida Quetglets con las RP N° 41 y RN N° 8. Constituye un área en retroceso de la cual perduran básicamente los Silos y el Frigorífico cuya apertura se anuncia. Los restantes usos industriales se localizan en las inmediaciones de la RN N° 8 con una mayor concentración cercana al cruce con la RP N° 41. Constituye un área mixta promovida por la normativa vigente donde conviven usos industriales y comerciales de envergadura con algunas residencias y resabios de actividades agropecuarias. Se estructura en relación a la Avenida Smith y la propia RN N° 8, sobre las cuales con distinto carácter y envergadura se están configurando corredores de servicio al automotor y al sector agropecuario que aprovechan las condiciones de accesibilidad que provee la red vial primaria. El área queda contenida entre la planta urbana aledaña y la localización de un equipamiento deportivo de gran extensión que oficia de transición con el área no subdividida perteneciente a la planicie de inundación del río Areco en su trayecto al este de la planta urbana.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Plataforma de Nº 5 FAU-UNLP
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

La estructura circulatoria que acompaña la actual configuración espacial, denota sus principales rasgos a partir del rol que adquieren las rutas RN N° 8 y RP N° 41 como conectoras con el contexto regional y receptoras a la vez de usos industriales y de servicio de envergadura.

La articulación entre la red vial primaria regional con la red urbana se realiza a través de un sistema de arterias internas jerarquizado con: la Av. Durán, principal acceso desde la RPN N° 41; la Av. Smith que oficia colectora de borde "este" que recibe flujos circulatorios de la RN N° 8 y la zona industrial mixta; la Av. Quetgles que asume el rol de colectora del borde "sureste" reuniendo los desplazamientos originados entre la estación ferroviaria y la Av. Smith con los provenientes de la RP N° 41. Sobre estas arterias interrelacionadas, que cuentan con trayectos continuos y dimensiones superiores al resto de la red urbana es donde se canalizan los desplazamientos del transporte pesado.

Complementan la red vial urbana una serie de arterias de acceso al área central entre las cuales se reconoce en una dirección el par formado por Alsina y Arellano, mientras que en la otra, Segundo Sombra y Alvear constituyen las principales arterias conectoras con la RN N° 8 y la Avenida Zerboni oficia de arteria principal sobre el paseo costero.

Finalmente puede constatarse dentro de la trama vial indiferenciada en su tratamiento y diseño, que algunas arterias canalizan los flujos circulatorios que conectan y estructuran los distintos desbordes urbanos: las calles Vieytes, Güiraldes, RP N° 31 hacia Barrio Prado; Zapiola / Cno. Güiraldes hacia Barrio Amespil; San Martín en Barrio Don Pancho; Palmer/ Sarmiento, Alberdi después de Av. Quetgles hacia el Cementerio.

II.1.2. Las Localidades del Interior del Partido.

II.1.2.1. Localidad de Duggan.

La localidad de Duggan se encuentra emplazada en el área oeste del Partido y de acuerdo al Censo 2001 su población asciende a 573 habitantes. El trazado está conformado por un damero de tramas vial y amanzanada indiferenciadas, emplazado tangencialmente - por uno de sus ángulos- a la traza del ferrocarril. Se ha desarrollado a partir de dos manzanas de mayores dimensiones correspondientes al emplazamiento original del silo ubicado sobre el cruce ferroviario al que se accede por la arteria de conexión con la RN N°8. Tres de los límites del área amanzanada están definidos por arterias de borde, el restante se conforma, con una línea de manzanas pequeñas que sin calle limitan en uno de sus lados directamente con el área rural.

El parcelamiento en general presenta cierto grado de homogeneidad en cuanto a sus dimensiones sin denotar mayores transformaciones respecto a su estado inicial. Las diferencias mas significativas en relación a la tipología parcelaria se observan en las manzanas de mayores dimensiones y sobre parte de las parcelas frentistas arteria de acceso al núcleo en correspondencia con el área donde se ha iniciado el proceso de ocupación del asentamiento (Plano 19).

El área urbanizada conformada por 60 manzanas cuenta con un total de 1238 parcelas, de las cuales solo 311 están ocupadas con uso y/ o edificación, cifra que representa el 25 % y da cuenta de la gran disponibilidad de parcelas vacantes que presenta la localidad (Plano 20). Sobre uno de los bordes del área amanzanada y en relación al camino de conexión con la RN N° 8 una serie de parcelas rurales de pequeña dimensión tienden a conformar una subdivisión especial que alberga usos residenciales extraurbanos.

Del análisis del porcentaje de parcelas urbanas ocupadas en relación al total de las parcelas de la manzana puede observarse el grado de concentración dentro de la planta urbana (Plano 21). El área más consolidada en términos de ocupación parcelaria se presenta en las dos primeras hileras de manzanas y particularmente en las inmediaciones al silo en correspondencia con el origen del asentamiento. El resto

de la planta urbana la ocupación se da de modo muy disperso constatándose asimismo manzanas totalmente vacías.

El uso del suelo es dominantemente residencial con viviendas individuales. Los equipamientos de apoyo se concentran en el área más consolidada y particularmente sobre la arteria principal de acceso. A la unidad sanitaria y los establecimientos educacionales que incluyen una escuela agraria, se suman las instalaciones de clubes sociales y deportivos, y una iglesia. Complementan la oferta de equipamientos pequeños comercios de ramos generales, un hotel y las sedes de servicios públicos destinados a la seguridad e infraestructuras (Plano 22).

Las instalaciones del Silo constituyen el principal uso vinculado a la producción ubicado dentro de la planta urbana. Complementariamente pero sin mayor envergadura algunos depósitos y talleres de reparación de autos se distribuyen en forma dispersa e intercalados con las viviendas. En el entorno inmediato al área urbanizada y en relación con una incipiente zona residencial urbana se intercalan criaderos de animales y áreas de cultivos.

El carácter del paisaje urbano, fuertemente condicionado por la intensidad de la ocupación, encuentra diferencias significativas conforme que la ausencia de edificación, sumada a la falta de materialización de algunas calles, y la expresión de actividades vinculadas a granjas, lo asimila a entornos periurbanos o rurales, situación que se constata aún dentro del área amanzanada.

En líneas generales la morfología edilicia se caracteriza por la existencia de retiros de la edificación - de manera alternada- tanto de los ejes medianeros como de la línea municipal cuestiones que, sumadas a la existencia de parcelas vacías, definen un tejido mas abierto. Sólo sobre las parcelas frentistas a la puede reconocerse cierta continuidad de edificaciones sobre la línea municipal (Plano 23).

Con respecto al estado de la edificación las construcciones buenas se agrupan con cierto grado de coincidencia con el área mas consolidada, sobre la arteria principal de la planta urbana y, particularmente, en sectores cercanos al acceso a la localidad (Plano 24).

Las condiciones del arbolado urbano detectadas a partir del relevamiento muestran una situación bastante deficitaria pudiéndose observar que solo se presenta en forma continua sobre la arteria de acceso (Plano 25).

A partir de la caracterización precedente puede concluirse que los rasgos fundamentales de la estructuración urbana de Duggan están fuertemente condicionados por su lento crecimiento poblacional que dificulta el completamiento de la planta urbana.

Los componentes fundamentales de la estructura física están determinados por la localización del Silo en el extremo sur de la planta urbana como remate de Av. Galarza sobre la cual se emplazan además los principales equipamientos de apoyo a la residencia. En torno a ellos se encuentra el área que presenta mayor grado de consolidación parcelaria en coincidencia con edificaciones en buen estado y la existencia de pavimento. (Plano 26).

El resto de la planta urbana presenta una ocupación muy dispersa con gran cantidad de parcelas vacantes, donde asociadas a viviendas conviven animales y huertas. Puede constatarse ciertas tendencias incipientes de completamiento de sectores de la planta urbana cercanos al acceso.

Puede reconocerse una tendencia a la localización de usos vinculados a comercios y servicios al agro de cierta envergadura sobre la calle Malvinas Argentinas probablemente favorecidos por la accesibilidad caminos rurales que este sector ofrece.

Por fuera de la planta amanzanada tras la vía del ferrocarril se ubica uno de los equipamientos educacionales generándose desplazamientos entre este sector y la planta urbana. Hacia el borde opuesto

ES COPIA FIEL
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO OCAMPO
Director de Territorio

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4007-00050/11

y en las inmediaciones al acceso desde la RN N° 8 una serie de viviendas se emplazan en grandes parcelas de modo intercalado con usos agropecuario intensivos.

II.1.2.2. Localidad de Villa Lía.

La localidad de Villa Lía con 962 habitantes constituye el segundo centro poblacional del Partido. Ubicada en el extremo norte del territorio del Partido próxima al límite con la jurisdicción de Baradero, la planta urbana se encuentra conectada a la RP N° 41 y a través de esta con la ciudad de San Antonio de Areco. Constituye un centro poblacional cuya base económica esta vinculada a la actividad agropecuaria asociada al sector industrial a partir de un establecimiento frigorífico y de dos silos de acopio de cereales.

La planta urbana proyectada originalmente aun no se ha materializado en su totalidad dando lugar a un damero en el cual parte de sus bordes constituyen ámbitos netamente destinados a actividades rurales.

El trazado del ejido original contemplaba un área amanzanada delimitada por las calles Vieytes, Santa Fe, Hernández y Corrientes, rodeada de un área de quintas y chacras. En el, la trama ortogonal regular de manzanas cuadradas dispuesta a medio rumbo conforma un rectángulo cuyo lado mayor se dispone contiguo a la traza ferroviaria. En la actualidad, la falta de materialización de algunas manzanas del proyecto original sumado a la expansión urbana sobre el área de quintas ha dado como resultado interrupciones en la continuidad de la trama debido a la presencia de grandes bloques.

La composición del trazado se basa en una trama vial indiferenciada en correspondencia con espacios amanzanados que distinguen la existencia de una sola plaza ubicada lateralmente a la calle San Martín que como desde el acceso atraviesa la planta urbana hasta rematar en la estación del ferrocarril.

Actualmente el área amanzanada asciende a 84 unidades, una de ellas destinada a plaza, donde la subdivisión parcelaria presenta distintas tipologías y dimensiones de lotes. Del total de las manzanas existentes 7 se encuentran divididas en menos de tres unidades parcelarias, 28 en cuartos de manzana, y 9 manzanas en seis parcelas de igual dimensión. Las restantes manzanas cuentan entre 12 y 20 parcelas cada una, pudiendo reconocerse solo una manzana subdividida en 28 unidades.

En general las parcelas presentan generosas dimensiones. En la medida que las manzanas se alejan del eje central hacia el borde de la planta urbana se produce el paulatino aumento de las dimensiones de las parcelas llegando al cuarto de manzana. A este criterio -probablemente del proyecto original- se incorporaron en las sucesivas divisiones otras formas de parcelamiento dando lugar a parcelas con menores dimensiones (Plano 27).

En la actualidad se registra un total de 856 parcelas de dimensiones variables, de las cuales 461 se encuentran ocupadas cifra que representa el 23 % del total de parcelas urbanas de Villa Lía y que da cuenta de la gran disponibilidad de parcelas vacías (Plano 28).

Si se analiza la intensidad de ocupación a través del porcentaje de parcelas ocupadas por manzanas, puede observarse que prácticamente todas las manzanas cuentan con parcelas vacantes y algunas de ellas están totalmente vacías. La mayor intensidad de ocupación se verifica en las inmediaciones de la calle San Martín desde Salta hasta la plaza principal y desde este sector hacia Dorrego. Esta zona constituye el área mas consolidada y cuenta con valores promedios que oscilan entre el 60 % y 79 % de las parcelas ocupadas de las manzanas (Plano 29).

El uso del suelo es dominantemente residencial con viviendas individuales en parcelas de dominio privado distribuidas de modo disperso en distintos sectores de la planta urbana y conviviendo en las áreas de borde con actividades vinculadas al sector agropecuario intensivo (Plano 30).

La escuela, una unidad sanitaria, la iglesia y algunos centros sociales y deportivos, conjuntamente con algunos comercios de uso diario constituyen el equipamiento del área residencial. Ellos se concentran particularmente sobre las calles San Martín, Corrientes y en las inmediaciones a la plaza central.

Los usos vinculados a la actividad productiva se ubican sobre el límite de la planta urbana. En el acceso el Frigorífico y uno de los silos, otro silo detrás del espacio ferroviario, y una importante cantidad de criaderos de aves distribuidos al sur, que inclusive se localizan al interior de la planta urbana coexistiendo con usos residenciales.

Las dimensiones parcelarias sumadas a la existencia de una importante cantidad de lotes vacantes, la ausencia de pavimentos y la coexistencia de usos vinculados al agro, resultan cuestiones determinantes del paisaje urbano resultante, pudiendo reconocerse como tal en una acotada extensión de la planta urbana en correspondencia con el área de mayor consolidación.

No obstante es posible reconocer los rasgos del paisaje urbano a través de la morfología de la edificación, el estado de las construcciones y las condiciones que desde el espacio publico aporta la existencia de arbolado urbano.

Sobre el área mas consolidada predomina un tejido conformado por edificaciones sobre la línea municipal y retiradas de los ejes medianeros, cuestión que se modifica sustancialmente hacia sendos bordes de la planta urbana donde las construcciones ubicadas sin apoyarse en los límites de las parcelas ni en la línea municipal dan lugar a un tejido abierto (Plano 31).

En líneas generales el estado de la construcción es regular, pudiendo constatarse particularmente en las inmediaciones de la plaza central los sectores con mejores condiciones edilicias. Las construcciones en mal estado se localizan de modo disperso sobre los bordes de la planta urbana, con una incipiente conformación de un área con estas características sobre el sector oeste del área consolidada (Plano 32).

De acuerdo al relevamiento realizado el arbolado urbano no alcanza a constituir un componente determinante del paisaje urbano tanto por las características de las especies como por la existencia con continuidad en su distribución. Resultan muy acotados los trayectos de calles que cuentan con árboles y menos aun en forma continua (Plano 33).

En base a las cuestiones antes apuntadas y de las relaciones que entre ellas se establecen pueden los rasgos fundamentales de la estructura urbana de Villa Lía a través de su expresión física sintetizada en el Plano 34.

Sobre la base del trazado conformado por el área amanzanada, el asentamiento urbano se estructura en base a un eje definido por la prolongación del camino de acceso a la localidad desde la RP N° 41 que a través de la calle San Martín remata en la Estación del Ferrocarril.

El proceso de ocupación parcelario ha dado como resultado la existencia de un área residencial consolidada en correspondencia con la plaza central y el área de expansión del ejido original cercano al acceso. En torno a la plaza se localizan los usos institucionales, pudiéndose reconocer una lógica distinta en la ubicación de los pocos comercios existentes hacia el cuadrante oeste que conjuntamente con la ubicación de establecimientos industriales y la unidad sanitaria, definen un carácter particular sobre este sector.

De forma inmediata a la planta urbana, en el acceso principal se emplazan enfrentados el Frigorífico y el Silo. La importancia de la actividad de estos establecimientos sumada al decaimiento de servicio ferroviario evidentemente ha constituido factores determinantes de la forma en que se realizo el completamiento urbano.

Por fuera del área consolidada una importante extensión amanzanada se encuentra en vías de consolidación o completamente vacía. En ella, las características del parcelamiento de generosas dimensiones sumadas al lento y disperso proceso de ocupación dificultan las posibilidades de su completamiento.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director Registro Oficial
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

4102-0050-11
CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº

Fs. 47
758

II.1.2.3. LOCALIDAD DE VAGUES.

Lo localidad de Vagues corresponde a un asentamiento poblacional rural que tiene una pequeña concentración de equipamientos en torno a la Estación de Ferrocarril homónima. A escasos kilómetros de la ciudad cabecera del partido y sobre el límite con el partido de San Andrés de Giles esta localidad se encuentra conectada a la RP. N°41 a través de una arteria pavimentada y con una serie de caminos rurales de tierra a través de los cuales es posible vincularse con la RN N°8 y la localidad de Solís de la jurisdicción vecina (Plano 35).

En torno al espacio ferroviario se disponen a una escuela pública, un centro recreativo de pequeña escala asociado a un emprendimiento agropecuario, y un asilo que conjuntamente con el templo y la propia Estación constituyen los componentes que destacan tanto en su magnitud como por su arquitectura en un marco netamente rural.

En líneas generales los equipamientos mencionados conjuntamente con un hotel en ampliación y un comercio de ramos generales presentan buen estado y cualifican el lugar, en contraste con las escasas viviendas de regular calidad que se intercalan entre ellos.

El parcelamiento en el cual se emplazan los mencionados usos no constituyen manzanas pudiéndose constatar en forma muy clara sus límites y tras ellos el entorno rural.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

II.2. LA VISIÓN DE LOS ACTORES

Tal como se mencionara en el punto I.2.7 de la Sección I, las entrevistas realizadas en el marco del presente estudio, también permitieron detectar la opinión de los actores de la comunidad frente a temas que involucran problemáticas y potencialidades relativas al desarrollo urbano. De la sistematización de las mismas (Anexo I: Entrevistas comunitarias) se sintetizan a continuación los principales aspectos tratados:

II.2.1. PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS.

Una cuestión de orden general referida a los usos del suelo, tuvo que ver con el actual marco normativo al que algunos trataron de excesivamente rígido, en algunas actividades, desactualizado en otras e insuficiente al no dar respuesta a demandas actuales.

En ese sentido, la mayor parte de las opiniones reflejaron la falta de previsión normativa frente a nuevas radicaciones industriales, demandando la definición de un área afectada específicamente a este uso (parque industrial o similares), lamentándose por la actual coexistencia conflictiva de plantas industriales con y usos residenciales (o el caso de Villa Lía relacionada con la localización de un matadero aves en relación al uso residencial. Hubo opiniones con respecto a localizaciones de conjuntos de vivienda de interés social, que no contribuyen a la integración de la población, proponiéndose que las respuestas a las demandas de vivienda se canalicen en parcelas vacantes del ejido urbano.

También se escucharon opiniones a favor de la identificación de áreas a afectar a la radicación de clubes de campo. En general se planteó la preocupación ante la indefinición de las áreas de futura expansión urbana, como así también la necesidad de prever el impacto a producir por la doble mano de la RN N° 8 ante la eventual radicación de nuevos usos.

Vinculado a la ocupación del suelo, se criticó el desordenado crecimiento del núcleo de San Antonio de Areco por falta de previsión, la ocupación de áreas inundables (detrás del río) y el proceso de transformación que sufre el barrio ante la radicación de sectores medios altos. Se critica el aspecto inorgánico de los barrios estatales y –en otro orden-, la pérdida de retiros de frente y de los corazones de manzana con la construcción de galpones y otras edificaciones ante la falta de control, como de la violación en general de las normas edilicias.

La cuestión de mayor recurrencia entre los entrevistados en materia de trazado y subdivisión, fue la identificación como problema de la falta de lotes –preferentemente chicos- en el área urbana de San Antonio de Areco. En los últimos años se han ocupado por parte de inmigrantes, sectores urbanos con parcelas de amplias dimensiones, en muchos casos con problemas de anegamiento. Asimismo, se advierte que esta carencia de suelo urbano puede agravarse ante las tensiones que pudiera producir el ensanche de la RN N° 8.

Hay quienes plantearon que como resultado de los loteos indiscriminados, el trazado actual del núcleo muestra un gran desorden y desintegración, favorecido por la existencia de límites naturales y artificiales muy marcados (río, rutas, vías férreas).

Se verificó una amplia coincidencia de distintos entrevistados en que la limitación de la oferta de suelo urbano generó una valorización desmedida de los lotes chicos que aun quedan en Areco, implicando un problema para los sectores medios que pierden el acceso a la tierra. Esta situación impacta incluso en el mercado de propiedades en alquiler, con una limitada oferta y consecuentes altos valores de comercialización.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Entre los casos de contaminación más reiterados, figura lo relativo a la disposición final de residuos sólidos urbanos sin tratamiento en una localización inconveniente por su proximidad al núcleo urbano. Complementariamente se plantea la falta de un programa de reciclado de basura.

Tuvieron también una importante consideración los casos relacionados con localizaciones industriales en proximidad a áreas residenciales, silos que generan problemas por olores, polvillo, ruidos, etc.; las que agregan riesgo explosivo como el almacenamiento de gas y combustible y el vinculado a la rehabilitación de un frigorífico en plena planta urbana.

Con respecto a los desagües con fluidos contaminantes, se identificó el canal del citado frigorífico y la conducción a cielo abierto de cloacales y pluviales hacia la planta de tratamiento. Muchos entrevistados señalaron su preocupación frente a la afectación que producen las inundaciones en diferentes sectores de la ciudad, aun en sectores próximos al área central.

Hubo quienes mencionaron la falta de conciencia frente a la problemática. Se habló de suciedad urbana y en la costa y en el propio río, cuyo origen había que buscarlo aguas arriba. Se mencionó también el electroducto de 13.200 voltios que atraviesa el pueblo.

Con relación a Villa Lía, se comentó el problema que ocasiona al medio la existencia del criadero de aves. Finalmente, si bien fuera del partido, la curtiembre Tanerco fue citada por varios entrevistados como un importante foco contaminante.

Uno de los temas que demandó mayor atención por parte de los entrevistados lo constituyó el sistema de saneamiento básico (agua corriente y desagües cloacales y pluviales). Con relación a su gestión, se lamentó la falta de un Plan Director Integral, la política tarifaria que premia al que derrocha (tarifa única), la falta de exploración de nuevos pozos y la sobre – explotación de los actuales. Además se criticó la falta de control del uso de equipos de riego, fertilizantes y pesticidas. Hubo también quienes criticaron la falta de mantenimiento de las redes. Como causas asociadas a estas cuestiones, se señaló que se origina a partir que el municipio quitó a la Cooperativa la prestación del servicio y eliminó la medición del consumo. Ahora hay que pagar para comprar agua mineral.

También se marcaron deficiencias e insuficiencias de los desagües cloacales y pluviales, como así también la escasa previsión en materia de inundaciones. Con respecto a Villa Lía y Duggan se informó sobre las carencias de servicios existentes. Otros entrevistados criticaron la falta de mantenimiento y reparación de calles de la ciudad, como así también de las insuficiencias del alumbrado público, citándose como ejemplo el caso del Barrio Parque.

En otro orden, se cuestionó que una localidad que pretende capitalizar el aprovechamiento de sus recursos turísticos, carezca de las debidas infraestructuras de apoyo tanto en la ribera como en el Parque Criollo (sanitarias como de energía eléctrica). Se criticó la falta de un vivero municipal con sus potencialidades para el desarrollo de planes de forestación en espacios públicos. Dos equipamientos comunitarios concitaron la atención de los entrevistados: uno por su ausencia (la terminal de ómnibus) y otro por su crítica situación actual (el hospital).

Los entrevistados reconocieron la existencia de problemáticas diversas en los diferentes componentes del espacio público. De los espacios circulatorios se destacó el mal estado de las veredas y su limitada extensión transversal que dificulta su forestación. También se cuestionó la norma que limita la cartelería comercial y la falta de definición municipal en materia de tipo y cantidad de luminarias necesarias en el alumbrado público. Algunos entrevistados lamentaron la falta del establecimiento de un circuito urbano que rescate y valorice el patrimonio arquitectónico local.

Con relación a los espacios verdes naturales que corresponde al borde del río, se señaló la necesidad de proveer de equipamientos de infraestructuras de apoyo a la actividad turística como también la afectación

de un espacio para feria de artesanos. En el resto de los espacios verdes solo se mencionó la escasa utilización de las plazas por parte de la juventud.

Si bien todas las temáticas consideradas en las entrevistas involucran cuestiones de planeamiento y gestión, aquí se destacan aquellas que permiten encuadrarlas en posibles políticas locales. Del amplio listado reconocido, se mencionan aquellas que hacen a la necesidad de optimizar el ordenamiento territorial, la previsión de escenarios futuros (particularmente en cuestiones ya desarrolladas relativas a los usos, subdivisión, ocupación, servicios, problemas ambientales), y la necesidad de considerar la participación de la comunidad.

Asimismo, dentro de ellas se destacó la importancia de normar y controlar la edificación privada para evitar el manejo voluntario de las reglamentaciones que realizan los particulares ante la falta de control. Otra área de interés, lo constituyó la necesidad de ordenamiento del transporte y el tránsito, tanto de los desplazamientos vehiculares externos (carga y pasajeros), como en los modos locales (motorizados y no motorizados) y la necesidad de reforzar el control.

También quedaron identificadas áreas geográficas y temáticas que demandan un tratamiento particularizado, como el borde costero, el parque criollo, el circuito urbano patrimonial, la regulación del turismo en estancias, entre otros.

II.2.2. RECURSOS

De los recursos identificados en la sistematización de las entrevistas con la comunidad de San Antonio de Areco, se han reconocido tres categorías diferentes (socio-culturales, físico espaciales y ambientales; y patrimonio histórico arquitectónico), las que no pretenden ser abarcativas de la totalidad de las potencialidades locales identificadas, sino solo procuran reflejar una clasificación que surge de las opiniones recepcionadas.

En relación a los recursos socio territoriales, los entrevistados han destacado la importancia cualitativa de la oferta educativa del partido, a partir de la capacitación que se brinda desde los establecimientos existentes en San Antonio. Del mismo modo se ha valorado la utilización que se hace de los clubes y otras instituciones comunitarias, como espacios de integración social.

Tanto los entrevistados residentes originarios de San Antonio de Areco como los que llevan menos tiempo en el lugar, han reconocido y valorado la calidad humana, solidaridad y buena vecindad. Por otra parte, ha sido destacado lo tradicional como un valor cultural relevante, que contribuye a la definición de un perfil característico de San Antonio.

De las disponibilidades físicas existentes en Areco, se destacaron las infraestructuras viales como facilitadoras de la accesibilidad regional; las que sirven de contención y apoyo al desarrollo turístico; las condiciones cuali cuantitativas del paisaje natural y del parque edilicio; y la disponibilidad de suelo urbano actual como la posibilidad de afectar nuevas tierras a ese uso. Las referidas cuestiones, constituyen parte esencial de las potencialidades físicas de Areco, en términos de sus equipamientos y disponibilidades territoriales frente al desarrollo urbano y de las actividades turísticas y productivas.

Complementariamente con los recursos antes señalados, se identificaron otros que integran lo cultural y lo espacial. Se hace referencia aquí a la cuestión patrimonial, que fue vista por los entrevistados como un valor relevante y de creciente consideración social por parte de la comunidad local.

A modo de síntesis del presente apartado, se destaca la profusa identificación de conflictos y potencialidades aportadas por los entrevistados, lo cual junto al análisis territorial realizado, constituye un insumo básico para la formulación de las conclusiones del diagnóstico general.

ES COPIA FIEL ORIGINAL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102.0080-11

FOLIO Nº 760

SECCION III:
EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4001-2050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 761
DI.SE.TA.

III.1. SITUACIÓN ACTUAL DEL PATRIMONIO EN LAS LOCALIDADES Y DE LOS PRINCIPALES HITOS DEL ÁREA RURAL.

III.1.1. PANORAMA GENERAL DE SAN ANTONIO DE ARECO

El patrimonio arquitectónico y urbanístico de San Antonio de Areco está comprendido en una trama regular producto de la secular tradición hispánica que se inicia con la fundación -cuya fecha fue establecida convencionalmente el 23 de octubre de 1730- cuando la Iglesia Católica decidió que San Antonio de Areco fuera sede de una de las seis primeras parroquias de campaña creadas en el interior de la provincia de Buenos Aires. El núcleo urbano fundacional surgió en torno a la capilla a partir de un conjunto de vecinos que compraron sus lotes en una venta de tierras donada por el fundador de San Antonio de Areco, terrateniente Gral. José Ruiz de Arellano, a la Iglesia Católica para construir una Capilla. Este había llegado desde Navarra y por los servicios prestados a la Corona Española le fueron concedidas tierras que junto con las que recibieron las herederas de Arellano, sumaron treinta y dos leguas cuadradas.

Al igual que muchos centros urbanos de la pampa húmeda, San Antonio de Areco se consolidó durante la hegemonía del modelo agro exportador desplegado entre fines del siglo XIX y las tres primeras décadas del siglo XX.

Efectivamente, hacia 1853 Areco contaba con una población de 869 personas en el pueblo y 872 en el campo todos estos argentinos, los extranjeros sumaban 44 habitantes en el pueblo y 29 en el campo, la ciudad contaba con 61 casas "de material" y 275 ranchos. Para 1923 el partido de Areco tenía una población de 12.000 habitantes.

Como parte de este progreso económico, la construcción del medio ambiente urbano cobró una singular fuerza en este contexto, desplegándose una intensa actividad edificatoria de carácter privado, complementada con equipamientos realizados por el Estado y entidades como la Iglesia e instituciones de bien público, para la administración y los servicios.

Las tierras originalmente pertenecientes a San Antonio de Areco se han dividido en el pasado siglo en seis partidos: San Antonio de Areco, Exaltación de la Cruz, San Andrés de Giles, Carmen de Areco, Campana y Zárate. El actual partido de San Antonio de Areco incluye a las localidades de Villa Lía, Duggan, Vagues y la planta urbana de Areco propiamente dicha.

III.1.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS LOCALIDADES

III.1.2.1. LAS LOCALIDADES DE VILLA LÍA, DUGGAN Y VAGUES.

Estas tres localidades que forman parte del Partido de San Antonio de Areco presentan rasgos individuales de interés urbano arquitectónico, en tanto se trata de fundaciones posteriores a la ciudad cabecera del partido. En un orden decreciente, cuantitativamente, se puede señalar que Villa Lía presenta un sitio urbano de interés patrimonial relativamente homogéneo extendido en un área de unas 16 manzanas con edificaciones sobre las calles perimetrales a la misma. Duggan en cambio reconoce un eje urbano dominante y por otro lado la estación, mientras que Vagues concentra su legado patrimonial en torno a la estación.

En el caso de Villa Lía, su origen fue el paso del ferrocarril sobre tierras cuya heredera era entonces Trinidad Mercedes Lía Rodríguez y Muñoz. Se pudo constatar aquí la existencia en la planta urbana de esta población un conjunto de obras de valor patrimonial, entre las cuales se destacan la Capilla San José

–frente a la plaza-, el antiguo Hotel Bellavista (Ing. A. Barberis, 1928), ambas expresiones del llamado Neocolonial, y la antigua estación de FC.

Se trata de unas 34 obras distribuidas en relación a un área definida por las calles Santa Fe (junto a las vías del antiguo FCNGMB), Moreno, Mendoza, Belgrano, Salta y Sarmiento. Estos elementos relevados se consignan en el Anexo IV que incluye las imágenes exteriores y la localización de cada una de ellas en la planta urbana.

Duggan surgió de la estancia "San Ramón" creada por los hermanos Duggan, procedentes de Irlanda en el año 1859. El área casi despoblada fue progresando al construirse la estación del ferrocarril en 1882. Los Duggan instalan en 1888 la cabaña Sittyton con animales de la raza Shorton.

Desde el punto de vista patrimonial se pueden señalar como sitios históricos por un lado el frente edificado sobre la calle J. L. Galarza - prolongación del acceso desde la Ruta 8 –, que incluye la Capilla San Juan Bautista, la escuela y algunas viviendas y comercios (especialmente el antiguo almacén de ramos generales lateral a dicha capilla) y algo desplazado en dirección Este la antigua estación con sus equipamientos habituales (actualmente Escuela de Educación Agropecuaria Nº 1). Estos elementos relevados se consignan en el Anexo IV que incluye las imágenes exteriores y la localización de cada una de ellas en la planta urbana.

Vagues se encuentra a 7 Km de la planta urbana de Areco y debe su nombre (según Federico Oberti) al Capitán Don José Vagues, Alcalde de la Ciudad de Luján alrededor del año 1800 y defensor de las fronteras en los distintos años de acciones militares. Como sitio de interés patrimonial se puede rescatar el área adyacente a la estación de ferrocarril –dado la profusión de equipamiento e infraestructura- la Escuela (SEIMM Nº 1) y la Iglesia e Instituto Francesco Faa di Bruno, con la posibilidad de rehabilitación de algunas viviendas particulares. Estos elementos relevados se consignan en el Anexo IV que incluye las imágenes exteriores y la localización de cada una de ellas en la planta urbana.

III.1.2.2. La Localidad de San Antonio de Areco

El desarrollo social, económico y cultural experimentado por esta ciudad en su devenir histórico ha producido un legado patrimonial arquitectónico y urbanístico de indudable significación.

Como producto del relevamiento y consultando diversas fuentes, como el sitio web oficial referidos a San Antonio de Areco, hasta aquellos que brindan información de interés turístico, histórico-cultural, se pudo detectar un conjunto de obras que han sido distinguidas por la comunidad como Lugares Significativos (ostentan una placa que lo atestigua) que se consignan en el Anexo IV que incluyen el listado acompañado de imágenes y la localización de cada una de ellas en la planta urbana.

En términos urbanos la característica tipológica saliente de San Antonio de Areco es la consolidación de la fachada telón a partir de planos de mampostería de altura relativamente homogénea (predominantemente de planta baja con unos 6 metros de altura total) fuertemente articulados mediante la presencia de decoración y ornamentos de procedencia clasicista.

Por su parte, como particularidades siempre hablando en términos urbanos, se pueden señalar la presencia de: a) esquinas sin ochava; b) pasajes vehiculares que vinculan visual y físicamente el espacio público y el interior de los inmuebles; c) edificios domésticos de dos plantas; d) edificios de escala monumental y morfología muy individualizada coexistiendo dentro del tejido con otros de características domésticas y rasgos típicos.

La combinación de los aspectos típicos y particulares aportan el grado de variedad y matices al espacio público que otorgan identidad a San Antonio de Areco y por lo tanto, estos aspectos merecen el mayor cuidado en términos de conservación.

ES COPIA FIEL
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO J. CAMPO
Apoderado Especial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Este legado se halla comprendido dentro y fuera del área que, con fuerza jurídica a través del decreto Nº 375 (8 de noviembre de 1977), estableciera el Municipio, atento a las recomendaciones del ICOMOS Pampa Húmeda. Dicha área que ésta determinara como ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL O MONUMENTAL (ZPP) ha contribuido en términos generales a que el mismo conserve parte de las características que le confieren identidad.

Sin embargo, en el área definida, no obstante las restricciones de la ordenanza y el reglamento, se observa un proceso de deterioro urbano a partir de la pérdida de valores históricos y patrimoniales de buena parte de las obras que conforman dicho centro, fundamentalmente a partir de una serie de intervenciones de diversa índole que han provocado en los bienes patrimoniales una pérdida de su autenticidad.

Aun así, el área del casco histórico, como así también las áreas aledañas, mantienen una notable homogeneidad dada por la continuidad del plano de construcción sobre la línea de edificación municipal y la continuidad del plano de altura límite en las construcciones de una serie de calles y a lo largo de varias cuadras.

Sin embargo, cierta forma de entender la actividad comercial -propia del desarrollo de las ciudades argentinas, sobre todo, a partir de los años '60s- ha desvirtuado y desfigurado obras de significación arquitectónica e histórica que se habían conservado hasta entonces. En este sentido cabe señalar la ampliación de las ventanas o vidrieras –cuando ya se trataba de antiguos comercios- o aun la virtual desaparición de la materialidad del basamento edilicio dado su reemplazo por apoyos puntuales y vidrieras corridas.

También se verifica el reemplazo de antiguas construcciones por otras contemporáneas que no se han sensibilizado con las características del ambiente urbano histórico; esto se expresa en la disonancia tipológica, morfológica y cromática de las nuevas obras (viviendas particulares, comercios y edificios institucionales).

Algunos usos no compatibles con centros históricos resultan un problema de gran magnitud, tanto en términos funcionales como espaciales y morfológicos; como por ejemplo la estación de servicio.

Se verifican intervenciones desacertadas sobre obras de valor patrimonial a partir de las siguientes intenciones perseguidas:

- Modernización

Las operaciones mas frecuentes en este sentido son:

a) el reemplazo de las carpinterías originales por otras que no guardan correspondencia con el conjunto.

b) la eliminación parcial o total de elementos ornamentales que forman parte del lenguaje arquitectónico original del bien (cornisas, balaustradas, pilastras, etc.)

c) el revocado de superficies antiguas de ladrillo visto.

d) la pintura de superficies antiguas de ladrillo visto.

e) la pintura de superficies revocadas con símil piedra.

f) el retiro de rejas

g) la incorporación de aleros

- Transformación pintoresquista

Esta operación es frecuente en centros históricos crecientemente turísticos (con el antecedente de la desafortunada transformación que se está operando en Colonia del Sacramento, ROU)

Las intervenciones están orientadas a conferir a los bienes una apariencia basada en un pintoresquismo referido a otro tiempo y lugar que el de las obras originales, a partir del agregado de elementos impropios o la modificación ostensible de los existentes (si bien la gama es muy amplia, cabe mencionar aleros de teja, mamparas y vitreaux, mosaicos murales y herrería "artística").

- Falso histórico

Se trata de construir nuevas obras o modificar existentes (de valor patrimonial o no) de tal manera de imitar obras identificadas con un período histórico determinado que, presuntamente, se identifique con el lugar (o no).

En este sentido, quienes impulsan estas transformaciones suelen desconocer –además- los elementos constitutivos del "estilo" buscado, por lo cual el resultado potencia la confusión histórica cultural que contribuyen a generar.

Por otra parte, en el caso de obras nuevas, se verifica también una falta de ajuste con el entorno urbano histórico a partir de generar propuestas que no contemplan sus principales argumentos constitutivos, tales como apego a la línea de edificación municipal.

- Obras en estado de abandono

Se han detectado también –dentro y fuera de la ZPP- obras de valor patrimonial en estado de abandono, lo cual hace peligrar su continuidad material en el tiempo. Al respecto deberían tomarse los recaudos a fin de revertir tal situación o, al menos, detener el proceso de deterioro a partir de obras de consolidación y protección material del bien.

- Presencia de voladizos y salientes antirreglamentarias

Se observa que no se ha respetado el inciso c) del Artículo 5° ya que se ha detectado la construcción de voladizos que sobrepasan la Línea de edificación Municipal.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
2407-0060-M

52

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 763
DI.SE.TA.

12

III.2. POLÍTICAS MUNICIPALES DE PRESERVACIÓN. LA NORMATIVA VIGENTE.

III.2.1. EL DECRETO Nº 375 (8 DE NOVIEMBRE DE 1977) Y LA ORDENANZA 1043/78.

El decreto y la Ordenanza referidas en el título fueron formulados en la segunda mitad de la década del setenta del siglo XX, iniciándose una etapa que se ha continuado hasta el presente donde comenzaron a consolidarse en la Argentina las preocupaciones públicas en materia de conservación patrimonial, traduciendo anteriores iniciativas aisladas en instrumentos de regulación de validez general.

Hasta entonces los instrumentos de regulación auspiciaban el pensamiento dominante vigente que era modernizador a ultranza, siendo en el caso de San Antonio de Areco y las localidades de Villa Lía, Vagues y Duggan menos evidente que en otros núcleos urbanos del país.

Hay que tener en cuenta que la idea de ciudad desplegada desde las primeras décadas del siglo XX hasta mediados de dicho siglo constituía una apuesta a la renovación del tejido de la mano de inversiones de envergadura que permitieran duplicar como mínimo el índice de ocupación total del suelo. Este proceso continuó en la segunda mitad del siglo (hasta 1977) a partir de la ley de propiedad horizontal de 1948 que permitió incrementar la subdivisión de las parcelas en unidades funcionales. Por otro lado y convergentemente, se instaló una ideología que se puede sintetizar en la conocida frase "tradición de lo nuevo" a partir de la cual se estimuló el cambio de las identidades acrisoladas por experimentos significativos que operaron frecuentemente contra las tradiciones consolidadas.

La noción de patrimonio como soporte físico de la identidad cultural no había cobrado un lugar protagónico.

El cambio de paradigma auspiciado por la UNESCO en congresos como el celebrado en noviembre de 1972 en París propiciaron la conservación del patrimonio cultural en un sentido más lato de cuanto se venía tratando hasta entonces[35] y tanto la continuidad del tejido urbano como el conjunto de hitos culturales vistos ahora en un sentido antropológico, impulsó la necesidad de conservar sitios históricos.

En esta línea las decisiones tomadas tempranamente por la Municipalidad de San Antonio de Areco resultan atinadas a efectos de encauzar el desarrollo urbano dentro de un área de valor histórico.

Sin embargo cabe hacer algunas observaciones:

El artículo 1° define los límites de un área que denomina "Zona de Preservación Patrimonial Monumental (ZPP)" y a la que define como "la extensión caracterizada por la presencia de numerosos edificios y centros de interés monumental". Al respecto, cabe señalar que la definición en términos literales de la ordenanza resulta sesgada en relación a la diversidad de valores que dicha ZPP incluye. En efecto comprende sectores de diversa índole entre los que se incluye el sector de la costanera a ambos lados del río de predominante o total valor paisajístico / ambiental que por su significación merecería a nuestro juicio ser particularizado. En tal caso la ZPP debiera definirse como "la extensión caracterizada por la presencia de numerosos edificios y centros de interés monumental y paisajístico/ambiental". Debe tenerse en cuenta que pocos años más tarde de la promulgación de esta ordenanza, la UNESCO en el congreso

35 El Patrimonio Cultural según las actas de este Congreso comprende los conjuntos "grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia", y los lugares o sitios "obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza...que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico".

de Florencia de 1981 amplió el paradigma incluyendo los jardines históricos a los que definió en un sentido abarcante que "se aplica lo mismo a jardines modestos que a grandes parques, ya sea planificados o "el paisaje".

Otro punto a observar en la delimitación de la ZPP es que dicha zona no incluye la Estación de Ferrocarril y su entorno inmediato sobre la calle Güiraldes.

En relación a la delimitación de subzonas y el establecimiento de usos permitidos a que remite el artículo 2° cabe señalar que más allá de la necesidad de incluir otras subzonas en la ZPP, la delimitación es pertinente y los usos permitidos no atentan potencialmente contra el legado patrimonial.

El artículo 3° referido a "DEMOLICIONES, AMPLIACIONES, RECONSTRUCCIONES, REFORMAS Y TRANSFORMACIONES", a pesar de que en el mismo se señala que estas acciones "quedan limitadas y solamente se permitirán aquellas que fueran consideradas y aprobadas, mediante resolución fundada y siguiendo el procedimiento que surge del artículo 12° de la presente Ordenanza", entendemos que deben quedar sujetas a los grados de protección determinados en un inventario, pudiéndose demoler únicamente aquellas obras cuya protección según determine el inventario sea de alcance perceptivo y que dentro de la misma pertenezca a la subcategoría renovable.

El artículo 5° "DE LOS EDIFICIOS NUEVOS" refiere a que "los edificios nuevos deberán materializarse en arquitectura contemporánea, respetando las características del medio a través de la adecuación de la escala, ritmos, relación de vanos y llenos y el uso de materiales y colores tradicionales". Si bien se remite a un contextualismo difuso, la referencia a materiales tradicionales resulta ambigua ya que si bien –por ejemplo- el ladrillo a la vista es un material tradicional, su utilización en una obra nueva en un contexto de casas con revoque común o símil piedra resultaría discordante. Otro tanto ocurre con los colores, ya que al referirse solamente a "tradicionales" no se precisa paleta y habilita la posibilidad de combinaciones históricamente incorrectas y estéticamente perniciosas; igualmente se omiten las características de las pinturas, lo cual puede conducir a la utilización de productos incorrectos, como en el caso del "Puente viejo", el cual fue virtualmente plastificado.

Los indicadores que fija el mismo artículo 5° para las obras nuevas establece que "las alturas máxima y mínima estarán determinadas por la máxima y mínima existentes en la cuadra de referencia, no debiendo sobrepasar nunca los siete metros, considerándose a los ejemplos existentes de mayor altura hitos visuales singulares dentro del paisaje urbano. En el caso de los predios de esquina predominará el concepto de mantener armonía con los edificios existentes en las otras esquinas, ellos fijarán el promedio de altura admisible al caso, no debiendo sobrepasar los siete metros".

Desde nuestro punto de vista resulta conveniente considerar las alturas de los edificios linderos -que puedan ser tomados en cuenta desde el punto de vista patrimonial por estar incluidos en el inventario-, o bien del edificio de valor patrimonial mas cercano, ya que "la máxima y la mínima existentes en la cuadra" pueden resultar una referencia perceptivamente lejana y, por tanto, visualmente inverificable. Asimismo debe considerarse la necesidad de tomar como referencia la altura real del bien vecino, eludiendo la altura genérica de 7 metros.

El apartado g) "TRATAMIENTO DE FACHADAS" en el que se señala que se "deberán respetar en la organización de fachadas, las líneas horizontales de referencia que fijan los edificios de valor de la cuadra en la que la obra se inserte" resulta una recomendación muy general y, por tanto, insuficiente como para pautar un "tratamiento de fachada".

El apartado h) "MATERIALES" por su parte recomienda el empleo de "Ladrillo común a la vista, al natural o pintado, tratamiento con revoque y terminación con pintura, hormigón a la vista". La generalización del uso de ladrillo a la vista, particularmente sin pintar, no es conveniente. Se debe atender en cada caso a la situación de las obras linderas, siendo recomendable el uso de ladrillo a la vista solamente cuando alguna de las mismas –inventariadas como de valor patrimonial- presente este tratamiento.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Director de Despacho Oficial
SECRETARIA GENERAL

El artículo 6° "DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES" establece que los mismos si son de valor "constituyen el elemento fundamental caracterizante del paisaje urbano de la ciudad. De allí que para las reformas y transformaciones que en ellos se realicen, que deberán ser evaluadas y aprobadas de acuerdo al procedimiento que surge del artículo 12° de la presente Ordenanza, se considerará de fundamental importancia que no se desvirtúe la expresión formal de los mismos, y por lo tanto, su contribución al ámbito en que se halla inserto. En esos casos y frente a una propuesta que significa un aporte a la conservación de carácter que la Ciudad posee, se admitirá en el proyecto de reutilización del espacio interior que la volumetría de dichos edificios define, un FOT mayor que aquel admitido para los edificios nuevos."

Por nuestra parte encontramos que la referencia a que "se considerará de fundamental importancia que no se desvirtúe la expresión formal de los mismos" resulta potencialmente perniciosa en función de la protección de los bienes, ya que omite otros elementos constitutivos que, sólo en su conjunto, garantizan la conservación del valor patrimonial de la obra. Tal es el caso de cornisas, molduras, rejas y carpinterías –entre otros elementos- cuyo retiro o destrucción puede no afectar "la expresión formal" de la obra pero desdibujarían y desvirtuarían su valor patrimonial.

Dentro de esta observación, la propuesta de FOT mayor que para obras nuevas, debe restringirse en términos generales para evitar que devenga en intervenciones que degraden los valores patrimoniales. En tal sentido sólo son aplicables a obras inventariadas con el grado de protección perceptivo o contextual con o sin posibilidad de sustitución[36]. Dentro de estos casos las intervenciones que aumenten la superficie útil del edificio se deben limitar a los locales de servicio, mientras que para el caso de los restantes locales el incremento de superficie útil mediante subdivisiones en altura (por medio de entrepisos y agregados de nuevos niveles) se podrá realizar siempre que estos locales no tengan una relación física o visual directa con el espacio público, de tal modo de garantizar la conservación de los valores perceptivos o contextuales aludidos.

El artículo 7° "DE LOS CERCOS" se señala que "en los casos de que la aplicación del FOT haga factible la aparición sobre la línea municipal de patios y/o jardines, deberán estos cerrarse a la calle con cerco de mampostería de dos metros con características arquitectónicas homogéneas y unitarias al programa desarrollado". Por nuestra parte consideramos que mas allá de la cuestión del FOT, debería ajustarse la construcción de obras nuevas, o bien de intervenciones sobre obras de valor contextual o perceptivo, a un criterio tipológico; o sea que las nuevas obras se ajusten a las tipologías habituales en la zona, lo cual probablemente evitaría la aparición de jardines que –a su vez- habría que ocultar tras "un muro de dos metros".

En el artículo 8° "DEL EQUIPAMIENTO, SEÑALIZACIÓN Y VEGETACIÓN" se señala que "la colocación, renovación o restauración de elementos que afectan el carácter del espacio urbano, entendiendo por tal el espacio comprendido entre volúmenes edificados de la ciudad, deberá realizarse con permiso expreso siguiendo el procedimiento que surge del Artículo n° 12 de la presente Ordenanza". Dicho procedimiento, que hace recaer toda la responsabilidad para la aprobación de los permisos solicitados en el "dictamen de la Comisión para la Zona de Preservación Patrimonial", resulta discrecional en la medida en que dicha

36 Con el grado de protección perceptivo se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico medio. Desde el punto de vista arquitectónico, su valor reside en el aporte que el edificio realiza a la configuración del espacio urbano. Esto implica que la protección queda circunscripta la/s fachada/s, muros enrejados, espacios exteriores abiertos al espacio urbano. Los aspectos que a proteger son pues aquellos inherentes a su carácter ambiental, comprendiendo los rasgos morfológicos, volumétricos y ornamentales, materiales, textura, color de sus fachadas, que se consideren imprescindible para determinar el carácter del edificio o del lugar. Se admite restringidamente la rehabilitación de algunas de sus partes (carpinterías por ejemplo).
Perceptivo con admisión o posibilidad de sustitución: con este grado se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico bajo. No teniendo un sustantivo valor por sí mismos, son transitoriamente partícipes en la definición de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana. A diferencia del caso anterior estos bienes admiten la renovación, es decir la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva que guarde las características urbano-ambientales asignadas a la zona.

comisión no cuenta con el respaldo técnico de un inventario y un cuerpo normativo debidamente avalado para expedirse objetivamente.

En el CAPITULO II "DE LA COMISION PARA LA ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL MONUMENTAL Y PROCEDIMIENTO" se especifica en su artículo 9° titulado "COMISION PARA LA ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL MONUMENTAL" que "para el tratamiento de situaciones no contempladas por la presente Ordenanza, o cuando esta hace mención al requerimiento de dictámenes en casos especiales, se crea la comisión para la Zona de Preservación Patrimonial Monumental".

Consideramos que mas allá de la necesidad de crear una "Comisión", son demasiadas las "situaciones no contempladas por la presente ordenanza". Esto conlleva la necesidad de que dicha Comisión deba intervenir permanentemente pero sin una base normativa definida. No se aclara el carácter de dicha comisión: consultivo, resolutivo, etc.

En el siguiente artículo (10) "COMPOSICIÓN DE LA COMISION PARA ZPP" se indica que la misma estaría constituida por: "a) el Director de Planeamiento, Desarrollo y Plan Regulador; b) el jefe del Departamento de Turismo; c) el asesor de asuntos legales; d) un técnico representante del comité Argentino del Consejo internacional de Monumentos y Sitios –ICOMOS- Región Pampa Húmeda y e) un representante de la Junta local de Estudios Históricos.

Como se puede observar existe una conexión directa entre el especialista en Patrimonio y la institución que participa en la producción del Plan de conservación, lo cual en los papeles asegura una unidad de criterio técnico. Sin embargo a juicio de lo observado dicha comisión no llegó a conformarse, ha dejado de funcionar o no ha cumplido con los objetivos establecidos por la ordenanza.

En el artículo 11° se señala que "la Comisión para la ZPP contará con el apoyo de la Dirección de Planeamiento, Desarrollo y Plan Regulador y utilizará como elemento base para sus decisiones el estudio técnico realizado a los fines de la promulgación de la presente Ordenanza. Queda facultada para solicitar al departamento ejecutivo que declare preservable para recuperación patrimonial cualquier bien que los estudios determinen. La comisión para la ZPP dictará su propio reglamento de trabajo." y en tal sentido consideramos que resulta válida su actualización..

En los "PROCEDIMIENTOS" prescriptos en el artículo 12° se estipula que "en todo trámite de edificación, demolición, reconstrucción o preservación de fachadas, pinturas de los mismos, colocación de letreros y carteles, etc., que afecten a los inmuebles comprendidos en la ZPP, sin perjuicio de la intervención de los Órganos Municipales correspondientes según las reglamentaciones vigentes, se solicitará dictamen de la Comisión para la Zona de Preservación Patrimonial".

Nuestro punto de vista subraya el hecho que todo recae en este artículo. Resulta equivocada la referencia sólo a "fachadas", lo cual puede resultar confuso y pernicioso para el bien.

En el artículo 13° que señala que "a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 3°, 5° y 6°, y a fin de que la comisión del artículo 10° pueda expedirse, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación técnica: plano de obra, replanteo, instalación sanitaria y electricidad, planta, fachada, 2 cortes, silueta de superficies, perspectiva de fachada indicando colores y materiales"

A este apartado debería agregarse "toda documentación necesaria a los fines de verificar la pertinencia de la intervención".

III.2.2. LA ORDENANZA N° 2.501 / 2002

En este caso cabe considerar nuestro acuerdo general sobre la mayor parte de sus artículos, puntualizando las siguientes observaciones:

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
U.de N°5, FAU-UNLP
Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

En relación al artículo 3 referido a la declaración de Interés Patrimonial, consideramos que esta declaración se vería reemplazada –o complementada- por la asignación de grados de protección, previa realización de un inventario y catálogo.

En relación al artículo 6 en el cual se otorga "carácter de patrimonio artístico y cultural municipal a los monumentos, estatuas, bustos, placas y esculturas, ubicadas en lugares y-o edificios públicos, y-o todo mobiliario urbano, previo dictamen de la autoridad de aplicación", debería aclararse que, en el caso de las placas no debería alentarse la nueva incorporación de las mismas a obras de distinto valor, contra el cual pueden atentar.

Respecto al artículo 7 que establece el régimen de los bienes de Interés Patrimonial donde se señala que "toda acción a emprender sobre los bienes declarados de interés patrimonial que implique cualquier modificación, conservación, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la municipalidad, con intervención de la autoridad de aplicación" hay que tener en cuenta que los bienes –eventualmente catalogados- con el mas alto grado (protección integral) NO pueden ser sometidos a refuncionalizaciones).

Respecto al artículo 8 en el párrafo referido a que "las marquesinas, toldos, carteles comerciales y señalizaciones, deberán guardar proporción y unidad con el edificio, de acuerdo a las normas que dicte la autoridad de aplicación", resulta discutible -cuando no incongruente-la posibilidad de incorporar algunos de estos elementos –en especial marquesinas- a edificios protegidos.

El artículo 9 referido a indicadores Urbanísticos señala que "las parcelas donde se encuentren inmuebles declarados de interés patrimonial quedarán afectadas en caso de su demolición o destrucción a los siguientes indicadores urbanísticos". Tal afirmación resulta inconcebible dado que al tratarse de un bien "declarado de interés..." (o sea protegido) se mencione como posibilidad su "demolición"; en caso de "destrucción" por razones excepcionales (catástrofes meteorológicas o atentado) podría aún contemplarse su reconstrucción fidedigna, según haya sido su valoración patrimonial).

El artículo 10 referido a notificación y publicidad, entendemos que debería pensarse en ofrecer una detallada información respecto al por qué de la conservación patrimonial.

El artículo 11 que dispone la señalización por parte del Departamento Ejecutivo, de los inmuebles declarados de interés patrimonial, debería establecer las características físicas de tal señalización.

Respecto al artículo 14 que postula la "constitución con carácter permanente de una Comisión de Preservación Patrimonial que tendrá status consultivo y participativo", es indispensable la participación de especialistas en este tipo de comisiones; así es en todo el mundo.

III. 3. CONSIDERACIONES FINALES

En base a los distintos aspectos referidos, se puede concluir que el "casco histórico" de San Antonio de Areco se encuentra en un punto de inflexión en relación a la conservación de su patrimonio construido que plantea una disyuntiva:

- Si no se toman de inmediato medidas preventivas y correctivas, las cuales deben ir indispensablemente asociadas con campañas permanentes de formación y concientización en relación al tema de la Conservación del patrimonio urbano, arquitectónico y urbanístico, el proceso de degradación física y cultural de los bienes significativos y del "ambiente histórico" que aun impregna a la ciudad será irreversible.
- Si se opera cuanto antes a nivel formativo, legislativo-normativo y se interviene en términos materiales; Areco puede conservar y reafirmar su identidad histórica y cultural a través de su Patrimonio construido.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-11

Fs. 55

FOLIO Nº 768

SECCION IV:
CONCLUSIONES GENERALES

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4107-0050-11

INTRODUCCIÓN

Las conclusiones a las que se arriba en este Informe, consideran los estudios técnicos y relevamientos realizados, como así también las opiniones vertidas por la comunidad entrevistada. Dichas conclusiones consideran las diferentes escalas abordadas, tanto la relativa al nivel regional, como la de los asentamientos urbanos analizados.

IV.1 DEL PARTIDO Y SU CONTEXTO REGIONAL

La ubicación estratégica en relación a la Región Metropolitana de Buenos Aires, y al corredor fluvial e industrial hacia los centros urbanos de mayor jerarquía nacional, constituye una de las ventajas comparativas del partido de San Antonio de Areco, tanto para el desarrollo de las actividades económicas -basado en las diferenciales condiciones del suelo rural-, así como de sus asentamientos urbanos producto de la accesibilidad de los mismos a rutas nacionales y provinciales.

La próxima ejecución de la doble vía en la RN N° 8, la buena rentabilidad actual del campo, y el cambio significativo del perfil del turista de la última década, crean un marco muy favorable para potenciar el desarrollo territorial del Partido.

El partido de San Antonio de Areco se encuentra en la región agrícola más productiva de la Provincia Buenos Aires. Esta ventaja es acompañada por un articulado complejo agroindustrial basado en las oleaginosas, semillas gruesas y la actividad de invernada en la ganadería. Producto de estas características productivas es que en la zona predominan lo que se llaman industrias vegetativas con tecnologías tradicionales, poca capacidad para innovar y desarrollar técnicas que produzcan derrames o externalidades positivas al resto de las industrias o la sociedad.

Como se ha mencionado el Partido genera su mayor valor agregado en la actividad primaria, específicamente en la soja, trigo y maíz, y confirma esta trayectoria aumentando las áreas sembradas año tras año en detrimento de la ganadería, ocupando el sector manufacturero el tercer lugar en orden de importancia y destacándose el rubro Elaboración de Productos Alimenticios y Bebidas como la actividad que más establecimientos posee en el Partido. Los sectores de Servicios Inmobiliarios, Empresariales y de Alquiler junto con Comercio al por Mayor y Menor son los otros rubros más importantes de la zona. La observación destaca una desproporción y un sector manufacturero que no acompaña debidamente al sector primario, y una orientación del Partido hacia sectores de servicios como por ejemplo Hotelería y Restaurantes.

En cuanto a infraestructura se destaca la excelente posición geográfica en la que se encuentra, la variedad de medios de transporte con los que cuenta, y la corta distancia hacia centros de exportación y de consumo. Así también se complementan las telecomunicación, electricidad y gas natural.

Las políticas de desarrollo en las que se encuentra participando el Partido son escasas, se puede citar el corredor productivo COPORONE pero del cual solo Campana, Zarate y San Nicolás son los municipios que poseen la mayor cantidad de empresas que forman la base exportadora del corredor. Actualmente la provincia se encuentra implementando distintos proyectos de desarrollo regional y municipal con financiación de Nación, Provincia y Municipios, pero de los cuales el Partido de San Antonio de Areco se encuentra ausente.

La orientación que se vislumbra en los objetivos de la Municipalidad es la actividad turística, y las actividades relacionadas como la elaboración de productos artesanales de cuero, plata, cerámica, etc. que además está relacionado con el crecimiento en los últimos años del rubro Hotelería y Restaurante nombrados anteriormente.

Con ese propósito el impulso que el sector turístico ha cobrado a nivel nacional, así como el lanzamiento de un plan de desarrollo para todo el país, permiten brindar un marco para establecer las posibles acciones a implementar, pudiendo contextualizar más ampliamente a San Antonio de Areco con otros ejes o centros de desarrollo turístico -caso del Corredor del Paraná Inferior hacia Buenos Aires-, como oferta complementaria y no competitiva. En este sentido, la mejora en las condiciones de accesibilidad, como el ensanche de la RN N° 8 y la pavimentación de la RP N° 31 ayudarían a esta situación.

El hecho de localizarse próximo al principal centro emisor (Buenos Aires), tanto por ser puerta de entrada del turismo extranjero, como por representar su principal demanda a nivel nacional; y de poseer un carácter bien definido en cuanto a las modalidades recreativas y turísticas que ofrece, representan una potencialidad que aún no se encuentra desarrollada en todas sus posibilidades. Otro hecho significativo a tener presente es la consideración prioritaria del turismo receptivo como política nacional, a fin de captar segmentos de demanda con altos niveles de gasto, y en consecuencia mayores posibilidades de estadías prolongadas.

Sin embargo no ayuda la situación actual del sector financiero al limitarse la generación de crédito a las actividades productivas tradicionales.

En cuanto al medio social puede afirmarse que los recursos humanos del Partido de San Antonio de Areco son destacables, caracterizados por un bajo nivel de analfabetismo (2 %), una tasa de asistencia al nivel EGB del 95,9 %, posibilidades de desarrollo hasta nivel terciario cuestiones favorecidas además por la existencia de centros universitarios en municipios vecinos. Además presenta una baja tasa de la población con necesidades básicas insatisfechas (8,4 %) en relación con el interior de la provincia (12,7 %), y una moderada tasa de población sin cobertura de salud (34,8 % comparado con el interior de la provincia 43,5 %).

Existe en los últimos años un proceso de despoblamiento del Partido, como se ve en la pirámide poblacional, donde actúan dos fuerzas: migraciones y baja tasa de natalidad. El proceso descrito está relacionado con la estructura productiva que ha venido evolucionando en los últimos años, en los cuales se evidencia un desarrollo notable del sector agrícola y actividades incipientes de servicios como turismo, ambas con poca repercusión en el empleo.

Entre las problemáticas sociales destaca la cuestión del empleo, las migraciones y el creciente proceso de polarización social y fragmentación entre zonas urbanas.

Los núcleos urbanos integrantes de la región de estudio se vinculan entre si y con su entorno mediato e inmediato, a través de redes de comunicación viales y ferroviarias. El área es atravesada por corredores ferroviarios de carga, si bien en los últimos años el tráfico comercial y de pasajeros se canaliza casi exclusivamente por el modo automotor, cuestión favorecida por el mejoramiento de la red vial, y potenciada aún mas en la mediada que se concreten varios de los proyectos anunciados tal es el caso de ensanche de la RN N° 8 hasta Pergamino.

Las principales rutas nacionales que conectan la Capital Federal con el norte y oeste del país (RR NN N° 7, 8, 9 y 12); y las RR PP N° 6, 41 y 51 que se desplazan aproximadamente en forma anular a la Capital Federal conformando con las primeras -y el resto de las rutas radiales- un sistema vial regional.

La Figura III.1., muestra el sistema urbano de la región considerada, expresado a través del valor que cuentan dos de las variables más significativas, cuales son la dimensión demográfica de cada núcleo urbano y las intensidades circulatorias de sus vías principales, expresada en TMDA (tránsito medio diario anual). Ello es ilustrativo del peso singular de la localidad de Zárate, a juzgar por su tamaño poblacional – significativamente superior al resto- y la incidencia de los volúmenes de tránsito que concurren hacia esa ciudad, tanto desde la Capital Federal por RN N° 9, como –en menor medida- desde la RP N° 6.

A excepción de esta porción el resto de la región muestra situaciones más equilibradas en esas variables; con localidades cabeceras de valores demográficos relativamente similares y pequeños poblados

ES FOTOCOPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL
FEDERICO GOMEZ
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A RESOLUCIÓN Nº
4402-0050-M

diseminados al interior de los partidos, y similares volúmenes del tránsito en las rutas nacionales que atraviesan las jurisdicciones de la región.

Gobierno de Gobierno
FOLIO
Nº 768
U.I.S.E.T.A.

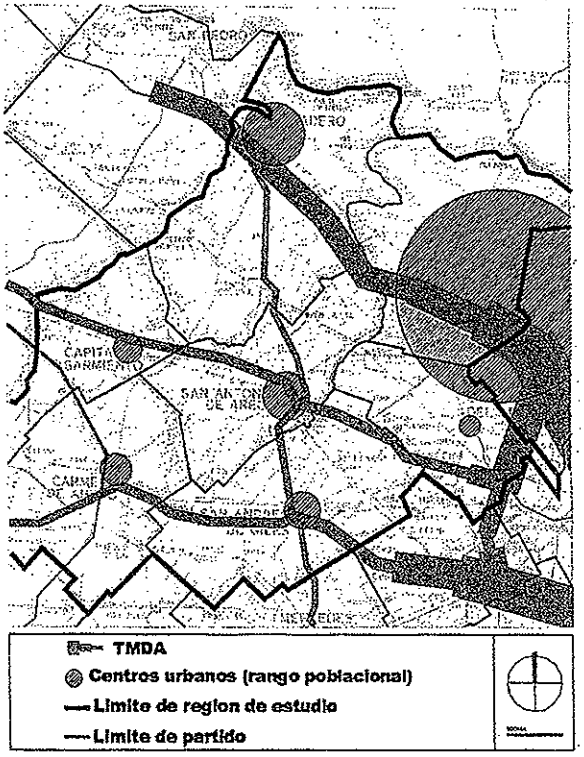


FIGURA IV.1. Sistema Urbano Regional.
Elaboración propia Fuente: CNHP y V Año 2001. INDEC. DPE Prov. de Bs. As., y a información proporcionada por la DVPBA.

En el contexto del sistema urbano regional pueden reconocerse en el Partido San Antonio de Areco los rasgos que contribuyen a la identificación y comprensión de su estructuración territorial (Figura III.2).

En principio se destacan las ventajas comparativas respecto a otras jurisdicciones resultantes de las condiciones del suelo dado que el que75 % de la superficie presenta elevados índices de productividad y situaciones diferenciales conforme la altitud para su destino a la producción agraria o ganadera. En ese sentido se ha mencionado e identificado la zona de menor altitud delimitada por la cota de nivel de 30 m que involucra al extremo noreste del partido y particularmente la de los de los territorios próximos a los cursos de agua que atraviesan el partido.

Los tres principales núcleos urbanos del Partido, se disponen en una franja central del mismo, siendo servidos tanto por las rutas nacionales y provinciales ya citadas, como por un par de ramales ferroviarios de baja o nula actividad. Si bien existen buenas condiciones de accesibilidad entre la localidad cabecera y los restantes asentamientos, no es directa la relación entre esos núcleos menores y el interior jurisdiccional.

SAN ANTONIO DE ARECO
REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

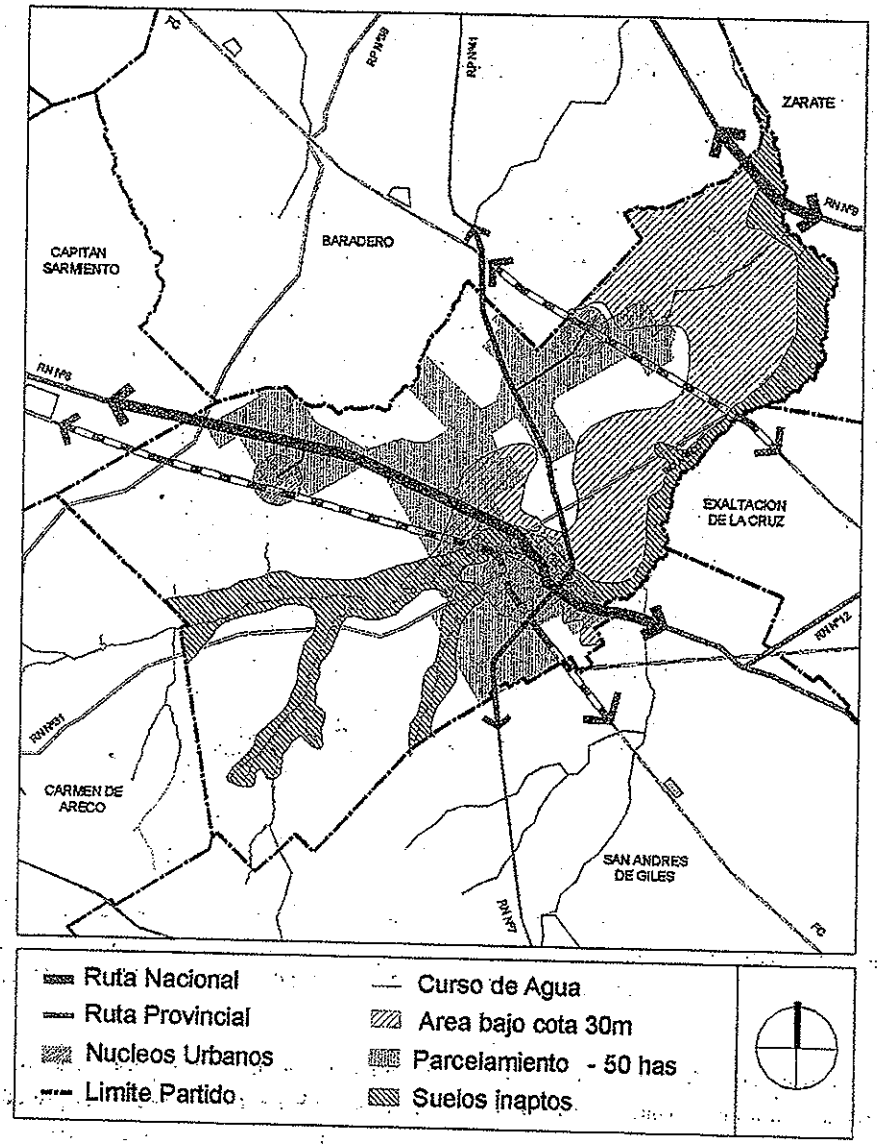


FIGURA IV.2. Síntesis de la Caracterización Territorial.
Elaboración propia.

La referida franja central, es a la vez la que concentra el predominio de parcelas rurales menores a 50 hectáreas, dejando en evidencia las tensiones inmobiliarias que la han marcado en el proceso de configuración territorial, en correspondencia -como queda dicho- con la mayor accesibilidad regional, la mejor aptitud para usos productivos y urbano- residenciales; y –consecuentemente- la disponibilidad de servicios al agro.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

IV.2. DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

En relación a la escala de los núcleos urbanos, se han considerado cuestiones referidas a la actividad turística, las que dejaron las entrevistas realizadas y las procedentes del análisis territorial.

Dentro del sistema urbano del partido pueden reconocerse roles diferenciales sus asentamientos. La ciudad de San Antonio de Areco, cabecera del Partido constituye el centro de mayor jerarquía, concentrando el desarrollo del sector terciario y secundario, y con un importante desarrollo de la actividad turístico-recreativa. Los restantes núcleos, Villa Lía y Duggan con un fuerte grado de dependencia funcional con la ciudad cabecera, constituyen pequeños centros de servicio a la actividad rural.

La fortaleza de San Antonio de Areco la conforman la ribera del río, la temática gauchesca, la actividad de los artesanos, el patrimonio arquitectónico y urbanístico; pero también la seguridad y hospitalidad como valores buscados por los turistas, debiendo mejorar las infraestructuras de apoyo al uso de la ribera o el propio estado natural del río para permitir su uso náutico recreativo, el funcionamiento finisemanal del turismo y la falta de vinculación económica del turismo de estancias.

Entre los principales conflictos en relación a la actividad turística se pueden destacar la necesidad de mayores niveles de promoción junto a algunas carencias en materia de instalaciones e infraestructuras que permitan utilizar el río para actividades que superen la mera contemplación. Por otra parte, la falta de propuestas de actividades para los días hábiles, impide la captación de los crecientes sectores de turismo extranjero o al turismo nacional ante el corrimiento de vacaciones.

En los últimos años se verificó un crecimiento en la cantidad de servicios de gastronomía y alojamiento de diversas modalidades, incluso en viviendas particulares; y una tendencia creciente de segmentos de demanda de mayor poder adquisitivo, y en consecuencia mayores capacidades de gasto o consumo.

Entre las problemáticas locales detectadas en el marco de las entrevistas, se consideró al actual marco normativo como excesivamente rígido, desactualizado e insuficiente, especialmente en lo referido a los usos del suelo (industria, viviendas de interés social, clubes de campo, áreas de futura expansión urbana, etc.

Se criticó el desordenado crecimiento del núcleo de San Antonio de Areco por falta de previsión, la ocupación de áreas inundables (detrás del río) y el proceso de transformación que sufren los barrios ante la radicación de sectores medios altos, el mal estado de las veredas y su limitada extensión transversal, la falta de lotes chicos en el área urbana; el desorden y desintegración del trazado; la limitación de la oferta de suelo urbano generó una valorización desmedida de los lotes.

IV.3. DEL ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO.

IV.3.1. INTRODUCCIÓN

El resultado final del análisis territorial realizado, fue representado gráficamente en el Plano 18 que se describe a continuación, a los efectos de una más clara comprensión de sus alcances. Dicho desarrollo se estructura en base a la identificación de las problemáticas identificadas (Conflictos) y los recursos locales actuales y futuros (Potencialidades). El tercer componente considerado, corresponde a las tendencias que se visualizan en el territorio.

IV.3.2. CONFLICTOS

En el desarrollo del presente Informe, se ha hecho mención de la existencia de la problemática asociada a la existencia de barreras físicas de importante consolidación, representadas por las rutas, las vías del ferrocarril y el río. Si bien han permitido la definición de un claro límite al núcleo urbano, también han contribuido a la aparición de conflictos de conectividad entre zonas, generando también problemas de desintegración urbana. Otra consecuencia de la existencia de estos bordes, la conforman la limitación parcial de la oferta parcelaria, lo cual generó indirectamente la alteración de los valores de mercado, aun ante modestas variaciones de la demanda de lotes urbanos.

En el origen de esta situación, debe señalarse la existencia de políticas permisivas -generalmente subsidiarias de intereses especulativos inmobiliarios- que en el desarrollo del proceso de urbanización, favorecieron la subdivisión del suelo en áreas con alto compromiso en materia hídrica y claros riesgos de inundación. Entre ellas, se encuentran las áreas próximas a la planicie de inundación del Río Areco -principalmente en proximidad a los Barrios Amespil y Don Pancho-, al punto que en la actualidad existen sectores de ocupación nula, donde incluso no se han materializado algunas aperturas de calle.

Asimismo, en el sector ubicado tras las vías del FC, se han observado sectores anegables en correspondencia con cursos de agua subsidiarios del Río antes citado. Es de destacar que uno de esos afluentes, es el denominado zanjón del frigorífico, que años atrás constituía un virtual límite del área urbana, pero que en la actualidad –al haberse expandido el área urbana hacia la RP 41- genera algunas problemáticas hídricas y de integración urbana, que demandan su resolución.

Con relación a los usos del suelo, puede mencionarse que algunas localizaciones producen disfunciones urbanas de distinto tipo, generando conflictos al funcionamiento urbano y a la calidad de vida de la población. Algunos ejemplos se desarrollan a continuación:

Cerca de la convergencia de las dos principales rutas que llegan a San Antonio (RP N° 41 y RN N° 8), se verifica la existencia de un basural a cielo abierto, próximo al núcleo y sin el debido tratamiento.

Un conflicto destacado es el que surge de la coexistencia de usos productivos y de servicios con áreas residenciales (industriales o mixtas). En una franja territorial existente entre la RN N° 8 y una de las avenidas de borde del núcleo (Av. Smith), se localiza una serie de establecimientos -entre los que se encuentran silos-, que producen afectaciones al movimiento vehicular, y generan riesgos de contaminación y molestias en general a residentes vecinos. Pero también se ha reconocido la existencia de otros establecimientos –planta de gas, venta de combustible al agro-, con el consecuente riesgo de explosión. Una situación problemática similar, se produce en el área próxima a la Estación ferroviaria, tanto por la existencia de silos próximos y dentro de la misma, como por el frigorífico en el sector opuesto.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO CCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-2050-11

Otras localizaciones también conflictivas por su difícil coexistencia con el uso residencial, están representadas por los criaderos de pollos ubicados en un área próxima a la RP N° 41, o la localización del propio cementerio, que atento a las tendencias de expansión urbana que se verifican, representa una situación de riesgo a futuro.

El análisis de la cobertura poblacional en materia de servicios urbanos, permitió identificar conflictos de diferente significación, particularmente ante las carencias en algunos sectores urbanos carentes de servicios de saneamiento básico. Podría incorporarse como situación de riesgo futuro potencial –en términos de contaminación-, a las áreas con crecimiento ocupacional y poblacional carente de servicios básicos de red, principalmente en el sector sur de la ciudad.

Las problemáticas asociadas al sistema circulatorio se reconocen en principio, por la escasa articulación entre el subsistema de vías regionales y el subsistema local, toda vez que no se hallan materializadas vías colectoras que favorezcan las necesarias transiciones de velocidades y caudales circulatorios. Los sitios de mayor conflictividad en estos términos, están representados en el Plano 18, en correspondencia con las arterias de acceso de uso más frecuente hacia y desde la RN N° 8; lo cual también se observa en la RP N° 41, principalmente en su intersección con la Av. Durán.

Otros conflictos circulatorios, principalmente de congestión e insuficiencias de estacionamiento, se suscitan en el área central dada la alta concentración de usos comerciales, administrativos, bancarios, etc.; en un sector urbano espacialmente muy acotado (Plaza del municipio, calles Arellano, Alsina y Gral. Alvear, aproximadamente). Finalmente, podría señalarse la existencia de conflictos de accesibilidad y conectividad en sectores localizados al sur de la Av. Quetgles, por discontinuidad de la trama circulatoria; y con los barrios ubicados por fuera de los límites físicos representados por las rutas, el río y las vías férreas.

El análisis territorial permitió detectar la existencia de diferentes situaciones en materia de calidad urbana, visualizable en los planos de estado de edificación, arbolado urbano, disponibilidad de servicios y aun éste mismo plano de conflictos urbanos. Pero sin duda la situación de mayor criticidad corresponde a parte de los barrios ubicados detrás de la Estación ferroviaria (Prado) y el que se encuentra cruzando el río (Amespil). En esos sectores se verifican los niveles de mayor compromiso en materia de las variables comentadas, lo cual ha llevado a clasificarlas como áreas degradadas.

IV.3.3. POTENCIALIDADES

Como ya fuera comentado en ocasión de describir la estructura regional, las rutas que bordean el núcleo urbano de San Antonio, cuentan con una jerarquía relevante. Su trascendencia regional permite a la ciudad posicionarse en un alto nivel de accesibilidad en el sistema circulatorio nacional, regional y metropolitano. Esa condición es la que permite definir la potencialidad para el desarrollo de sus actividades económicas productivas y de servicios, tanto para la consolidación de las hoy existentes, como para proyectar el desarrollo de emprendimientos en nuevos sectores.

El río Areco marcó desde su origen a la ciudad. El aprovechamiento turístico recreativo de su litoral, hoy se consolida gracias a la visión anticipatoria que tuvieran quienes preservaron la condición forestal y el carácter público de los bordes del curso de agua. La localización próxima de sitios de interés histórico (Puente Viejo) y cultural (Museo y parque gaucho), las instalaciones de servicios de apoyo existentes (Clubes, recreos, camping, etc.), como así también los establecimientos gastronómicos y de alojamiento que se disponen en las parcelas frentistas -y próximas- a la costa; conforman un conjunto de elementos que se constituyen en una potencialidad -no la única- para el desarrollo de la actividad turístico recreativa de Areco.

Debe citarse además, la importante cualificación de su patrimonio histórico-arquitectónico y urbanístico, a lo cual contribuye el alto grado de conciencia colectiva existente en sus habitantes, que contribuye al mantenimiento y preservación del mismo. Del mismo modo, esa conciencia se vincula fuertemente con la cultura gauchesca y la valoración de lo tradicional, lo cual contribuye a dar a San Antonio su perfil particular.

San Antonio cuenta con un entorno rural de gran riqueza paisajística, conformada no solo por sus componentes naturales, sino también por las transformaciones producidas por el hombre, en diferentes momentos históricos. Se pueden destacar sin duda la forestación implantada generalmente alineada en torno a rutas y senderos rurales, las obras de arte en caminos o ramales ferroviarios en correspondencia con los cursos de agua, los establecimientos afectados a la actividad rural y los propios cascos de estancia, que en la actualidad se han incorporado a circuitos turísticos con buena repercusión.

La cuantificación realizada sobre la disponibilidad de parcelas urbanas y especiales en la Sección precedente, lo que fuera a su vez espacializado en el plano respectivo, permite identificar una oferta de suelo urbano sin ocupación, que si bien no resulta excesivo, es suficiente por el momento para contener las expectativas de crecimiento poblacional, -vegetativo e inmigratorio- por un par de décadas. Las condiciones de aptitud de las mismas no son semejantes, encontrándose varias de ellas en áreas de riesgo de inundación y/o carente de servicios básicos, o en sectores urbanos funcionalmente desarticulados.

IV.3.4. TENDENCIAS

Se ha señalado reiteradamente durante el desarrollo del presente Informe, la situación que además se ve reflejada en el Plano 18, con referencia a las tendencias de expansión urbana de la localidad cabecera del Partido. Se pueden reconocer básicamente dos situaciones: una corresponde al desborde antes mencionado por fuera de los límites físicos representado por las rutas, vías y río; la restante se visualiza en el denominado Barrio Parque, dadas las tensiones de aproximación que se producen entre las áreas de desborde de dos corredores de expansión urbana. El primero de ellos, se ubica en forma aproximadamente paralela a la RN N° 8, desde la Av. Quetgles hacia la RP N° 41, en coincidencia con la localización de establecimientos productivos –entre la mencionada ruta y la calle Orofino- y de conjuntos de vivienda de interés social de diferentes operatorias. El restante corredor, se produce en correspondencia con el acceso de Av. Durán, que ha generado un reciente proceso de localización de viviendas de buena calidad edilicia y en parcelas de amplias dimensiones.

En diferentes sectores urbanos del núcleo de San Antonio de Areco, se observan tendencias a consolidar calles conteniendo una serie de establecimientos comerciales, sin embargo se ha notado el caso particular de la Av. Vieytes, que es una arteria que se prolonga más allá de las vías férreas (cuenta con paso a nivel) y que conforma la virtual continuación de la RP N° 31 -por un lado- y que llega hasta la Av. Smith en otro de los bordes del casco de mayor consolidación de San Antonio. Esta situación, además de disponer de una capacidad circulatoria mayor a sus paralelas más próximas, le otorga un carácter estratégico de arteria tangencial al área central de la ciudad. Tal condición, ha determinado -probablemente- la existencia de una tendencia a la localización de establecimientos comerciales a lo largo de la Av. Vieytes.

Finalmente, debe retomarse la descripción del sector comprendido entre la Av. Smith y RN N° 8, en que se verifica la existencia de un proceso a la consolidación de localización continua de establecimientos de producción y servicios -y en menor medida- en los fondos de la Estación Ferroviaria. Asimismo, en acotadas y periféricas áreas del núcleo, se observan crecientes grados de consolidación de áreas mixtas residencial/productivo: tanto en el caso de la Av. Smith, como así también en localizaciones dispersas ente las calles Güiraldes y Pellegrini.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4107-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 771

ANEXO I:
ENTREVISTAS COMUNITARIAS

12

ENTREVISTAS COMUNITARIAS

En el marco de la realización de la Primer Etapa del estudio, y con la finalidad de obtener elementos que contribuyan a construir una visión diagnóstica sobre la realidad del partido de San Antonio de Areco y sus localidades urbanas, se realizaron entrevistas sistemáticas con actores sociales de la comunidad. Su realización se encuadra en la necesidad de recibir de la propia comunidad involucrada, una percepción directa del marco en el cual desarrolla su actividad cotidiana, en la convicción que complementa -y no reemplaza- el aporte técnico profesional.

Una primera ronda de las entrevistas, se realizaron los días 16 y 17 de junio de 2005 en el Centro de Jubilados, desarrollándose la siguiente el 11 de julio de 2005 en el Salón Guerrico. Para la convocatoria se solicitó al gobierno municipal un listado de instituciones sociales, culturales, profesionales, etc. de la comunidad, a fin de cursar expresamente la invitación. A tal fin se elaboró un breve documento conteniendo una presentación de las características del estudio, de sus objetivos y plan de trabajo; como así también una serie de preguntas disparadoras. Estas perseguían el propósito de que los que acudieran a las entrevistas tuvieran clara dimensión de las expectativas del equipo técnico de la Universidad.

Se solicitó al municipio la difusión pública de la convocatoria de la Universidad, a fin de abarcar el más amplio espectro de asistentes a las mismas, dado que la cantidad y variedad de los entrevistados redundaría en un más rico reconocimiento de la realidad arequera.

Las preguntas sobre las cuales versaron las entrevistas, - y que tal como se señalara fueron suministradas con anterioridad a los entrevistados -, fueron las siguientes:

- ¿Cuáles son las principales problemáticas sociales y económicas del partido de San Antonio de Areco?
- ¿Cuáles son las mayores potencialidades que brinda para el desarrollo de las actividades económicas y de su sociedad?
- ¿Qué tipo de problemas urbano/ambientales identifica en la ciudad de San Antonio y las restantes localidades del partido?
- ¿Cuáles considera que son los principales recursos de la ciudad?
- ¿En qué condición se encuentra el patrimonio natural, histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad?

LAS ENTREVISTAS

En la siguiente tabla se presenta el listado de los entrevistados que participaron de las jornadas antes mencionadas, agrupados según tipo de instituciones de pertenencia. Separadamente se suministra la nómina de personas entrevistadas. Los números difieren dado que cada entrevista contó con distinto número de entrevistados.

INMOBILIARIAS	·ARECO PROPIEDADES ·ARECO CAMPOS	2
INSTITUCIONES SOCIALES	·BOMBEROS VOLUNTARIOS ·LISTA VERDE COOPERATIVA ELÉCTRICA ·CENTRO EX – ALUM. ESC. TÉCN./LIGA DEPORTIVA ·COOPERATIVA ELÉCTRICA	4
ASOCIACIONES CIVILES	·CENTRO DE COMERCIO ·ASOCIACIÓN DE TURISMO ·ASOCIACIÓN DE AMIGOS DEL PARQUE Y MUSEO REGIONAL CRIOLLO ·ASOCIACIÓN DE ARQUITECTOS DE S. A. DE ARECO ·ASOCIACIÓN DE ARTESANOS TRADICIONALES. Raul Pincho Pereyra CLUB DE PESCADORES	6
REPRESENTANTES DE LA GESTION MUNICIPAL	·BLOQUE CONCEJALES UCR (2 GRUPOS) ·BLOQUE CONCEJALES PJ (2 GRUPOS) ·BLOQUE CONCEJALES JUAN Y EVA PERON ·CONSEJO ESCOLAR DIRECCION DE CULTURA ·DIRECCION DE TURISMO ·GUIAS DE TURISMO MUNICIPALES ·MUSEO GUIRALDES	10
CIUDADANOS PARTICULARES		6
TOTAL DE ENTREVISTAS		28

- RODOLFO MARTÍN
- AMANDA PAZAGLIA
- FERNANDO FERNÁNDEZ
- ROBERTO FALIBENE
- SANTIAGO RODRÍGUEZ
- LAURA AMORELI
- JUAN JOSÉ FUSARI — Bomberos
- GUILLERMO TESTONI — Bomberos
- JOSÉ HERNÁNDEZ
- MANUEL JORDÁN
- HUGO ALB. DI SANTO Centro Comercio
- HUGO ALB. LOFREDO
- MARTÍN PUNTE
- LUIS CARLOS LUPINI
- DANIEL PAZZAGLIA
- MANUEL CALDERA
- JUAN JOSÉ GONZÁLEZ GONZÁLEZ
- JUAN JOSÉ BRUNO — Liga Dep. — Ex. Tecnica
- FERNANDO BAIGORRIA — Ex. Tecnica
- HORACIO BESSONART
- JUAN COLOMBO
- GABRIELA VIÑALES
- ROBERTO BOSCOVICH
- JUAN MIGUEL MERCANTE
- EDGARDO ARRIEN
- FLORENCIA SCIARA
- GRACIELA PELOSSI
- OSVALDO CAFFARO — COOSP
- MARÍA CELINA ALDASORO
- MARÍA EUGENIA MAGIO — Concej. UC
- ESTANISLAO BASAVILBASO
- ENRIQUE CORDONI
- SILVIA TERZA
- NATALIA CHAPARTEGUI
- CARLOS MARTINELLI
- RAUL LUCERO
- JOSE IRAZU
- MARTA MÉNDEZ — Guías
- MIRTA BIDONDE — Guías
- MARIELA GÓMEZ NÚÑEZ — Guías
- PATRICIO SANTOS ORTEGA
- CRISTINA GIORDANO
- CECILIA SMYTH
- JOSE LUIS CARISSIMO Club de Pescadores

PERSONAS ENTREVISTADAS (44)

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Dirección Provincial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

SISTEMATIZACIÓN DE RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS.

LA ESCALA REGIONAL.

	PROBLEMATICAS	POTENCIALIDADES
GENERALES	PERDIDA DEL SERVICIO FERROVIARIO. INSUFICIENCIA DEL TRANSPORTE. ALTO COSTO DEL PEAJE. SUCIEDAD Y CONTAMINACION DEL RIO. ALTO VALOR DEL SUELO FRENTE A OTROS PARTIDOS DE LA REGION.	PROXIMA EJECUCION DOBLE MANO DE LA RN N° 8. FUTURA PAVIMENTACION DE LA RP N° 31 QUE ACERCA ARECO A ZARATE-BRAZO LARGO. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE CUENCA PARA LA RESOLUCION DE LOS DESAGÜES.
ACT. RURAL	FALTAN SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRICOLAS. LOS TAMBOS CASI DESAPARECIERON. ACTIVIDAD DE BAJA OFERTA DE PUESTOS DE TRABAJO.	BUENA RENTABILIDAD ACTUAL DEL CAMPO. IMPORTANTE OFERTA DE ALMACENAMIENTO DE CEREALES. IMPORTANCIA DE LA ACTIVIDAD EN LOS HARAS.
INDUSTRIA	DESINDUSTRIALIZACIÓN DE LOS '90 AFECTO A ARECO. COSTO ENERGIA ELECTRICA DESALIENTA RADICACIONES INDUSTRIALES. IDEM POR EL ALTO VALOR DEL SUELO. CARENCIA DE UN PARQUE INDUSTRIAL. FALTA DE UN EMPRESARIADO LOCAL.	CAPACIDAD INSTALADA ENERGETICA SUPERIOR A LA UTILIZADA. DESARROLLO DE LA AGRO-INDUSTRIA. PYMES QUE HAY QUE FOMENTAR.
TURISMO	FALTA DE UN ACCIONAR MÁS DECISIVO DE PARTE DEL ESTADO MUNICIPAL. ESCASA PUBLICIDAD Y PROMOCION DE ARECO EN BUENOS AIRES. FALTA DE ARTICULACION PRODUCTORES CON PRESTADORES LOCALES. FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO AL USO DE LA RIBERA Y EQUIPAMIENTOS PARA USO RECREATIVO Y CULTURAL. LA SUCIEDAD DEL RIO NO FAVORECE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NAUTICA. FUNCIONAMIENTO FINISEMANAL GENERA SUBUTILIZACIÓN Y SATURACION. EL TURISMO DE ESTANCIA NO SE VINCULA ECONOMICAMENTE CON ARECO	MEJORAMIENTO DEL PERFIL SOCIO ECONOMICO DEL TURISTA DE ARECO. AHORA CONSUMEN EN ARECO. CAMBIO EN LA VISION DEL TURISMO POR PARTE DE SECTORES TRADICIONALES. MEJORAMIENTO DE LA OFERTA LOCAL DE SERVICIOS. (HOTELERIA Y GASTRONOMIA). BUSQUEDA DE PROFESIONALIZACIÓN DE LA PRESTACION TURÍSTICA. RECURSOS: LA RIBERA DEL RÍO; LA TEMÁTICA GAUCHA; LA ACTIVIDAD DE LOS ARTESANOS; EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO; LAS FIESTAS GAUCHAS; LA SEGURIDAD Y HOSPITALIDAD. EL TURISMO DE ESTANCIA GENERA OFERTA LABORAL HACIA SERVICIOS PERSONALES (MUCAMAS, COCINEROS, MOZOS).
ARTESANIA	LA FALTA DE EMPLEO LLEVA A JOVENES A VOLCARSE A LA ACTIVIDAD SIN VOCACION NI FORMACION. FALTA UN MAYOR APOYO POR PARTE DEL ESTADO.	IMPORTANTE DESARROLLO DE LA ARTESANIA TRADICIONALISTA (PLATERIA, SOGUERIA, TALABARTERIA, TELAS, ETC.) COMPLEMENTARIA CON LA ACTIVIDAD TURISTICA. (OTRO ATRACTIVO) EXISTENCIA DE ORGANIZACIONES QUE NUCLEAN A LOS ARTESANOS LOCALES. CURSOS DE CAPACITACION EN TALLERES Y ESCUELAS PUBLICAS. ALTERNATIVA LABORAL QUE RETIENE A JOVENES DE ARECO.

SOCIEDAD	CRECIENTE PROCESO DE POLARIZACION SOCIAL CON FRAGMENTACION ESPACIAL. BARRIOS CARENCIADOS CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA, PROSTITUCION Y DROGADICCIÓN. DIFERENCIAS CULTURALES ENTRE VECINOS VIEJOS Y NUEVOS.	SECTORES SOCIOECONOMICOS MEDIOS / ALTOS INMIGRANTES CONFORMAN AREAS RESIDENCIALES DE CATEGORIA. SE FORTALECE LA OFERTA INSTITUCIONAL PARA ESE GRUPO SOCIAL (CLUBES DEPORTIVOS / RECREATIVOS). ALGUNOS COLEGIOS ATRAEN ALUMNOS DE FUERA DE ARECO (SAN ANTONIO) Y CONSOLIDAN AREAS PERIFERICAS.
EMPLEO	EN LA DECADA DEL 90 SE PERDIO UN MILLAR DE PUESTOS DE TRABAJO. LA FALTA DE EMPLEO ES LA PRINCIPAL DEMANDA DE LA GENTE. PROCESO INMIGRATORIO CON GENTE SIN CAPACITACION LABORAL (CHANGARINES Y PEONES).	ARECO Y DUGGAN DISPONEN DE UNA BUENA OFERTA DE CAPACITACION LABORAL EN ESCUELAS TECNICAS.

LA ESCALA LOCAL

	PROBLEMATICAS
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS. FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES. ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES. LA LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE LOS CONJUNTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL. NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO. INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA. SE CRITICA LA FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL IMPACTO DEL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION. OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO. PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO PARQUE ANTE LA RADICACION DE SECTORES MEDIOS ALTOS. SE CRITICA EL ASPECTO INORGANICO DE LOS BARRIOS ESTATALES. SE LAMENTA LA PERDIDA DE LOS RETIROS DE FRENTE Y DE LOS CORAZONES DE MANZANA CON GALPONES Y OTROS EDIFICIOS. SE CRITICA LA VIOLACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION POR LA FALTA DE CONTROL.
TRAZADO Y SUBDIVISION	SE PLANTEA PREOCUPACION ANTE LA BAJA OFERTA DE LOTES "CHICOS" EN EL AREA URBANA. EXISTEN PARCELAS GRANDES INUNDABLES. LOTEOS INDISCRIMINADOS QUE DESORDENARON Y DESINTEGRARON LA TRAMA URBANA. LIMITES NATURALES Y ARTIFICIALES CONDICIONAN LA EXPANSION URBANA (RUTAS, VIAS, RIO). FALTA DE PREVISION ANTE EL INCREMENTO DE DEMANDA DE SUELO URBANO QUE PRODUCIRA EL ENSANCHE DE LA RN N° 8.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Delegado Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-0050/11

FOLIO 774

CONTAMINACION AMBIENTAL	• BASURAL A CIELO ABIERTO Y EN UNA LOCALIZACIÓN INCONVENIENTE. • LOCALIZACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS A AREAS RESIDENCIALES. • LOS SILOS GENERAN RUIDOS, OLORES, POLVILLO, ETC. • RIESGO POR INFLAMABLES (PLANTA DE GAS, COMBUSTIBLE USO RURAL, ESTACION DE SERVICIO AL LADO DE ESCUELA). • RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR HABILITACION FRIGORIFICO. • CONDUCCION A CIELO ABIERTO DE CLOACALES Y PLUVIALES. • INUNDACIONES EN DIFERENTES SECTORES DE LA CIUDAD. • SUCIEDAD URBANA Y EN LA COSTA DEL RIO. • SE ADVIERTE SOBRE CONTAMINACION QUE AFECTA AL RIO. • RIESGO POR EL ELECTRODUCTO QUE ATRAVIESA LA PLANTA URBANA. • FALTA DE CONCIENCIA COMUNITARIA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL. • CRIADERO DE POLLOS EN VILLA LIA. • FALTA DE UN PROGRAMA DE RECICLADO DE RESIDUOS. • LA CURTIEMBRE TANERCO (LIMITROFE CON SADA) IMPORTANTE FUENTE CONTAMINANTE.
SERVICIOS URBANOS	• FALTA DE UN PLAN DIRECTOR DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO. • CRITICAS A LA POLITICA TARIFARIA QUE "PREMIA AL QUE DERROCHA". • EXCESO DE NITRATOS. • AREAS SIN COBERTURA DE SERVICIOS. • FALTA DE PLANIFICACION (NO SE EXPLORAN NUEVOS POZOS Y SOBRE EXPLOTACION DE LOS EXISTENTES). • FALTA DE CONTROL EQUIPOS DE RIEGO, FERTILIZANTES Y PESTICIDAS. • FALTAN SERVICIOS EN DUGGAN Y VILLA LIA. • DEFICIENCIAS E INSUFICIENCIA EN LOS DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES. • FALTA DE MANTENIMIENTO DE CALLES. • INSUFICIENCIA DEL ALUMBRADO PUBLICO. • FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO EN RIBERA Y PARQUE CRIOLLO. • FALTA UN VIVERO MUNICIPAL. • FALTA UNA TERMINAL DE OMNIBUS. • EL HOSPITAL EN SITUACION CRITICA.
ESPACIO PUBLICO	VEREDAS ANGOSTAS, SIN FORESTACION Y EN MAL ESTADO. INDEFINICION OFICIAL EN RELACION AL ALUMBRADO URBANO. RECLAMOS POR LA NORMATIVA DE CARTELERÍA. NO HAY CIRCUITOS QUE VALORICEN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. SE PLANTEA COMO NECESIDAD LA INSTALACIÓN DE UNA FERIA DE ARTESANOS. RECUALIFICAR Y EQUIPAR AL ESPACIO LITORAL ESCASA UTILIZACION DE LAS PLAZAS POR PARTE DE LOS JOVENES.
GESTION	CRITICAS A LA FALTA DE POLITICAS Y PREVISIÓN EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. NECESIDAD DE QUE SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD. NECESIDAD DE NORMAR Y CONTROLAR LA EDIFICACION PRIVADA. SE PLANTEA LA FALTA DE ORDENAMIENTO Y CONTROL DEL TRANSPORTE (CARGA Y PASAJEROS) Y DEL TRANSITO (MOTORIZADOS Y NO MOTORIZADOS). AREAS QUE REQUIEREN UN TRATAMIENTO PARTICULARIZADO (BORDE COSTERO, PARQUE CRIOLLO, CIRCUITO URBANO PATRIMONIAL) NECESIDAD DE REGULAR EL TURISMO DE ESTANCIAS.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

	RECURSOS
SOCIO CULTURALES	• ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES Y DE CAPACITACION TECNICA DE ARECO Y DUGGAN. • ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS Y LA TECNICATURA EN TURISMO. • BUENA TRAMA SOCIAL, TRANQUILIDAD Y CALIDAD HUMANA DE LOS AREQUEROS. • BUENAS ORGANIZACIONES DE LA COMUNIDAD (AMIGOS DEL PARQUE, CARITAS, BOMBEROS, ROTARY, BIBLIOTECAS, ETC.). • LA VECINDAD COMO VALOR SOCIAL. • SEGURIDAD Y BUEN DIALOGO CON LA POLICIA. • SALUD CON BUENA PRESTACION DEL SERVICIO. • LOS CLUBES SOCIALES Y DEPORTIVOS (TEMPESTAD, RIVER, PESCADORES, COUNTRY, ETC.). • LO CRIOLLO Y TRADICIONAL COMO MARCA DE ARECO. • EL DESARROLLO DE LA ARTESANIA.. • LAS FIESTAS TRADICIONALISTAS.
FISICO ESPACIALES Y AMBIENTALES	• BUENA ACCESIBILIDAD. • LA ALTURA EDILICIA BAJA Y UNIFORME. • LA CALIDAD DEL PAISAJE Y SU POSIBILIDAD DE CONTEMPLARLO. • EL PARQUE CRIOLLO Y LA RIBERA DEL RIO. • LA INFRAESTRUCTURA GASTRONOMICA Y HOTELERA. • LAS POSIBILIDADES DE ENSANCHE URBANO HACIA SUR DEL CASCO. • LA OFERTA PARCELARIA DE VILLA LIA Y DUGGAN.
PATRIMONIO HISTORICO ARQUITECTONICO	• CALIDAD URBANA Y ARQUITECTONICA DEL CASCO HISTORICO. • EXISTE CONCIENCIA COLECTIVA DE PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTORICO - CULTURAL. • ARQUITECTURA EXPRESA LA IDENTIDAD AREQUERA. • LA ALTURA UNIFORME COMO VALOR PATRIMONIAL. • LAS NORMATIVAS DE PRESERVACION.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO UCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A RESOLUCIÓN 3°
4102-0050/11

Fs. 168
775

ANEXO II:
ACTIVIDAD TURÍSTICA

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

4102-0050/11
FOLIO 776

12

POLÍTICAS NACIONALES DE TURISMO.

La Ley Nacional de Turismo N° 25.997 define como uno de sus principales objetivos "... el fomento, el desarrollo, la promoción y la regulación de la actividad turística y del recurso turismo mediante la determinación de los mecanismos necesarios para la creación, conservación, protección y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales, resguardando el desarrollo sostenible y sustentable y la optimización de la calidad, estableciendo los mecanismos de participación y concertación de los sectores público y privado en la actividad".

Asimismo, generó en el marco del Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable otros órganos creados especialmente con fines específicos. Entre ellos pueden mencionarse:

- CONSEJO FEDERAL DE TURISMO, cuyas atribuciones más importantes se resumen en:
- Proponer la creación de zonas, corredores y circuitos turísticos en las provincias con acuerdo de los municipios involucrados donde puedan desarrollarse políticas comunes de integración, promoción y desarrollo de la actividad;
- Fomentar en las provincias y municipios con atractivos turísticos, el desarrollo de políticas de planeamiento estratégico compartidas entre el sector público y el privado.
- INSTITUTO NACIONAL DE PROMOCIÓN TURÍSTICA, como ente de derecho público no estatal en el ámbito de la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Su objetivo principal es "desarrollar y ejecutar los planes, programas y estrategias de promoción del turismo receptivo internacional y de los productos directamente relacionados con él, así como de la imagen turística del país en el exterior".
- PROGRAMA NACIONAL DE INVERSIONES TURÍSTICAS (financiadas por el Estado Nacional), que implica la inclusión en la Ley de Presupuesto de la Administración Nacional la financiación de inversiones anuales y la distribución de créditos en las jurisdicciones, sub-jurisdicciones y programas, según la conveniencia y viabilidad de los proyectos de interés turístico.
- Formular y conducir la actividad turística como activadora de desarrollo local y regional de la Provincia.

POLÍTICAS PROVINCIALES DE TURISMO.

Respecto a los antecedentes del desarrollo de políticas provinciales, el Decreto N° 1034 (y ampliatorios) del año 1981 establecía como Zonificación Turística Provincia las siguientes zonas:

- ZONA I: San Nicolás, Ramallo, San Pedro, Baradero, Zárate, Campana, Tigre, Escobar, San Fernando, San Isidro, Vicente López, Luján, San Antonio de Areco, Junín, Bartolomé Mitre y Salto.
- ZONA II: Quilmes, Berazategui, Ensenada, Berisso, La Plata, Magdalena, Chascomús, Monte, General Paz, Lobos, Esteban Echeverría y Gral. Belgrano.
- ZONA III: Olavarría, Azul y Tandil. 25 de Mayo.
- ZONA IV: Tres Arroyos, San Cayetano, Lobería, Necochea, Balcarce, General Pueyrredón, General Alvarado, General Madariaga, Mar Chiquita, Municipios Urbanos de Villa Gesell, Pinamar y de la Costa.
- ZONA V: Adolfo Alsina, Guaminí, Coronel Suárez, Saavedra, Tornquist, Bahía Blanca, Coronel de Marina Leonardo Rosales, Coronel Dorrego, Municipio Urbano de Monte Hermoso, Villarino, Patagones, Coronel Pringles, Puán y Pehuajó.

A partir de que en el año 2002 se creara la Secretaría de Turismo y Deporte de la provincia, las competencias en materia turística se ampliaron y profundizaron. Entre sus atribuciones más importantes, pueden resaltarse:

- Formular y conducir la actividad turística como activadora de desarrollo local y regional de la Provincia.
- Promover la descentralización turística a través de la creación de los consorcios turísticos regionales.
- Fomentar la inversión en esta materia de capitales locales nacionales y extranjeros.
- Proponer políticas y acciones conducentes a la consolidación de los sistemas económicos-turísticos procurando el pleno aprovechamiento, la agilización, expansión y fomento de los recursos turísticos.
- Coordinar la implementación de acciones con los organismos internacionales, nacionales, provinciales, municipales y organizaciones de la comunidad para propender a compensar y preservar espacios naturales y zonas afectadas a la actividad turística y recreativa.
- Propender a la difusión del turismo a través de la promoción de recursos regionales identificados en el Marketing turístico.
- Promover formas alternativas de turismo tales como: ecoturismo, turismo rural, agroturismo o turismo de aventura, turismo religioso, con la participación de las comunidades locales en el desarrollo y la planificación de las actividades turísticas, impulsando el turismo no convencional.

Como parte de la difusión de los atractivos turísticos con que cuenta la provincia, llevada adelante mediante el Sitio en Internet "Viva Las Pampas", se definen seis opciones o "Productos":

- "Viva el Campo": promoviendo el día de campo o estadías de un fin de semana en los cascos de estancias (unos 350 en total), con la finalidad de permitir el contacto con las tradiciones (fogones, guitarreadas, etc.).
- "Viva las Lagunas": asociado a la práctica de la pesca (pejerreyes) y de deportes náuticos (wind surf, jet sky y kayak).
- "Viva el Delta": proponiendo actividades recreativas de paseo, navegación y visita al puerto de frutos y sus otros mercados.
- "Viva las Sierras": identificando Tandilia y Ventania al sur de la provincia, para la práctica del turismo de aventura (bicicleta, cabalgatas, caminatas, escalada, travesías, parapente, kayak).
- "Viva el Sol y Playa": promoviendo los 800 km. de costa y su geografía de médanos, dunas y playas.
- "Viva las Termas": spas y establecimientos termales en base a aguas con propiedades curativas, es decir para un turismo pasivo.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO

SERVICIOS TURÍSTICOS.

SERVICIOS DE ALOJAMIENTO.

ALOJAMIENTO HOTELERO	ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO		
HOTELES/ HOSTALES/ RESIDENCIALES	ESTANCIAS	ESTABLECIM. DE CAMPO	CAMPINGS
La Posta de Vagues.	El Ombú*.	La Segunda*.	Municipal*.
Posada del Ceibo*.	El Rosario de Areco*.	La Cinacina*.	Club River Plate.
El Hornero *.	La Barriba*.		Pago de Areco (La Porteña)*.
Fuaz *.	La Porteña*.		La Segunda*.
San Carlos *.	El Relincho*.		Club Náutico **.
Los Abuelos*.	Los Patricios*.		Club Pescadores **.
De las Artes*.	La Isidora*.		
Su Hotel *.			
San Cayetano*.			
San Antonio*.			
El Recuerdo*.			
Hostal de Areco*.			
12	7	2	6

* Prestadores habilitados según el Sitio de Internet del Municipio: "www.areco.mun.gba.gov.ar". Año 2005.

** Prestadores según el Documento: "Desarrollo Turístico de San Antonio de Areco", Arq. María del Carmen Saravia, Secretaría de Turismo de la Nación. Año 1996.

Oferta de Alojamiento Hotelero y Extrahotelero en el Partido de San Antonio de Areco.

Elaboración propia. Fuente: Información Suministrada por la Dirección Turismo de la Municipalidad de San Antonio de Areco y Sitio de Internet del Municipio.

PARTIDO	POSICIÓN	CANTIDAD DE ESTABLECIM.	CANTIDAD DE PLAZAS
Lobos	1	11	243
Capilla del Señor	2	*8*	*60*
Exaltación de la Cruz		*1*	*0 (día de campo)*
Partido de Exaltación de la Cruz		9	60
San Antonio de Areco	3	7	65
Baradero	4	6	93
Chascomús	5	5	61
Cañuelas	6	3	47
Luján	7	2	32
☆ San Miguel del Monte	7	2	32
San Andrés de Giles	8	1	0 (día de campo)
TOTAL		46	633
	TOTAL PROVINCIA	184	2235

Establecimientos de Campo y plazas disp. en Partidos con oferta de Turismo Rural en Prov. de Bs. As.

Elaboración propia. Fuente: base datos publicados en: "Desarrollo Sustentable del Patrimonio Rural. El turismo en las estancias bonaerenses". Laboratorio de Investigaciones Científicas del Territorio y el Ambiente. CIC, Prov. Bs. As. Año 2002.

En la tabla precedente se muestra la situación del alojamiento rural en distintos partidos de la provincia de Buenos Aires, en función de considerar aquellos que comparten el reconocimiento y la comercialización de este tipo de productos turísticos asociados al campo y las actividades rurales. En general, todas ellas

están situadas en un radio menor a los 150 Km. desde la ciudad de Buenos Aires, que es el principal centro emisor.

En este sentido – y según datos de la fuente citada en la tabla precedente - el Partido de San Antonio de Areco se presenta con una participación del 3,8% de la oferta total de establecimientos rurales respecto del total provincial; ubicándose en el tercer lugar, después de Lobos (con un 5,9%) y de Exaltación de la Cruz (4,9%). En referencia al porcentaje de plazas disponibles, esto se traduce en que el Partido contiene el 2,9% del de la oferta total de plazas en establecimientos rurales.

Asimismo, con relación a la denominada región "los Pagos de Areco" (integrada por los partidos de San Antonio de Areco, Carmen de Areco, San Andrés de Giles y Exaltación de la Cruz), la misma abarca el 9,2 % de la oferta de establecimientos de turismo rural y el 5,6 % de las plazas disponibles respecto del total provincial, lo cual demuestra el peso que posee en términos de identificación con el producto turístico en cuestión. Finalmente, dentro de la región el Partido cuenta con el 36.8% de los establecimientos y el 2,9% de las plazas.

SERVICIOS DE TRANSPORTE.

ORIGEN/DESTINO	CANTIDAD DE EMPRESAS	FRECUENCIA	CANTIDAD DE SERVICIOS
BUENOS AIRES /SADA SADA /BUENOS AIRES	2	DIARIA	HASTA 15
LA PLATA- SADA. SADA / LA PLATA	1	DIARIA	4
ROSARIO / SADA. SADA/ ROSARIO	1	DIARIA	5
PILAR Y MORENO/SADA SADA/PILAR Y MORENO	1	DIARIA	2
BARADERO /SADA SADA/BARADERO	1	DIARIA	2
MERCEDES/SADA SADA/MERCEDES	1	DIARIA	HASTA 7

Servicios de Transporte en el Partido San Antonio de Areco.
Elaboración propia. Fuente: Información suministrada por la Dirección Municipal de Turismo. Año 2005.

DEMANDA TURÍSTICA

CARACTERIZACIÓN DE LOS TURISTAS Y VISITANTES DEL DESTINO.

El tipo de actividades turísticas y recreativas que tienen lugar en San Antonio de Areco pueden inscribirse dentro de diferentes tipologías relacionadas con sus atractivos principales. Sin embargo, no sólo dependerá de la oferta de productos turísticos de San Antonio de Areco, sino de tener en cuenta - por ejemplo para planificar la actividad - otras dimensiones decisivas, como: los precios de los servicios, los precios en otros destinos con atractivos similares, la calidad de los servicios, el poder adquisitivo de los sectores de demanda que el Partido está en capacidad de atraer, la disponibilidad de tiempo y aquel que generen los desplazamientos hacia el destino, los gustos y motivaciones personales, etc.

Las modalidades turísticas de San Antonio de Areco a través de las cuales puede clasificarse la demanda son:

TURISMO CULTURAL: en general acompañado por el surgimiento de un segmento con altos niveles de ingreso – tanto nacional e internacional – que se ha movilizado motivado principalmente por la historia, la tradición, las expresiones culturales características, las artesanías, etc. Esta modalidad de turismo cultural es la tipología turística que mayores flujos de demanda genera.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO CAMPO
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO
Provincia de Buenos Aires

TURISMO RURAL: fundamentalmente basado en el turismo en establecimientos de campo, sobretodo estancias. Este sector se presenta con un interés creciente, y en consecuencia genera una afluencia importante de turistas y visitantes. Puede darse en forma de excursión organizada, con contingentes previamente armados; y como producto comercializado por agencias desde los centros emisores, casi siempre la ciudad de Buenos Aires. También existe una demanda en forma particular, más bien de tipo familiar. Tanto en uno u otro caso, los factores que motivan los desplazamientos son: el contacto con la vida de campo y sus actividades características, su gastronomía y el descanso en un marco natural. Para ello, alguno de los establecimientos rurales organizan sus productos para un fin de semana - en cuyo caso ocasionalmente se complementan con alguno de los otros atractivos ya mencionados -; y en otros casos se estructuran a partir de un día de campo.

TURISMO DE EVENTOS: si bien las Fiestas y Eventos se encuentran repartidas durante todo el año, la demanda que generan suele ser importante, especialmente en concordancia con fechas clave para la localidad, como la Fiesta de la Tradición, en noviembre. Dado que estos eventos están programados para los fines de semana, representan opciones coincidentes con uno de los periodos de tiempo en que se registra mayor cantidad de turistas y visitantes.

TURISMO EDUCATIVO: como otro segmento pero con menor peso, generalmente asociado a actividades más puntuales y específicas. Generalmente se estructura en base a actividades formativas destinadas a recrear la historia, la tradición y la vida de campo. Pueden tener lugar en establecimientos rurales (como "La Segunda", en Villa Lía), y combinarse con algunos recorridos por sitios emblemáticos de la ciudad, como el Museo Ricardo Güiraldes.

TURISMO RELIGIOSO: el segmento de menor incidencia en cuanto a volumen de demanda. Dentro de esta modalidad se pueden incluir las Fiestas Patronales en San Antonio, en Duggan y en Villa Lía; la visita por iglesias representativas (San Antonio de Padua y San Patricio) e inclusive la parte antigua de cementerio.

LA COMUNIDAD LOCAL Y LA ACTIVIDAD

En virtud del crecimiento de la actividad turística se han desarrollado algunos talleres de capacitación en el Colegio Nacional con una duración de tres años, que fomentan mayores niveles de conciencia en la comunidad residente. También, cuenta con la Tecnicatura para Guías de Turismo, con formación de nivel terciario. Por otra parte, la presencia de una oferta educativa

de menor duración (menores a un año), demuestra la creciente demanda de posibles salidas laborales asociadas a la actividad y la mayor atención que la misma ha comenzado a recibir en función de la tendencia de los últimos años. Las actividades formativas (dependientes de la Dirección de Turismo municipal) apuntan fundamentalmente a cuestiones de índole local e histórica, a fin de que los concurrentes puedan insertarse en alguna de las etapas del proceso de desarrollo del turismo, o bien para brindar un valor adicional a los servicios que ya prestan en la actualidad, mejorando la calidad de las prestaciones. Estos cursos son: Introducción a la Historia del Arte y para Informantes Turísticos. En el futuro se ampliará la oferta a cursos de Primeros Auxilios, Protocolo, Lugares Significativos, etc[45].

Sin embargo, en relación con la recepción del turista por parte de otros sectores de la comunidad residente, no existe tanto consenso respecto a la actividad, tal vez motivado esto por un cierto nivel de desconfianza hacia el que proviene de afuera, o por temor a la pérdida de la forma de vida cotidiana y de la autenticidad de las costumbres locales. Otro de los factores que inciden en algún nivel de resistencia están vinculados con la impresión de que se trata de una actividad que beneficia a pocas personas, pues suelen asociarlo sólo con sus efectos directos, despreciando o desconociendo los efectos indirectos.

45 Información suministrada por la Dirección Municipal de Turismo de San Antonio de Areco. Año 2005.

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4102-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 779
U.I. Nº 5

ANEXO III:
ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS

BLOQUES Y REGIONES, IMPORTANCIA RELATIVA DE CADA BLOQUE POR REGION. AÑO 1994

En función del valor agregado.

Región	Ganadero	Leche	Maíz y granja	Trigo	Aceite	Madera y papel	Metalmecánico y construcción	Químico orgánico	Total
I Norte	4,68	1,25	0,93	4,71	5,66	7,85	53,70	21,21	100,00
II Conurbano Sur	7,12	0,64	0,91	3,07	1,30	7,12	50,70	29,15	100,00
III Noroeste	1,75	14,64	15,81	9,49	53,93	0,83	2,50	0,95	100,00
IV C. del Salado	4,80	42,50	18,34	10,76	12,16	0,86	8,08	2,51	100,00
V Centro	3,25	10,02	12,92	16,51	18,48	1,79	36,59	0,44	100,00
VI Costa Atlántica	3,94	23,10	9,64	28,73	18,62	3,96	9,87	2,14	100,00
VII Sudoeste	5,97	5,04	4,12	26,23	16,67	2,30	17,96	21,73	100,00
Subregión Capital	0,91	0,83	0,03	2,61	0	1,69	50,13	43,80	100,00
Total	4,61	5,72	5,00	7,47	15,08	5,19	37,94	18,99	100,00

Fuente: Dirección Nacional de Programación Regional del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación.

BLOQUES Y REGIONES, VALOR AGREGADO. DISTRIBUCION DEL VALOR AGREGADO DE LOS BLOQUES POR REGION. AÑO 1994

Región	Ganadero	Leche	Maíz y granja	Trigo	Aceite	Madera y papel	Metalmecánico y construcción	Químico orgánico
I Norte	33,03	7,10	6,05	20,48	12,20	49,15	46,02	36,31
II Conurbano Sur	44,75	3,22	5,29	11,89	2,51	39,71	38,73	44,48
III Noroeste	7,39	49,90	61,55	24,75	69,68	3,11	1,33	0,97
IV C. del Salado	2,03	14,51	7,15	2,61	1,57	0,32	0,42	0,26
V Centro	2,53	6,30	9,29	7,95	4,41	1,24	3,47	0,08
VI Costa Atlántica	2,95	13,92	6,63	13,25	4,25	2,63	0,90	0,39
VII Sudoeste	6,29	4,28	4,00	17,06	5,37	2,15	2,30	5,56
Subregión Capital	1,02	0,75	0,03	1,81	0,00	1,69	6,84	11,94
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: Dirección Nacional de Programación Regional del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación.

Desagregación Municipal

Cuadro 5.106. Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado según sector. Estructura, Participación en la Provincia y Participación en el Interior (en porcentaje).
Año 1993 - en pesos - a precios de productor

Partido San Antonio de Areco

Sector	Detalle	Valor Agregado	Estructura %	Participación en la Provincia	Participación en el Interior
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	27.590.384	23,09%	0,83%	0,84%
B	Pesca explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas y servicios conexos	0	0,00%	0,00%	0,00%
C	Explotación de minas y canteras	0	0,00%	0,00%	0,00%
D	Industria Manufacturera	16.150.820	13,52%	0,07%	0,27%
E	Electricidad, gas y agua	2.965.200	2,48%	0,26%	0,41%
F	Construcción	6.189.512	5,18%	0,13%	0,30%
G	Comercio al por mayor, al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	16.086.702	13,46%	0,16%	0,43%
H	Servicios de hotelería y restaurantes	2.515.766	2,11%	0,14%	0,31%
I	Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones	9.675.312	8,10%	0,18%	0,44%
J	Intermediación financiera y otros servicios financieros	3.050.682	2,55%	0,18%	0,40%
K	Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	19.695.973	16,48%	0,15%	0,37%
L	Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	4.930.601	4,13%	0,15%	0,31%
M	Enseñanza	2.810.673	2,35%	0,11%	0,28%
N	Servicios sociales y de salud	2.744.822	2,30%	0,13%	0,28%
O	Servicios comunitarios, sociales y personales N.C.P.	2.681.960	2,16%	0,11%	0,25%
P	Hogares privados con servicio doméstico	2.514.595	2,10%	0,16%	0,44%
TOTAL		119.487.661	100,00%	0,16%	0,39%

Fuente: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires.

En San Antonio de Areco se destaca la actividad agropecuaria con una participación de 23%. Esta actividad junto con la industria manufacturera y el comercio representan el 50% del PBG del partido.

Si bien el partido produce el 0,16% del PBG provincial, el sector agropecuario aporta el 0,83% del producto provincial del sector, siendo esta actividad en la cual el partido evidencia la mayor participación tanto a nivel provincial como en términos del producto bruto del interior.

Cantidad de locales productivos censados. Partido de San Antonio de Areco. Años 1994 y 2005.
Industria Manufacturera

División	Descripción	Cantidad de Locales	
		CNE 1994	CNE 2004/2005
15	ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	23	31
17	FABRICACION DE PRODUCTOS TEXTILES	4	3
18 y 19	PRENDAS DE VESTIR Y CUEROS	4	2
20, 21 y 22	MADERA, PAPEL E IMPRENTA	10	10
23, 24, 25 y 26	COMBUSTIBLES, QUIMICOS, PLASTICOS Y MINERALES NO METALICOS	4	7
27 y 28	METALES COMUNES Y PRODUCTOS ELBORADOS DE METAL	6	15
29	FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.	8	2
	RESTO	10	36
Total	Industria Manufacturera	69	106

Fuente: Censo Nacional Económico 1994 y 2004/2005
Elaboración: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires.

Cantidad de locales productivos censados. Partido de San Antonio de Areco. Años 1994 y 2005.
Servicios

División	Descripción	Cantidad de Locales	
		CNE 1994	CNE 2004/2005
55	SERVICIOS DE HOTELERIA Y RESTAURANTES	33	54
	RESTO	169	309
Total	Servicios	202	363

Fuente: Censo Nacional Económico 1994 y 2004/2005
Elaboración: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires.

Cantidad de locales productivos censados. Partido de San Antonio de Areco. Años 1994 y 2005.
Comercio

División	Descripción	Cantidad de Locales	
		CNE 1994	CNE 2004/2005
50	VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLE PARA VEHICULOS AUTOMOTORES	70	85
51	COMERCIO AL POR MAYOR Y/O EN COMISION O CONSIGNACION, EXCEPTO EL COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	19	44
52	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO EL COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; REPARACION DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS	309	342
Total	Comercio	398	471

Fuente: Censo Nacional Económico 1994 y 2004/2005
Elaboración: Dirección Provincial de Estadística Provincia de Buenos Aires.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Indicadores Agropecuarios. Partido de San Antonio de Areco. Años 1998 y 2002.

Descripción	1988	2002	Variación
Cantidad de EAPs	293	161	-45,1%
Superficie Total de las EAPs (ha.)	89.954	92.515	2,8%
USO DEL SUELO	*hectáreas*		
Uso Ganadero (A)	45.479	34.667	-23,8%
Forrajeras	26.870	13.485	-49,8%
Pastizales	18.304	21.032	14,9%
Bosques y/o montes naturales	305	151	-50,7%
Uso Agricola (B)	40.013	54.804	37,0%
Total Sup Agropecuaria (A+B)	85.492	89.471	4,7%
Sup Forestal	33	89	169,7%
Resto de Superficie			
Sup apta no utilizada	1.436	486	-66,2%
Sup no apta	1.590	995	-37,4%
Caminos, parques y viviendas	1.437	1.564	8,8%
Sin discriminar			
AGRICULTURA	*hectáreas*		
Soja	18.150	38.808	113,8%
Girasol	4.748	845	-82,2%
Trigo	6.810	14.024	105,9%
Maiz	12.703	13.999	10,2%
Total	42.410	67.675	59,6%
GANADERIA	*cabezas*		
Bovinos	59.108	43.113	-27,1%
Ovinos	2.391	1.220	-49,0%
Caprinos	0	19	
Porcinos	5.760	1.808	-68,6%
Equinos	2.010	2.935	46,0%
Especialización de los Bovinos			
Cria		21.785	
Recria		2.420	
Invernada		16.105	
Tambo		2.187	
Cabaña		616	
Resto		0	

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

Fs. 61
FOLIO Nº 782

12

SEGUNDA PARTE:
PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-M

Fs. 62
Fs. 10
783

12

PRESENTACIÓN

Esta Segunda Parte del Informe Final del Estudio, consta de tres secciones en las cuales se desarrollan los contenidos de la faz propositiva del mismo.

En la primera Sección se presentan los Lineamientos Estructurales para el Ordenamiento Territorial, el esquema espacial de la propuesta -para el Partido y sus respectivos núcleos urbanos-, y la enunciación de los programas y proyectos identificados.

La segunda Sección contiene la explicitación de los lineamientos –que en lo específico- se estiman necesarios para garantizar la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico de San Antonio de Areco.

Finalmente, la tercera Sección presenta la propuesta de nuevo Código de Ordenamiento Urbano Territorial, lo cual incluye el articulado del mismo, las hojas de zona con los indicadores respectivos, y los nomencladores de uso.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4107-0050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 784
DIGESTA

SECCION I:
LINEAMIENTOS ESTRUCTURALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

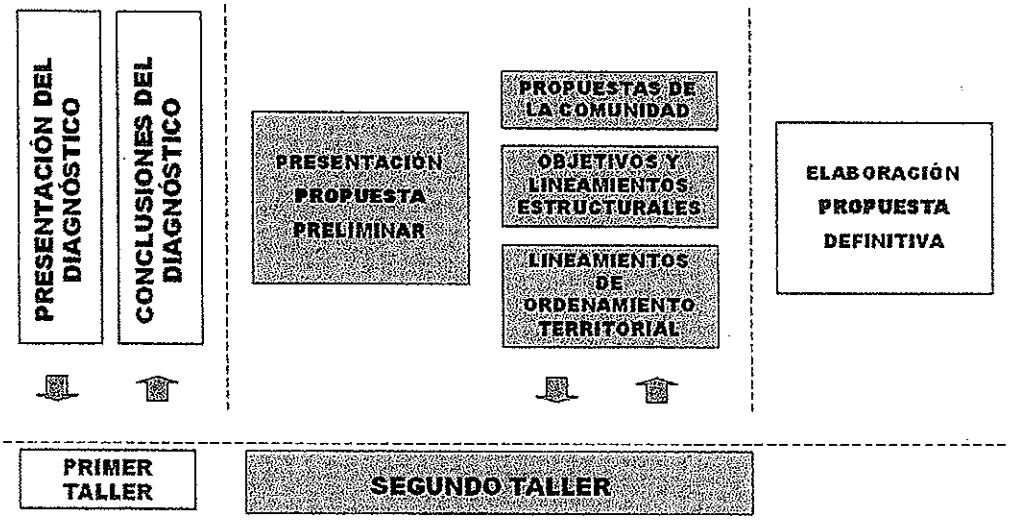
INTRODUCCIÓN

En el inicio de la presente Sección, es preciso exponer de modo breve, la secuencia metodológica abordada durante el desarrollo de esta etapa del estudio. En ese sentido, se reconoce la doble vertiente de información y evaluación procedente del análisis técnico y de los aportes que emergen de las consultas realizadas a la comunidad.

Como resultado del procesamiento realizado, se elaboraron objetivos y lineamientos generales, los que se exponen junto a los modos factibles de ser encausados. Finalmente, se presentan los Lineamientos de Ordenamiento Territorial, y la descripción de la espacialización resultante para el territorio del núcleo cabecera del Partido de San Antonio de Areco.

Dichos Lineamientos condujeron a la identificación de Programas y Proyectos que permitan el encauzamiento de las potencialidades detectadas a lo largo del proceso realizado y la mitigación o eliminación de las problemáticas existentes. En ese sentido, y a modo de cierre de la presente sección, se efectúa la confrontación de los mencionados proyectos con los conflictos detectados en ocasión del Diagnóstico Territorial.

En la continuidad del proceso de planificación iniciado en el marco del presente estudio, se realizó la instancia propositiva del mismo, que se presenta en este informe. Para su implementación se siguió la secuencia metodológica esbozada desde el mismo plan de trabajo, que se nutre de la participación de la comunidad involucrada. Como lo expresa el Cuadro I.1., fueron insumos básicos para el proceso las conclusiones del Diagnóstico General realizado precedentemente.



CUADRO I.1: Acciones Metodológicas previas a la elaboración de la Propuesta.
Elaboración propia.

Las diferentes ocasiones en que se interactuó con actores sociales locales -ocasión en que fueran recepcionadas ideas y propuestas-, fueron: las Entrevistas de junio de 2005; Conversaciones con legisladores y funcionarios comunales (julio/septiembre 2005); el Primer taller del plan (agosto 2005) y el Congreso de turismo (septiembre 2005).

Las propuestas emanadas de la comunidad fueron clasificadas conforme a lo que habitualmente permite su viabilización desde la gestión local. En esta primera aproximación, se agruparon según se tratase de

propuestas de intervención directa –en obras y servicios-, de gestión regional y local (de control, de preservación patrimonial y de desarrollo turístico); y de regulación –normativas ambientales y de usos del suelo-.

El Taller realizado durante el mes de Diciembre de 2005, permitió poner en conocimiento de autoridades y representantes institucionales y vecinos de San Antonio de Areco, la síntesis de las diferentes acciones propositivas recopiladas por el Equipo Técnico de la UNLP, lo cual fuera convenientemente sistematizado a efectos de integrarlas, ordenarlas y complementarlas en el marco de los antes citados objetivos y lineamientos generales y de ordenamiento territorial.

ES COPIA FIEL

Arq. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL
DEL ORIGINAL
FEDERICO ODAMRO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

I.1. OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS GENERALES.

OBJETIVO 1: MEJORAR LA GESTIÓN MEDIANTE LA CREACIÓN DE MECANISMOS INSTITUCIONALES QUE CONTRIBUYAN AL ACCIONAR CONJUNTO CON OTRAS JURISDICCIONES Y FAVOREZCAN LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.

LINEAMIENTO GENERAL 1.a. Encauzar estrategias de integración del Partido.

Desarrollando acciones conducentes al logro de acuerdos interestatales, tanto con el ámbito nacional, provincial y los municipios con problemáticas e intereses afines y complementarios; y generando espacios de articulación y consenso con instituciones y actores relevantes del sector privado conducentes al desarrollo integral de las actividades económico-productivas de la región.

LINEAMIENTO GENERAL 1.b. Promover la búsqueda de consenso en los procesos de toma de decisión.

Generando instrumentos operativos concretos que estimulen y contengan la participación ciudadana.

LINEAMIENTO GENERAL 1.c. Optimizar el funcionamiento técnico administrativo de la gestión local.

Promoviendo la capacitación de los recursos humanos locales vinculados a la gestión municipal; estableciendo instancias de asesoramiento técnico profesional por parte de las entidades locales y regionales que nuclean a profesionales; y mejorando las políticas de seguimiento y control de las acciones.

OBJETIVO 2: PROMOVER EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL PARTIDO, MEDIANTE LA OPTIMIZACION DE LOS RECURSOS Y CAPACIDADES LOCALES.

LINEAMIENTO GENERAL 2.a. Promover el desarrollo de actividades económicas generadoras de empleo y riqueza.

Apoyando la consolidación de la actividad agrícola ganadera tradicional; promoviendo el desarrollo del sector secundario (preferentemente agroindustriales) y de servicios de apoyo al agro; revalorizando y potenciando el desarrollo de la actividad turística; y capacitando la población local, para facilitar su inserción laboral en los procesos de producción.

LINEAMIENTO GENERAL 2.b. Proponder a la integración y complementación entre sectores económicos.

Promoviendo la diversificación y complementación de actividades económicas; evaluando incompatibilidades y contemplando la no interferencia entre las actividades económicas a promocionar.

LINEAMIENTO GENERAL 2.c. Mejorar las condiciones generales de la producción de bienes y servicios.

Gestionando ante los organismos pertinentes el mejoramiento de las condiciones de comunicaciones y accesibilidad vial y ferroviaria desde y dentro del Partido; y asegurando una cobertura suficiente, sostenida y competitiva de la oferta energética local.

LINEAMIENTO GENERAL 2.d. Promover el mejoramiento de las condiciones sanitarias de la población.

Mejorando de modo cuali-cuantitativo los equipamientos y servicios sanitarios; realizando campañas preventivas de salud e higiene; y efectuando campañas preventivas en materia de alcoholismo y drogadicción.

LINEAMIENTO GENERAL 2.e. Estimular el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas.

Realizando eventos artísticos y culturales en relación al perfil tradicionalista de Areco; promoviendo la realización de actividades recreativas -para la población local y turista- que valoricen los recursos propios; y fomentando la actividad deportiva y su aprovechamiento turístico.

OBJETIVO 3: GARANTIZAR LA NO AFECTACION DE LOS RECURSOS SUELO, AGUA Y AIRE Y CONTRIBUIR AL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

LINEAMIENTO GENERAL 3.a. Desarrollar una política ambiental que contribuya a un manejo sustentable de los recursos locales.

Previendo las condiciones de saneamiento de mediano plazo, identificando las fuentes de captación del recurso, como las posibilidades actuales y futuras de tratamiento de efluentes cloacales e industriales; implementando un Plan Hídrico que contemple el tratamiento integral de la temática y el establecimiento de obras y acciones preventivas pertinentes; resolviendo el circuito completo de la basura, desde la recolección, tratamiento y disposición final; y preservando, mejorando y expandiendo los paisajes naturales del partido, mediante políticas preventivas e intervenciones que armonicen con el medio de origen.

LINEAMIENTO GENERAL 3.b. Fortalecer los mecanismos de control de las actividades humanas que afecten al medio natural o social y/o los comprometan a futuro.

Estableciendo marcos normativos que condicionen, limiten o prohiban la localización de determinados usos del suelo e implementando mecanismos de evaluación de impacto ambiental en intervenciones antrópicas de mediana y alta envergadura.

OBJETIVO 4: MEJORAR EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL PARTIDO Y DE SUS ASENTAMIENTOS URBANOS, MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE PROPUESTAS ESTRATÉGICAS DE ORDENAMIENTO, QUE CONTEMPLEN INTERVENCIONES FÍSICAS, ADECUACIONES NORMATIVAS Y RECOMENDACIONES DE GESTIÓN.

LINEAMIENTO GENERAL 4.a. Maximizar el posicionamiento estratégico del Partido en el contexto regional.

Promoviendo la estructuración del territorio y la localización de actividades de modo de valorizar las ventajas comparativas emergentes de su inserción en el sistema vial y ferroviario; e identificando las actividades estratégicas a potenciar, conforme a las capacidades y recursos locales y a la proximidad a mercados demandantes de bienes y servicios.

LINEAMIENTO GENERAL 4.b. Favorecer una estructuración territorial del Partido que contribuya al desarrollo económico y social.

Valorizando la jerarquía funcional de la cabecera del Partido, como centro de servicios rurales, receptor de establecimientos industriales y asiento de actividades turísticas; y mejorando la accesibilidad interna y externa, y promoviendo la consolidación económica y social de los centros urbanos menores, contribuyendo a atenuar los procesos migratorios de las áreas rurales.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES FOTOCOPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPTE. 4102-0050-11
FOLIO 287 Fs. 66

LINEAMIENTO GENERAL 4.c. Encausar el ordenamiento territorial de los núcleos urbanos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Preservando y potenciando los recursos naturales, urbanos, e histórico-culturales locales para el desarrollo de la actividad turística; optimizando las condiciones urbanas y ambientales de los asentamientos, que contribuyan a la resolución de los conflictos identificados, y al desarrollo pleno de las actividades; y encausando positivamente las tendencias verificadas en el territorio, articuladas con la propuesta de ordenamiento presentada.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

I.2. MARCO GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

I.2.1. El Partido de San Antonio de Areco.

Previo a desarrollar los Lineamientos Propositivos elaborados para la localidad de San Antonio de Areco, se esbozan recomendaciones generales de ordenamiento para el conjunto del Partido.

Más allá de que las características y extensión territoriales del Partido, conllevan la dominante presencia del área rural, tal como se aprecia en la Figura I.1 que se adjunta, se identifica la localización de las áreas urbanas de las localidades de San Antonio, Villa Lía, Duggan y Vagues. Cada una de ellas cuenta con sus respectivas áreas complementarias -contiguas a las primeras-; previstas para usos periurbanos o en condición de reserva para futuras expansiones.

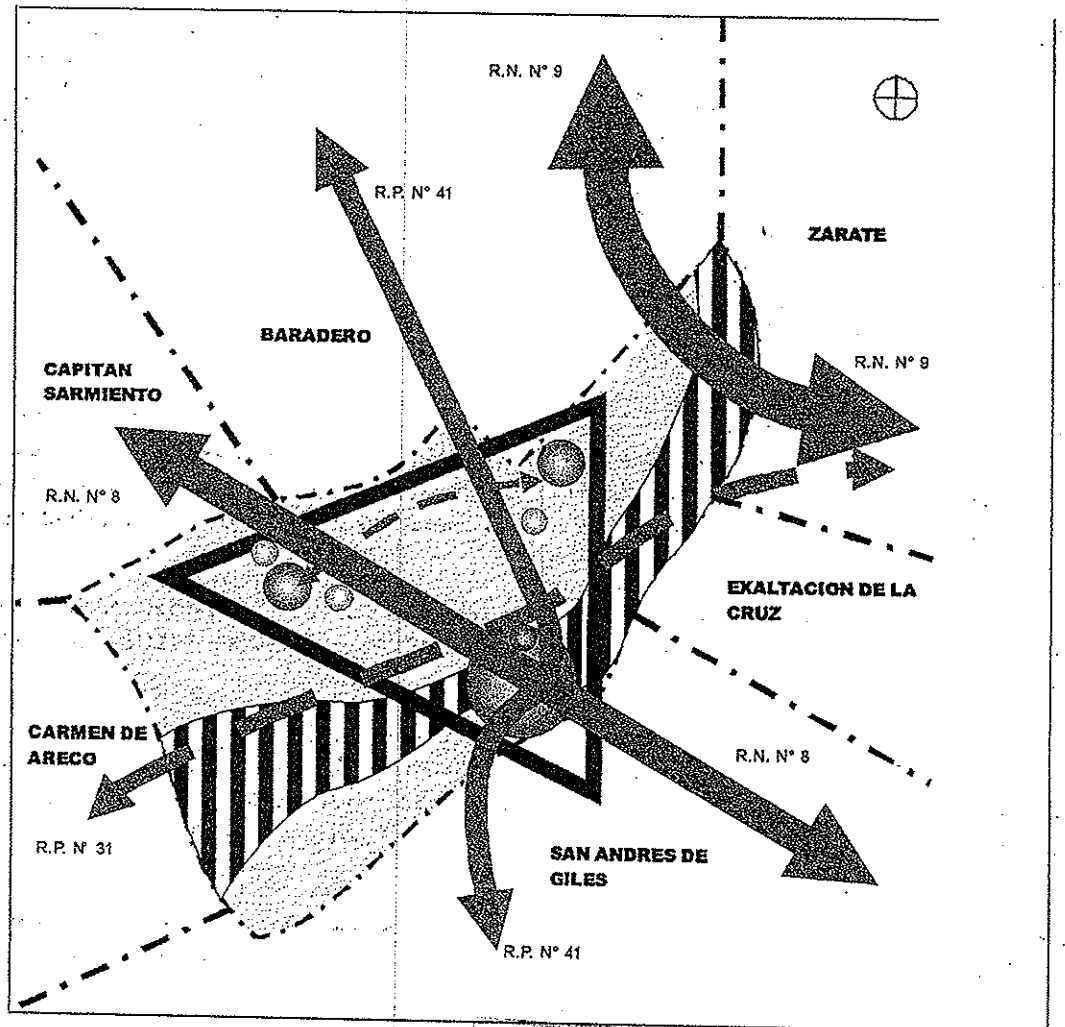


FIGURA I.1: Propuesta para el Partido
Elaboración propia.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Oficial
ASESORIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Se ha contemplado también la identificación de acotadas porciones territoriales a ser afectadas a la radicación de Clubes de Campo, emprendimientos residenciales extra urbanos, debidamente tipificados en la legislación provincial vigente (Ley 8912). Los criterios aplicados a los efectos de la selección de los sitios de emplazamiento, fueron: buenas condiciones de accesibilidad (se localizan sobre los corredores viales de la RN 8 y la RP 41); existencia de espacios rurales de amortiguación entre los CC y los núcleos urbanos; y cercanía relativa a las localidades menores del Partido, a fin de favorecer la vinculación económica con dichos núcleos (por la oferta de bienes, servicios y recursos humanos, que éstos están en condiciones de prestar). Estos últimos criterios, excluyen eventuales localizaciones al S.E. de la localidad cabecera.

La identificación precisa en el Nuevo Código Urbanístico, de las áreas del Partido pasibles de admitir estos emprendimientos, elimina el riesgo de indefiniciones o decisiones apresuradas, ante eventuales presiones futuras de parte del sector inmobiliario.

Otra innovación a nivel de la escala territorial considerada, lo constituye la propuesta de establecimiento de una zona para exclusivo uso industrial, la cual se localiza en la intersección de la RP 41 y la traza de la RP 31 (cuadrante sur). Con su establecimiento no solo se procura dar marco físico a políticas que promuevan la radicación industrial en San Antonio de Areco, sino también pretende generar el marco necesario para futuras relocalizaciones de plantas industriales que hoy cuentan con diferentes grados de afectación a la población local.

I.2.2. LAS LOCALIDADES

I.2.2.1. DUGGAN

La localidad de Duggan se caracteriza básicamente a partir del uso residencial de muy baja densidad poblacional y con fuerte contacto con las actividades agropecuarias del entorno inmediato. Por la cercanía a la ciudad cabecera no existen actividades económicas que se desarrollen en el ámbito de la localidad de significativa trascendencia, sin embargo podría considerarse como un centro receptor de demandas de residencia dentro del territorio del partido con cualidades diferenciadas.

En el Plano 37 se expresan gráficamente los principales aspectos de la propuesta referidos a la reestructuración del sistema de movimientos, delimitación de áreas de diferente carácter según uso y ocupación del suelo.

Dado el escaso grado de ocupación parcelaria de la localidad, la propuesta de ordenamiento tiene como propósito contener la expansión urbana, consolidando prioritariamente un acotado sector de la planta urbana, promover la conformación de un frente comercial y de equipamientos en coincidencia con la arteria principal del núcleo (calle Galarza) la cual se conecta directamente con el acceso.

Se desalienta la localización de usos industriales dentro de la planta urbana, posibilitando la creación de un sector de usos mixtos en un área de buenas condiciones de accesibilidad que permita la convivencia de actividades industriales -pequeños talleres de carácter artesanal de bajo impacto- con la residencia.

El resto de la planta urbana se promoverá con tejido abierto, bajas densidades, en modo de no generar demandas de servicios de infraestructuras y equipamientos las cuales se canalizarán particularmente hacia el sector conformado por una doble hilera de manzanas paralelas a la calle principal del núcleo.

La estructura circulatoria contempla la conformación de una circunvalación de la planta urbana, a partir de las arterias existentes y previendo a futuro la apertura de una arteria de borde sobre el límite suroeste, que permita a la vez la conformación de las manzanas de este sector. También se propone la prioridad en el tratamiento de una serie de arterias principales internas que posibiliten un mejoramiento de la

conectividad al interior del núcleo y a la vez del espacio público acorde con las demandas poblacionales y de ubicación de sitios de interés.

Se plantea el tratamiento paisajístico de la arteria de enlace con la ruta 8 previendo que en su vinculación con el acceso al núcleo se genere una arteria de derivación del transito pesado posibilitando un acceso independiente hacia el espacio ferroviario y a sectores de posibles reservas para equipamientos y/o áreas de localización de usos no residenciales.

I.2.2.2. VILLA LÍA

En base al diagnóstico realizado y contemplando la necesidad de promover la consolidación del rol de la localidad de Villa Lía como centro de servicio rural del sector norte del partido, con posibilidades reconsolidar actividades industriales vinculadas al sector primario.

Conforme a ello se promueve el completamiento y consolidación de la actual planta urbana, acotando su crecimiento y diferenciando los sectores residenciales preexistentes. En el Plano 38 se espacializan los principales aspectos de la propuesta referidos a la reestructuración del sistema de movimientos, delimitación de áreas de diferente carácter según uso y ocupación del suelo. También se expresan ideas referidas a la localización de equipamientos de apoyo así como de usos industriales.

El área residencial de mayor grado de consolidación, en cuanto a la priorización de servicios de infraestructura y posibilidades de intensidad de edificación, se inscribe dentro del cuadrante conformado por las calles Santa Fe, Alem, Salta y Argerich. Acompaña la estrategia de consolidación, el tratamiento del espacio publico tendiente a reforzar la conformación de un eje central (entre calles San Marin y Belgrano) desde el acceso hasta la estación que ponga en valor los equipamientos públicos existentes y a la ves promueva la atracción de usos no residenciales tales como comercios, servicios, recreación y cultura en modo de incentivar la creación de un espacio de centralidad. Asimismo, y conforme se definan las políticas referidas al servicio de transporte ferroviario, podría preverse la utilización parcial y o total del predio para el desarrollo de actividades culturales, recreativas y o deportivas públicas donde se preserve las edificaciones existentes y se mantenga el predominio del espacio libre sobre el edificado, sin comprometer a futuro la reutilización del predio para el uso original.

Contemplando las tendencias preexistentes se promoverá la consolidación de un sector de la planta urbana de usos mixtos donde conviva con la residencia usos industriales de mínimo impacto, en modo de desalentar la posible localización dispersa de los mismos sobre el resto de la planta urbana. También se promoverá la relocalización de aquellos usos vinculados al agro, tales como criaderos de animales, sembradíos y huertas de envergadura que actualmente se encuentran conviviendo inadecuadamente con sectores residenciales.

Se desalentará también la localización de usos residenciales en las inmediaciones del acceso, cercano al Frigorífico y los Silos tomando en relación a estos usos los recaudos necesarios para que minimicen las perturbaciones al ambiente urbano.

Con respecto a la estructura circulatoria, se propone la jerarquización del acceso al núcleo en coincidencia con el eje principal conformado por un par de arterias que atraviesen el núcleo desde el acceso hasta la estación ferroviaria; y la materialización de una arteria de circunvalación del área urbanizada que canalice el transito pesado y los flujos circulatorios pasantes.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Dirección Provincial de Asesoría Técnico Legal y Administrativa
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4021-0050-M

68

I.3. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA LOCALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO.

12

I.3.1. LAS PREMISAS GENERALES

Con el marco precedente, se procedió a explicitar los lineamientos conducentes al ordenamiento del territorio de la localidad cabecera del Partido, a modo de paso previo a la enunciación de los Programas y Proyectos que emergen de los mismos. Previamente se desarrollan las premisas generales que guiaron la construcción de dichos lineamientos.

- **Revalorizar la franja litoral del río Areco como componente esencial de la estructura urbana, mejorando su accesibilidad y ampliando su extensión.**

El Río Areco se encuentra indisolublemente ligado a la historia y la identidad cultural del pueblo y comunidad de San Antonio de Areco. Su reconocimiento y valoración resultan indiscutibles. No solo en lo que respecta a su potencialidad y aprovechamiento turístico recreativo, sino también en términos urbano-ambientales en tanto constituye una franja territorial de alto valor paisajístico, para la contemplación y el descanso cotidiano como para el desarrollo de actividades de mayor intensidad en contacto con la naturaleza (balneario, pesca, camping, deportes náuticos, etc.).

En la actualidad, pese a la importante extensión superficial del curso de agua y sus tierras contiguas, la utilización de las mismas se limita a un reducido sector al norte de la ciudad, coexistiendo varios de los usos mencionados, generando conflictos e interferencias no deseables. Por otra parte, los procesos de parcelamiento especulativos de décadas pasadas, devinieron en la existencia de lotes urbanos en áreas inundables próximas al río.

El conjunto de cuestiones mencionadas, junto a la necesidad de rescatar la trascendencia emblemática de este curso de agua, incidieron fuertemente en la determinación de la estructura urbana propuesta, a partir de la cual el río deja de ser un borde o límite del núcleo urbano, para pasar a jugar un rol estructurante en su desarrollo urbano actual y futuro.

- **Aprovechar el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad regional, promoviendo tratamientos en sus áreas de borde acorde a las jerarquías diferenciales de las rutas.**

Se ha dejado expresado en ocasión del Diagnóstico General del Partido de San Antonio de Areco, la importancia estratégica para el desarrollo económico y social del Partido y sus localidades, de las infraestructuras de comunicación vial y ferroviaria que las conectan con los principales centros de producción y consumo del país. En el caso particular de la ciudad cabecera, las dos rutas por que se accede (una de las cuales -la RN 8- se haya en gestión avanzada para su ensanche), deben permitir maximizar el aprovechamiento de las ventajas comparativas de la alta accesibilidad regional que aportan.

Para ello es preciso encarar transformaciones físicas, a fin de favorecer los desplazamientos desde y hacia dichas vías circulatorias; y normativas, estableciendo en sus bordes los usos del suelo factibles y deseables, de modo de estimular y atraer la localización de actividades productoras de bienes y servicios, demandantes de esas condiciones.

- **Preservar la consolidación y contención de la ocupación urbana en el área comprendida entre las rutas N8 y P41 y vías del F.C.**

Ha sido destacado en el presente estudio una cuestión problemática, transmitida –también- por la comunidad a este equipo: los desbordes urbanos dados a partir de las expansiones producidas más allá de los límites físicos del núcleo, dado por las rutas y vías del ferrocarril. Estos procesos generaron una

oferta de parcelas urbanas en condiciones de aislamiento urbano del centro administrativo, comercial y de servicios comunitarios, y con dificultades para la provisión de algunas infraestructuras básicas dada la discontinuidad espacial. Otro efecto emergente de esta fragmentación del espacio urbano, consiste en la pérdida de los lazos sociales interbarriales.

La oferta parcelaria existente al interior de esas barreras, aun permiten la contención de alguna expectativa de crecimiento poblacional, maximizando la utilización de los servicios urbanos y favoreciendo densidades de ocupación compatibles con una adecuada calidad ambiental.

- **Promover el crecimiento del área residencial en parcelas especiales al norte del río Areco, favorecido por su cercanía al río y al área urbana consolidada.**

La necesidad de dar respuesta a la demanda de suelo urbano, requiere del Estado la toma de la iniciativa, a fin de guiar los procesos de expansión y completamiento urbanos con racionalidad y en función de un esquema director que los estructure, evitando que la lógica del mercado inmobiliario direccione dicho proceso.

En ese sentido, y en coincidencia con lo expresado en las premisas precedentes, se prevé la expansión urbana en una porción territorial localizada en la margen norte del río -articulando con los trazados existentes-, en que el uso dominante sea el residencial y con patrones de ocupación de baja intensidad edificatoria. Se procura de este modo dar respuesta a las tipologías parcelarias hoy demandadas y con óptima accesibilidad, pero integradas a la estructura urbana actual y generando patrones urbanos de transición ciudad-campo.

- **Asegurar el mantenimiento de bajos valores de densidad edilicia en áreas urbanas actuales y futuras expansiones.**

En los encuentros celebrados durante el desarrollo del presente estudio, se ha podido percibir de parte de la comunidad, la fuerte defensa al mantenimiento de las actuales alturas edilicias y de densidad de ocupación, lo cual está refrendado por las normativas vigentes, siendo considerado un valor cultural y patrimonial a preservar. Es por ello que se ha contemplado que la propuesta preserve esos estándares de ocupación, no solo en las áreas urbanas actuales sino también en las expansiones que se promuevan.

- **Promover la integración urbana de las distintas áreas del asentamiento.**

Las barreras urbanísticas existentes en la localidad de San Antonio de Areco –como quedara mencionado-, ha implicado la ruptura espacial del continuo urbano, con la consecuente pérdida de vinculación social entre los habitantes de las diferentes sectores involucrados. Esto no solo obedece a la aparición de las mencionadas barreras (rutas y vías férreas), sino también a la habilitación al uso urbano de las tierras existentes allende las mismas. Consecuentemente, la propuesta responde a ésta premisa interviniendo sobre ambos factores causales: minimizar la ocupación en esos sectores y facilitar la vinculación funcional entre los mismos.

- **Promover la recuperación de áreas urbanas degradadas, y el mejoramiento y preservación de otras con valor patrimonial.**

La obtención de estándares adecuados de calidad urbana ambiental, contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de la población local y a la vez posiciona positivamente a la ciudad de San Antonio frente a la necesidad de promover y potenciar su desarrollo turístico. En tal sentido, se considera una premisa básica de propuesta, generar acciones conducentes a la recuperación de algunas áreas urbanas que en ocasión de la elaboración del Diagnóstico General, fueran detectadas con diferentes niveles de degradación.

Asimismo, se cuenta con el reconocimiento de un gran número de bienes arquitectónicos con valor patrimonial, y áreas que concentran gran parte de los mismos. Si bien se sabe de la existencia de

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050-M
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 7962
069

acciones municipales con participación comunitaria abocadas a la preservación patrimonial –respaldadas por un marco normativo específico-, se cree conveniente producir avances metodológicos y conceptuales que aporten mayor eficiencia a la gestión específica, en lo relativo a la regulación y control.

- **Planificar y ejecutar obras de saneamiento básico y el control de la localización de usos nocivos a la población y al medio.**

En línea con lo mencionado precedentemente, la elevación de los niveles de calidad ambiental en el núcleo urbano -demanda valorada en las entrevistas a la comunidad-; debe procurarse mediante intervenciones de ampliación y mejoramiento de las infraestructuras de servicios de saneamiento básico, planificando la provisión de los mismos, asegurando la disponibilidad cuali-cuantitativa del recurso y garantizando la adecuada disposición final de los efluentes. La ocurrencia de inundaciones en el núcleo urbano, requiere estudiar integralmente la problemática hidráulica, elaborar un plan integral, previendo y ejecutando las obras necesarias. Del mismo modo, los residuos sólidos urbanos demandan un abordaje integral, que involucre la secuencia completa y no solo la identificación del sitio de disposición final de los mismos.

La segunda cuestión relacionada con la problemática ambiental, es la relativa a la localización de actividades que producen o puedan producir afectación social o al medio. En tal sentido, la propuesta contempla la revisión de los marcos normativos a fin de prever la localización de futuros emplazamientos productivos; como así también la implementación de medidas de mitigación para con establecimientos nocivos preexistentes.

- **Garantizar el mantenimiento del entorno rural para la contemplación paisajística y el desarrollo de la producción agropecuaria.**

San Antonio de Areco es sinónimo de campo, no solo por la tradición histórico-cultural vinculada a las cuestiones campestres, sino por la vigencia actual de la actividad económica dominante del Partido, relacionada con el desarrollo agrícola ganadero. La actual presión del mercado inmobiliario, pone en crisis el mantenimiento de algunas áreas rurales -principalmente las que cuentan con mejores condiciones de accesibilidad-; por lo que se cree conveniente actuar previsoramente en términos normativos sobre las áreas urbanas, estableciendo una gradación de la ocupación, y facilitando la contemplación paisajística del entorno rural.

I.3.2. Enunciación de los Lineamientos de Ordenamiento Territorial

I.3.2.1. Estructura circulatoria

- MEJORAR LA ARTICULACIÓN ENTRE LA RED VIAL REGIONAL Y LA URBANA.

Se persigue la finalidad de garantizar una ordenada y segura derivación del tránsito desde las rutas circundantes hacia los accesos a la ciudad, limitando e identificando claramente los puntos de articulación y desalentando o eliminando los restantes.

- ORDENAR EL SISTEMA DE MOVIMIENTOS.

A fin de actuar previsoramente en materia de ordenamiento circulatorio y revertir la incipiente aparición de conflictos de congestión y riesgo de accidentes viales, se considera necesario establecer roles diferenciados a las distintas arterias de la ciudad.

- FAVORECER LA CONECTIVIDAD INTERNA.

En pos de consolidar las relaciones funcionales intra urbanas, y promover la integración territorial de las áreas contiguas al casco histórico de la ciudad. (Figura I.2)

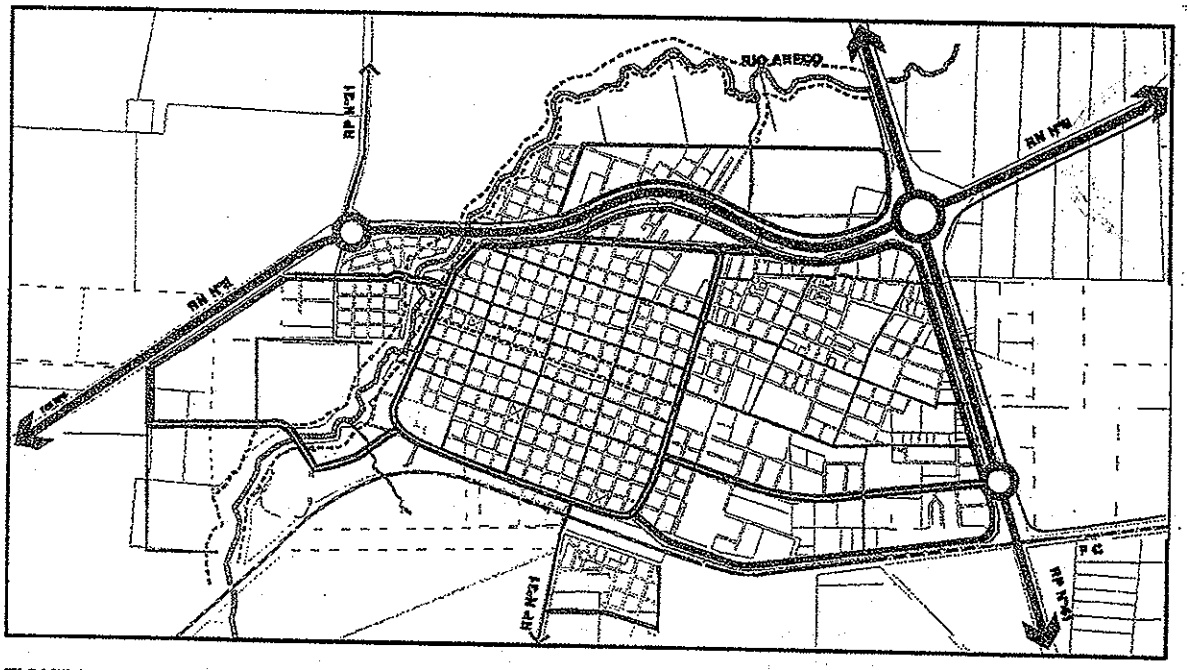


FIGURA I.2: Síntesis de la Estructura Circulatoria Propuesta
Elaboración propia.

I.3.2.2. Áreas Residenciales

- PROMOVER EL COMPLETAMIENTO DE LA OCUPACIÓN PARCELARIA DE LAS ACTUALES ÁREAS URBANAS.

En el marco del ordenamiento territorial propuesto, se considera necesario estimular el completamiento de la oferta parcelaria urbana actual, en tanto favorece la maximización del aprovechamiento de las infraestructuras de servicio existentes, como así también de los equipamientos de servicio sanitarios, educacionales, recreativos, comerciales, etc.

- MODIFICAR INDICADORES URBANÍSTICOS Y DIMENSIONES PARCELARIAS MÍNIMAS, AL SUR DE QUETGLES.

Se promueve incrementar la oferta parcelaria del tipo más demandado en la actualidad por sectores sociales medios y adaptar sus indicadores urbanísticos, en un área ubicada entre la de mayor consolidación urbana y la conocida como Las Quintas. Se deberá proceder al saneamiento hidráulico de parte del área y a la extensión y completamiento de las redes de servicios.

- RECONFORMAR TRAZADOS POSIBILITANDO SU SUBDIVISIÓN

Las discontinuidades de la trama urbana actual, ocasionan conflictos de articulación e integración entre diferentes áreas del núcleo urbano, para lo cual se establece un esquema ordenador de la misma, facilitando los desplazamientos actuales y futuros, contribuyendo a configurar macizos urbanos compatibles con las expectativas de subdivisión. (Figura I.3)

ES FOTOCOPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Tecnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE
2400-2050-11
FOLIO 381
Ministerio de Gobierno
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

12

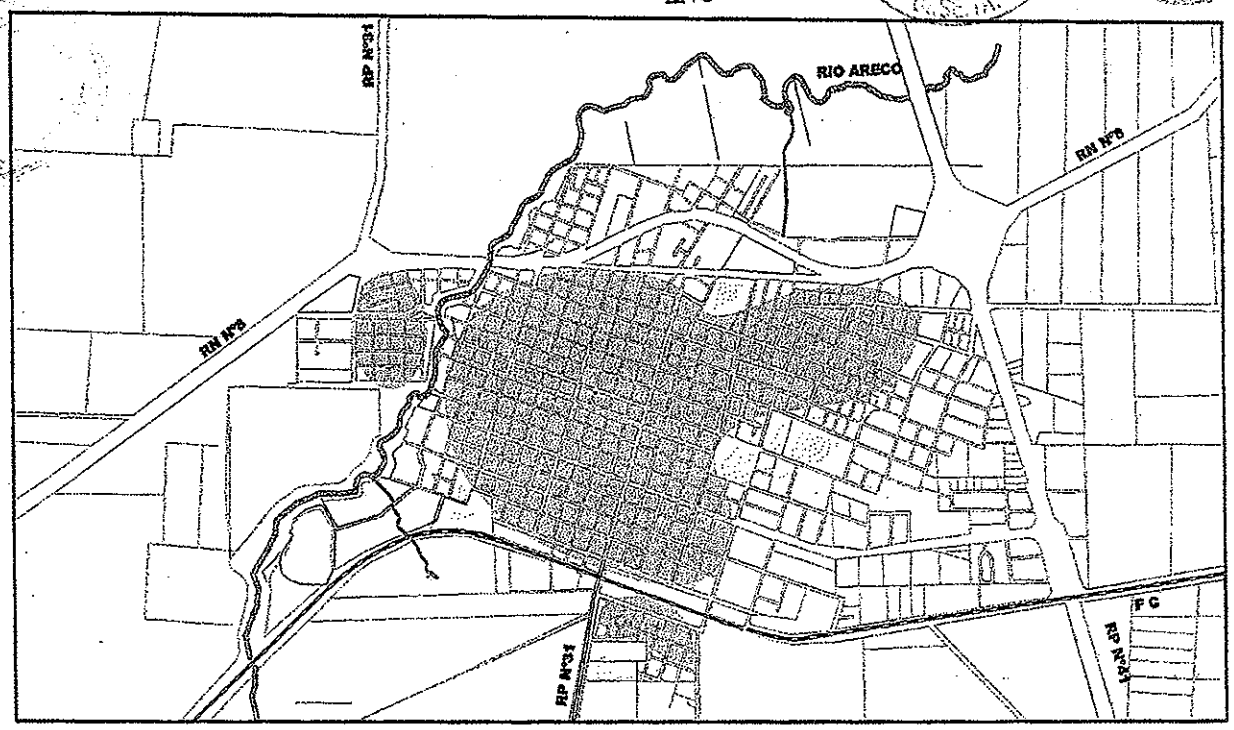


FIGURA I.3: Áreas Residenciales
Elaboración propia.

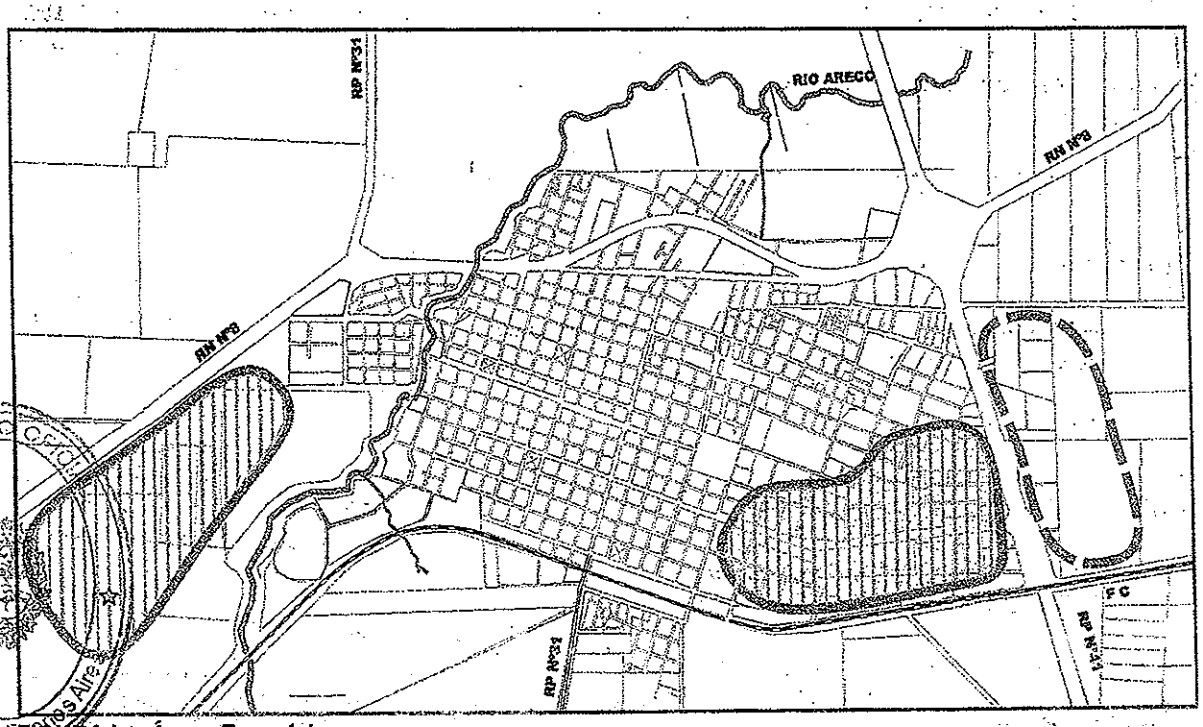


FIGURA I.4: Áreas Especiales
Elaboración propia.

I.3.2.3. Áreas Especiales

- PRESERVACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE ÁREA CON PARCELAS ESPECIALES GENERANDO TRANSICIÓN ENTRE LO URBANO Y LO RURAL.

El carácter residencial unifamiliar en grandes parcelas que se localiza sobre el acceso desde RP 41 por Av. Durán, conforma un fuelle de articulación entre lo propiamente urbano y lo rural, que se desea preservar.

- PREVISIÓN DE ÁREAS DE RESERVA.

Se prevé el establecimiento de un área para futura expansión urbana, en una franja al norte del núcleo, contenida entre la RN 8 y el río Areco, con patrones de ocupación similares al Barrio Las Quintas. Se procura crear una zona de transición, la expansión al norte del Río Areco, y satisfacer la demanda de un segmento del mercado inmobiliario.

- FRANJA PARALELA A LA NUEVA TRAZA DE LA AUTOPISTA RN 8

Se contempla el establecimiento de una franja territorial para la futura construcción del desvío de la Autopista. (Figura I.4)

I.3.2.4. Áreas Productivas

- PREVISIÓN DE LOCALIZACIÓN DE ZONA INDUSTRIAL EN INTERSECCIÓN RRPP 31 Y 41.

Motivada por la necesidad de relocalizar en plazos a definir, algunas localizaciones productivas próximas a las áreas residenciales que ocasionan situaciones conflictivas, generando además un marco propicio para nuevas radicaciones en un sitio de óptima accesibilidad vial y próxima al núcleo urbano.

- CONSOLIDACIÓN DE UN ÁREA INDUSTRIAL MIXTA Y ESTABLECIMIENTO DE PRECINTOS INDUSTRIALES.

Consecuentemente con lo anterior, es preciso acotar las áreas que actualmente admiten usos productivos, controlando los existentes y desalentando localizaciones inconvenientes o nocivas.

- CONSOLIDACIÓN ÁREAS MIXTAS EN CORREDOR DE AV. SMITH.

A fin de mantener la situación característica de las áreas en que hoy coexisten usos residenciales con otros de tipo productivo, favorecidos por las condiciones de accesibilidad que les provee la Av. Smith.

- LOCALIZACIÓN DE GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES, GASTRONÓMICOS, HOSPEDAJES, TRANSPORTE, ETC. EN EL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE AV. SMITH Y RN 8.

Maximizando el aprovechamiento de las condiciones de accesibilidad actuales y futuras del área, con usos apropiados a las mismas, y desalentando el uso residencial en un área isla, rodeada de vías primarias que la separan del casco.

- CONFORMACIÓN DE UNA BANDA DE SERVICIOS DE RUTA AL ESTE DE LA RN 8 (TALLERES, GOMERÍAS, LAVADEROS, DEPÓSITOS, ETC.)

De modo de mantener y potenciar la tendencia actual, dadas la existencia en su borde de una ruta nacional próxima a ser remodelada mediante ensanche, incorporación de vías colectoras y segregación de trazas. (Figura I.5 y Figura I.6)

FEDERICO OCAMPO
Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

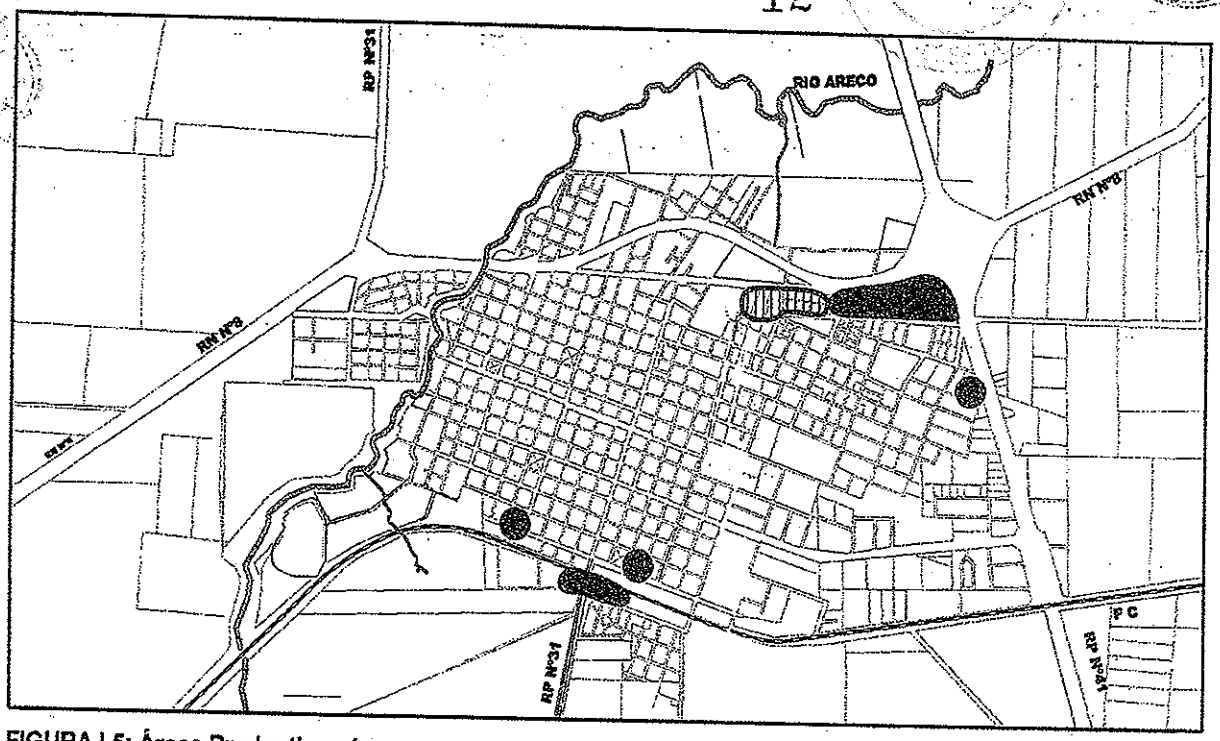


FIGURA I.5: Áreas Productivas 1
Elaboración propia.

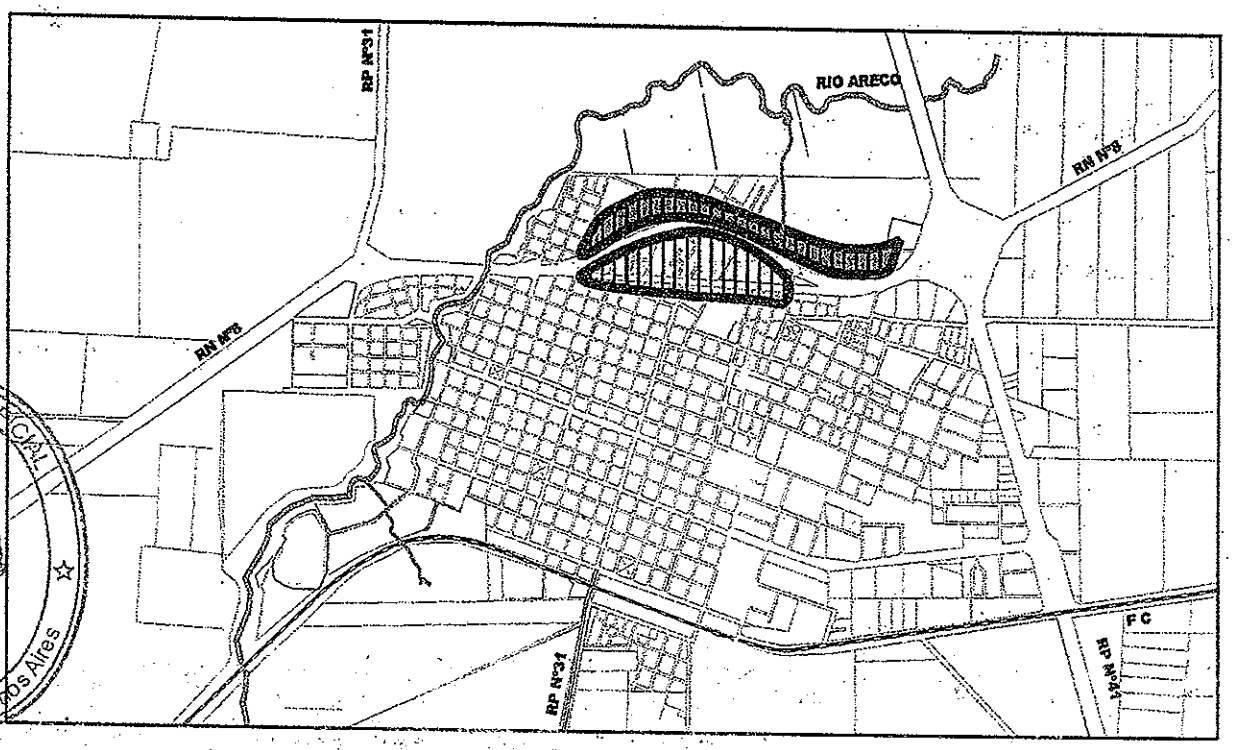


FIGURA I.6: Áreas Productivas 2
Elaboración propia.

I.3.2.5. Ordenamiento Litoral del Río Areco

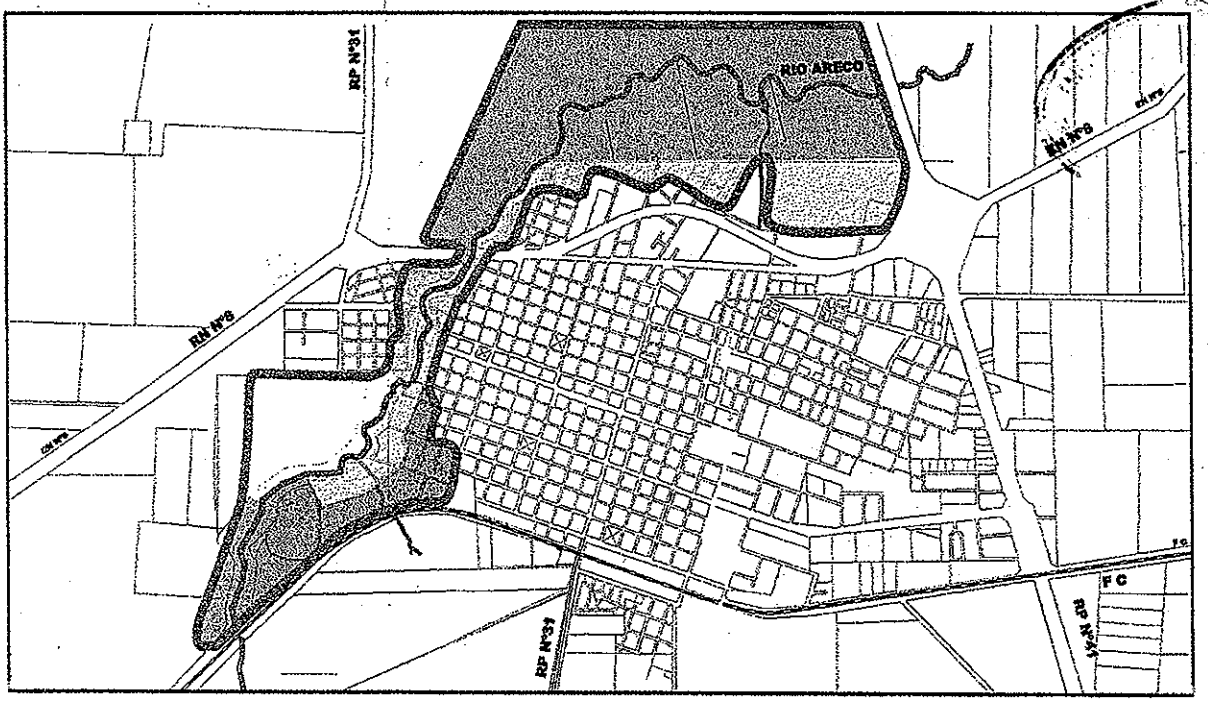


FIGURA I.7: Ordenamiento Litoral Río Areco
Elaboración propia.

- TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO INTEGRAL DE LA RIBERA, RECONOCIENDO DOS DIFERENTES ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Ribera norte: revalorizando su potencialidad turística cultural y su carácter emblemático, articulando ambas márgenes, el parque criollo y el casco histórico.

Ribera este: promoviendo actividades recreativas, deportivas y de descanso (con equipamientos de servicios de apoyo para el alojamiento temporario –campings- gastronómico y de provisión).

- AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO RIBEREÑO.

Mediante acciones de retrocesión y expropiación de las parcelas urbanas ubicadas en planicie de inundación del río Areco y su incorporación como parte del paseo litoral; desafectación de las actuales concesiones (campings, clubes, etc.) en la ribera norte y establecimiento de nuevas localizaciones en la ribera este; y creación de circuitos peatonales acompañados por un sistema de equipamientos de apoyo a lo largo de toda la ribera. (Figura I.7)

I.3.2.6. Áreas Urbanas a Valorizar

- REVALORIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y SU PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANÍSTICO Y CULTURAL.

Mediante una intervención de renovación urbana en el área central, que considere y ponga en valor el patrimonio existente y su articulación con las obras nuevas y remodelaciones, con un tratamiento complementario de la conformación y utilización del espacio público, acorde con las expectativas de promoción y desarrollo turístico.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dr. ENRICO D'AMICO
Director Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
793
FOLIO 72

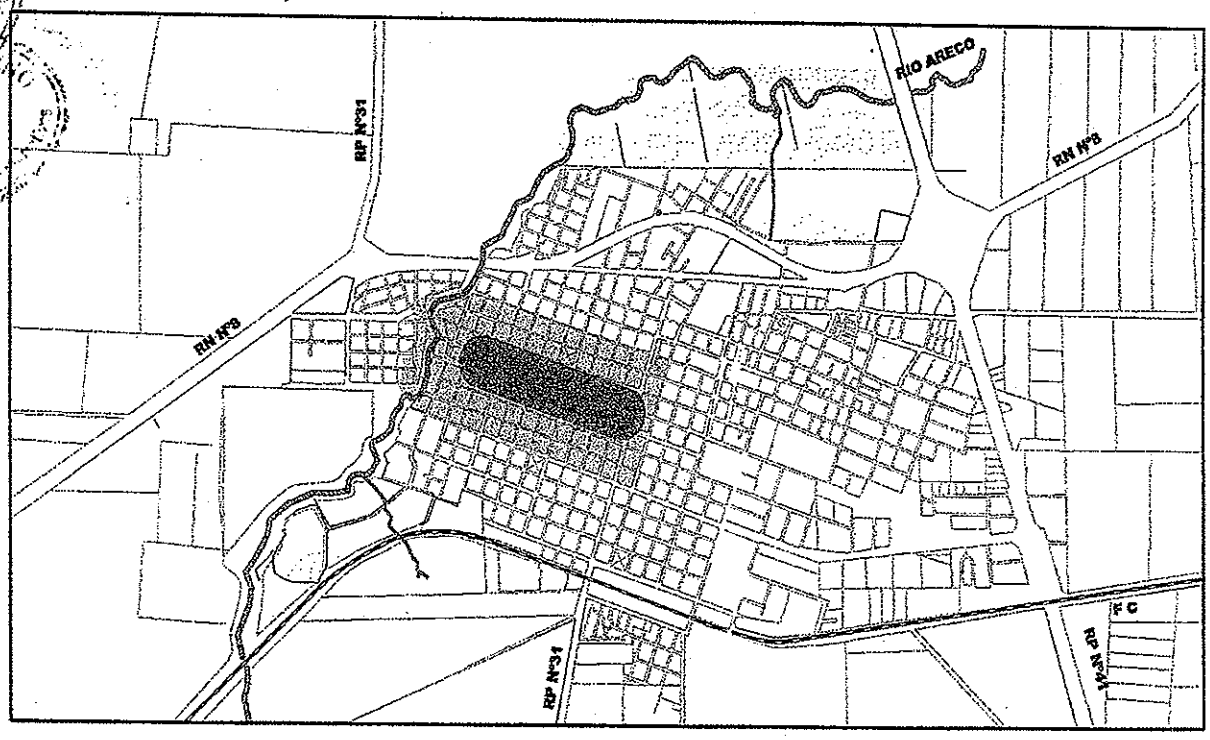


FIGURA I.8: Áreas Urbanas a valorizar 1
Elaboración propia.

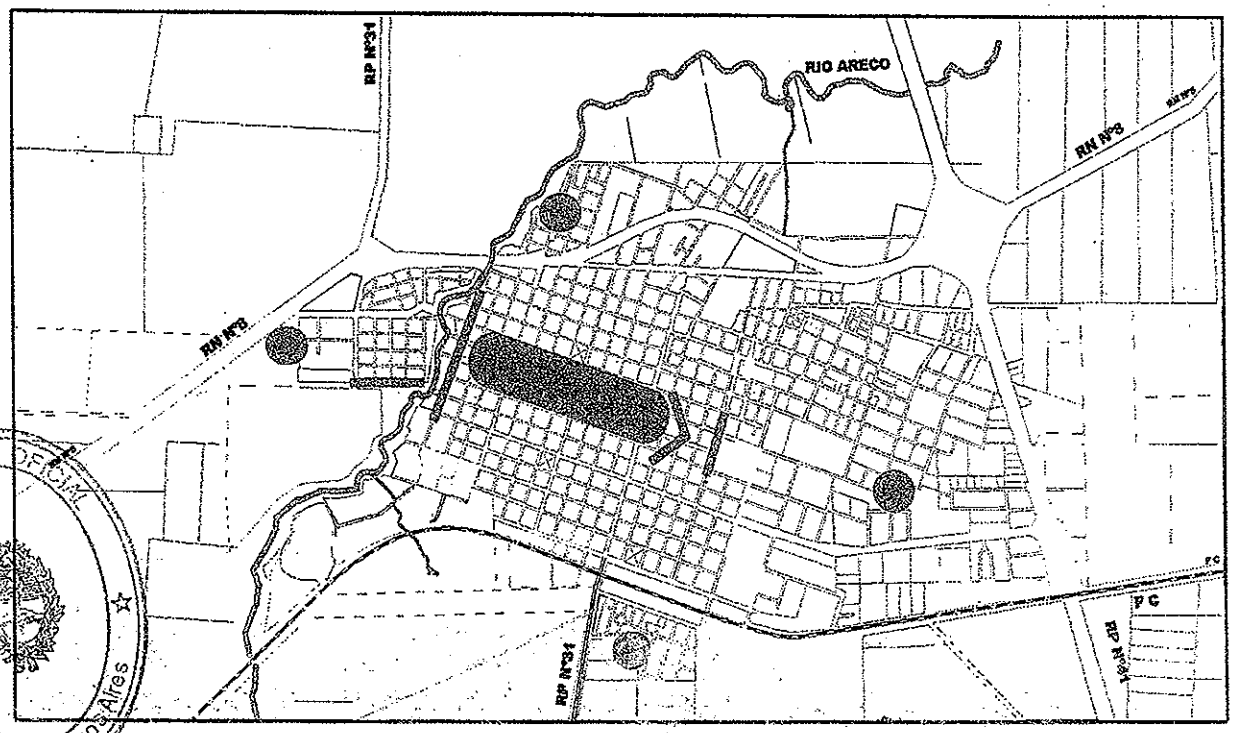


FIGURA I.9: Áreas Urbanas a valorizar 2
Elaboración propia.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

- PUESTA EN VALOR DE LOS ATRACTIVOS PATRIMONIALES A TRAVÉS DE CIRCUITOS TURÍSTICOS QUE ARTICULEN EL CASCO URBANO CON EL RÍO.

La identidad cultural y las potencialidades de desarrollo turístico de San Antonio de Areco, asocian tradición y río. Del mismo modo se promueve la articulación espacial de los recursos emblemáticos de la ciudad: el parque Criollo y el Casco Histórico –por un lado- y la ribera del Río Areco –por otro-.

- CENTRALIDADES

Consolidación y expansión del área comercial actual, en correspondencia con el par de calles Alsina y Arellano, entre el Palacio Municipal y la Avenida Vieytes, y promoción de la conformación de nuevos subcentros a escala barrial, en localizaciones que favorezcan adecuadas situaciones de accesibilidad. (Figura I.8 y Figura I.9)

I.3.2.7. Sistemas de Espacios Verdes

- CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS.

Se promueve la revalorización de los espacios verdes existentes, procurando una disposición equilibrada de plazas, bulevares y parques en todo el núcleo, en predios fiscales –cuando los hubiere-, y en otros inmuebles de dominio público o privado. En este último caso, se requerirá de una gestión particularizada. La conformación de sistema, refiere a la necesidad del reconocimiento integral de sus componentes, a fin de una gestión común para su mantenimiento y conservación, y para la planificación de actividades. (Figura I.10)

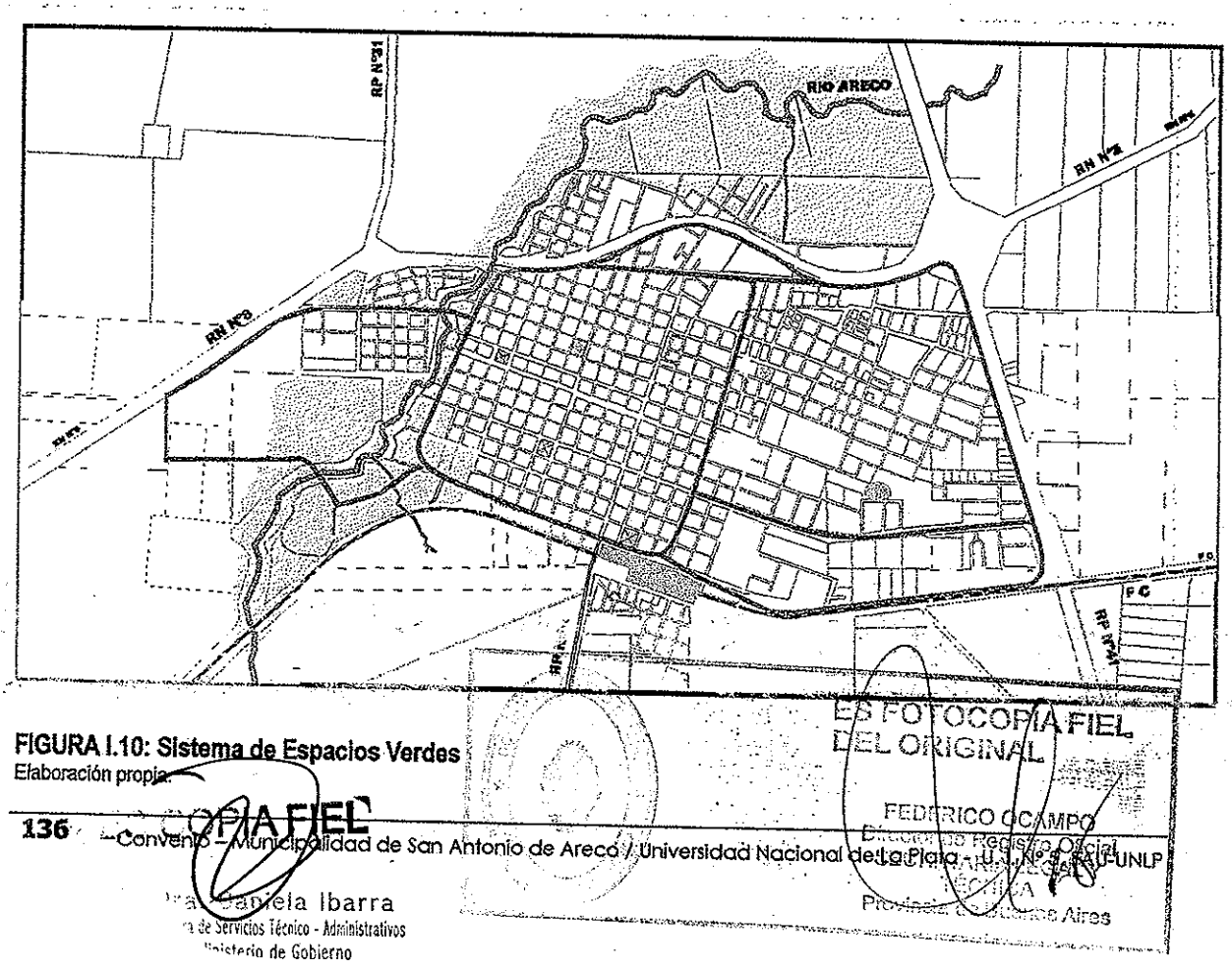


FIGURA I.10: Sistema de Espacios Verdes
Elaboración propia.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Dirección del Registro Oficial
Provincia de Buenos Aires
COPIA FIEL
Ibarra
de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
2402-0050-11

Ministerio de Gobierno FOLIO 73 Nº 1111

12

I.3.2.8. RECUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

- PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO Y DEL MEDIO NATURAL.

De modo complementario con los lineamientos precedentes, se promueve la implementación de acciones normativas, de intervención directa y de gestión, para el mejoramiento del espacio público, reconociendo particularmente como áreas prioritarias la red vial, el área central y la ribera.

I.3.2.9. MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL

A tal fin se propone el completamiento de las redes de servicios de agua potable y cloacas; el mejoramiento y ampliación de los sistemas de tratamiento de los desagües industriales y cloacales; trasladando el sitio de vertido de la colectora máxima aguas debajo de la ubicación actual (proximidad RP 41). Se promueve asimismo, la reubicación del sitio de disposición final de residuos, en el marco de un sistema integral de tratamiento; la formulación de un Plan de obras de saneamiento hídrico y las acciones conducentes a su concreción gradual.

Se plantea además, como se dijera anteriormente, la reubicación de los emprendimientos industriales ambientalmente conflictivos existentes en la planta urbana, y la implementación de medidas de mitigación en los casos que se decida su conservación.

El mejoramiento de las condiciones ambientales de las áreas urbanas degradadas, resulta también esencial a los efectos de recomponer las situaciones de precariedad visualizadas, especialmente en áreas periféricas al núcleo. (Figura I.11)

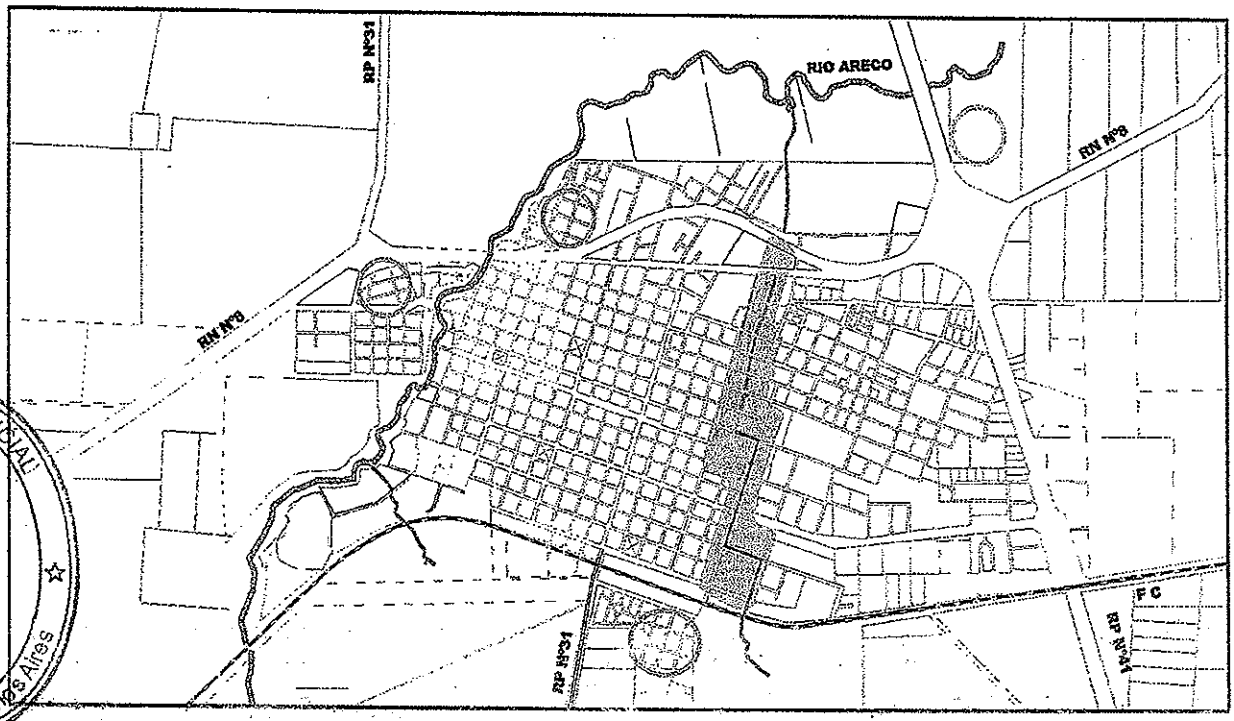


FIGURA I.11: Mejoramiento de la Calidad Ambiental
Elaboración propia.

I.3.2.10. Circuitos Turísticos

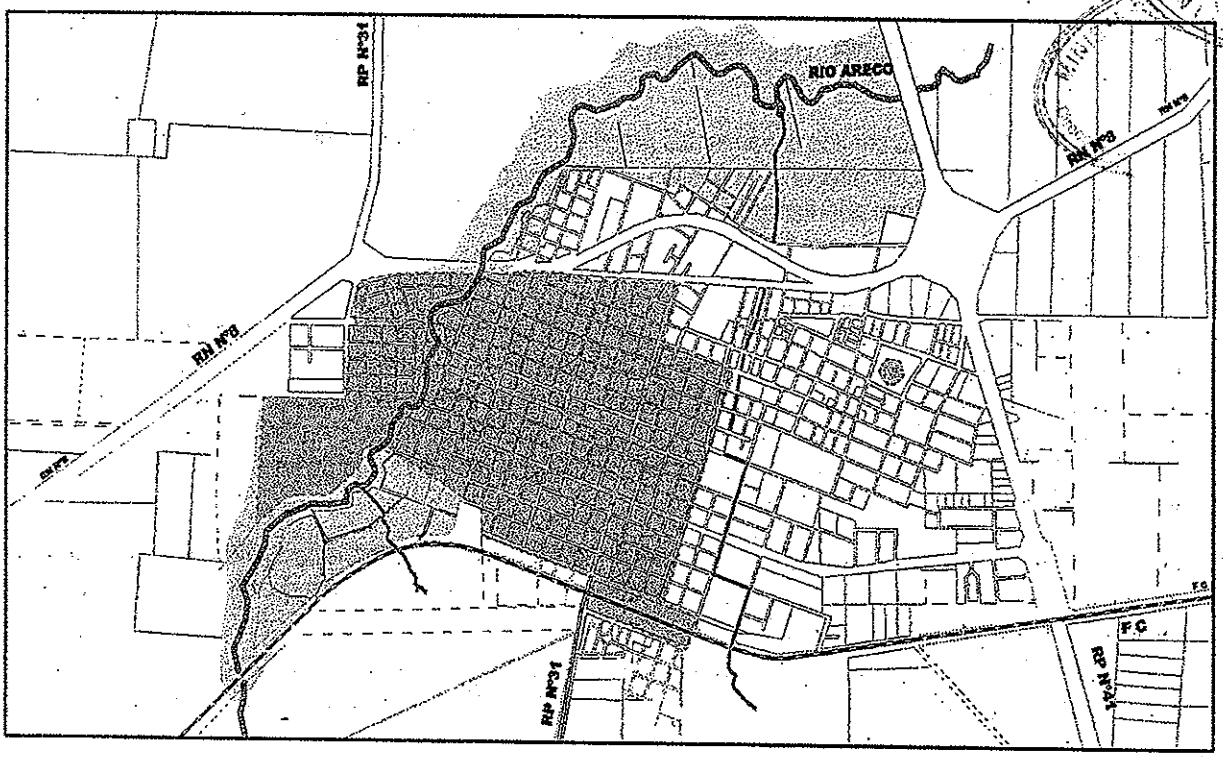


FIGURA I.12: Área Turística Propuesta
Elaboración propia.

- ÁREA TURÍSTICA PROPUESTA

Dada la relevancia de la actividad turística en el Partido y Ciudad de San Antonio de Areco, se propone la ampliación y revalorización de las áreas afectadas a dicha actividad, entendiendo que el territorio debe constituir una escenografía que contribuya a ser reconocida por propios y turistas como un espacio singular. Asimismo, y en línea con lo expresado en los lineamientos precedentes, se reconocen tres áreas a destacar, tratar y articular entre sí, da cara a su valorización turístico patrimonial: Área casco histórico; Área turística con lugares significativos; y Área ribereña ampliada. (Figura I.12)

I.3.3. Presentación de la Propuesta de Ordenamiento Territorial

Con base en las premisas básicas enunciadas precedentemente y los lineamientos de ordenamiento territorial que terminan de desarrollarse, se ha elaborado una propuesta de ordenamiento para la ciudad cabecera del Partido de San Antonio de Areco. A fin de evitar la reiteración de apreciaciones referentes a los contenidos y justificación de las acciones que se promueven, se procede seguidamente a una breve descripción general de sus alcances, acompañado de un esquema gráfico que refleja la espacialización de la estructura urbana resultante de su implementación. (Plano 36)

En primer término es de destacar el respeto y reconocimiento de la situación actual la cual es tomada como punto de partida. Las situaciones tendenciales positivas son aprovechadas procurando maximizar sus beneficios. El ensanche de la RN 8, que genera condiciones favorables para el aprovechamiento de sus bordes para usos productivos y de servicio, el incremento de la demanda de suelo urbano para un uso residencial unifamiliar en grandes parcelas, el mejoramiento de las expectativas asociadas al desarrollo turístico, son entre otros, factores determinantes de la reconfiguración territorial propuesta.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO CAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
Nor 0090-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
785
MUNICIPALIDAD
Fs. 74

12

Son elementos estructurales de la misma, la jerarquización del corredor paisajístico del Río Areco, extendiendo el aprovechamiento turístico-recreativo a todo el trayecto próximo a la ciudad; la revalorización del área central y su articulación con otros puntos de interés, en la ribera opuesta; la conformación de bordes urbanos que consoliden la articulación al interior del núcleo y conformen espacios de transición urbano-rural. No se plantean profundas transformaciones de los patrones de ocupación, favoreciendo incluso el mantenimiento de las condiciones morfológicas y funcionales similares a las actuales, en las áreas a completar.

- FUTURO DESVIO DE LA RN N°8 Y SU TRASNFORMACIÓN EN AUTOPISTA.

Resulta necesario destacar en este punto, la trascendencia que reviste para el ordenamiento del territorio, la futura concreción de la obra mencionada. En ese sentido, el equipo técnico de la UNLP ha reiterado a lo largo del desarrollo del presente estudio, la necesidad de contar con información precisa acerca de la disposición y características de la traza a afectar a dicha obra; dado que resulta determinante a los efectos de proponer una modificación de la estructura territorial.

A partir de las gestiones realizadas por parte de las autoridades municipales, se participó en reuniones con responsables de la consecionaria vial de la AU RN N° 8, funcionarios de la Dirección de Vialidad Nacional y del OCCOVI, a partir de las cuales se pudo tomar conocimiento de las alternativas en estudio: mantener la actual traza, lo cual incluía la construcción de un distribuidor de tránsito sobre la RP 41, calles colectoras con cruces a diferente nivel; o construirla sobre una nueva posición, entre la actual traza y el curso del río Areco, lo cual supondría la ejecución de las calzadas sobre un terraplén de 7 metros de altura, comprometiendo en gran medida la propuesta de ordenamiento territorial, para entonces concluida y expuesta a la comunidad y autoridades municipales.

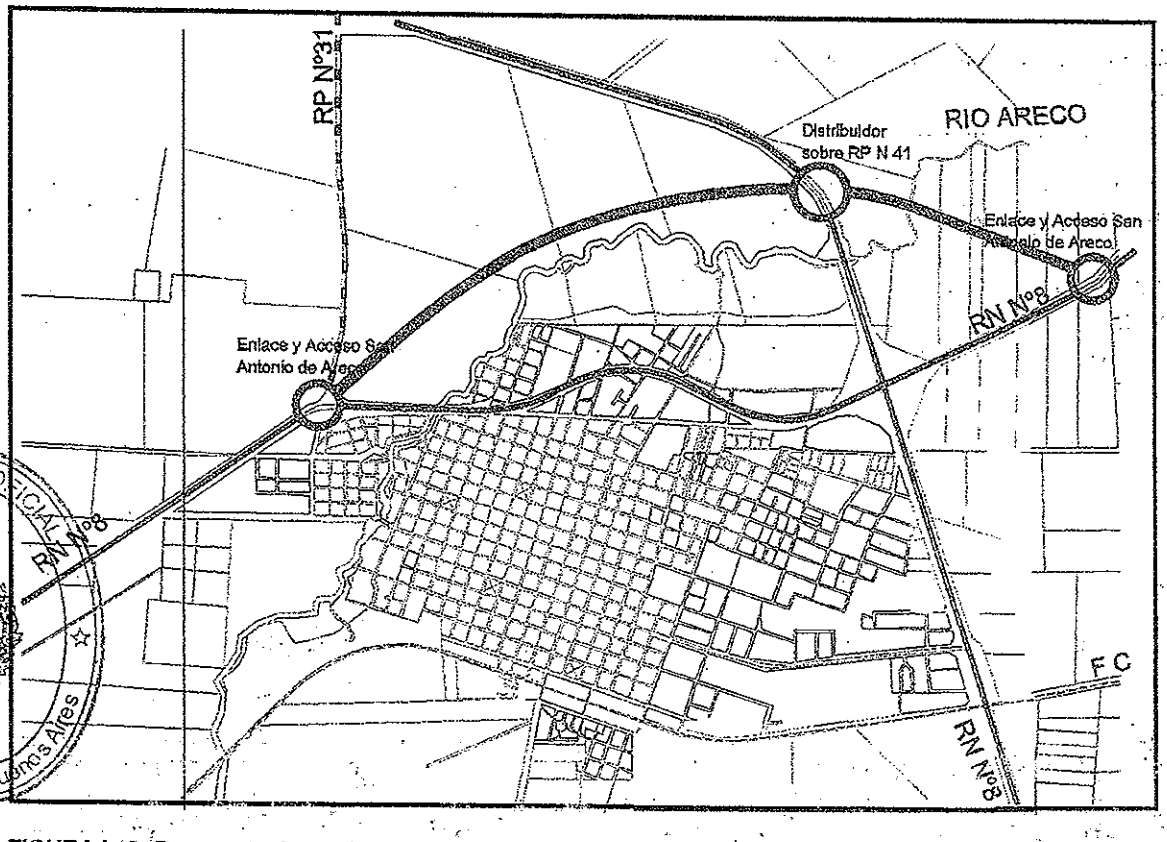


FIGURA I.13: Propuesta de modificación de la traza de la Au. RN° 8
Elaboración propia.

Ante lo cual, y luego de plantear observaciones a las alternativas en cuestión, se recomendó la modificación de la propuesta mediante el traslado de la traza de la autopista hacia el margen opuesto del río, esto es, entre éste y la RP 41 (Figura I.13). Los criterios utilizados en favor de la misma, contemplaron la necesidad de mantener las condiciones naturales del paisaje litoral del río –recurso emblemático de San Antonio de Areco-, considerando además sus potencialidades para el uso recreativo y con actividades deportivas. Por otra parte, las trazas originalmente planteadas, generaban situaciones conflictivas en la resolución de los accesos a la ciudad.

En primer término, se lograría alejar del núcleo urbano los conflictos inherentes al paso de una autopista (contaminación atmosférica, sonora, visual, etc.); a lo cual habría que incorporar la eliminación de los efectos de congestión de tránsito y riesgo de accidentes que se suceden en bajadas de AU próximas a las áreas urbanas. Por otra parte, el corrimiento de la traza permitiría la recuperación del actual trayecto de la ruta, reconfigurándola como avenida de circunvalación, la que convenientemente rediseñada con colectoras, rotondas, retornos, etc.-, permitiría minimizar la actual ruptura territorial existente entre las actividades que ocupan sus bordes, especialmente para la población del barrio Don Pancho.

El mantenimiento de un rol vial jerárquico similar al actual –aunque eliminando gran parte del tránsito pasante -, podría contribuir a atenuar el impacto negativo para las actividades económicas vinculadas a los flujos circulatorios de ruta. La nueva traza describiría un arco –aproximadamente- cuya trayectoria se cruzaría con la RP N°41 a diferente nivel. Contaría con dos puntos de vinculación con la vieja traza, ambos por fuera del área urbana de San Antonio de Areco. Desde estos puntos, se produciría el ingreso y egreso a la ciudad (desde Duggan y desde Giles, respectivamente). El primero de esos nodos de bifurcación entre la actual ruta y la AU, podría coincidir con el sitio de intersección de la actual traza con RP N°31. El restante, estaría localizado aproximadamente a 1000 metros de la actual rotonda de RP N°41 con RN N°8 hacia San Andrés de Giles.

Cabe mencionar que, en caso de adoptarse finalmente la alternativa descripta como nueva traza de la Autopista RN N°8; la propuesta de ordenamiento territorial desarrollada desde la UNLP durante el presente estudio, requerirá de los ajustes pertinentes, toda vez que se trata de un cambio sustancial para la caracterización actual y las tendencias originalmente previstas.

COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Civil
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

I.4. IDENTIFICACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

Se interpreta que la planificación territorial debe inscribirse en el marco de un proceso continuo, liderado desde la gestión municipal y con participación de los actores relevantes de la comunidad. En ese marco, la presente propuesta pretende sentar bases para la puesta en marcha de dicho proceso; razón por la cual la enunciación precedente de los objetivos y lineamientos -como la propia espacialización de los mismos-, en modo alguno agota el aporte de este estudio.

En ese sentido, los programas y proyectos que a continuación se presentan, conforman las líneas de acción posibles a ser gestionadas y/o ejecutadas desde el ámbito local. Estas acciones -que pueden implicar intervenciones directas, normativas o de gestión-, por una parte se inscriben en el marco de los objetivos y lineamientos antes fijados, y a la vez son las que facilitan su efectiva materialización.

El restante producto del estudio -que se presenta en la última sección-, lo constituye la formulación del Nuevo Código Urbanístico, instrumento normativo que establece las condiciones para el encauzamiento del desarrollo urbano futuro.

DEL OBJETIVO 1: CREACIÓN DE MECANISMOS INSTITUCIONALES QUE CONTRIBUYAN AL ACCIONAR CONJUNTO CON OTRAS JURISDICCIONES Y FAVOREZCAN LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.

PROGRAMA 1. CREACIÓN DE ORGANISMOS INTER INSTITUCIONALES PARA LA ARTICULACIÓN DE LAS POLÍTICAS REGIONALES Y LOCALES.

PROYECTO 1: Creación de instancias multisectoriales regionales de gestión, para el tratamiento de las problemáticas socio-económicas y ambientales comunes, y la creación de acuerdos inter jurisdiccionales.

PROYECTO 2: Creación de un Consejo de Desarrollo Social y Económico del partido de San Antonio de Areco, con la participación del Ejecutivo y Deliberativo municipales y de instituciones representativas de la comunidad.

PROYECTO 3: Creación de un Comité Asesor en materia de Ordenamiento Urbano-Territorial y Preservación Patrimonial, conformado por profesionales independientes idóneos y representantes de instituciones especializadas en la temática.

PROYECTO 4: Creación de un órgano de control (con participación ciudadana) para el monitoreo y Vigilancia Ambiental.

PROGRAMA 2. OPTIMIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANA LOCAL.

PROYECTO 5: Estudio y formulación de una propuesta para la optimización de la Gestión Técnico-Administrativa municipal.

PROYECTO 6: Creación de un sistema de información de las normas y procedimientos municipales vigentes que facilite la interacción de los habitantes con la administración municipal.

PROYECTO 7: Capacitación permanente de los Recursos Humanos Municipales.

DEL OBJETIVO 2: PROMOVER EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL PARTIDO, MEDIANTE LA OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y CAPACIDADES LOCALES.

PROGRAMA 3. PROMOCIÓN DE LAS ACTIVIDADES GENERADORAS DE RIQUEZA

PROYECTO 8: Estudio de las capacidades actuales y potenciales de desarrollo económico y social de las áreas urbanas y rurales del Partido, y de la factibilidad de comercialización regional e internacional de la producción local.

PROYECTO 9: Formulación de políticas de promoción de PyMEs en los sectores agrícola-ganadero y agro industrias.

PROYECTO 10: Campañas sistemáticas de asesoramiento técnico y empresarial a los productores de las PyMEs locales.

PROYECTO 11: Promoción para la elaboración y comercialización de productos no tradicionales que demanden insumos, recursos y/o capacidades locales.

PROYECTO 12: Promoción y asesoramiento para la concreción de modalidades asociativas entre productores locales.

PROGRAMA 4. PROMOCIÓN DEL DESARROLLO TURÍSTICO

PROYECTO 13: Estudio de marketing turístico local y propuesta de desarrollo turístico. Evaluación y definición precisa del producto turístico a promocionar.

PROYECTO 14: Revalorización de los sitios y áreas de interés turístico/recreativo. Conformación de Circuitos Turísticos urbanos y del Partido.

PROYECTO 15: Conservación y Puesta en Valor de Sitios y Monumentos del Patrimonio Histórico Cultural; y de los Recursos Naturales y Paisajísticos del Partido.

PROYECTO 16: Implementación de un área municipal de asesoramiento especializado a los prestadores de servicios turísticos.

PROGRAMA 5. CAPACITACIÓN DE RECURSOS HUMANOS

PROYECTO 17: Coordinación, difusión y promoción de las modalidades de formación técnica y profesional existentes en el partido, para la producción agrícola y la agroindustria.

PROYECTO 18: Realización de cursos de capacitación laboral en servicios turísticos.

DEL OBJETIVO 3. GARANTIZAR LA NO AFECTACIÓN DE LOS RECURSOS SUELO, AGUA Y AIRE Y CONTRIBUIR AL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

PROGRAMA 6. GENERAL DE SANEAMIENTO BÁSICO.

PROYECTO 19. Plan General de Saneamiento Básico, que incluya la previsión de reservas del recurso, la extensión de las redes de servicio de Agua Corriente y Desagües Cloacas y el tratamiento final.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO
Provincia de Buenos Aires
COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Jefa de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

PROYECTO 20: Estudio para la reubicación de la disposición final del efluente cloacal.

PROYECTO 21: Provisión de Servicios de Saneamiento Básico a las Zonas Industriales a Habilitar.

PROYECTO 22: Estudio hídrico integral, conteniendo plan de desagües pluviales, acciones de prevención y defensa contra inundaciones y medidas de mitigación.

PROYECTO 23: Plan Integral de recolección, tratamiento y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos (Revisión de la localización del emplazamiento actual).

PROGRAMA 7. MEJORAMIENTO Y PROTECCION DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

PROYECTO 24: Inventario de situaciones de riesgo ambiental. Control y monitoreo permanente e implementación de medidas de mitigación. (Ver Proyecto 4).

PROYECTO 25: Estudio e implementación de estrategias de Educación Ambiental para la Conservación y mejoramiento del Patrimonio Natural local.

PROYECTO 26: Estudio particularizado de Sectores Urbanos Inundables. Congelamiento subdivisión y ocupación. Evaluación de factibilidad de expropiación. Tratamiento paisajístico.

DEL OBJETIVO 4. MEJORAR EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL PARTIDO Y DE SUS ASENTAMIENTOS URBANOS, MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE PROPUESTAS ESTRATÉGICAS DE ORDENAMIENTO, QUE CONTEMPLEN INTERVENCIONES FÍSICAS, ADECUACIONES NORMATIVAS Y RECOMENDACIONES DE GESTIÓN.

PROGRAMA 8. ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

PROYECTO 27: Reformulación del Código de Ordenamiento Urbano. Zonificación según usos y medidas de Protección Patrimonial.

PROYECTO 28: Diseño de la trama vial futura del núcleo urbano de San Antonio de Areco, contemplando las previsiones de la estructura circulatoria y de las tipologías de los macizos urbanos propuestos en cada sector.

PROYECTO 29: Tratamiento particularizado del Área Central de la ciudad de San Antonio de Areco.

PROYECTO 30: Plan General de Espacios Verdes Públicos y Arbolado Urbano (mantenimiento, conservación y creación).

PROYECTO 31: Mejoramiento y recuperación de los Espacios Públicos. Normalizar funciones y tratamiento de sus componentes físicos.

PROYECTO 32: Estudio particularizado de la ribera del Río Areco, tratamiento paisajístico, zonificación, identificación de equipamientos y reforestación.

PROYECTO 33: Estudios particularizados de intervención urbana (Localización de Terminal de Ómnibus; Recuperación de Áreas Urbanas Degradadas; Integración Urbana Inter. Barrial; y Saneamiento de Áreas con riesgo de contaminación y/o inundación).

PROYECTO 34: Implementación de operatorias de gestión, que promuevan y estimulen –en los actores del mercado inmobiliario y de la construcción- el cumplimiento de los objetivos del Plan (por ejemplo: El completamiento de la ocupación parcelaria en el casco).

PROYECTO 35: Estudio de localizaciones alternativas de nueva Área Industrial extra urbana; evaluación de impacto y factibilidad; y selección de la ubicación óptima.

PROGRAMA 9. REESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA CIRCULATORIO.

PROYECTO 36: Ordenamiento de la estructura circulatoria del Partido y de su articulación con el sistema regional.

PROYECTO 37: Mejoramiento y optimización de los accesos a la ciudad; ordenamiento circulatorio y diseño de las intervenciones físicas que faciliten la transición entre el sistema vial primario y la red interna.

PROYECTO 38: Ordenamiento del sistema circulatorio intra urbano, mediante la creación de una malla vial jerarquizada, un sistema de anillos de circunvalación y arterias de borde en sectores este y oeste.

PROYECTO 39: Creación de circuitos circulatorios para peatones y vehículos no motorizados (por ejemplo: sendas aledañas a la ribera del río).

Los proyectos enunciados precedentemente, reflejan la prioridad asignada a cuestiones vinculadas a la gestión o a los aspectos territoriales y ambientales; como así también a la promoción de la actividad turística. La relevancia de estas cuestiones quedó planteada tanto durante el desarrollo de la investigación, como en las entrevistas y exposiciones públicas realizadas con la comunidad.

El primer Objetivo reconoce la existencia de dos programas. El primero de ellos promueve la integración y transversalidad sectorial y regional de las acciones de gobierno, para lo cual plantea la creación de instancias formales de articulación interjurisdiccional y de participación comunitaria, en el nivel local. El siguiente programa promueve la optimización de la gestión técnico administrativa y la capacitación profesional.

La necesidad de promover el desarrollo económico y social del Partido, se ve reflejada en los programas inscriptos en el Objetivo 2. Sus tres programas, contemplan acciones conducentes al reconocimiento, estimulación y/o puesta en marcha del potencial productivo local; como así también el fomento de las actividades de capacitación y formación técnico-profesional. Se reconoce especialmente el caso de la actividad turística, a la cual se asigna un programa específico.

En relación al objetivo referido al mejoramiento de la calidad ambiental, los programas identificados contemplan la necesidad de la formulación de planes y proyectos de infraestructuras de saneamiento básico, que garanticen la adecuada provisión y cobertura de los mismos en áreas urbanas; y la resolución de los conflictos vinculados a los desbordes hídricos y a la contaminación ambiental.

Finalmente, el Objetivo 4 vinculado a las cuestiones de orden territorial, contempla la implementación de un par de programas, el primero de los cuales apunta –con sus proyectos- al ordenamiento territorial. Uno de esos proyectos (P. 27), que –como queda dicho- ha sido formulado y forma parte de la última sección del presente documento. El último de los programas planteados en el marco de este Objetivo, refiere a la reestructuración del sistema circulatorio.

Cabe acotar que el mismo deberá contemplar –oportunamente- el desvío previsto de la RN 8 y su conformación en autopista, lo cual no solo deberá tener en cuenta el impacto circulatorio consecuente, sino que impone también la redefinición del carácter vial de la actual traza y el sistema en que se inscribe.

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
Mor. 0050-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 98
47

I.5. GRADO DE SATISFACCIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS.

En este último punto, se evalúa el modo en que los programas y proyectos identificados procuran la resolución de las situaciones conflictivas detectadas durante la realización del presente estudio. A tal fin, se ha procedido a volcar en una matriz de doble entrada, por un lado el listado completo de conflictos que fueran señalados por parte de la comunidad, y posteriormente analizados y sistematizados por el equipo técnico de la UNLP; y por otro lado se han trascripto la totalidad de los proyectos expresados precedentemente.

Para determinar el grado de correspondencia existente entre unos y otros, se procedió a *tildar* para cada conflicto, el o los proyectos que contribuyen a su resolución o mitigación. El Anexo V detalla esa situación para cada uno de los Objetivos explicitados.

A los efectos de una más clara comprensión de los resultados de dicha sistematización, se ha realizado una instancia de síntesis: el Cuadro I.2. muestra el agrupamiento de los Proyectos según pertenencia a los distintos Programas considerados (desde el 1 al 9); los que fueron cotejados con los conflictos, esta vez agrupados según temáticas de pertenencia.

CONFLICTOS / PROGRAMAS		OBJETIVO 1		OBJETIVO 2			OBJETIVO 3		OBJETIVO 4		Total
		PRG. 1	PRG. 2	PRG. 3	PRG. 4	PRG. 5	PRG. 6	PRG. 7	PRG. 8	PRG. 9	
GENERALES		6		1	5		2	2	3		19
ECONOMICO / SOCIAL	ACT. RURAL	3		14							17
	INDUSTRIA	6		14	1				1		22
	TURISMO	9	2	9	14	2	2	2	3	1	44
	ARTESANIAS	2	1	4		1					8
	SOCIEDAD	5				1			2		8
	EMPLEO	4		7	1	4					16
TERRITORIAL	USOS DEL SUELO	11	8	1	1				10		31
	OCUPACION	7	5		3			1	8		24
	TRAZADO Y SUBDIVISION	7	1		1		1	1	7	2	20
	CONTAMINACION	32	4		8		8	13	16		81
	SERVICIOS URBANOS	14	6	1	2		10	1	4	1	39
	ESPACIO PUBLICO	5	6	1	14	1			18	3	48
	GESTION	5	7		5			1	7	8	33
Total		**116**	**40**	**52**	**55**	**9**	**23**	**21**	**79**	**15**	**410**

CUADRO I.2: Confrontación Programas Propuestos – Problemáticas Detectadas
Elaboración propia.

Se realizó -además- un nuevo agrupamiento de los proyectos –esta vez según su pertenencia a los diferentes Objetivos-; y de las problemáticas identificadas, según fueran de orden General, Económico – social o Territorial. (Cuadros I.3)

CRUCES DETECTADOS	OBJETIVO 1	OBJETIVO 2	OBJETIVO 3	OBJETIVO 4	Total
	156	116	44	94	410
En %	38,0	28,3	10,7	22,9	100,0

CUADRO I.3 a

CONFLICTOS DE ORDEN:	CRUCES DETECTADOS	En %
GENERALES	19	4,6
ECONOMICO / SOCIAL	116	28,0
TERRITORIAL	276	67,3
Total	410	100,0

CUADRO I.3b

CUADROS I.3: Síntesis de la Confrontación
Elaboración propia.

A modo de conclusión de la confrontación efectuada, cabe observar un alto grado de satisfacción de conflictos en proyectos que involucran cuestiones de orden territorial, con dos tercios del total de casos registrados; destacando particularmente la búsqueda de resolución de problemáticas de orden ambiental o las que involucran al espacio público.

De las cuestiones relacionadas con lo económico social, se ha observado correspondencia entre propuestas y problemáticas vinculadas a la actividad turística.

Con respecto a los cruces detectados vistos desde los Objetivos explicitados en la presente Propuesta, cabe mencionar una distribución algo más homogénea, aunque destaca la atención dada en los proyectos a las cuestiones vinculadas a la gestión, en segundo término al desarrollo económico y social, seguido por las relacionadas con el ordenamiento territorial.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Fiscalización Catastral
SECRETARIA DE GOBIERNO
TEL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 89
78

SECCION II:

LINEAMIENTOS PARA LA PROTECCION PATRIMONIAL

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

II.1. LINEAMIENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.

II.1.2. INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO:

Al presente nos hallamos en lo que Roberto Fernández ha llamado "etapa madura"37 que corresponde al momento en que se opera la consolidación técnica e institucional del concepto de patrimonio, y que incluye desde la conformación de los inventarios y de normas tutelares hasta el desarrollo de prácticas diversas de intervención y gestión de los conjuntos patrimoniales. Siguiendo a Fernández podemos señalar que como resultado de estas acciones contamos con un cuerpo de cartas y documentos internacionales "suscriptos con algún tipo de compromiso de los diferentes países durante este siglo, así nombradas por los países, ciudades o instituciones en que se formularon: Atenas (1931), Venecia (1964), Quito (1967), Ámsterdam (1975), Helsinki (1976), Macchu Picchu (1977), Australia (1979-81), Granada (1985), ICOMOS (1987)".

Esta condición histórica es propicia –pues- para encarar acciones que implican regular desde el Estado la conservación de bienes públicos y privados.

Para instrumentar estas acciones en pro de la conservación del patrimonio se plantean tres problemas: uno de índole teórica que implica determinar qué se considera patrimonio y qué valoración merece; un segundo problema de índole práctica que implica determinar los medios de gestión y las técnicas aplicadas a la conservación del patrimonio y finalmente un problema cultural que implica comunicar el corpus de problemas teórico-prácticos y expandirlo fuera del círculo de especialistas y abrir los canales de recepción para interactuar con la comunidad de modo productivo.

Ambos problemas fueron abordados por los especialistas a lo largo de los Congresos y Encuentros en que se suscribieron conjuntamente los acuerdos que han dado lugar a las cartas y documentos que orientan las acciones de conservación en la actualidad.

II.1.2.1. ANTECEDENTES

El problema teórico de determinar qué se considera patrimonio nos debe conducir a la historia de la toma de conciencia del mismo, a fin de delimitar el alcance relativo de toda consideración al momento de establecer posiciones doctrinarias. Sucintamente se pueden apuntar para nuestro caso las siguientes consideraciones emanadas las cartas y documentos emergentes.

En la Carta de Venecia de 1964 la noción de patrimonio se asocia todavía a la de monumento si bien estipula que "la noción de monumento comprende tanto la creación arquitectónica aislada como también el ambiente urbano o paisajístico que constituya el testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Este concepto se aplica no sólo a las grandes obras, sino igualmente, a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural".

Tres años más tarde, en 1967, las Normas de Quito proponían "extender el concepto generalizado de monumento a las manifestaciones propias de la cultura de los siglos XIX y XX", precisando la necesaria amplitud cronológica que debe dársele a la categoría de monumento concepto de patrimonio para incorporar lo que en nuestra realidad es cuantitativamente el principal aporte histórico.

37 En un trabajo inédito Obra del Tiempo, el citado autor refiere que el concepto de patrimonio "tiene un determinado espesor histórico en que se fue acuñando. Podemos hablar de tres grandes etapas en el desarrollo histórico de esta noción y de sus prácticas asociadas: una etapa originaria – que se desarrolla desde el Imperio Romano hasta el siglo XVII -, una etapa intermedia – que transcurre entre el siglo XVIII y mediados del XIX – y una etapa madura – que se extiende de mediados del siglo XIX hasta el presente".

El documento de la UNESCO de 1972 establece una clara demarcación entre lo que señala que se debe considerar "Patrimonio Cultural", frente a lo que debe ser considerado "Patrimonio Natural". Por el primero entiende "a) los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; b) los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia y c) los lugares (sitios): obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas incluidos los lugares (sitios) arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Por "Patrimonio Natural" el documento entiende "a) los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas o por grupos de esas formaciones que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico; b) las formaciones geológicas y fisiográficas y las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies animales y vegetales amenazadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista estético o científico y c) los lugares naturales o las zonas naturales estrictamente delimitadas, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia, de la conservación o de la belleza natural.

Para 1972 la Carta del restauro italiana estableció la noción de centros históricos frente al plural "monumentos" que se venía empleando con las correcciones y ampliaciones del caso: "a efectos de la identificación de los Centros Históricos, se toman en consideración no sólo los antiguos «centros» urbanos tradicionalmente entendidos, sino, más en general, todos los asentamientos humanos cuyas estructuras, unitarias o fragmentarias, incluso aunque se hayan transformado a lo largo del tiempo, se hayan constituido en el pasado o, entre las sucesivas, aquellas que eventualmente hayan adquirido un especial valor como testimonio histórico o particulares características urbanísticas o arquitectónicas.

Su naturaleza histórica se refiere al interés que dichos asentamientos presenten como testimonios de civilizaciones del pasado y como documentos de cultura urbana, incluso independientemente de su intrínseco valor artístico o formal, o de su peculiar aspecto como ambiente, que pueden enriquecer y resaltar posteriormente su valor, en cuanto que no sólo la arquitectura, sino también la estructura urbanística, poseen por sí mismas un significado y un valor".

Por su parte en la Carta de Veracruz de 1992 se señaló, dentro del propósito de establecer un conjunto de criterios para definir políticas de actuación en los Centros Históricos de Iberoamérica, que se entiende como centro histórico "un conjunto urbano de carácter irrepetible en el que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, formando la base en la que se asientan sus señas de identidad y su memoria social. El valor irrenunciable de estas señas lo convierten en un bien patrimonial, su pérdida significa la ruptura del anclaje de la sociedad con sus orígenes; hipotecando su porvenir. Es, por tanto, un bien que es obligatorio conservar y transmitir al futuro, para que un pueblo sepa quien es, donde está y a donde va".

Se ha pasado pues de la noción de conservación de piezas individuales a la de conservación de conjuntos y se han incluido prácticamente todos los referentes materiales de la vida humana que acrediten algún significado social.

II.1.2.2. Sobre Las Técnicas De Conservación

El restante problema a abordar en la conservación del patrimonio es de índole técnica y ha sido tratado con extensión por los especialistas.

En referencia a los apartados que siguen se puede señalar en primer término el alcance de las intervenciones de restauración que la carta del restauro italiana de 1972 señala:

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
FEDERICO CAMPO
Dirección de Asesoría Técnico Oficial
SECRETARIA GENERAL
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

- que no deben limitarse "a operaciones destinadas a conservar únicamente los caracteres formales de arquitecturas o ambientes aislados, sino que se extiende a la conservación substancial de las características de conjunto del organismo urbanístico completo y de todos los elementos que concurren para definir dichas características".

- que los elementos edilicios que forman parte del conjunto han de conservarse no sólo en sus aspectos formales, que determinan la expresión arquitectónica o ambiental de aquél, sino también en sus caracteres tipológicos en cuanto expresión de funciones que asimismo han caracterizado a lo largo del tiempo la utilización de los propicios elementos.

- con el fin de cerciorarse de todos los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, tipológicos, constructivos, etc., cualquier intervención de restauración tendrá que ir precedida de una atenta lectura histórico-crítica, cuyos resultados no se dirigen tanto a determinar una diferenciación operativa -puesto que en todo el conjunto definido como centro histórico habrá de operarse con criterios homogéneos-, cuanto principalmente a la individualización de los diferentes grados de intervención a nivel urbanístico y a nivel edilicio"

- Instrumentos necesarios de la planificación, estos estudios histórico críticos a los que refiere la carta italiana, se fueron sistematizando a partir de entonces, en inventarios que constituyen desde entonces la herramienta más aconsejable para desarrollar una acertada gestión. En tal sentido la Carta de Ámsterdam de 1975 aconseja que "para posibilitar esta integración (con la planificación) es necesario elaborar un inventario de los monumentos, de los conjuntos arquitectónicos y de los sitios, demarcando las zonas protegidas alrededor de ellos. Estos inventarios deben ser de amplia difusión, sobre todo a nivel de las autoridades regionales y locales, y los responsables del planeamiento urbano y territorial, de modo de llamar su atención sobre los edificios y las áreas dignos de ser protegidos. Este inventario constituirá una base realista para la conservación, además de un elemento fundamental para la gestión del espacio".

Como señala Fernández en el trabajo citado "las tendencias expansivas – o sea, crecientemente superadoras de los repertorios selectos de fragmentos de valor o calificación monumental – que van, por caso, de la Carta de Atenas a la Carta de Ámsterdam, implicarán hacerse cargo de dimensiones más vastas e igualmente contenedoras de valores histórico-documentales, como los centros históricos, las ciudades y sus trazas y tejidos, los barrios o fragmentos diferenciales de las ciudades, las arquitecturas anónimas o populares, las disposiciones de los asentamientos en los territorios, los estilos de antropización de los paisajes naturales. Todo ello obliga a superar el esquema estricto que articula inventarios-monumentos aislados o discretos-intervenciones conservativas y restaurativas, esquema sin duda tributario, de la tradición artistizante. Y obliga a imaginar otras dimensiones de actuación, desde la planificación patrimonialista hasta una expansión de los criterios de análisis tipo EIA (evaluaciones de impacto ambiental de una nueva actividad o proyecto en un determinado soporte natural / cultural)".

Y agrega que "las catalogaciones pueden contener ciertas estructuras coleccionísticas que disciernan un conjunto acotado de piezas discretas de la masa material: es decir, identificando eso que hemos solido llamar monumentos y que pueden retener las máximas solicitaciones de rigurosidad en las prácticas de manejo (conservación, restauración, etc.)".

Un comentario final de Fernández acerca de los inventarios es que "conviene tener catalogaciones exhaustivas aún cuando el tipo de intervenciones recomendadas, por diversas razones, no pueda ser suficientemente estricta en la tutela de los bienes inventariados. Una primera condición para el fortalecimiento de una cultura local patrimonialista es la posesión y difusión de inventarios exhaustivos".

II.1.2.3. EVENTOS INTERNACIONALES DE LA ESPECIALIDAD

Las instancias de comunicación tuvieron asimismo un importante tratamiento en los congresos y actas resultantes:

ATENAS 1931

La Conferencia, profundamente convencida de que la mejor garantía de conservación de los monumentos y de las obras de arte viene del afecto y del respeto del pueblo, y considerando que estos sentimientos pueden ser favorecidos por una acción apropiada de las instituciones públicas, emite el voto que los educadores pongan empeño en habituar a la infancia y a la juventud a abstenerse de cualquier acto que pueda estropear los monumentos, y los induzcan al entendimiento del significado y, en general, a interesarse en la protección de los testimonios de todas las civilizaciones.

UNESCO 1962

Debería emprenderse una acción de educación, dentro y fuera de las escuelas, para despertar y estimular el respeto del público por los sitios y paisajes, y dar a conocer las normas dictadas para lograr su protección.

Los maestros y profesores a quienes se encomiende esta función educadora en la escuela, deberían adquirir para ello una preparación especial, en forma de cursos especializados de estudios en los centros de enseñanza media y superior.

Los Estados Miembros deberían también facilitar la tarea de los museos existentes, con el fin de intensificar la acción educadora ya emprendida en tal sentido por ellos, y estudiar la posibilidad de crear museos especiales o secciones especializadas en los museos existentes, para el estudio y la presentación de los aspectos naturales característicos de determinadas regiones.

Fuera de la escuela, la educación del público debería ser misión de la prensa, de las asociaciones privadas de protección de los sitios y paisajes o de protección de la naturaleza, de los organismos encargados del turismo y de las organizaciones de la juventud y de educación popular.

Los Estados Miembros deberían facilitar la educación del público y estimular la acción de las asociaciones, organismos y organizadores dedicados a esta tarea, prestándoles una ayuda material y poniendo a su disposición y a la de los educadores en general, los medios apropiados de publicidad tales como películas, emisiones radiofónicas o de televisión, material para exposiciones permanentes, temporales o ambulantes, folletos y libros, capaces de lograr una gran difusión y concebidos con un espíritu didáctico. Además, por medio de la prensa, de las revistas y de las publicaciones periódicas regionales, podría lograrse una gran publicidad.

Deberían establecerse "días" nacionales o internacionales, concursos y otras manifestaciones análogas para hacer resaltar el valor de los sitios y paisajes naturales o creados por el hombre, a fin de llamar la atención del público sobre la gran importancia que tiene para la colectividad la protección de su belleza y su carácter.

QUITO 1967

En cualquier caso, la colaboración espontánea y múltiple de los particulares en los planes de puesta en valor del patrimonio histórico y artístico es absolutamente imprescindible, muy en especial en las pequeñas comunidades. De ahí que en la preparación de dichos planes debe tenerse en cuenta la conveniencia de un programa anexo de educación cívica, desenvuelto sistemática y simultáneamente a la ejecución del proyecto.

UNESCO 1972

ES COPIA FIEL
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Dirección de Registro Oficial
SECRETARIA TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Los Estados Partes en la presente Convención, por todos los medios apropiados, y sobre todo mediante programas de educación y de información, harán todo lo posible por estimular en sus pueblos el respeto y el aprecio del patrimonio cultural y natural definido en los artículos 19 y 22 de la presente Convención.

Se obligarán a informar ampliamente al público de las amenazas que pesen sobre ese patrimonio y de las actividades emprendidas en aplicación de la presente Convención.

ÁMSTERDAM 1975

Aunque, por todas estas razones, la legitimidad de la conservación del patrimonio arquitectónico aparece hoy con una fuerza nueva, es necesario dotarla de bases firmes y duraderas; debe, pues, dar lugar a investigaciones de carácter fundamental, y debe ser incluida en todos los programas de educación y desarrollo cultural.

La educación de los jóvenes para la protección del medio ambiente e involucrarlos en tareas de salvaguardia, es uno de los principales roles de la administración comunal.

Aún más, las autoridades responsables de la educación en todos los niveles, deberán esforzarse en interesar a los jóvenes en la disciplina de la conservación.

NAIROBI 1976

A través de la educación escolar, post - escolar y universitaria y de los medios de información como los libros, la prensa, la televisión, la radio, el cine y las exposiciones ambulantes debería hacerse todo lo posible para que el público comprendiera la necesidad de la salvaguardia. Las ventajas no solamente estéticas y culturales, sino también sociales y económicas que puede ofrecer una política bien llevada de salvaguardia de los conjuntos antiguos y de su medio deberían ser objeto de una información clara y completa. Esta información debería difundirse ampliamente entre los organismos especializados, tanto privados como oficiales, nacionales, regionales y locales y entre la población a fin de que se sepa por qué y cómo pueden mejorar su calidad de vida.

En todos los grados de la educación, y sobre todo en la enseñanza de la historia, debería incluirse el estudio de los conjuntos históricos con objeto de inculcar en el espíritu de los jóvenes la comprensión y el respeto por las obras del pasado y de mostrar el papel de ese patrimonio en la vida contemporánea. Esa enseñanza debería recurrir ampliamente a los medios audiovisuales, y a las visitas de conjuntos históricos.

Deberían facilitarse los cursos de perfeccionamiento para el personal docente y para los guías, así como la formación de instructores para ayudar a los grupos de jóvenes y adultos deseosos de iniciarse en el conocimiento de los conjuntos históricos.

UNESCO 1982

Los conocimientos relativos a la naturaleza se difundirán ampliamente por todos los medios, en especial por la enseñanza ecológica, que será parte integrante de la educación general.

ATENAS 1998

La educación es un componente esencial del desarrollo de la ciudad. Genera un sentido histórico y un orgullo ciudadano. Posibilita que el ciudadano entienda la ciudad, obtenga información esencial y adquiera actitudes cívicas.

Finalmente la cuestión del turismo, como instancia de comunicación fue tratada en Quito 1967 y en Evora 1979. Entresacamos abajo algunos párrafos pertinentes.

Normas de Quito 1967. Los monumentos en función del turismo:

Los valores propiamente culturales no se desnaturalizan ni comprometen al vincularse con los intereses turísticos, lejos de ello, la mayor atracción que conquistan los monumentos y la afluencia creciente de admiradores foráneos, contribuyen a afirmar la conciencia de su importancia y significación nacionales.

Un monumento restaurado adecuadamente, un conjunto urbano puesto en valor, constituyen no sólo una lección viva de historia sino un legítimo motivo de dignidad nacional.

Cuanto contribuya a exaltar los valores del espíritu, por ajena que la intención promovente resulte ser a la cultura, ha de derivar en beneficio de ésta.

Europa debe al turismo, directa o indirectamente, la salvaguardia de una gran parte de su patrimonio cultural condenado a su completa e irremediable destrucción y la sensibilidad contemporánea, más visual que literaria, tiene oportunidad de enriquecerse con la contemplación de nuevos ejemplos de la civilización occidental rescatados técnicamente gracias al poderoso estímulo turístico.

Si los bienes del patrimonio cultural juegan tan importante papel en la promoción del turismo, es lógico que las inversiones que se requieren para su debida restauración y habilitación dentro de su marco técnico especializado, deben hacerse simultáneamente a las que reclaman el equipamiento turístico y, más propiamente, integrar ambas en un solo plan económico de desarrollo regional.

En relación con ese tema, que ha venido siendo objeto de especial atención por parte de la Secretaría General de la UNESCO, se ha llevado a cabo un exhaustivo estudio con la colaboración de un organismo no gubernamental de gran prestigio, la Unión Internacional de Organizaciones Oficiales de Turismo.

Dicho estudio confirma los criterios expuestos y después de analizar las razones culturales, educativas y sociales que justifican el uso de la riqueza monumental en función del turismo, insiste en los beneficios económicos que se derivan de esa política para las áreas territoriales correspondientes. Dos extremos de particular interés merecen ser destacados:

a) la afluencia turística que determina la apropiada revaluación de un monumento, asegura la rápida recuperación del capital invertido a esos fines;

b) la actividad turística que se origina como consecuencia de la adecuada presentación de un monumento y que de abandonarse determinaría su extinción, conlleva una profunda transformación económica de la región en la que el mismo se haya enclavado.

Dentro del Sistema Interamericano, además de las numerosas recomendaciones y acuerdos que abundan en la importancia que debe concederse, a nivel tanto nacional como regional, al problema que implica el abandono en que se haya buena parte del patrimonio cultural de los países del Continente, recientes reuniones especializadas han abordado el tema específico de la función que los monumentos de interés artístico e histórico tienen en el desarrollo de la industria turística. La Comisión Técnica de Fomento del Turismo, en su Cuarta Reunión (julio - agosto 1967), resolvió hacerse solidaria de las conclusiones adoptadas por la correspondiente Comisión de Equipamiento Turístico, entre las que figuran las siguientes:

- Que los monumentos y otros bienes de naturaleza arqueológica, histórica y artística pueden y deben ser debidamente preservados y utilizados en función del desarrollo como incentivos principalísimos de la afluencia turística.
- Que en los países de gran riqueza patrimonial de bienes de interés arqueológico, histórico y artístico, dicho patrimonio constituye un factor decisivo en su equipamiento turístico y, en consecuencia, debe ser tomado en cuenta en la formalización de los planes correspondientes.
- Que los intereses propiamente culturales y los de índole turística se conjugan en cuanto concierne a la debida preservación y utilización del patrimonio monumental y artístico de los

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FEDERICO OCTAVIO
Boletín Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
863
OFICINA
82

pueblos de América, por lo que se hace aconsejable que los organismos y unidades técnicas de una y otra área de la actividad interamericana trabajen en ese sentido en forma coordinada.

Desde el punto de vista exclusivamente turístico, los monumentos son parte del "equipo" de que se dispone para operar esa industria en una región dada, pero la medida en que dicho monumento puede servir al uso a que se la destina, dependerá no ya sólo de su valor intrínseco, es decir de su significación o interés arqueológico, histórico o artístico, sino de las circunstancias adjetivas que concurran en el mismo y faciliten su adecuada utilización. De ahí que las obras de restauración no sean siempre suficientes por sí solas para que un monumento pueda ser explotado entrando a formar parte del equipo turístico de una región. Puede hacerse igualmente necesaria la realización de otras obras de infraestructura, tales como un camino que facilite el acceso al monumento o un albergue que aloje a los visitantes al término de una jornada de viaje. Todo ello manteniendo el carácter ambiental de la región.

Las ventajas económicas y sociales del turismo monumental figuran en las más modernas estadísticas, especialmente en la de aquellos países europeos que deben su presente prosperidad al turismo internacional y que cuentan entre sus principales fuentes de riqueza con la reserva de bienes culturales.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

II.2. LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LOS SITIOS PATRIMONIALES.

II.2.1. ASPECTOS PRELIMINARES.

Hasta la aprobación del inventario se debería considerar como preventiva la Zona de Protección Patrimonial (ZPP) establecida para San Antonio de Areco por la ordenanza 1043/78, y agregar a ésta la zona delimitada por las calles Vieytes, Avenida Güiraldes, Avenida Quetgles y vías del ferrocarril tal como se indica en el plano del Anexo IV. Para modificar los límites de la ZPP se debe primero realizar el inventario, actuándose en materia de conservación patrimonial hasta que ese inventario entre en vigencia mediante las normativas que se indican en el apartado 3.4. de este informe.

En los casos de Villa Lía, Duggan y Vagues, en los cuales no existe una delimitación previa de Zonas de Preservación Patrimonial, y hasta la realización y puesta en vigencia del inventario se deberían delimitar las zonas de preservación patrimonial que se grafican en los planos del Anexo IV.

La realización de un inventario de bienes patrimoniales en los centros urbanos de San Antonio de Areco, Villa Lía, Duggan y Vagues es uno de los proyectos que debería incluir la ordenanza y tendrá por objetivos:

1. Redefinir la zona de protección patrimonial.
2. Cuantificar el patrimonio arquitectónico en su valor intrínseco y su presente estado de conservación.
3. Asignar grados de protección a cada bien.
4. Definir modalidades de intervención.
5. Determinar parcelas pasibles de obra nueva.
6. Identificar bienes que, a pesar de estar fuera de la ZPP, merezcan un régimen de protección especial dadas sus características arquitectónicas, urbanas, artísticas o histórico culturales.

La realización del inventario de bienes patrimoniales se ajustará a una metodología que permita la verificación de las decisiones tomadas en cada paso. En tal sentido el propósito de las recomendaciones que siguen es apuntar los pasos fundamentales a tener en cuenta.

II.2.2. METODOLOGÍA PARA LA REALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES

II.2.2.1. CONFORMACIÓN DE UN CATÁLOGO

En primer lugar es necesario contar con un relevamiento actualizado del casco histórico y áreas adyacentes con fotos exteriores e interiores de cada edificio y de sus planos originales y de modificaciones (una o varias) que deberán referirse al plano parcelario mediante el formato GIS. En este formato deberán cargarse todos los datos catastrales disponibles (identificación de parcela, partida inmobiliaria, superficie, titular, etc.). Por otro lado sería recomendable construir un modelo tridimensional en escala conveniente (1:500) de la ZPP.

A partir de este relevamiento se realizará la descripción y valoración de cada uno de los edificios incluidos en la ZPP, fichándose en una base de datos las siguientes variables:

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Registro Oficial
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4102-0050/11
804
83

CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA: se emplean para la misma, parámetros de análisis que pretenden en conjunto abarcar el objeto arquitectónico a través de tres variables: tipología, lenguaje y nivel constructivo.

La tipología identifica configuraciones arquitectónicas que, manifestadas con regularidad, han traducido en el espacio programas de actividades. Cabe aclarar que ciertas obras contemporáneas (viviendas en particular) no presentan filiación tipológica reconocible.

El lenguaje o estilo identifica la pertenencia de la obra a alguna de las grandes categorías histórico estéticas codificadas.

El tipo constructivo permite caracterizar la pertenencia de la obra a categorías típicas en cuanto a la materialización, muchas veces independientes de la tipología apuntada arriba.

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA:

Una vez analizado el bien desde estas variables se podrá establecer un valor relativo de cada obra, independientemente del estado material de conservación en que se encuentren.

El valor alto (número 3) se aplicará a obras cuya singularidad de propuesta o el tratamiento destacado de los componentes y el total, así como el tipo constructivo, se ubiquen como paradigmas dentro de su género.

El valor medio (número 2) se aplicará a obras pertenecientes a tipologías y lenguajes estilísticos representativos de la época de su realización, que, por el tratamiento correcto de los componentes y el total, así como el nivel constructivo se ubiquen como casos representativos dentro de su género.

El valor bajo (número 1) se aplicará a obras pertenecientes a tipologías y lenguajes estilísticos representativos de la época de su realización, que por el tratamiento aceptable de los componentes y el total, así como el nivel constructivo se ubiquen como casos testimoniales o corrientes dentro de su género.

CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN URBANÍSTICA.

Se realiza a partir de varios conjuntos de parámetros. El primero es según la obra constituya alguna de estas categorías:

Hito: la obra constituye un hito urbanístico en tanto se destaque positivamente como señal o mojón dentro del continuo del tejido urbano, aportando un valor cualitativo de diferenciación que induce un espacio de proximidad en torno a sí y en algunos casos un referente lejano dentro del horizonte (v.g. torre/s de iglesias).

Sitio: la obra en si misma constituye un sitio cuando por su naturaleza compositiva abierta induce un espacio con categoría de lugar urbano (v.g. iglesia con atrio y edificios parroquiales anexos, colegios, cascos de estancia). Asimismo la obra puede formar parte de un sitio configurado a través de varios edificios o elementos materiales definidores del mismo.

Conjunto: un edificio forma parte de un conjunto cuando los rasgos del mismo (alturas, relaciones de llenos y vacíos, basamentos, ritmos, cornisamentos, columnatas, terminaciones del paramento, tejados, tipos de revestimiento, entre otros) tienen ciertas consonancias con los de sus pares contiguos.

Referencia como marco de un sitio o edificio monumental: un edificio cumple tal rol cuando por sus características de emplazamiento y escala constituyen el marco de referencia que potencia el valor de dicho sitio o edificio monumental.

Referencia para recomposición del tejido: un edificio cumple tal rol cuando puede ser considerada su morfología, alturas, relaciones entre llenos y vacíos, textura, tipos de aventanamiento, cubierta, entre otras características, para renovar o completar el tejido de la propia manzana o de las adyacentes que se consideren parte del nuevo continuo.

Corredor: un edificio cumple tal rol cuando su morfología se halla comprometida en la definición de la calle, avenida, diagonal, boulevard o frente de espacio público, contribuyendo a la formación de un continuo, sin por ello necesariamente tener afinidades con sus vecinos.

El valor a asignar puede ser alto, medio o bajo. El valor alto (que lleva el número 3) implica que la obra cumple al menos alguna de estas tres condiciones:

a) presentar singularidad urbanística como hito,

b) formar un sitio o

c) jugar un rol de marco de un sitio o edificio monumental o bien de un espacio público significativo.

El valor medio (que lleva el número 2) indica que la obra cumple al menos alguna de estas dos condiciones:

a) formar parte de un conjunto o

b) jugar un rol como referente para la recomposición del tejido.

El valor bajo (que lleva el número 1) indica que la obra sólo cumple un rol de formar el corredor urbano.

CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN SIGNIFICATIVA, HISTÓRICA Y/O CULTURAL:

La caracterización y valoración significativa, histórica y/o cultural trata de las cualidades intangibles que la comunidad le otorgó a lo largo del tiempo a la obra y el valor asignado puede ser alto, medio o bajo.

Con valor alto (que lleva el número 3) se distingue a la obra que cumple alguna de estas cuatro condiciones:

a) presenta una declaratoria de interés municipal, provincial o nacional

d) presenta un reconocimiento social y cultural amplio

d) constituye un paradigma acabado del tipo de hábitat de que se trate

e) presente motivos artísticos o equipamientos destacados

Con valor medio (que lleva el número 2) se caracteriza a la obra que cumple al menos alguna de estas dos condiciones:

a) tener un reconocimiento local,

b) ser un ejemplo representativo del tipo de hábitat de que se trate.

Con valor bajo (que lleva el número 1) se califica a la obra que sólo representa corrientemente el tipo de hábitat de que se trate.

VALOR FINAL RESULTANTE Y CATEGORÍA A ASIGNAR:

El valor final resultante es la suma de las tres valoraciones (arquitectónica, urbanística y significativa) cuyo resultado permite definir una categoría que oriente la catalogación de obras para el ulterior inventario.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dirección de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 805
DI.SE.TA.

- si el valor final es de 9 u 8, la categoría asignada es alta;
- si el valor final está comprendido entre 7 y 5, la categoría asignada es media
- si el valor final es de 4 o 3, la categoría asignada es baja.

Toda obra cuyo valor es mayor o igual a 3 forma parte del catálogo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS COMPONENTES

El relevamiento del estado presente de conservación no constituye un parámetro de valoración que per se incluya o excluya obra alguna de un catálogo. Constituye en cambio una referencia que permite cruzar este dato con los anteriores y de tal manera orientar las acciones de puesta en valor a realizar sobre obras inventariadas.

Se considerarán los componentes de la obra (fachada, estructura muraria y/o columnaria, carpinterías, cielorrasos, cubierta y entrepisos, escaleras, equipamientos y espacios exteriores).

Se le asigna valor 3 a una obra cuyos componentes se encuentran en muy buen estado

Se le asigna valor 2 a una obra cuyos componentes se encuentran en estado bueno

Se le asigna valor 1 a una obra cuyos componentes se encuentran en mal estado

Se le asigna valor 0 a una obra que presenta algunos componentes modificados en forma compatible con el conjunto de la obra.

Se le asigna valor -1 a una obra que presenta algunos componentes modificados en forma incompatible con el conjunto de la obra.

II.2.2.2. Del Catalogo Al Inventario: Grados De Protección

Hasta aquí se ha realizado lo que muchos especialistas denominan un catálogo. El primer paso para pasar a confeccionar el inventario es que sea revisado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, y recién a partir de esta instancia se procederá a inventariar a los bienes catalogados, lo cual implica asignar grados de protección diferenciados según cada caso lo que supone que cada bien individualmente quede sujeto a un conjunto de restricciones y posibilidades propias del grado de protección de que se trate.

En primer término conviene anticipar que estas restricciones y posibilidades se extienden, con matices específicos, tanto a obras en muy buen estado como a aquellos ejemplos que no lo están.

Los grados de protección que se asignan son 4: integral, tipológico, contextual (o perceptual) y contextual (o perceptual) con admisión de sustitución.

Integral: con este grado se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico alto siendo por ello considerados como hitos. Por lo tanto la protección asignada debe cubrir todos los aspectos que hacen al proyecto original, y a las modificaciones que hayan introducido algún valor en el bien original. Por el contrario, aquellas alteraciones que deprecien el valor original deben considerarse fuera de esta protección y se recomienda su remoción para su puesta en valor. Las transformaciones permitidas quedan restringidas a sectores neutros o a aquellos que a juicio de la comisión municipal de especialistas puedan ser objeto de intervención y deberán ser supervisadas directamente por profesionales expertos. En ningún caso estas acciones no podrán suponer aportaciones de reinvención o de nuevo diseño en sus aspectos morfológicos, tipológicos y tecnológicos. Se admitirá la asignación de nuevos usos que sean compatibles con la conservación y la autosustentabilidad del edificio.

Tipológico: con este grado se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico medio. A diferencia del caso anterior, desde el punto de vista arquitectónico, su valor reside en la organización o composición arquitectónica antes que en las particularidades de su resolución concreta como diseño. Esto implica que la protección al interior del bien no es tan rigurosa como en el caso anterior, posibilitando transformaciones que no anulen los aspectos básicos de la composición original. En estos trabajos se restringen especialmente las transformaciones de las características volumétricas en aquellas fachadas que abren al interior del lote, ni ocupar jardines, terrazas o retiros de frente que sean parte de la propuesta original.

Contextual (o perceptual): con este grado se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico medio. A diferencia del caso anterior, desde el punto de vista arquitectónico, su valor reside en el aporte que el edificio realiza a la configuración del espacio urbano. Esto implica que la protección queda circunscripta la/s fachada/s, muros enrejados, espacios exteriores abiertos al espacio urbano. Los aspectos que a proteger son pues aquellos inherentes a su carácter ambiental, comprendiendo los rasgos morfológicos, volumétricos y ornamentales, materiales, textura, color de sus fachadas, que se consideren imprescindibles para determinar el carácter del edificio o del lugar. Se admite restringidamente la rehabilitación de algunas de sus partes (carpinterías por ejemplo).

Contextual (o perceptual) con admisión o posibilidad de sustitución: con este grado se distinguen obras que presenten un valor arquitectónico, histórico significativo o urbanístico bajo. No teniendo un sustantivo valor por sí mismos, son transitoriamente partícipes en la definición de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana. A diferencia del caso anterior estos bienes admiten la renovación, es decir la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva que guarde las características urbano-ambientales asignadas a la zona.

II.2.3. Modos De Intervención

Dado que los bienes patrimoniales deberán ser protegidos a efectos de conservar la autenticidad del diseño, los materiales y la construcción originales puesto que es dicha autenticidad constituye un factor cualitativo esencial en relación a la credibilidad de las diferentes fuentes de información que se tienen tanto del interior como del exterior de un bien patrimonial, deberá especificarse, en el paso del catálogo al inventario, el modo de intervención prescripto para cada bien.

Este modo de intervención está sujeto a dos variables: el estado de conservación de los componentes y el grado de protección, y podrá ser cautelar o destinado a la puesta en valor.

Cautelar: este modo de intervención se aplicará a aquellos bienes que por su estado de conservación muy bueno son pasibles de acciones preventivas, de preservación o conservación cuya finalidad es ponerlo a cubierto anticipadamente para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total. Las obras que deben realizarse apuntan por consiguiente a mantener, cuidar y salvaguardar el bien en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, de distribución o funcionales.

Rehabilitación o puesta en valor constituye la acción de volver a poner en funcionamiento o en eficiencia un edificio, conjunto o ciudad. Equiparable al termino reparación, por su aplicación a cualquier objeto. Se aplica tanto a escala arquitectónica como urbana y dentro de los planes para centros históricos asume un carácter integral, por la diversidad de disciplinas y áreas que abarca su acción. Este modo de intervención se aplicará a aquellos bienes que por su estado de conservación deficitario son pasibles de acciones destinadas a devolverle el valor perdido, dotándolo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento. La puesta en valor requiere usualmente la implementación de diversos recursos eventuales para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su

COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Asesora de Servicios Técnico - Administrativ
Ministerio de Gobierno
FIEL
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

óptimo aprovechamiento: la conservación de sectores en buen estado, la restauración de otros, la refuncionalización y/o el reciclaje.

La restauración es la operación especial de conservación que se realiza físicamente sobre el objeto cultural, destinada a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro. "conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la imagen original de un edificio". Los cuatro tipos de intervenciones físicas de restauración aceptadas por la carta de Venecia son: 1. liberación[38]; 2. Consolidación[39]; 3. Reintegración o anastilosis[40]; 4. integración[41].

La refuncionalización se puede definir como la nueva puesta en funcionamiento de un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones, mientras que el reciclaje se puede definir como el acondicionamiento destinado a que el edificio reinicie un nuevo período de vida útil, pero en este caso variando su función original[42].

Es fundamental que en la puesta en valor se tengan en cuenta los siguientes principios doctrinarios:

a) conservar la autenticidad del diseño, los materiales y la construcción originales dado que es un factor cualitativo esencial en relación a la credibilidad de las diferentes fuentes de información que se tienen, tanto del interior como del exterior de un bien patrimonial.

b) poner en evidencia la autenticidad remanente del bien a través una correcta legibilidad la cual significa poder distinguir –prudentemente- los trabajos de liberación, restauración, integración, reintegración, consolidación y nueva intervención realizados respecto a las partes originales sometidas a trabajos de conservación.

c) compatibilizar las eventuales nuevas intervenciones con los valores originales de la obra permitiendo la legibilidad de lo nuevo, restaurado, etc. respecto a lo original.

---

38 Implica la eliminación de todo agregado que no tenga importancia cultural, histórica y social; que dificulte la unidad de lectura del bien, su interpretación o que afecte su estabilidad estructural. Dentro de este sentido general se incluyen la remoción de materiales, partes, componentes y hasta ámbitos enteros agregados al original que por su incompatibilidad con el conjunto, mala ejecución, carencia de significación histórico-cultural lo degradan en términos significativos, estéticos, constructivos o de uso. Dichas tareas que comprenden trabajos de demolición y desmontaje deben ser realizadas con especial cuidado a fin de conservar sin dañar el mayor porcentaje de piezas originales que se encuentran adyacentes. Las alteraciones degradantes del patrimonio tanto en términos técnicos, estéticos y significativos constituyen un conjunto de operaciones sobre un bien de valor patrimonial que pueden ser divididas en dos subconjuntos:

a) el que comprende aquellas alteraciones producto de agregados que no habiendo aportado significado histórico han puesto en peligro la integridad física o simbólica del bien y
b) el que comprende aquellas alteraciones producto de demoliciones parciales que han desvirtuado la configuración original del bien.

En tal sentido la reversión de estas alteraciones degradantes es factible -dentro de ciertos límites técnicos y teóricos fijados por los especialistas frente a cada caso particular- realizarlas por dos vías:
-las alteraciones incluidas en el subconjunto a) pueden ser tratadas dentro del campo de acciones que la teoría especifica como trabajos de liberación
-las alteraciones incluidas en el subconjunto b) pueden ser tratadas en casos extremos dentro de las obras de reconstrucción, y en casos menos comprometidos dentro de los trabajos de integración y reintegración.

39 Corresponden a situaciones donde quede comprometida la estabilidad, integridad o seguridad del bien patrimonial y en virtud de lo cual los elementos estructurales se reemplazarán (total o parcialmente) o complementarán mediante piezas de refuerzo. La consolidación debe incidir en mínimo grado en el esquema espacial y organizativo del edificio.

40 Implican restituir en su sitio original las partes desmembradas del edificio a fin de que vuelva a integrar el conjunto original y recuperar de este modo las características constructivas, estéticas y funcionales del mismo.

41 Implican que el conjunto del edificio debe ser completado en los casos en que se haya producido la destrucción, desaparición o deterioro irreversible de partes materiales originarias del edificio.

42 El edificio a poner en valor requiere usualmente la incorporación de usos no previstos originalmente y un cambio de destino de ciertos ámbitos, repercutiendo ambos aspectos en el plano material por necesidad de equipamientos fijos, intensidad de uso y hasta cambios dimensionales. En muchos casos es probable que estas acciones conlleven a la subdivisión de ámbitos originales, tanto en altura como en extensión horizontal. Asimismo, el aprovechamiento del valor tope de FOT puede llevar en algunas oportunidades a estas acciones.

d) realizar la mínima intervención posible para que la obra se conserve tal como ha llegado a nuestros días. El límite a las intervenciones de transformación queda determinado fundamentalmente por no alterar su imagen externa e interna.

e) permitir la reversibilidad relativa de las piezas o materiales que se incorporen en los trabajos de integración, reintegración y consolidación.

II.2.3.1. ACCIONES DE PUESTA EN VALOR A PRESCRIBIR EN EL CÓDIGO

COMPLETAMIENTO DEL PLANO DE FACHADA CON PIEZAS CONTEMPORÁNEAS COMPATIBLES CON EL CONJUNTO

Esta operación está orientada a recomponer la continuidad del plano de fachada afectado por la eliminación del remate del edificio –cornisamento, balaustrada, etc., lo cual produce la alteración de las proporciones originales del bien y hace que se produzcan quiebres en altura en el conjunto de la cuadra.

El completamiento es de particular interés cuando dicha acción permite realinear el plano límite del bien afectado con el original del lindero.

RECOMPOSICIÓN DE VANOS SEGÚN TRAZADO Y PROPORCIONES ORIGINALES

Esta intervención está orientada a devolver al bien sus proporciones originales (relación vano-muro, relación ventana-conjunto), prescindiendo de una reconstrucción rigurosa.

Es el caso de viviendas o antiguos locales comerciales cuyas ventanas, al transformarse el bien en local comercial "moderno", fueron reemplazadas por grandes vanos-vidriera, a expensas de horadar el muro de fachada.

LIMITACIONES AL VOLUMEN

De acuerdo al grado de protección será

Total (aplicable a los bienes con grado de protección integral) lo que significa que no se admiten transformaciones de ninguna índole en cuanto al aditamento de volúmenes

Parcial compatible con la tipología y el contexto (aplicable a los bienes con grado de protección tipológico), lo que implica que el volumen a agregar debe armonizar a la vez con las dos condiciones.

Parcial compatible con el contexto (aplicable a los bienes con grado de protección contextual o perceptivo con o sin admisión de sustitución).

NIVEL DE INVERSIÓN

La indicación de un nivel de inversión requerido para la protección cautelar o la puesta en valor de cada bien inventariado es sólo un dato orientativo para el Municipio que le permitirá contar con las bases para desplegar estrategias de estímulo a la conservación del conjunto de bienes. Esta estimación se fundamente en las recomendaciones de las Normas de Quito de 1967 que señalan que la puesta en valor de los centros históricos implica –entre otros puntos- el "estudio de la magnitud de las inversiones necesarias para el debido saneamiento de la zona".

Se entiende como un valor dependiente directamente del estado de conservación pero relativo al grado de protección que se le asignó al bien, a su calidad constructiva intrínseca y al tamaño físico.

Esto significa que:

Un nivel de inversión alto se corresponde con un estado de conservación ubicado entre 0 y 1 (indicador de una elevada proporción de componentes en mal estado, alterados o reemplazados por otros incompatibles con el conjunto)

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FIRMADO P/ LA
Dirección de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Un nivel de inversión medio se corresponde con un estado de conservación ubicado entre 1 y 2 (indicador de una elevada proporción de componentes recuperables sea en mal o buen estado).

Un nivel de inversión bajo se corresponde con un estado de conservación ubicado entre 2 y 3 (indicador de una elevada proporción de componentes a conservar sea en bueno o muy buen estado).

De acuerdo al grado de protección asignado al bien se determinan qué componentes requieren conservación o puesta en valor:

- en los bienes alcanzados con protección integral el nivel de inversiones consignado alude a la totalidad del mismo (incluyendo, si se explicita, hasta su mobiliario),
- en los bienes alcanzados con protección tipológica el nivel de inversiones consignado comprende aquellos aspectos explícitamente señalados (fachadas, volumetrías, caracteres distributivos, ciertos locales o componentes interiores (escaleras, claraboyas, carpinterías, cielorrasos, etc) que se determinen en las observaciones,
- en los bienes alcanzados con protección contextual o perceptiva (con o sin admisión de sustitución) el nivel de inversiones consignado es relativo sólo a los componentes que conforman el espacio urbano (fachada, cubierta aparente, cercos, jardines frontales, etc).

USOS POSIBLES

En el inventario se le otorgará un repertorio específico de usos posibles al bien, compatibles con los usos según el código.

NOTA IMPORTANTE: los bienes que integren el listado para ser inventariados deben estar acompañados de un informe individual aprobado por la Comisión Municipal, que reúna como anexo toda la documentación escrita, gráfica y fotográfica que respalde dicha asignación.

II.2.4. Proyectos concurrentes para la conservación y puesta en valor de los sitios históricos de San Antonio de Areco, Villa Lía, Duggan y Vagues

II.2.4.1. Acciones directas

Tanto en la ZPP y en la antigua Estación de San Antonio de Areco como en las zonas de preservación patrimonial sugeridas para Villa Lía, Duggan y Vagues se debería contar con proyectos oficiales de mobiliario urbano y señalética de calles, sitios, etc. coherentes con el carácter patrimonial del sitio.

Sería importante que el Municipio realizara acciones directas en el caso de San Antonio de Areco en los siguientes lugares:

- Parque costero: se debería completar el equipamiento de servicios y mobiliario preservando el carácter paisajístico ambiental del sitio.
- Plaza Arellano: se deberían conservar y restaurar aceras y adoquinados originales.

II.2.4.2. Otras acciones complementarias

- Poner en práctica lo estipulado en el Artículo 14° de la ORDENANZA N° 2.501/2002 que establece el carácter permanente de la Comisión de Preservación con status consultivo y participativo y crear dentro de la estructura del gobierno comunal un Área de Patrimonio con recursos humanos y técnicos acordes a la escala del caso local.

- Disponer la Municipalidad de los medios técnicos, humanos y económicos necesarios para efectuar una consolidación de aquellos bienes patrimoniales incluidos en el inventario que presenten riego estructural con potencial daño a los bienes mismos o a terceros, con particular cuidado de la integridad física de las personas.
- Incorporar a la Comisión de Preservación, la participación de la FAU UNLP a través de la presencia en la misma de un profesional especialista en conservación y restauración del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.
- Incorporar el concepto de Patrimonio Cultural en los distintos niveles de educación a nivel del Municipio.
- Desarrollar una campaña permanente de concientización pública respecto a la conservación del Patrimonio Cultural.
- Brindar asesoramiento a las Estancias en la forma de recomendaciones para la conservación de sus características de valor patrimonial

II.2.4.3. Proyecto De Especificaciones Normativas Para El Resguardo De Los Bienes Patrimoniales

Se aconseja que hasta la aprobación definitiva del inventario se fijen limitaciones normativas genéricas a los efectos de conservar los bienes -edificios y espacio urbano- dentro de la ZPP.

a) Prohibición de demoler parcial o totalmente los bienes comprendidos en la ZPP

Dentro de esta prescripción quedan comprendidas aquellas operaciones –comúnmente llamadas "vaciados", que consisten en demoler las paredes interiores (divisorias de locales) e incluso retirar sectores o la totalidad de la cubierta, conservando –en definitiva- sólo el muro de fachada; al respecto es un error considerar que este último es el depositario de los valores patrimoniales mas significativos y el resto de los componentes de la obra, elementos complementarios y, por tanto, prescindibles.

b) Prohibición de ampliar o reducir vanos existentes

No se permitirá modificar las dimensiones ni proporciones de los vanos originales ni producir nuevas particiones a partir de intervenciones en los mismos.

c) Prohibición de abrir nuevos vanos que rompan la organización arquitectónica del bien patrimonial

Este es un punto de especial consideración ya que si bien no se prohíbe este tipo de intervención, la misma quedará condicionada por las particulares condiciones de cada caso, el cual deberá quedar a consideración de la Comisión ad-hoc.

d) Prohibición de despojar la fachada de cualquiera de sus elementos constitutivos (comisas, balaustradas, ménsulas, columnas, pilastras, etc.)

En este sentido cabe señalar que se permitirá excepcionalmente[43] incorporar al bien, nuevas aberturas que reconocidas como una intervención contemporánea, se integren por tamaño, proporción, lenguaje y color a la fachada original.

e) Prohibición de retirar balaustradas y/o rejas de balcones o ventanas

Quedan prohibidas estas acciones, tanto con motivo de liberar o de reemplazar esos elementos constitutivos.

f) Prohibición de retirar carpinterías, persianas u otros elementos originales del bien

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

43 Toda intervención en la ZPP estará condicionada por el estudio del caso por parte de la Comisión creada ad-hoc

Quedan incluidas persianas y/o celosías de madera o metal y vidrieras y cortinas de enrollar originales de locales comerciales

g) Prohibición de cerrar mediante cualquier dispositivo constructivo situaciones tales como galerías, loggias o balcones.

No se permitirá modificar la relación de abierto a semicubierto ni de semicubierto a cubierto mediante dispositivos fijos o transitorios.

h) Prohibición de incorporar nuevos elementos permanentes

No se permitirá la incorporación de nuevos elementos arquitectónicos de carácter permanente, tales como toldos, marquesinas, aleros, balcones u otros.

i) Prohibición de utilizar materiales de demolición

No se deberá utilizar para la construcción de nuevas obras en sectores visibles desde el espacio público materiales o elementos provenientes de la demolición de otras obras (carpinterías, rejas, ornatos, etc.).

j) Prohibición de revocar fachadas y otros muros de ladrillo

No revocar ni pintar aquellos muros que han llegado a nuestros días mostrando su aparejo ladrillero original, señalando que existen diversos métodos que no alteran su apariencia superficial y cumplen similar función que el revoque en términos hidrófugos[44].

k) Prohibición de remplazar revoques por nuevos de distinta naturaleza que el original.

En aquellos casos en los cuales por razones de extremo deterioro –debidamente verificado con antelación a cualquier intervención sobre la obra- resulte necesario el reemplazo del revoque existente, no se permitirá la aplicación de otros que no guarden correspondencia composición, granulometría y textura con el original.

l) Prohibición de pintar fachadas y otros muros.

No se permitirá el uso en fachadas o planos visibles desde el espacio público de pinturas acrílicas o de otra base sintética, brillantes; recomendándose el uso de pinturas al agua.

m) Prohibición de pintar en símil piedra.

No se permitirá pintar las superficies acabadas con revoque "símil piedra", permitiéndose únicamente el tratamiento con hidrofugantes o antigrafitis transparentes.

n) Prohibición de aplicar material de frente salpicado o proyectado.

No se permitirá este tipo de procedimiento ya que afecta en forma prácticamente irreversible el relieve y textura originales del edificio.

o) Prohibición de realizar arenado, hidrolavado o lavado a vapor con presión

No se permitirán tareas de limpieza de frentes por arenado, hidrolavado o aplicación de vapor a presión dado que, en distinto grado, dichas técnicas producen deterioros irreversibles en el acabado superficial de loa paramento en loa cuales son aplicadas.

p) Prohibición de reemplazar material de veredas originales o con valor de antigüedad relativa

Esto se refiere a los materiales que aun no siendo "fundacionales" se han incorporado tempranamente al paisaje urbano del centro histórico.

q) Prohibición de reemplazar piezas pétreas en entradas vehiculares

44 En este sentido cabe señalar como desafortunada la reciente intervención realizada en el Puente Viejo que ha desvirtuado sus características originales, modificando su delineación y apariencia superficial a partir de suprimir toda textura y conferirle un brillo ajeno a sus valores primigenios.

Deberá conservarse el material y configuración original de accesos vehiculares u otros, constituidas por piezas pétreas, tipo adoquín u otras.

r) Prohibición de modificar el adoquinado

Deberá conservarse el adoquinado de las calles públicas, no autorizándose modificaciones en su composición ni su cobertura con materiales cementicios, asfálticos u otros.
Si, por razones debidamente justificadas debiera removerse un sector del pavimento histórico, el deberá recomponerse reintegrando las piezas genuinas con la técnica original.

s) Prohibición de modificar trazado de plazas y retirar forestación.

Deberá mantenerse el trazado y la forestación existente en las plazas comprendidas en la ZPP, incluyendo fuentes, estatuas y demás elementos constitutivos del mobiliario y ornato urbano.
Asimismo deberá regularse la poda del arbolado público.

t) Prohibición de utilizar mobiliario urbano historicista.

No se permitirá la instalación –con carácter permanente o transitorio- de elementos comprendidos en este título (bancos, artefactos de iluminación, papeleros, señalización, refugios, etc.) que se identifiquen con estéticas historicistas.

u) Prohibición de retirar o reemplazar elementos correspondientes a servicios públicos.

No se autorizará el retiro o reemplazo de elementos constitutivos de distintos servicios públicos (en uso u obsoletos) que –tales como bocas de tormenta, cajas de hierro fundido correspondientes a provisión de agua, telefonía u otras que –desde la memoria colectiva- se encuentren perceptivamente integradas a la imagen de la calle, sus materiales y texturas.

v) Permiso con restricciones de instalar toldos.

La instalación de toldos enrollables de lona o lona sintética con estructura metálica plegable o retráctil; cumpliendo con las siguientes condiciones:

- guardar correspondencia entre tipo, dimensión y módulo de abertura y toldo, no permitiendo que un mismo dispositivo abarque dos o más aberturas.
- cumplir con la paleta de colores predeterminados.
- mantener una correspondencia entre tipo, dimensión y número de aberturas y toldos.

Se propiciará el retiro de elementos que no cumplan con esta prescripción.

w) Cartelería y señalización.

Normalizar el uso de cartelería publicitaria, determinando tipo, dimensiones, ubicación, materiales, etc.; asimismo deberá establecerse un sistema unificado de señalización e información urbana.

x) Pinturas

Limitar el uso de color en los frentes a colores cálidos desaturados y recomendando no combinar distintos tonos o colores en la fachada de una misma obra a fin de resaltar un elemento o conjunto de elementos respecto de otros (por ejemplo: cornisas, pilastras, ménsulas o otros elementos).

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Abogada de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ANEXO V:
MATRICES DE CONFRONTACION CONFLICTOS – PROGRAMAS

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 1						
		PROGRAMA 1				PROGRAMA 2		
		1	2	3	4	5	6	7
GENERALES	PERDIDA DEL SERVICIO FERROVIARIO.	■						
	INSUFICIENCIA DEL TRANSPORTE.	■		■				
	ALTO COSTO DEL PEAJE.	■						
	SUCIEDAD Y CONTAMINACION DEL RIO.	■			■			
	ALTO VALOR DEL SUELO FRENTE A OTROS PARTIDOS DE LA REGION.							

Matriz 1. Confrontación problemáticas Generales con Programas del Objetivo 1.

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 2									
		PROGRAMA 3					PROGRAMA 4				P 5	
		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
GENERALES	PERDIDA DEL SERVICIO FERROVIARIO.											
	INSUFICIENCIA DEL TRANSPORTE.						■					
	ALTO COSTO DEL PEAJE.						■					
	SUCIEDAD Y CONTAMINACION DEL RIO.						■	■	■			
	ALTO VALOR DEL SUELO FRENTE A OTROS PARTIDOS DE LA REGION.	■										

Matriz 2. Confrontación problemáticas Generales con Programas del Objetivo 2.

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 3							
		PROGRAMA 6					P 7		
		19	20	21	22	23	24	25	26
GENERALES	PERDIDA DEL SERVICIO FERROVIARIO.								
	INSUFICIENCIA DEL TRANSPORTE.								
	ALTO COSTO DEL PEAJE.								
	SUCIEDAD Y CONTAMINACION DEL RIO.				■	■	■	■	
	ALTO VALOR DEL SUELO FRENTE A OTROS PARTIDOS DE LA REGION.								

Matriz 3. Confrontación problemáticas Generales con Programas del Objetivo 3.

Matriz 4. Confrontación problemáticas Generales con Programas del Objetivo 4.

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 4												
		PROGRAMA 8									PROGRAMA 9			
		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
GENERALES	PERDIDA DEL SERVICIO FERROVIARIO.													
	INSUFICIENCIA DEL TRANSPORTE.													
	ALTO COSTO DEL PEAJE.													
	SUCIEDAD Y CONTAMINACION DEL RIO.													
	ALTO VALOR DEL SUELO FRENTE A OTROS PARTIDOS DE LA REGION.													

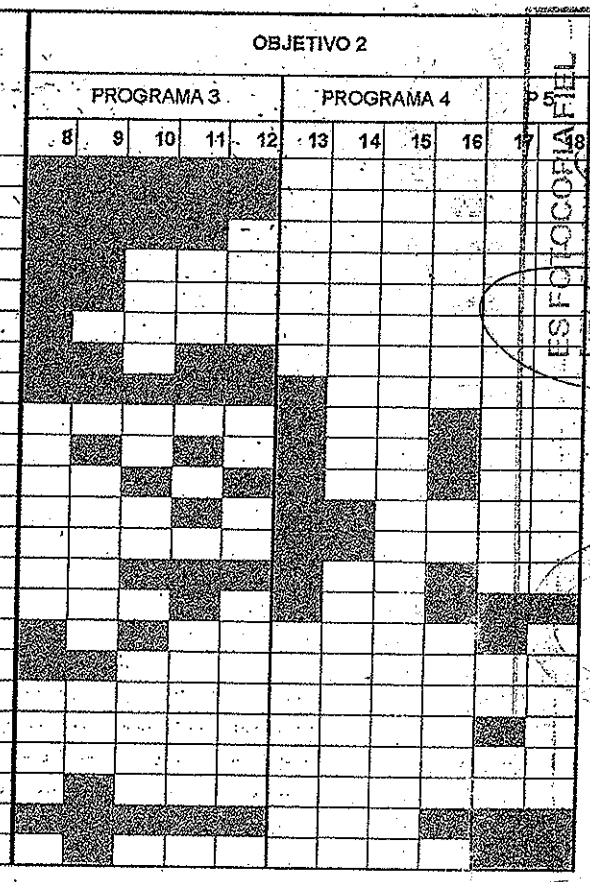
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 1						
		PROGRAMA 1				PROGRAMA 2		
		1	2	3	4	5	6	7
ACT. RURAL	FALTAN SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRICOLAS.							
	LOS TAMBOS CASI DESAPARECIERON.							
	ACTIVIDAD DE BAJA OFERTA DE PUESTOS DE TRABAJO.							
INDUSTRIA	DESINDUSTRIALIZACION DE LOS '90 AFECTO A ARECO.							
	COSTO ENERGIA ELECTRICA DESALIENTA RADICACIONES INDUSTRIALES.							
	IDEM POR EL ALTO VALOR DEL SUELO.							
	CARENCIA DE UN PARQUE INDUSTRIAL.							
	FALTA DE UN EMPRESARIADO LOCAL.							
TURISMO	FALTA DE UN ACCIONAR MÁS DECISIVO DE PARTE DEL ESTADO MUNICIPAL.							
	ESCASA PUBLICIDAD Y PROMOCION DE ARECO EN BUENOS AIRES.							
	FALTA DE ARTICULACION PRODUCTORES CON PRESTADORES LOCALES.							
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO AL USO DE LA RIBERA Y EQUIPAMIENTOS PARA USO RECREATIVO Y CULTURAL.							
	LA SUCIEDAD DEL RIO NO FAVORECE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NAUTICA.							
	FUNCIONAMIENTO FINISEMANAL GENERA SUBUTILIZACIÓN Y SATURACION.							
	EL TURISMO DE ESTANCIA NO SE VINCULA ECONOMICAMENTE CON ARECO							
ARTESANIAS	LA FALTA DE EMPLEO LLEVA A JOVENES A VOLCARSE A LA ACTIVIDAD SIN VOCACION NI FORMACION.							
	FALTA UN MAYOR APOYO POR PARTE DEL ESTADO.							
SOCIEDAD	CRECIENTE PROCESO DE POLARIZACION SOCIAL CON FRAGMENTACION ESPACIAL.							
	BARRIOS CARENCIADOS CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA, PROSTITUCION Y DROGADICCIÓN.							
	DIFERENCIAS CULTURALES ENTRE VECINOS VIEJOS Y NUEVOS.							
EMPLEO	EN LA DECADA DEL 90 SE PERDIO UN MILLAR DE PUESTOS DE TRABAJO.							
	LA FALTA DE EMPLEO ES LA PRINCIPAL DEMANDA DE LA GENTE.							
	PROCESO INMIGRATORIO CON GENTE SIN CAPACITACION LABORAL (CHANGARINES Y PEONES).							

Matriz 5. Confrontación problemáticas Económico - sociales con Programas del Objetivo 1.

CONFLICTOS / PROYECTOS	
ACT. RURAL	FALTAN SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRICOLAS.
	LOS TAMBOS CASI DESAPARECIERON.
	ACTIVIDAD DE BAJA OFERTA DE PUESTOS DE TRABAJO.
INDUSTRIA	DESINDUSTRIALIZACION DE LOS '90 AFECTO A ARECO.
	COSTO ENERGIA ELECTRICA DESALIENTA RADICACIONES INDUSTRIALES.
	IDEM POR EL ALTO VALOR DEL SUELO.
	CARENCIA DE UN PARQUE INDUSTRIAL.
	FALTA DE UN EMPRESARIADO LOCAL.
TURISMO	FALTA DE UN ACCIONAR MÁS DECISIVO DE PARTE DEL ESTADO MUNICIPAL.
	ESCASA PUBLICIDAD Y PROMOCION DE ARECO EN BUENOS AIRES.
	FALTA DE ARTICULACION PRODUCTORES CON PRESTADORES LOCALES.
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO AL USO DE LA RIBERA Y EQUIPAMIENTOS PARA USO RECREATIVO Y CULTURAL.
	LA SUCIEDAD DEL RIO NO FAVORECE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NAUTICA.
	FUNCIONAMIENTO FINSEMANAL GENERA SUBUTILIZACIÓN Y SATURACION.
	EL TURISMO DE ESTANCIA NO SE VINCULA ECONOMICAMENTE CON ARECO
ARTESANIAS	LA FALTA DE EMPLEO LLEVA A JOVENES A VOLCARSE A LA ACTIVIDAD SIN VOCACION NI FORMACION.
	FALTA UN MAYOR APOYO POR PARTE DEL ESTADO.
SOCIEDAD	CRECIENTE PROCESO DE POLARIZACION SOCIAL CON FRAGMENTACION ESPACIAL.
	BARRIOS CARENCIADOS CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA, PROSTITUCION Y DROGADICCIÓN.
	DIFERENCIAS CULTURALES ENTRE VECINOS VIEJOS Y NUEVOS.
EMPLEO	EN LA DECADA DEL 90 SE PERDIO UN MILLAR DE PUESTOS DE TRABAJO.
	LA FALTA DE EMPLEO ES LA PRINCIPAL DEMANDA DE LA GENTE.
	PROCESO INMIGRATORIO CON GENTE SIN CAPACITACION LABORAL (CHANGARINES Y PEONES).



Matriz 6. Confrontación problemáticas Económico - sociales con Programas del Objetivo 2.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
ES COPIA FIEL

Convenio – Municipalidad de San Antonio de Areco / Universidad Nacional de La Plata – U.I.N° 5. FAU-UNLP
FEDERICO OCAMPO
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
Provincia de Buenos Aires

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 3							
		PROGRAMA 6					P 7		
		19	20	21	22	23	24	25	26
ACT. RURAL	FALTAN SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRICOLAS.								
	LOS TAMBOS CASI DESAPARECIERON.								
	ACTIVIDAD DE BAJA OFERTA DE PUESTOS DE TRABAJO.								
INDUSTRIA	DESINDUSTRIALIZACION DE LOS '90 AFECTO A ARECO.								
	COSTO ENERGIA ELECTRICA DESALIENTA RADICACIONES INDUSTRIALES.								
	IDEM POR EL ALTO VALOR DEL SUELO.								
	CARENCIA DE UN PARQUE INDUSTRIAL.								
	FALTA DE UN EMPRESARIADO LOCAL.								
TURISMO	FALTA DE UN ACCIONAR MÁS DECISIVO DE PARTE DEL ESTADO MUNICIPAL.								
	ESCASA PUBLICIDAD Y PROMOCION DE ARECO EN BUENOS AIRES.								
	FALTA DE ARTICULACION PRODUCTORES CON PRESTADORES LOCALES.								
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO AL USO DE LA RIBERA Y EQUIPAMIENTOS PARA USO RECREATIVO Y CULTURAL.								
	LA SUCIEDAD DEL RIO NO FAVORECE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NAUTICA.				■	■	■	■	
	FUNCIONAMIENTO FINISEMANAL GENERA SUBUTILIZACIÓN Y SATURACION.								
	EL TURISMO DE ESTANCIA NO SE VINCULA ECONOMICAMENTE CON ARECO								
ARTESANIAS	LA FALTA DE EMPLEO LLEVA A JOVENES A VOLCARSE A LA ACTIVIDAD SIN VOCACION NI FORMACION.								
	FALTA UN MAYOR APOYO POR PARTE DEL ESTADO.								
SOCIEDAD	CRECIENTE PROCESO DE POLARIZACION SOCIAL CON FRAGMENTACION ESPACIAL.								
	BARRIOS CARENCIADOS CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA, PROSTITUCION Y DROGADICCIÓN.								
	DIFERENCIAS CULTURALES ENTRE VECINOS VIEJOS Y NUEVOS.								
EMPLEO	EN LA DECADA DEL 90 SE PERDIO UN MILLAR DE PUESTOS DE TRABAJO.								
	LA FALTA DE EMPLEO ES LA PRINCIPAL DEMANDA DE LA GENTE.								
	PROCESO INMIGRATORIO CON GENTE SIN CAPACITACION LABORAL (CHANGARINES Y PEONES).								

Matriz 7. Confrontación problemáticas Económico - sociales con Programas del Objetivo 3.

	CONFLICTOS / PROYECTOS	OBJETIVO 4												
		PROGRAMA 8							PROGRAMAS					
		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
ACT. RURAL	FALTAN SERVICIOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES AGRICOLAS.													
	LOS TAMBOS CASI DESAPARECIERON.													
	ACTIVIDAD DE BAJA OFERTA DE PUESTOS DE TRABAJO.													
INDUSTRIA	DESINDUSTRIALIZACION DE LOS '90 AFECTO A ARECO.													
	COSTO ENERGIA ELECTRICA DESALIENTA RADICACIONES INDUSTRIALES.													
	IDEM POR EL ALTO VALOR DEL SUELO.													
	CARENCIA DE UN PARQUE INDUSTRIAL.													
	FALTA DE UN EMPRESARIADO LOCAL.													
TURISMO	FALTA DE UN ACCIONAR MÁS DECISIVO DE PARTE DEL ESTADO MUNICIPAL.													
	ESCASA PUBLICIDAD Y PROMOCION DE ARECO EN BUENOS AIRES.													
	FALTA DE ARTICULACION PRODUCTORES CON PRESTADORES LOCALES.													
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO AL USO DE LA RIBERA Y EQUIPAMIENTOS PARA USO RECREATIVO Y CULTURAL.													
	LA SUCIEDAD DEL RIO NO FAVORECE EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NAUTICA.													
	FUNCIONAMIENTO FINISEMANAL GENERA SUBUTILIZACIÓN Y SATURACION.													
	EL TURISMO DE ESTANCIA NO SE VINCULA ECONOMICAMENTE CON ARECO													
ARTESANIAS	LA FALTA DE EMPLEO LLEVA A JOVENES A VOLCARSE A LA ACTIVIDAD SIN VOCACION NI FORMACION.													
	FALTA UN MAYOR APOYO POR PARTE DEL ESTADO.													
SOCIEDAD	CRECIENTE PROCESO DE POLARIZACION SOCIAL CON FRAGMENTACION ESPACIAL.													
	BARRIOS CARENCIADOS CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA, PROSTITUCION Y DROGADICCIÓN.													
	DIFERENCIAS CULTURALES ENTRE VECINOS VIEJOS Y NUEVOS.													
EMPLEO	EN LA DECADA DEL 90 SE PERDIO UN MILLAR DE PUESTOS DE TRABAJO.													
	LA FALTA DE EMPLEO ES LA PRINCIPAL DEMANDA DE LA GENTE.													
	PROCESO INMIGRATORIO CON GENTE SIN CAPACITACION LABORAL (CHANGARINES Y PEONES).													

Matriz 8. Confrontación problemáticas Económico - sociales con Programas del Objetivo 4.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 1						
		PROGRAMA 1				PROGRAMA 2		
		1	2	3	4	5	6	7
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.							
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.							
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.							
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.							
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.							
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.							
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.							
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.							
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.							
	PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO PARQUE ANTE LA RADICACION DE SECTORES MEDIOS ALTOS.							
	SE CRITICA EL ASPECTO INORGANICO DE LOS BARRIOS ESTATALES.							
	PERDIDA DE LOS RETIROS DE FRENTE Y DE LOS CORAZONES DE MANZANA CON GALPONES Y OTROS EDIFICIOS.							
	SE CRITICA LA VIOLACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION POR LA FALTA DE CONTROL.							
TRAZADO Y SUBDIVISION	SE PLANTEA PREOCUPACION ANTE LA BAJA OFERTA DE LOTES "CHICOS" EN EL AREA URBANA.							
	EXISTEN PARCELAS GRANDES INUNDABLES.							
	LOTEOS INDISCRIMINADOS QUE DESORDENARON Y DESINTEGRARON LA TRAMA URBANA.							
	LIMITES NATURALES Y ARTIFICIALES CONDICIONAN LA EXPANSION URBANA (RUTAS, VIAS, RIO).							
	FALTA DE PREVISION ANTE EL INCREMENTO DE DEMANDA DE SUELO URBANO QUE PRODUCIRA AU R 8.							
CONTAMINACION	BASURAL A CIELO ABIERTO Y EN UNA LOCALIZACIÓN INCONVENIENTE.							
	LOCALIZACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS A AREAS INDUSTRIALES.							
	LOS SILOS GENERAN RUIDOS, OLORES, POLVILLO, ETC.							
	RIESGO POR INFLAMABLES (PLANTA DE GAS, COMBUSTIBLE USO RURAL, ESTACION DE SERVICIO AL LADO DE ESCUELA).							
	RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR HABILITACION FRIGORIFICO.							
	CONDUCCION A CIELO ABIERTO DE CLOACALES Y PLUVIALES.							
	INUNDACIONES EN DIFERENTES SECTORES DE LA CIUDAD.							
	SUCIEDAD URBANA Y EN LA COSTA DEL RIO.							
	SE ADVIERTE SOBRE CONTAMINACION QUE AFECTA AL RIO.							
	RIESGO POR EL ELECTRODUCTO QUE ATRAVIESA LA PLANTA URBANA.							
	FALTA DE CONCIENCIA COMUNITARIA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.							
	CRIADERO DE POLLOS EN VILLA LIA.							
	FALTA DE UN PROGRAMA DE RECICLADO DE RESIDUOS.							
	LA CURTIEMBRE TANERCO (LIMITROFE CON SAA) IMPORTANTE FUENTE CONTAMINANTE.							

Matriz 9. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 1) con Programas del Objetivo 1.

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 2										
		PROGRAMA 3					PROGRAMA 4				P 5	
		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.											
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.		■									
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.		■									
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.											
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.											
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.											
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.											
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.						■					
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.							■				
	PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO PARQUE ANTE LA RADICACION DE SECTORES MEDIOS ALTOS.							■				
	SE CRITICA EL ASPECTO INORGANICO DE LOS BARRIOS ESTATALES.											
	PERDIDA DE LOS RETIROS DE FRENTE Y DE LOS CORAZONES DE MANZANA CON GALPONES Y OTROS EDIFICIOS.											
	SE CRITICA LA VIOLACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION POR LA FALTA DE CONTROL.											
TRAZADO Y SUBDIVISION	SE PLANTEA PREOCUPACION ANTE LA BAJA OFERTA DE LOTES "CHICOS" EN EL AREA URBANA.							■				
	EXISTEN PARCELAS GRANDES INUNDABLES.											
	LOTEOS INDISCRIMINADOS QUE DESORDENARON Y DESINTEGRARON LA TRAMA URBANA.											
	LIMITES NATURALES Y ARTIFICIALES CONDICIONAN LA EXPANSION URBANA (RUTAS, VIAS, RIO).											
	FALTA DE PREVISION ANTE EL INCREMENTO DE DEMANDA DE SUELO URBANO QUE PRODUCIRA AU R 8.							■				
CONTAMINACION	BASURAL A CIELO ABIERTO Y EN UNA LOCALIZACIÓN INCONVENIENTE.							■				
	LOCALIZACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS A AREAS INDUSTRIALES.											
	LOS SILOS GENERAN RUIDOS, OLORES, POLVILLO, ETC.											
	RIESGO POR INFLAMABLES (PLANTA DE GAS, COMBUSTIBLE USO RURAL, ESTACION DE SERVICIO AL LADO DE ESCUELA).											
	RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR HABILITACION FRIGORIFICO.											
	CONDUCCION A CIELO ABIERTO DE CLOACALES Y PLUVIALES.											
	INUNDACIONES EN DIFERENTES SECTORES DE LA CIUDAD.					■	■					
	SUCIEDAD URBANA Y EN LA COSTA DEL RIO.						■	■				
	SE ADVIERTE SOBRE CONTAMINACION QUE AFECTA AL RIO.					■	■	■				
	RIESGO POR EL ELECTRODUCTO QUE ATRAVIESA LA PLANTA URBANA.					■	■	■				
	FALTA DE CONCIENCIA COMUNITARIA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.											
	CRIADERO DE POLLOS EN VILLA LIA.					■						
	FALTA DE UN PROGRAMA DE RECICLADO DE RESIDUOS.											
	LA CURTIEMBRE TANERCO (LIMITROFE CON SAA) IMPORTANTE FUENTE CONTAMINANTE.											

Matriz 10. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 1) con Programas del Objetivo 2.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Dirección Provincial
SECRETARIA TECNICA
ES COPIA FIEL
Convenio Municipalidad de San Antonio de Areco / Universidad Nacional de La Plata - U.P.S. N°55 FAU-UNLP
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 3							
		PROGRAMA 6					P 7		
		19	20	21	22	23	24	25	26
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.								
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.								
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.								
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.								
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACION DE CLUBES DE CAMPO.								
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.								
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.								
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.								
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.								
	PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO PARQUE ANTE LA RADICACION DE SECTORES MEDIOS ALTOS.								
	SE CRITICA EL ASPECTO INORGANICO DE LOS BARRIOS ESTATALES.								
	PERDIDA DE LOS RETIROS DE FRENTE Y DE LOS CORAZONES DE MANZANA CON GALPONES Y OTROS EDIFICIOS.								
	SE CRITICA LA VIOLACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION POR LA FALTA DE CONTROL.								
TRAZADO Y SUBDIVISION	SE PLANTEA PREOCUPACION ANTE LA BAJA OFERTA DE LOTES "CHICOS" EN EL AREA URBANA.								
	EXISTEN PARCELAS GRANDES INUNDABLES.								
	LOTEOS INDISCRIMINADOS QUE DESORDENARON Y DESINTEGRARON LA TRAMA URBANA.								
	LIMITES NATURALES Y ARTIFICIALES CONDICIONAN LA EXPANSION URBANA (RUTAS, VIAS, RIO).								
	FALTA DE PREVISION ANTE EL INCREMENTO DE DEMANDA DE SUELO URBANO QUE PRODUCIRA AU R 8.								
CONTAMINACION	BASURAL A CIELO ABIERTO Y EN UNA LOCALIZACIÓN INCONVENIENTE.								
	LOCALIZACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS A AREAS INDUSTRIALES.								
	LOS SILOS GENERAN RUIDOS, OLORES, POLVILLO, ETC.								
	RIESGO POR INFLAMABLES (PLANTA DE GAS, COMBUSTIBLE USO RURAL, ESTACION DE SERVICIO AL LADO DE ESCUELA).								
	RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR HABILITACION FRIGORIFICO.								
	CONDUCCION A CIELO ABIERTO DE CLOACALES Y PLUVIALES.								
	INUNDACIONES EN DIFERENTES SECTORES DE LA CIUDAD.								
	SUCIEDAD URBANA Y EN LA COSTA DEL RIO.								
	SE ADVIERTE SOBRE CONTAMINACION QUE AFECTA AL RIO.								
	RIESGO POR EL ELECTRODUCTO QUE ATRAVIESA LA PLANTA URBANA.								
	FALTA DE CONCIENCIA COMUNITARIA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.								
	CRIADERO DE POLLOS EN VILLA LIA.								
	FALTA DE UN PROGRAMA DE RECICLADO DE RESIDUOS.								
	LA CURTIEMBRE TANERCO (LIMITROFE CON SAA) IMPORTANTE FUENTE CONTAMINANTE.								

Matriz 11. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 1) con Programas del Objetivo 3.

Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Gobierno
FOLIO Nº 814
DIPSEPBA
12

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 4												
		PROGRAMA 8									PROGRAMA 9			
		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.	■								■				
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.									■				
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.	■								■				
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.							■		■				
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.	■												
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.	■	■											
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.	■												
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.	■	■											
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.							■	■					
	PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO PARQUE ANTE LA RADICACION DE SECTORES MEDIOS ALTOS.													
	SE CRITICA EL ASPECTO INORGANICO DE LOS BARRIOS ESTATALES.						■							
	PERDIDA DE LOS RETIROS DE FRENTE Y DE LOS CORAZONES DE MANZANA CON GALPONES Y OTROS EDIFICIOS.	■						■						
	SE CRITICA LA VIOLACION DE LAS NORMAS DE EDIFICACION POR LA FALTA DE CONTROL.								■					
TRAZADO Y SUBDIVISION	SE PLANTEA PREOCUPACION ANTE LA BAJA OFERTA DE LOTES "CHICOS" EN EL AREA URBANA.	■												
	EXISTEN PARCELAS GRANDES INUNDABLES.							■						
	LOTEOS INDISCRIMINADOS QUE DESORDENARON Y DESINTEGRARON LA TRAMA URBANA.		■					■						
	LIMITES NATURALES Y ARTIFICIALES CONDICIONAN LA EXPANSION URBANA (RUTAS, VIAS, RIO).	■												
	FALTA DE PREVISION ANTE EL INCREMENTO DE DEMANDA DE SUELO URBANO QUE PRODUCIRA AU R 8.	■						■			■	■		
CONTAMINACION	BASURAL A CIELO ABIERTO Y EN UNA LOCALIZACIÓN INCONVENIENTE.				■			■						
	LOCALIZACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS A AREAS INDUSTRIALES.	■												
	LOS SILOS GENERAN RUIDOS, OLORES, POLVILLO, ETC.								■					
	RIESGO POR INFLAMABLES (PLANTA DE GAS, COMBUSTIBLE USO RURAL, ESTACION DE SERVICIO AL LADO DE ESCUELA).	■							■					
	RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR HABILITACION FRIGORIFICO.	■							■					
	CONDUCCION A CIELO ABIERTO DE CLOACALES Y PLUVIALES.						■							
	INUNDACIONES EN DIFERENTES SECTORES DE LA CIUDAD.													
	SUCIEDAD URBANA Y EN LA COSTA DEL RIO.													
	SE ADVIERTE SOBRE CONTAMINACION QUE AFECTA AL RIO.					■	■							
	RIESGO POR EL ELECTRODUCTO QUE ATRAVIESA LA PLANTA URBANA.					■	■							
	FALTA DE CONCIENCIA COMUNITARIA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.						■							
	CRIADERO DE POLLOS EN VILLA LIA.	■												
	FALTA DE UN PROGRAMA DE RECICLADO DE RESIDUOS.													
	LA CURTIEMBRE TANERCO (LIMITROFE CON SAA) IMPORTANTE FUENTE CONTAMINANTE.													

Matriz 12. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 1) con Programas del Objetivo 4.

MUNICIPALIDAD
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Convenio – Municipalidad de San Antonio de Areco / Universidad Nacional de La Plata – FAU-UNLP
Dirección de Registro Civil
SECRETARÍA TÉCNICA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires
Dra. Daniela Ibarra
Secretaria de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Municipalidad de Areco
Asesoría de Asuntos
Fs. 196

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 875

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 1						
		PROGRAMA 1			PROGRAMA 2			
		1	2	3	4	5	6	7
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.							
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.							
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.							
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.							
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.							
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.							
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.							
OCUPACION	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.							
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.							
SERVICIOS URBANOS	FALTA DE UN PLAN DIRECTOR DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO.							
	CRITICAS A LA POLITICA TARIFARIA QUE "PREMIA AL QUE DERROCHA".							
	EXCESO DE NITRATOS.							
	AREAS SIN COBERTURA DE SERVICIOS.							
	FALTA DE PLANIFICACION (NO SE EXPLORAN NUEVOS POZOS Y SOBRE EXPLOTACION DE LOS EXISTENTES).							
	FALTA DE CONTROL EQUIPOS DE RIEGO, FERTILIZANTES Y PESTICIDAS.							
	FALTAN SERVICIOS EN DUGGAN Y VILLA LIA.							
	DEFICIENCIAS E INSUFICIENCIA EN LOS DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES.							
	FALTA DE MANTENIMIENTO DE CALLES.							
	INSUFICIENCIA DEL ALUMBRADO PUBLICO.							
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO EN RIBERA Y PARQUE CRIOLLO.							
	FALTA UN VIVERO MUNICIPAL.							
	FALTA UNA TERMINAL DE OMNIBUS.							
	EL HOSPITAL EN SITUACION CRITICA.							
ESPACIO PUBLICO	VEREDAS ANGOSTAS, SIN FORESTACION Y EN MAL ESTADO.							
	INDEFINICION OFICIAL EN RELACIÓN AL ALUMBRADO URBANO.							
	RECLAMOS POR LA NORMATIVA DE CARTELERIA.							
	NO HAY CIRCUITOS QUE VALORICEN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.							
	SE PLANTEA COMO NECESIDAD LA INSTALACION DE UNA FERIA DE ARTESANOS.							
	REQUALIFICAR Y EQUIPAR AL ESPACIO LITORAL							
	ESCASA UTILIZACION DE LAS PLAZAS POR PARTE DE LOS JOVENES							
GESTION	CRITICAS A LA FALTA DE POLITICAS Y PREVISIÓN EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.							
	NECESIDAD DE QUE SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.							
	NECESIDAD DE NORMAR Y CONTROLAR LA EDIFICACION PRIVADA.							
	FALTA DE ORDENAMIENTO Y CONTROL DEL TRANSPORTE (CARGA Y PASAJEROS) Y DEL TRANSITO.							
	DETERIORO DE BORDE COSTERO, PARQUE CRIOLLO, CIRCUITO URBANO PATRIMONIAL							
	NECESIDAD DE REGULAR EL TURISMO DE ESTANCIAS.							

Matriz 13. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 2) con Programas del Objetivo 1.

CONFLICTOS / PROYECTOS	OBJETIVO 2									
	PROGRAMA 3				PROGRAMA 4				P 6	
	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
USOS DEL SUELO											
RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.											
FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.											
ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.											
LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.											
NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.											
INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.											
FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.											
OCUPACION											
CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.											
OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.											
SERVICIOS URBANOS											
FALTA DE UN PLAN DIRECTOR DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO.											
CRITICAS A LA POLITICA TARIFARIA QUE "PREMIA AL QUE DERROCHA".											
EXCESO DE NITRATOS.											
AREAS SIN COBERTURA DE SERVICIOS.											
FALTA DE PLANIFICACION (NO SE EXPLORAN NUEVOS POZOS Y SOBRE EXPLOTACION DE LOS EXISTENTES).											
FALTA DE CONTROL EQUIPOS DE RIEGO, FERTILIZANTES Y PESTICIDAS.											
FALTAN SERVICIOS EN DUGGAN Y VILLA LIA.											
DEFICIENCIAS E INSUFICIENCIA EN LOS DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES.											
FALTA DE MANTENIMIENTO DE CALLES.											
INSUFICIENCIA DEL ALUMBRADO PUBLICO.											
FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO EN RIBERA Y PARQUE CRIOLLO.											
FALTA UN VIVERO MUNICIPAL.											
FALTA UNA TERMINAL DE OMNIBUS.											
EL HOSPITAL EN SITUACION CRITICA.											
ESPACIO PUBLICO											
VEREDAS ANGOSTAS, SIN FORESTACION Y EN MAL ESTADO.											
INDEFINICION OFICIAL EN RELACION AL ALUMBRADO URBANO.											
RECLAMOS POR LA NORMATIVA DE CARTELERIA.											
NO HAY CIRCUITOS QUE VALORICEN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.											
SE PLANTEA COMO NECESIDAD LA INSTALACION DE UNA FERIA DE ARTESANOS.											
RECUALIFICAR Y EQUIPAR AL ESPACIO LITORAL.											
ESCASA UTILIZACION DE LAS PLAZAS POR PARTE DE LOS JOVENES											
GESTION											
CRITICAS A LA FALTA DE POLITICAS Y PREVISIÓN EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.											
NECESIDAD DE QUE SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.											
NECESIDAD DE NORMAR Y CONTROLAR LA EDIFICACION PRIVADA.											
FALTA DE ORDENAMIENTO Y CONTROL DEL TRANSPORTE (CARGA Y PASAJEROS) Y DEL TRANSITO.											
DETERIORO DE BORDE COSTERO, PARQUE CRIOLLO, CIRCUITO URBANO PATRIMONIAL.											
NECESIDAD DE REGULAR EL TURISMO DE ESTANCIAS.											

Matriz 14. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 2) con Programas del Objetivo 2.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director del Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 3							
		PROGRAMA 6					P 7		
		19	20	21	22	23	24	25	26
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.								
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.								
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.								
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.								
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.								
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.								
	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 8 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.								
OCUPACIÓN	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.								
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.								
SERVICIOS URBANOS	FALTA DE UN PLAN DIRECTOR DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO.								
	CRITICAS A LA POLITICA TARIFARIA QUE "PREMIA AL QUE DERROCHA".								
	EXCESO DE NITRATOS.								
	AREAS SIN COBERTURA DE SERVICIOS.								
	FALTA DE PLANIFICACION (NO SE EXPLORAN NUEVOS POZOS Y SOBRE EXPLOTACION DE LOS EXISTENTES).								
	FALTA DE CONTROL EQUIPOS DE RIEGO, FERTILIZANTES Y PESTICIDAS.								
	FALTAN SERVICIOS EN DUGGAN Y VILLA LIA.								
	DEFICIENCIAS E INSUFICIENCIA EN LOS DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES.								
	FALTA DE MANTENIMIENTO DE CALLES.								
	INSUFICIENCIA DEL ALUMBRADO PUBLICO.								
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO EN RIBERA Y PARQUE CRIOLLO.								
	FALTA UN VIVERO MUNICIPAL.								
	FALTA UNA TERMINAL DE OMNIBUS.								
	EL HOSPITAL EN SITUACION CRITICA.								
ESPACIO PUBLICO	VEREDAS ANGOSTAS, SIN FORESTACIÓN Y EN MAL ESTADO.								
	INDEFINICION OFICIAL EN RELACION AL ALUMBRADO URBANO.								
	RECLAMOS POR LA NORMATIVA DE CARTELERIA.								
	NO HAY CIRCUITOS QUE VALORICEN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.								
	SE PLANTEA COMO NECESIDAD LA INSTALACION DE UNA FERIA DE ARTESANOS.								
	RECUALIFICAR Y EQUIPAR AL ESPACIO LITORAL								
	ESCASA UTILIZACION DE LAS PLAZAS POR PARTE DE LOS JOVENES								
GESTION	CRITICAS A LA FALTA DE POLITICAS Y PREVISIÓN EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.								
	NECESIDAD DE QUE SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.								
	NECESIDAD DE NORMAR Y CONTROLAR LA EDIFICACION PRIVADA.								
	FALTA DE ORDENAMIENTO Y CONTROL DEL TRANSPORTE (CARGA Y PASAJEROS) Y DEL TRANSITO.								
	DETERIORO DE BORDE COSTERO, PARQUE CRIOLLO, CIRCUITO URBANO PATRIMONIAL.								
	NECESIDAD DE REGULAR EL TURISMO DE ESTANCIAS.								

Matriz 15. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 2) con Programas del Objetivo 3.

CONFLICTOS / PROYECTOS		OBJETIVO 4											
		PROGRAMA 8								PROGRAMA 9			
		27	28	29	30	31	32	33	34	36	36	37	38	39
USOS DEL SUELO	RIGIDEZ DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA ADMITIR NUEVOS USOS.													
	FALTA DE PREVISIÓN NORMATIVA PARA NUEVAS LOCALIZACIONES INDUSTRIALES.													
	ACTUAL COEXISTENCIA DE INDUSTRIAS CON AREAS RESIDENCIALES.													
	LOCALIZACIÓN Y DISPOSICIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE NO CONTRIBUYEN A LA INTEGRACION SOCIAL.													
	NO HAY PREVISIÓN PARA LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO.													
	INDEFINICIÓN POR LAS AREAS DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA.													
OCUPACION	FALTA DE PREVISIÓN FRENTE AL ENSANCHE DE LA RUTA 9 Y A LA POSIBLE NUEVA RADICACION DE USOS.													
	CRECIMIENTO DESORDENADO DEL NUCLEO POR FALTA DE PREVISION.													
	OCUPACION DE AREAS INUNDABLES DETRÁS DEL RIO.													
SERVICIOS URBANOS	FALTA DE UN PLAN DIRECTOR DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO.													
	CRITICAS A LA POLITICA TARIFARIA QUE "PREMIA AL QUE DERROCHA".													
	EXCESO DE NITRATOS.													
	AREAS SIN COBERTURA DE SERVICIOS.													
	FALTA DE PLANIFICACION (NO SE EXPLORAN NUEVOS POZOS Y SOBRE EXPLOTACION DE LOS EXISTENTES).													
	FALTA DE CONTROL EQUIPOS DE RIEGO, FERTILIZANTES Y PESTICIDAS.													
	FALTAN SERVICIOS EN DUGGAN Y VILLA LIA.													
	DEFICIENCIAS E INSUFICIENCIA EN LOS DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES.													
	FALTA DE MANTENIMIENTO DE CALLES.													
	INSUFICIENCIA DEL ALUMBRADO PUBLICO.													
	FALTAN INFRAESTRUCTURAS DE APOYO EN RIBERA Y PARQUE CRIOLLO.													
	FALTA UN VIVERO MUNICIPAL.													
	FALTA UNA TERMINAL DE OMNIBUS.													
	EL HOSPITAL EN SITUACION CRITICA.													
ESPACIO PUBLICO	VEREDAS ANGOSTAS, SIN FORESTACION Y EN MAL ESTADO.													
	INDEFINICION OFICIAL EN RELACION AL ALUMBRADO URBANO.													
	RECLAMOS POR LA NORMATIVA DE CARTELERIA.													
	NO HAY CIRCUITOS QUE VALORICEN EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.													
	SE PLANTEA COMO NECESIDAD LA INSTALACION DE UNA FERIA DE ARTESANOS.													
	RECUALIFICAR Y EQUIPAR AL ESPACIO LITORAL.													
	ESCASA UTILIZACION DE LAS PLAZAS POR PARTE DE LOS JOVENES													
GESTION	CRITICAS A LA FALTA DE POLITICAS Y PREVISIÓN EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.													
	NECESIDAD DE QUE SE CONSIDERE LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.													
	NECESIDAD DE NORMAR Y CONTROLAR LA EDIFICACION PRIVADA.													
	FALTA DE ORDENAMIENTO Y CONTROL DEL TRANSPORTE (CARGA Y PASAJEROS) Y DEL TRANSITO.													
	DETERIORO DE BORDE COSTERO, PARQUE CRIOLLO, CIRCUITO URBANO PATRIMONIAL.													
	NECESIDAD DE REGULAR EL TURISMO DE ESTANCIAS.													

Matriz 16. Confrontación problemáticas Territoriales (Parte 2) con Programas del Objetivo 4.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director Asistente Técnico
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL

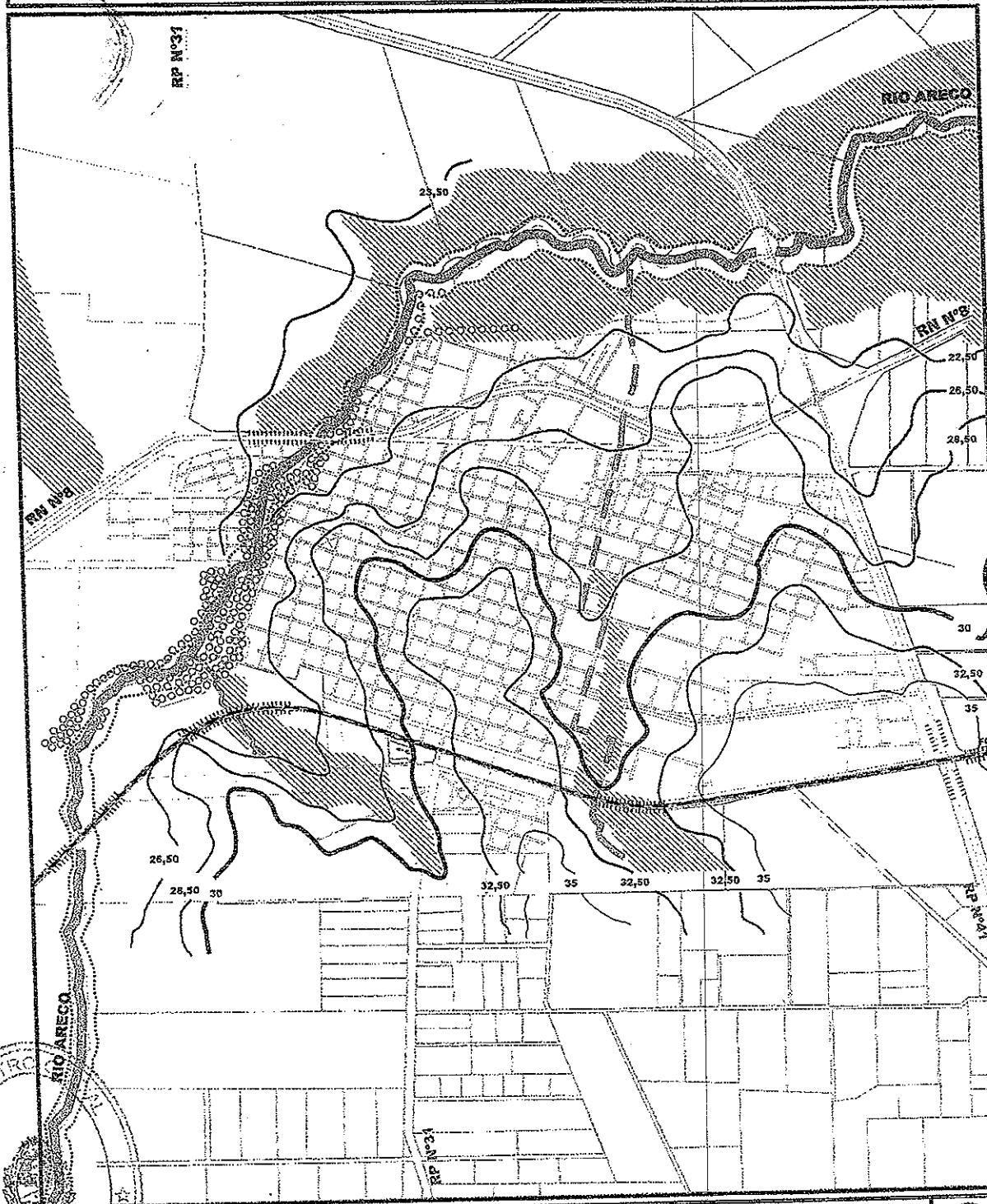
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

817

ANEXO PLANOS

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050/11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
818
DIPSE.TA

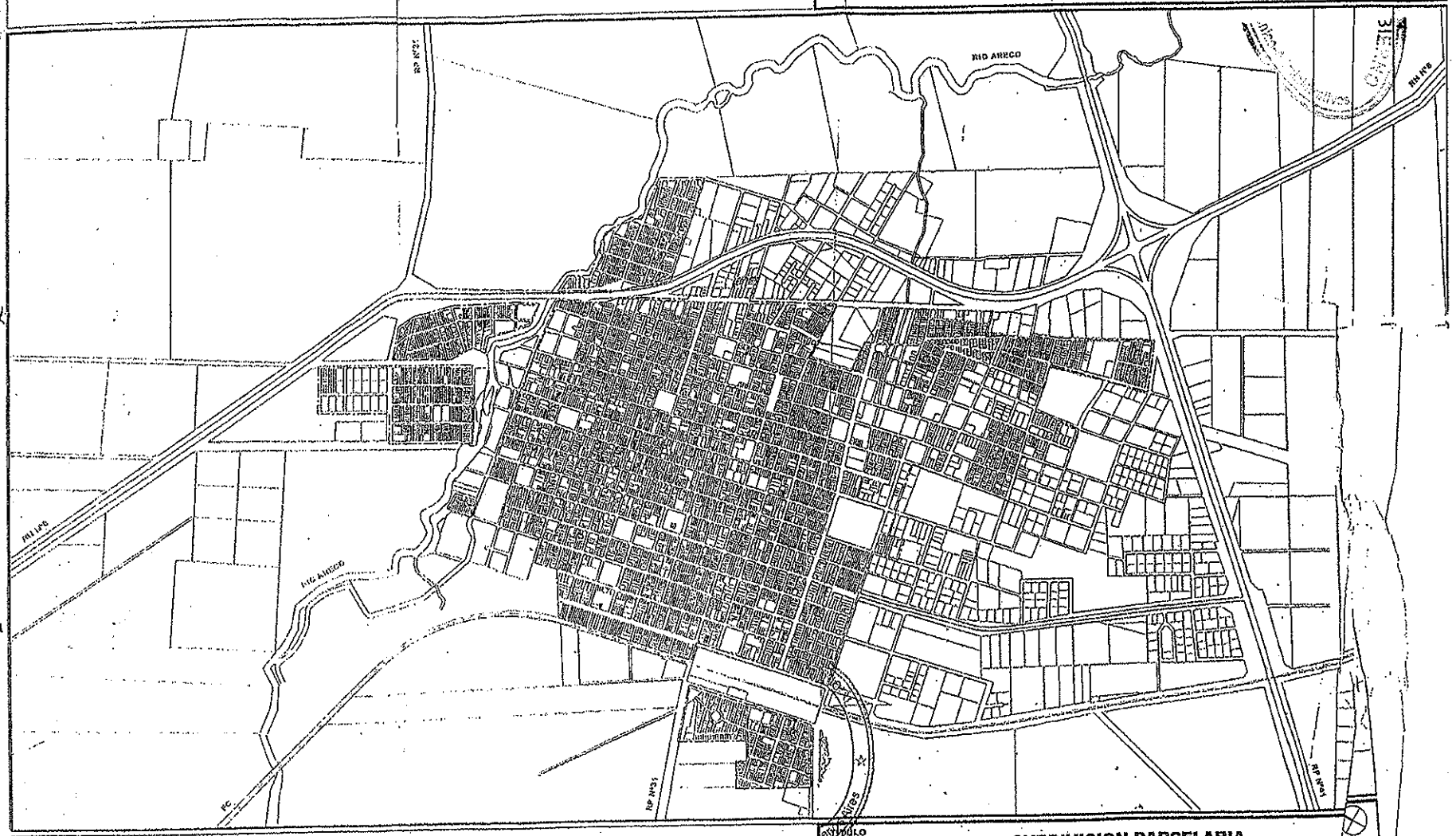
Localidad: San Antonio de Areco



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPTE. N°
4102-0050/11

Localidad: San Antonio de Areco



SUBDIVISION PARCELARIA

Elaboracion propia. Fuente: Municipalidad S.A. de areco. Año 2005

REFERENCIAS

PARCELA

LIMITE DEL AREA URBANA

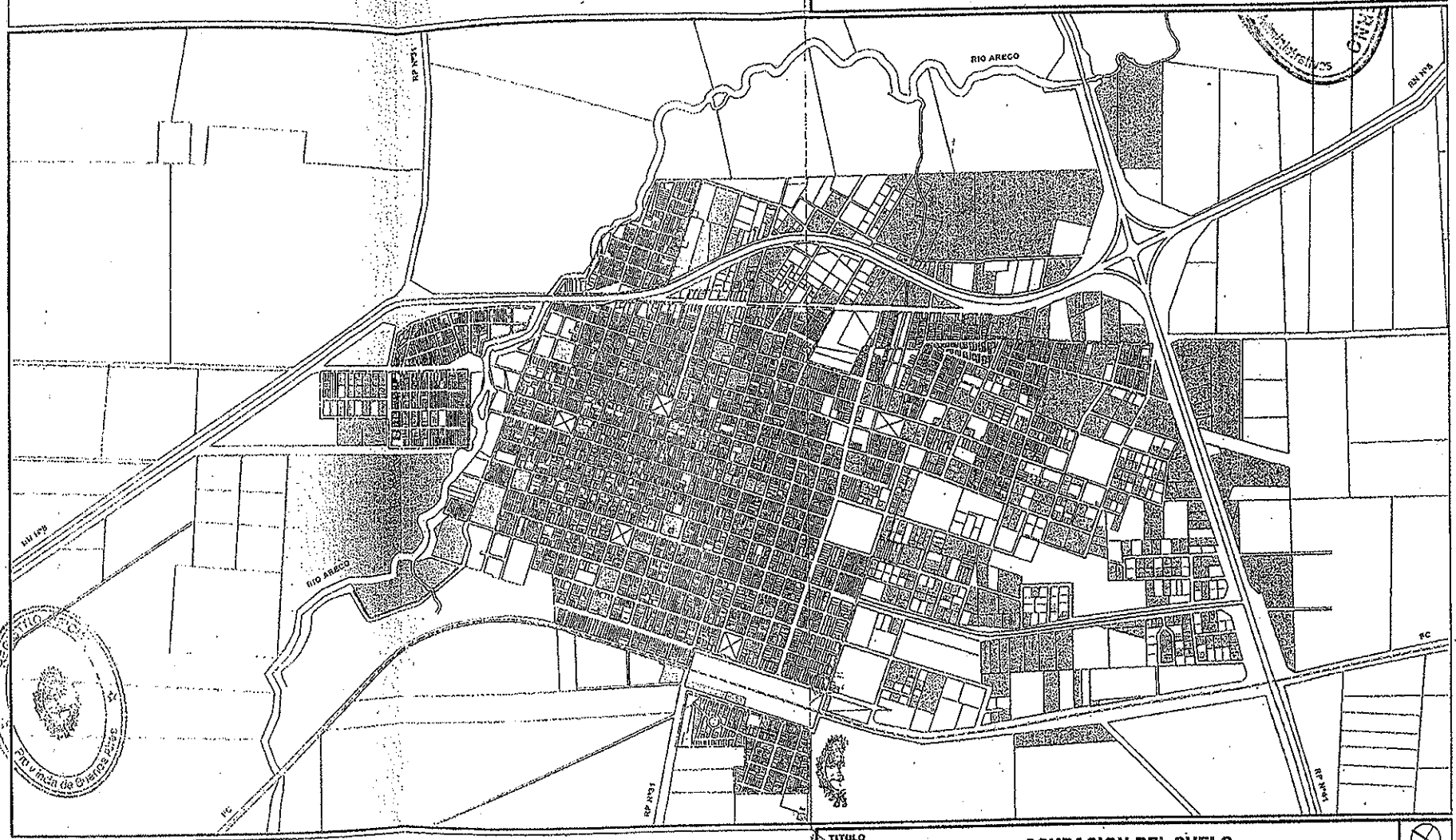
PLANO 2

Minist. de Infraestructura
FOLIO
N° 818
DIRECTA

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

Localidad: San Antonio de Areco

12



TITULO
Plano de

OCUPACION DEL SUELO

Elaboración propia. Fuentes: Relevamiento año 2005

ESCALA
50 100 200

REFERENCIAS

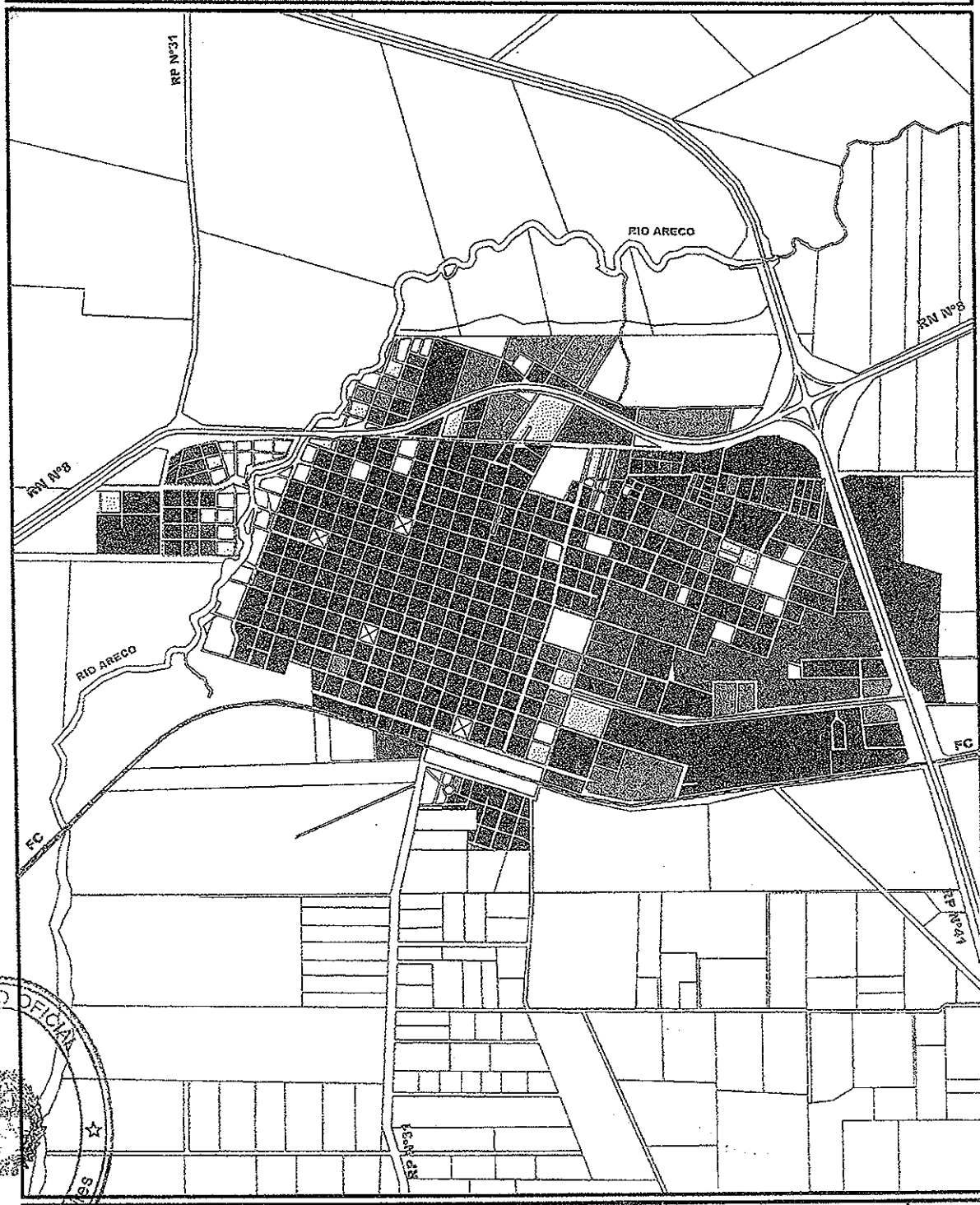
PARCELA OCUPADA

PARCELA VACANTE

PLANO
3

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11
FOLIO
Nº 821

Localidad: San Antonio de Areco



TITULO

PORCENTAJE DE PARCELAS OCUPADAS. Por manzana.

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

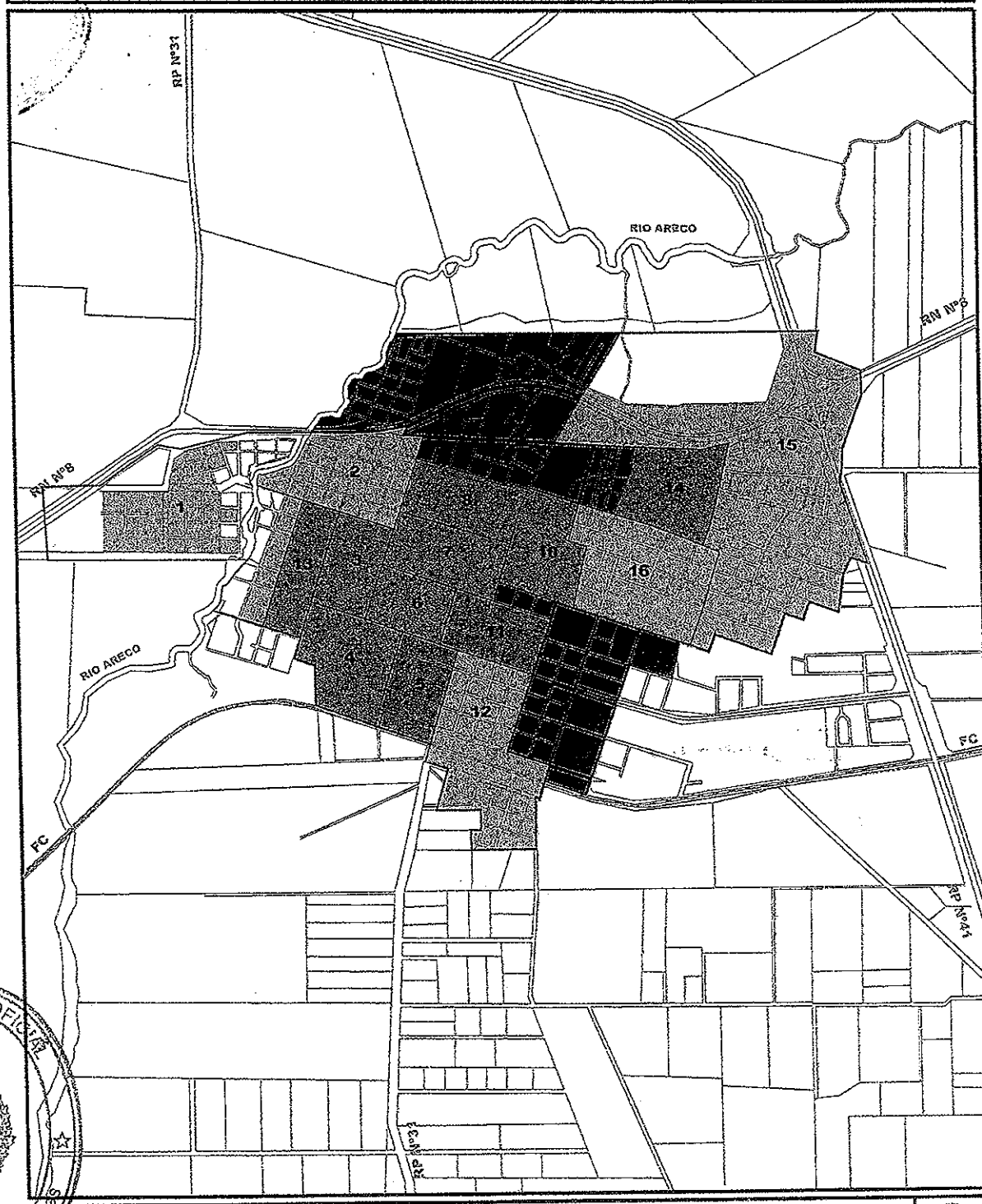
100%	60 A 79 %	20 A 39 %	0 %
80 A 99 %	40 A 59 %	1 A 19 %	

PLANO 4

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE
4102-0050/11
FOLIO
Nº 822
DI. SE.TA.
Ministerio de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
Fs. 203

Localidad: San Antonio de Areco

12



TITULO

POBLACION. Densidad bruta por radio

Elaboracion propia. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2001. INDEC. DPE.

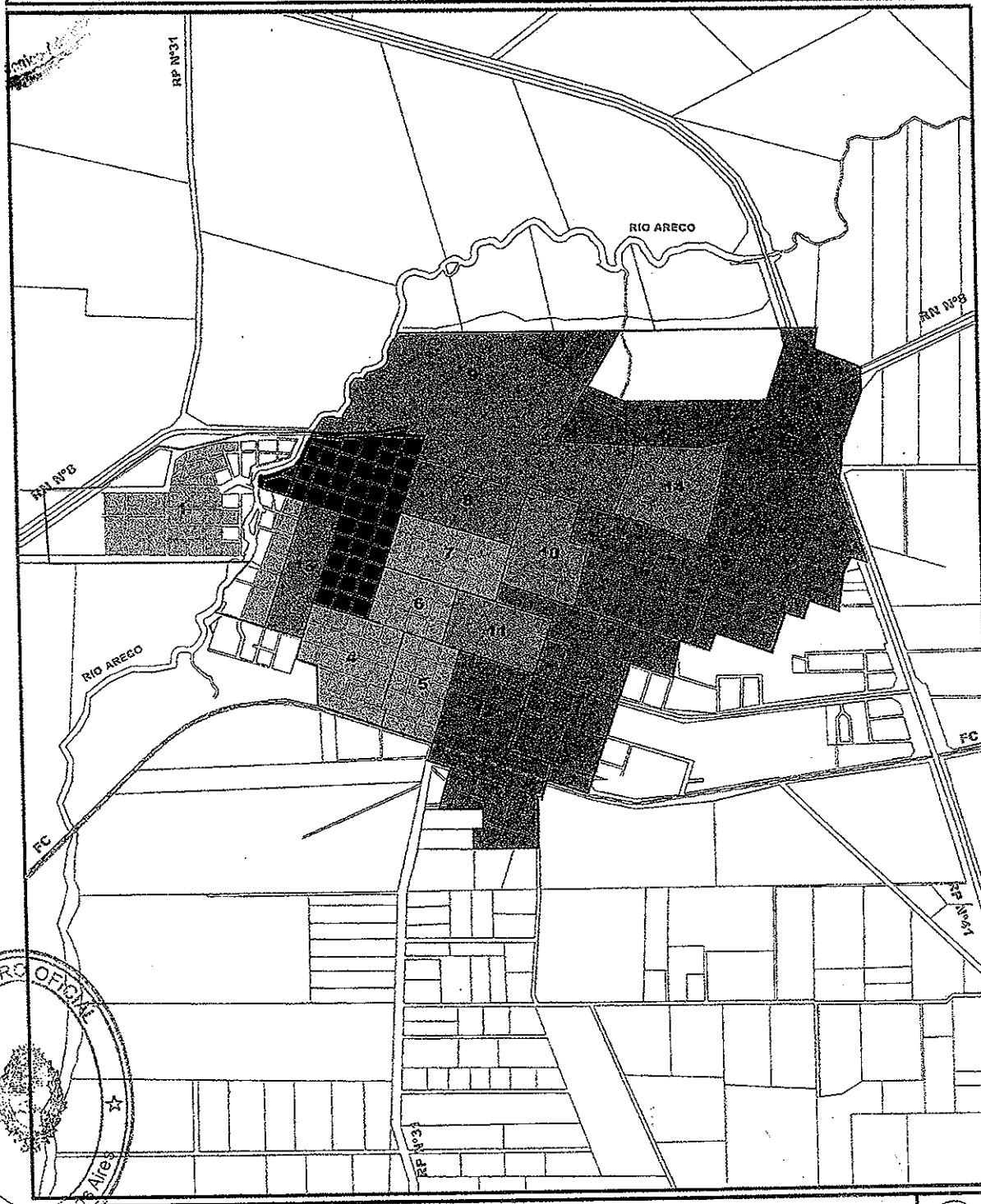
REFERENCIAS

- + de 45 hab / ha
- e/ 30.1 y 45 hab / ha
- e/ 15.1 y 30 hab / ha
- - 15 hab / ha
- LIMITE DE RADIO
- 12 Nº DE RADIO

PLANO 5

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 823 DI.SE.JA. 204

Localidad: San Antonio de Areco



TITULO

POBLACION: Porcentaje de hogares con NBI por radio

Elaboracion propia. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2001. INDEC. DPE.

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

10 o + % | e/ 5 y 7.4 % | 2.4 % o - | 12 Nº DE RADIO

e/ 7.5 y 9.9 % | e/ 2.5 y 4.9 % | LIMITE DE RADIO

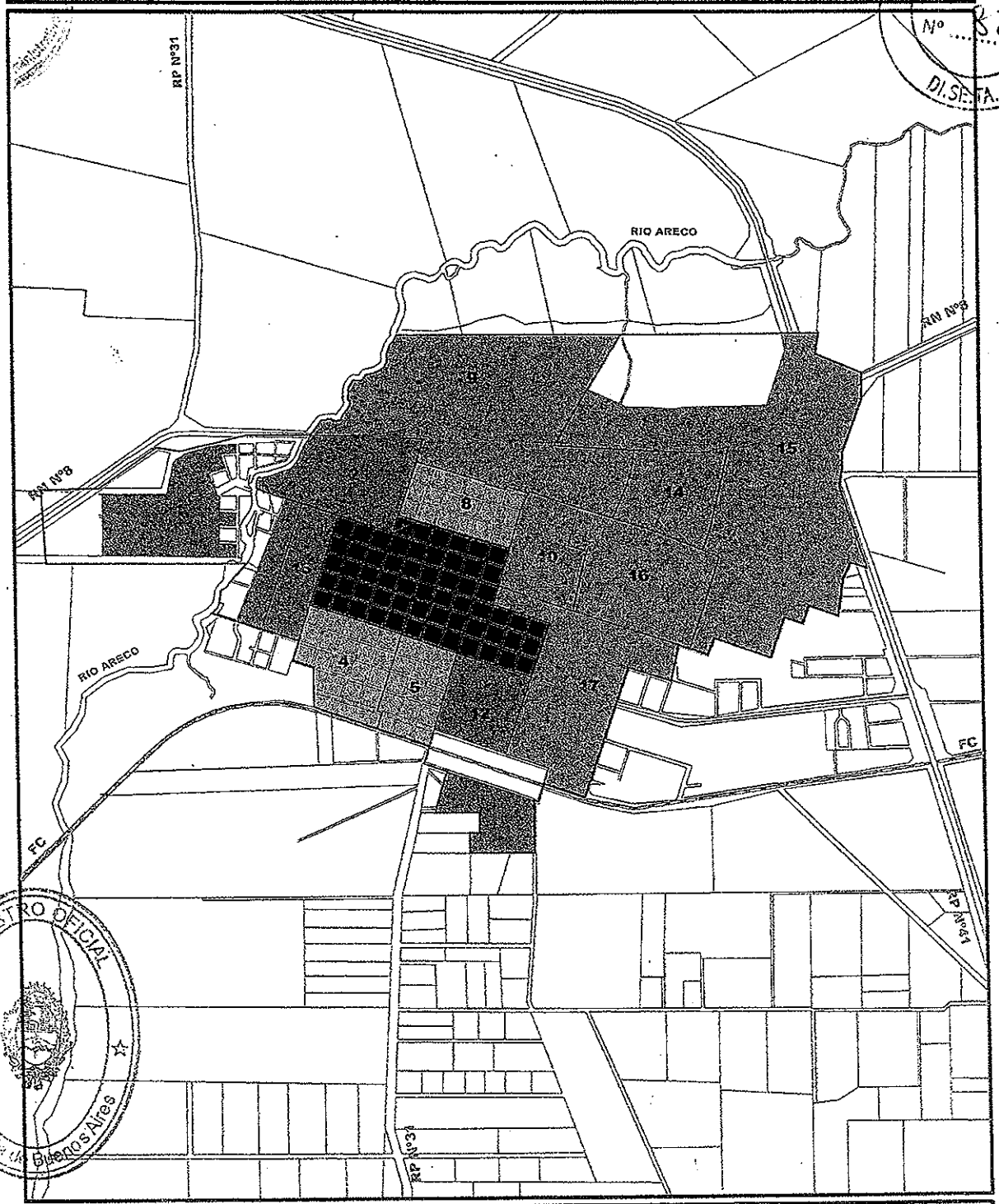
PLANO 6

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

205

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 829 DI.SE.TA.

Localidad: San Antonio de Areco



TITULO

POBLACION: Variacion intercensal 1991-2001 por radio

Elaboracion propia. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2001. INDEC. DPE.

REFERENCIAS

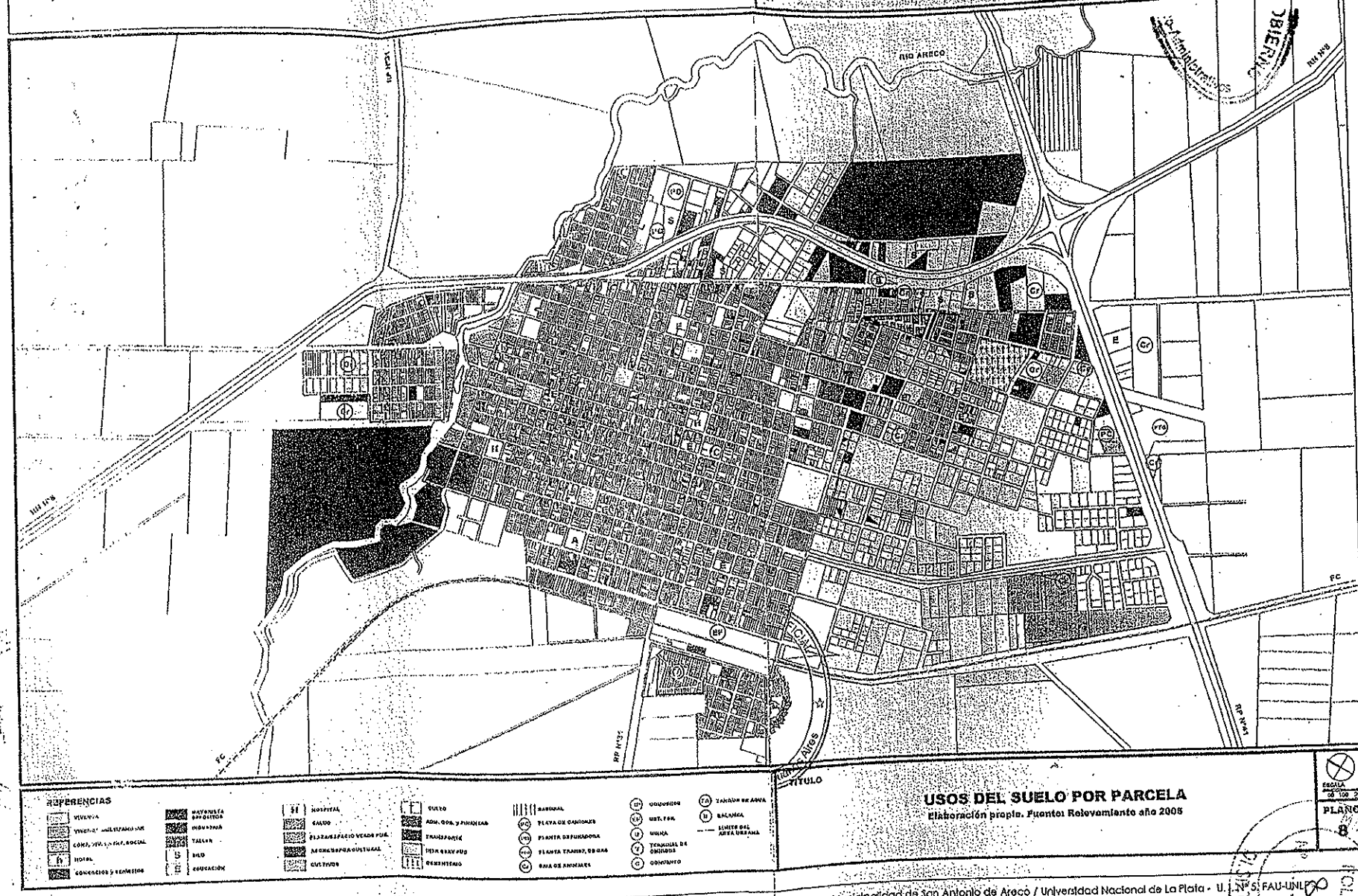
- Incremento 30 % o + — Incremento. e/ 0 y 4.9%
- INC. e/ 5 y 29.9% — DECRECIMIENTO
- LIMITE DE RADIO
- 12 Nº DE RADIO

PLANO 7

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO

12

Localidad: San Antonio de Areco



USOS DEL SUELO POR PARCELA

Elaboración propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA
0 100 200

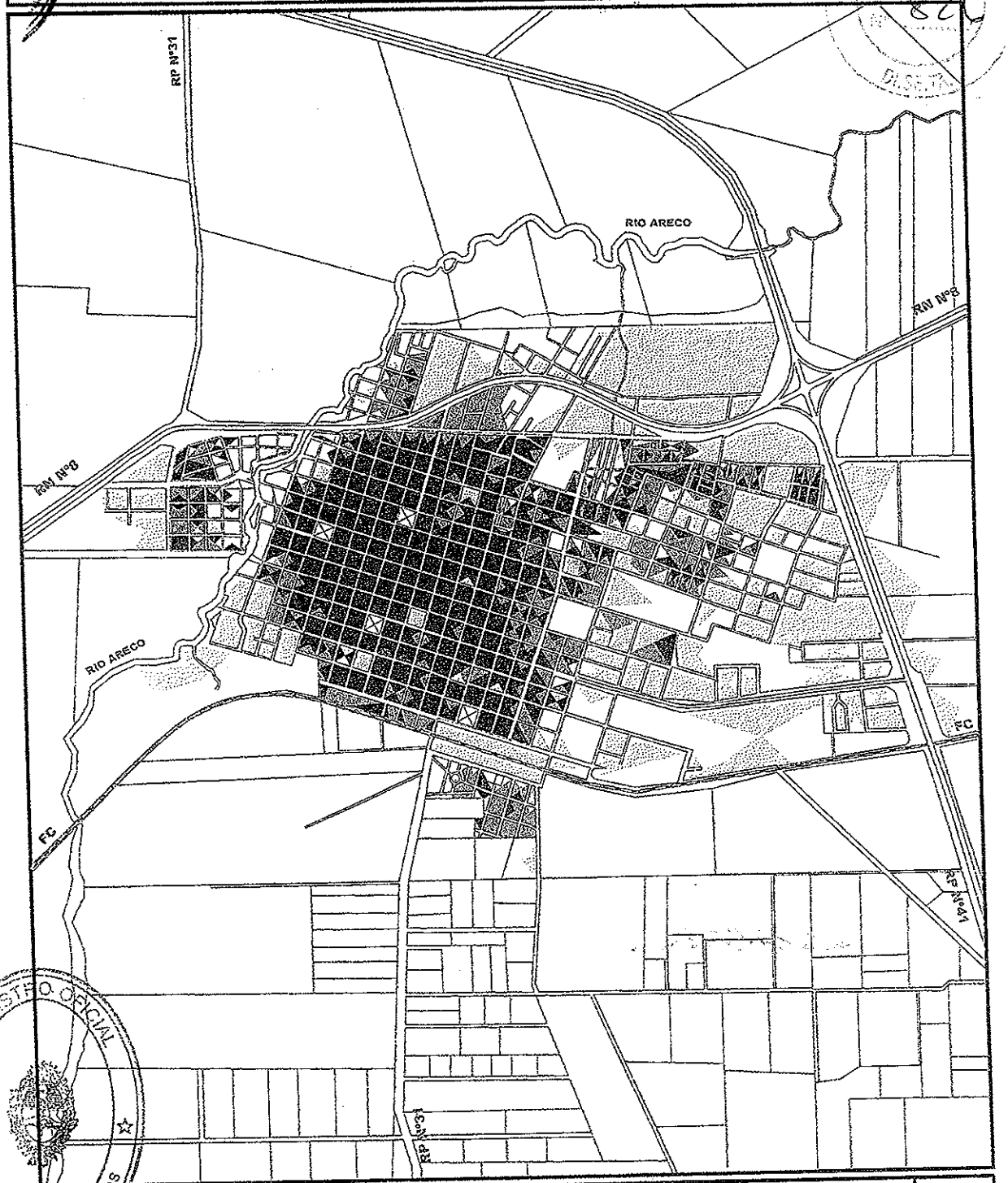
PLANO
8

FOLIO 827

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

MUNICIPALIDAD Fs. 207

Localidad: San Antonio de Areco 12



TITULO

MORFOLOGIA URBANA. Por frente de manzana

Elaboración propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

- SIN RETIROS
- RETIRO FRENTE
- RETIRO LATERAL
- RETIROS FRENTE Y LATERAL
- EXENTO

PLANO 9

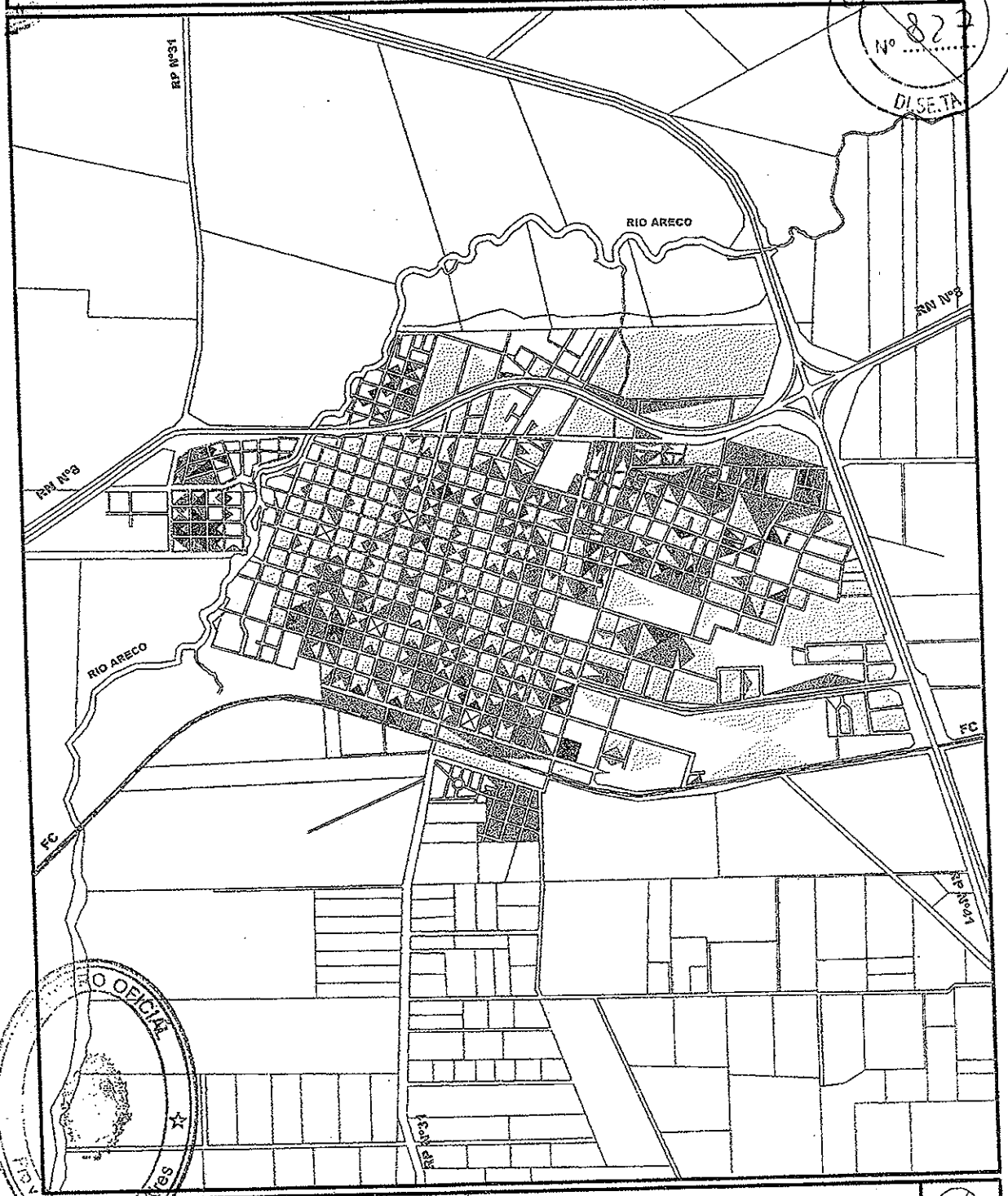
REGISTRO OFICIAL Pcia. de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4107-0050/11

208
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 822 DI.SE.TA

Localidad: San Antonio de Areco

12



ESTADO DE EDIFICACION. Por frente de manzana

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

BUENO | REGULAR | MALO | EN CONSTRUCCION

PLANO 10

TITULO OFICIAL

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 878
DI.SE.TA.
Nº 209

4102-0050/11

Localidad: San Antonio de Areco 12



TITULO

ARBOLADO URBANO. Por frente de manzana.

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

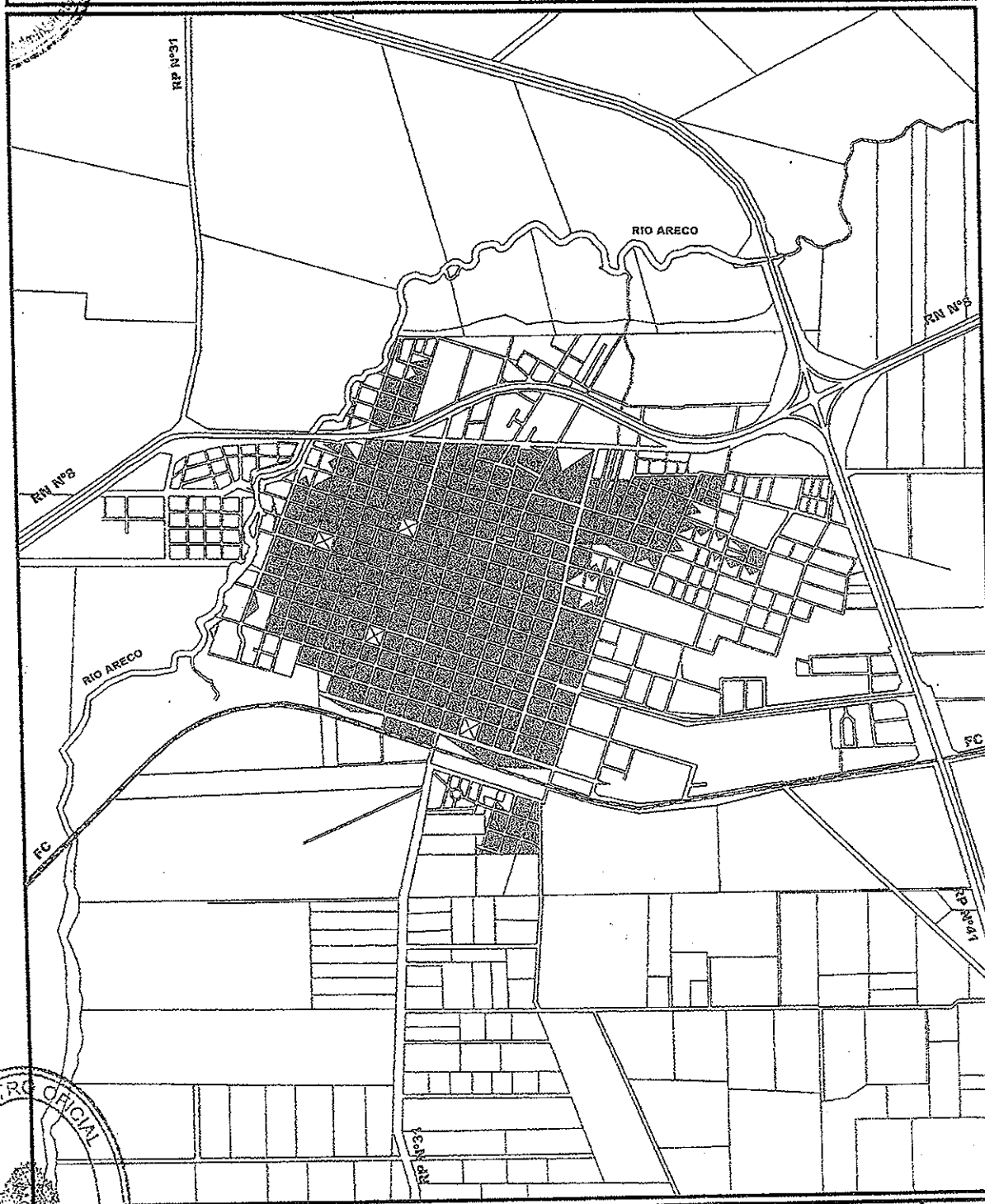
CONTINUO MEDIO ESCASO/NULO

PLANO 11

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 82 FOLIO 210

Localidad: San Antonio de Areco

12



TITULO

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Red de agua potable

Elaboracion propia. Fuente: Municipalidad San Antonio de Areco. 2005.

REFERENCIAS

Area cubierta — REGULAR

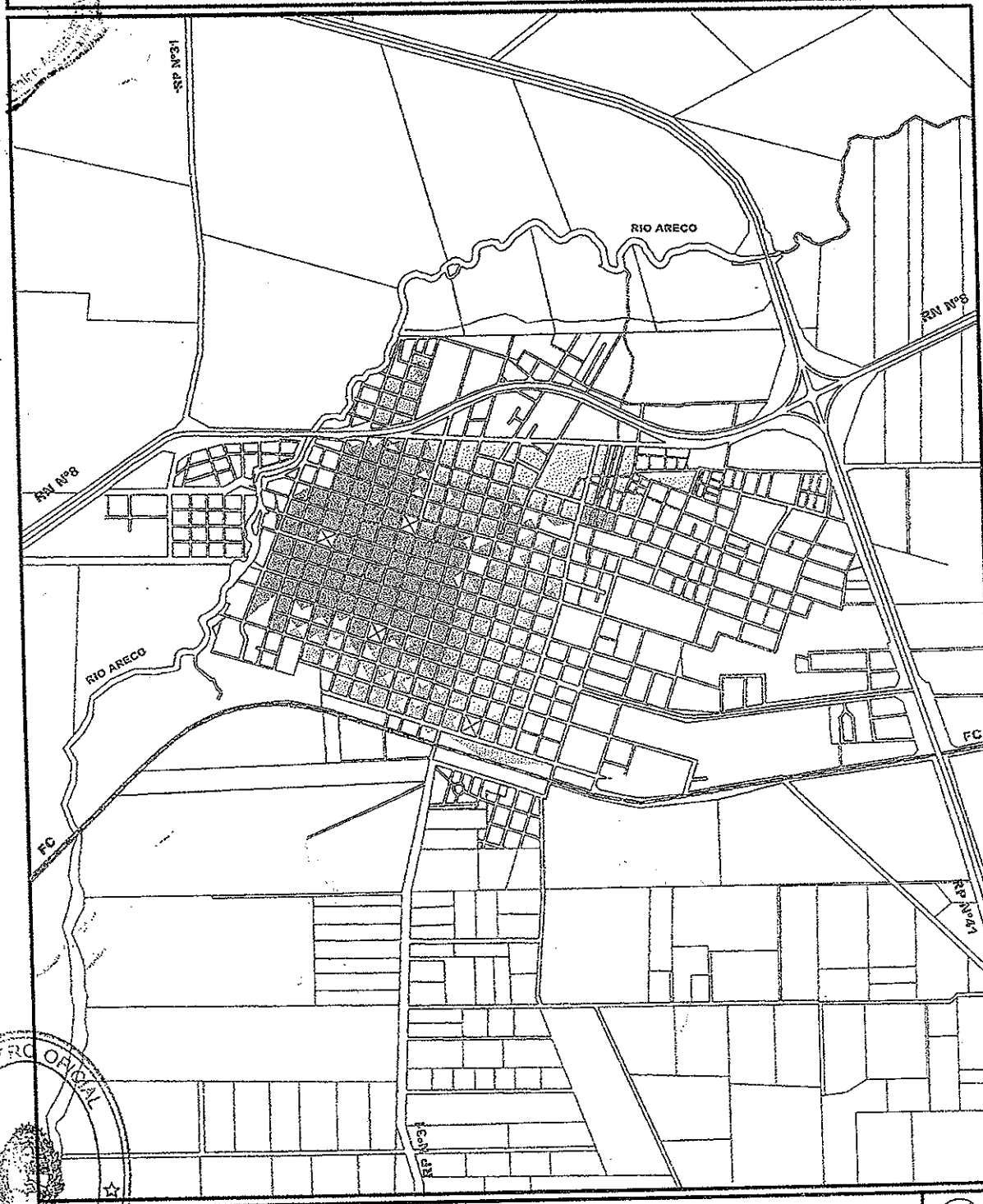
PLANO 12

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11
FOLIO 830

Localidad: San Antonio de Areco

N 12



TITULO

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Red de cloacas

Elaboracion propia. Fuente: Municipalidad San Antonio de Areco. 2005.

REFERENCIAS

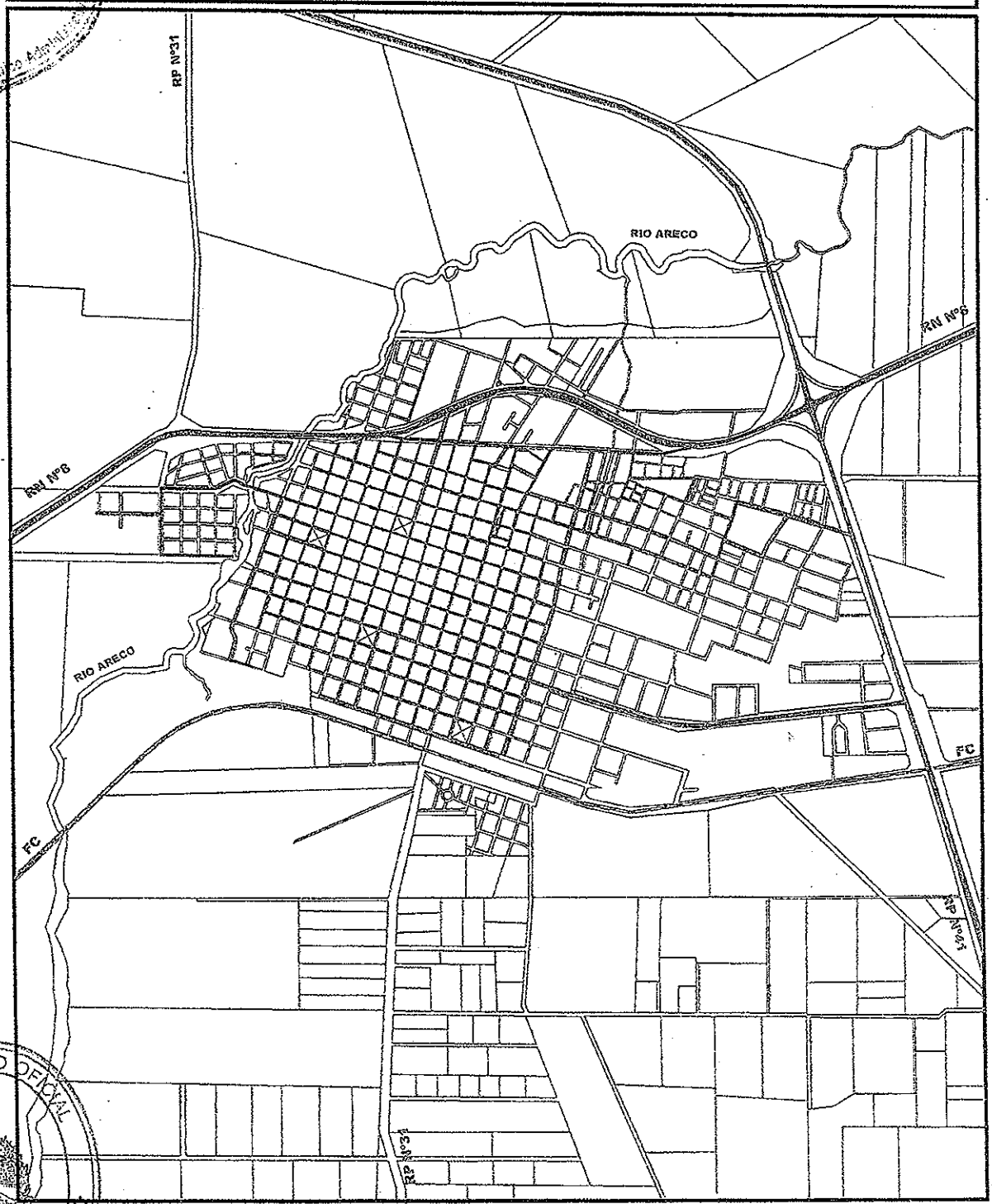
Area cubierta | Area en proyecto 1° Etapa | Area en proyecto 2° Etapa

ESCALA GRAFICA

PLANO 13

CONCEJO A DELIBERANTE
4107-0050/11
Ministerio de Gobierno
FOLIO 839
Nº
GACETA
212

Localidad: San Antonio de Areco 12



TITULO

INFRAESTRUCTURA: Red vial pavimentada

Elaboracion propia. Fuente: Municipalidad San Antonio de Areco. 2005.

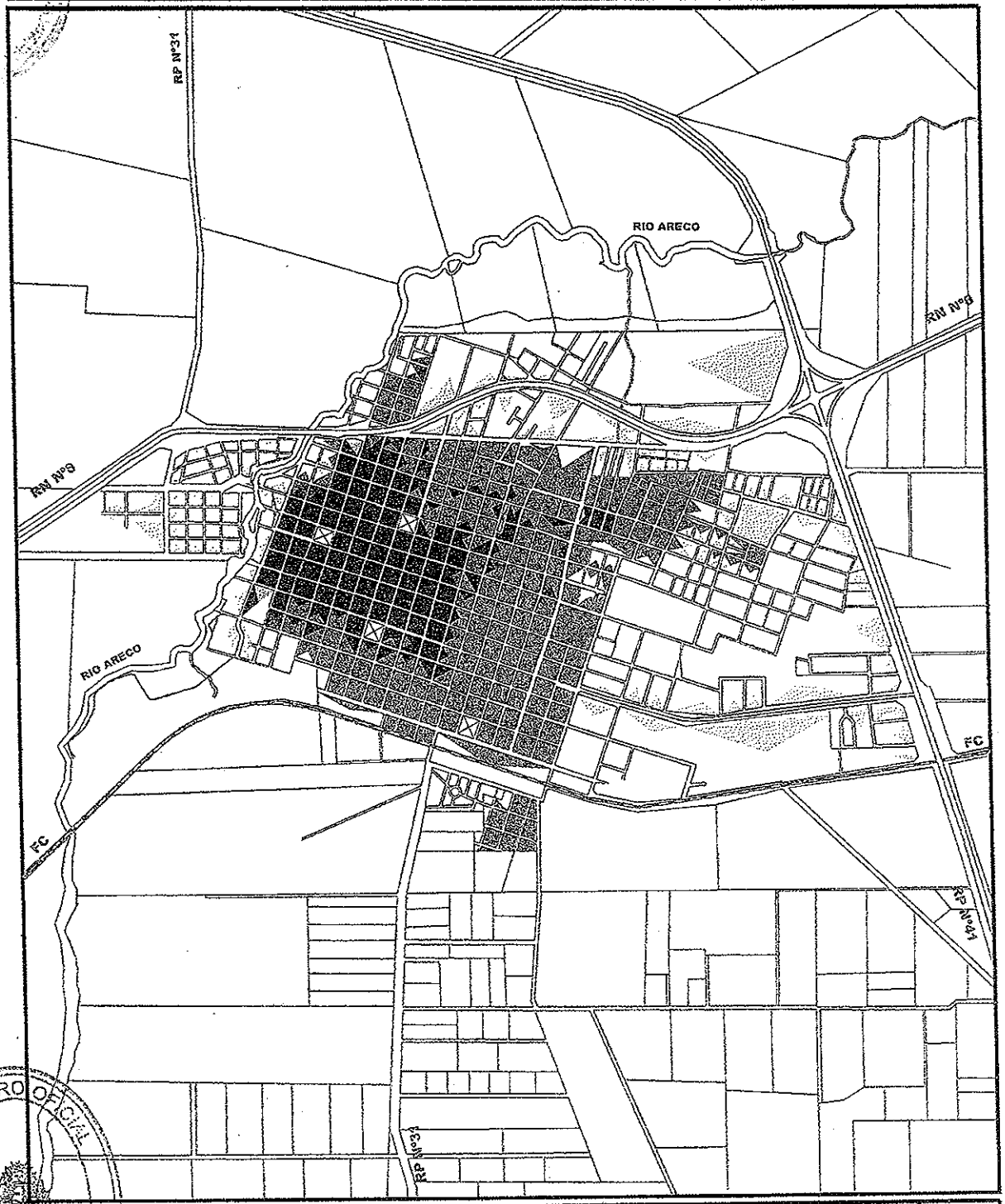
REFERENCIAS

Arteria pavimentada

PLANO **14**

Ministerio de Gobierno
FOLIO 832
BASETA
213

Localidad: San Antonio de Areco 12



TITULO

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Síntesis

Elaboracion propia. Fuente: Municipalidad San Antonio de Areco. 2005.

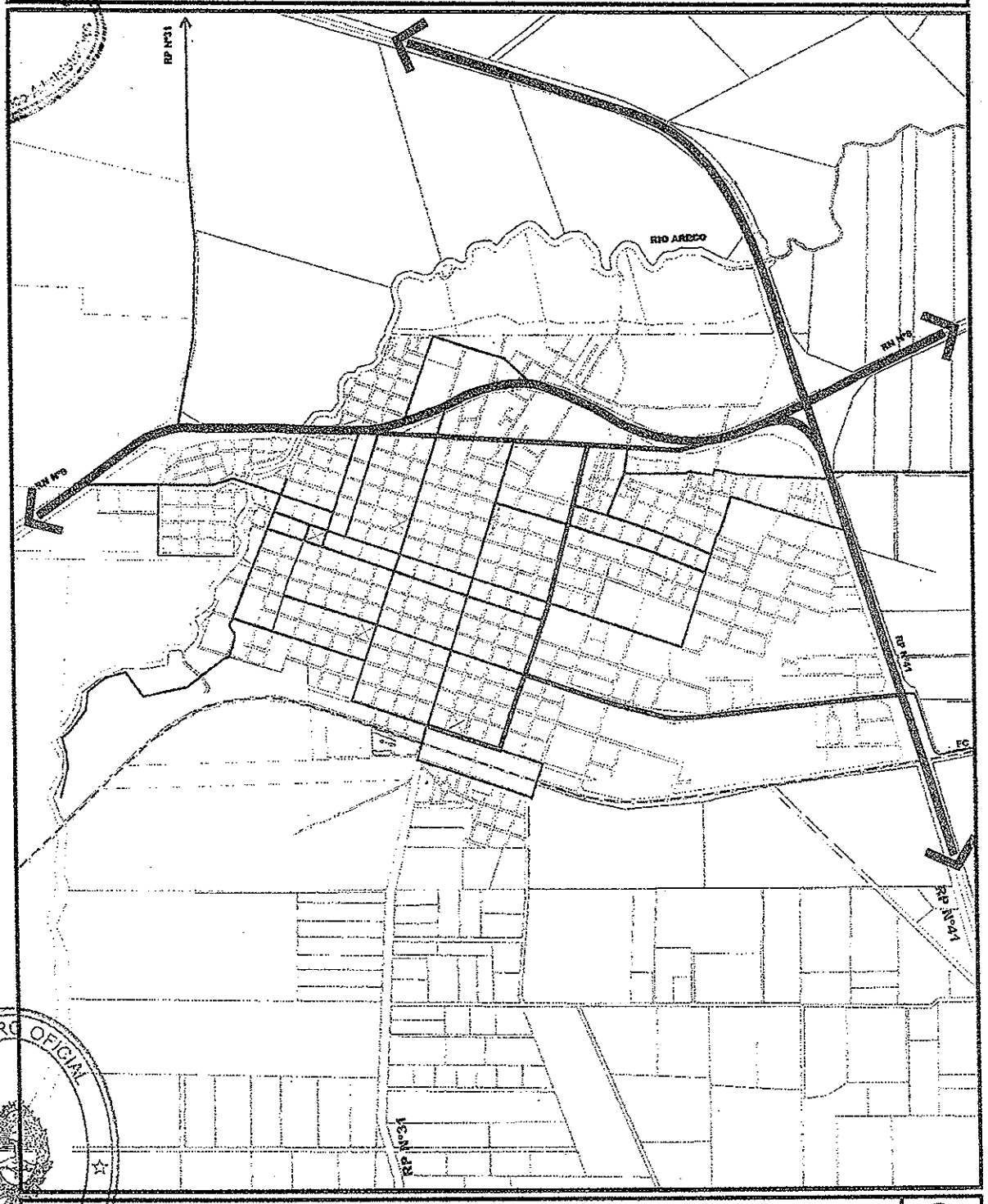
REFERENCIAS

- 3 SERV (A+C+P)
- 2 SERV (A+P)
- 1 SERV (AGUA)
- 2 SERV (A+C)
- 2 SERV (C+P)
- 1 SERV (PAV)

PLANO 15

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

Localidad: San Antonio de Areco



TITULO

ESTRUCTURA CIRCULATORIA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

RED VIAL REGIONAL PRINCIPAL

RED VIAL REGIONAL SECUNDARIA

RED VIAL URBANA PRINCIPAL

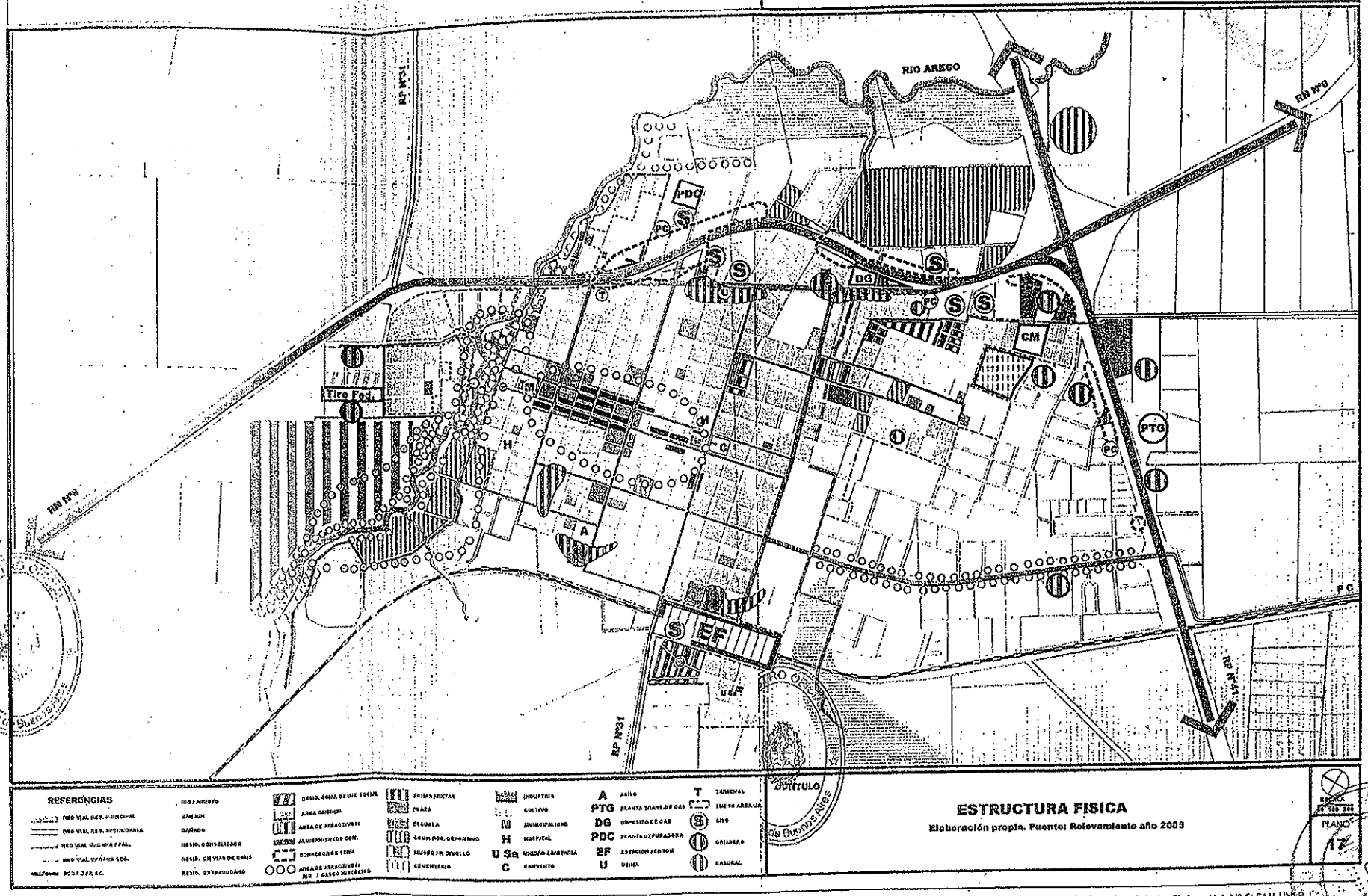
RED VIAL URBANA SECUNDARIA

RED DE FF. CC.

PLANO 16

Localidad: San Antonio de Areco

12

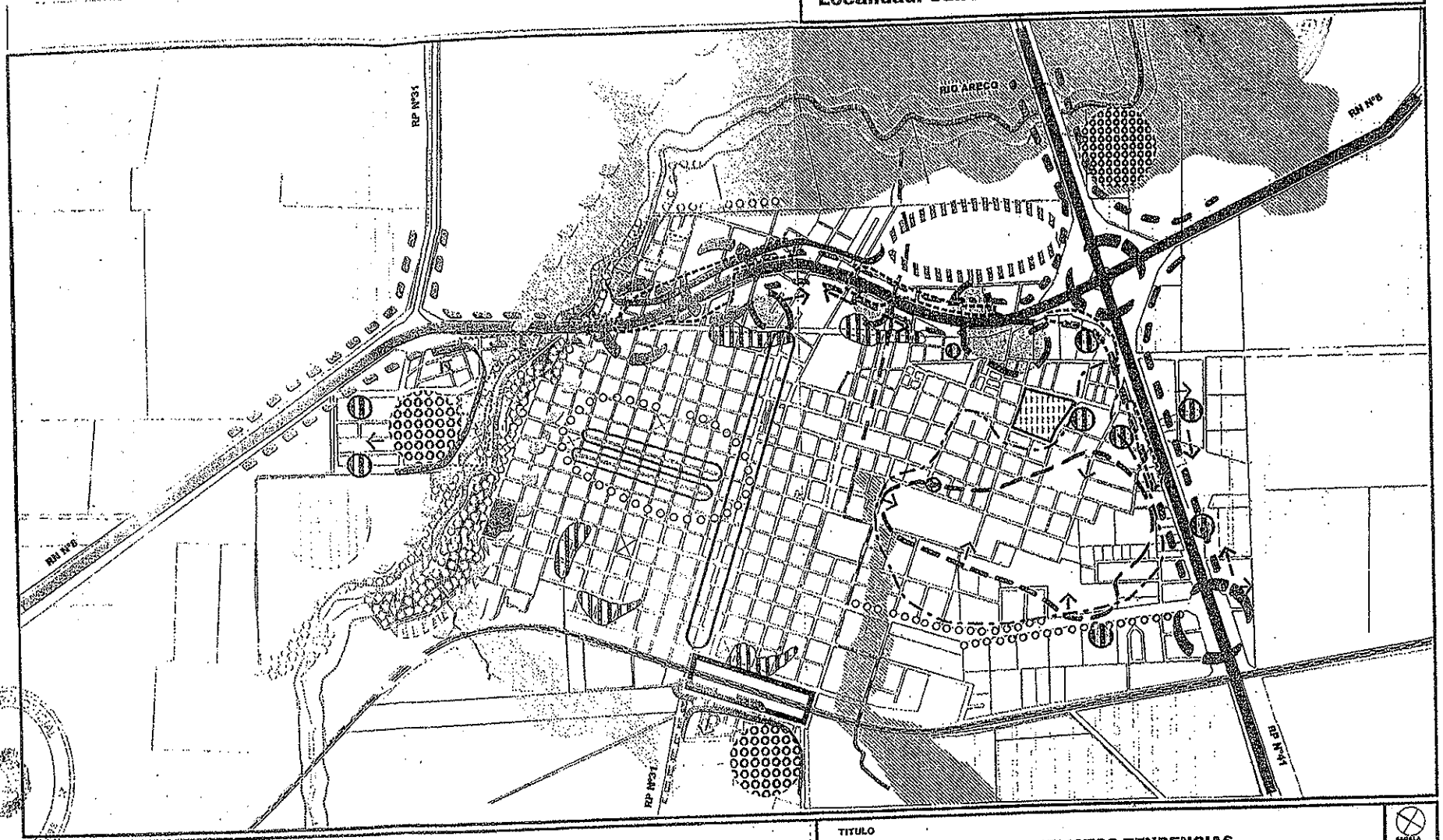


ESTRUCTURA FISICA

Elaboración propia. Fuente: Relevamiento año 2003

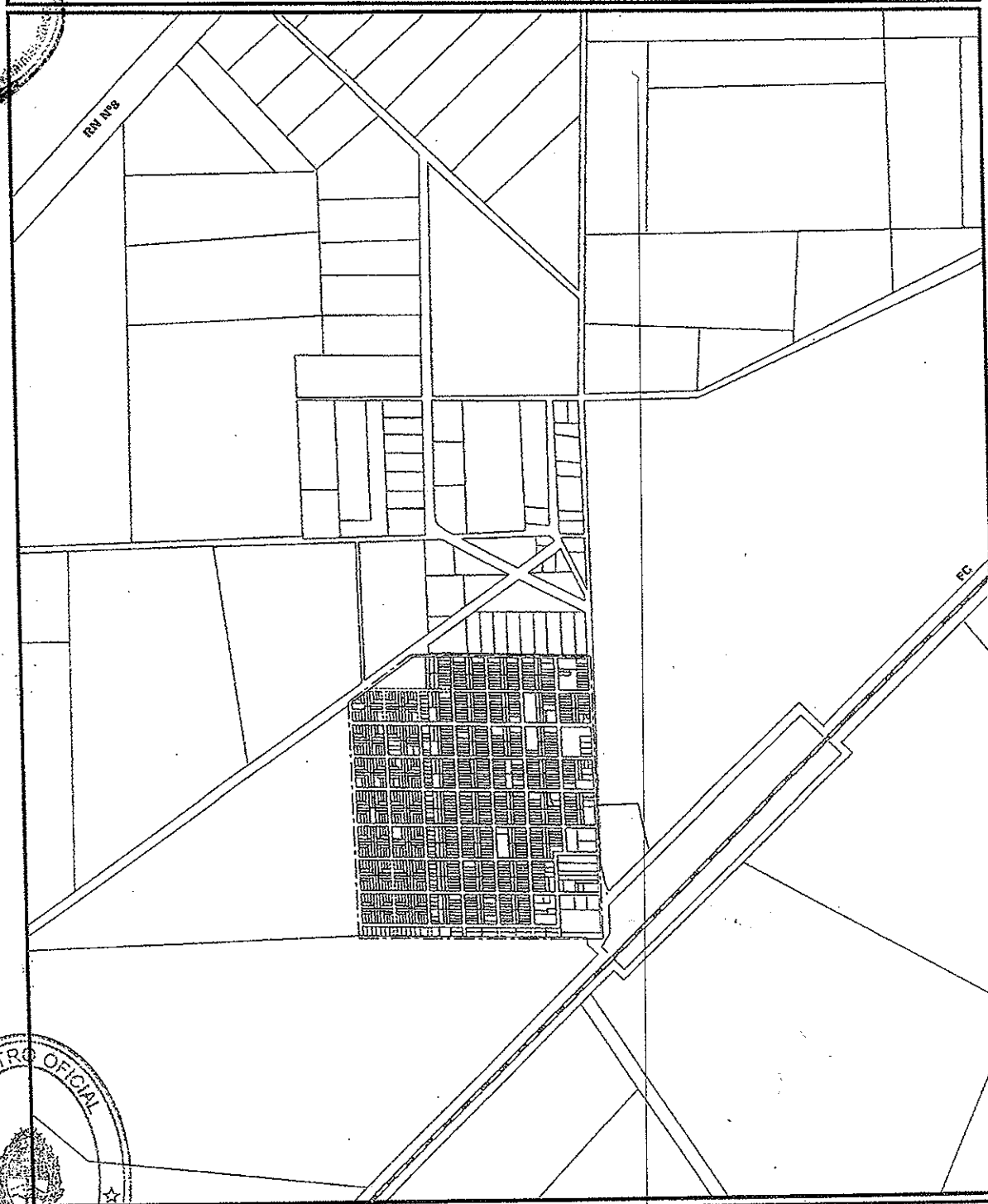
PLANO 12

Localidad: San Antonio de Areco 12



Localidad: Duggan

12



TITULO

SUBDIVISION PARCELARIA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

PARCELA

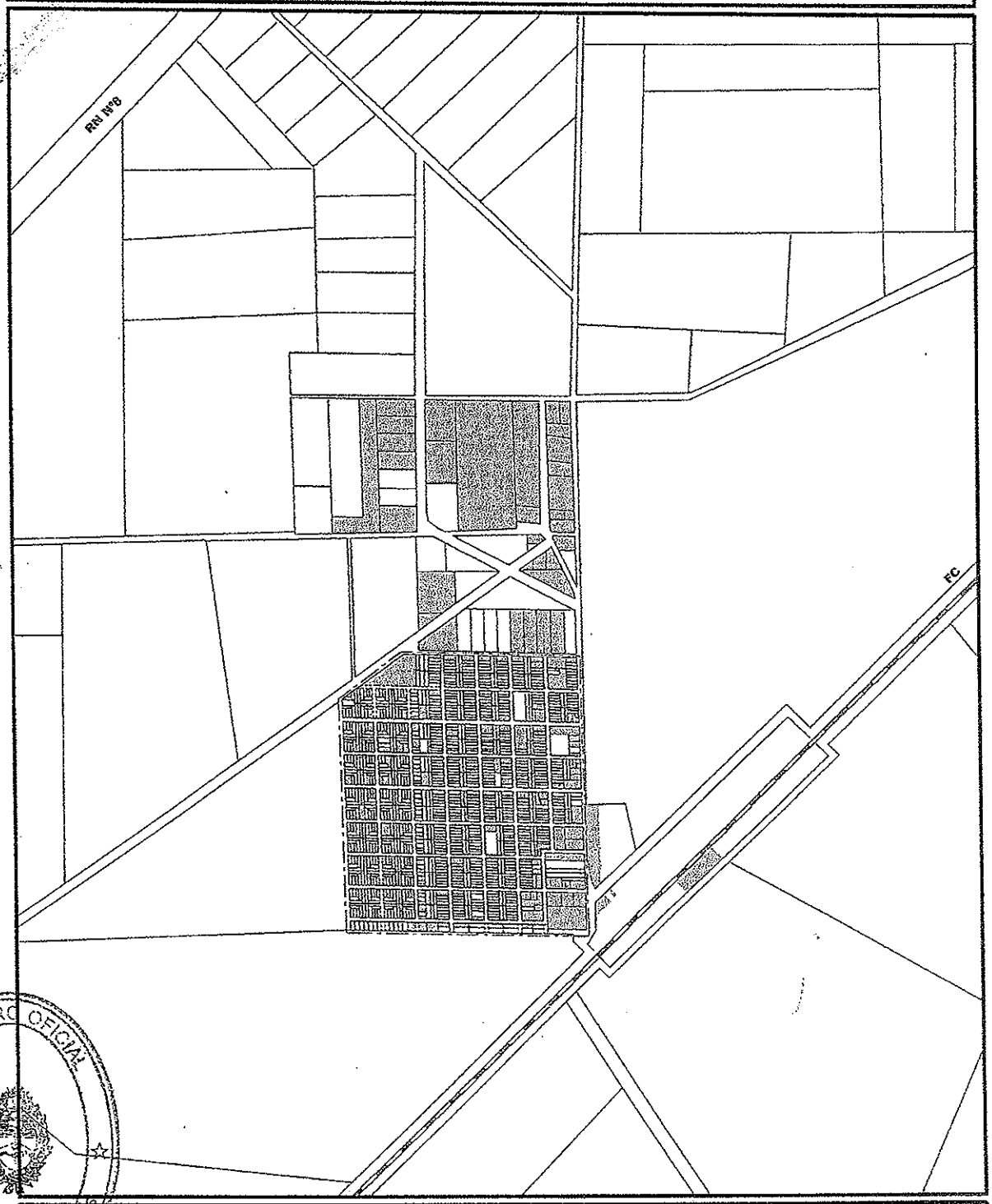
LIMITE AREA URBANA

PLANO **19**

CORRESPONDE A ORDENANZA
4102-0050/11
FOLIO
Nº 824
218

Localidad: Duggan

12



TITULO

OCUPACION DEL SUELO

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

PARCELA OCUPADA **PARCELA VACANTE**

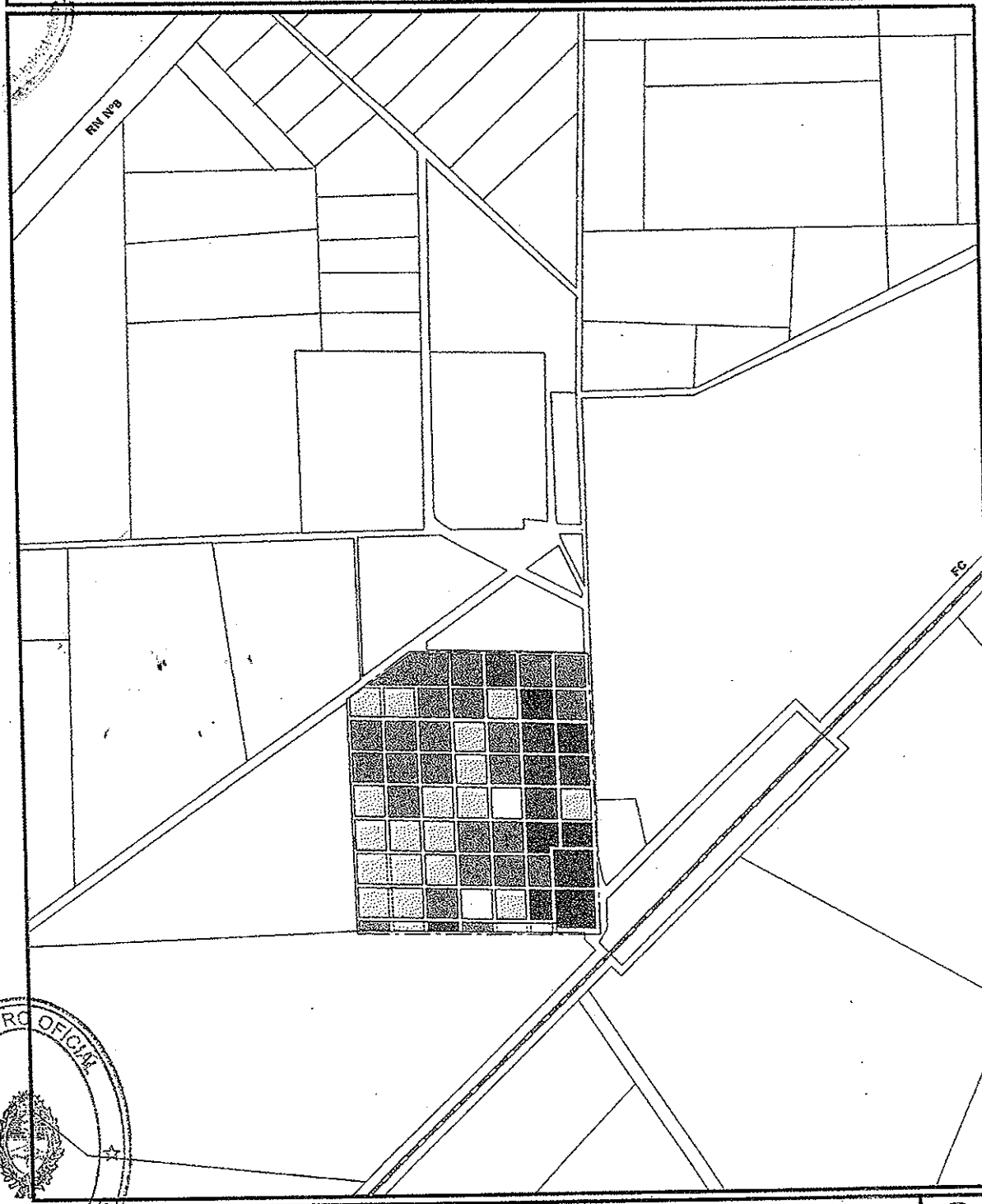
PLANO **20**

AGREGADO A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 838
DI.SE.TA.I
219

Localidad: Duggan

12



REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
TITULO

PORCENTAJE DE PARCELAS OCUPADAS POR MANZANA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

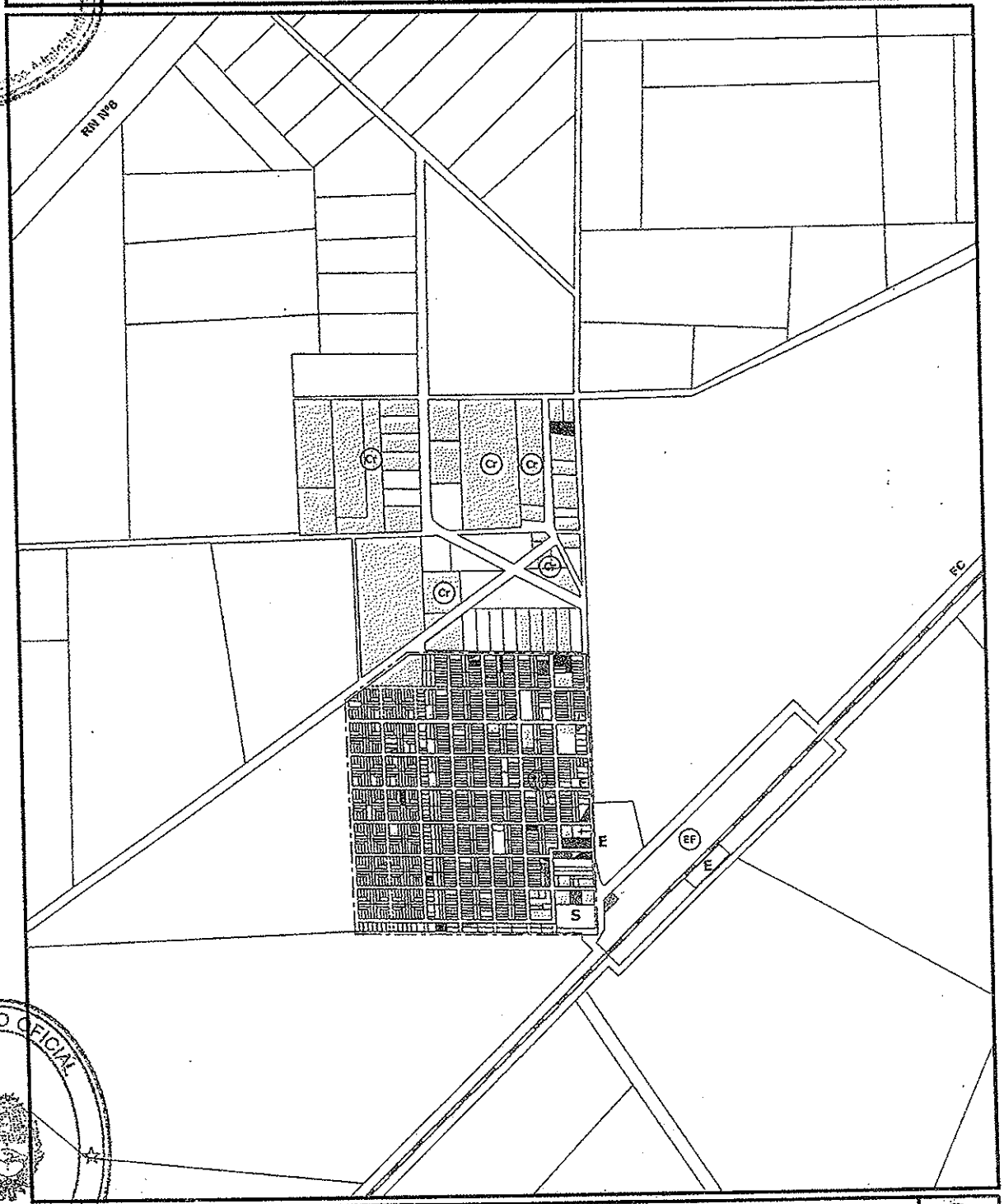
REFERENCIAS

100%	60 A 79 %	20 A 39 %	0 %
80 A 99 %	40 A 59 %	1 A 19 %	

PLANO 21

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4102-0050/11
FOLIO Nº 839
Ministerio de Gobierno
DI.SE.TA.

Localidad: Duggan 12



TITULO

USOS DEL SUELO por parcela

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

- VIVIENDA
- COM. y SERVICIOS
- MAYORISTA DEPÓSITOS
- S SILO
- E EDUCACIÓN
- SALUD
- PLAZA/ESP VERDE PUB.
- RECRE/DEPOR/CULTURAL
- CULTIVOS
- ADM. GOB. y FINANZAS
- † CULTO
- TA TANQUE DE AGUA
- Cr CRIA DE ANIMALES
- EF ESTACION FERROVIARIA
- LIMITE DEL AREA URBANA

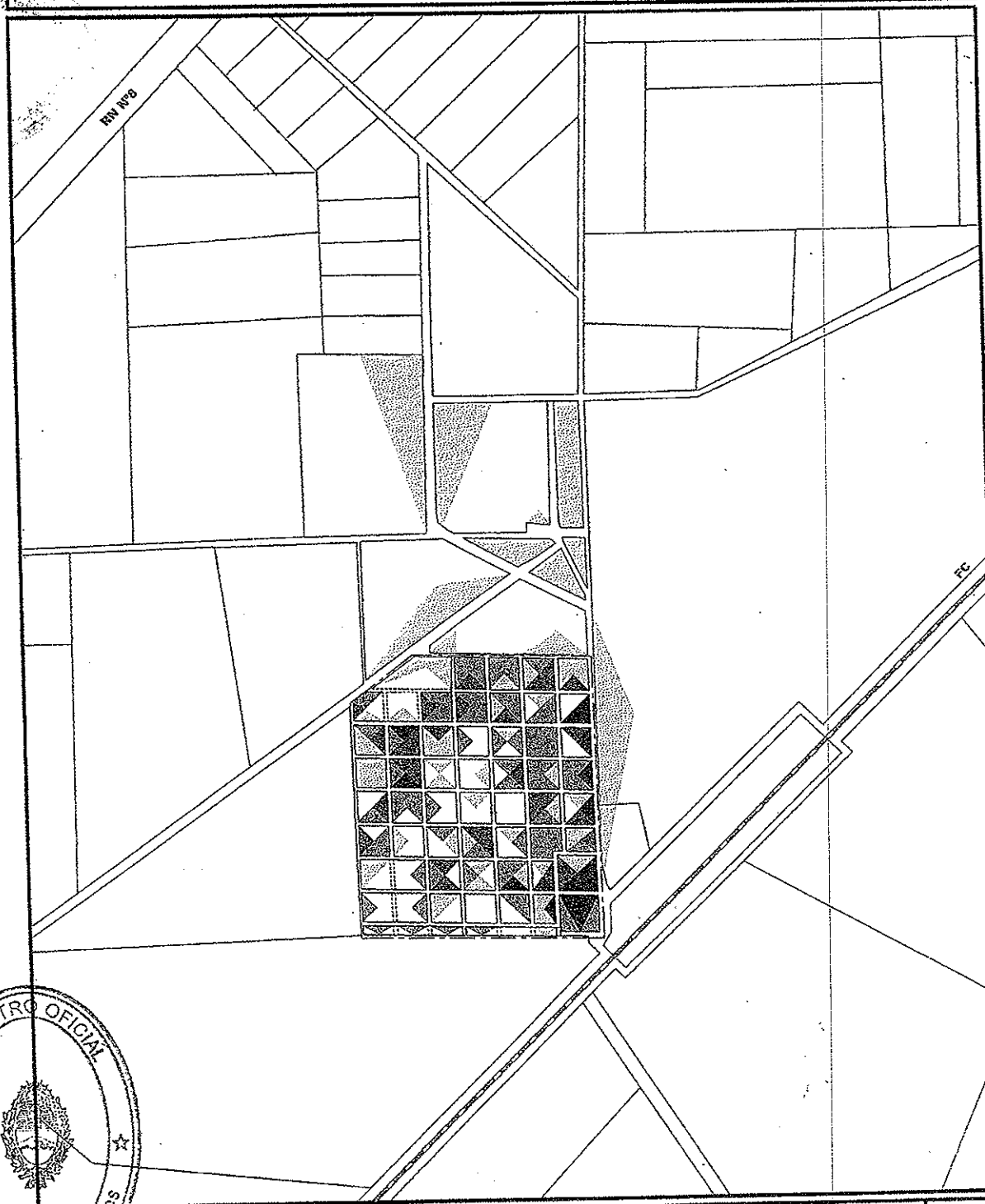
PLANO **22**

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 840
DI.SE.TA.
MUNICIPALIDAD
Fs. 221
Tesorería

Localidad: Duggan

12



REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

TITULO

MORFOLOGIA EDILICIA. Por frente de manzana.

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

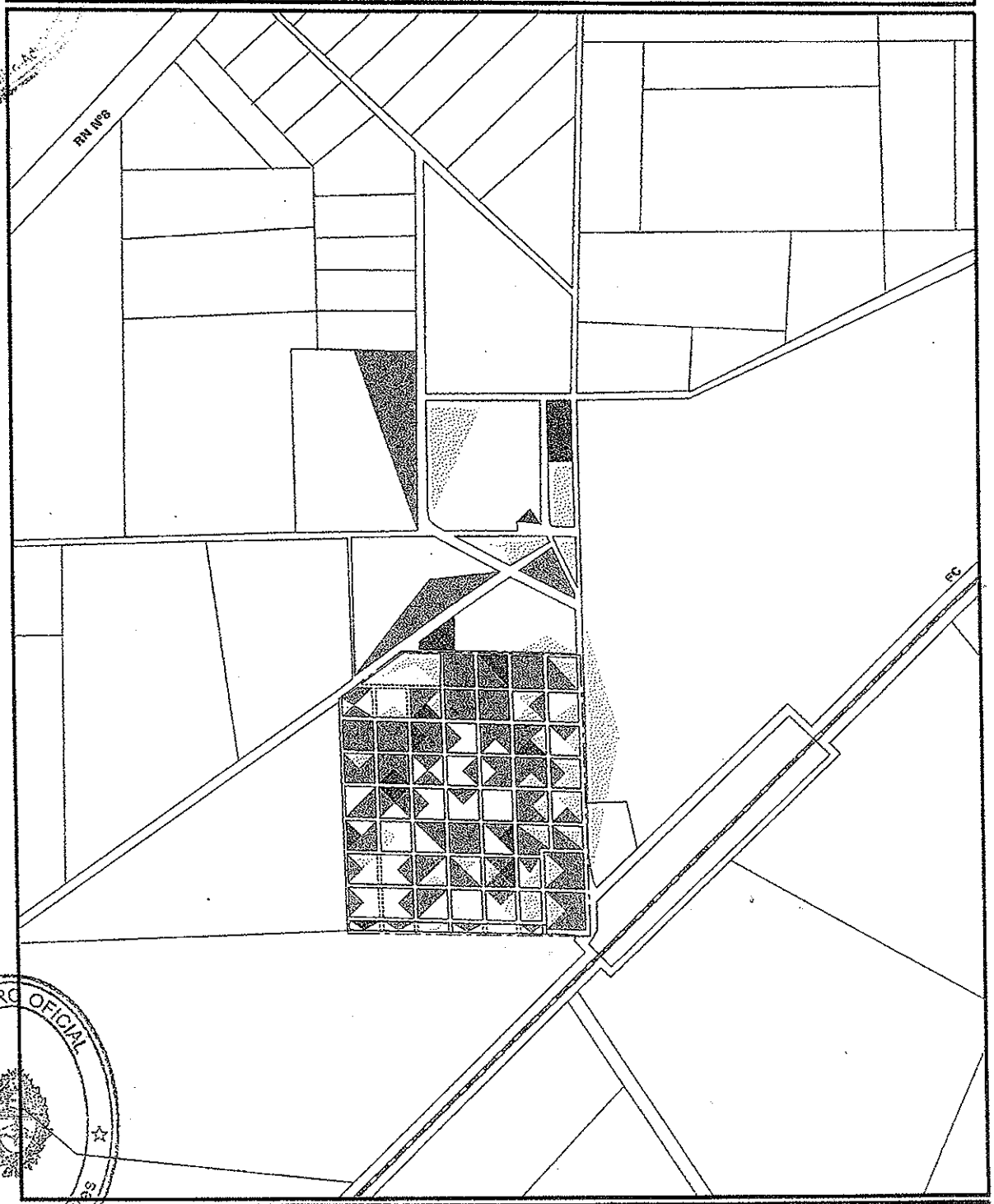
- SIN RETIROS
- RETIRO FRENTE
- RETIRO LATERAL
- RETIROS FRENTE Y LATERAL
- EXENTO

PLANO **23**

Ministerio de Gobierno
FOLIO 847
DI.SE.TI.

Localidad: Duggan

12



TITULO

ESTADO DE EDIFICACION. Por frente de manzana

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

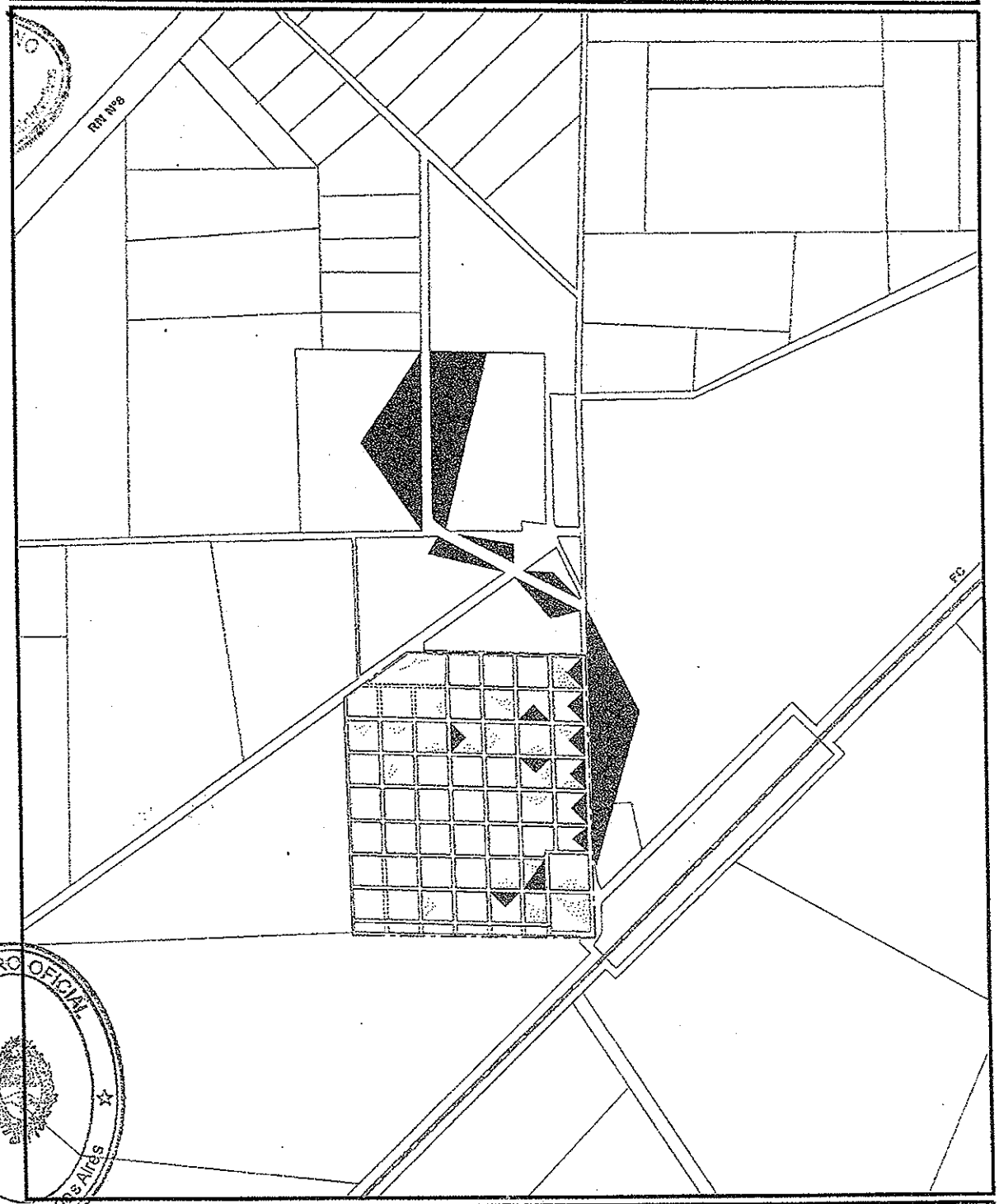
BUENO | REGULAR | MALO | EN CONSTRUCCION

PLANO 24

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 842
DIRECCIÓN PROVINCIAL

Localidad: Duggan 12



TITULO

ARBOLADO URBANO. Por frente de manzana.

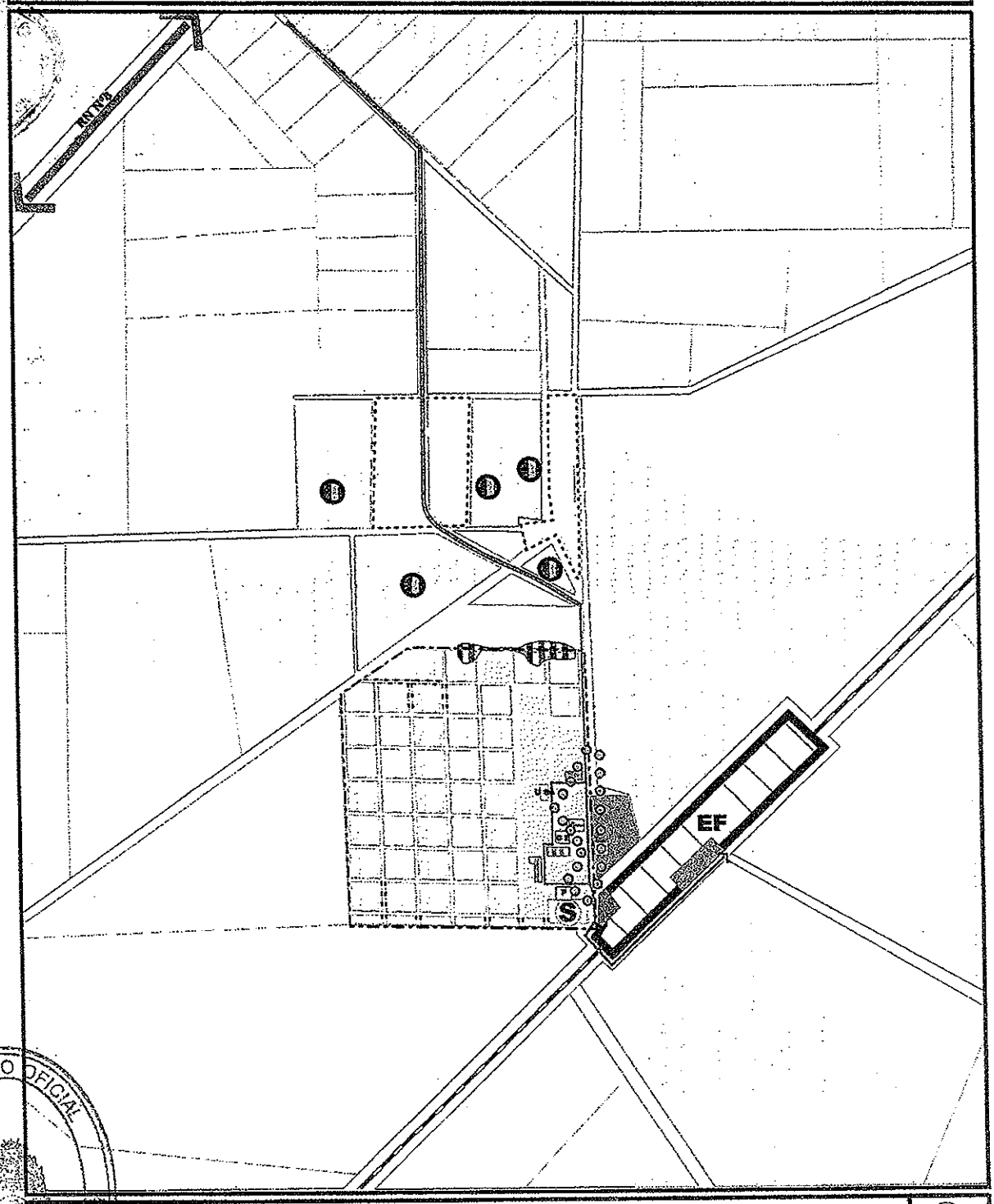
Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

CONTINUO MEDIO ESCASO/NULO

PLANO 25

Localidad: Duggan 12



TITULO

ESTRUCTURA FISICA

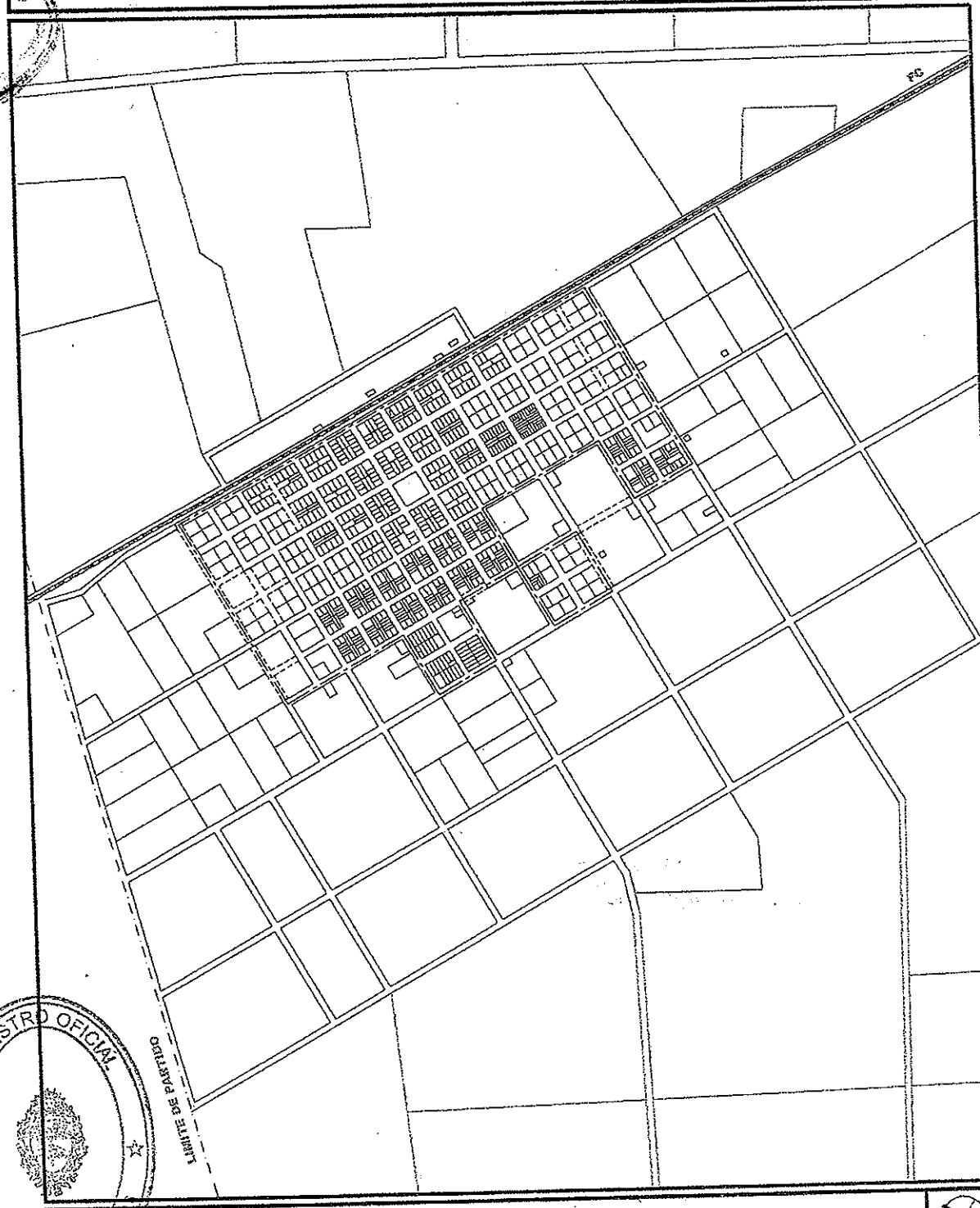
Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

- RED VIAL REGIONAL
- RED VIAL CONEX. REG.
- RED VIAL INTERNA
- CALLES S / ABRIR
- LIMITE AREA AMANZAN.
- RESID.EN VIAS DE CONS.
- RESID.SIN CONSOLID.
- PLAZA
- ESCUELA
- EDEP./ REC./ CULT
- ZONAS MIXTAS
- AREA DE VALOR PATRIM
- CULTIVO
- DEP./ REC./ CULT
- EF ESTACION FERROV.
- U Sa U. SANIT
- CEMENTERIO
- IGLESIA
- CE COOP. ELECT.
- S SILO

PLANO 26

Localidad: Villa Lia 12



TITULO

SUBDIVISION PARCELARIA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

PARCELA

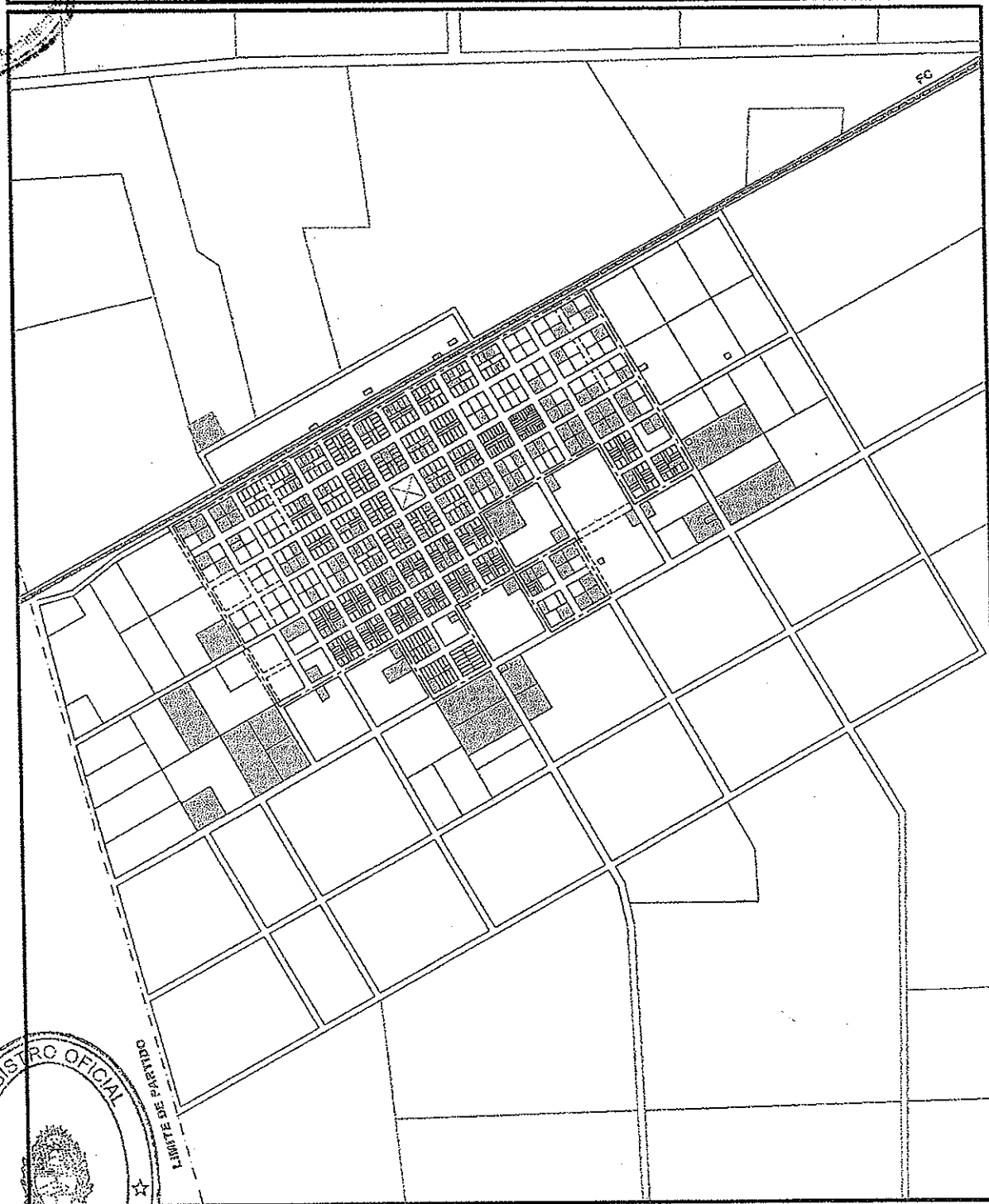
LIMITE AREA URBANA

PLANO **27**

845

Localidad: Villa Lia

12



TITULO

OCUPACION DEL SUELO

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

- PARCELA OCUPADA
- PARCELA VACANTE

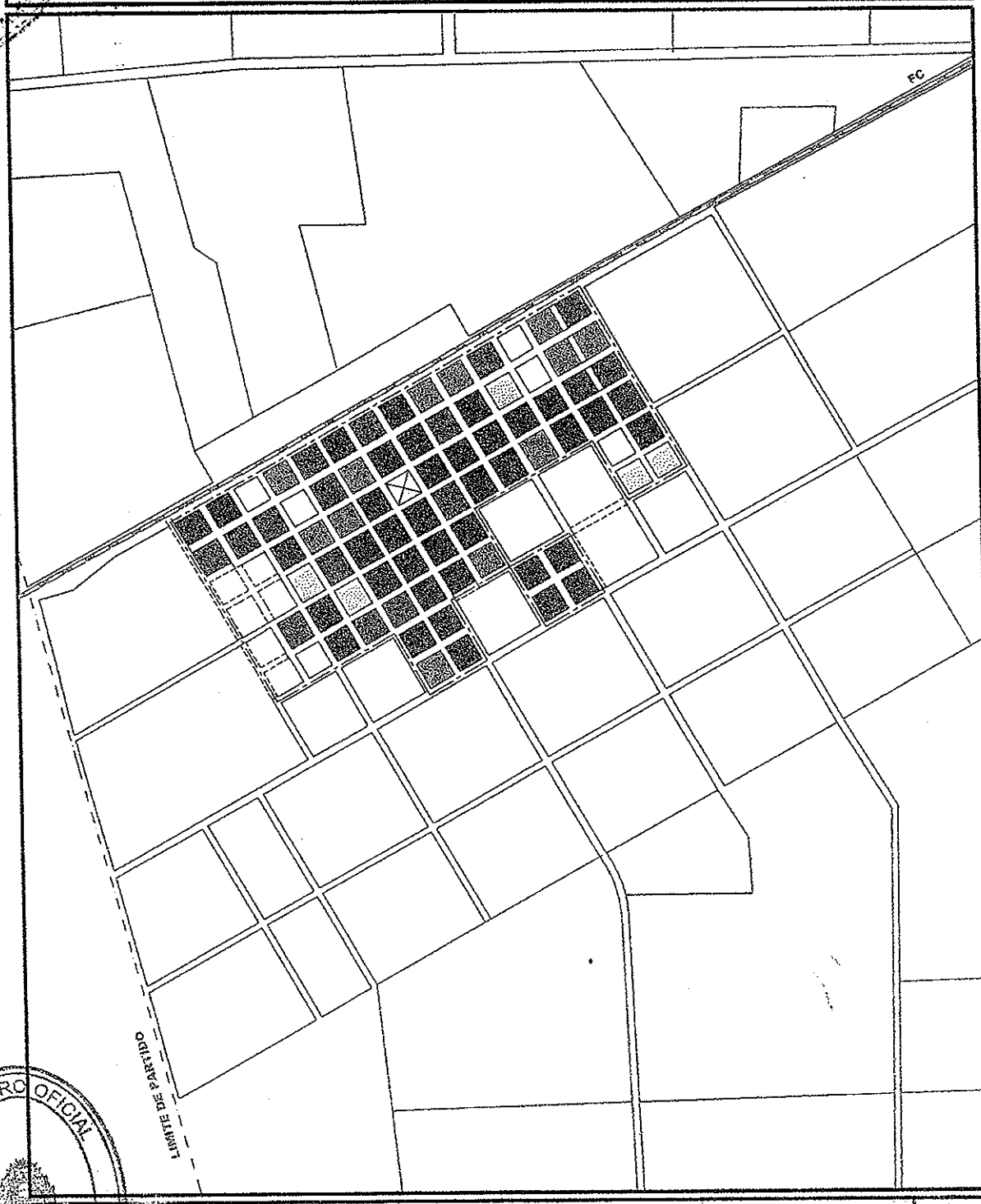
PLANO **28**

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11

267
846

Localidad: Villa Lia

12



PORCENTAJE DE PARCELAS OCUPADAS POR MANZANA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

100%	60 A 79 %	20 A 39 %	0 %
80 A 99 %	40 A 59 %	1 A 19 %	

PLANO 29

CORRESPONDE A EXPED
4102 - 0050/11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 847
DI.SE.TA.

Localidad: Villa Lia 12



TITULO

USOS DEL SUELO por parcela

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ESCALA GRAFICA

REFERENCIAS

VIVIENDA
VIVIENDA MULTIFAMILIAR
COM. Y SERVICIOS
INDUSTRIA DEPOSITOS
INDUSTRIA
TALLER
E EDUCACION
H HOTEL
S SILO
SALUD
PLAZA/ESP VERDE PUB.
CULTIVOS
CULTO
ADM., COM. y OFICINAS
TRANSPORTE
TA TANQUE DE AGUA
B BOMBEROS
CV CRIA DE ANIMALES
EF ESTACION FERROVIARIA
LIMITE DEL AREA URBANA

PLANO **30**

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050/11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
848
DI.SE.TA.

Localidad: Villa Lia 12



TITULO

MORFOLOGIA EDILICIA. Por frente de manzana.
Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

- SIN RETIROS
- RETIRO FRENTE
- RETIRO LATERAL
- RETIROS FRENTE Y LATERAL
- EXENTO

PLANO **31**

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050/11
FOLIO
848
DI.SE.TA.

Localidad: Villa Lia

12



TITULO

ESTADO DE EDIFICACION. Por frente de manzana.

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

BUENO | REGULAR | MALO | EN CONSTRUCCION

PLANO 32

CORRESPONDE A EXPTE. 4102-0050/11
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 850 DI.SE.TA.
MUNICIPALIDAD DE ARECO

Localidad: Villa Lia

12



TITULO

ARBOLADO URBANO. Por frente de manzana.

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

CONTINUO | MEDIO | ESCASO/NULO

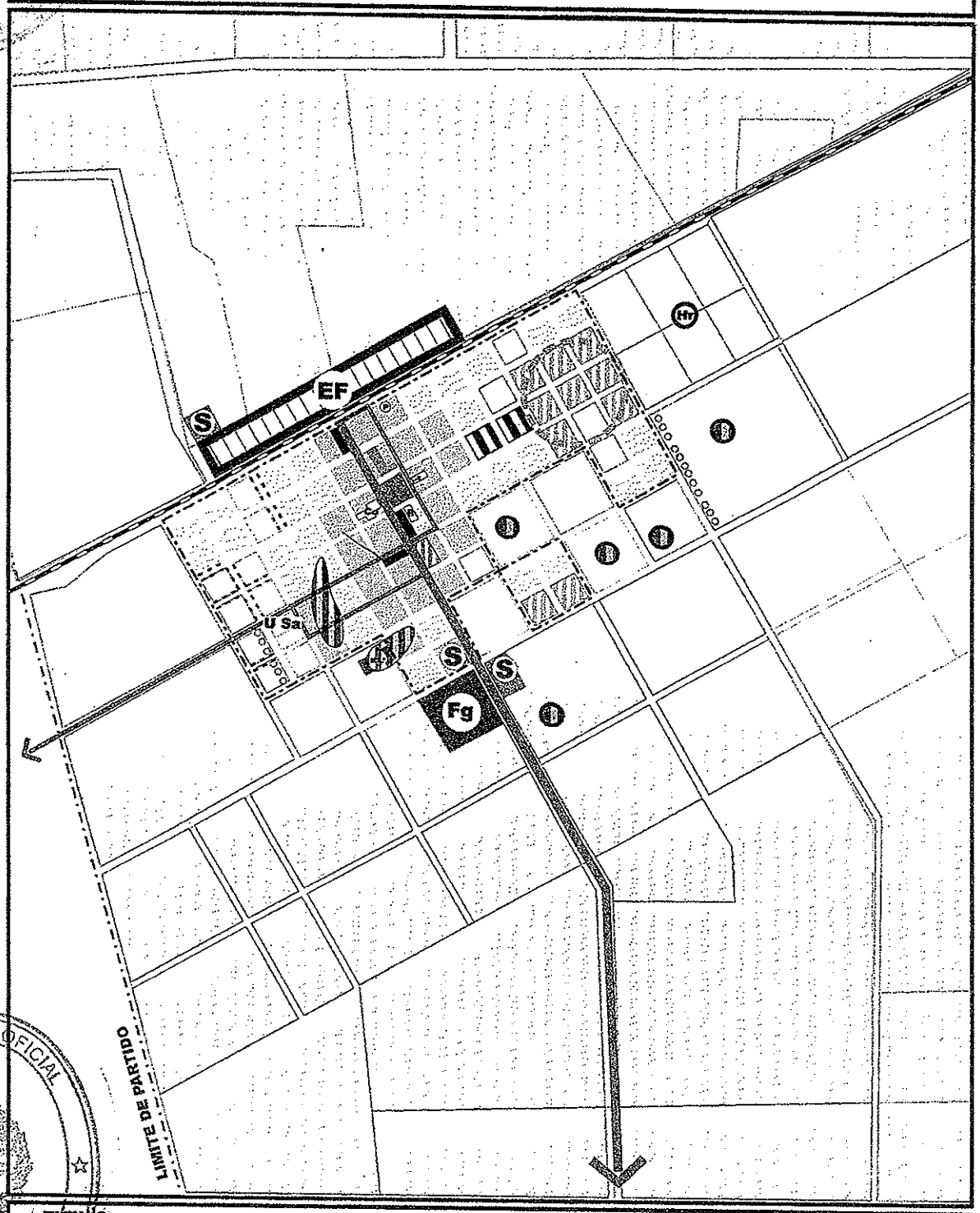
PLANO 33

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPTE 4107-0050/11
FOLIO 851
Municipalidad de Gobierno
U.SE.TA.
Fs 272

Localidad: Villa Lía

12



TITULO

ESTRUCTURA FISICA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

- RED VIAL CONEX. REG.
- RED VIAL INTERNA
- LIMITE AREA AMANZAN.
- CALLES S / ABRIR
- RESID. CONSOLIDADO
- RESID.EN VIAS DE CONS.
- RESID. CONJ. INT. SOC.
- RESID. MIXTO AGROR.
- PLAZA
- ESCUELA
- INDUSTRIA
- ALINEAM. COM.
- ZONAS MIXTAS
- DEP/ REC./ CULT
- EF ESTACION FERROV.
- U Sa U. SANIT
- CRIADERO
- Fg FRIGORIFICO
- Hr HARAS
- S SILO

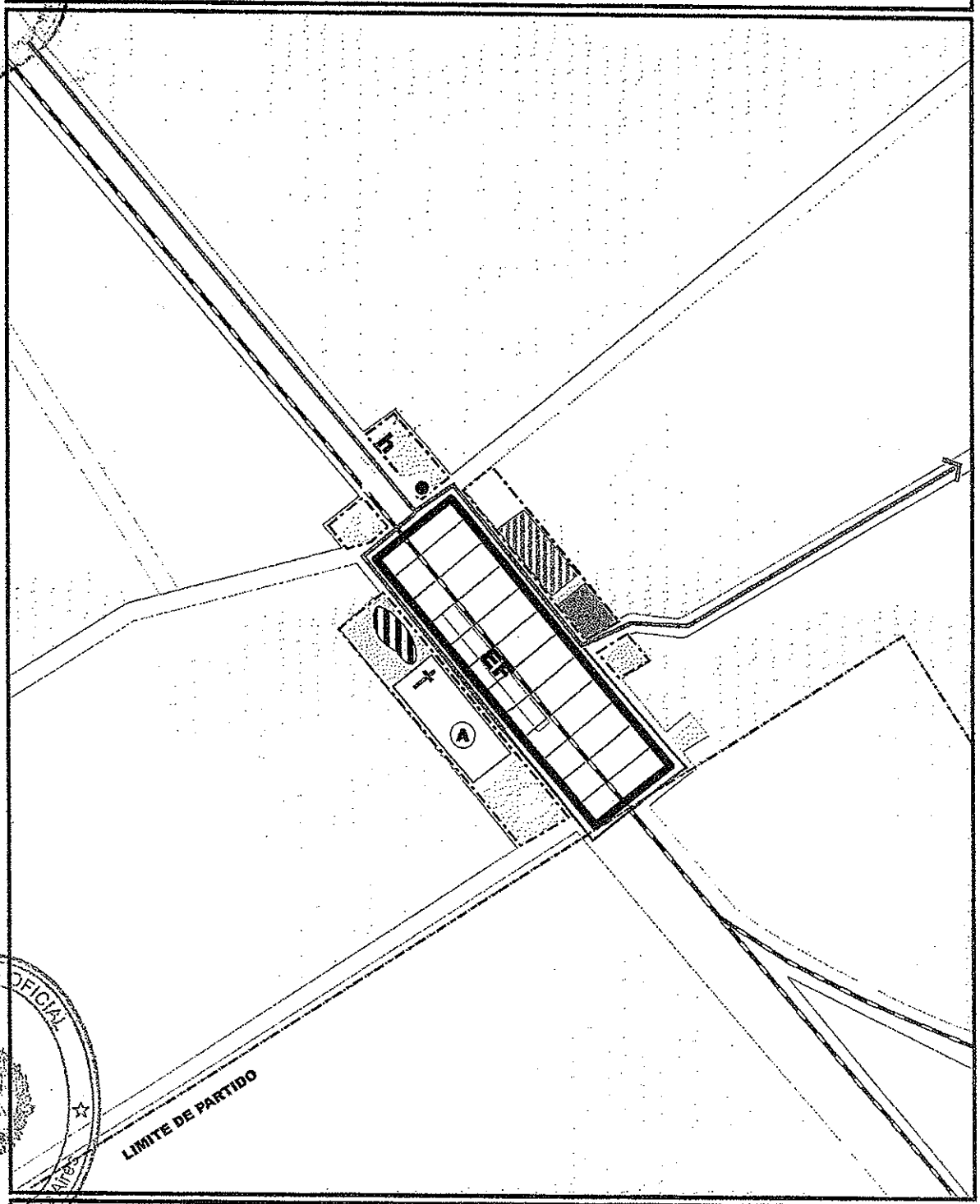
PLANO 34

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires
MUNICIPALIDAD DE ARECO SAN ANTONIO DE ARECO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
4102-0050/11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
852
DIRECTA
MUNICIPALIDAD
San Antonio de Areco
223

Localidad: Vagues

12



TITULO

ESTRUCTURA FISICA

Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS

RED VIAL CONEX. REG.		RESID.EN VIAS DE CONS.		ESCUELA		CULTIVO	EF ESTACION FERROV.
RED VIAL INTERNA	h	RESID. HOTEL.		DEP./ REC./ CULT	A	ASILO	LIMITE DE PARTIDO
LIMITE AREA PARCELADA		COMERCIO		USOS MIXTOS	†	IGLESIA	

PLANO 35

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
4026-0050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 853
DI.SE.TA.

MUNICIPALIDAD
San Antonio de
Fs. 282

CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SAN ANTONIO DE ARECO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 854
D.I.S.E.N.
MUNICIPALIDAD
283

12

SECCION III:
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AÑO 2010

SAN ANTONIO DE ARECO
REGISTRO OFICIAL
Pcia. de Buenos Aires

AUTORIDADES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

Intendente Municipal: Sra. María E. Lennon
Pte. Honorable Concejo Deliberante: Sr. Aldo Menconi

FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

Sria. De Gobierno: Cdra. Mariana J. Morello; Asesora Letrada: Dra. M. Alejandra Mari; Sria. De Obras y Servicios Públicos: Arq. Silvia I. Terza; Sria. De Promoción Social: Sra. Manuela Domínguez; Contadora Municipal: Cdra. Gisela T. Krieger; Directora de Planeamiento y Obras Particulares: Arq. Macarena Rochaix; Director de Obras Públicas: Tnc. Alfredo Salcedo; Director de Inspección General: Sr. Cristian Cipriani; Director de Turismo: Lic. Patricio Santos Ortega; Director de Cultura: Sr. Gustavo E. Green; Director de Deportes: Sr. Carlos Menconi; Director de Personal: Sr. Emilio Cammarota; Directora de P. Criollo y Museo R. Güiraldes: Sra. M. Cecilia Smyth; Directora de Recaudación: Cdra. Paula Suarez; Director de Salud: Dr. Raúl Alonso; Director de Hospital Municipal: Dr. Gonzalo Alonso; Director de Servicios Urbanos: Sr. Ramón Martí; Jueza de Faltas: Dra. M. Teresa Ivulich; Jefa de Compras: Sra. M. Celeste D´Ambrosio; Tesorera: Sra. Barea Adriana; Subdirectora de Producción: Sra. Mariela Hurtado; Subdirector de Medio Ambiente: Sr. Julio C. Minutti; Director de Servicios Rurales: Sr. David Gaynor; Director de Defensa Civil: Sr. José L. Kittlein; Directora de Asuntos Legislativos: Sra. Viviana Bratschi; Subsecretaría de Hacienda: Sra. Adriana Pannunzio.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Dirección Provincial
ASESORÍA GENERAL Y
Provincia de Buenos Aires

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FOLIO 855

12

III. CAPITULO 1: GENERALIDADES

III.1.1. ALCANCES

El presente Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanísticos que tengan relación con el ordenamiento territorial.

III.1.2. AMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del Partido de San Antonio de Areco.

III.1.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

III.1.3.1. RELATIVOS A LOS ESPACIOS

ÁREA: Espacio territorial conformado por una o más zonas y precintos que puede tener como destino global:

- Urbana: espacios destinados a asentamientos humanos y de actividades intensivas, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles
- Complementaria: espacios destinados a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos
- Rural: espacios destinados a la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

ZONIFICACIÓN: La Zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su mayor grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de ocupación

ZONA: Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación de suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

PRECINTO: Espacio de extensión restringida con un uso autorizado distinto al de la zona donde está ubicado.

III.1.3.2. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS Y PRECINTOS

ZONA BANDA DE CIRCULACIÓN: La destinada a la localización de actividades vinculadas a las prestaciones de servicio al transporte automotor, de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios vinculadas al turismo en general.

ZONA CENTRAL: Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, financieras, comerciales, administrativas, de amenidades, residenciales y de servicios, cuya escala de prestación alcanza a toda la región.

ZONA COMERCIAL: La destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible con el uso residencial

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el propósito de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad

ZONA INDUSTRIAL MIXTA: La destinada a la localización de talleres, depósitos e industrias de baja complejidad y grado de molestia como actividades predominantes y la vivienda como uso complementario. A los fines del presente Código se la considera Zona mixta.

ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento

ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y áreas verdes afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido. Los clubes se consideran Zonas de esparcimiento semi-público

DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL: Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna normas e indicadores específicos. Los conjuntos habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS: Sectores donde se encuentran grandes equipamientos e instalaciones de infraestructura ubicados en las áreas Urbana, Complementaria o Rural.

ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS: Sectores especializados donde se propicia la localización de actividades vinculadas al turismo y aquellas complementarias, así como a la recreación y el esparcimiento.

ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Son aquellos sectores que incluyen a los inmuebles y sitios considerados de valor arquitectónico, estilístico, histórico, urbanístico o simbólico que forman parte de la memoria colectiva y de la identidad, cuya permanencia está sometida a acciones de preservación y/o protección.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA DE RECUPERACIÓN: Zona no apta para usos determinados en su estado actual que resulta recuperable mediante obras o acciones determinadas.

ZONAS DE RESERVA: Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa resultan de interés específico en previsión de futuras ampliaciones. A los fines de este Código se han previsto como Zona de Reserva Extraurbana.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Municipalidad de San Antonio de Areco

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Provincia de Buenos Aires

III.1.3.3. Relativos Al Uso Del Suelo

USO DEL SUELO: Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PREDOMINANTE: actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad sobre los usos complementarios.

USO COMPLEMENTARIO: actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o zona.

USO NO CONFORME: Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos se adoptarán las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

USO CONDICIONADO: Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

USO CONFORME: Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO: Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO ESPECÍFICO: Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

USO NO CONSIGNADO: Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Unidad de vivienda -o bien dos o más de ellas- que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües)

III.1.3.4. Relativos A Las Parcelas

LOTE, PARCELA, PREDIO: Cosa inmueble de extensión territorial continua deslindado por una poligonal cerrada perteneciente a uno o varios propietarios, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

COTA DE PARCELA: Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE VEREDA: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo sobre el Nivel de Vereda.

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA (L.D.L.): La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Línea de edificación de las esquinas cuya traza es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo.

OCHAVA: Ver línea municipal de esquina

PARCELA DE ESQUINA: La que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas

PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es parcela de esquina

PARCELA PASANTE: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

III.1.3.5. RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES

SUBDIVISIÓN: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios

BLOQUE O MANZANA: Fracción de terreno conformada por una o más parcelas, rodeadas de vías públicas.

URBANIZACION: Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada.

CONJUNTO URBANÍSTICO INTEGRAL: Urbanización integral que se desarrolla en uno o más lotes o parcelas contiguas e incluye además de la subdivisión y la apertura de calles, la dotación de servicios esenciales de infraestructura y la materialización de las edificaciones.

III.1.3.6. RELATIVO A LOS EDIFICIOS

EDIFICIO: Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Edificio que se apoya sobre las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: Edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

PLANTA LIBRE: Aquella en la cual no existen elementos construidos, más allá de los indispensables para asegurar la circulación vertical de la edificación ubicada en los niveles superiores, permitiendo de esta forma, la máxima continuidad visual desde la vía pública al centro libre de manzana.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio. Se clasifican en:

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Planeamiento Social
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE 4102-0050-M
Ministerio de Gobierno FOLIO 857 286

LOCAL DE PRIMERA CLASE: Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano, a saber: Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría, a saber: Cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

LOCAL DE TERCERA CLASE: Local que puede iluminar artificialmente y debe ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior, a saber: Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x.

LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes, y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

LOCAL DE QUINTA CLASE: Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

ENTREPISO: Espacio que en parte de su perímetro se abre a otro local y cuyo uso es similar o complementario del mismo.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde la vía pública

III.1.3.7. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes construidos y el espacio urbano

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de la ciudad

ESPACIO LIBRE URBANO: Parte del espacio urbano que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

PATIO: Espacio abierto rodeado en tres o cuatro de sus lados por volúmenes edificados

PATIO APENDICULAR: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto en uno o más de sus lados al espacio urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales

PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela, cuando por sus dimensiones éste no presente restricciones de conformar centro libre de manzana.

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como espacio libre urbano

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO INTERNO: Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas por este Código.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la LM. o las de retiro obligatorio, a partir de la cota de parcela.

ALTURA MÁXIMA: Medida vertical desde la cota de parcela hasta el punto más alto que puede alcanzar un edificio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en un edificio.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): Numero que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

RETIRO DE FRENTE: Distancia medida en forma perpendicular a la línea municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

RETIRO LATERAL: Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación

RETIRO DE FONDO: Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DE SUELO (C.A.S.): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

III.1.3.8. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificatorio.

III.1.3.9. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ACTUACIONES .

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta y/ o semi-cubierta de un edificio

CONSERVACIÓN: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes en el momento que se los declare sujetos a protección.

REFUNCIONALIZACION: Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

REHABILITAR/ TRANSFORMAR/ RECICLAR: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales, tendiendo a su mejoramiento y/o reutilización, incluyendo a los espacios abiertos que los circundan y a la relación entre ambos.

REMODELACIÓN: Las acciones de remodelación implican la adaptación de los bienes manteniendo sus características significativas, permitiéndose su reparación, sustitución e incorporación de elementos que respeten el diseño original.

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Tecnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Ministerio de Gobierno FOLIO 858 D.I.S.E.T.

RENOVACIÓN: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades

RESTAURACIÓN: Las acciones de restauración implican la consolidación y mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o existentes, con elementos originales.

RECONSTRUCCIÓN: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación

REFORMAR/ REFACCIONAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen construido. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva

III.1.4. ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

D. E.: Departamento Ejecutivo

O. T. M.: Oficina Técnica Municipal

A. A.: Autoridad de Aplicación

L. M.: Línea Municipal

L. E.: Línea de Edificación

L.D.L.: Línea Divisoria Lateral

F. O. T.: Factor de Ocupación Total

F. O. S.: Factor de Ocupación de Suelo

D. B.: Densidad Bruta

D .N.: Densidad Neta

H. máx.: Altura máxima

Hab.: habitante

m.: metro lineal

m2: metro cuadrado

Ha.: Hectárea

E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental

E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

III. CAPITULO 2: NORMAS GENERALES

III.2.1. Subdivisión Del Suelo

III.2.1.1. Criterio General

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley Nº 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario Nº 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

III.2.1.2. Subdivisiones En Las Areas Urbanas

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular admitiéndose la subdivisión de la manzana y/ o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios.
- En todos los casos el organismo técnico de competencia, deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).

III.2.1.3. Subdivisión En Areas Rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

III.2.1.4. Nuevos Amanzanamientos

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación Urbana y Reservas de Ampliación Extraurbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

III.2.1.5. Apertura De Calles

Cuando una modificación del fraccionamiento o subdivisión produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12º de la Ley Nº 8912/77 y el Decreto Reglamentario 1549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión y las que se determinen expresamente en este Código según el Capítulo 5 y lo indicado en las correspondientes Hojas de Zona o que surjan de los estudios particularizados de acuerdo a los Lineamientos y Principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

III.2.1.6. Zonas De Reserva Para Ampliación Urbana

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CASTRO
Director de [illegible]
SECRETARIA [illegible]
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Serán de aplicación los Artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N° 8912/77 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva según Artículo III.2.1.4.

III.2.1.7. ZONAS DE RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

Se regirán por las mismas exigencias que las establecidas para las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana. Art. III.2.1.6.

III.2.1.8. PROPAGANDA

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento del Dto. Ley Provincial N° 9078/78 y su modificatoria N° 9240/79 que rigen la materia.

III.2.1.9. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación.

Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones.

III.2.1.10. PARCELAMIENTO

III.2.1.10.1. DISPOSICIÓN

Todo lote resultante de nuevas subdivisiones o englobamientos deberá tener acceso directo por la vía pública.

III.2.1.10.2. DIMENSIONES

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3)

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

III.2.1.10.3. PARCELAS INTERIORES

Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

III.2.1.10.4. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

III.2.1.10.5. COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M. Quedan prohibidos los rellenos y/o movimientos de suelos en las parcelas de dominio privado que no cuenten con autorización expresa de la O.T.M. En los casos que los mismos se requieran, el propietario deberá elevar una solicitud donde consten en forma detallada los trabajos a realizar. Las tareas que, eventualmente, se autoricen serán controladas mediante la respectiva inspección municipal.

III.2.1.11. CESIONES

III.2.1.11.1. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º de la Ley 8912/77 y en el Decreto 1549/83.

III.2.1.11.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8912/77 se exigirán cesiones compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

III.2.1.11.3. COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Todos los sectores del Área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica serán considerados como reservas para completamiento de tejido, independientemente de su designación actual. Los mismos se regirán por el Art. 29º del Dec.-Ley Nº

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

8912/77 y en materia de cesiones por lo establecido en el Art. 56°, inc. b) del Dto. Reglamentario N° 1549/83.

III.2.1.11.4. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59° de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

III.2.1.11.5. CONSERVACION DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N° 6253/60, de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario N° 11368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbanas y Complementarias definidas por este Código que linden con Ríos, arroyos, canales, y espejos de agua.

III.2.2. Morfología Urbana

III.2.2.1. Ocupación Del Suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

III.2.2.2. Factor De Ocupación Del Suelo (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi- cubiertas.

Será computable para el F.O.S:

a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela
b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

III.2.2.3. Factor De Ocupación Total (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

III.2.2.4. Coeficiente De Absorción Del Suelo (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

III.2.2.5. Densidad De Población Neta

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. 41º del Decreto Nº 1549, Reglamentario de la Ley Nº 8912/77.

III.2.2.5.1. DENSIDAD POTENCIAL

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 Hab./Ha., para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 Hab./Ha., cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

III.2.2.5.2. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

NÚMERO DE HABITANTES = SUPERFICIE DE LA PARCELA (m2) por DENSIDAD NETA (hab./m2)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m2.

A efectos de establecer la cantidad de personas que puede alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente, se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO 861 DI.SE.TA. 290

III.2.2.6.3. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m2) de superficie. Dicha franquicia no será de aplicación en las Zonas Residenciales Extraurbanas del partido, en los Clubes de Campo y Barrios Cerrados. En la Zonas destinadas a Clubes de Campo y Barrios Cerrados se admitirá únicamente, una vivienda auxiliar destinada al cuidador o casero anexa a la vivienda principal, no pudiendo superar los 50 m2 de superficie cubierta. Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será el que surja de la densidad establecida.

III.2.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m2/persona Más de 2 ambientes: 12 m2./persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m2/persona Más de 2 ambientes:15 m2/persona

III.2.2.7. VOLÚMENES EDIFICABLES

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

III.2.2.8. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Los proyectos de construcción incluidos dentro de la Zona de Preservación Patrimonial deberán respetar las condiciones morfológicas establecidas para las correspondientes Zonas de pertenencia o implantación. En el caso de que se trate de proyectos que involucren inmuebles catalogados o protegidos, la Comisión de Preservación Patrimonial evaluará la resultante morfológica del proyecto a fin de no desvirtuar el edificio, el carácter del sitio y/o el entorno donde se encuentran implantados.

Excepto para la Zonas incluidas dentro del polígono definido como Zona de Preservación Patrimonial quedará a criterio de la O.T.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

III.2.2.9. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

III.2.2.9.1. DISPOSICIONES GENERALES

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma.

En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

SUPERFICIE DE LOTE m2	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN CENTRO LIBRE m2
Hasta 500 m2	15
500 a 800	20
800 o más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos en que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será de 3 m. sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiend destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m, a excepción de aquellas zonas donde se especifique una en particular.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan – por razones funcionales- dar Solución a este aspecto, casos en los que deberán plantear alternativas de valor equivalente.

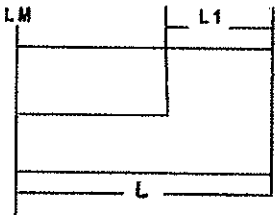
III.2.2.9.2. RETIRO DE FONDO EN LA ZONA ZPP

En aquellos inmuebles que estén incluidos en el Catálogo Patrimonial; quedará a criterio de la OTM y al dictámen de la Comisión de Preservación Patrimonial el cumplimiento de este requisito, debiendo asegurarse convenientes condiciones de ventilación e iluminación de los locales, la adecuada conformación de patios y la no afectación de linderos.

III.2.2.9.3. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública.

Se aplicará el siguiente esquema:
Para L1= 0< de 10m. no se exige fondo
Para L1= 10m y hasta 20 m de fondo será de 3m.
Para L1= 0> de 20 m se aplica la fórmula = 0,3 (L-20)



En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

En lotes interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

ES COPIA FIEL
Marcela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Secretaría de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Secretario
Provincia de Buenos Aires

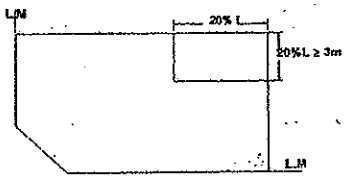
Ministerio de Gobierno FOLIO 862 Nº DI.SE.TA.

III.2.2.9.4. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MAS CALLES

Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

III.2.2.9.5. RETIRO DE FONDO PARA LOTES ESQUINEROS

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m., éste será el retiro mínimo.

III.2.2.10. PATIOS

III.2.2.10.1. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

a) Patio de primera categoría
b) Patio de segunda categoría
c) Espacio libre urbano

III.2.2.10.2. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16 m2 - Lado mínimo: 4m

III.2.2.10.3. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:

Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10 m2 - Lado mínimo: 2.50 m

III.2.2.10.4. ESPACIO LIBRE URBANO

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase)

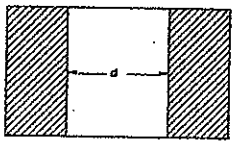
Conforman el espacio libre urbano:

1) El espacio de la vía pública
2) El centro libre de manzana
3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación:

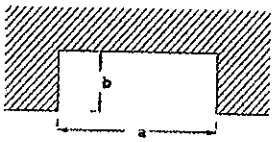
$$d = \frac{h}{2} > 6\,m$$

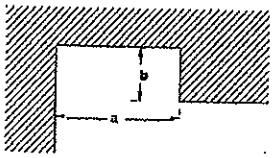


En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

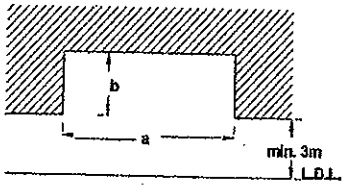
5) El patio apendicular, considerando como tal:

a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo (a > 2b). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

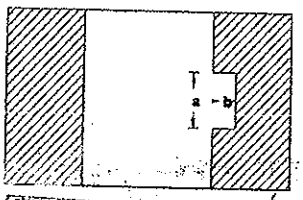




b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación a > 2 b.



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a): a > 2b.



ES COPIA FIEL
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO COMPANY
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Ministerio de Gobierno FOLIO 863 DIGESTA

III.2.2.11. Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales.

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

III.2.2.12. Muros y Cercos de Frente

III.2.2.12.1. DISPOSICIONES GENERALES

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

III.2.2.12.2. MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONA DE PRESERVACION PATRIMONIAL

Los muros y cercos de frente correspondientes a inmuebles incluidos en el Catálogo patrimonial o que se hallen protegidos estarán sometidos a las disposiciones que establezca la Comisión de Preservación Patrimonial en cada caso, según lo preceptuado en el Capítulo 11.

III.2.2.12.3. MUROS Y CERCOS DE FRENTE EN ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

Los cercos al frente podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 como máximo y los cerramientos admitidos deberán armonizar con el carácter de la Zona y las características del espacio urbano definido en la correspondiente Hoja de Zona.

III.2.3. Infraestructura De Servicios

En las Hojas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el presente Código, la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

III.2.4. Estacionamiento De Vehículos

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

1) El estacionamiento podrá ser abierto, semi - cubierto o cubierto.
2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m2.
3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m2., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m2. por habitante.
5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
   a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
   b) Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
   c) Vivienda multifamiliar: 3.5 m2 por habitante. Módulo mínimo = 25 m2.
   d) Hoteles, moteles, apart- hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

e) Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m2.
f) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
g) Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
i) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
j) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta a partir de 500 m2. y/ o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
k) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m2.
En caso de autoservicios, supermercados y/ o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m2 cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
En otros locales e instalaciones distintos de los mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo 7 (permisos de construcción, reconstrucción, etc.)
7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.
8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m2. de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.
9) La O.T.M estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos.
Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- La superficie cubierta máxima será de 30 m2 y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
ES COPIA FIEL
Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Secretaría de Gobierno
FEDERICO OCAMPO
SECRETARIO LEGAL Y
Provincia de Buenos Aires

CORRECCIONES A EXPEDIENTE
12 4107.0050-M
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 864

III. CAPITULO 3: USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

III.3.1. INDUSTRIAS

III.3.1.1. DEFINICIÓN

De acuerdo al artículo 3º del Decreto Reglamentario Nº 1784/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2º de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro tipo, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

III.3.1.2. DISPOSICIONES GENERALES

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

III.3.1.3. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera.

a) Industrias inocuas - Categoría 1
b) Industrias incómodas – Categoría 2
c) Industrias peligrosas – Categoría 3

III.3.1.3.1. INDUSTRIAS INOCUAS - CATEGORÍA 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

III.3.1.3.2. INDUSTRIAS INCÓMODAS – CATEGORÍA 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

III.3.1.3.3. INDUSTRIAS PELIGROSAS- CATEGORÍA 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la

integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96

III.3.1.4. PROCEDIMIENTO PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

III.3.1.4.1. CERTIFICADO URBANISTICO

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

III.3.1.4.2. CATEGORIZACION

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo III, Decreto 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo II (Decreto 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.)

III.3.1.4.3. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 1ª CATEGORIA

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco(5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

III.3.1.5. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES PREEXISTENTES

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.)

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica.

III.3.1.6. HOMOLOGACIÓN DE ZONAS CON LEY DE INDUSTRIAS Nº 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40º y 41º de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Jefa de Servicios Técnico - Administrativos
Secretario de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
FEDERICO CAMPOS
Director Judicial
LEY 10.994

Ministerio de Gobierno FOLIO 865 DIECISIETE
294

LOCALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CÓDIGO
Zona A: Residencial Exclusiva	MCD, R1a, R1b, R2, Re, Re1
Zona B; Residencial Mixta	RM, R2b, R2c, R1c, R1d, ST1, BC1, BC2
Zona C: Industrial Mixta	----------
Zona D: Industrial Exclusiva	ZI, PI
Zona E:	AC, Rural

LOCALIDAD DUGGAN

SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CÓDIGO
Zona A: Residencial Exclusiva	R1ad, Red
Zona B; Residencial Mixta	R2d, RMd,
Zona C: Industrial Mixta	PId
Zona D: Industrial Exclusiva	----------
Zona E:	Acd, Rural

LOCALIDAD VILLA LÍA

SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CÓDIGO
Zona A: Residencial Exclusiva	R1avl, R1bvl
Zona B; Residencial Mixta	R2vl, RMvl
Zona C: Industrial Mixta	----------
Zona D: Industrial Exclusiva	PIvl
Zona E:	Acvl, Rural

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos incluidas en el presente Código.

III.3.2. Talleres Del Automotor

III.3.2.1. Disposiciones Generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular. Debiendo contemplarse la implementación de medidas que garanticen la seguridad vial – especialmente – de los peatones que circular por la acera.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

III.3.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS TALLERES DEL AUTOMOTOR

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Talleres Categoría 1
b) Talleres Categoría 2
c) Talleres Categoría 3

III.3.2.2.1. TALLERES: CATEGORÍA 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios: comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

III.3.2.2.2. TALLERES: CATEGORÍA 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico: incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

II – Gomerías: comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

III.3.2.2.3. TALLERES: CATEGORÍA 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura: comprende todos los trabajos de chapa y pintura

II - Taller integral: comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

III.3.3. DEPÓSITOS

III.3.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Inocuos- Categoría 1
b) Incómodos Categoría 2
c) Peligrosos Categoría 3

ES COPIA FIEL
Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 866 DI.SE.TA.

295

DEPÓSITOS INOCUOS – CATEGORÍA 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

DEPÓSITOS INCÓMODOS Y PELIGROSOS – CATEGORÍAS 2 Y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos

III.3.4. Prestación De Servicios

SERVICIOS A LAS PERSONAS Y AL SECTOR TERCIARIO. CATEGORÍA 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario

SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EQUIPAMIENTO URBANO. CATEGORÍA 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

III.3.5. Corralones De Materiales De Construcción

CATEGORÍA 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m2, sin acopio, a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

CATEGORÍA 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2

CATEGORÍA 3

Exposición y venta con depósito a granel.

III.3.6. Usos Varios

III.3.6.1. Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías:

a) Hotel: de 1 a 5 estrellas
b) Hostería: de 1 a 3 estrellas
c) Motel: de 1 a 3 estrellas
d) Apart hotel: de 1 a 3 estrellas

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se regirán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en el Decreto Nº 3030/77 de la Provincia de Buenos Aires.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

III.3.6.2. Hoteles Alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el área rural.

III.3.6.3. Cabañas, Viviendas De Alquiler Temporario Destinadas Al Turismo

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada.

III.3.6.4. Urbanizaciones Especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m2. o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral"

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de "proyectos urbanísticos de carácter integral", que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar.

1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar)
2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
4) Continuidad de vías de circulación principal.

ES COPIA FIEL
Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Oficial

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 867 ELSETA

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

III.3.6.5. GALERÍAS COMERCIALES

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

III.3.6.6. LOCALES DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos
- Confitería bailable, disco
- Bailanta, instalaciones para megaeventos

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

SAN ANTONIO DE ARECO

III.3.6.7. CENTRALES DE SERVICIOS PÚBLICOS

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Empresas Telefónicas, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, ABSA, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

III.3.6.8. TEMPLOS

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

III.3.6.9. ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA APICULTURA, A LA CRÍA DE AVES, ANIMALES DE GRANJA Y CABALLERIZAS.

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas según las disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y, Reservas de Ampliación Extraurbana.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

III.3.6.9.1. ESTABLECIMIENTOS GANADEROS DE ENGORDE (Feed lot) O DE ENGORDE Y CRÍA DE PORCINOS

Sólo se admitirán en el Área Rural y a una distancia no menor a 5000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y Reservas de Ampliación Extraurbana. La OTM evaluará las condiciones de localización y habilitación pudiendo solicitar los estudios y/o las

certificaciones que estime convenientes en materia ambiental a fin de no degradar las condiciones del soporte natural, del sistema hidrológico superficial y subterráneo.

III.3.6.10. Almacenaje De Granos (Silos)

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante y a una distancia no menor de 3000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y Reservas de Ampliación Extraurbana. Será de aplicación el Decreto Provincial Nº 890/98.

III.3.6.11. Salas De Extracción De Miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código de Ordenamiento Urbano y cumplir con las siguientes condiciones:

e) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m de los límites del predio.

f) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.

g) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros

h) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua

i) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable)

j) Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos; y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

III.3.6.12. Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en Área Rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

III.3.6.13. Clubes De Campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley 8912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9404/86, y podrán localizarse exclusivamente en las Zonas que al efecto determina este Código.

III.3.6.14. Servicios Fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

III.3.6.15. Playa De Estacionamiento Y Lavaderos Para Camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO

Ministerio de Gobierno
FOLIO
868
D.I.S.E.T.A.
297

III.3.7. Usos Puntuales

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

III.3.8. Usos Específicos

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados. Los predios correspondientes a los Cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.

SAN ANTONIO DE ARECO

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

III. CAPITULO 4: NORMAS PARA LA PROTECCION DEL ESPACIO PÚBLICO

III.4. Objetivos Generales

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

III.4.1. Definición

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

a) Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía

b) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento

c) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.

d) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental

e) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, incluidos en este Código como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.

f) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano- ambiental.

III.4.2. Alcance De Las Intervenciones Sobre El Espacio Público

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido

III.4.3. Espacio Público En Areas Urbanas

Constituyen elementos de regulación

a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.)
b) Aceras y calzadas
c) Iluminación

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ESTE FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Dirección de Registro Oficial
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 86 DI.SE.TA. MUNICIPALIDAD Fs. 298

d) Señalización
e) Publicidad
f) Toldos
g) Marquesinas
h) Muros y Cercos de frente

III.4.4. De La Autoridad Municipal

La Secretaría de Obras Públicas, la OTM y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de San Antonio de Areco serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

III.4.5. Forestación

III.4.5.1. Generalidades

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declárase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Partido de San Antonio de Areco.

III.4.5.2. Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en el Art. III.4.5.1.

III.4.5.3. Definiciones

Con tal objeto se define:

a) Entiéndese por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
b) Entiéndese por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
c) Entiéndese por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte del ejemplar.

III.4.5.4. Forestación En Los Espacios Públicos

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, y ramblas de las localidades del Partido de San Antonio de Areco.

III.4.5.5. Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

III.4.5.6. Alcances De La Obligación

La responsabilidad indicada en III.4.5.5. obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

III.4.5.7. Plantación Y Reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en III.4.5.8.

III.4.5.8. Especies Arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

III.4.5.9. Eliminación O Sustitución De Arboles Y Poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

III.4.5.10. Disposición De Los Ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

III.4.5.11. Colocación De Canteros Y Veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal, así como el ascenso y descenso de pasajeros.

III.4.5.12. Provisión De Los Ejemplares

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPOS
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

III.4.5.13. Obligación De Reposición

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

III.4.5.14. Poda O Extracción

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.

Por razones de seguridad.

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE PROYECTO

Defínese como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encontrare incluido en las Áreas Urbanas del partido. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia.

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE SEGURIDAD

Defínese como razones de seguridad, a los siguientes casos:

a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
b) Ciclo biológico cumplido.
c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

III.4.5.15. Tramitación

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

III.4.5.16. Forestación En Los Espacios Parcelarios Privados Incluidos En La Zona ZPP

RESPONSABILIDADES

El propietario del espacio parcelario privado, cuyo bien fuera incluido en el Catálogo Patrimonial o se considerara bien protegido, es custodio directo y responsable del cuidado y conservación de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en su predio, así como de su reposición. Igual responsabilidad asumirán los inquilinos u ocupantes y/o los que por cualquier causa detenten, exploten o tengan a su cuidado el espacio parcelario privado.

TRAMITACION
La Autoridad de Aplicación no dará trámite a ninguna solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad, que no acompañe la documentación exigida en Art. III.4.5.15

III.4.5.17. Sanciones Y/O Multas

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las sanciones y/o multas según lo dispuesto en el Dto: Municipal Nº 1428.

A tales efectos será de aplicación lo allí dispuesto en los siguientes casos:

a) A aquel que pode o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares.

b) A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte. En este caso se establece además la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

III.4.5.18. Incremento Del Patrimonio Forestal Público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo III.4.5.17 excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de San Antonio de Areco, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

III.4.5.19. Responsabilidad Solidaria

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

III.4.6. Aceras

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y Avenidas de las áreas urbanas de las localidades del partido, las cales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas.

En las Zonas denominadas Re, R2 y en todas aquellas donde se encuentre o no construido el cordón cuneta el propietario o frentista podrá parquizar parcialmente la acera respetando las disposiciones establecidas en el Art. III.4.5.11.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

III.4.6.1. Prohibición De Construcción Sobre Las Aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas del partido la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, bicicleteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso –ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Sólo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal, quedando sujetos la elección del color y los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

III.4.6.2. Prohibición De Ocupación De La Acera

Prohíbese la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

III.4.6.3. Aceras en la Zona ZPP

En aquellas propiedades pertenecientes a la Zona ZPP donde existan antiguas veredas de material distinto del autorizado por la Comisión de Preservación Patrimonial, éstas serán objeto de preservación con igual criterio que el empleado en los edificios. De ser necesaria su remoción para la ejecución de redes de infraestructura, se arbitrarán los medios necesarios para su posterior reconstrucción.

III.4.6.4. Rampas De Acceso

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

III.4.7. Publicidad

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en plantas baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada. En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

En la Zona ZPP la Comisión de Preservación Patrimonial determinará los criterios, restricciones y disposiciones específicas relativas a anuncios, carteles y toda forma de publicidad que afecten los inmuebles y edificios incluidos en el Catálogo Patrimonial o que se encuentren protegidos.

III.4.8. ILUMINACIÓN

En la Zona ZPP se podrán iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por la Comisión de Preservación Patrimonial.

III.4.9. SEÑALIZACIÓN

La Zona ZPP deberá tener un sistema de identidad propio, diferente del resto de la ciudad, que comprenderá señales turísticas, viales y de sitios y edificios de valor patrimonial.

III.4.10. MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

III.4.11. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

Serán de aplicación los Art. III.2.2.12 del Capítulo 2: Normas generales.

III.4.12. ESPACIO PÚBLICO EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

III.4.12.1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL PARTIDO

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

III.4.12.2. PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Dto. Municipal nº 1428 por cada uno de los anuncios o señales existentes.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Asesora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL
Provincia de Buenos Aires

12 CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4102.0050-M

Ministerio de Gobierno FOLIO 872 DI.SE.TA.

III.4.13. TOLDOS

Sólo podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

III.4.14. MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo que la misma forme parte del proyecto original de edificios que integren el Catálogo Patrimonial.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

III. CAPITULO 5: VIAS PUBLICAS

III.5.1. OBJETIVOS

La jerarquización del sistema circulatorio principal constituye uno de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles.

III.5.2. NUEVOS TRAZADOS

En toda modificación parcelaria o constructiva y, en general, en todo trámite municipal sobre bienes inmuebles afectados por la apertura o ensanche de calles se deberán tomar las previsiones del caso, de manera de lograr su cesión al uso público e impedir toda circunstancia que pueda condicionar ese fin.

Además de las previsiones sobre vías públicas de la trama general que se realicen por aplicación de este Código, en gestiones particulares, la Municipalidad, a efectos de estructurar la red vial básica, exigirá la apertura y/o ensanche de las calles, indicándose en los casos que corresponda, el ancho del tramo afectado, de su traza y restricciones.

Serán de aplicación los Art. III.2.1.4 y III.2.1.5 establecidos en el Capítulo 2.

III.5.3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL

Forman parte del sistema vial principal:

- Las rutas y vías jerarquizadas de interconexión regional
- Los accesos a los núcleos urbanos y calles de circunvalación definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial
- Las calles de interconexión barrial que vinculan los diferentes barrios y Zonas definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial

Las edificaciones sobre todas las parcelas adyacentes al sistema vial principal definido en el Anexo específico deberán respetar los retiros de edificación establecidos en el presente Código y aquellos que pudieran fijarse por la apertura y/o ensanche de la respectiva calle.

La Secretaría de Obras Públicas y la OTM definirán las características y conformación de cada una de las vías comprendidas dentro del Sistema vial principal atendiendo a su función específica, niveles de seguridad, y diseño específico en base a los requerimientos específicos.

El Departamento de Catastro establecerá la nueva línea Municipal en función de los ejes de las calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso.

ES COPIA FIEL

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
Provincia de Buenos Aires

Las restricciones que se impongan serán independientes de las que correspondan, y sean exigidas por los organismos técnicos provinciales.

III.5.4. Sistema Vial Diferenciado

Forman parte del sistema vial diferenciado:

- La red semi - peatonal
- Los circuitos ribereños y enlaces correspondientes a la interconexión de Parques y Espacios recreativos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial

La OTM será la responsable del diseño y conformación de los espacios circulatorios. En el caso de reconformación o creación de nuevos Parques el sistema circulatorio será objeto de estudio particularizado.

En los casos de lotes ubicados sobre sectores de entubamiento de arroyos, los permisos de construcción deberán tramitar la certificación del Departamento de Catastro de la correspondiente Línea Municipal, a fin de facilitar la materialización del ancho previsto de la respectiva calle.

En el caso citado la diferencia dimensional entre la antigua línea municipal y la nueva podrá destinarse a espacio verde y/o vereda, hasta la materialización efectiva de la calle. Cuando dicho espacio sea cedido al uso público mediante plano de mensura, el propietario está eximido del pago de los derechos de construcción por obras a realizar y podrá solicitar, además, una reducción de la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, hasta en un (60%) y por un lapso de 6 años.

III. CAPITULO 6: CONDICIONES AMBIENTALES

III.6.1. ALCANCES

Las disposiciones de este Capítulo serán de aplicación al vertido de efluentes líquidos, sólidos y gaseosos, como así también a problemas originados por ruidos, vibraciones u otras alteraciones de las condiciones ambientales, provenientes de la actividad industrial, comercial, residencial, y de servicios, tanto pública como privada.

III.6.2. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/94

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

III.6.3. NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial Nº 11.723/94, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T. O. Nº 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/94.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en el Ley Provincial Nº 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

Ley Nacional Nº 2.052/63 sobre Conservación y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73

Ley Nacional Nº 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial Nº 6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial Nº 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario, Resolución Nº 592/00 y Resolución Nº 899/05.

La Ley Pcial. Nº 12.257/99 – Código de Aguas sobre protección, conservación y manejo del Recurso Hídrico de la Pcia. de Bs. As.

Ley nacional Nº 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
COPIA FIEL
Provincia de Buenos Aires

Resolución 900/05 que reglamenta la localización, emplazamiento y funcionamiento de las instalaciones que generan campos electromagnéticos en el rango de frecuencias mayores a 300 KHZ (Kilohertz) causantes de la emisión de Radiaciones no Ionizantes.

Decreto Provincial Nº 890/98 de Almacenamiento de Silos.

III.6.4. Normas Complementarias

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Secretaría de Política Ambiental y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles
- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles
- Ruidos molestos
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

III.6.5. Exigencia De Estudio De Impacto Ambiental (EIA) O Estudio De Impacto Urbano (EIU)

Las obras, emprendimientos y proyectos que por su escala, magnitud, extensión, complejidad, uso o actividad puedan afectar el medio construido o natural de cualquiera de las Zonas y/o Áreas, sean estas Urbana, Complementaria o Rural, estarán sometidos, previo a su aprobación, a la evaluación de la OTM quien podrá exigir la presentación del correspondiente de un Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) o Estudio de Impacto Ambiental (EIA) según lo establecido en el Capítulo 7. Art. III.7.13. y III.7.14.

III. CAPITULO 7: TRAMITACIONES

III.7.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en la Ley Nº 8912/77 y su Decreto Reglamentario Nº 1549/83.

III.7.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

III.7.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal.

III.7.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo. No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

La solicitud especificará:

a) Nombre y apellido del peticionante
b) Especificaciones de la actividad a desarrollar
c) Ubicación de la parcela
d) Medidas y superficie de la parcela
e) Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 875 DI.SE.TI.
304

III.7.5. Certificado De Subsistencia De Actividades No Industriales

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisible por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

III.7.6 Constancia De Zonificación

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

III.7.7. Limitación A La Validez De Los Permisos De Construcción Otorgados Con Anterioridad A La Puesta En Vigencia Del Presente Código

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

III.7.8. Permiso De Construcción En Trámite

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se regirán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

III.7.9. Permisos De Construcción, Reconstrucción, Reforma, Transformación Y Ampliación

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir el cumplimiento de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley Nº 8912/77 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.

c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.

d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley Nº 11.459/93 y su reglamentación

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

III.7.10. Permisos De Construcción, Reconstrucción, Reforma, Transformación Y Ampliación En La Zona De Preservación Patrimonial (ZPP)

Los inmuebles catalogados como bienes patrimoniales incluidos en el Catálogo patrimonial o que se hallen protegidos se regirán por lo dispuesto en este Código y a las disposiciones complementarias que establezca la Comisión de Preservación Patrimonial para la ZPP.

III.7.11. Categorización Y Aptitud Ambiental Para Uso Industrial

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 1.741/96

A los fines específicos de la aplicación de la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo 3, Art. III.3.1.6.

III.7.12. Factibilidad De Localización Para Clubes De Campo

Los emprendimientos que se encuadren en la figura Club de Campo o complejo recreativo residencial se regirán por lo dispuesto en el Dto. Ley Nº 8912/77, Art. 64 a 69 y el Dto. Reglamentario 9404/86.

A tales efectos la O.T.M. será la encargada de la evaluación de cada caso que se presente y la facultada para extender la aprobación de la correspondiente factibilidad de localización del emprendimiento.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

EXPEDIENTE Nº 4021-0050-M
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 876
MUNICIPALIDAD Fs. 305

III.7.13. Presentación De Estudio De Impacto Urbanístico (EIU)

Se exigirá Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) cuando la OTM considere que el caso presentado a consulta o aprobación de la misma se encuentre comprendido en lo establecido por el Capítulo 6 Art. 6.5 (de esta Sección), siendo de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- Complejos deportivos en parcelas mayores de 2500 m2. salvo que estén ubicados en Zonas de Esparcimiento o en aquellas que prevé expresamente este Código a tal fin.
- Depósitos en parcelas mayores de 5000 m2.
- Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- Venta de materiales de construcción con depósito a granel en parcelas mayores a 2500 m2.
- Proyectos de urbanización mayores a 3 Has.
- Terminales de transporte automotor de pasajeros, playas de estacionamiento para vehículos de transporte automotor de pasajeros. Lugares para guarda nocturna de dichos vehículos y/o su mantenimiento.
- Edificios destinados a entretenimiento, complejos recreativos, en parcelas mayores a 2500 m2.
- Institutos de enseñanza, Escuelas de nivel primario y secundario cuando se instalen en parcelas mayores a 5000 m2.
- Lavaderos de automóviles, manuales o automáticos, anexos a otros usos o no.
- Supermercados y mercados mayoristas en parcelas mayores a 2500 m2 y/o con una superficie mayor de 2500 m2, según lo dispuesto por la Ley Prov. Nº 12088 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.

La presentación de un EIU constará de la siguiente documentación:

a) Nota de presentación firmada por el propietario (o persona debidamente autorizada) y por el profesional actuante.

b) Copia de la plancheta catastral y plano de subdivisión

c) Memoria descriptiva del emprendimiento detallando la resolución de los diversos aspectos conflictivos. En los casos que el emprendimiento esté asociado a la afectación del sistema vehicular, de tránsito, y flujos en general, se deberá detallar:
c.1) Ubicación de accesos vehiculares y dársenas.
c.2) Ubicación de áreas de carga y/o maniobra de vehículos para controlar ruidos y/o molestias en parcelas lindantes y evitar problemas de tránsito.
c.3) Parquización, preservación /conservación de arbolado existente en el predio y del arbolado público, creación de barreras visuales o de sonido.
c.4) Resolución del estacionamiento

d) Proyecto de subdivisión (en los casos que corresponda)

e) Anteproyecto edilicio

f) Esquema de circulaciones peatonales y vehiculares del entorno

g) Relevamiento del entorno (información referida al predio y sus alrededores
g.1) usos del suelo
g.2) alturas de la edificación: siluetas
g.3) retiros de frente y fondo
g.4) invasiones al corazón de manzana o retiro de fondo, si existen
g.5) tipología edilicia, edad y estado de la edificación

h) Tratamiento previsto de: efluentes, descargas, generación de residuos, emisión de sonido, etc.

i) Fotografías, foto aérea y toda información que el propietario y/o la OTM juzguen de interés para la evaluación de la propuesta

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

j) Esquema de servicios públicos previstos

k) Normativa vigente de aplicación (Zona, densidad, FOT, FOS, altura máx.,etc.)

III.7.14. Presentación De Estudio De Impacto Ambiental (EIA)

La O.T.M. podrá exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que por la naturaleza del emprendimiento se considere que existe una potencial afectación del medio natural (suelo, agua superficial y subterránea, flora, fauna, aire, etc.), del medio construido, de los recursos paisajísticos o del patrimonio cultural. Para ello la metodología a utilizar será la emergente de las pautas y criterios establecidos por la Secretaría de Política Ambiental de la Pcia. de Bs. As. y toda otra información que a juicio de la O.T.M. sea necesaria para la adecuada evaluación del caso.

En todos los casos el EIA deberá incluir las medidas previstas en la construcción de la obra, operación, monitoreo y mitigación de efectos negativos que se puedan producir, así como la propuesta de los organismos técnicos, profesionales, etc. que se han identificado y/o dispuesto para su seguimiento y control efectivo.

ES FOTOCOPIA FIEL
DEL ORIGINAL

ES COPIA FIEL

Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Secretario de Gobierno

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 877 DI.SE.TA.

MUNICIPALIDAD 306

III. CAPITULO 8: ZONIFICACION, CARACTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS

III.8.1. HOJAS DE ZONA. LOCALIDAD SAN ANTONIO DE ARECO

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

M.C.D MICROCENTRO DIRECCIONAL

CARÁCTER	Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, comerciales, de servicios y residenciales. Presenta un alto grado de tipologías arquitectónicas de valor patrimonial.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Conformar un centro direccional con fuerte identidad y máximo desarrollo de servicios y equipamiento para la ciudad. ▪ Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. ▪ Preservar sus valores patrimoniales. ▪ Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión privada.

USOS
PREDOMINANTE: Comercial-Servicios-Institucional-Equipamientos culturales y educativos
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE : Prohibido
LATERAL: Prohibido
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Maximizar las cualidades espaciales y formales del espacio público a fin de reforzar su identidad como zona de máxima centralidad.

INDICADORES

Uso comercial:	F.O.S. Máx.= 0,6 F.O.T. Máx.= 1,2	C.A.S. = 0,20 DENSIDAD = 200 hab/Ha
Uso residencial:	F.O.S Máx.= 0,6 F.O.T Máx.= 1,2	C.A.S = 0,30 DENSIDAD= 200 hab/Ha

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente:12 m superficie: 300 m2.

SERVICIOS
Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- (*) Para usos con densidad nocturna distinto de la vivienda (hotelería, apart-hotel, motel, posadas, etc.) se admite una densidad potencial máxima de 600 hab/Ha que solo podrá ser de aplicación en lotes iguales o mayores a 600 m2. de superficie.
- Los inmuebles incluidos en el polígono definido por la Zona de Preservación patrimonial están alcanzados por las disposiciones del Capítulo 11.

R.1a RESIDENCIAL 1a

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad. Presenta un alto grado de tipologías arquitectónicas de valor patrimonial.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Promover la consolidación de una imagen acorde a un sector de uso residencial unifamiliar y multifamiliar. ▪ Preservar las características del desarrollo tipológico y del paisaje urbano registrado en la localidad.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Prohibido
LATERAL: Prohibido
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad.
Definir los circuitos turísticos a fin de reforzar el carácter de la zona.
Incrementar la reforestación de veredas, ramblas y avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES
F.O.S. Máx.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Máx.= 1,2 DENSIDAD = 200 hab/Ha

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente:12 m superficie: 300 m2.

SERVICIOS
Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- Los inmuebles incluidos en el polígono definido por la Zona de Preservación patrimonial están alcanzados por las disposiciones del Capítulo 11.

ES COPIA FIEL
Laura Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Asesoría de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

R.1b RESIDENCIAL 1b

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Promover la consolidación de una imagen acorde a un sector de uso residencial unifamiliar y multifamiliar registrado. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE : Optativo Mínimo: 3m (se regirá por la línea predominante en la cuadra)
LATERAL: Optativo Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad.
Definir los circuitos turísticos a fin de reforzar el carácter de la zona.
Incrementar la reforestación de veredas, ramblas y avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. = 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. = 1,2 DENSIDAD ACTUAL= 150 hab/Ha
DENSIDAD POTENCIAL= 200 hab/Ha

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente:12 m superficie: 300 m2.

SERVICIOS
Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

R.1c RESIDENCIAL 1c

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad y pequeños talleres de tipo artesanal.
OBJETIVO A LOGRAR	• Lograr la consolidación de la zona propiciándose la consecución de condiciones urbano-ambientales acordes a las características del contexto.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad.
Definir los circuitos turísticos a fin de reforzar el carácter de la zona.
Incrementar la reforestación de veredas, rambias y avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES
F.O.S. Max.= 0,60 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,20 DENSIDAD = 130 hab/Ha.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimentos, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- Los cercos divisorios de predios deberán ser cercos vivos hasta 2,00 metros de alto.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

R.1d ZONA RESIDENCIAL 1d

CARÁCTER	Zona destinada al uso residencial.
OBJETIVO A LOGRAR	• Desarrollar condiciones urbano-ambientales adecuadas para integrar progresivamente todo el sector a la Zona aledaña.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. .
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público, atinentes a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.

INDICADORES
F.O.S. Max.= 0,40 C.A.S. = 0,30
F.O.T. Max.= 0,60 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, tratamiento de calles, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- Hasta tanto se materialicen las obras de saneamiento del Zanjón se mantendrá en estado de subdivisión actual.

R.2a RESIDENCIAL 2a

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante promoviéndose la localización de conjuntos de viviendas de interés social u operatorias de carácter integral. Admite el uso comercial diario y periódico.
OBJETIVO A LOGRAR	• Promover su completamiento y consolidación paulatina, afianzando su carácter residencial. • Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, la pavimentación progresiva y el cuidado del espacio público.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios y equipamiento acordes al carácter de la zona.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público atinentes a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.

INDICADORES

F.O.S. Max.= 0.6	C.A.S. = 0.30
F.O.T. Max.= 1,2	DENSIDAD = 150hab/Ha

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FIRMADO CONFORME
SECRETARIA GENERAL
Provincia de Buenos Aires

R.2b RESIDENCIAL 2b

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante. Admite el uso comercial diario y periódico, pequeños talleres y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	• Promover su completamiento y consolidación paulatina, afianzando su carácter residencial. • Mejorar y promover la dotación paulatina de infraestructura y el cuidado del espacio público.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios, pequeños talleres y equipamiento acordes al carácter de la zona.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público atinentes a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.

INDICADORES
Las construcciones se realizarán elevadas sobre pilotines.
F.O.S. Max.= 0.6 C.A.S. = 0.30
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, tratamiento de calles, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.
- Los cercos divisorios de predios deberá ser cerco vivo hasta 2.00 metros de alto.

R.2c RESIDENCIAL 2c

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante. Admite el uso comercial diario y periódico, pequeños talleres y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	• Promover su completamiento y consolidación paulatina, afianzando su carácter residencial. • Mejorar y promover la dotación paulatina de infraestructura y el cuidado del espacio público.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios, talleres y equipamiento acordes al carácter de la zona.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público, atinentes a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.

INDICADORES
F.O.S. Max.= 0,60 C.A.S. = 0,30
F.O.T. Max.= 1 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, tratamiento de calles, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
* La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OZAMOO
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE
Ord. 0050 - M
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 882
311

R.M RESIDENCIAL MIXTA

CARÁCTER	Sector residencial especializado destinado a la localización complementaria de talleres, depósitos y servicios.
OBJETIVO A LOGRAR	• Promover un sector destinado a la localización de talleres y servicios vinculados a la logística del sector industrial. • Contar con espacios parcelarios adecuados para la localización de talleres y depósitos de diversas dimensiones. • Propiciar la erradicación paulatina de actividades no comprendidas en las planillas de usos una vez cesada la actividad, para el uso residencial, conectándolas más fácilmente con el sistema vial principal.

USOS
PREDOMINANTE: Vivienda unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Servicios, talleres y depósitos.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Promover el ordenamiento del espacio público a través de la consolidación de una imagen armónica del conjunto edilicio.
Tratamiento preferencial de retiros de edificación, aceras y parquización de espacios libres.

INDICADORES
F.O.S. Max.= 0.6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, desagües pluviales, gas natural.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

D.U.E DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

CARÁCTER	Distrito de urbanización.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.

USOS
PREDOMINANTE: Conjuntos de viviendas y emprendimientos residenciales de carácter integral.
COMPLEMENTARIO:
DUE 1: Barrio Pte. Perón
DUE 2: Barrio Pte. Illia
DUE 3: Barrio ex Feria de Guevara
DUE 4: Barrio Alborada y Esperanza
DUE 5: Barrio 23 de Octubre
DUE 6: Barrio Arquitectura
DUE 7: Barrio Eva Perón y Ángel Alpesella
DUE 8: Barrio La Manuela

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

CONSULTORES A CONTRATAR
4102-0050-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 083
DIECISEIS

C.1 COMERCIAL 1

CARÁCTER	Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar.
OBJETIVO A LOGRAR	• Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central. • Consolidar una imagen urbana de alta calidad en coincidencia con el saneamiento del sector y tratamiento vial de la arteria que conecta los sectores E-O

USOS
PREDOMINANTE: Comercial y de servicios.
COMPLEMENTARIO: residencial unifamiliar y multifamiliar.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo: 3m
LATERAL: Optativo. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 10 metros – 3 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Tratamiento del espacio público de acuerdo al carácter de la zona.
Maximizar la acción pública a fin de consolidar un sector acotado de desarrollo comercial y clara identidad.

INDICADORES

Uso comercial:	F.O.S. Max.= 0,6	C.A.S. = 0,20
	F.O.T. Max.= 1,8	DENSIDAD= 150 hab/Ha
Uso residencial:	F.O.S. Max.= 0.6	C.A.S. = 0.30
	F.O.T. Max.= 1,2	DENSIDAD ACTUAL = 150hab/Ha
		DENSIDAD POTENCIAL = 200hab/Ha

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m superficie: 300 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, red de desagües cloacales, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.
- Para usos con densidad nocturna distinto de la vivienda (hotelería, apart-hotel, sanatorios con internación, etc.) se admite una densidad potencial máxima de 600 hab/Ha que solo podrá ser de aplicación en lotes iguales o mayores a 600 m2 de superficie y será obligatorio la conexión a red cloacal o a planta de tratamiento de líquidos cloacales aprobada por autoridad competente con vuelco a receptor seguro.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

B.C.1 BANDA DE CIRCULACIÓN 1

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional.
OBJETIVO A LOGRAR	• Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas al sistema vial principal. • Contar con espacios adecuados para la localización de grandes equipamientos comerciales, y las actividades asociadas al turismo y el esparcimiento.

USOS
PREDOMINANTE: Comercial y de servicios de escala local y regional.
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio Mínimo: 5m
LATERAL: Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 10 metros – 3 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico. Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD= (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 25 m; superficie: 750 m2.

*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Boletín Oficial y Judicial
Provincia de Buenos Aires

B.C.2 BANDA DE CIRCULACIÓN 2

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades de servicios asociados al sistema vial principal.
OBJETIVO A LOGRAR	Promover una zona destinada a la localización de actividades molestas o incompatibles con el uso residencial vinculadas funcionalmente al sistema vial principal.

USOS
PREDOMINANTE: Servicios, talleres, depósitos destinados al agro y al automotor. Estaciones de servicios, agroservice.
COMPLEMENTARIO: Oficinas de atención comercial. Comercio diario y periódico. Vivienda del cuidador.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio. Mínimo: 5m
LATERAL: Mínimo: 5m (Bilateral)
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 10 metros – 3 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen amónica y el adecuado tratamiento arquitectónico. Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 40 m superficie: 2.000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Energía eléctrica, alumbrado público, fuerza motriz, agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- La estructura vial se regirá por el Cap. 5.

E.D.1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 1

CARÁCTER	Espacios destinados al desarrollo de actividades deportivas- recreativas.
OBJETIVO A LOGRAR	• Actividades compatibles que refuercen el carácter del sitio y el aprovechamiento turístico-recreativo del Río.

USOS
PREDOMINANTE: Espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
ED 1: Polideportivo José Zanetovic
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:
(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE
4102-0050-11
FOLIO Nº 885
DILSETA.
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
Fs. 314

E.D.2 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 2

CARÁCTER	Espacios destinados al desarrollo de actividades deportivas- recreativas.
OBJETIVO A LOGRAR	• Actividades compatibles que refuercen el carácter del sitio y el aprovechamiento turístico-recreativo del Río.

USOS
PREDOMINANTE: Espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
ED 2: Cancha E. Fitte
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

E.D.3 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 3

CARÁCTER	Espacios destinados al desarrollo de actividades deportivas- recreativas.
OBJETIVO A LOGRAR	• Actividades compatibles que refuercen el carácter del sitio y el aprovechamiento turístico-recreativo del Río.

USOS
PREDOMINANTE: Espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
ED 3: Club de Leones
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Replica Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

E.D.4 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 4

CARÁCTER	Espacios destinados al desarrollo de actividades deportivas- recreativas.
OBJETIVO A LOGRAR	• Actividades compatibles que refuercen el carácter del sitio y el aprovechamiento turístico-recreativo del Río.

USOS
PREDOMINANTE: Espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
ED 4: Gimnasio Municipal Santiago L. Saigos
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

E.C.R. EQUIPAMIENTO CULTURAL RECREATIVO

CARÁCTER	Parque Criollo
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE: Espacio de uso público destinado a actividades turístico-recreativas.
COMPLEMENTARIO: Equipamiento destinado a la cultura.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF.: 7.50 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Jefe de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

Z.R. ZONA DE RECUPERACIÓN

CARÁCTER	Zona de recuperación.
OBJETIVO A LOGRAR	• Procurar el saneamiento hidráulico y ambiental del sector con el propósito de su posterior habilitación al uso urbano.

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF.:

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Promover acciones de mejoramiento urbano-ambiental del entorno y el sector tendientes a su recuperación.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se regirá por lo dispuesto en el Art. 101 del Dto. Ley 8912/77
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- Realizado el saneamiento hidráulico y ambiental del sector, la O.T.M. mediante dictamen, habilitará las zonas al uso urbano, tomando los indicadores urbanísticos del distrito lindero inmediato.

P.I. PRECINTO INDUSTRIAL

CARÁCTER	Sector delimitado para las actividades que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial y/o generan molestias a la población localizada en el entorno.
OBJETIVO A LOGRAR	• Propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental generado por la propia actividad.

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF.:

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 A III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Mejorar el estado y las condiciones actuales del espacio público y de las áreas libres a fin de atenuar la potencial degradación ambiental del sector.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a normas particularizadas. Las industrias, instalaciones o establecimientos en este distrito tienen la obligación de solicitar el Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en éste Código. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

LA FOTOCOPIA FIEL
DEL ORIGINAL
FEDERICO CASTRO
Director Provincial Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

U.E. USOS ESPECÍFICOS

CARÁCTER	
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS

U.E.1 CEMENTERIO
U.E.2 UNIDAD SANITARIA
U.E.3 HOSPITAL
U.E.4 CONVENTO
U.E.5 ASILO
U.E.6 PLANTA DEPURADORA DE LIQUIDOS CLOACALES
U.E.7 TERMINAL
U.E.8 ESTACIÓN FF.CC.
U.E.9 PLANTA REGULADORA DE GAS
U.E. 10 TANQUE DE RESERVA CENTRAL DE AGUA CORRIENTE
U.E. 11 COLEGIO SAN ANTONIO
U.E. 12 HOGAR SAN CAMILO

MORFOLOGIA

PAISAJE

INDICADORES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

P.L.A PARQUE LINEAL ARECO

CARÁCTER	Parque lineal adyacente al Río Areco.
OBJETIVO A LOGRAR	• Crear áreas verdes de desarrollo lineal rescatando el valor paisajístico y ambiental de la Ribera del Río Areco. • Dotar al sector de equipamientos y mobiliario urbano acordes al carácter del espacio verde.

USOS
PREDOMINANTE: Espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF.:

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:
(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- Las construcciones permanentes deberán respetar la restricción establecida en la Ley Nº 6253/60 correspondiente a la franja aledaña al Río Areco.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Dirección de Asesoría Legal
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4002-00 50 - 11
Nº 889
Fs. 318

R.P.L.A RESERVA PARQUE LINEAL ARECO

CARÁCTER	Parque lineal adyacente al Río Areco.
OBJETIVO A LOGRAR	• Crear áreas verdes de desarrollo lineal rescatando el valor paisajístico y ambiental de la Ribera del Río Areco.

USOS
PREDOMINANTE: Reserva para espacio público con actividades recreativas y deportivas.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF.:

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Incrementar el patrimonio forestal y propiciar el tratamiento paisajístico acorde a su destino de espacio verde libre público.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:
(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Ley Nº 8912/77 artículo 101.
- Zona sujeta a estudio particularizado.
- Las construcciones permanentes deberán respetar la restricción establecida en la Ley Nº 6253/60 correspondiente a la franja aledaña al Río Areco.
- La admisión y habilitación de usos, queda supeditada a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

R.e RESIDENCIAL EXTRAURBANA

CARÁCTER	Zona destinada a vivienda unifamiliar.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar la imagen residencial de Barrio con un alto predominio del espacio abierto. ▪ Promover el desarrollo de sus cualidades paisajísticas actuales y el incremento del patrimonio forestal. ▪ Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio: 3m
LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,3 C.A.S. = 0,50
F.O.T. Max.= 0,5 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 40m superficie: 2000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
▪ Los sectores frentistas a la RP Nº 41 deberán observar las disposiciones del Cap. 5 y toda otra disposición que surja atinente a la reconformación de la trama vial dispuesta por la O.T.M.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Provincial
Provincia de Buenos Aires

CONSIDERESE A EXPEDIENTE
Mor. 0050- M
12
FOLIO
Nº 890
319

R.e1 RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1

CARÁCTER	Zona destinada a vivienda unifamiliar.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar la imagen residencial de Barrio Parque, con alto predominio del espacio abierto. ▪ Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio Mínimo: 3m
LATERAL: Obligatorio Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,3 C.A.S. = 0,50
F.O.T. Max.= 0,6 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 20m superficie: 600 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

S.T.1 SERVICIOS TURÍSTICOS 1

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios y las destinadas al ocio, el esparcimiento y el turismo.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Promover un sector destinado a actividades comerciales, gastronómicas, de entretenimiento y servicios vinculada al desarrollo turístico. ▪ Consolidar un sector recreativo frentista al río con alta intensidad de uso y relación visual con el Parque lineal.

USOS
PREDOMINANTE: comercial, recreativo y de servicios. Talleres de artesanías y actividades vinculadas al turismo.
COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar/multifamiliar.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Consolidar un frente edilicio con un corredor peatonal-vehicular parquizado de estrecha relación con la ribera del Río Areco y los sectores de Parque aledaños.
Dotar a la zona del equipamiento, mobiliario urbano, parquización e iluminación necesaria a su función turística-recreativa.

INDICADORES

Uso comercial:	F.O.S. Max. = 0,60	C.A.S. = 0,20
	F.O.T. Max. = 1,20	DENSIDAD = 150 hab/Ha-
Uso residencial:	F.O.S. Max. = 0,60	C.A.S. = 0,30
	F.O.T. Max. = 1,20	DENSIDAD = 150 hab./Ha

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente:12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento y gas natural.

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.
- Para usos con densidad nocturna (hotelería, apart, posada, etc) se admite una densidad potencial máxima de 600 hab/Ha que sólo podra ser de aplicación en lotes iguales o mayores a 600 m2 de superficie.

ES COPIA FIEL
Sra. Daniela Ibarra
Dpto. de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Z.I. ZONA INDUSTRIAL

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	• Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial.

USOS
PREDOMINANTE: Industrial y depósitos.
COMPLEMENTARIO: Servicios y equipamientos para la industria.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio: 5m
LATERAL: Obligatorio ambos laterales: Mín. 5m
FONDO: 20% del largo del lote.
ALTURA DE EDIF. MAX.: No se regula.

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno.

INDICADORES

F.O.S. Max.= 0,60	C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,00	DENSIDAD = (1)

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 40m; superficie: 2.000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento.

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.

- Se admitirán industrias clase I, II, III, según Ley Nº 11459/93 Dto. 1741/96. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela, como los movimientos de carga y descarga.
- Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de los límites de la parcela.
- El perímetro de la parcela deberá estar forestado.
- Los espacios libre podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen.

Z.P.P ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

CARÁCTER	Zona de carácter histórico patrimonial y de alta significación en la memoria colectiva.
OBJETIVO A LOGRAR	• Preservar las características histórico-urbanísticas del casco histórico fundacional. • Proteger sitios y edificios de valor histórico, arquitectónico, estilístico, estético, tipológico y singular. • Maximizar la puesta en valor integral de la zona a fin de propiciar y afirmar el desarrollo turístico.

USOS
PREDOMINANTE: Los usos predominantes admitidos serán los correspondientes a cada zona de pertenencia (Zonas MCD, R1a, R1b, ST1, ECR y PLA) que quedan incluidos en el polígono ZPP.
COMPLEMENTARIO: Los usos complementarios admitidos serán los correspondientes a cada zona de pertenencia (Zonas MCD, R1a, R1b, ST1, ECR y PLA) que quedan incluidos en el polígono ZPP.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Prohibido
LATERAL: Prohibido
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Afirmar las cualidades espaciales, urbanísticas y ambientales de la zona a fin de consolidar la imagen fundacional, y la puesta en valor de edificios, hitos y monumentos.
Aprovechamiento de los recursos naturales y paisajísticos de la ribera del río Areco.
Tratamiento paisajístico del espacio abierto.
Maximizar la acción municipal sobre el espacio público.

INDICADORES F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
Los indicadores urbanísticos de aplicación serán los correspondientes a cada zona de pertenencia (Zonas MCD, R1a, R1b, ST1, ECR y PLA) que quedan incluidos en el polígono ZPP.
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Los servicios básicos de infraestructura a proveer serán los correspondientes a cada zona de pertenencia (Zonas MCD, R1a, R1b, ST1, ECR y PLA).

DISPOSICIONES PARTICULARES
(*) Las restantes condiciones morfológicas complementarias se regirán por las disposiciones que se establezcan en forma particularizada para la ZPP- Capítulo 11.
• La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

A.C. ÁREA COMPLEMENTARIA

CARÁCTER	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo.
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementaria del uso predominante.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS Mín.*: FRENTE: 10 metros
LATERAL: Obligatorio ambos laterales: 10 metros
FONDO: 10 metros
ALTURA DE EDIF. Max.: 15 metros

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

PAISAJE

INDICADORES
F.O.S. Max.= 0,30 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 0,60 DENSIDAD = (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = superficie: 50.000 m2

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal.

- Se podrán localizar actividades de carácter turístico recreativo. La factibilidad de localización de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OTM, acorde a la tipología, economía y cultura de San Antonio de Areco, y de lo establecido en el Cap. 11 (si se tratara de bienes de valor patrimonial).

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-11

322

FOLIO
Nº 893

III.8.2. HOJAS DE ZONA. LOCALIDAD DE DUGGAN

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4027-0050-M

MUNICIPALIDAD DE ARECO Fs. 333 Asunto 894 DIRECCION PROVINCIAL DE GESTION SETA

R.1a D RESIDENCIAL 1a Duggan

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. Admite el comercio diario, periódico y ocasional, así como actividades urbanas propias de un centro de servicios a escala rural.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar el carácter de la zona afianzando el uso residencial y la mayor coexistencia de actividades compatibles.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad.

Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 100 hab/Ha-

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles/pavimento.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

R.1b D RESIDENCIAL 1b Duggan

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar el carácter de la zona afianzando el uso residencial y la mayor coexistencia de actividades compatibles.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,0 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Dirección Provincial Registro Oficial
SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

R.2a D RESIDENCIAL 2a Duggan

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. Admite el comercio diario y periódico.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Lograr la consolidación paulatina de la zona afianzando el uso residencial, y la consecución de adecuadas condiciones urbano-ambientales acordes a la definición del carácter de la Localidad.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,4 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 0,8 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 20 m; superficie: 600 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

R.M D RESIDENCIAL MIXTA Duggan

CARÁCTER	Sector residencial especializado destinado a la localización complementaria de talleres, depósitos y servicios.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Promover un sector destinado a la localización de talleres y servicios de diversas dimensiones, propiciando la erradicación paulatina de actividades no comprendidas en las planillas de usos una vez cesada la actividad, para el uso residencial, conectándolas con el sistema vial principal.

USOS
PREDOMINANTE: Unifamiliar y servicios.
COMPLEMENTARIO: Servicios, talleres y depósitos.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad, acorde al carácter de la zona.
Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL

Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE 4102-0050-11 FOLIO 896 DI.SE.TA.

R.e.D RESIDENCIAL EXTRAURBANA Duggan

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente a la vivienda unifamiliar de carácter temporario o permanente.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar la imagen residencial de Barrio con un alto predominio del espacio abierto. ▪ Promover el desarrollo de sus cualidades paisajísticas actuales y el incremento del patrimonio forestal.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio: Mínimo 3m
LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,3 C.A.S. = 0,50
F.O.T. Max.= 0,5 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 40m; superficie: 2000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

U.E. D USOS ESPECÍFICOS Duggan

CARÁCTER	
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
U.E. 1 ESTACIÓN FF.CC..
U.E. 2 UNIDAD SANITARIA
U.E. 3 COLEGIO Y JARDÍN

MORFOLOGIA

PAISAJE

INDICADORES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Federico Odriozola
Director de Registro Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A MEDIDA Nº 4402-0050-M
Nº 897
Fs. 326

P.I. D PRECINTO INDUSTRIAL Duggan

CARÁCTER **OBJETIVO A LOGRAR**	Sector delimitado para las actividades que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial y/o generan molestias a la población localizada en el entorno. • Propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental generado por la propia actividad.

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX.:

(*)VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Mejorar el estado y las condiciones actuales del espacio público y de las áreas libres a fin de atenuar la potencial degradación ambiental del sector.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a normas particularizadas. Las industrias, instalaciones o establecimientos en este distrito tienen la obligación de solicitar el Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en éste Código. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

A.C. D ÁREA COMPLEMENTARIA Duggan

CARÁCTER	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo.
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Mínimo 10 metros
BILATERAL: Mínimo 10 metros
FONDO: Mínimo 10 metros
ALTURA DE EDIF. MAX. : 10 metros- 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,3 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 0,6 DENSIDAD= (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = superficie: 40.000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal.

- Se podrán localizar actividades de carácter turístico recreativo. La factibilidad de localización de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OTM, acorde a la tipología, economía y cultura del lugar, y de lo establecido en el Cap. 11 (si se tratara de bienes de valor patrimonial)

FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Daniela Ibarra
Provincia de Buenos Aires

R.E.D. D RESERVA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Duggan

CARÁCTER **OBJETIVO A LOGRAR**	Zona destinada a la localización de equipamiento deportivo de la localidad.

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar la maximización de las cualidades paisajísticas del sector y el tratamiento del espacio abierto.

INDICADORES

F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a la evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas, dimensionales y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

R.R.1b D RESERVA AMPLIACIÓN RESIDENCIAL 1b Duggan

CARÁCTER	Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual zona R1b.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

INDICADORES F.O.S. Max.= C.A.S. =
F.O.T. Max.= DENSIDAD =

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. =

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado. Se regirá por lo dispuesto por los Art. 16º y 17º del Dto. Ley Nº 8912/77. Hasta tanto se conservarán su uso y subdivisión actual.
- Sujeta a un Plan de habilitación por etapas.

ES COPIA FIEL

Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Oficial
LEGAL Y
TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 899
MUNICIPALIDAD Fs. 328

R.E.V. D RESERVA ESPACIO VERDE Duggan

CARÁCTER	Futura zona prevista para espacio verde.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

INDICADORES F.O.S. Max.= C.A.S. =
F.O.T. Max.= DENSIDAD =

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. =

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a estudio particularizado. Se regirá por lo dispuesto por los Art. 16º y 17º del Dto. Ley Nº 8912/77. Hasta tanto se conservarán su uso y subdivisión actual.
- Sujeta a un Plan de habilitación por etapas.

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

Fs. 329

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 900
D.I.P.B.A.

III.8.3. HOJAS DE ZONA. LOCALIDAD DE VILLA LÍA

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

R.1aVL RESIDENCIAL 1a Villa Lía

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. Admite el comercio diario, periódico y ocasional, así como actividades urbanas propias de un centro de servicios a escala rural.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar el carácter de la zona afianzando el uso residencial y la mayor coexistencia de actividades compatibles.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

VER DISPOSICIONES PARTICULARES

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 100 hab/Ha-

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

R.1b VL RESIDENCIAL 1b Villa Lía

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar el carácter de la zona afianzando el uso residencial y la mayor coexistencia de actividades compatibles.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,0 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

R.2aVL RESIDENCIAL 2a Villa Lía

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad. Admite el comercio diario y periódico.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Lograr la consolidación paulatina de la zona afianzando el uso residencial, y la consecución de adecuadas condiciones urbano-ambientales acordes a la definición del carácter de la Localidad.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,40 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 0,80 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 20 m; superficie: 600 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

R.M VL RESIDENCIAL MIXTA Villa Lía

CARÁCTER	Sector residencial especializado destinado a la localización complementaria de talleres, depósitos y servicios.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Promover un sector destinado a la localización de talleres y servicios de diversas dimensiones, propiciando la erradicación paulatina de actividades no comprendidas en las planillas de usos una vez cesada la actividad, para el uso residencial, conectándolas con el sistema vial principal.

USOS
PREDOMINANTE: Unifamiliar y servicios.
COMPLEMENTARIO: Servicios, talleres y depósitos.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Optativo. Mínimo=3 m
LATERAL: Optativo. Mínimo= 3 m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad.

Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,6 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 1,2 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela

Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 12 m; superficie: 300 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL
Ibarra
- Administrativos
Jerno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4102-0050-11
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 903
MUNICIPALIDAD FOLIO 332

U.E. VL USOS ESPECÍFICOS Villa lía

CARÁCTER **OBJETIVO A LOGRAR**	

USOS
U.E.1 ESTACIÓN FF.CC.
U.E.2 GASODUCTO ALTA PRESION
U.E.3 UNIDAD SANITARIA
U.E.4 CENTRAL ELÉCTRICA

MORFOLOGIA

PAISAJE

INDICADORES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES

CONCEJO DELIBERANTE SAN ANTONIO DE ARECO
REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

R.e.VL RESIDENCIAL EXTRAURBANA Villa Lía

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente a la vivienda unifamiliar de carácter temporario o permanente.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Consolidar la imagen residencial de Barrio con un alto predominio del espacio abierto. ▪ Promover el desarrollo de sus cualidades paisajísticas actuales y el incremento del patrimonio forestal.

USOS
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Obligatorio: 3m
LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3m
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la forestación de veredas y de los espacios abiertos y públicos, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,3 C.A.S. = 0,50
F.O.T. Max.= 0,5 DENSIDAD = 1 vivienda unifamiliar por parcela
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = frente: 40m superficie: 2000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS
Agua potable, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. 4.

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Director Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires
MUNICIPALIDAD

D.U.E VL DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

CARÁCTER	Distrito de urbanización.
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Zona que delimita los sectores destinados a la construcción de conjuntos de viviendas de interés social.

USOS
PREDOMINANTE: Conjuntos de viviendas y emprendimientos residenciales de carácter integral.
COMPLEMENTARIO:
DUE 1: Plan Federal 52 viviendas
DUE 2: Viviendas rurales y Solidaridad
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO:
ALTURA DE EDIF. MAX. : 7,50 metros – 2 niveles

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público y privado de acuerdo al carácter de la zona.

INDICADORES F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
▪ Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.

P.I. VL PRECINTO INDUSTRIAL Villa Lía

CARÁCTER	Sector delimitado para las actividades que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial y/o generan molestias a la población localizada en el entorno.
OBJETIVO A LOGRAR	• Propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental generado por la propia actividad.

USOS
PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE:
LATERAL:
FONDO: 20% del largo del lote
ALTURA DE EDIF. MAX.:
(*)VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE
Mejorar el estado y las condiciones actuales del espacio público y de las áreas libres a fin de atenuar la potencial degradación ambiental del sector.

INDICADORES
F.O.S. = C.A.S. =
F.O.T. = DENSIDAD =
PARC. MIN. = frente: superficie:
*VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
- Zona sujeta a normas particularizadas. Las industrias, instalaciones o establecimientos en este distrito tienen la obligación de solicitar el Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en éste Código. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales.

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

A.C. VL ÁREA COMPLEMENTARIA Villa Lía

CARÁCTER	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS
PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo.
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.
VER CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS.

MORFOLOGIA
RETIROS*: FRENTE: Mínimo 10 metros
BILATERAL: Mínimo 10 metros
FONDO: Mínimo 10 metros
ALTURA DE EDIF. MAX. : 10 metros- 2 niveles

(*) VER NORMAS GENERALES III.2.2.7 a III.2.2.12

ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE

INDICADORES F.O.S. Max.= 0,30 C.A.S. = 0,25
F.O.T. Max.= 0,60 DENSIDAD= (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar:
PARC. MIN. = superficie: 40.000 m2.

(*) VER DISPOSICIONES PARTICULARES

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal.

- Se podrán localizar actividades de carácter turístico recreativo. La factibilidad de localización de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OTM, acorde a la tipología, economía y cultura del lugar, y de lo establecido en el Cap. 11 (si se tratara de bienes de valor patrimonial)

III.8.4. PLANILLAS SÍNTESIS, POR ZONA.

Localidad de San Antonio de Areco

ZONA	F.O.S.	F.O.T	DENSIDAD	PARCELA MINIMA	ALTURA
MCD	0,60	1,20	200 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R1 a	0,60	1,20	200 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R1 b	0,60	1,20	A. 150hab/Ha P. 200hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R1 c	0,60	1,20	130 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R1 d	0,40	0,60	1 Viv./Parc.	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R2 a	0,60	1,20	150 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R2 b	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
R2 c	0,60	1,00	1 Viv./Parc.	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
RM	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
C1	0,60	1,80	150 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	10 m
BC 1	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 25m Sup. 750m2	10 m
BC 2	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 40m Sup. 2000m2	10 m
Re	0,30	0,50	1 Viv./Parc.	Fr. 40m Sup. 2000m2	7,50 m
Re 1	0,30	0,60	1 Viv./Parc.	Fr. 20m Sup. 600m2	7,50 m
ST 1	0,60	1,20	150 hab/Ha	Fr. 12m Sup. 300m2	7,50 m
ZI	0,60	1,00	1 Viv./Parc.	Fr. 40m Sup. 2000m2	No se regula
AC	0,30	0,60	1 Viv./Parc.	Sup. 50000 m2	15 m

ES COPIA FIEL

Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Secretaría de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Localidad de Duggan

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELA MÍNIMA	ALTURA
R1 a D	0,60	1,20	100 hab/Ha	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
R1b D	0,60	1,00	1 Viv./Parc.	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
R2a D	0,40	0,80	1 Viv./Parc.	Fr. 20 m Sup. 600 m2	7,50 m
RM D	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
Re D	0,30	0,50	1 Viv./Parc.	Fr. 40 m Sup. 2000 m2	7,50 m
AC D	0,30	0,60	1 Viv./Parc.	Sup. 40000 m2	10 m

Localidad de Villa Lía

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELA MÍNIMA	ALTURA
R1 a VL	0,60	1,20	100 hab/Ha	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
R1b VL	0,60	1,00	1 Viv./Parc.	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
R2a VL	0,40	0,80	1 Viv./Parc.	Fr. 20 m Sup. 600 m2	7,50 m
RM VL	0,60	1,20	1 Viv./Parc.	Fr. 12 m Sup. 300 m2	7,50 m
Re VL	0,30	0,50	1 Viv./Parc.	Fr. 40 m Sup. 2000 m2	7,50 m
AC VL	0,30	0,60	1 Viv./Parc.	Sup. 40000 m2	10 m

III. CAPITULO 9: DELIMITACION CATASTRAL DE ZONAS

III.9.1 Identificación Catastral. Localidad de San Antonio de Areco

				IDENTIFICACION CATASTRAL
AREA	ZONA	CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	R.1a	I	A	Mz. 42, excepto pcs. Frentistas a calle Zerboni y Arellano.
		I	A	Mzs. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51, excepto pcs. Ftas a calle Arellano.
		I	A	Mz. 52, excepto pac.4 de Arellano e Irigoyen
		I	A	Mz. 53, solo pcs. Ftas. A calle Vieytes
		I	C	Qta. 51 - mz. 51b, excepto pcs. Ftas. a calle Zerboni
		I	A	Mzs. 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37 y 38
		I	A	Mz. 18, 19, 20 (Excepto pc. 1a), 21, 22, 23, 24, 25 y 26, solo pc. ftas. A calle Bolivar
		I	A	Mz. 67, solo ftas. A calle Vieytes
		I	A	Mz. 71, excepto pcs. Ftas. A calle Zerboni y Alsina
		I	A	Mzs. 72, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 81, excepto pcs.ftas.a calle Alsina
		I	A	Mz. 82, solo pcs. Ftas.a calle Vieytes
		I	B	Mz. 86, excepto pcs. Ftas. A calle Zerboni
		I	B	Mzs. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 y 96
		I	B	Mz. 97, solo ftas. Calle Vieytes
		I	B	Mz. 101, excepto pcs. Ftas. A calle Zerboni
		I	B	Mzs. 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 (Prado Español), 110 y 111
		I	B	Mz. 112, solo pcs. Ftas. A calle Vieytes
		I	B	Mzs. 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124 y 125
		I	B	Mz. 126, solo pcs. Ftas. A calle Vieytes
		I	B	Mzs. 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141, solo pcs. Ftas.a calle Italia
URBANA	R.1b	I	C	Qta. 38 - Mz. 38e, solo pcs. Ftas. A calle Lavalle
		I	A	Mzs. 1, 1 bis, 2 y 3, excepto pcs. Ftas. a calle Dr. Smith
		I	A	Mzs. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26, excepto pcs. Ftas. A calle Bolivar
		I	A	Mzs. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,, 13, 14, 15, 16a, 16b, 17a, 27a, 27b, 28, 39, 40, 41,
		I	A	54, 55, 68, 69, 83 y 84
		I	A	Mzs. 53, 67 y 82, exceto pcs. Ftas. A calle Vieytes
		I	A	Mzs. 70 y 85, excepto ftas. Calle Quetgles
		I	B	Mzs. 98, 99, 113, 114, 127, 128, 142, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154,
		I	B	155, 156, 157, 158, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172a, 172b y 172c
		I	B	Mzs. 82, 97, 112 y 126, excepto pcs. Ftas. A calle Vieytes
		I	B	Mzs. 100, 115, 129, 145, 159 y 170, excepto las pcs. Ftas. a calle Quetgles
		I	B	Mzs. 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141, excepto pcs.Ftas.a calle Italia
		I	C	Qta. 4 - Mz. 4b. Excepto pcs. Ftas. A calle Oscar Alonso
		I	C	Qta. 5 - Mzs. 5n y 5p
		I	C	Qta. 5 - Mzs. 5k y 5m, excepto pcs. Ftas. A Dr. Smith
		I	C	Qta. 6 - Mzs. 6ff, 6dd, 6ee - 6hh (excepto pte.pc.1 ocupada por Gimnasio S.L.Saigós)
		I	C	Qta. 6 - Mzs. 6b, 6gg, 6aa y 6bb, excepto pcs. Ftas.a calle Dr. Smith
		I	C	Qta. 13 - comprendida entre calles: Alberdi, Enrique Fitte, Dr. Smith y Quetgles,
		I	C	excepto las pcs. Fts. A calle Quetgles y la pc. De Quetgles y Dr.Smith
		I	C	Qta. 30 y Qta. 30 -Mz. 30b
		I	C	Qta. 39 - Mz.39a
		I	C	Qta. 39, excepto pcs. Ftas. A calle Quetgles
		I	C	Qta. 41 - Mz. 41a
		I	C	Qta. 41, excepto fte. A calle Quetgles
		I	C	Qta. 52 - Mz. 52a y 52c, excepto pcs. Ftas. A calle quetgles
		II	R	Pcs.rurales 39d y 39a, sector comprendidó entre la calle Martínez y proyección de la
		II	R	calle Pellegrini
		II	R	Pc.rual 40c, sector comprendido entre las calles Paz, Pellegrini y proyección de la

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Dirección de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Director Provincial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

				IDENTIFICACION CATASTRAL
AREA	ZONA	CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
		II	R	calle Mitre y Avda.Guiraldes
URBANA	R.1c	I	E	Mzs. 1, 2, 3,5, 6, 7, 9, 10, 13, 14 y 15
		I	F	Mzs. 1, 2, 3, 7, 8 y 12
URBANA	R.1d	I	B	Mzs. 131 y 147
		I	B	Mzs. 130 y 146, excepto las pcs. Ftas. a calle Quetgles
		I	C	Qta. 63 - Mzs. 63c y 63d, Qta. 60; Qta. 60 - Mzs. 60a y 60c; Qta. 64, Qta. 64 - Mz.
		I	C	64a, qta. 68 - mzs: 68b y 68d; Qta. 52 - Mzs.52g y 52e; Qta.42 - Mz. 42b
		I	C	Qta. 42, excepto frente a calle Quetgles
		I	C	Qta. 52 - Mzs. 52d y 52b, excepto pcs. Ftas. Calle Quetgles
		I	C	Qta. 64 - Mz. 64b, expto. pc.Fta. a calle De los Burgueño y pte. de pcs.ftas Dr.Duran
		I	C	Qta. 63 - Mz. 63b, excepto pcs. Ftas. Calle Quetgles y Pc.8a
		I	C	Qta. 63 - Mz. 63a, excepto pcs. Ftas. a calle Quetgles
		I	C	qta. 67, excepto pc. 1
		I	C	Qta.13 - Pc. 9 (Bo. Malvinas Argentinas), Qta. 13 - pte ,de pc. 5a, desde Qetgles
		I	C	hta. A.Bertola y fte. a calle Pallmer, en un ancho similar a pc. 6 de la misma quinta
		I	C	Qta. 1 - Pc. 6
		I	C	Qta. 13 - Mz. 13a, excepto. Pcs. Ftas. a calle Sr. Smith
		I	C	Qta. 13 - Mz. 13c, excepto pcs. Ftas. A calle Dr.Smith
URBANA	R.2a	I	C	Qta. 15 - Mz. 15h; Qta. 18; Qta.19; Qta. 19 - Mzs. 19.a y 19d; Qtas.. 20; 21; 28
		I	C	Qta. 28 - Mz. 28a, 28b y 28c; Qta: 29; Qta. 29 - Mzs. 29a, 29b y 29c;
		I	C	qta. 31 - mz.31c
		I	C	Qta. 32 - Mz. 32a; Qta. 33; Qta. 34; Qta. 34 - Mzs. 34a, 34b y 34c; Qta. 35;
		I	C	Qta. 35 - Mz. 35b;
		I	C	Qta. 43; Qta. 43 - Mzs.43a y 43b; Qta. 44; Qta. 44 - Mz. 44e y 44f; Qta. 45; Qta. 48;
		I	C	Qta. 48 - Mzs. 48c, 48d y 48e; Qta. 49; Qta. 53; Qta. 54
		I	C	Qta. 52 - Pcs 3, 4, 5a y 5 b ; Qta. 40 - Pcs. 3 y 4
	R.2b	I	C	Qta. 5 - Mzs. 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g y 5h
	R.2c	II	R	Pcs. 117d; 117b; 121; 130 y 132
		I	D	Mzs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 y 24
	M.C.D.	I	A	Mz. 42, pcs. Ftas. A calle Arellano, exepto pc. 5g.
		I	A	Pcs.ftas. Calle Arellano de mzs. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51
		I	A	Pc. 4 de Mz. 52
		I	A	Mz. 56, excepto pcs. Ftas. A calle Zerboni
		I	A	Mzs. 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66
		I	A	Mz. 71, pcs. Ftas. a calle Alsina, excepto pc. 1a
		I	A	pcs. Ftas. A calle Alsina de mzs. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 81
URBANA	R.M.	I	C	Qta. 15 - Mzs. 15e, 15d, 15c, 15m y 15n
		I	C	Qta. 17 - Mzs. 17a, 17b, 17c, 17e, 17m, 17n, 17r, 17s, 17t y 17w; Qta.17 - Pc. 4a.
URBANA	DUE 1	I	B	Qta. 31 (Barrio Pte. Perón)
	DUE 2	I	B	Mzs. 116 y 132 (Barrio Pte. Illia)
	DUE3	I	D	Mz. 1 (pcs. 8 a 16), Mz. 5 (pcs. 16 a 21), Mzs. 15, 16, 17, 18, 19 20, 22, 23 y 24
URBANA	DUE 4	I	C	Qta. 15 - Mzs. 15f, 15g, 15r, 15s, 15t, 15w, 15x, 15y, 15z, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15af,
		I	C	15ag, 15am, 15an (B.Alborada)
		I	C	Qta. 15 - Mz. 5h, solo pcs. Ftas. A calle Santiago Luján Salgós (Bo.La Esperanza)
URBANA	DUE 5	I	C	Qta. 16 - Mzs. 16a, 16b, 16c, 16d, 16e y 16f (Barrio 23 de Octubre)
URBANA	DUE 6	I	A	Mz. 20 - Pc. 1a (Barrio Arquitectura)
URBANA	DUE7	I	A	Mzs. 17a, 27a y 27b (BARRIOS Arpesella y Eva Perón)
URBANA	B.C.1	I	C	Qta. 4 - Mz. 4b, solo ftas. Calle Oscar Alonso
		I	C	Qta. 5 - Mzs. 5k (Excepto Pc.2b) y 5m, solo pcs. Ftas. A calle Dr.Smith
		I	C	Qta. 6 - Mzs. 6b, 6gg, 6aa y 6bb, solo pcs. Ftas. A calle Dr.Smith
		I	A	Mzs. 1, 1bis, 2 y 3, solo pcs. Ftas. Calle Dr. Smith
		I	C	Qta. 6 - Frac. I y Frac. III; Qta. 6 - Mzs. 6t, 6u y 6v; Qtas: 10 y 11
		I	C	Qta. 12, excepto qta. 12 - Mz. 12a
		I	C	Qta. 13, pcs. comprendidas en calle Fitte, Ruta Nacional Nº 8, Pallmer y Dr. Smith
		I	C	Qta. 14 - Fracción I
		I	C	Qta. 13 - Mz. 13a - Pcs. 1, 2, , y 4
		I	C	Qta. 13 - Mz. 13c,pcs. Ftas. a calle Dr.Smith
		I	C	Qta. 15 - Mzs. 15a y 15 b, Qta. 15 - Pc. 2c

				IDENTIFICACION CATASTRAL
AREA	ZONA	CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	B.C.2	I	C	Qta. 6, excepto pcs. 1b y 1c
		I	C	Qta. 6 - Frac. II; Qta. 1 - Fr. I; Qta. 7; Qta. 8; qta. 9
		I	C	Qta. 1 - Pcs. 2a y 2b
		I	C	Qta. 12 - Mz. 12a
		I	C	Qta. 13 - Pcs. 1a, 2a y 3b
		I	C	Qta. 14, excepto pc. 3c
		I	C	Qta. 2 - Pcs. 9a, 9b, 9c, 9g, 9h, 9f, 8b, 7f y 7g
		I	C	Qta. 25 - Pcs. 3b, 3c y 3d
		II	R	Pc.19s, 32b, 32g, 32h, 32m, 32d, 32f, 48e, 48f, 48g y 48h
		II	R	Pcs. 20r, 20p, 20h, 20d, 20e, 20f, 48c
		II	R	Pc. 33c, solo franja frentista a Ruta 41
		II	R	Pc. 29a, solo franja frentista a Ruta 41
		II	R	Pc. 33b, estación gas natural
URBANA	E.D.1	I	C	Qta. 66 (Polideportivo)
		II	R	Pc. 40d, 39f y 39c
URBABA	E.D.2	I	B	Mz. 168 - (Cancha Fitte)
URBABA	E.D.3	I	A	Mz. 24 - Pc. 6 (Club de Leones)
URBABA	E.D.4	I	C	Qta. 6 - Mz. 6hh - Parte de pc. 1 (Gimnasio S.L.Saigós)
URBANA	E.D.5	II	R	Pc. 115a (Club de Pescadores)
URBANA	E.C.R.	V	R	Pc. 514f, excepto franja borde Río Areco (Zona P.L.A.)
URBANA	Z.R.	I	C	Qta. 13 - Pcs.11b y 4b
		I	C	Qta. 13 - Pcs. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 10c, 10d y 10e (plano 95-2-83)
		I	C	Qta. 13 - Mz. 13d
		I	C	Qta. 13 - pcs. 7 y 8; Qta. 13 - pate. Pc. 5A (sector no comprendido en R.1.d.)
		I	C	Qta. 30 - Mz. 30c - pcs. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
		I	C	Qta. 2 - parte de Pcs. 1, 2 y 3 (franja ubicada frente zanjón)
		I	C	Qtas. 69 y 70
		I	C	Qta. 67 - Pc. 1
		I	C	Qta. 64 - Mz. 64b, pc. 1 y pcs. 4, 10 y 11, solo franje ftas. A calle Dr.Durán
		II	R	Pc. 85
		II	A	Qta. 46 - Pc. 9 (fte.a calle Savina Petrilli y parte sobre calle Güiraldes)
		II	A	Qta. 46 - Pcs. 6 y 7 de Frac. I y Pcs. 1 y 2 de Frac. VI
		II	R	Parcela 52
URBANA	P.I.	I	B	Mzs. 162 y 169
		I	B	Frac. I - Pc. 1 c
		I	C	Qta. 15 - Pcs. 3d, 3c, 3d, 4b, 5, 6 y 7
		I	C	Qta. 2 - Pc. 9d
		II	R	Parcela 44
URBANA	U.E.1	I	C	Qtas. 22 y 23 (Cementerio)
	U.E.2	I	C	Qta. 17 (pte. Pc. 4)
		I	D	Mz. 6 - Pc. 6
		I	C	Qta. 15 - Mz. 15s - Pte. De pc.4
	U.E.3	I	B	Mz. 102 (HOSPITAL EMILIO ZERBONI)
	U.E.4	I	B	Mz. 150 (Congregación)
	U.E.5	I	B	Mz. 151 (Asilo)
	U.E.6	I	C	Qta 6 - Pcs. 1c (Planta depuradora) y pc. 1b
	U.E.7	I	C	Qta. 5 - Mz. 5k - Pc. 2b (terminal)
	U.E.8	I	B	Fr. I - Pc. 2b (Estación FF.CC.)
	U.E.9	II	R	Pc. 33b
	U.E.10	I	B	Mz. 122 - Pte. De pc. 10 (tanque agua corriente)
	U.E.11	II	R	Pc. 20p (Fundación San Antonio)
	U.E.12	II	R	Pc. 114a (Hogar San Camilo)

ES COPIA FIEL

Daniela Ibarra
...os Técnico - Administrativos
...n de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

				IDENTIFICACION CATASTRAL
AREA	ZONA	CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	P.L.A.	I	C	Qta. 5 - Frac. I - Pcs. 1, 2 y 3
		I	C	Qta. 5 - Mz. 5 a
		I	C	Qta. 4 - Mz. 4a
		I	C	Qta. 38 - Mzs. 38a, 38b, 38c y 38d
		I	C	Qta. 38 - Mz. 38e; excepto pcs. Ftas. A calle Lavalle
		I	C	Qtas. 51 a, 56, 57, 58, 62 y 65
		I	F	Mzs, 4, 9 y 13
		I	F	Frac. I - Pcs. 1b, 1a y 2
		V	R	Franja borde Río Areco comprendiendo parcialmente las pcas. 514f, 526c, 529n y 530n
		II	R	Pc. 40c - excepto franja frentista a calle Martínez
		II	R	Pcs. 39e y parte de pcs.39d y 39a
		VI	R	Pcs. 933g, 933ad, 933ag y 933ak
URBANA	R.e.1	I	C	Qtas.24, 26a, 26b, 27, 36 - fracs. I y II, 37a, 37b, 46, 46 -Mz.46b, 47, 55.
		I	C	Qta. 50 - Mzs. 50a y 50b
		I	C	Qta. 25 , excepto Pcs. 3b, 3c y 3d
		II	R	Pcs. 32e, 45a, 47, 60e, 60f, 60g, 60h
		II	A	Fr. I - Pc. 1
URBANA	S.T.1	I	C	Qta. 51 - mz. 51b, solo pcs. Ftas. a calle Zerboni
		I	A	Mz. 42, 56 y 71, solo parcelas frentistas a calle Zerboni
		I	B	Mz. 86 y 101, solo parcelas frentistas a calle Zerboni
URBANA	E.V.	I	E	Mz. 11
		I	A	Mzs. 34, 38, 27c - Pc. 1
		I	A	Mz. 17 - Fracción II
		I	B	Mzs. 121
		I	D	Mz. 21
		I	C	Qta. 16 - Frac. I
		I	C	Qta. 40 - Po. 2c
COMPLE-		II	R	21a, 22b, 23b, 23h, 23g, 24, 28, 29a, 33c, 35, 49, 50a, 50b, 66a, 67, 68, 75c, 75d, 76,
MENTARIA		II	R	77a, 77b, 97
		II	R	40b, 41, 42, 43, 116, 118a, 157a, 157b, 157c, 157d, 157f, 157g.
		II	R	134, 135c, 135b, 135e, 136b, 157h, 157j, 157k, 157m, 157n, 157p, 157r, 157s, 157w,
		II	R	157y, 157z, 157aa, 157ab, 157ac, 157ad, 157ae, 137, 138, 139, 140b, 140d, 140e, 140f,
		II	R	140g, 140h, 140m, 140n, 140r, 164, 165, 166, 167,168,169, 170, 158, 159, 160, 161b,
		II	R	162a, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171d, 171c, 175d, 175m
		II	R	98a, 99a, 141, 142, 143b, 143c, 143d, 143e, 144, 145, 146, 147, 175f, 172, 173, 176, 177,
		II	R	178, 179, 213a

III.9.2. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL - LOCALIDAD DE DUGGAN

AREA	ZONA	IDENTIFICACION CATASTRAL		
		CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	R.1b d	V	A	Mzs. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60. Mz. 32 a excepción de pc. 5
	Reserva	V	R	Parte de Pc. 761c
URBANA	R.1a d	V	A	Mzs.12, 19, 26, 33, 40, 47
		V	A	Mz. 54 - Pcs. 1b, 2a, 3a
URBANA	R.2a d	V	B	Fracción IV - todas las parcelas excepto la pc.1
URBANA	R.e d	V	B	Fracción I : Pcs. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
		V	B	Fracciónes II y III
URBANA	R.M. d	V	A	Mzs. 2, 3, 4, 5
URBANA	P.I. d	V	A	Mz. 54 - Pc. 4a
COMPLE-MENTA-RIA	A.c.R d	V	B	Fracción IV - Pc. 1
		V	B	Fracción I - Pcs. 1, 2, 3, 11
		V	R	Pcs. 677q, 677r, 677s, 677t, 677v, 677w, 677x, 677y, 667z, 677aa, 677ab, 677ac, 700a, 700b, 700d, 700e, 700h, 700c, 700f, 700g, 700j
	U.E. d	V	R	Pc. 761b (Escuela Nº 9, Edificio Jardín de Infantes y Escuela Agraria)
		V	R	Estación de FF.CC. (predio no catastrado)
		V	R	Parte de Pc. 761c, contigua a pc. 761b
		V	A	Mz. 32: pc. 5 (unidad sanitaria)
	E.V.d d	V	R	Parte de pc. 761c
RURAL	ZCC	V	R	Pcs. 701, 703 y 704a

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO CAMPO
Oficial
ASESORÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 909
DI.SE.TA.

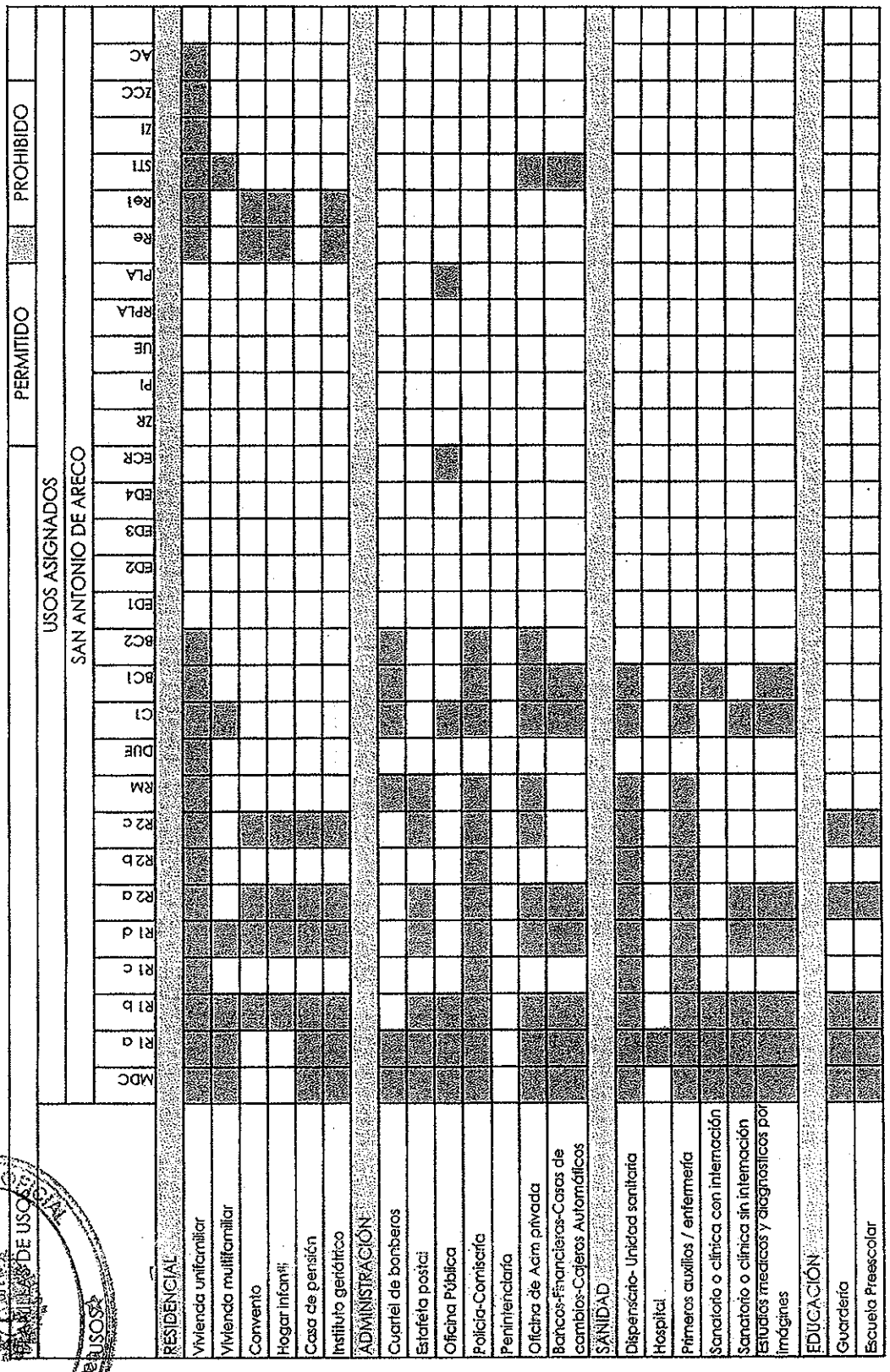
DELIMITACION CATASTRAL. LOCALIDAD DE VILLA LIA

AREA	ZONA	IDENTIFICACION CATASTRAL		
		CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	R.1a vl	VI	A	Mzs. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52
			B	Qta. 17 - Mzs. 17a, 17b, 17c, 17d
URBABA	R.2a vl	VI	A	Mzs. 1, 2, 13, 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30, 41, 42.43,
			A	44, 55, 56
			B	Qta- 20 : Mzs. 20a, 20b,20c. 20d
			B	Qta. 30 : Mzs. 30a, 30b, 30c, 30d
			B	Qta. 18 y 19
			B	Qta. 29
			B	Qta. 14 : Mz. 14a. 14 d - Mz. 14 b :pc.2
URBANA	R.1b vl	VI	A	Mzs. 11, 12, 25, 26, 40, 53, 54
URBANA	R.M. VI	VI	B	Qta. 15 - Mzs. 15a, 15b, 15c, 15d
			B	Qta. 16 - Mzs. 16a, 16b, 16c, 16d
			B	Qta. 28 - Mzs. 28a, 28b, 28c, 28d
URBANA	D.U.E. 1		B	Qta. 7 - Pc. 2
	D.U.E. 1		B	Qta. 13 - Pc. 2
	D.U.E. 1		B	Qta. 14 - Mz. 14c
	D.U.E. 2	VI	A	Mzs. 38, 39
URBANA	E.V. vl	VI	A	Mz. 35
URBANA	P.I. vl	VI	C	Chacra 12 - Pcs. 2 a, 3a
			C	Chacra 13 - parte de pc. 2 con fte.a calle San Matín
URBANA	R.e. vl	VI	B	Qtas. 3, 8, 21, 31, 32, 33
COMPLE-MENTARIA	A.C. vl	VI	B	Qtas. 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26,
			B	27, 34
			B	Qta. 7 - Pc. 1
			B	Qta. 13 - Pc. 1
			C	Chacra 12 - Pcs. 1, 3b, 4, 5, 6
			C	Chacras 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24,
			C	25, 26 y 27
			C	Chacra 13: Pc. 1 y pc.2, a excepción de PI
	U.E. vl	VI	R	Pc. 790c - Central eléctrica
			R	Parte de Pc. 790b - Gasoducto alta presión
			A	Rr. I - Pc. 1 - Estación FF.CC.
			B	Qta. 14 - Mz. 14b: Pc. 1: Unidad Sanitaria
	Z.C.C.	VI	R	Pcs.883, 884, 893a, 894 y 895
	Z.I.	VI	R	Pc. 889m

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

III. CAPITULO 10: PLANILLAS DE USOS

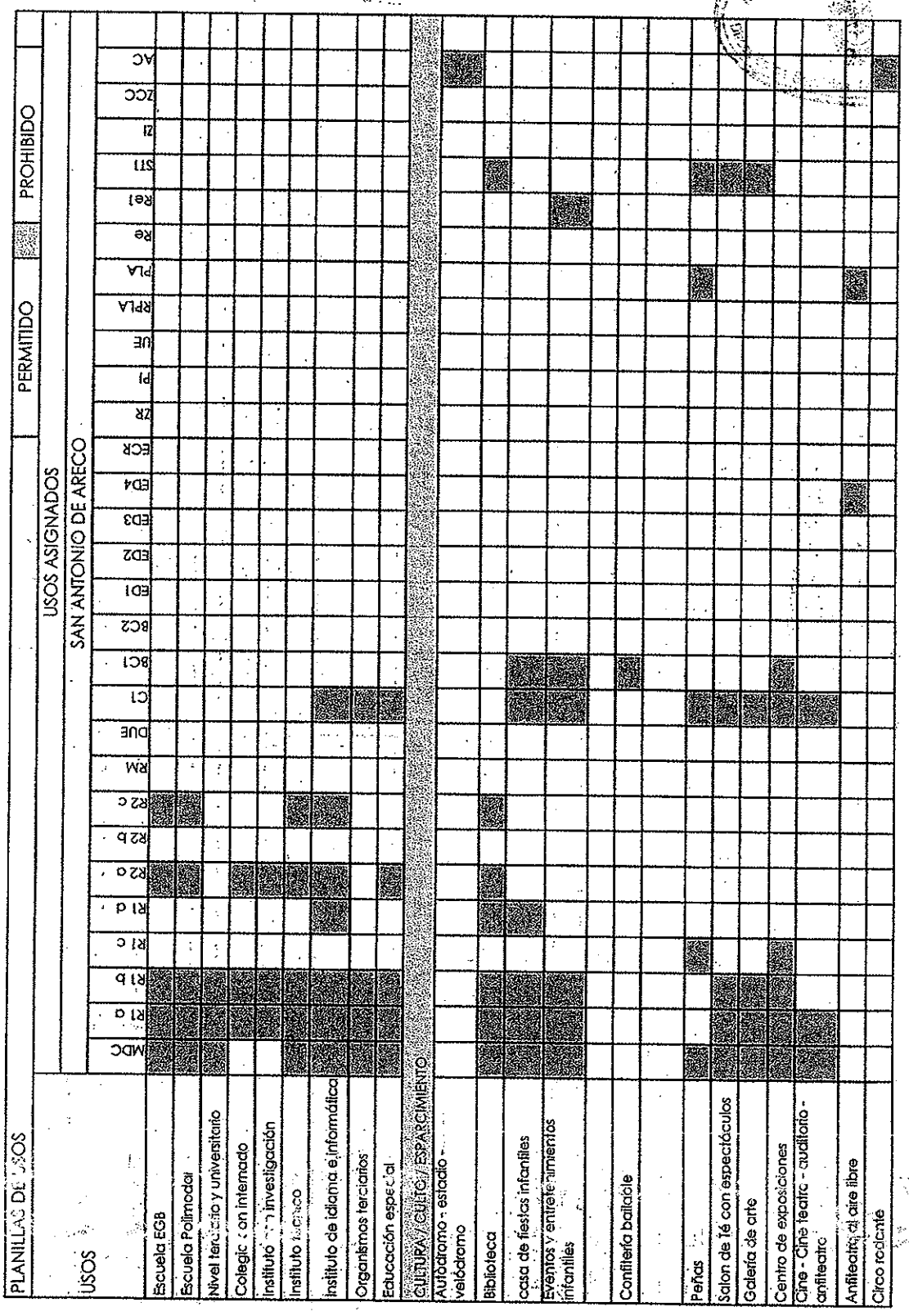
III.10.1. Planillas de Usos. Localidad de San Antonio De Areco


PERMITIDO
PROHIBIDO
USOS ASIGNADOS
SAN ANTONIO DE ARECO
MDC
R1 a
R1 b
R1 c
R1 d
R2 a
R2 b
R2 c
RM
DUE
C1
BC1
BC2
ED1
ED2
ED3
ED4
ECR
ZR
PI
UE
RPLA
PLA
Re
Re1
ST1
ZI
ZCC
AC
RESIDENCIAL
Vivienda unifamiliar
Vivienda multifamiliar
Convento
Hogar infantil
Casa de pensión
Instituto geriátrico
ADMINISTRACIÓN
Cuartel de bomberos
Estafeta postal
Oficina Pública
Policía-Comisaría
Peninhenciaría
Oficina de Adm privada
Bancos-Financieras-Casas de cambios-Cajeros Automáticos
SANIDAD
Dispensario- Unidad sanitaria
Hospital
Primeros auxilios / enfermería
Sanatorio o clínica con internación
Sanatorio o clínica sin internación
Estudios médicos y diagnósticos por imágenes
EDUCACIÓN
Guardería
Escuela Preescolar

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FIEL COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FIRMA Y SELLO
Dirección Provincial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires



CONSULTORES ASOCIADOS
4102-0080-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 912
MUNICIPALIDAD
Fs. 341

PLANILLA 3 DE USOS

PERMITIDO | PROHIBIDO

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Rel	ST1	ZI	ZCC	AC
Mercerías - sederías - lanas - fantasías																													
Panadería - confitería (elaboración y venta)																													
Pastas frescas: Elaboración Propia																													
Kiosco - lotería - polirubros																													
Antigüedades																													
Artículos para el hogar - cristalería - audio - video																													
Fruteria y verduleria																													
Vinería sin fraccionamiento																													
Chocolatería Dulces - alfajores - exquisiteses 1																													
Zapatería. Venta																													
Talabartería y marroquinería artesanal con expo y venta 1																													
Calzado, maletas, bolsos de mano y artículos de cueros artesanales																													
Accesorios de moda																													
Regalos y decoración																													
Floreria y artículos de jardinería																													
Perfumería y cosmética																													
Juguetería																													
Ropa (venta)																													
Ropa de cama y blanquería																													
Textiles en telar: fabricación, esposición y venta 1																													
Colchones y sommiers																													

REGISTRO OFICIAL
Pcia. y Ciudad de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO

ES COPIA FIEL
Daniela Ibarra
Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL
CAMPO
Director Provincial Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

PLANILLAS DE USOS

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

PERMITIDO | PROHIBIDO

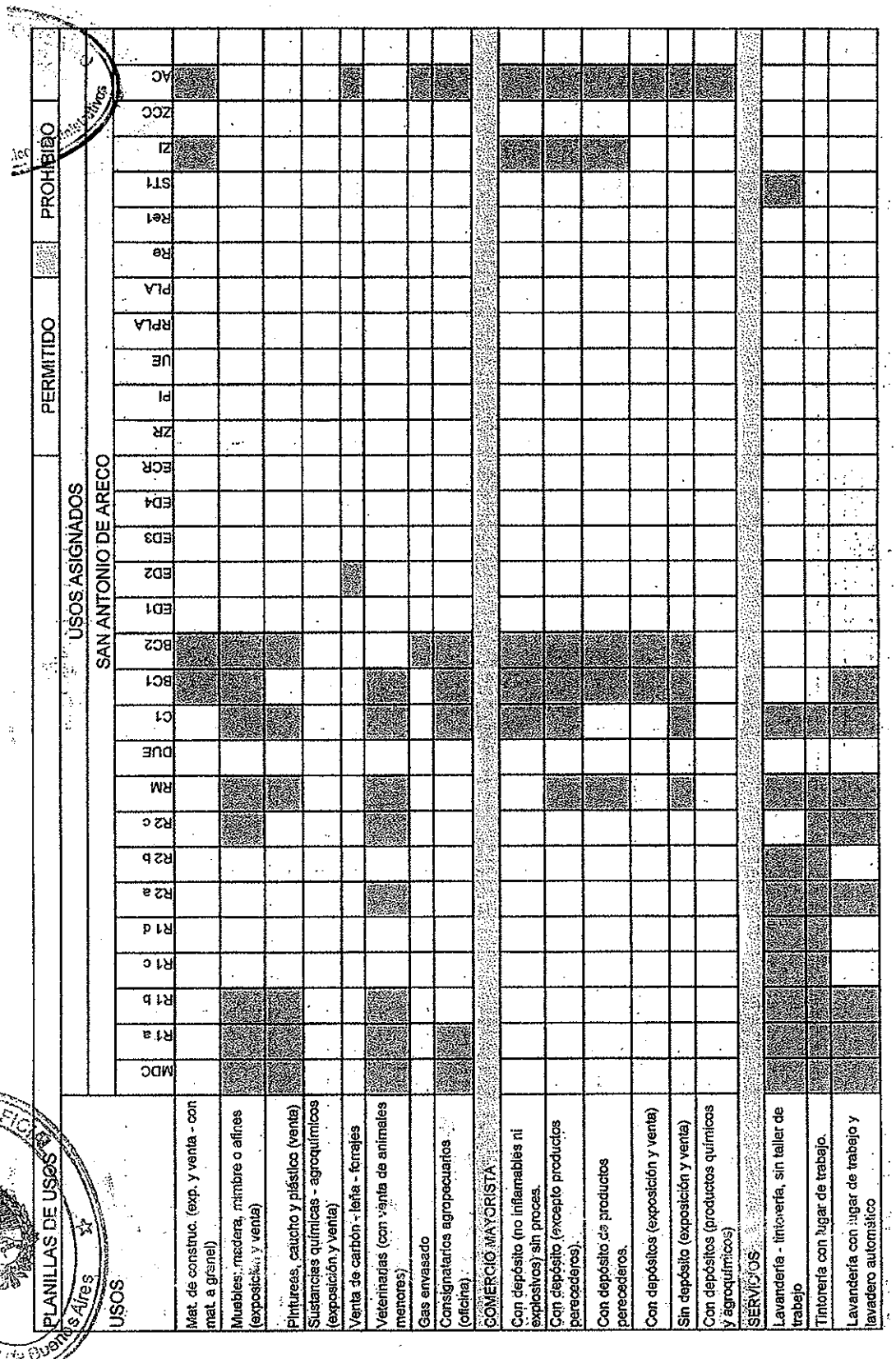
USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre																													
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas																													
Club social y cultural sin deportes																													
Gimnasio - sauna - solarium																													
Piscinas de natación cubiertas o descubiertas																													
Museo																													
Sala de billar y bowling																													
Templo																													
Jardín botánico																													
Zoológico																													
Vivero																													
COMERCIO																													
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio																													
Pollería y productos de granja																													
Comidas para llevar																													
Carnicería - Pescadería																													
Farmacia																													
Ferretería - bazar - materiales eléctricos - iluminación																													
Chacinados																													
Productos dietéticos y vitaminas																													
Heladería (elaboración y venta)																													
Productos lácteos - venta																													
Librería - papelería - cotillón																													

MUNICIPALIDAD - SAN

Ord. 4052-2050-M

Ministerio de Gobierno FOLIO 913 DIRECTA

Fs. 342



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO	PROHIBIDO

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Mat. de construc. (exp. y venta - con mat. a granel)																													
Muebles; madera, mimbre o afines (exposición y venta)																													
Pinturas, caucho y plástico (venta)																													
Sustancias químicas - agroquímicos (exposición y venta)																													
Venta de carbón - leña - forrajes																													
Veterinarias (con venta de animales menores)																													
Gas envasado																													
Consignatarios agropecuarios (oficina)																													
COMERCIO MAYORISTA																													
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin proces.																													
Con depósito (excepto productos perecederos).																													
Con depósito de productos perecederos.																													
Con depósitos (exposición y venta)																													
Sin depósito (exposición y venta)																													
Con depósitos (productos químicos y agroquímicos)																													
SERVICIOS																													
Lavandería - tintorería, sin taller de trabajo																													
Tintorería con lugar de trabajo.																													
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático																													

REGISTRO OFICIAL Pcia. y Ciudad de Buenos Aires

SAN ANTONIO DE ARECO

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO COMBA
Director Provincial Oficial
SUBSECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

PLANILLAS DE USOS

PERMITIDO | PROHIBIDO

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Joyería, platería, artesanías en metal, madera, ósea y cerámica 1																													
Instrumentos de precisión científica																													
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio																													
Óptica - ortopedia																													
Respuestos de automotor (venta)																													
Rodados - bicicletas - motos(venta)																													
Automotores. Casas rodantes. Embarcaciones (exposición y vtas)																													
Armería y cuchillería. Artículos para caza y pesca.																													
Artículos de deportes																													
Mercados y ferias (en la vía pública)																													
Compra y venta (muebles)																													
Compra y venta de máquinas usadas																													
Casas prefabricadas - exposición y venta																													
Computación y muebles de oficinas																													
Galerías comerciales																													
Supermercado menor o igual a 200 m2 de Sup. expos. y venta.																													
Supermercado mayor o igual 200 m2 de Sup. expos. y venta.																													
Materiales de construcción (expos. y venta sin depósito)																													
Materiales de construcción (expos.y venta excluye mat. a granel)																													

1 implica la fabricación en pequeña escala, en empresas de tipo familiar; y cuyo proceso de elaboración a la vista forma parte del atractivo del establecimiento.

MUNICIPALIDAD

4102-0050-11

12

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 914
D.I.SE.TA.

MUNICIPALIDAD
San Antonio de Areco
Fs. 343

PLANILLAS DE USOS — USOS ASIGNADOS — SAN ANTONIO DE ARECO — PERMITIDO — PROHIBIDO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Lavadero automático de autos									■			■	■																
Lavado y engrase de autos									■			■	■														■		
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial													■														■		■
Estudios y consultorios profesionales		■	■	■	■	■	■				■	■																	
Funebre con velatorios		■				■						■																	
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)		■	■	■	■	■	■				■	■													■				■
Hotel alojamiento		■	■	■	■	■	■						■																■
Cabañas - viviendas destinadas a turismo		■	■	■	■	■	■				■	■													■				■
Camping con instalaciones sanitarias																■													
Laboratorio de análisis clínicos y otros		■	■	■	■	■	■																						
Seguros de vehículos		■	■	■	■	■	■				■	■																	
Obrador de obra pública o privada													■																■
Cerrajería de automotores			■	■	■	■	■	■	■		■	■																	
Tapicería de muebles			■	■	■	■	■	■	■		■	■																	
Reparación de Artículos electrodomésticos									■			■																	
Local de actividades políticas		■	■	■	■	■	■	■	■		■																		
Sindicatos y asociaciones laborales		■	■	■	■	■	■																						
Laboratorio de semillas.									■			■	■																
Laboratorio agropecuario													■																
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO																													
Centrales telefónicas		■	■	■	■	■	■						■															■	■
Depósito de agua																													

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL
DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Dirección Asistencia Oficial
SECRETARÍA LEGAL Y
TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

PLANILLAS DE USOS

USOS ASIGNADOS SAN ANTONIO DE ARECO — PERMITIDO — PROHIBIDO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Servicios personales (repac de calzado - relojes - etc)																													
Peluquería																													
Centro de estética																													
Telefonía celular y accesorios.																													
Alarmas para automóviles e inmuebles.																													
Agencias de turismo - Seguros - Inmobiliaria - Gestoría																													
Puesto de información turística																													
Agencias de publicidad, recepción de avisos.																													
Bar - café - salón de té - confitería																													
Restaurante - casas de comida																													
Pizzería - Pastas																													
Fast Food																													
Wine bar																													
Bar temático																													
Cyber (acceso a internet)																													
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)																													
Estación de radio y TV (estudios)																													
Locutorio																													
Alquiler de películas																													
Alquiler de bicicletas																													
Reparación de bicicletas																													
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)																													
Gomería venta y reparación																													

Fs. 364
Ministerio de Gobierno
FOLIO Nº 995
DI.SE.TA.

PERMITIDO | PROHIBIDO

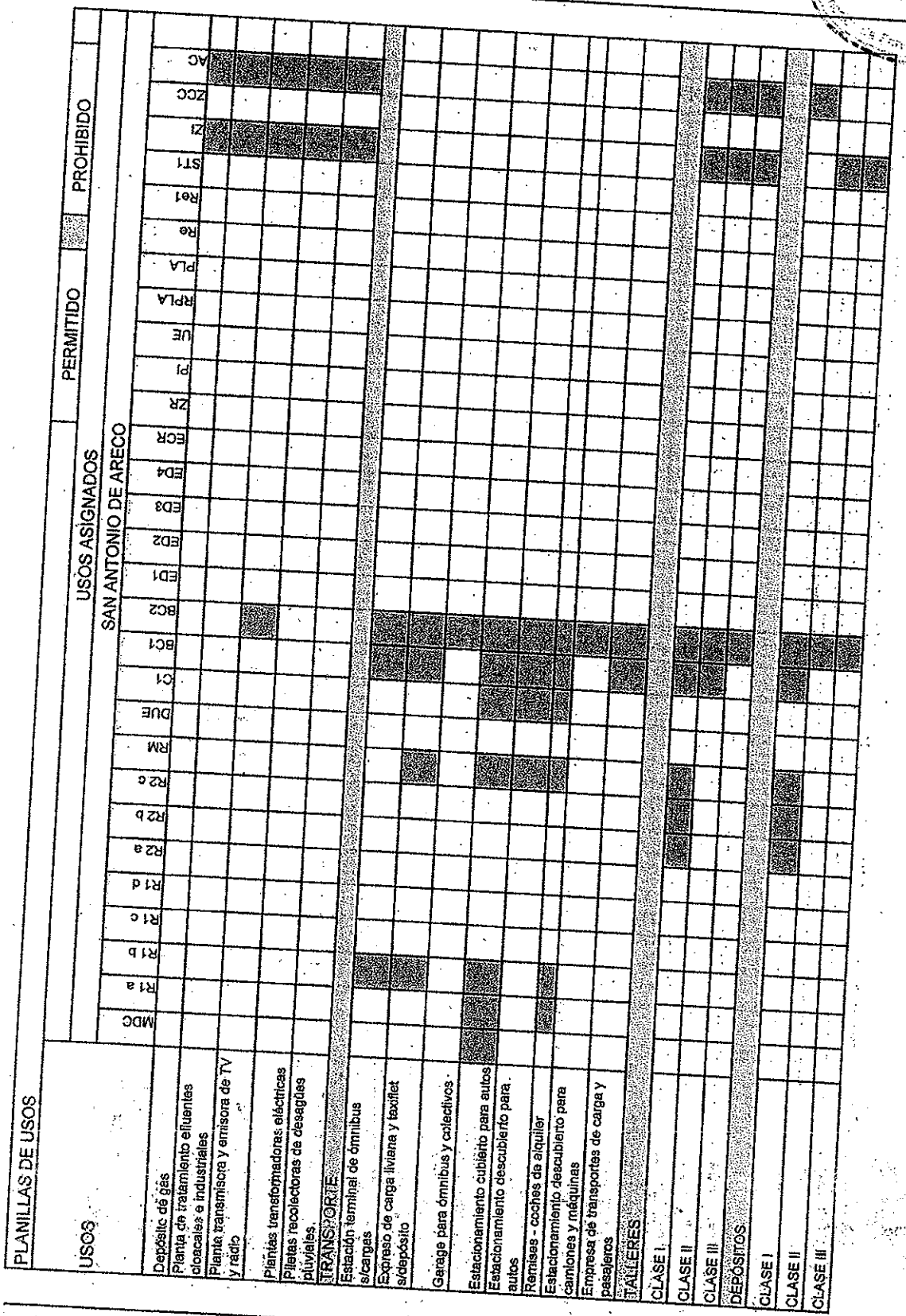
USOS ASIGNADOS SAN ANTONIO DE ARECO

PLANILLAS DE USOS

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Ret	ST1	ZI	ZCC	AC
OTROS USOS																													
Criadero de aves																													
Explotación apícola																													
Matadero																													
Feria ganadera																													
Cementerio																													
Aeroclub																													
Golf																													
Disposición de residuos																													
INDUSTRIA																													
Elaboración de fiambres y embutidos																													
Elaboración de sopas																													
Fabricación de productos lácteos y derivados																													
Envasado y conservación de frutas y legumbres																													
Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales																													
Productos de molinería																													
Panificadora																													
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces																													
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados																													
Industria de bebidas																													
Fabricación de textiles																													

REGISTRO OFICIAL
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SAN ANTONIO DE ARECO

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
FEDERICO OCAMPO
Director Provincial
Provincia de Buenos Aires



4021-0050-M

345

12

PLANILLAS DE USOS — PERMITIDO — PROHIBIDO

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Fabricación de muebles y accesorios, excepto plástico y metal																													
Fabricación de papel y productos de papel, imprenta y editoriales																													
Fraccionamiento de sustancias químicas industriales, abonos, plaguicidas y resinas sintéticas																													
Fabricación de pinturas, barnices y lacas																													
Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados para tocador																													
Fabricación de velas y fósforos																													
Fabricación de velas artesanales																													
Fabricación de productos cerámicos, no refractario para uso no estructural																													
Fabricación de mosaicos y ladrillos cerámicos																													
Fabricación de vidrios y productos de vidrio																													
Fabricación de espejos y vitraux																													
Fabricación de plazas aislantes de vidrio																													
Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento																													
Corte, tallado y acabado de piedra fuera de la cantera																													

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires
SAN ANTONIO DE ARECO
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 916
DIRECTA

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL
DEL ORIGINAL
Provincia de Buenos Aires

PLANILLAS DE USOS

PERMITIDO | PROHIBIDO

USOS ASIGNADOS

SAN ANTONIO DE ARECO

USOS	MDC	R1 a	R1 b	R1 c	R1 d	R2 a	R2 b	R2 c	RM	DUE	C1	BC1	BC2	ED1	ED2	ED3	ED4	ECR	ZR	PI	UE	RPLA	PLA	Re	Re1	ST1	ZI	ZCC	AC
Fabricación de productos primarios de hierro y acero, excepto la forja y fundición																													
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos de ferretería, inc. Expo. y venta																													
Art. de metal de uso doméstico, herramientas de mano; herramienta de fontanería, carpintería y otros oficios																													
Fabricación de muebles y accesorios de metal																													
Fabricación de productos estructurales de metal																													
Fabricación de recipientes de gas comprimido y gas licuado																													
Almacenamiento y fraccionamiento de gases																													
Tratamiento y fraccionamiento de metales																													
Rectificación de motores																													
Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal																													
Fabricación de sujetadores de metales, recipientes y artículos de alambre																													
Fabricación de piezas y accesorios de máquinarias y herramientas, motorizadas o no.																													
Fabricación y preparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática																													

MUNICIPALIDAD

Fs. 347
POLIO 997

12

III.10.2. Planillas de Usos. Localidad De Duggan y Villa Lía

REGISTRO OFICIAL Pcia. de Buenos Aires

4102-0050-11

348

998

PLANILLAS DE USOS

PERMITIDO | PROHIBIDO

USOS	USOS ASIGNADOS															
	VILLA LIA								DUGGAN							
	R1 a vl	R1 b vl	R2 a vl	RM vl	UE vl	Re vl	AC vl	Pl vl	R1 a d	R1 b d	R2 a d	RM d	ED d	UE d	Pl d	Re d	AC d
RESIDENCIAL																	
Vivienda unifamiliar																	
Vivienda multifamiliar																	
ADMINISTRACIÓN																	
Estafeta postal																	
Oficina Pública																	
Policía-Comisaría																	
Bancos-Financieras-Casas de cambios-Cajeros Automáticos																	
SANIDAD																	
Dispensario- Unidad sanitaria																	
Primeros auxilios / enfermería																	
Sanatorio o clínica con internación																	
Sanatorio o clínica sin internación																	
Estudios médicos y diagnósticos por imágines																	
EDUCACIÓN																	
Guardería																	
Escuela Preescolar																	
Escuela EGB																	
Escuela Polimodal																	
Colegio con internado																	
Instituto de investigación																	
Instituto técnico																	
Instituto de idioma e informática																	
Organismos terciarios																	
Educación especial																	
CULTURA / CULTO / ESPARCIMIENTO																	
Biblioteca																	
casa de fiestas																	
Eventos y entretenimientos infantiles																	
Bolte - Club nocturno																	
Peñas																	
Salon de Té con espectáculos																	
Piscinas de natción cubiertas o descubiertas																	
Sala de billar y bowling																	
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre																	
Club social y cultural sin deportes																	
Templo																	
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas																	
COMERCIO																	
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio																	
ventas de aves y productos de granja																	
Comidas para llevar																	
Carnicería - Pescadería																	
Farmacia																	
Ferretería - bazar - materiales eléctricos - iluminación																	
Flambrería - Rotisería - chasinados																	
Heladería (elaboración y venta)																	
Productos lácteos - venta																	
Productos dietéticos y vitaminas																	
Librería - papelería - cotillón																	
Mercerías - cedería - lanas - fantasías																	
Armería y cuchillería. Art para caza y pesca																	

PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO	PROHIBIDO																		
USOS	USOS ASIGNADOS																			
	VILLA LIA								DUGGAN											
	R1 a vl	R1 b vl	R2 a vl	RM vl	UE vl	Re vlc	AC vl	Pl vl	R1 a d	R1 b d	R2 a d	RM d	ED d	UE d	Pl d	Re d	AC d			
Panadería - confitería (elaboración y venta)																				
Pastas frescas. Elaboracón Propia																				
Kiosco - lotería - polirubros																				
Frutería y verdulería																				
Chocolatería Dulces - alfajores - exquisiteses 1																				
Talabartería y marroquinería artesanal con expo y venta 1																				
Calzado, maletas, bolsos de mano y artículos de cueros artesalanes																				
Regalos y decoración																				
Florería y artículos de jardinería																				
Perfumería y cosmética																				
Juguetería																				
Ropa (venta)																				
Textiles en telar: fabricación, esposición y venta 1																				
Joyería, platería, artesanías en metal, madera, asta y cerámica 1																				
Óptica - ortopedía																				
Respuestos de automotor (venta)																				
Rodados - bicicletas - motos																				
Automotores. Casas rodantes. Embarcaciones (exposición y vtas)																				
Casas prefabricadas - exposición y venta																				
Supermercado menor o igual a 200 m2 de Sup. expos. y venta.																				
Compra y venta de máquinas usadas																				
Materiales de construcción (expos. y venta sin deposito)																				
Materiales de construcción (expos.y venta excluye mat. a granel)																				
Materiales de construcción (expos.y venta con mat. a granel)																				
Muebles: madera, mimbre o afines (exposición y venta)																				
Pintureas, caucho y plástico (venta)																				
Sustancias químicas - agroquímicos (exposición y venta)																				
Venta de carbón - leña - forrajes																				
Veterinarias (con venta de animales menores)																				
Gas envasado																				
Consignatarios agropecuarios																				
COMERCIO MAYORISTA																				
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin proces.																				
Con depósito (excepto productos perecederos).																				
Con depósito de productos perecederos.																				
Sin depósito (exposición y venta)																				
Con depósitos (productos químicos y agroquímicos)																				
SERVICIOS																				
Tintorería con lugar de trabajo.																				
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático																				
Servicios personales (repac de calzado - relojes - etc)																				
Peluquería																				
Bar - café - salón de té - confitería																				
Cyber (Acceso a Internet)																				
Agencias de publicidad, recepción de avisos.																				

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

Provincia de Buenos Aires

4102-0050-11
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 919
349

PLANILLAS DE USOS — PERMITIDO — PROHIBIDO

USOS	USOS ASIGNADOS																	
	VILLA LIA								DUGGAN									
	R1 a vl	R1 b vl	R2 a vl	RM vl	UE vl	Re vl	AC vl	Pl vl	R1 a d	R1 b d	R2 a d	RM d	ED d	UE d	Pl d	Re d	AC d	
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)																		
Estación de radio y TV (estudios)																		
Locutorio																		
Alquiler de películas																		
Alquiler de bicicletas																		
Reparación de bicicletas																		
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)																		
Lavadero automático de autos																		
Lavado y engrase de autos																		
Gomería, venta y reparación																		
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial																		
Estudios y consultorios profesionales																		
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)																		
Camping con instalaciones sanitarias																		
Laboratorio de análisis clínicos y otros																		
Seguros con revisión de vehículos																		
Obrador de obra pública o privada																		
Cerrajería de automotores																		
Tapicería de muebles																		
Reparación de Artículos electrodomésticos																		
Local de actividades políticas																		
Sindicatos y asociaciones laborales																		
Laboratorio de semillas.																		
Laboratorio agropecuario																		
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO																		
Centrales telefónicas																		
Depósito de agua																		
Depósito de gas																		
Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales																		
Planta transmisora y emisora de TV y radio																		
Plantas transformadoras eléctricas																		
Piletas recolectoras de desagües pluviales																		
TRANSPORTE																		
Estación terminal de ómnibus s/cargas																		
Expreso de carga liviana y taxiflet s/depósito																		
Garage para ómnibus y colectivos																		
Estacionamiento cubierto para autos																		
Estacionamiento descubierto para autos																		
Remises - coches de alquiler																		
Estacionamiento descubierto para camiones y auto																		
Empresa de transportes de carga y pasajeros																		
TALLERES																		
CLASE I																		
CLASE II																		
CLASE III																		
DEPÓSITOS																		
CLASE I																		
CLASE II																		
CLASE III																		
OTROS USOS																		
Criadero de aves																		
Explotación apícola																		
Matadero																		
Golf																		

REGISTRO
Provincia de Buenos Aires

III. CAPITULO 11: PROTECCION DEL PATRIMONIO

III.11.1. Objetivos Generales

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio.

Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar los valores de uso y cambio.
b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

III.11.2. Valores Patrimoniales

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras cómunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos valores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos valores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y su relación entre ambos.

III.11.3. De Las Disposiciones Del Presente Capítulo

El presente capítulo establece las acciones de preservación, catalogación y protección de aquellos bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental del Partido de San Antonio de Areco, así como también, determina el alcance de las declaraciones de interés patrimonial de aquellos y las modalidades que adoptará el D.E. para llevar a cabo lo preceptuado en el presente Capítulo

III.11.4. Declaración De Interés Patrimonial

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

A- Histórico-Simbólico-Social: Edificio, sitio o sector del Area Urbana, Complementaria o Rural del Partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la Provincia o de la Nación, o que por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes

características: A-Relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.

B- Valor Artístico- Arquitectónico: Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

III.11.4.1. Alcances De La Declaración De Interés Patrimonial

La declaración de interés patrimonial comprende:

a) La parcela con todas las características topográficas y naturales
b) Vegetación que esta incluye
c) La materialización de la línea de borde: cerca, reja o muro
d) El o los edificios
e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, faroles, veletas, fuentes, etc.

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá a través de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco los mecanismos de actuación establecidos en este Código.

III.11.5. De La Comisión De Preservación Patrimonial

La declaración de interés patrimonial de los bienes se realizará a través de una Ordenanza aprobada por el Honorable Concejo Deliberante a propuesta del Departamento Ejecutivo la cual deberá ser acompañada de los antecedentes y estudios que la fundamentan. El mismo requisito regirá para su desafectación.

Los bienes que a la promulgación del presente Código estuvieran declarados de Interés Municipal o Lugar Histórico, quedan sujetos a ésta, con sus efectos y alcances.

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el presente Capítulo se crea la:

Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, la que estará constituida por:

a) El Director de Planeamiento Municipal
b) El Director de Turismo
c) El Secretario Legal y Técnico y Asesor Letrado

El Departamento Ejecutivo, adicionalmente, determinará la oportunidad y pertinencia de incluir como miembro(s) de esta Comisión: Instituciones u Organismos provinciales, nacionales o internacionales con

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL
Dr. Enrique Ramos
Director Provincial
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

CONFORME A ORIGINAL
Nº 2-0050-11
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 921
Fs. 351
MUNICIPALIDAD

incumbencia en la materia, expertos o especialistas de probada trayectoria en la temática, como asimismo representantes de la comunidad vinculados a la historia y la cultura local que puedan aportar estudios, documentos o antecedentes específicos.

Dicha Comisión estará facultada para recabar del Departamento Ejecutivo la Declaración de Interés Patrimonial de cualquier bien que los estudios fundados determinen.

La Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco dictará su propio reglamento de trabajo.

Serán funciones de la Comisión:

- La confección del Catálogo Patrimonial
- La consideración, análisis y evaluación de bienes que puedan ser declarados de Interés Patrimonial
- La evaluación urbanística de obras a efectuarse dentro de la Zona ZPP
- El tratamiento de situaciones especiales o no contempladas en este Código, vinculadas a la preservación del patrimonio.
- Emitir informe o dictamen a requerimiento de particulares, o de las correspondientes oficinas técnicas municipales a solicitud de las mismas.

III.11.6. De La Zona De Preservación Patrimonial (ZPP)

Los inmuebles incluidos en la Zona de Preservación Patrimonial (ZPP) – Ver Plano 43 - quedan alcanzados por las disposiciones establecidas en el presente Código, a saber, las Normas Generales, la correspondiente hoja de Zona (ZPP), las planillas de Usos y las disposiciones establecidas en el presente Capítulo.

Podrán establecerse, mediante estudios fundados efectuados por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, requisitos especiales y /o limitaciones adicionales a los inmuebles incluidos en las Zona ZPP, siempre que los mismos no vulneren las Normas Generales y las disposiciones establecidas para la correspondiente Zona, así como lo preceptuado en las respectivas Planillas de Uso del presente Código.

III.11.7. Procedimientos De Actuación

III.11.7.1. Inmuebles Incluidos En La Zona De Preservación Patrimonial (ZPP)

En todo trámite de edificación, ampliación, reciclaje, demolición, reconstrucción, o preservación de elementos constructivos (fachadas, cubiertas, aberturas, etc.) como de la conservación y mantenimiento de los mismos (pinturas, revestimientos, etc.) comprendidos dentro de la Zona ZPP, sin perjuicio de la intervención de los órganos Municipales correspondientes según las reglamentaciones vigentes, se solicitará dictamen de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto precedentemente y a fin de que la Comisión pueda expedirse, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación técnica: planta(s), fachada (indicando colores y materiales), dos (2) cortes, plano de obra, replanteo, instalaciones (sanitaria, electricidad, aire acondicionado o ubicación de equipos individuales si los hubiere) y silueta de superficies con el respectivo cuadro de balances (sup. Cubierta, semi-cubierta, libre) e indicadores urbanísticos de aplicación.

REGISTRO OA

III.11.7.2. Inmuebles Y Bienes Incluidos En El Area Urbana, Complementaria O Rural Declarados De Interés Patrimonial

En el caso que se requiera emprender acciones para la transformación, ampliación, refuncionalización, cambio de uso u obras de mantenimiento sobre bienes declarados de Interés Patrimonial, se deberá solicitar informe y dictamen de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco quien será la encargada de autorizar las obras y/o acciones a llevar a cabo en cada caso.

Los bienes declarados de Interés Patrimonial podrán formar parte del Catálogo Patrimonial, previa evaluación particularizada y estudio fundado llevado a cabo por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, para lo cual la misma deberá establecer los procedimientos de protección, tipo de actuación y grados de intervención a que estarán sujetos

III.11.7.3. Catalogo Patrimonial

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor histórico – cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo preliminar y la normativa correspondiente, propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Comisión de Preservación Patrimonial.

Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en el catálogo.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El Departamento Ejecutivo denegará cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se solicite, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Catálogo Patrimonial.

ES COPIA FIEL

ES FOTOCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

FEDERICO CAMPO
Director Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Provincia de Buenos Aires

MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4100-0050-11 FOLIO Nº 922 352

III.11.7.4. Procedimientos De Protección

a) Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial , el que será aprobado por Ordenanza Municipal
b) Independientemente de la inclusión en el referido catálogo, cualquier propietario de un bien, puede requerir la celebración de un Convenio Urbanístico, de acuerdo a las características detalladas en 11.8 si considera que el mismo es un bien patrimonial.
c) Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en III.11.7.5. El responsable de dicho emprendimiento podrá aspirar a los incentivos especificados en el punto III.11.10

III.11.7.5. Escalas De Protección

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo

III.11.7.5.1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

III.11.7.5.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

III.11.7.5.3. PROTECCIÓN PERCEPTIVA

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

III.11.7.6. Tipos De Actuaciones

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, equipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación solo si media dictamen favorable de la Comisión de Preservación Patrimonial.

La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior , la de renovación.

III.11.7.7. GRADOS DE INTERVENCIÓN

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

III.11.7.7.1. GRADO DE INTERVENCIÓN 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo han sido agregadas y forman parte integral del mismo.

Características:

a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales, si no existe documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.

b) Recuperación de elementos estructurales, espacios exteriores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislamiento hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

d) No se permiten modificaciones en el volumen de edificación, superficie construida, entrepisos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

e) Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

f) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco

III.11.7.7.2. GRADO DE INTERVENCIÓN 2

Comprende las obras dirigidas a adecuar el espacio interior del edificio a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

Características:

a) Se permiten todas las obras enunciadas en el Grado 1

b) Ampliación de la superficie por medio de entrepisos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la topología de edificio.

c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

ESTUDIO JURIDICO PIEL
DEL CONTINENTE
FEDERICO OCAMPO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
Provincia de Buenos Aires

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deberán respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios. En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública será objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que se acusen al exterior, o de la colocación nueva de estos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, medidores u otras instalaciones de empresas de servicios públicos deben contar con la aprobación de la Comisión de Preservación Patrimonial, quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública, deberá tratarse adecuadamente.

a) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

b) Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

c) Conservación de cielorrasos y pisos. En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Comisión de Preservación Patrimonial

d) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos, y siempre que se encuadren dentro de los indicadores de FOS y FOT establecidos para la Zona de pertenencia. Se requerirá para su aprobación visado previo de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco

III.11.7.7.3. GRADO DE INTERVENCIÓN 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

a) Obras permitidas en los grados 1 y 2

b) Modificación de los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, siempre que se produzcan mejoras en las condiciones de la iluminación y ventilación, en cumplimiento de las normas establecidas en este Código referidas a patios internos, y/o la colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

c) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño, compatibles con el mantenimiento de las fachadas anteriores.

d) Ampliación de la superficie cubierta por medio de entrepisos. Los mismos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con las disposiciones del presente Código respecto del F.O.T. máximo admitido en la correspondiente hoja de Zona de pertenencia donde se halle ubicado el bien.

III.11.7.7.4. GRADO DE INTERVENCIÓN 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

a) La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

b) Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, cornisas, etc. y ornamentos en general (farolas, fuentes, veletas, etc) no debiendo visualizarse desde la vía pública.

III.11.8. CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco, será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad- referendum del Honorable Consejo Deliberante.

Entre sus contenidos deberá constar:

a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco.
- No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto
- Que el uso propuesto sea admitido en el Planilla de Usos para la zona correspondiente
- Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones de habitabilidad previstas en el Código de Edificación, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.

b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco elaborará el dictamen y el proyecto de convenio urbanístico que será remitido para su consideración al H.C.D. El convenio urbanístico incluirá:

La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.

ES COPIA FIEL
ES FOTOCOPIA FIEL
FEDERICO COMPIANO
Director de Registro Oficial
SECRETARIA LEGAL Y TÉCNICA
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE ARECO
Provincia de Buenos Aires

- El acondicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

c) Proponer alternativas de compensación de carga que pueda significar la protección buscada. A tal fin podrá recurrirse al III.11.10.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del H.C.D.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

III.11.9. Procedimiento Para La Revisión

El Catálogo está sujeto a modificación de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 12 y a las siguientes normas:

a) Con una periodicidad no inferior a un (1) año, el D.E. con Consulta a la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda un nivel de protección superior.
b) Con una periodicidad no inferior a cinco (5) años, se podrán considerar desafectaciones de bienes o la ubicación de los ya catalogados de nivel más bajo.
c) Ambas actuaciones serán remitidas en proyectos para su aprobación al H.C.D.
d) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios, ni a sus grados de protección, fuera de los previstos en a) y b) sin haber cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del Catálogo.
e) Toda la actividad e materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en 11.7.3.1, sin cuyo requisito carecerá de aplicabilidad

III.11.10. Incentivos

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas, según lo establecido en este Código. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas:

a) Gestión de financiamiento externo para la recuperación de edificios catalogados

b) Otorgamiento de premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios comprendidos en Zona de Preservación Patrimonial. Actuará como jurado la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de San Antonio de Areco

c) Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de las tasas de alumbrado, barrido y conservación de la vía pública y servicios sanitarios.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia serán determinados para la Zona de Preservación Patrimonial de acuerdo a los siguientes criterios:

- Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.

- Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
- La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

d) Desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial y que se ajusten al conjunto de recomendaciones elaboradas para cada caso en particular.

e) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mejor rehabilitación.

f) Otorgar donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, con afectación directa al mantenimiento y reconstrucción, a los propietarios de los bienes incluidos en el Catálogo Patrimonial.

g) Para obras de rehabilitación, reciclaje, ampliación, podrán admitirse incrementos de F.O.S y F.O.T. Serán de aplicación el Capítulo referido a Normas Generales y los indicadores máximos establecidos en las correspondientes Hojas de Zona

h) Toda otra forma de promoción y fomento que atienda las particulares situaciones planteadas por los interesados.

III.11.11. FONDO PARA LA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Será destinado al financiamiento de acciones previsto en el presente capítulo.

Estará integrado por:

- Los ingresos provenientes de lo recaudado en concepto de las sanciones contempladas en la presente
- Las partidas que se crean con ese destino
- Ingresos provenientes de donaciones y aportes públicos y privados

ES COPIA FIEL
DEL ORIGINAL
Registro Oficial
TECNICA
Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL
Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

III. CAPITULO 12: PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACION DEL PLAN

III.12.1. Vigencia Del Plan De Ordenamiento

El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Antonio de Areco entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley Nº 8912/77 y T.O. Decreto Nº 3.389/87.

Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

III.12.2. Implementación De Estudios Y Proyectos

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan.

III.12.3. Revisión Periódica

La revisión periódica del Plan es cada tres (3) años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

III.12.4. Responsables Del Plan

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los actores involucrados en el cumplimiento del Plan y del respectivo Código, así como de la gestión de las modificaciones que, a lo largo del tiempo, impliquen un ajuste del primero tendiente a su actualización periódica y al logro de los objetivos y lineamientos definidos por la comunidad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsables en la aplicación del Plan.

III.12.5. Procedimientos Para La Modificación Del Código

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley Nº8912/77, T.O. Nº 3.389/87)

Las modificaciones que se promuevan deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- No constituirán excepciones de carácter puntual. A tales efectos se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada actividad y cada Zona. Serán siempre de carácter general y asegurarán el principio de igualdad.
- Cada iniciativa de modificación deberá ser acompañada de los estudios técnicos, fundamentos urbanísticos y consideraciones específicas que lo avalen.
- En los casos que corresponda contarán con las certificaciones y demás exigencias técnicas correspondientes.

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requerirá aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.

III.12.6. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Partido de San Antonio de Areco, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1) Toda entidad intermedia o Institución del Partido de San Antonio de Areco, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Las presentaciones realizadas serán efectuadas a la O.T.M, conforme las normas administrativas vigentes, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
2) Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante, el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
3) La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

ES COPIA FIEL

Dra. Daniela Ibarra
Directora de Servicios Técnico - Administrativos
Ministerio de Gobierno

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 926
M.I.SE.TA.

356

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°
12 4102-0050-M

MUNICIPALIDAD de San Antonio de Areco Fs. 357
Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 927

ANEXOS

SAN ANTONIO DE ARECO
REGISTRO CATASTRAL Provincia de Buenos Aires

FOLIO 358

FOLIO 928

ANEXOS I:
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N° 4102-0050-M
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 929
DI.SE.TA.
359

12

Localidad: San Antonio de Areco

REFERENCIAS:

1. Casa de los Martínez
2. Casa Municipal
3. Casa de Emma Rojo
4. Instituto de Santa María de la Asunción
5. Boliche de Bergonart
6. Casa de Doña Dolores Goñi de Güiraldes
7. Quinta de Güemico
8. Fogón de Güiraldes
9. Casa del Cura Inglés
10. Casa de Doña Catalina Martelli de Rojo
11. Rancho de De Bloe
12. Casa de Casanegga
13. Antigua imprenta de los Colombo
14. Casa de Folie Moretti
15. Casa de Bargueño
16. Casa de Levantini Casco
17. Casa de Whelan
18. Sociedad Italiana de Socorros Mutuos
19. El prado-Español
20. Estación de Ferrocarril
21. Estancia "La Porteña"
22. Parque Criollo y Museo Gauchesco "Ricardo Güiraldes"
23. Pulpería "La Blanqueada"
24. Ermita
25. Puente Viejo
26. Plaza Ruiz de Arellano
27. Iglesia Parroquial
28. Parroquia San Patricio
29. Posta de Morales
30. Museo de Merlí
31. Centro Cultural y Museo Usina Vieja
32. Solar donde nació Juan Hipólito Vlytes
33. Museo Osvaldo Gasparini
34. Antigua Casa Municipal
35. Edificio Parroquial
36. Plaza Gómez con su entorno
37. Escuela Nº 1
38. Escuela Nº 3
39. Banco de la Provincia de Buenos Aires

LIMITES SITIO DEMARCADO POR ORDENANZA 1043/78

LIMITES SITIO PROPUESTO PARA CONSERVACION PATRIMONIAL

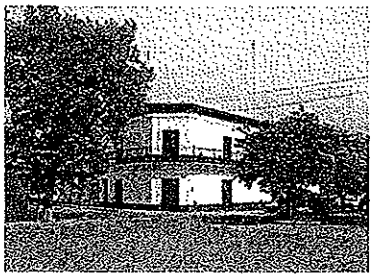
AREA CON SITIOS Y EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL

Elaboración propia. Fuente: Relevamiento año 2005

ANEXO 4

REGISTRO OFICIAL
SAN ANTONIO DE ARECO

12



1



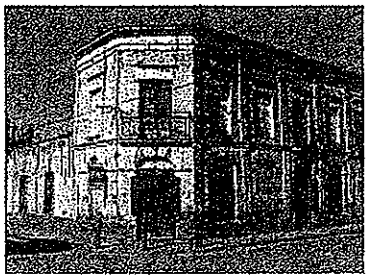
2



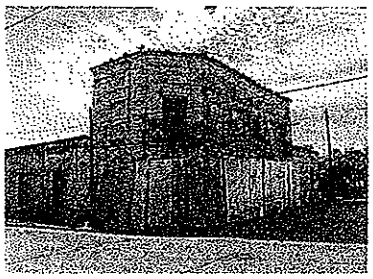
3



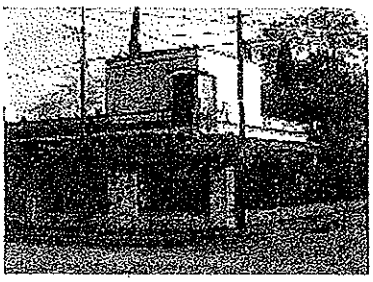
4



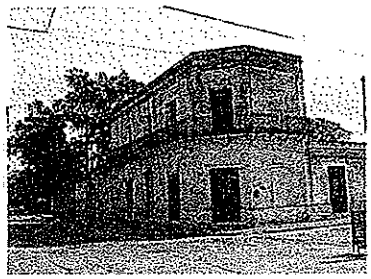
5



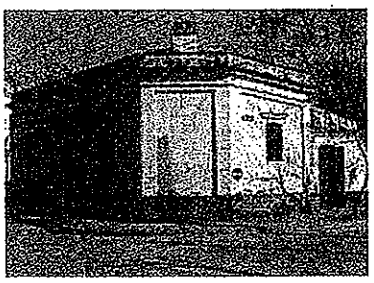
Vista del Boliche de Bersonart en una foto reciente



6



7



8



9



10



11

12



12



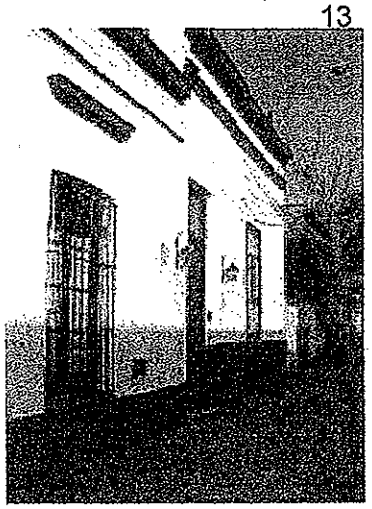
13



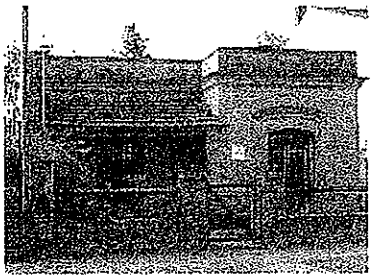
14



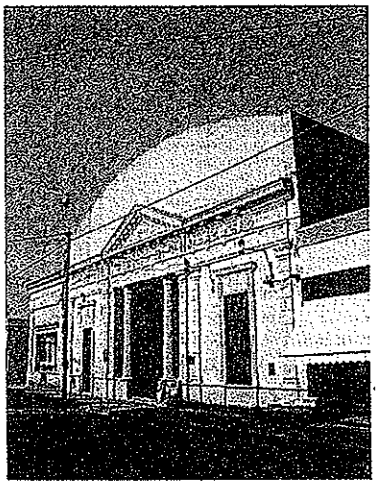
15



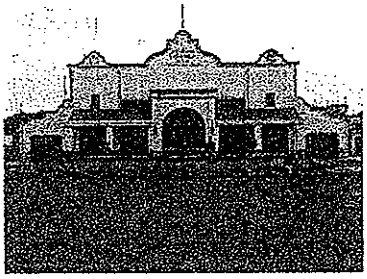
16



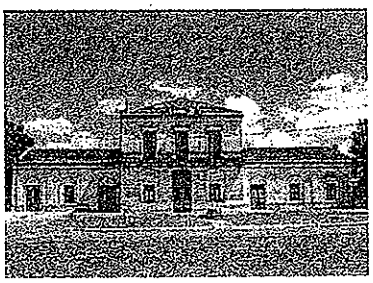
17



18



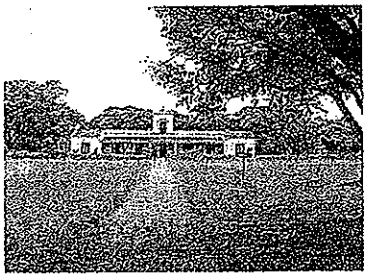
19



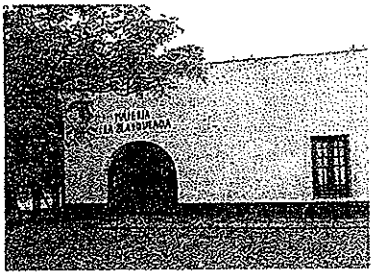
20



21



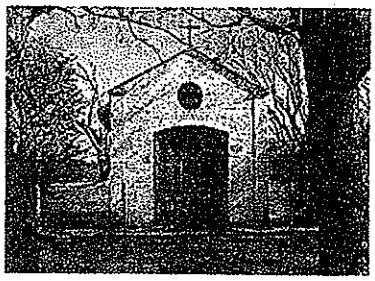
22



23

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 2401-0050-11
Ministerio de Gobierno FOLIO 932

12



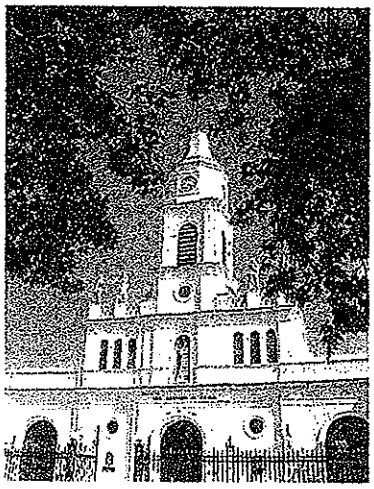
24



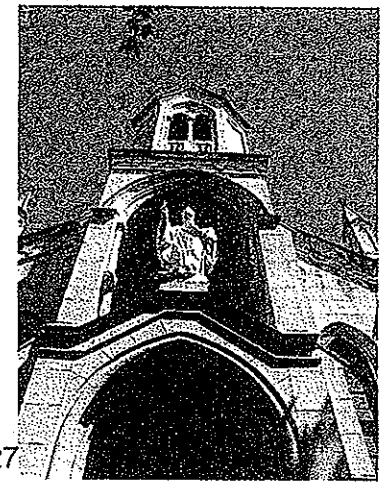
25



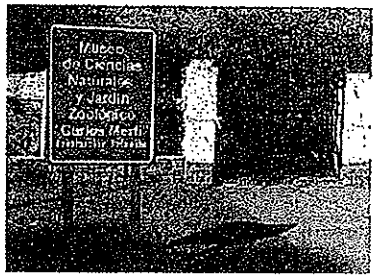
26



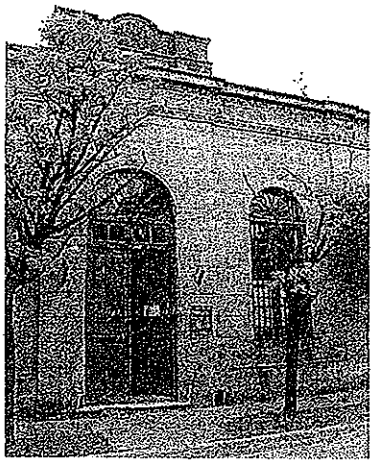
27



28



30



31



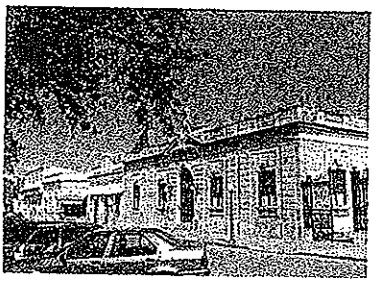
32



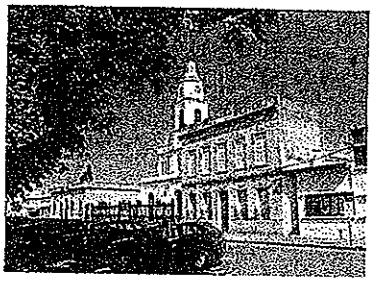
33

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 933 DI.SE.TA. 363

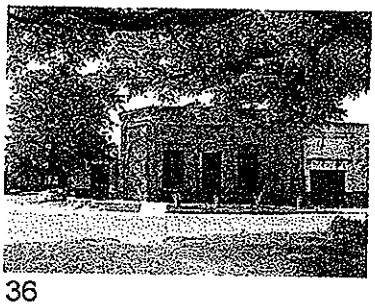
12



34

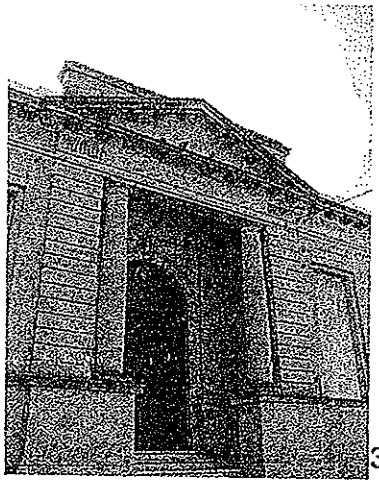


35

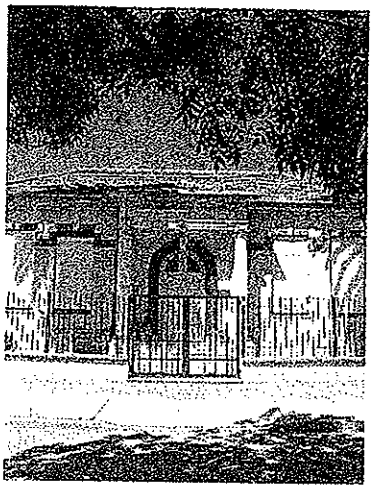


36

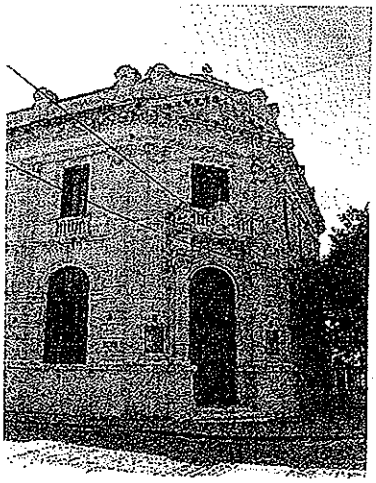
39



37



38



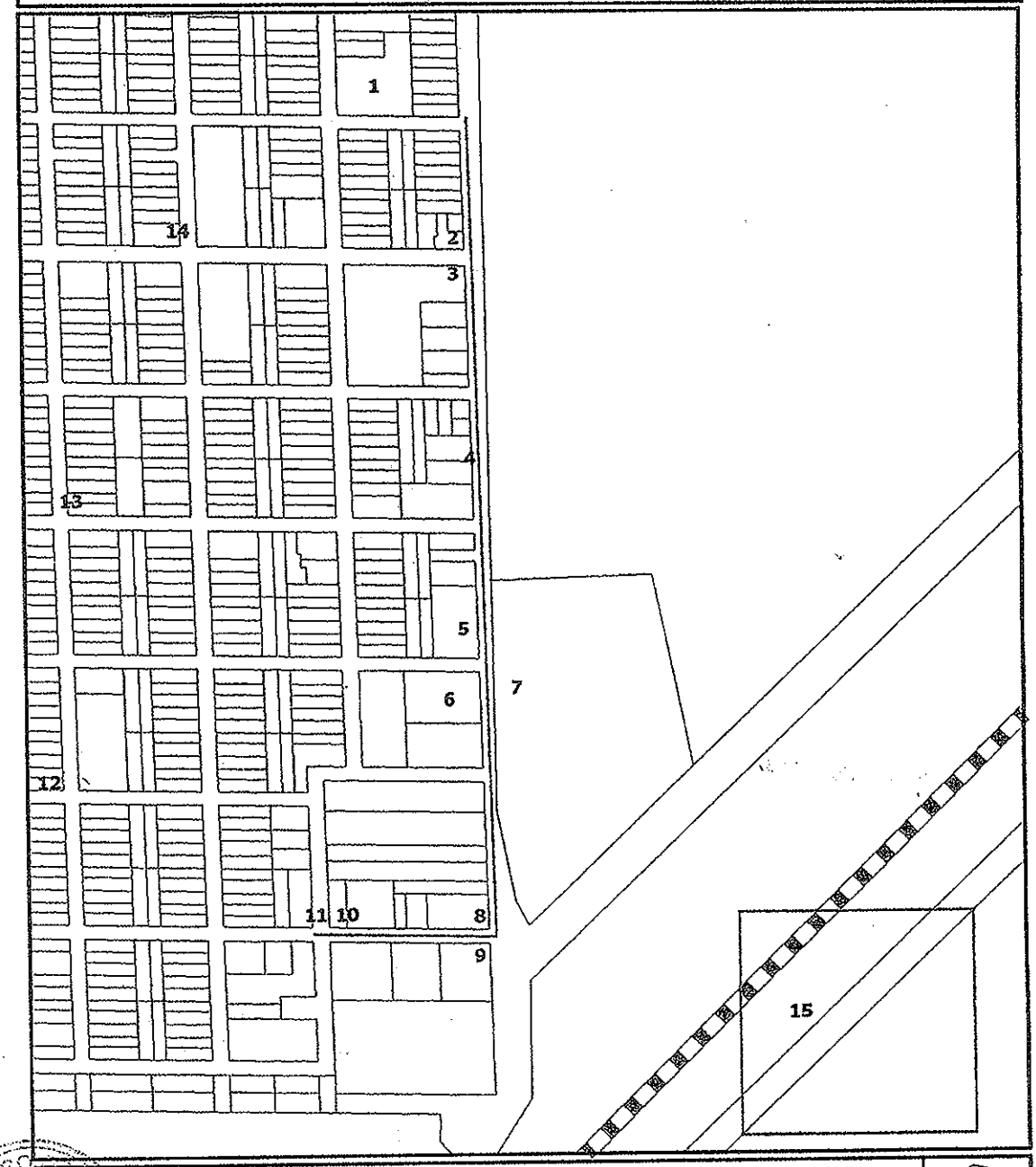
SAN ANTONIO DE ARECO

REGISTRO OFICIAL Provincia de Buenos Aires

FOLIO Nº 934
MUNICIPALIDAD 364

12

Localidad: Duggan



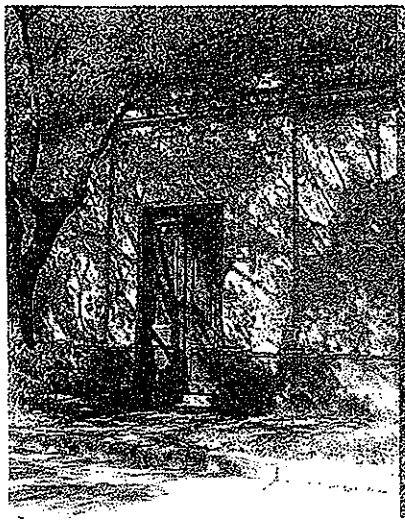
TITULO **AREA CON SITIOS Y EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL**
Fuente: Relevamiento año 2005

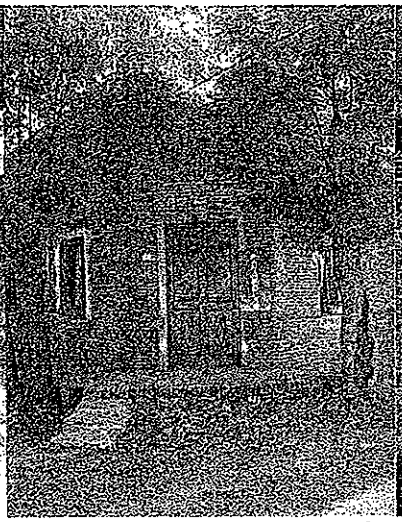
REFERENCIAS SITIOS PROPUESTOS PARA CONSERVACION PATRIMONIAL

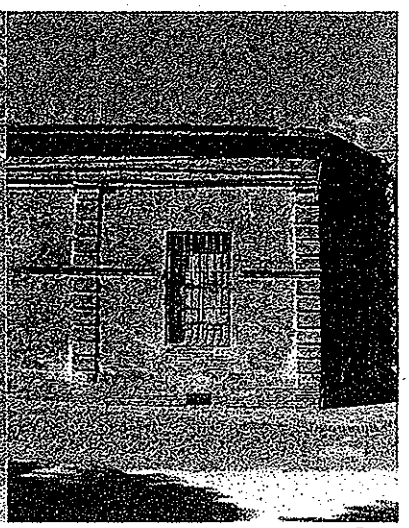
ANEXO 4

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 935
Ucor 0050-11
FOLIO 935
365

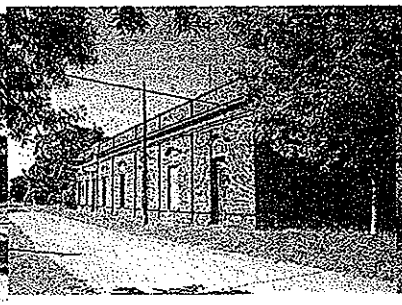
12

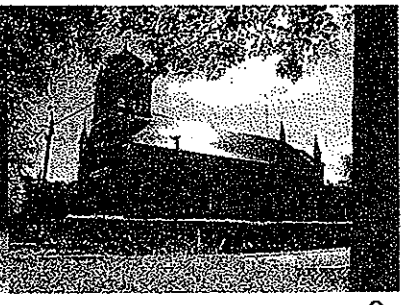

1


2

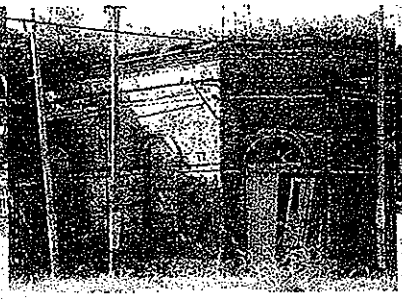

3


4

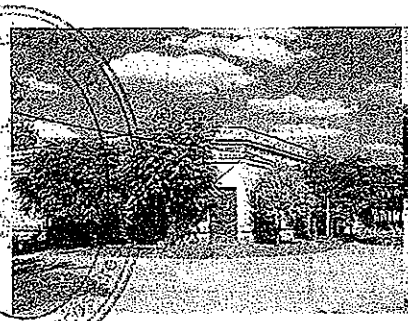

5


6


7


8


9


10

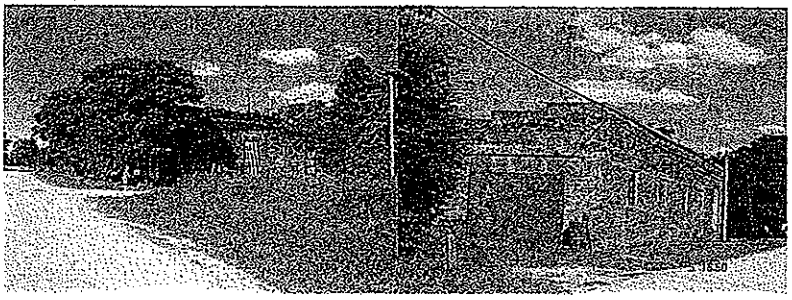

11


12

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4102-0050-11

366
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 936
D.E.SE.TA.

12



13 14



15 ANTIGUA ESTACION (HOY ESCUELA DE EDUCACION AGROPECUARIA Nº 1) VISTA DESDE CALLE J. L. GALARZA

ANTIGUA ESTACION: UNO DE LOS GALPONES Y TANQUE

REGISTRO OFICIAL
Provincia de Buenos Aires

2402-0050-11
Fs. 367
FOLIO Nº 937

Localidad: Villa Lia 12



TITULO **USOS DEL SUELO por parcela**

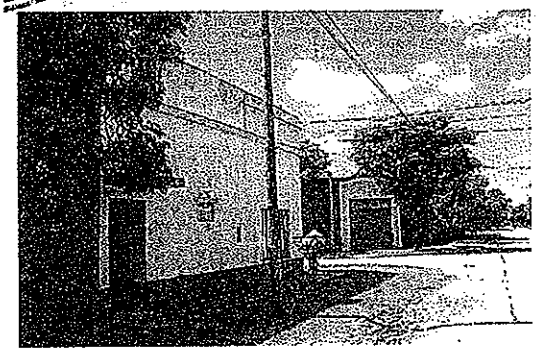
Elaboracion propia. Fuente: Relevamiento año 2005

REFERENCIAS SITIOS PROPUESTOS PARA CONSERVACION PATRIMONIAL

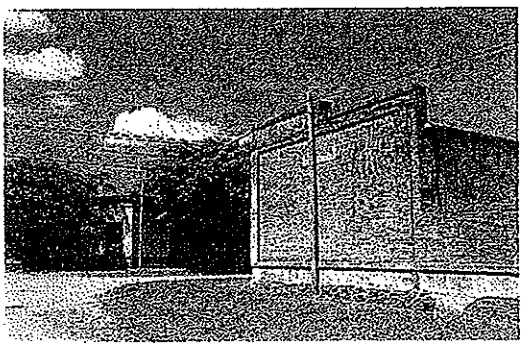
ANEXO 4

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº 938 D.I.SE.TA.
368

12



1



2



3



4



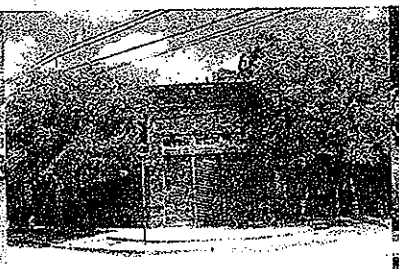
5 6



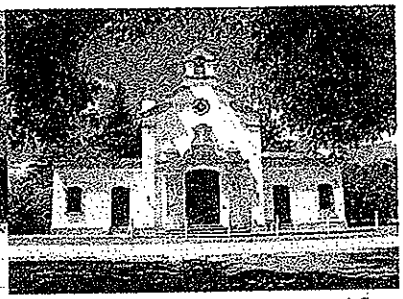
7



8



9



10

REGISTRO Provincia de Buenos Aires

Ministerio de Gobierno FOLIO Año 939 369

12



11



12



13



14



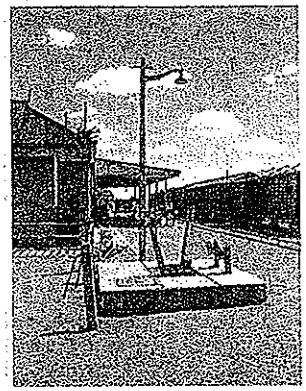
15



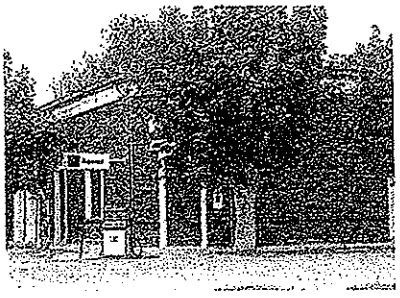
16



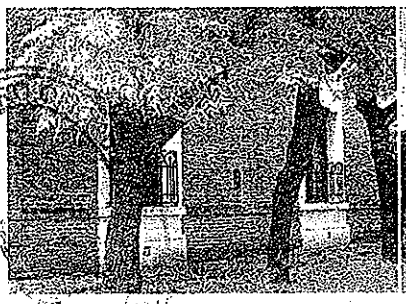
17



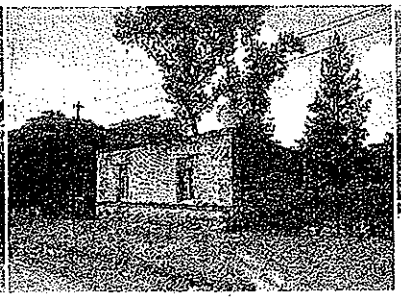
18



19



20



21



22

Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº
4027-0050-11

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 940
DI.SE.TA.



23 24 25



26 27 28



29 30 31



32

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°
4102-2050-11

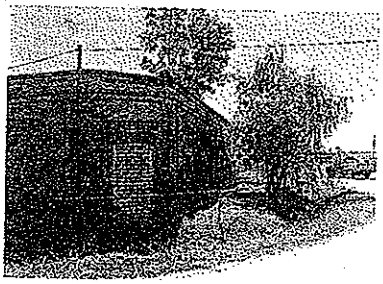
371

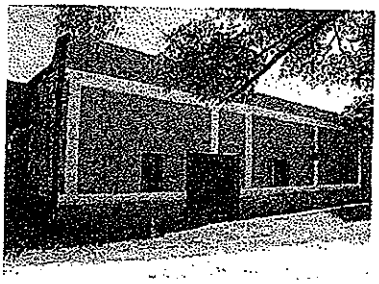
12

LOCALIDAD: VAGUES

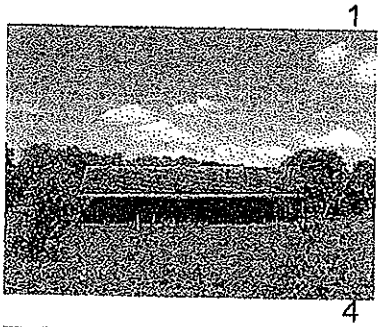
SITIOS Y EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL

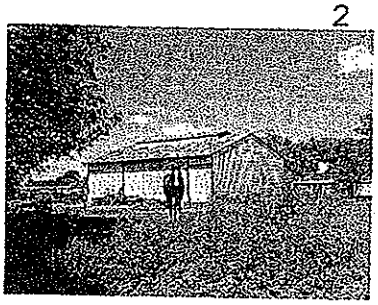
12

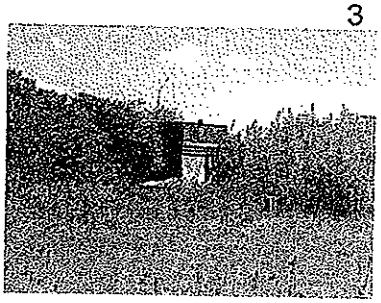

1

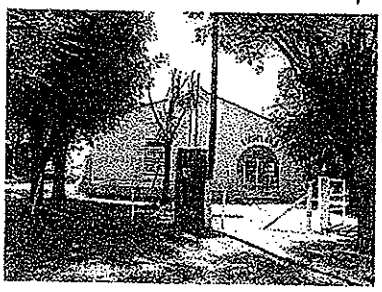

2

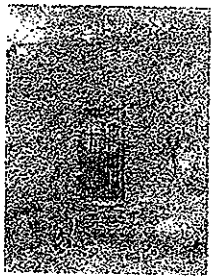

3


4


5


6


7


8

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE Nº
4402-0050-11

Fs. 373

Gobierno
FOLIO
Nº 943
DESETA

12

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4100-0050-19
FOLIO 944
374

12

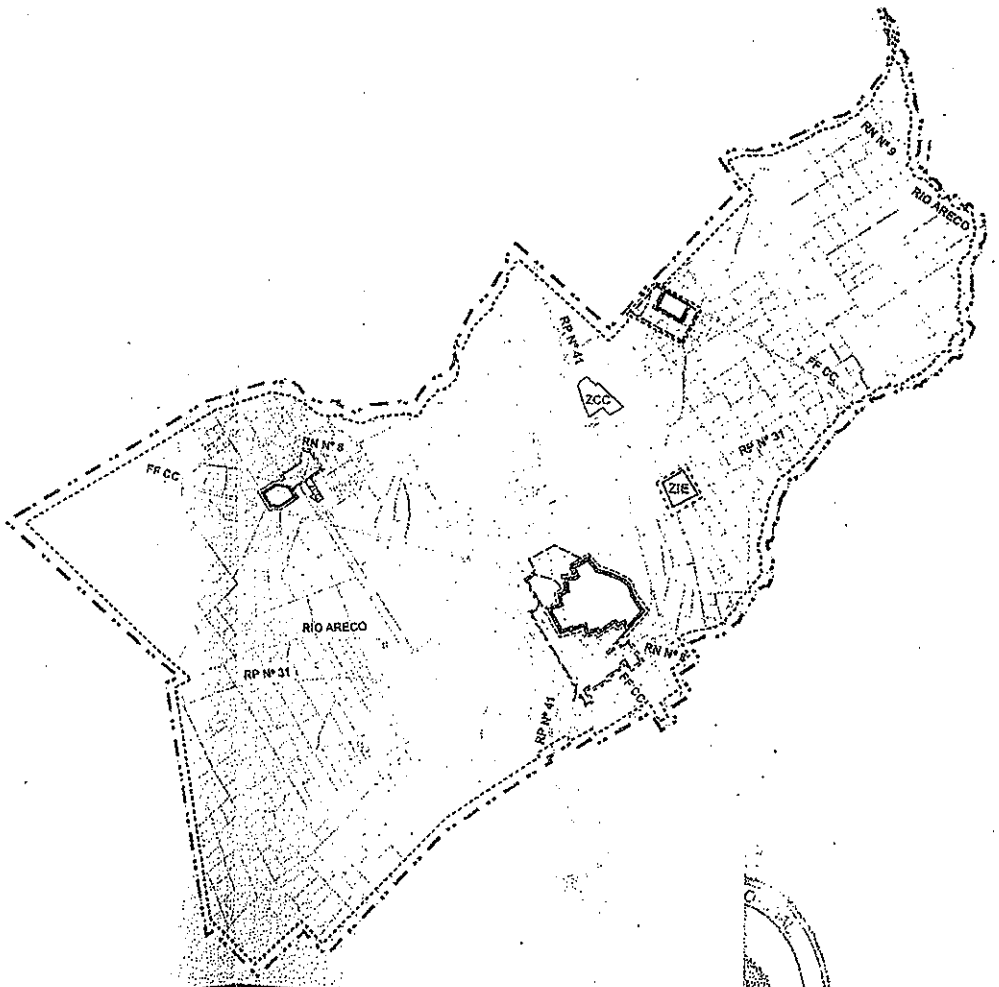
ANEXO PLANOS

4102-0058-11

375

Partido San Antonio de Areco

12



REFERENCIAS

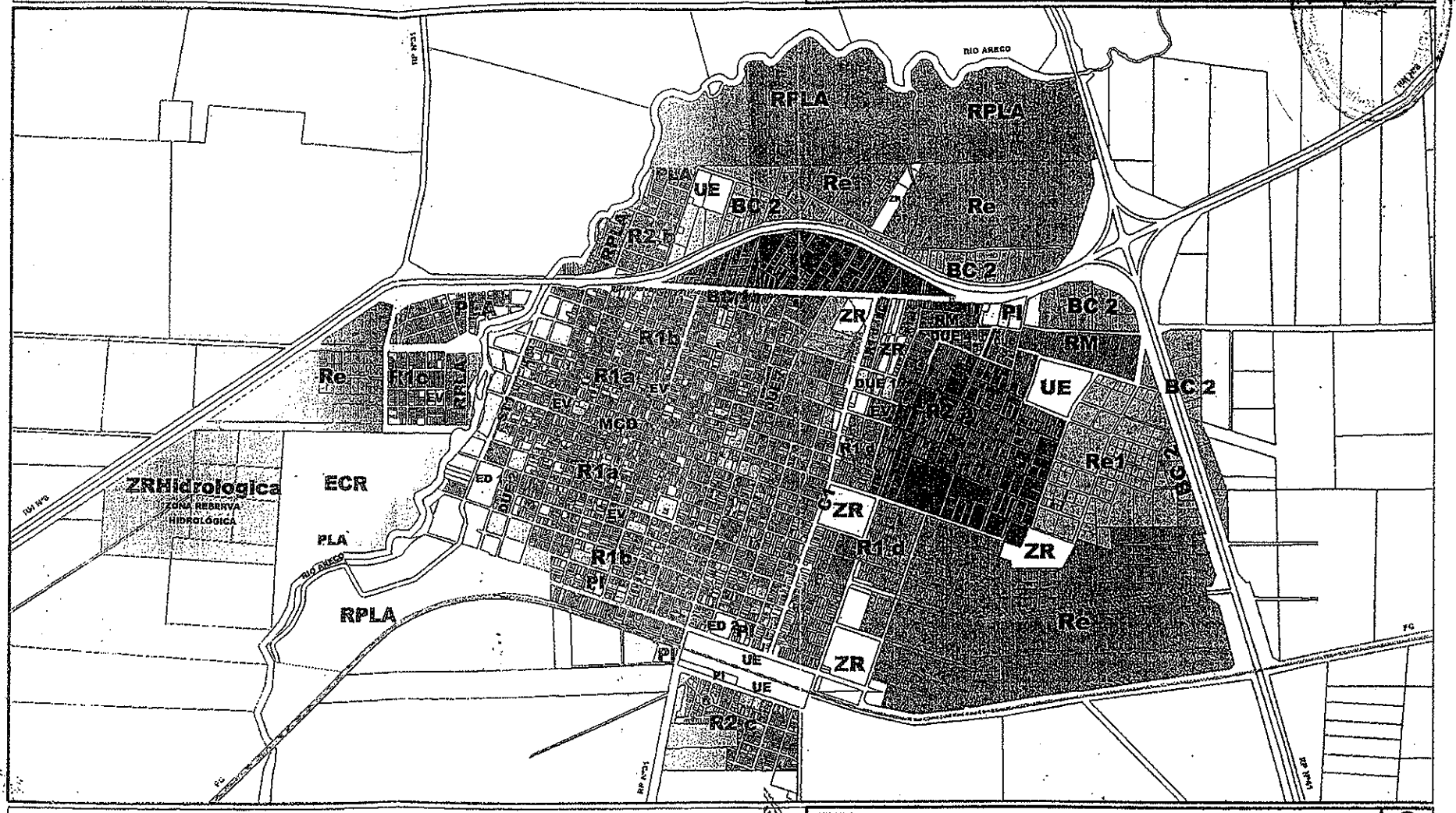
- LIMITE PARTIDO
- AREA COMPLEMENTARIA
- ZIE ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA
- AREA URBANA
- AREA RURAL

PROPUESTA DE DELIMITACION DE AREAS

Elaboración propia.

PLANO 1

Localidad: San Antonio de Areco



TITULO

PROPUESTA NORMATIVA

Fuente: Municipalidad S.A. de areco. Año 2010

ESCALA

REFERENCIAS

DELIMITACIÓN DE ÁREAS

PLANO

2

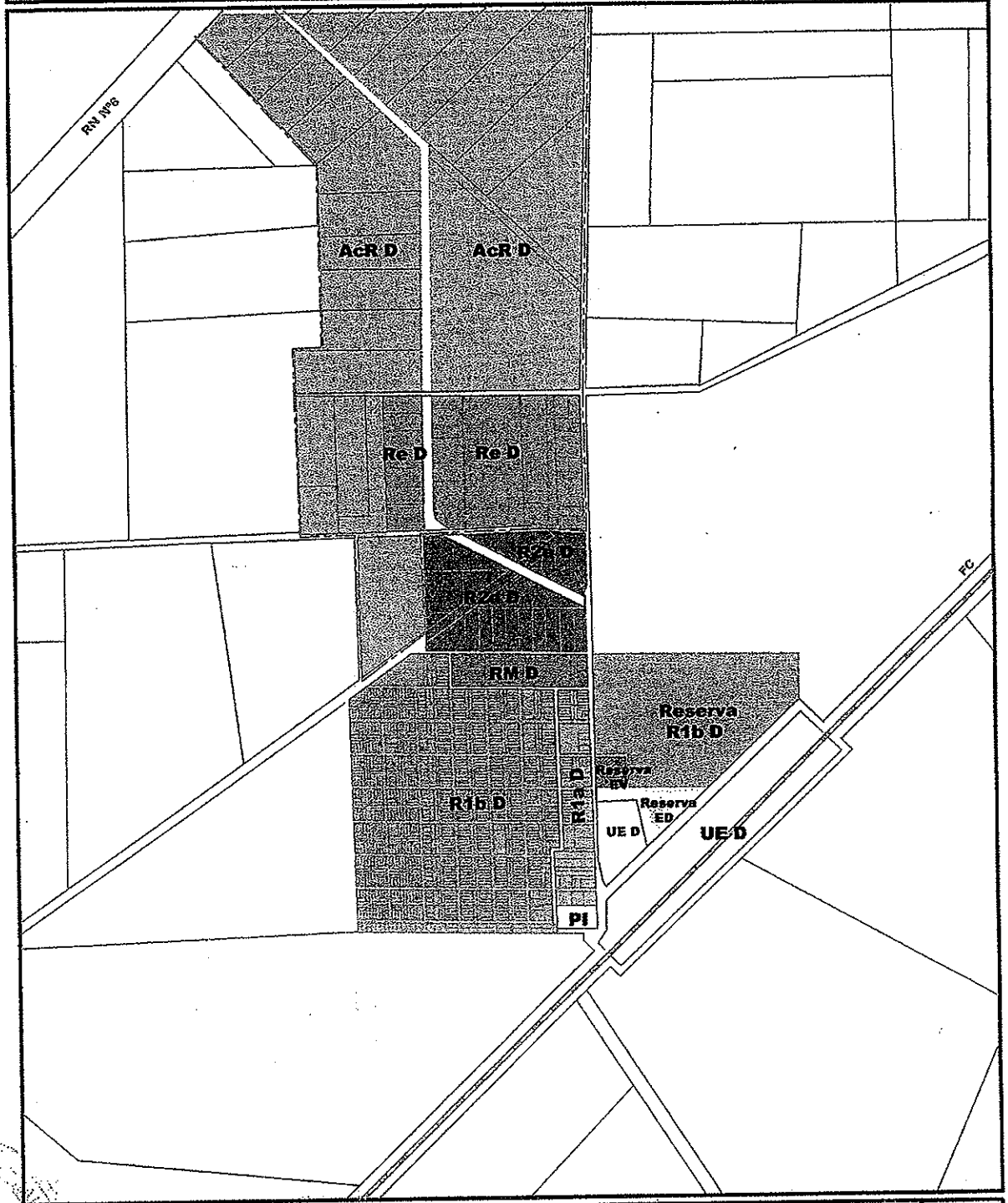
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº 947
DI.SE.TA.

Hoja 0050-11

12

377

Localidad: Duggan



TITULO

PROPUESTA NORMATIVA

Fuente: Municipalidad S.A. de Areco año 2010

REFERENCIAS

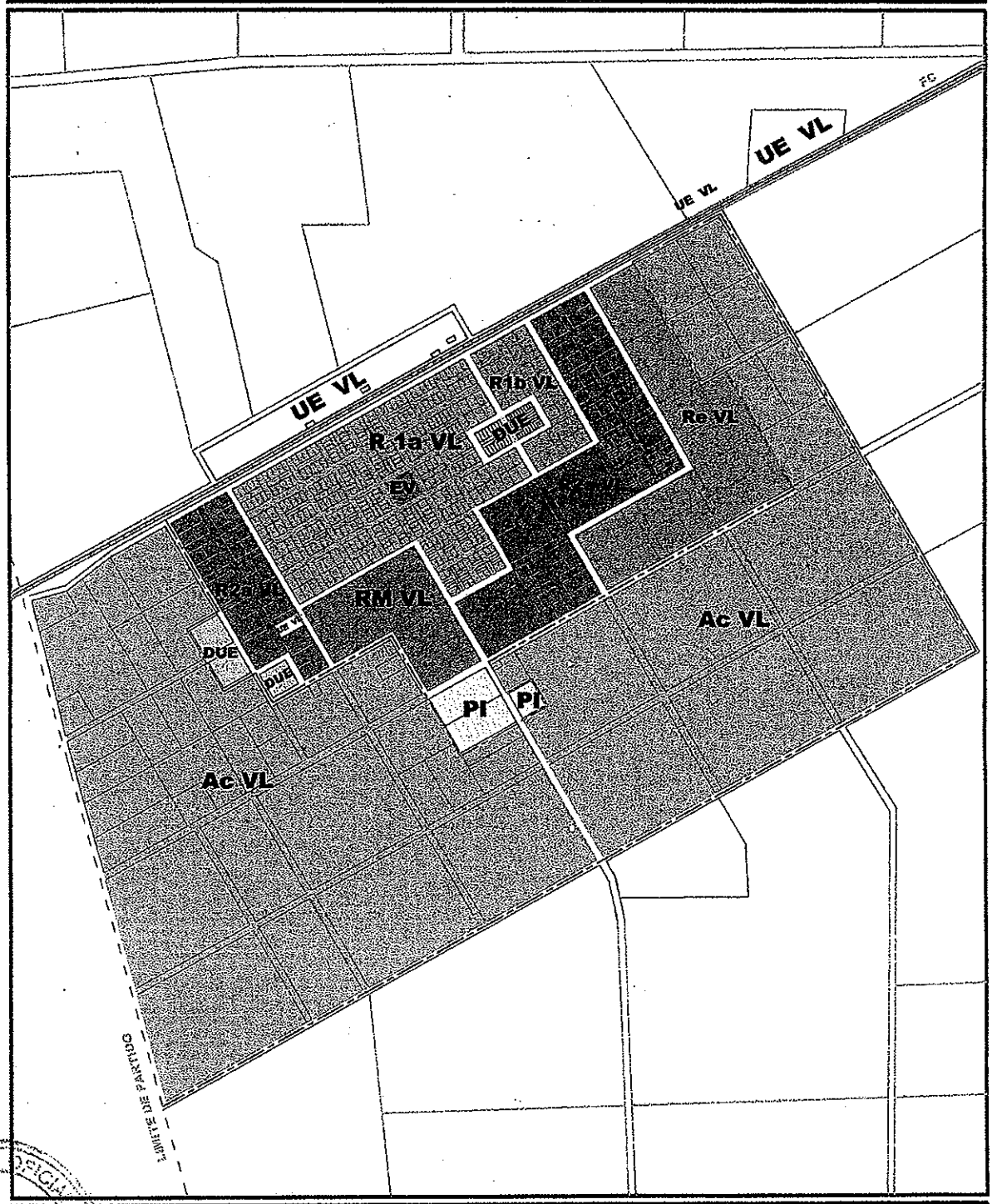
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

PLANO
3

Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 2050-11
FOLIO Nº 948
378

Localidad: Villa Lia



TITULO

PROPUESTA NORMATIVA

Fuente: Municipalidad S. A. de Areco año 2010

REFERENCIAS

DELIMITACION DE AREAS

PLANO 4