

ANEXO I

Plan de Ordenamiento Territorial

Municipio de Presidente Perón

Año 2022



CONTENIDO

1. FASE PRELIMINAR ESPECÍFICA	5
1.1 REVISIÓN EN DETALLE DE ANTECEDENTES DEL MUNICIPIO	5
1.2 IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE PROBLEMAS	7
1.3 FORMULACIÓN DE OBJETIVOS	8
2. FASE I – DIAGNÓSTICO	9
2.1. RELEVAMIENTO	9
2.2. ANÁLISIS SISTÉMICO	10
2.2.1.INSERCIÓN TERRITORIAL	11
2.2.2.MEDIO FÍSICO NATURAL	12
2.2.3.MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO	15
<i>Sistema de movimientos P5.</i>	<i>17</i>
<i>Ocupación del suelo P6.</i>	<i>18</i>
<i>Valoración Área de Protección Histórica P7.</i>	<i>19</i>
<i>Uso Real del suelo P8</i>	<i>24</i>
<i>Medio Físico construido: red de agua. P9.</i>	<i>35</i>
<i>Medio Físico construido: red de cloacas P8.</i>	<i>37</i>
<i>Medio Físico construido: red de eléctrica P11.</i>	<i>39</i>
<i>Medio Físico construido: pavimentos P13.</i>	<i>41</i>
<i>Asentamientos y Villas.</i>	<i>42</i>
<i>Casos particulares de análisis</i>	<i>48</i>
<i>Medio Físico construido: Grados de consolidación P14.</i>	<i>72</i>
2.2.4.MEDIO SOCIAL Y ECONÓMICO	74
<i>Perfil socioeconómico de los calificados como barrios populares</i>	<i>76</i>
<i>Indicadores demográficos</i>	<i>78</i>
<i>Actores Sociales Guernica</i>	<i>82</i>
2.2.5.MARCO LEGAL	84
<i>Instrumentos de gestión urbana vigentes:</i>	<i>100</i>
<i>Programas de regularización dominial en curso:</i>	<i>100</i>
<i>Uso legal del Suelo. P15.</i>	<i>100</i>
2.3. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO	117
2.4. INSTANCIAS PARTICIPATIVAS	133
<i>Síntesis de información obtenida en las entrevistas y encuestas</i>	<i>146</i>
<i>Resultados del Diagnostico</i>	<i>147</i>

INTRODUCCIÓN

El presente documento muestra el resultado del proceso desarrollado para el estudio "Plan y Código de Ordenamiento urbano y territorial del municipio de presidente Perón", descrito en 3 etapas, Plan de ordenamiento urbano territorial, Código de zonificación y la finalización del proceso con el proyecto de Ordenanza en el marco decreto/ley provincial N°8912, Ley N°14449/12 y normativas complementarias.

Para tal fin, el proceso de análisis se enmarca en las etapas del proceso de planeamiento establecidas en el DL8912/77. El artículo 75° es el que establece las etapas de dicho proceso.

A continuación, se detallan el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Señala las diferentes acciones urbanísticas posibles que pueden emprenderse.

Las ciudades deben crecer ordenadamente, de manera tal que los recursos con que se cuentan para el desarrollo de la comunidad, se empleen eficientemente y de manera sostenible en el tiempo.

El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se consideran como partes integrantes del plan de ordenamiento.

Se establecen las siguientes etapas:

Fase 1: Diagnóstico.

Fase 2: Propuesta.

Fase 3: Ordenanza.

En cada una de las etapas del proceso, se procederá a la evaluación de las etapas precedentes, a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación.

1. FASE PRELIMINAR ESPECÍFICA

En esta Fase, se muestra el resultado del proceso llevado a cabo durante el transcurso del denominado periodo DIAGNÓSTICO, donde se identifican los problemas, se definen los objetivos que guiarán el proceso y se revisan los antecedentes.

De esta forma, el citado documento aborda, de acuerdo con el Plan de Trabajo provisto por la provincia de Buenos Aires, un enfoque participativo y con una visión integral del territorio, para poder evaluar el estado de situación actual y sus problemáticas, con actividades de carácter técnico, orientadas a la definición de acciones, y otras de carácter participativo con obtención de consensos, entre las que se encuentra la Mesa de Trabajo.

El producto, se divide en capítulos, para facilitar su comprensión y lectura, donde cada uno atiende al producto de las actividades que lo estructuran.

1.1 Revisión en detalle de antecedentes del municipio

La Ley N°11480 de la Provincia de Buenos Aires, crea sobre el territorio perteneciente a los actuales Municipios de San Vicente, Florencio Varela y Esteban Echeverría, un nuevo municipio que se denominará presidente Perón, y declara a la ciudad de Guernica cabecera del nuevo municipio.

Dicha ley tuvo su origen en la Cámara de Diputados, bajo el expediente origen D- 1125/93-94 del Período Legislativo N°121, siendo su autor Juan Carlos Veramendi (Partido Justicialista), la cual tuvo fecha de sanción el 25/11/1993, con fecha de promulgación el 16/12/1993, Decreto promulgación N°4524/1993, publicado con fecha en el Boletín Oficial el 17/01/1994.

Luego dicha ley tuvo modificaciones y legislación complementaria, por la ley N°11573 que modifica el artículo 16, la Ley N°11991 que sustituye el artículo 16. Y se complementan con otras normas como el Decreto N°4623/1995 que cancela el Registro de Escrituras Públicas número seis -6- del partido de San Vicente.

Y la Ley N°11752 que establece los organismos de aplicación de las leyes por las cuales fueron creados nuevos municipios -Leyes 11.584, 11.480, 11.550, 11.551, 11.610.

Como antecedentes normativos locales, citamos las Ordenanzas N°1522, N°1546 y N°2522 del Municipio de San Vicente, y las Ordenanzas de Pte. Perón N°521, N°833, N°900, N°991, N°1122, N°1359 y N°1383, de las cuales N°833, N°1122 y N°1383 no se encuentran convalidadas. Faces existentes a la fecha en los procesos de planeamiento según las ordenanzas vigentes:

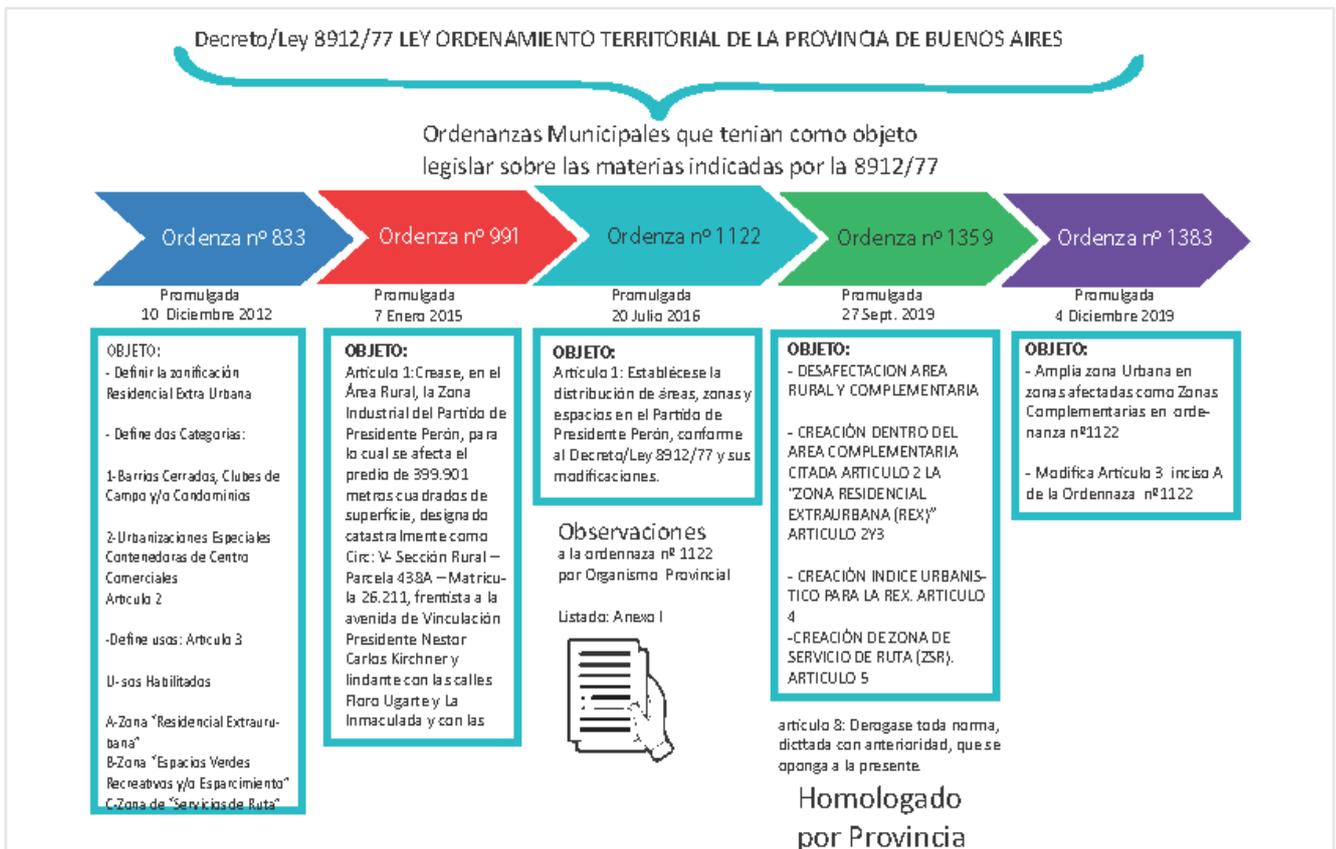


Ilustración SEQ Ilustración * ARABIC 1 – Ordenanzas que tenían por objeto modificar el uso del suelo. Fuente: elaboración propia.

1.2 Identificación específica de problemas

El ordenamiento territorial vigente es el ordenamiento preliminar de áreas de Ord. 1522/1979, en ese momento el territorio del distrito pertenece mayormente al Partido de San Vicente. Atento a esto, no solo es necesario informar sobre los cambios en el territorio debido a los crecimientos espontáneos, sino encuadrar un ordenamiento territorial para dirigir el crecimiento y desarrollo de la localidad y de todo el territorio para los próximos 10 años.

En tal sentido tal como se visualiza en el punto anterior donde se analizan los antecedentes, se vislumbra una serie de intentos para obtener la convalidación de las ordenanzas que regulen el uso del suelo del territorio, siendo observadas en reiteradas oportunidades, quedando únicamente en el año 2019 convalidada la Ordenanza N°1359 cuya creándose la zona residencial extraurbana del denominado "Corredor Verde" en donde se radican la mayoría de los conjuntos inmobiliarios cerrados.

En la actualidad, se distinguen dos procesos, uno urbano, que obedece a dinámicas de urbanización periférica en relación a las vías del ferrocarril, y otro suburbano, de barrios cerrados y clubes de campo, que obedece a la instalación de un eje de desarrollos inmobiliarios en el corredor verde Canning-San Vicente.

Ambos procesos fueron de consideración para la elaboración de este ordenamiento territorial, realizándose una nueva delimitación de áreas, zonas y espacios, aunando criterios de zonificación.

El Partido de Presidente Perón se ubica en el tercer cordón del conurbano bonaerense, y obedece a procesos de consolidación de urbanización a lo largo del tendido de las líneas férreas, así mismo dispone de vías de conexión hacia Capital Federal ya sea por medio de transportes públicos como vías vehiculares que atraviesan la trama urbana como ser Av. Hipólito Yrigoyen, ruta provincial N 58, y futuro camino del buen aire en construcción, estimado un viaje promedio de 1hs, lo cual provoca un desplazamiento poblacional fuera de la ciudad, acrecentado por la economía del territorio de sectores rurales de uso intensivo,

con bajo rendimiento y la no localización de actividades industriales, promoviendo así el crecimiento de una ciudad dormitorio.

Otra particularidad de consideración reside en la situación de irregularidad dominial imperante en el territorio, como así también la constitución del espacio urbano por la repetición de una tipología de vivienda de baja complejidad constructiva, diversa y heterogénea, la falta de planificación y segregación socio-espacial, la ilegalidad, la rapidez de crecimiento y dispersión de este tipo de urbanizaciones generadores de barrios populares.

Es por esto que el presente trabajo tiene sus bases en una planificación orientada al desarrollo territorial, que ordene y organice el espacio urbano, impulsando a los sectores productivos.

1.3 Formulación de objetivos

Bajo la necesidad de formular el Plan de Ordenamiento territorial Urbano, se prevé:

- Generar un proceso evolutivo del territorio aumentando calidad de servicios urbanos e impulsando desarrollos industriales entre otros, para dejar de ser una ciudad dormitorio.
- Potenciar una densificación en altura en sectores, privilegiando la escala media de la trama urbana existente.
- Propender a la conexión de los diferentes barrios que componen el territorio a través de estrategias urbanas apuntadas al comercio y vías de circulación.
- Impulsar la consolidación de espacios verdes vacantes apuntados al uso de orden social.

- Incentivar la valoración PH¹ (protección histórica) en mediante la puesta en valor de edificaciones preexistentes, hitos urbanos para la comunidad local.
- Impulsar potenciando el ámbito educativo y laboral instancias de formación para el desarrollo productivo del territorio.

2. FASE I – DIAGNÓSTICO

Tiene por objetivo la descripción y explicación del territorio que se pretende intervenir, la sistematización de los principales conflictos y potencialidades, y la identificación de las tendencias que desarrollan los procesos territoriales.

2.1. Relevamiento

El Partido de presidente Perón, se localiza a 37 km al Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo forma parte de la denominada Región Metropolitana Buenos Aires, que es una extensión del Área Metropolitana Buenos Aires, junto con otros Municipios cercanos, como San Vicente y Cañuelas, entre otros, formando un “segundo cordón” que rodea a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esto se debe a la continuidad urbana existente en toda la región, y por las características similares que comparten y la conectividad.

El 16 de agosto de 1935 el Poder Ejecutivo Provincial, aprobó el proyecto para la fundación del pueblo Guernica, propuesto por Mathilde Díaz Vélez en

¹ Aquellas zonas de la Ciudad con valor patrimonial, que poseen gran calidad urbana y arquitectónica. En estas áreas se destacan rasgos de diverso orden, entre otros, históricos, simbólicos y ambientales.

tierras de su propiedad. Este también fue llamado "Parada km 32" de la línea provincial a Tandil del Ferrocarril del Sud. Actualmente la ciudad de Guernica es cabecera del distrito y conjuntamente con Villa Numancia representan a las dos localidades del nuevo partido, fundado el 25 de noviembre de 1993 por ley provincial en territorios anteriormente pertenecientes a los distritos de San Vicente mayormente, y una pequeña porción del de Almirante Brown. Con una superficie de 122 Km y una población de 140.000 Habitantes.

El Municipio de presidente Perón, presenta una distribución del uso del suelo que habilita al desarrollo de las diferentes actividades productivas en función de la misma. Es así como se destacan las actividades comerciales e inmobiliarias, esta última de gran crecimiento en los últimos años, (barrios cerrados y nuevas viviendas dentro de los barrios existentes expandiendo los mismos), dentro de los espacios definidos como tales. Rodeando la zona urbana, además de las actividades comercial e inmobiliaria, se observan parcelas con uso rural, dedicadas a la cría de ganadería bovina y equina, y en la región se presentan asociadas actividades agroindustriales. La actividad turística, orientada al turismo rural, cultural/ histórico y recreativo es una actividad económica que presenta buenas oportunidades, incluyendo dentro de ella, zonas de reservas, como los Humedales y la Laguna Tacurú, especialmente los fines de semana, cuando los turistas son atraídos por la Laguna de San Vicente y la Historia de este Partido vecino. Así como actividad de los Barrios Privados de esta zona (corredor Canning-Guernica- San Vicente).

2.2. Análisis Sistémico

El análisis sistémico es un instrumento útil para el estudio y diagnóstico de las organizaciones. La importancia dada al subsistema informativo destaca las funciones de retroalimentación del sistema y de capacidad de reacción ante las necesidades y demandas del entorno.

2.2.1. Inserción territorial

Presidente Perón se ubica en el tercer cordón urbano del gran Buenos Aires, en la zona sur. Limita con los partidos de San Vicente, Florencio Varela, Almirante Brown y Esteban Echeverría.

Comparte con estos partidos la disposición de Áreas Rurales hacia donde se proyecta su crecimiento con una fuerte tendencia a nuevos proyectos inmobiliarios principalmente barrios cerrados. Desarrollo producido a partir del mejoramiento y extensión de las rutas que los vinculan, conformando el llamado "Corredor Verde".

Tiene una superficie de 122Km² y una población estimada de 140.000 habitantes.

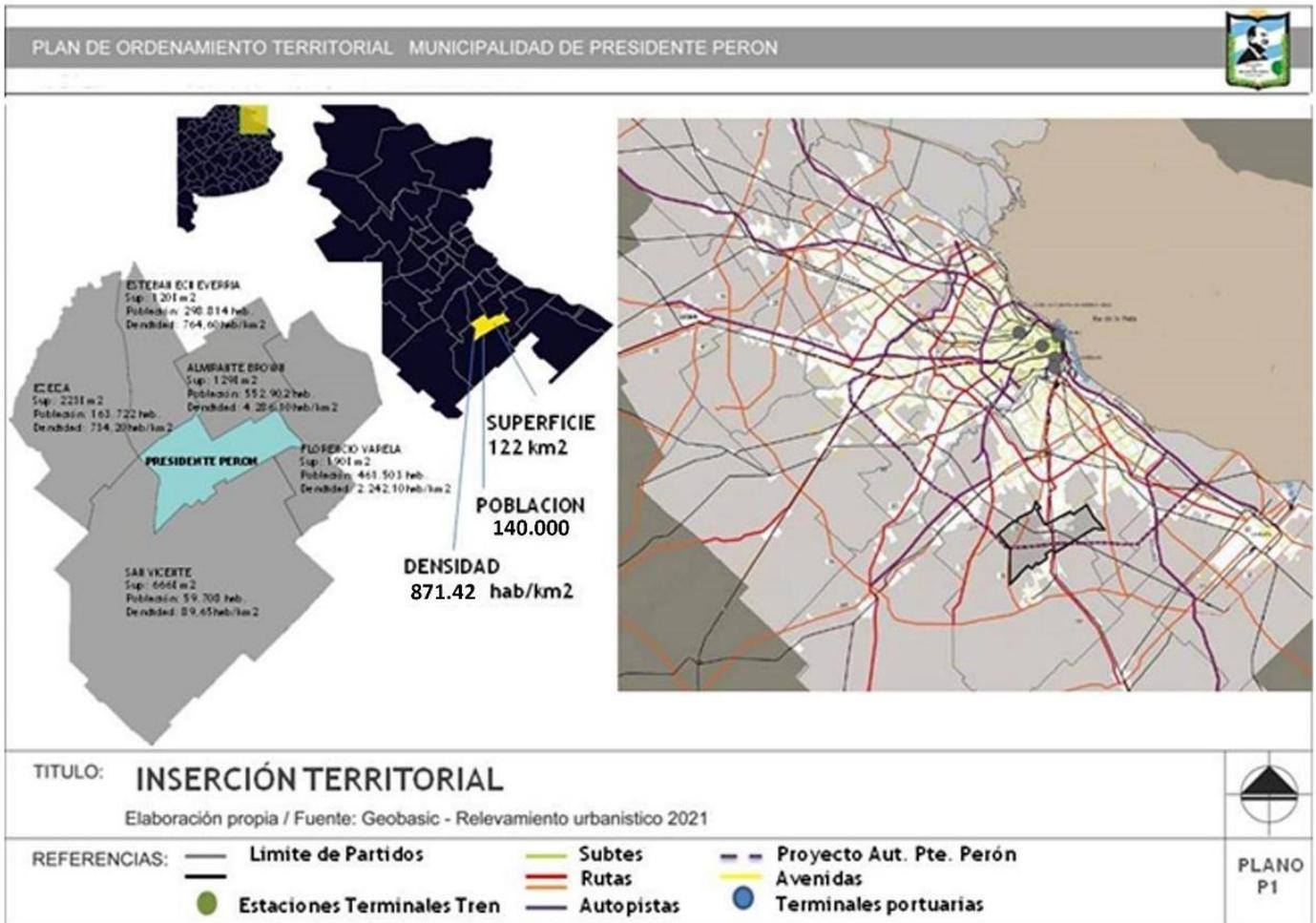


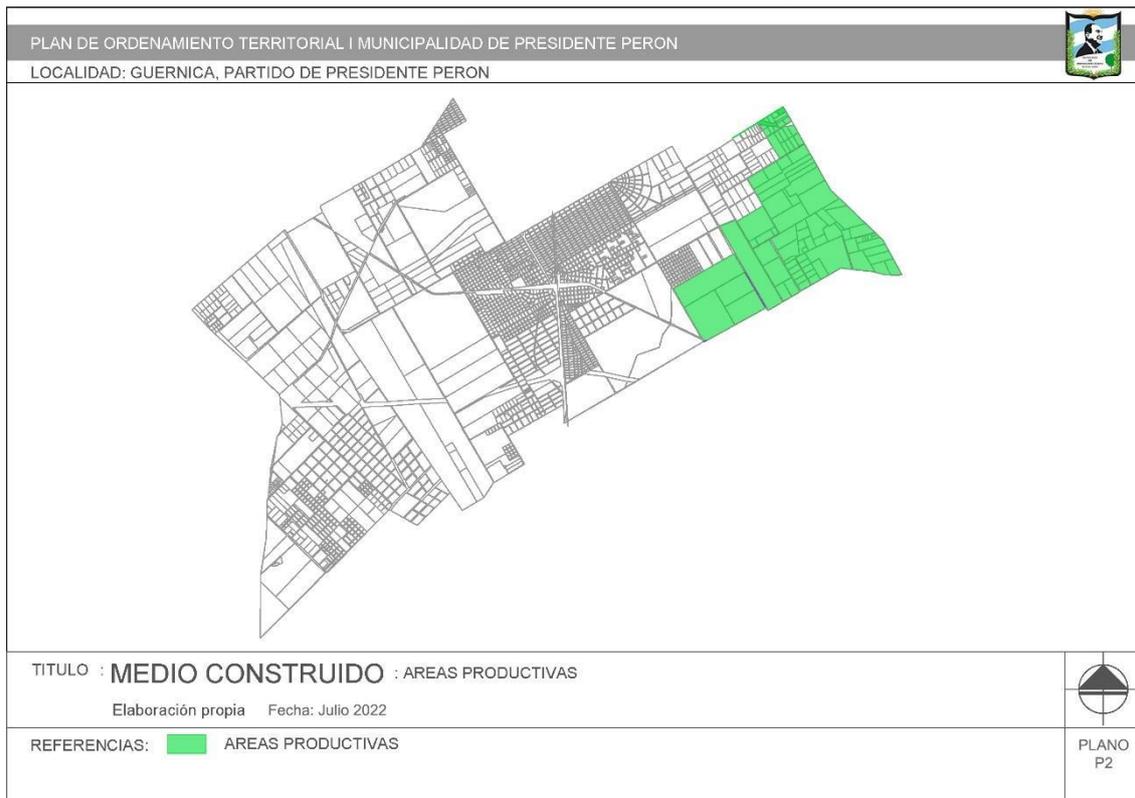
Ilustración – Inserción Territorial: Plano P1.
Fuente: Elaboración propia.

2.2.2. Medio físico natural

Presidente Perón tiene una notable presencia y contraste en relación a su medio natural. El área es una planicie con suaves ondulaciones, cuya parte más elevada se encuentra aproximadamente en la cota 28.75m, en la divisoria de agua entre las cuencas de los arroyos que desaguan al río Matanza, y la cuenca del río Samborombón. La parte más deprimida se encuentra a cota 20 mts, en el extremo Sud Oeste.

La mayor parte del distrito se encuentra comprometida en la cuenca de Samborombón, y una pequeña porción del territorio pertenece a la cuenca Matanza.

Por ser un partido que se consolida en el tercer cordón conurbano cuenta con un gran porcentaje de su territorio en condiciones extraurbanas, ya sean tierras lindantes con áreas rurales o grandes estancias verdes y chacras. Las mismas poseen aptitud productiva de tipo agrícola o frutihortícola



*Ilustración – Áreas productivas: Plano P2.
Fuente: Elaboración propia.*

Así mismo, la interacción entre las zonas urbanas consolidadas y el medio natural colindante se encuentra actualmente reducida a la generación de loteos tanto de manera formal como informal, expandiendo así la mancha urbana en superficie sin delimitaciones establecidas como borde de urbanidad, en contraposición a posibles procesos de preservación de bioma y sectores productivos locales, mediante generación de reservas naturales y fomento de actividades que ponderen el paisaje.

A su vez, el municipio de Presidente Perón, junto con otros distritos vecinos de San Vicente, Ezeiza y Esteban Echeverría, se han constituido en el destino de countries y barrios cerrados de la zona sur del conurbano, conformando el denominado "corredor verde" a lo largo de la ruta N 58, que funciona como eje de desarrollo.

Los municipios aledaños a la misma, han sancionado ordenanzas de uso de suelo, que permiten este desarrollo. Esto ha provocado una mayor corriente de inversión hacia la zona, dado que las normativas vigentes, son una adecuada respuesta a las actuales tendencias del mercado. Esta realidad, amerita un cambio normativo para el distrito de Presidente Perón.

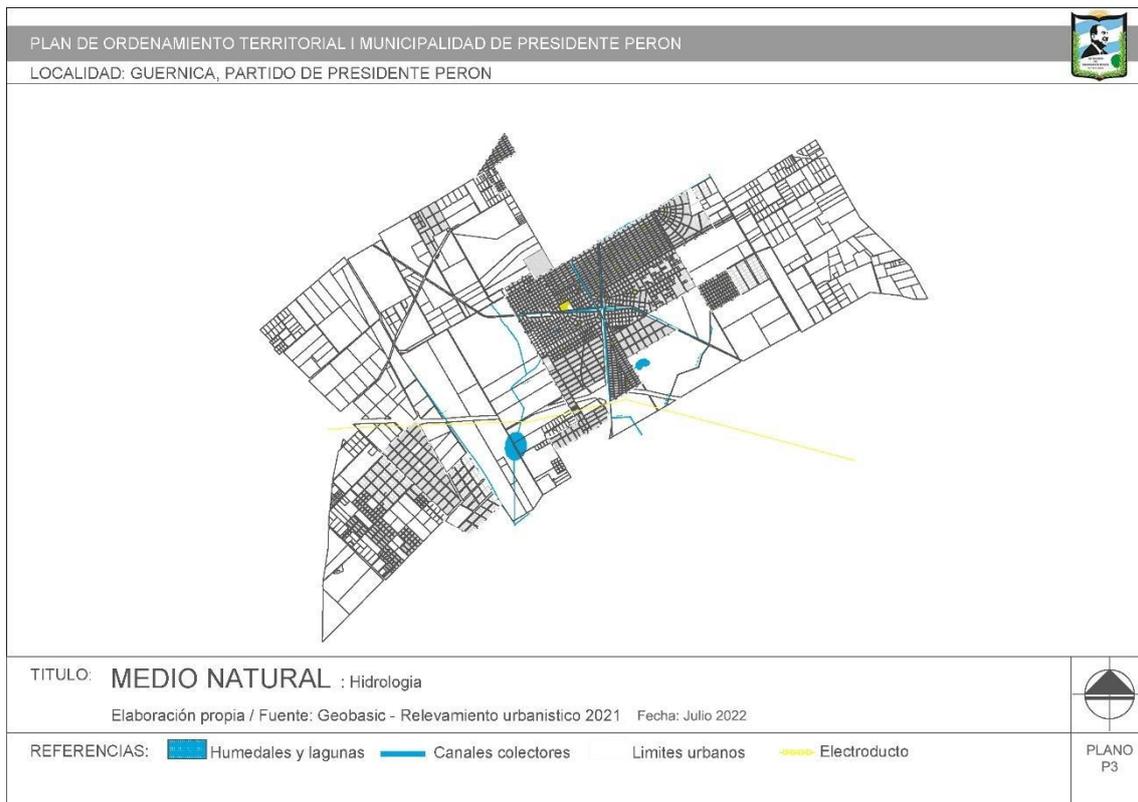
Un rasgo característico que presenta amplias potencialidades es la presencia de humedales y canales que cosen el área urbana casi en su totalidad, teniendo mayor predominancia en los ejes principales que acompañan las trazas de los ferrocarriles.

Si bien los canales funcionan como cursos hídricos y pluviales rectificadas, en su mayoría se encuentran llenos con aguas grises o estancadas debido al poco mantenimiento y al vertido de aguas contaminantes ante la ausencia de cloacas en los barrios que atraviesan.

En cuanto a los humedales, podemos resaltar dos áreas principales, la Laguna de Tacurú y el humedal próximo al barrio Parque Americano.

El acuífero que se capta para las necesidades de las zonas rurales que no poseen abastecimiento de agua corriente, son las arenas Puelches, que en la zona se ubican de acuerdo a los antecedentes consultados entre los 60 y hasta los 70 m de profundidad bajo el nivel del terreno natural.

En referencia a las condiciones climáticas de la zona, la máxima precipitación promedio ocurre en el mes de marzo y la mínima en Julio. Del total de precipitación promedio anual (1029 mm), el 37% se produce en los meses de diciembre, enero, febrero y marzo.



*Ilustración –Hidrología: Plano P3.
Fuente: Elaboración propia.*

2.2.3. Medio físico construido

A lo largo de los últimos años se ha acrecentado el desarrollo inmobiliario de clubes de campo y barrios privados, hacia el oeste del partido, generado principalmente a partir de la pavimentación de la ruta N.º 58.

Con características de Áreas Residenciales de baja densidad, con predominio de espacios verdes y equipamiento social y deportivo, ocupando superficies entre 30 a 200 has.

El Partido de Presidente Perón cuenta con 14 Barrios privados y varios en proyecto de aprobación: 1- La Alameda, 2- Garlink S.A., 3- Casuarinas Premium, 4- El Rebenque, 5- Malibú, 6- Mantra S.A., 7- Horizontes al Sur, 8- Tiempos de Canning, 9- Santo Domingo, 10- El Candil, 11- San Eliseo, 12- Lagos de San Eliseo, 13- San Ciriano-El Bellaco, 14- El Paraíso.

Tendiente su crecimiento sobre el denominado corredor verde sobre ruta N58, y Ruta N16.

Pero no solo creció en el desarrollo inmobiliario de barrios cerrados, el partido de Presidente Perón está creciendo también en el desarrollo inmobiliario de barrios abiertos, en forma desordenada y con poca infraestructura. Contando con 24 barrios: 1- América Unida, 2- San Roque, 3- Numancia Norte, 4- Numancia Sur, 5- San Martín, 6- Parque de las Naciones, 7- Copenhague, 8- El Ministro, 9- Santa Magdalena, 10- Santa Elena, 11- Guernica Oeste, 12- Panamericana, 13- Los Pinos Oeste, 14- San Pablo, 15- Guernica Centro, 16- 25 de Mayo, 17- Santa Rosa de Lima, 18- Parque Americano, 19- Quintas Agrocolonias, 20- Los Pinos Este, 21- La Yaya, 22- Santa Teresita, 23- El Roble, 24- Las Lomas.



*Ilustración – Trazado y subdivisión del suelo: Plano P4.
Fuente: Elaboración propia.*

Ante la demanda de tierras que se está desarrollando en la localidad, es necesario el ordenamiento territorial encuadrando en normativas actuales que eviten un

crecimiento desordenado que pueden derivar en un desborde no deseado, sin perjuicio de los problemas que podría producir la ocupación ilegal de tierras.

Sistema de movimientos P5.

En referencia a la conectividad, el Partido de Presidente Perón se conecta con la Ciudad de Buenos Aires a través de la Ruta N.º 58, y su continuación con la Autovía Ezeiza Cañuelas, la AU. Ricchieri y la AU. 25 de mayo.

La Ruta N.º 210, Av. Hipólito Yrigoyen, ex Av. Pavón atravesando los Partidos de Alte. Brown, Lomas de Zamora, Lanús y Avellaneda.

El Ferrocarril Roca con la estación Constitución.

Con la Ciudad de La Plata se conecta a través de la Ruta N.º 6 y próximamente con la AU. Presidente Perón, la misma conecta con el Camino del Buen Aire y las ciudades de San Isidro, Tres de Febrero, Hurlingham, Ituzaingó, Merlo, La Matanza, Ezeiza, San Vicente, Florencio Varela y Berazategui.

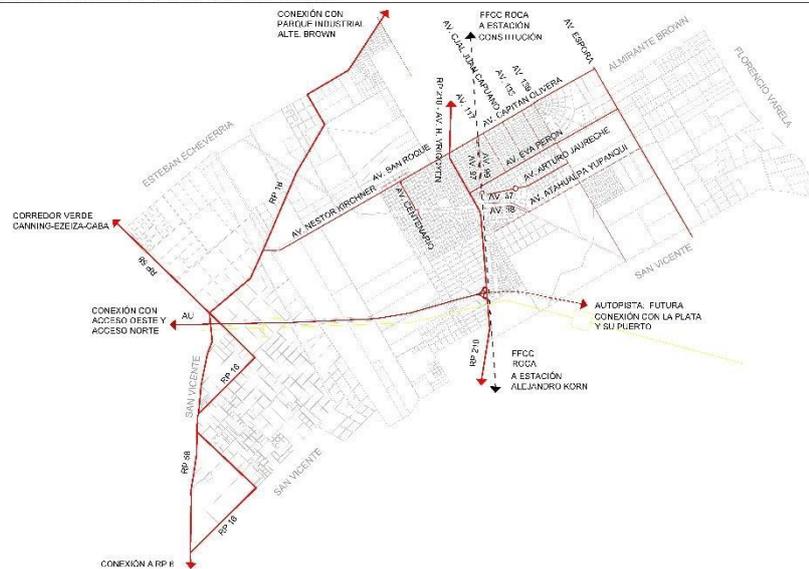
La circulación interna más importante es la Av. Eva Perón, nace en la Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta N.º 210), recorriendo transversalmente la zona urbana del Distrito, hasta su terminación con la Av. Espora.

La Avenida Comercial más importante es la Av. Arturo Jauretche que nace en la estación del Ferrocarril Roca y culmina en Av. Soberanía Nacional que está en la entrada del Barrio cerrado el Paraíso.

La Av. Néstor Kirchner, continuación de la Av. Cap. Olivera, es donde se ubica el Parque Industrial y conecta a la Ruta 16 y ésta a la Ruta N.º 58.

Otras avenidas importantes, Av. Centenario en Barrio Numancia, Av. 117, Av. concejal Juan Capuano, Av.133 y 139 en Barrio la Yaya.

En referencia a la circulación interna dentro de la trama urbana, podemos identificar zonas de conflicto, debido a las manzanas de circulación de las calles internas, la falta de semáforos y pasos a nivel, provocando largas demoras y aglomeraciones de tránsito, como accidentes vehiculares con peatones por mala identificación de cruces o paradas de colectivos.



TÍTULO: SISTEMA DE MOVIMIENTOS: ESTRUCTURA CIRCULATORIA

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

- REFERENCIAS: — AUTOPISTA — RUTA PROVINCIAL - - - FFCC ROCA — Electroducto
 — AV. PRIMARIA — AV. SECUNDARIA — ESTACION FFCC GUERNICA



PLANO P5

Ilustración – Estructura Circulatoria: Plano P5.

Fuente: Elaboración propia.

Ocupación del suelo P6.

Del relevamiento de la zona, se observa un predominio de desarrollos inmobiliarios (Barrios cerrados) que se han ido instalando a lo largo de los últimos 20 años, con un crecimiento lento al principio, y un fuerte incremento en los últimos 5 años, generado principalmente a partir de la pavimentación de la Ruta N°58.

Los proyectos se han localizado en general, en fracciones de superficies de entre 30 a 200 has, con características de áreas residenciales de baja densidad, con gran predominio de espacios verdes y equipamiento social y deportivo.

La ocupación en zonas rurales complementarias es baja con presencia de urbanizaciones cerradas, a diferencia de la zona céntrica del mismo, dentro de la mancha urbana predominan en mayor parte las manzanas ocupadas al 100%, la

otra parte está ocupada por manzana en más y menos del 50% y en notable menor cantidad le siguen los espacios vacantes.

Actualmente, la tendencia es hacia la radicación de familias estables provenientes de Capital Federal y el Gran Buenos Aires, lo que obliga a mejorar la oferta de servicios de infraestructura respecto al resto.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON
LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON



TITULO: OCUPACION DE SUELO

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022



REFERENCIAS: ■ MANZANA OCUPADA AL 100%
■ MANZANA OCUPADA MÁS DEL 50%
■ MANZANA OCUPADA MENOS DEL 50%
□ MANZANA OCUPADA VACANTE / BALDÍA

PLANO
P6

*Ilustración – Ocupación del suelo: Plano P6.
Fuente: Elaboración propia.*

Valoración Área de Protección Histórica P7.

El patrimonio cultural es un derecho de la sociedad y, por lo tanto, debe ser garantizado por los gobiernos. Comprende todas las características físicas y culturales que hacen a la identidad de una ciudad, entendida como un organismo que adquiere significado a través de sus edificios y espacios públicos.

Una ciudad moderna no es aquella con rascacielos y grandes centros comerciales sino aquella que consigue adaptar la Historia, la cultura local a la

modernidad. No consiste en renunciar completamente al desarrollo urbanístico sino en encontrar un equilibrio entre conservación y construcción.

En la Carta de Atenas de 1943, se hace hincapié en la necesidad de proteger el espacio urbano y los cascos históricos del crecimiento de la ciudad; estableciendo los siguientes puntos:

- Los valores arquitectónicos deben ser conservados (edificios aislados o conjuntos urbanos).
- Serán conservados siempre que sean la expresión de una cultura anterior Y si responden a un interés general.
- Si su conservación no involucra el sacrificio de poblaciones mantenidas en condiciones malsanas.
- Si es posible, en su presencia perjudicial remediarlas con medidas radicales, por ejemplo, la desviación de elementos vitales de circulación aún más el desplazamiento de centros considerados hasta ahora como inamovibles.
- La destrucción de habitaciones insalubres alrededor de los monumentos Históricos dará la ocasión para crear áreas verdes. El uso de estilos del pasado, bajo pretextos de estética, en las construcciones nuevas erigidas en las zonas históricas trae consecuencias nefastas. El mantenimiento de tales recursos o la introducción de tales iniciativas no será tolerado bajo ninguna forma.

La importancia de la Carta de Atenas radica en que pone de manifiesto la necesidad de plantear la realidad de la ciudad en nuestra vida moderna como elemento histórico, cultural y en continuo cambio.

La recuperación y revitalización de nuestras ciudades no solo sucede a escala metropolitana, sino que tiene alcance a escala barrial.

Cada barrio forma parte de la historia de sus habitantes. Los barrios son mucho más que edificios, parques o calles, son tejidos socioculturales con identidad y sentido propio.

Un programa de Revitalización patrimonial a escala barrial que tenga como objetivo la revalorización de inmuebles y entornos urbanos con gran valor patrimonial es necesario para el desarrollo de los mismos.

Estos objetivos comprenden:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad de los barrios
- Poner en valor sus inmuebles patrimoniales
- Incrementar su actividad comercial y cultural
- Fomentar la participación de sus residentes en su revitalización.

Los mismos deben desarrollarse en base a cuatro componentes, los cuales se articulan y complementan entre sí:

- Infraestructura Física, la recuperación de inmuebles patrimoniales emblemáticos; la construcción, recuperación y/o mejoramiento de entornos urbanos tales como vías, recuperación y mejoramiento de avenidas, calles, plazas, sendas peatonales, aceras y ciclo vías; equipamiento urbano, iluminación y paisajismo.
- Desarrollo Económico Local y Cultural, financiar estudios que dimensionen las necesidades de las empresas existentes en los barrios participantes y las oportunidades para nuevos emprendimientos económicos y culturales, desarrollar estrategias para potenciar la identidad cultural de los territorios y facilitar el acceso de sus poblaciones a las artes y eventos culturales a escala barrial.
- Participación Ciudadana
- Fortalecimiento Institucional

Para proteger el Patrimonio Urbano es necesaria una Ley de Protección del Patrimonio, pero lo más importante es la educación. Si conseguimos que la gente aprecie el Patrimonio Urbano como un valor y riqueza histórica, no habrá ley ni proyecto urbanístico lo suficientemente grande para destruirlo.

Para establecer la protección patrimonial, debemos establecer dos categorías conceptuales: sectores de Protección Histórica y el Catálogo de Edificios Protegidos.

En el primer caso, se aplica a toda la zona comprendida dentro de la delimitación del área, ya se trate de un barrio, una calle, un espacio verde o un grupo de manzanas.

Los edificios catalogados son piezas singulares que pueden o no estar incluidas como valoración de protección histórica, y reciben un nivel de protección diferente (integral, estructural, cautelar) de acuerdo con sus características edilicias, su condición de hitos urbanos o bien, su importancia histórica.

Los sectores de Protección Históricas (PH²) son zonas urbanísticas que definen zonas especiales reconocidas por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales que por sus características diferenciales merecen ser protegidas. Estas zonas reglamentan las normas para la protección edilicia, las obras nuevas, los usos y la publicidad, así como la intervención en el espacio público. Conforman polígonos que se encuentran regulados en el Código de Zonificación.

Cualquier sujeto con iniciativa legislativa puede proponer un proyecto de catalogación de un edificio o la creación de un Área de Protección Histórica.

Hay tres posibles niveles de Protección:

- Nivel de protección integral: Edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- Nivel de protección estructural: Edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.
- Nivel de protección cautelar: Edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar

² Aquellas zonas de la Ciudad con valor patrimonial, que poseen gran calidad urbana y arquitectónica. En estas áreas se destacan rasgos de diverso orden, entre otros, históricos, simbólicos y ambientales.

sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

Acompañados por la ley N°12.665, quien conformó la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, actualizando sus atribuciones con la ley N°27.103, consideramos que en la Argentina del Siglo XIX, ya se decidió que elegir y qué descartar y se produce así una selección de bienes patrimoniales y de sus significados de identidad.

Para referirnos a episodios de nuestra Ciudad, decidimos enmarcar algunos hitos característicos del territorio, por ser edificios de interés especial, cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los hace merecedores de una protección integral, como ser: Estación Guernica, Estación Numancia, Estación la Trocha, Paseo la Trocha, Estancia la san Antonio, Histórico almacén la lata, Haras, Club house el Paraíso, Colegio la lata, Iglesia San Roque y Laguna Tacurú.

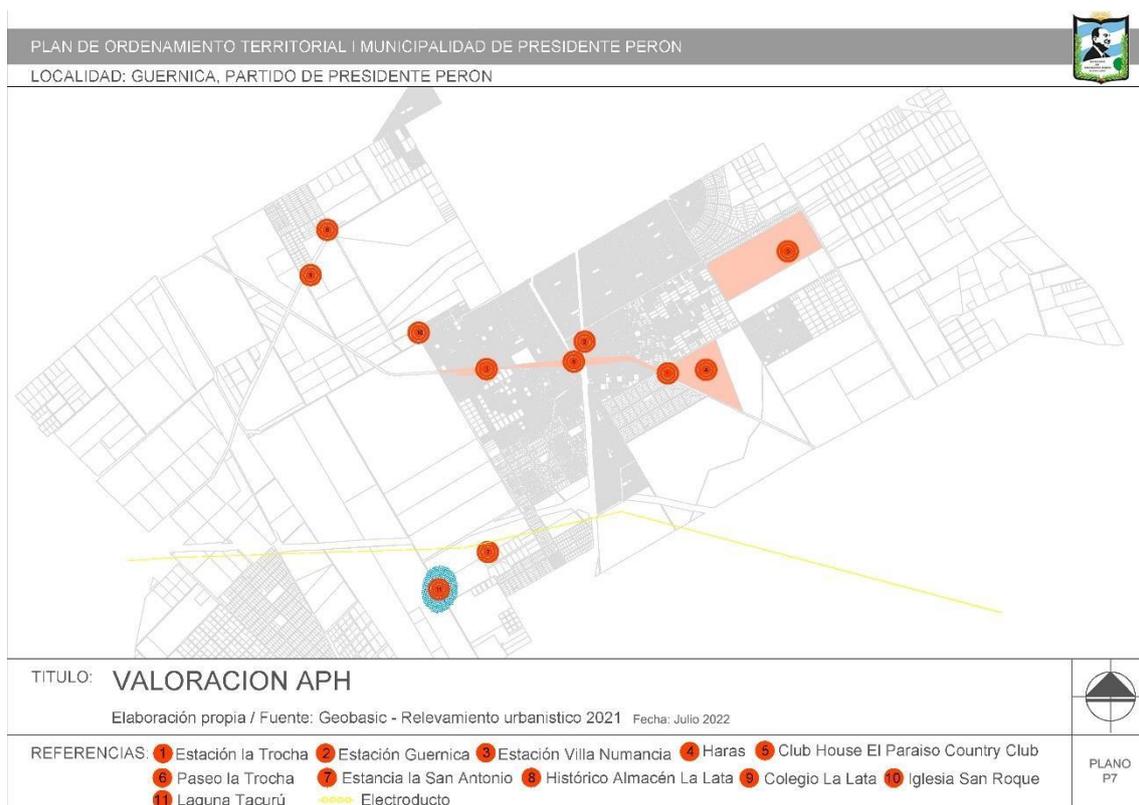


Ilustración – Valoración APH: Plano P7.
 Fuente: Elaboración propia.

Uso Real del suelo P8

En el partido de presidente Perón los usos que predominan, en primer lugar, son los Rurales complementarios dispersos en todo el partido, pero consolidándose principalmente sobre la ruta de acceso N°58 y N°16, con loteos de viviendas en general de residentes permanentes.

Uso residencial, específicamente dentro de la mancha urbana en el centro del partido, seguido del residencial cerrado, ubicado sobre el oeste en su mayoría.

Dentro del tejido urbano, se establecen 12 zonificaciones residenciales, actualmente las características edilicias en el territorio son muy similares, viviendas unifamiliares, de baja y alta densidad, la mayoría de ladrillos huecos, pocas casillas de madera o chapa. Altura promedio 3 mts de altura. Algunos sectores poseen una edificación precaria con locales comerciales al frente.

El resto de los usos aparecen notablemente en menor cantidad a los anteriormente mencionados, entre los cuales se destaca el uso Comercial sobre algunos ejes urbanos que convergen en la estación del ferrocarril roca y la municipalidad, compuesto de variados rubros.

Otro corredor comercial de diversos usos se localiza sobre la avenida Hipólito Yrigoyen, de baja escala considerando ser una avenida de ancho significativo y flujo de tránsito permanente.

Dentro del tejido urbano se puede apreciar la falta de espacios verdes y vacantes. Se localizan algunas plazas dispersas por la trama, sin abastecimiento de mobiliarios urbanos.

La trocha, como divisor urbano de características naturales. Gran corredor verde para la población local, sin mantenimiento ni intervención urbana.



TITULO: USO REAL DEL SUELO POR PARCELA		Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022		 PLANO P8
REFERENCIAS: RESIDENCIAL RESIDENCIAL CERRADO ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES COMERCIAL ADMINISTRACION SERVICIOS	EQUIPAMIENTO URBANO-EDUCACION EQUIPAMIENTO URBANO-SALUD EQUIPAMIENTO URBANO-CULTURAL EQUIPAMIENTO URBANO-CULTO ESPACIOS VERDES-PUBLICOS ESPACIOS VERDES-PRIVADOS	USOS ESPECIFICOS INDUSTRIAS TALLERES Y ESTACIONES DE SERVICIO ALMACENAJE DEPOSITOS PRODUCTIVOS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS PRODUCTIVOS HORNOSES DE LADRILLOS	PRODUCTIVOS AGROPECUARIAS INTENSIVAS Y/O EXTENSIVAS OTROS OTROS VALOR PATRIMONIAL	

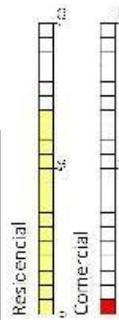
*Ilustración – Uso Real del suelo: Plano P8.
Fuente: Elaboración propia.*

A modo de ejemplo de lo anteriormente detallado, en las próximas imágenes se detalla en cada una de ellas la caracterización predominante por parcela,

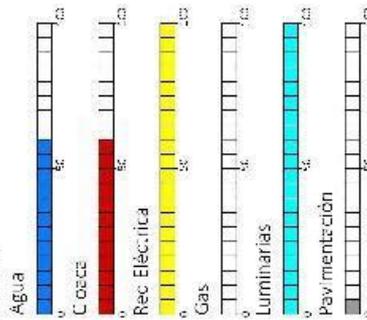
BARRIO: America Unida

SECTOR: 16 - DISTRITO: 16 - CANTÓN: 16 - MUNICIPIO: AMERICA UNIDA
 SUPERFICIE: 1.200.000 m² - COORDENADAS: 31° 55' S - 54° 00' W
 AÑO: 2018
 ALCALDE: DR. JUAN CARLOS GARCÍA
 ALCALDESA: DR. MARCELA GARCÍA
 SECRETARÍA: DR. MARCELA GARCÍA

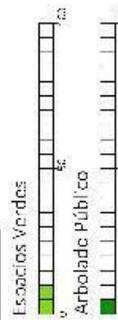
USOS PREDOMINANTES



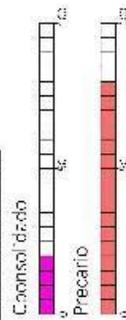
SERVICIOS



AMBIENTAL



TIPO CONSTRUCTIVO



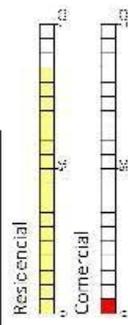
OBSERVACIONES:

TRAZADO EN SU MAYORÍA REGULAR CON AMPLANAZOS RECTANGULARES, INTERUMPIDO EN ENCUENTRO CON RUTA PROVINCIAL Y GRANDES LOTEOS, CALLES ABIERTAS SIN REGISTRO DE AREA EN SECTOR SUR, VINCULADO CON TRAMPA URBANA DE GLEA, ÚNICA Y INCLICACIÓN CON AREA URBANA DE GUERANA POR CALLE SAN ROQUE.

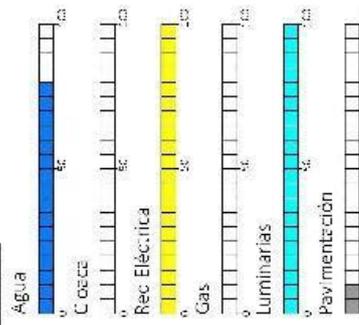
BARRIO: Las Lomas

Barrio: Las Lomas, loteo habilitado por el Poder Ejecutivo Nacional en el año 1965, con un área total de 100 hectáreas, ubicado en el sector sur de la ciudad de Buenos Aires, en el barrio de San Telmo. El loteo fue realizado por el Sr. Juan Manuel de los Ríos y su familia, quienes lo vendieron a la Municipalidad de Buenos Aires en el año 1965. El loteo fue dividido en 100 lotes, cada uno de 1 hectárea. El loteo fue habilitado por el Poder Ejecutivo Nacional en el año 1965.

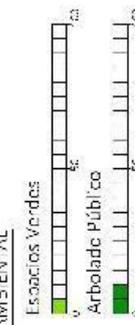
USOS PREDOMINANTES



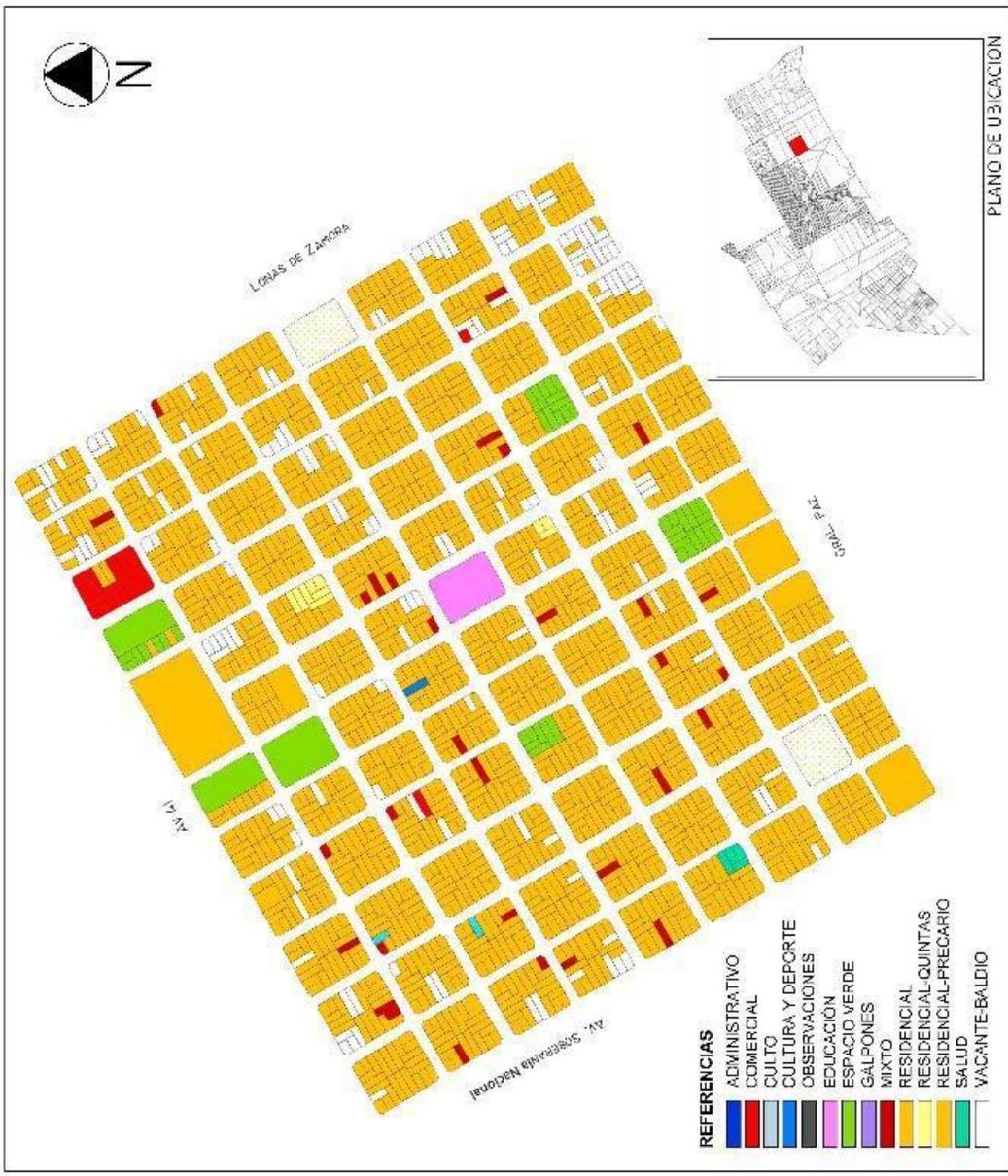
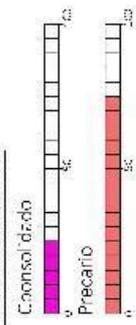
SERVICIOS



AMBIENTAL



TIPO CONSTRUCTIVO



- REFERENCIAS**
- ADMINISTRATIVO
 - COMERCIAL
 - CULTO
 - CULTURA Y DEPORTE
 - OBSERVACIONES
 - EDUCACION
 - ESPACIO VERDE
 - GALPONES
 - MIXTO
 - RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL-QUINTAS
 - RESIDENCIAL-PRECARIO
 - SALUD
 - VACANTE-BALDIO

PLANO DE UBICACION

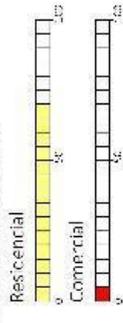
OBSERVACIONES:

BARRIO SESEGREGADO CON RESPECTO AL RESTO DEL AREA URBANA SE OBSERVAN AREAS VERDES NO PLANIFICADAS. LA GRAN MAYORIA DE LOS CALLES SON DE TIERRA Y POSEE ESCASO ARBOLADO PUBLICO.

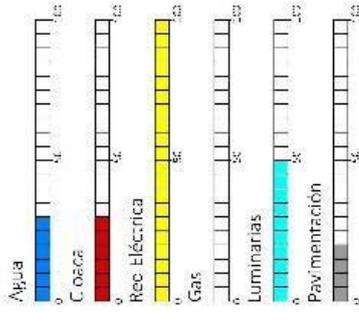
BARRIO: Panamerica

087070-1441020340-2els-0002183-087070303
 Alure: 2322297
 SUP-DIC-200959-01
 PASADIAS 3E
 PASADIAS 3E
 PUNTO VERDE
 AL CALIFICACION BARIO 3E
 PASADIAS 3E
 PASADIAS 3E

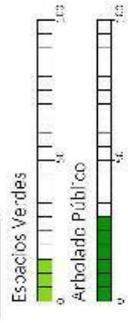
USOS PREDOMINANTES



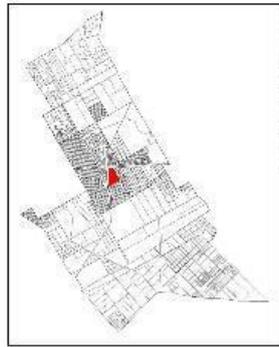
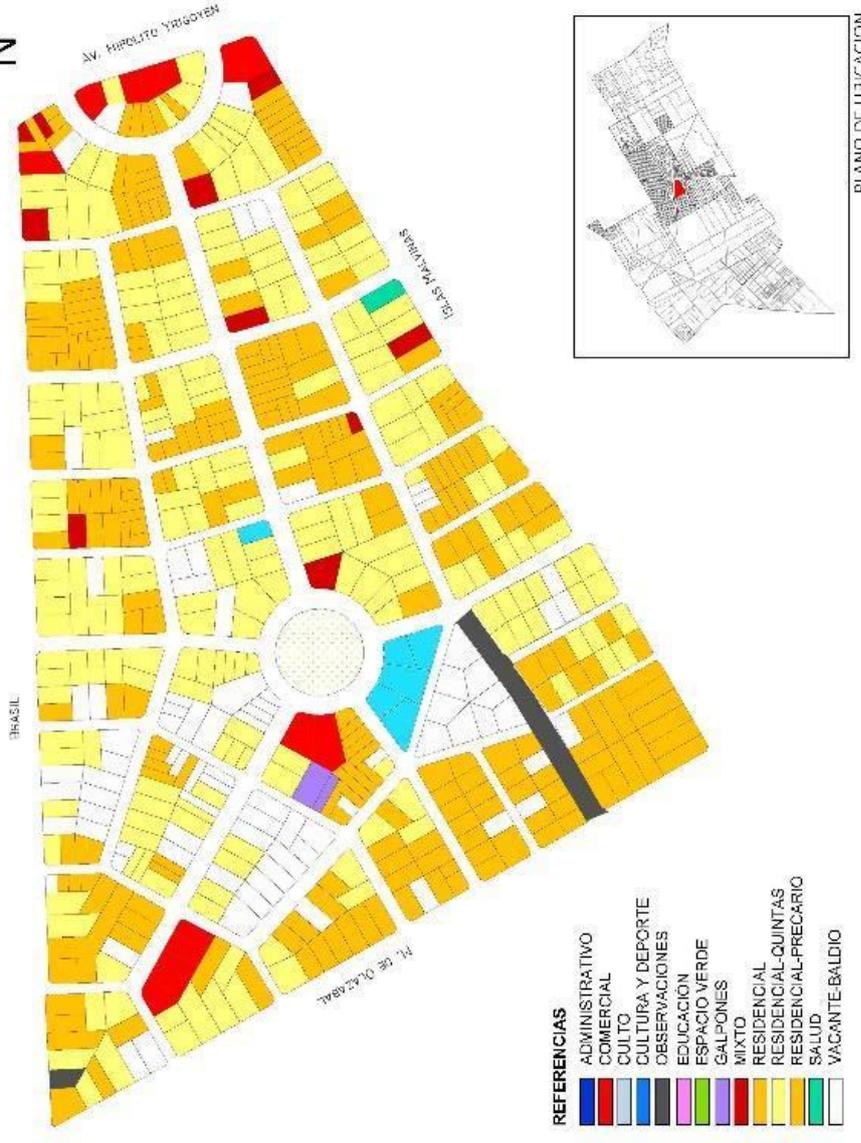
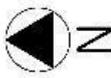
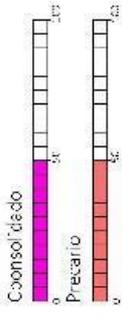
SERVICIOS



AMBIENTAL



TIPO CONSTRUCCION



- REFERENCIAS**
- ADMINISTRATIVO
 - COMERCIAL
 - CULTO
 - CULTURA Y DEPORTE
 - OBSERVACIONES
 - EDUCACION
 - ESPACIO VERDE
 - GALPONES
 - MIXTO
 - RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL-QUINTAS
 - RESIDENCIAL-PRECARIO
 - SALUD
 - VACANTE-BALDIO

PLANO DE UBICACION

OBSERVACIONES:

Trazado PLANIFICADO CON IRREGULARIDADES DE OCUPACION Y USOS EN SECTOR OESTE, DONDE SE PERDICE GRAN ANTICIDAD DE LOTES VACANTES Y UN CANAL APARENTEMENTE REGISTRADO COMO CALLE. ZONA COMERCIAL UN CHENTE Y VECINOS, PREDOMINANCIA DE USO RESIDENCIAL, ZONA CON CASAS QUINTA EN SECTOR ESTE Y VIVIENDAS MAYORMENTE PRECARIAS HACIA EL OESTE.

Ante dichos relevamientos parcelarios, realizamos una planilla síntesis referente a los barrios urbanizados:

- 1- América Unida
- 2- San Roque
- 3- Numancia Norte,
- 4- Numancia Sur,
- 5- San Martín,
- 6- Parque de las Naciones,
- 7- Copenhague,
- 8- El Ministro,
- 9- Santa Magdalena,
- 10-Santa Elena,
- 11-Guernica Oeste,
- 12-Panamericana,
- 13-Los Pinos Oeste,
- 14-San Pablo,
- 15-Guernica Centro,
- 16-25 de Mayo,
- 17-Santa Rosa de Lima,
- 18-Parque Americano,
- 19-Quintas Agrocolonias,
- 20-Los Pinos Este,
- 21-La Yaya,
- 22-Santa Teresita,
- 23-El Roble,
- 24-Las Lomas.

Considerando las superficies (total y neta), la cantidad de manzanas, tipo de parcelas, diferenciadas en comercios, residencias y vacantes, lo cual nos arroja una población estimada de 4 hab x medidor (dato acordado con la empresa prestataria de servicio Edesur).

Se evidencia una gran densidad habitacional dentro de la trama urbana, zonas comerciales enfatizadas en 2 sectores, Guernica centro y La yaya y diversidad de espacios vacantes.

Nro:	BARRIO	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE NETA	TOTAL MANZANAS	PARCELAS				POBLACIÓN ESTIMADA
					TOTAL PARCELAS	TOTAL COMERCIO	TOTAL RESIDENCIAL	TOTAL VACANTES	
1	America Unida	930.428,67	683.130,05	77	1982	28	1391	508	5676
2	San Roque	211.984,98	150.419,91	15	362	7	327	28	1336
3	Numancia Norte	1.156.894,06	921.655,04	123	2.680	84	2.382	191	9864
4	Numancia Sur	1.309.833,00	921.829,00	107	1.730	12	1.113	576	4500
5	San Martin	645.555,01	467.322,96	64	1.341	74	1.241	26	5260
6	Parque de Las Naciones	1.930.482,80	1.540.687,54	49	884	0	784	0	3136
7	Copenhague	1.117.437,45	988.900,58	20	335	0	170	121	680
8	El ministro	4.965.400,42	411.393,70	68	4.028	256	3.524	248	680
9	Santa Magdalena	626.881,02	458.952,12	60	743	86	612	24	2792
10	Santa Elena	239.159,90	168.592,48	26	594	66	469	4	2140
11	Guernica Oeste	260.957,26	201.249,00	26	572	55	491	11	2184
12	Panamerica	500.900,00	373.586,00	39	594	24	476	83	2000
13	Los Pinos Oeste	317.889,48	219.570,36	23	718	33	666	29	2756
14	San Pablo	500.069,34	342.104,13	45	1.298	128	1.153	17	5124
15	Guernica Centro	930.516,18	663.922,00	67	1.340	293	726	38	4076
16	25 de Mayo	549.735,14	395.016,48	37	730	33	624	33	2628
17	Santa Rosa de Lima	66.574,71	44.832,39	6	148		140	8	560
18	Parque Americano	1.146.786,23	773.505,71	114	2.774	0	2.326	409	9304
19	Quintas AgrColonias	1.117.437,45	988.900,58	18	336	0	170	121	680
20	Los Pinos Este	720.779,34	505.617,17	52	1.663	56	1.529	78	6340
21	La Yaya	2.022.854,36	1.370.350,07	179	5.216	294	4.627	295	19684
22	Santa Teresita	2.086.641,62	1.737.857,00	102	1.823	72	1.442	202	6056
23	El Roble	2.754.870,03	2.403.704,09	69	961	2	961	33	2588
24	Las Lomas	835.131,26	601.118,50	107	2.062	52	1.787	154	7356
		26.945.199,71	16.828.599,69	1.493,00	34.914,00	1.655,00	29.131,00	3.237,00	123.360,00

Tabla 1 – Síntesis de barrio Presidente Peron.
Fuente: Elaboración propia.

La aparición de barrios cerrados constituye un fenómeno urbano que ha tomado gran relevancia en las últimas décadas.

El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas, siendo la inseguridad la más importante en la actualidad. Sin embargo, para lograr una visión más acabada de este fenómeno es importante considerar no sólo las causas que dieron origen a estos emprendimientos urbanos, sino también las consecuencias, principalmente en términos del tejido social y del proceso de segregación social urbana que está implícito en su desarrollo. Así mismo es inminente el auge en los desarrollos y la migración de población hacia amplios espacios verdes.

La población de ingresos medios y altos demanda proyectos que logren una mejora significativa en forma de vivir. El valor calidad de vida se puso por encima del valor locación.

En relación a los Barrios cerrados ya consolidados en el partido de Presidente Perón, se realizó un relevamiento para verificar cantidad habitacional estimada y lo consolidado a la fecha Junio 2021.

Se detallan la cantidad de habitantes por hectárea por Barrio, cantidad de viviendas unifamiliares, cantidad de vivienda multifamiliares, cantidad de habitantes por lote y la totalidad de lotes ya ocupados.

N°	NOMBRE	SUPERFICIE	U.	HECTAREAS	U.	CANT. HAB.	CANT. UNIFA . LOTES	CANT. MULTIFAMILIAR	CANT. HAB X LOTE	LOTES OCUPADOS
1	HORIZONTES AL SUR	1.058.970,70	m 2	105,89707	ha	15.885	753		2.636	151
2	SANTO DOMINGO	376.298,00	m 2	37,6298	ha	5.644	231		809	38
3	LA ALAMEDA	493.896,20	m 2	49,38962	ha	7.408	373	72	1.558	65
4	EL REBENQUE	470.209,01	m 2	47,020901	ha	7.053	400		1.400	44

5	SAN ELISEO	641.365,23	m 2	64,136523	h a	9.620			-	15
6	LAGOS DE SAN ELISEO	633141,6	m 2	63,31416	h a	9497,124	388	150	1.883	75
7	MALIBU	154396,55	m 2	15,439655	h a	2315,9482 5	13.89 6		48.635	2
8	TIEMPOS DE CANNING	281313,9	m 2	28,13139	h a	4219,7085	126		441	2
9	EL CANDIL 2	214028	m 2	21,4028	h a	3210,42	183		641	-
1 0	EL PARAISO	147928	m 2	14,7928	h a	2218,92	800		2.800	
1 1	MANTRA	217391	m 2	21,7391	h a	3260,865	633	500	3.966	
	TOTAL					67.073			60.801	

Tabla 2 - Barrios privados Presidente Perón.
Fuente: Elaboración propia.

Así también en referencia a las viviendas se relevaron cantidad de viviendas totales, cantidad de viviendas permanentes y aquellas que se encuentran en construcción.

Se puede evidenciar la tendencia habitacional a residir de forma permanente en estas tipologías de urbanización en constante crecimiento, enfatizándose en el periodo pandémico que atravesamos, el cual modificó las formas no solo de trabajar sino de vivir, propiciando al auge de esta tipología habitacional, con seguridad privada, espacios verdes, espacios comunes de recreación y en el caso de las urbanizaciones de Presidente Perón con buena accesibilidad, ya que el corredor verde donde se localizan dichos emprendimientos está atravesado por la autopista, que constituye la continuidad del camino del Buen Ayre hasta la Ruta Provincial 2, configurando un tercer anillo de circunvalación de la Ciudad de Buenos Aires, luego de la General Paz y el Camino de Cintura, y antes de la Ruta Provincial 6.

N°	NOMBRE	SUPERFICIE	U.	CANT.VIVIENDAS	CANT.VIVIENDAS PERMANENTES.	CANT.EN OBRA
1	HORIZONTES AL SUR	1.058.970,70	m2	216	216	136
2	SANTO DOMINGO	376.298,00	m2	42	42	83

3	LA ALAMEDA	493.896,20	m2	62	44	72
4	EL REBENQUE	470.209,01	m2	95	95	15
5	SAN ELISEO	641.365,23	m2	160	100	47
6	LAGOS DE SAN ELISEO	633141,6	m2	87	70	96
7	MALIBU	154396,55	m2			
8	TIEMPOS DE CANNING	281313,9	m2			
9	EL CANDIL 2	214028	m2			
10	EL PARAISO	147928	m2			
11	MANTRA	217391	m2			
	TOTAL			662	567	449

Tabla 3 - Síntesis Barrios privados Presidente Perón.
Fuente: Elaboración propia.

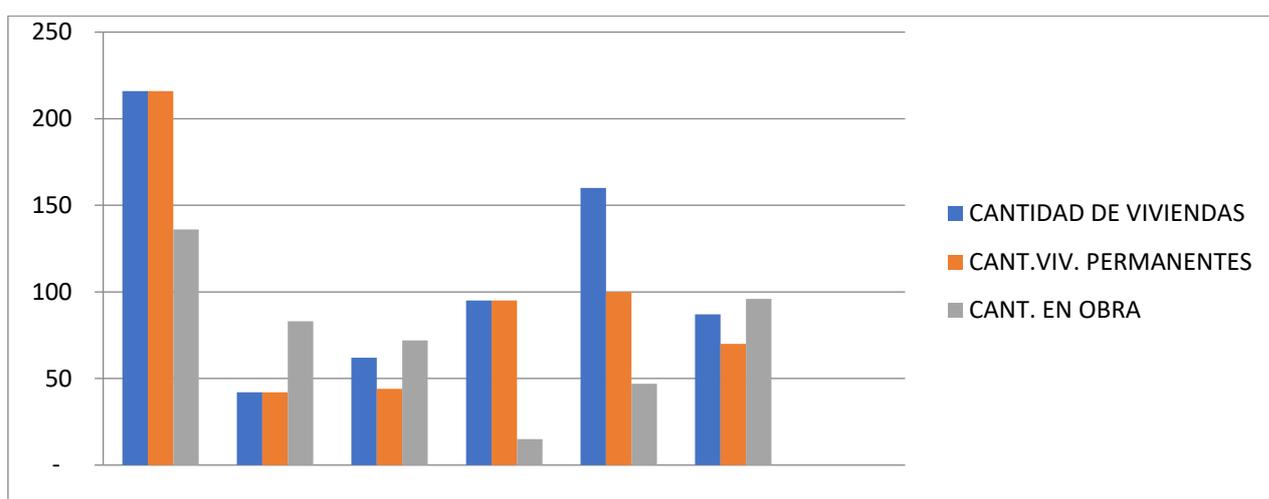


Tabla 4 - Síntesis Barrios privados Presidente Perón.
Fuente: Elaboración propia.

Se evidencia así el crecimiento en la urbanización de cada Barrio cerrado, siendo una tipología habitacional requerida por la población actual.

Medio Físico construido: red de agua. P9.

El servicio de distribución de agua potable es operado por la empresa AySA, quien tiene a su cargo el mantenimiento y extensión del servicio.

Según datos de la agencia de planificación APLA, el porcentaje de cobertura, según informe anual al 31/12/2019 es de 58.23% del área urbana.

La ciudad se abastece mediante pozos de captación de aguas subterráneas del acuífero puelche, ésta se realiza a través de perforaciones, ya sea en forma puntual o en forma de baterías.

El sistema de distribución está integrado por: ríos subterráneos, una red troncal y líneas de impulsión. La red primaria y la red secundaria, compuesta por distribuidoras y subsidiarias.

Existen dos (2) tanques cisternas que realizan el trabajo de cloración, para luego continuar a la red de distribución.

El abastecimiento de estos tanques y de la red, se complementan con diferentes perforaciones, brindando un caudal importante de agua, de buena calidad fisicoquímica y bacteriológica, que es controlada periódicamente por la empresa prestataria.

Actualmente no contamos con la cobertura de servicio de agua potable y saneamiento en la totalidad del área urbana.

La demanda habitacional antes mencionada, produce el crecimiento de la densidad de barrios que no se encuentran abastecidos, con baja regularidad dominial.

Este problema se traslada en que el acceso al agua se produzca de manera informal y desregulada, como también el uso de pozos de captación propios de cada vivienda, los cuales en la mayoría de los casos no obtienen agua en los niveles deseados de purificación.



TITULO: **MEDIO FISICO-CONSTRUIDO** : Red de agua

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS: Agua corriente Límites urbanos Pozos de captación de agua



PLANO
P9

*Ilustración – Red de agua: Plano P9.
Fuente: Elaboración propia.*

Medio Físico construido: red de cloacas P8.

Esta infraestructura comienza en la vía pública a través de redes de cañerías frentistas que reciben las cloacas desde cada unidad parcelaria y las conduce a cañerías mayores. Esta situación se replica formando subcuencas cloacales en los distintos barrios y distritos, derivando así los efluentes a las cañerías troncales con destino final hacia la planta de tratamiento de líquidos cloacales (PDLC)

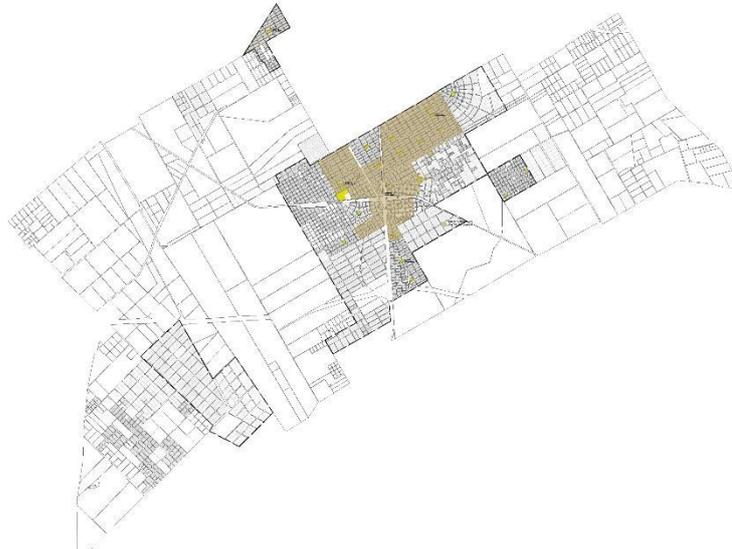
Está constituida en casi el 53,50% de área servida (área urbana), encontrándose en desarrollo el plan director para la provisión de estas prestaciones al área urbanizada.

Con la reciente ampliación de la Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales, se logró la puesta en servicio de nuevos pozos de bombeo secundarios, tendido de cañerías de red principal y secundaria.

Debido a urgencias habitacionales, se construyen viviendas en lugares aislados de infraestructuras, muchas veces sin factibilidad del servicio por parte de la concesionaria.

Un claro ejemplo son los emprendimientos inmobiliarios privados. Estos solicitan factibilidad de los servicios y ante la imposibilidad de obtenerlos por parte de la empresa prestataria, se los procuran por sus propios medios.

Cuentan con red de recolección de efluentes cloacales (tengan o no PDLC) pero no se encuentran conectados a redes de la prestataria, se los denominan desvinculados y deberán dar cumplimiento a las normas de distintas autoridades de aplicación (ADA- OPDS- DPOUT-Municipalidad).



TITULO: MEDIO FISICO-CONSTRUIDO : Red de cloacas

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS:  Desague cloacal  Limites urbanos



Ilustración – Red Cloacal: Plano P10.

Fuente: Elaboración propia.

Medio Físico construido: red de eléctrica P11.

La red eléctrica se encuentra distribuida en el distrito, en la medida que se va solicitando a la empresa Edesur, la cual tiene la obligación de prestar servicio de acuerdo al contrato de concesión.

El tendido de la red, está realizado de forma aérea, bajando con acometida a cada vivienda en particular con su respectivo medidor.

Mediante gestiones a nivel nacional, se logró realizar la repotenciación de un anillo eléctrico que beneficia a los distritos de San Vicente, Presidente Perón y Ezeiza, mediante obras de ampliación de la capacidad de trasmisión de energía para la zona.

Si bien todo el distrito cuenta con acceso a energía eléctrica, hemos detectado tras el relevamiento, que hay consumidores informales, por los cual los datos estadísticos informados por el ente prestatario varían de la realidad. Cabe destacar que se da una particularidad, donde se pueden encontrar varias familias en una misma parcela por causa de una falta habitacional.

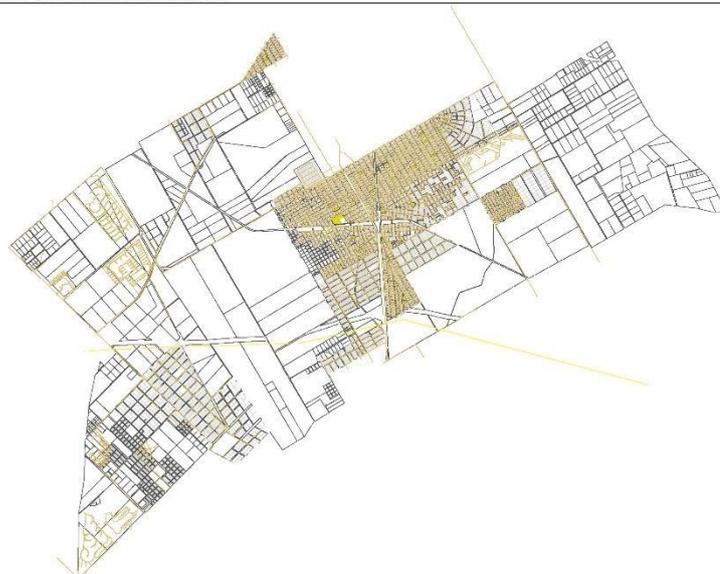
Tomando los datos informados por el ente, sumado al relevamiento de esta realidad vista barrio por barrio, pudimos determinar una cantidad aproximada de habitantes en el partido, ya que los datos censistas han quedado desestimados por problemas en su ejecución.

A su vez se establece el recorrido del electroducto que delimita la zona, el mismo acompaña lindero al trazado de la autopista.

Así mismo, se realizó un relevamiento del servicio de internet, siendo un servicio necesario para la comunidad de hoy y los años venideros.

Pudiendo observar que el abastecimiento se enfatiza en las zonas ya consolidadas, quedando sin servicio barrios linderos.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON
 LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON



TITULO: MEDIO FISICO-CONSTRUIDO : Red Eléctrica Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022		 PLANO P11
REFERENCIAS: Red Eléctrica Electroducto		

*Ilustración – Red eléctrica: Plano P11.
 Fuente: Elaboración propia.*



TITULO: **MEDIO FISICO CONSTRUIDO** : Cobertura Internet.

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS:  Cobertura de Internet por Fibra Óptica y Antenas



PLANO
P12

Ilustración – Cobertura de Internet: Plano P12.

Fuente: Elaboración propia.

Medio Físico construido: pavimentos P13.

Tras el crecimiento poblacional y por ser un distrito con varias vías de acceso y conexión con la ciudad, se comenzaron tareas de pavimentación.

Se realizó un relevamiento de las áreas con pavimento bituminoso u hormigón, arrojando grandes zonas ya consolidadas, sin abastecimiento de capa de rodamiento.

Las calles de Guernica, barrio centro del distrito, no están categorizadas, salvo la avenida Eva Perón (de 30 mts de ancho) las demás avenidas tienen un ancho de 18mts. Las calles y la trama se ven interrumpidas por las vías del FCGR, la Ruta 210 y el FCGB.

En relación a este ítem, es importante destacar que la mayor parte de las vías secundarias están en este momento con mejorado y zanjas lineales para escurrimiento pluvial.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL I MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON
 LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON



TITULO: MEDIO FISICO-CONSTRUIDO : Pavimentos

Elaboración propia / Fuente: Geobasic - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS: Bituminoso Hormigon Limites urbanos Electroducto



*Ilustración – Pavimento: Plano P13.
 Fuente: Elaboración propia.*

Asentamientos y Villas.

Dentro del territorio podemos establecer un gran número de barrios populares que abarcan el territorio.

Dichos barrios, disponen de algunos servicios de infraestructura y su característica edilicia se caracteriza por ser de mampostería, en algunos casos con revoque y techos de chapa.

A continuación, se detalla por barrio los suministros de los servicios, cantidad habitacional, rango de edad, situación laboral, actividades económicas que se desarrollan, estado habitacional (alquiler, vivienda permanente, prestación de servicios).

Ante dichas características urbanas, se constata el problema habitacional que el territorio presenta.

El déficit habitacional, no es sólo la ausencia o falta de vivienda, sino el conjunto de carencias o precariedad en la vivienda y las características del entorno que determinan las condiciones en que habita la población.

A su vez, se evidencian hechos contundentes bajo esta premisa que se agrava con crecimiento de la inflación, la desocupación y el peso del alquiler sobre los salarios.

Dentro del territorio en el mes de Julio 2020 se montó una toma de tierras masiva, usurpando unas 100 Ha del Municipio de presidente Perón, en cercanías de la Estación Numancia, donde construyeron casillas con chapas, maderas, piedras, bolsas, ladrillos y palos, la población luego de negociaciones fue desalojada.

Ante dichos hechos, y al analizar las problemáticas principales del partido, como afectan, en primer lugar, a la integración de los barrios ya consolidados con el resto de la ciudad, se prevén generar programas de integración urbana y acceso a servicios y construcciones de viviendas.

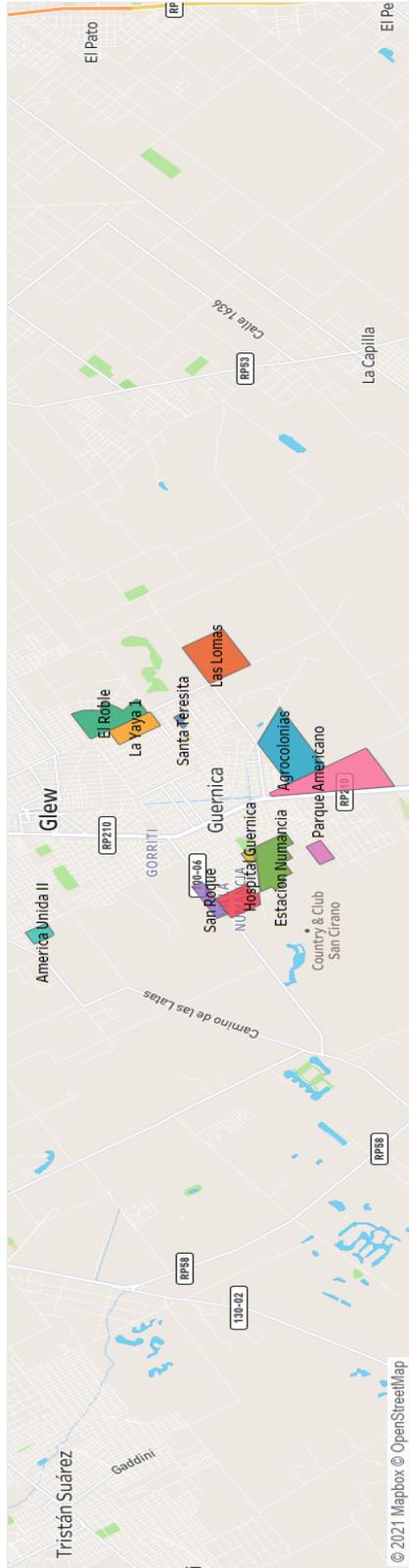
Imágenes referenciales, estados edilicios:





*Ilustración 19 – Relevamiento Fotográfico.
Fuente: elaboración propia.*

Mapa Barrios Populares



Servicios Públicos

Nombre	Requiere..	Transporte ..	Red de gas (..)	Red cloacal (Co..)	Recolección..	Energía eléctrica medi..	Alumbrado público	Agua corriente (Conexió..)	Cordón cuneta	Inundable	Intervenciones (indi..)
América Uni..	no	no	inexistente	inexistente	si	cobertura total	cobertura parcial	cobertura total	cobertura parcial	no	tramos de : veredas ...
América Uni..	si	no	inexistente	inexistente	si	inexistente	inexistente	inexistente	inexistente	no	-
El Roble	si	no	inexistente	inexistente	si	cobertura parcial	cobertura parcial	inexistente	cobertura parcial	no	-
Estación Nu..	no	no	inexistente	inexistente	si	cobertura parcial	cobertura parcial	inexistente	inexistente	si	-
Hospital Gu..	no	no	inexistente	inexistente	si	cobertura total	cobertura parcial	inexistente	inexistente	no	-
La Yaya I	no	si	inexistente	cobertura total	si	cobertura total	cobertura parcial	inexistente	cobertura parcial	no	expansión red de ag..
Las Lomas	si	si	inexistente	inexistente	si	cobertura parcial	cobertura parcial	cobertura parcial	cobertura parcial	no	tramos de: veredas ...
Numancia N..	no	si	inexistente	inexistente	si	cobertura parcial	cobertura parcial	inexistente	inexistente	no	tramos de: alumbra..
Parque Ame..	si	no	inexistente	cobertura parcial	si	cobertura parcial	cobertura parcial	cobertura parcial	cobertura parcial	no	expansión de red clo..
San Martín	no	si	inexistente	cobertura parcial	si	cobertura total	cobertura parcial	cobertura parcial	cobertura parcial	no	tramos de : veredas
San Roque	si	si	inexistente	inexistente	si	cobertura total	cobertura parcial	inexistente	inexistente	no	tramos de: mejorad..

Ilustración 20 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

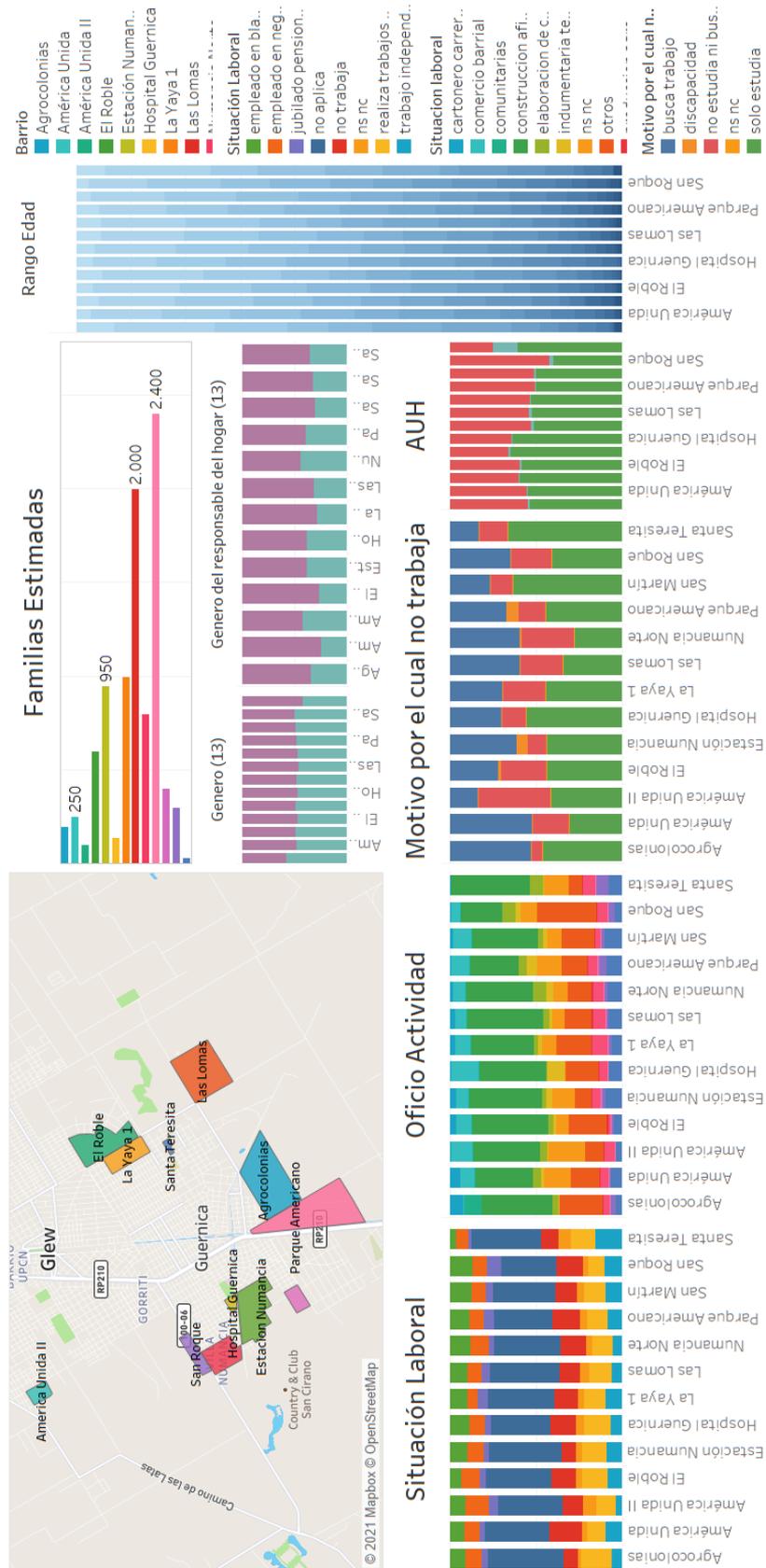


Ilustración 21 – Situación Laboral Presidente Perón.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 22 – Estado de Servicios prioritarios Presidente Perón.
Fuente: Elaboración propia.

Casos particulares de análisis

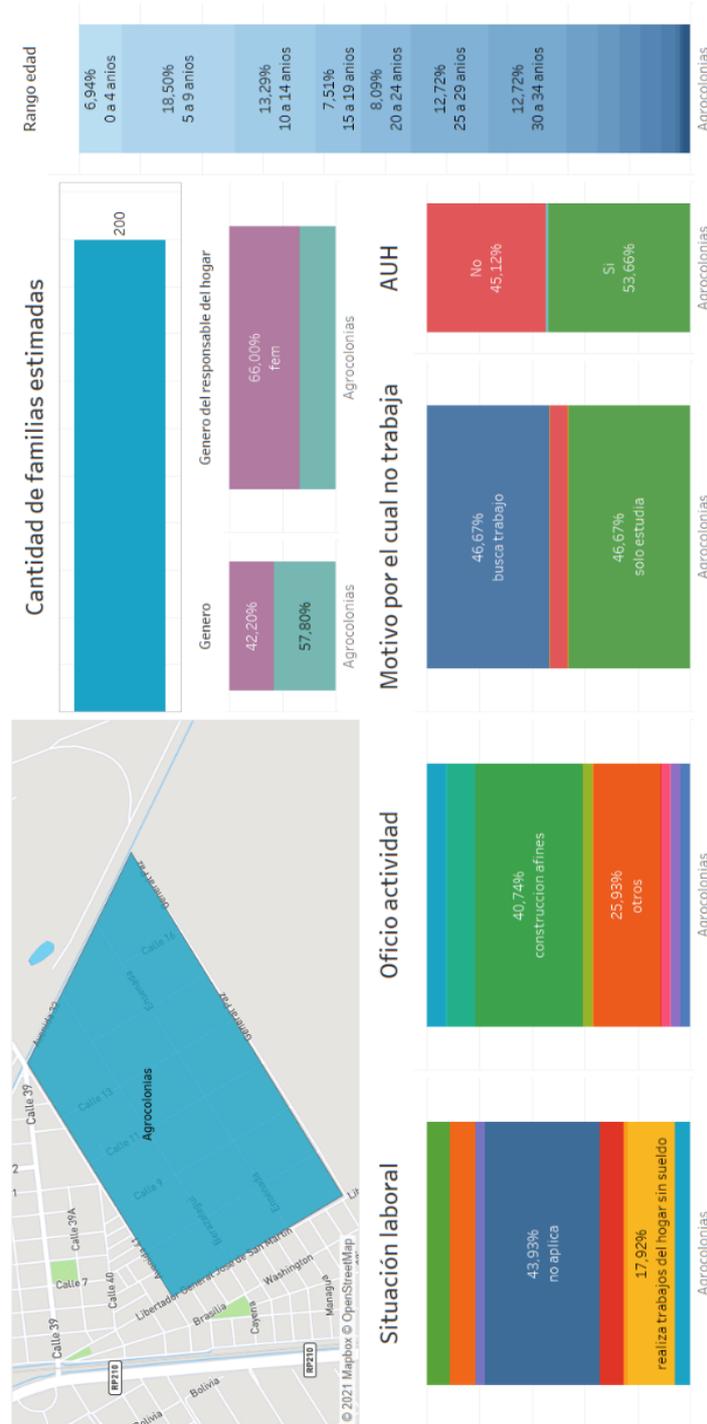


Ilustración 23 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

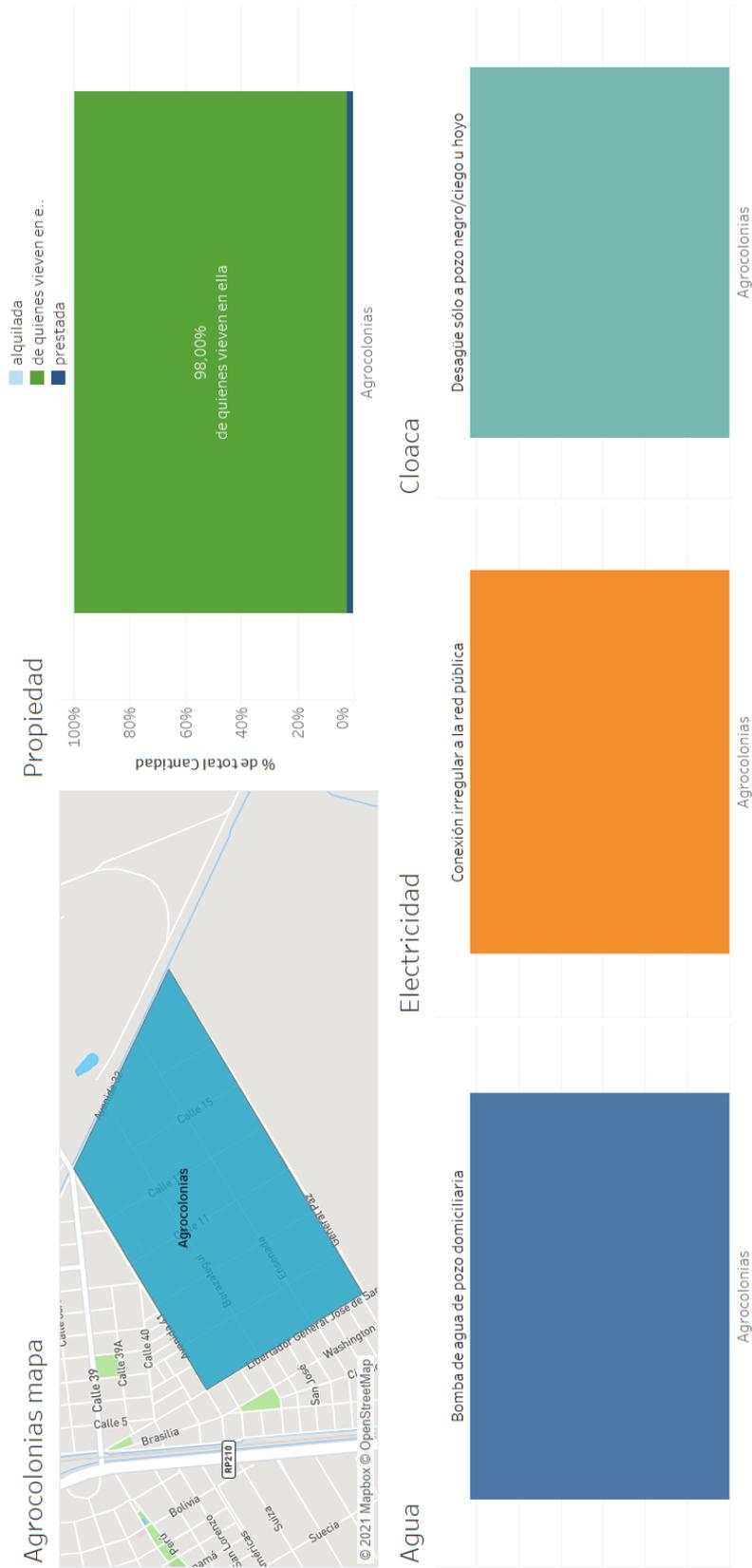


Ilustración 24 - Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

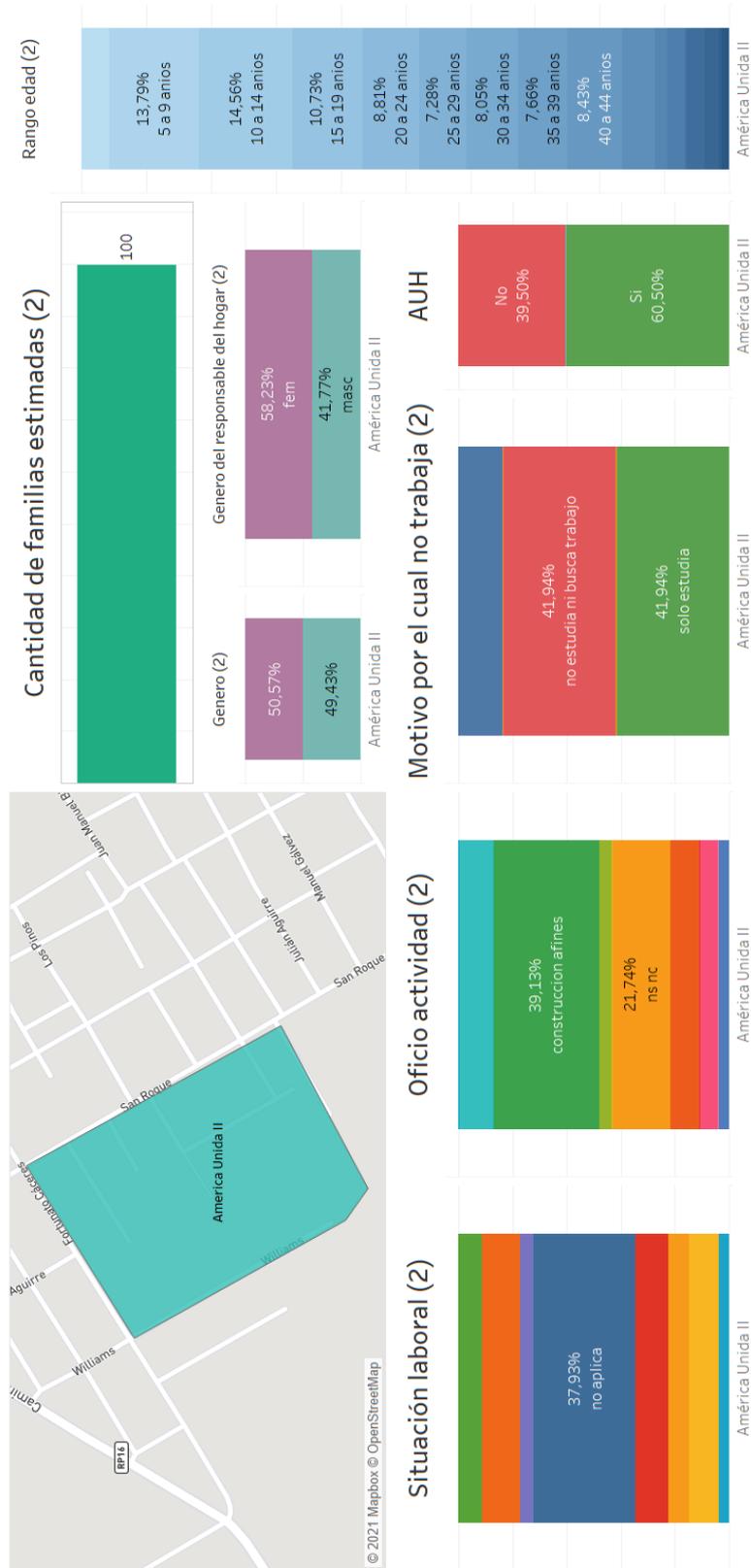


Ilustración 25 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 26 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 27 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 28 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 29 - Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

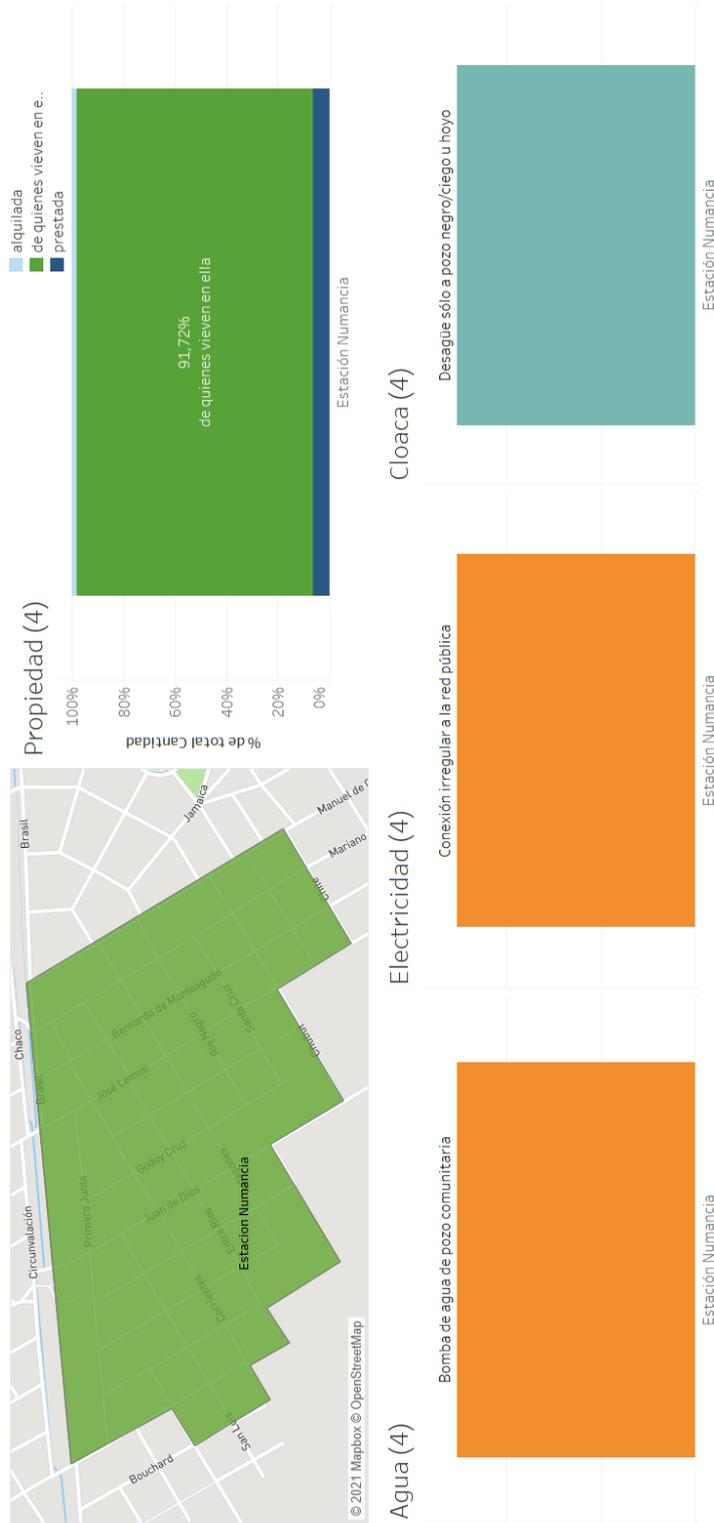


Ilustración 30 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 31 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

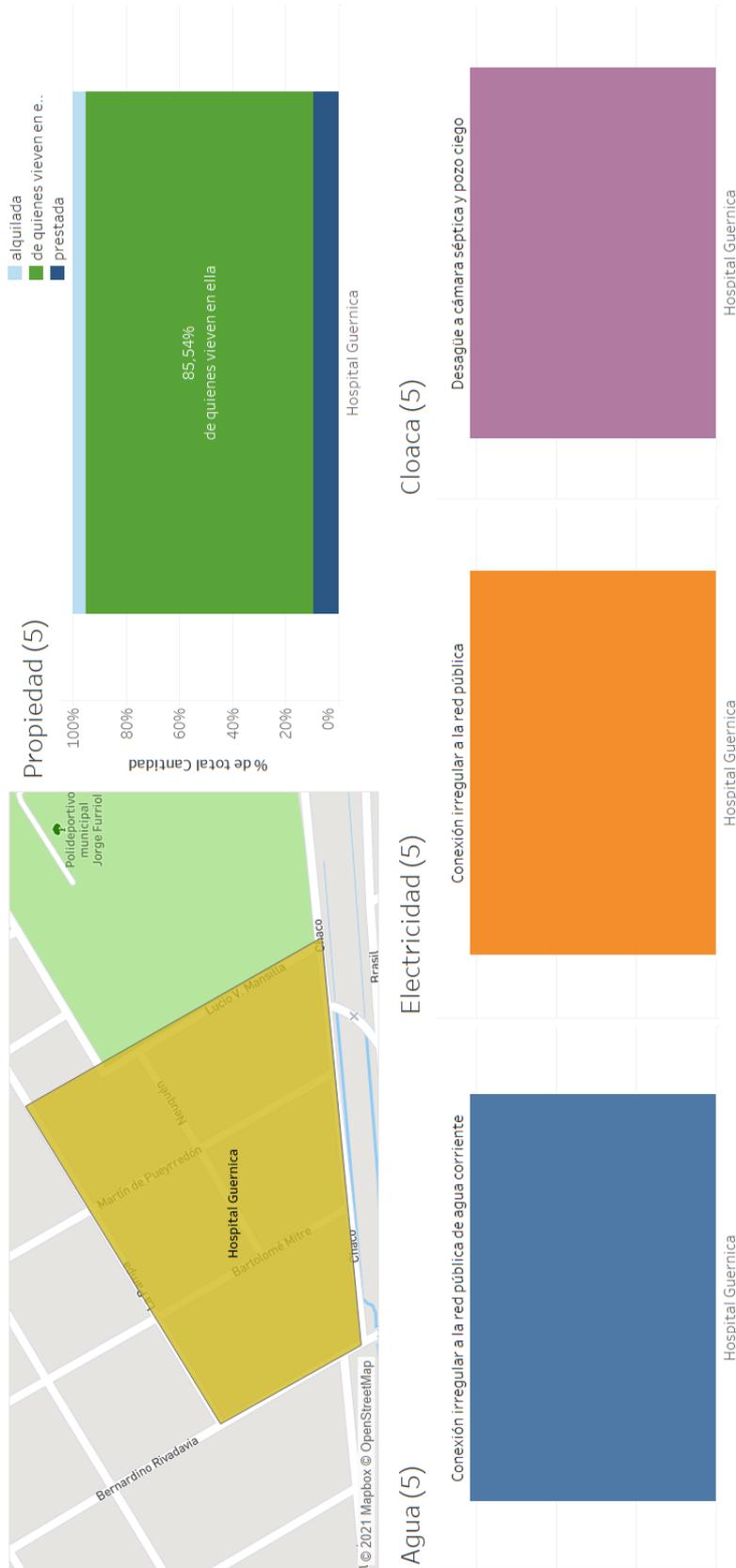


Ilustración 32 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

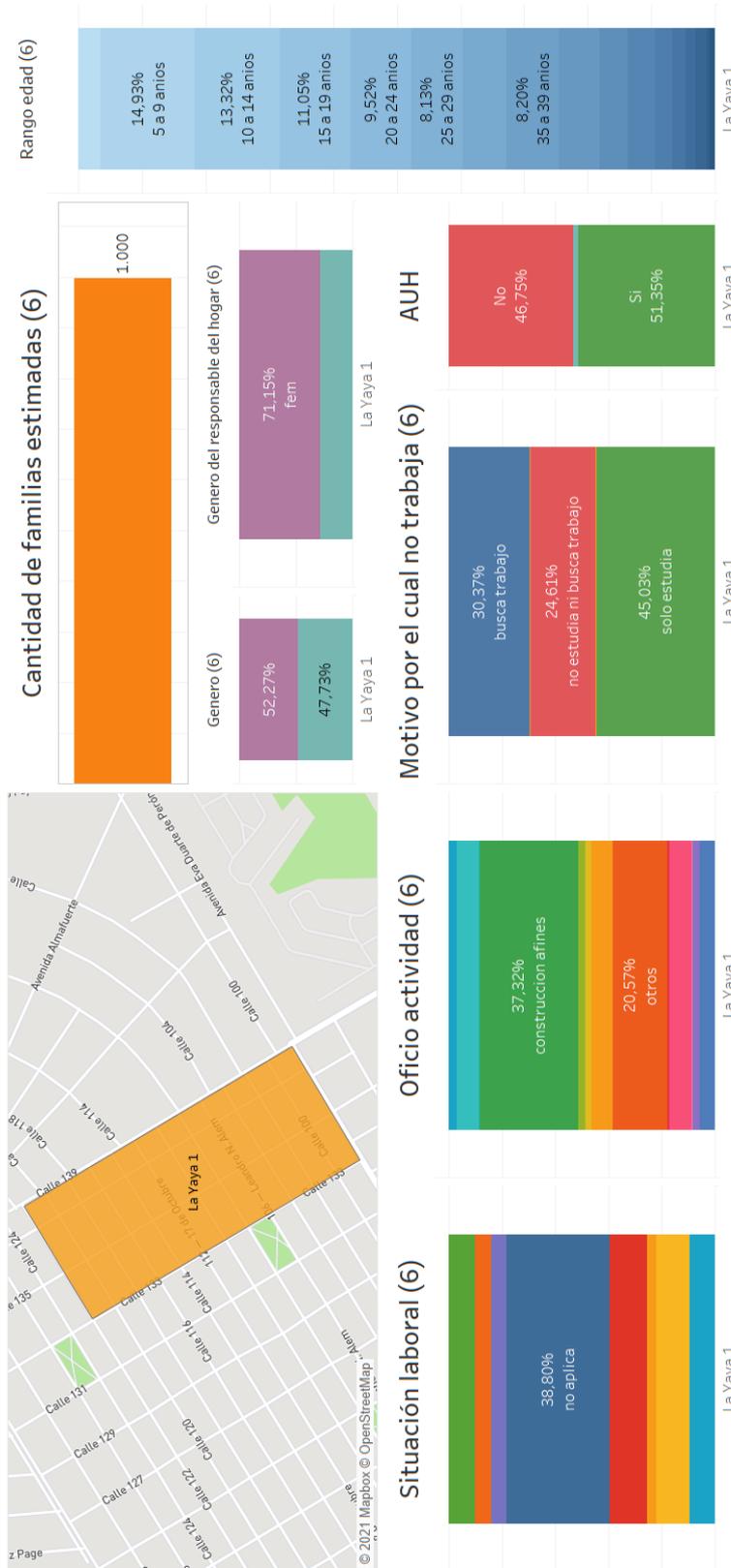


Ilustración 33 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 34 - Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

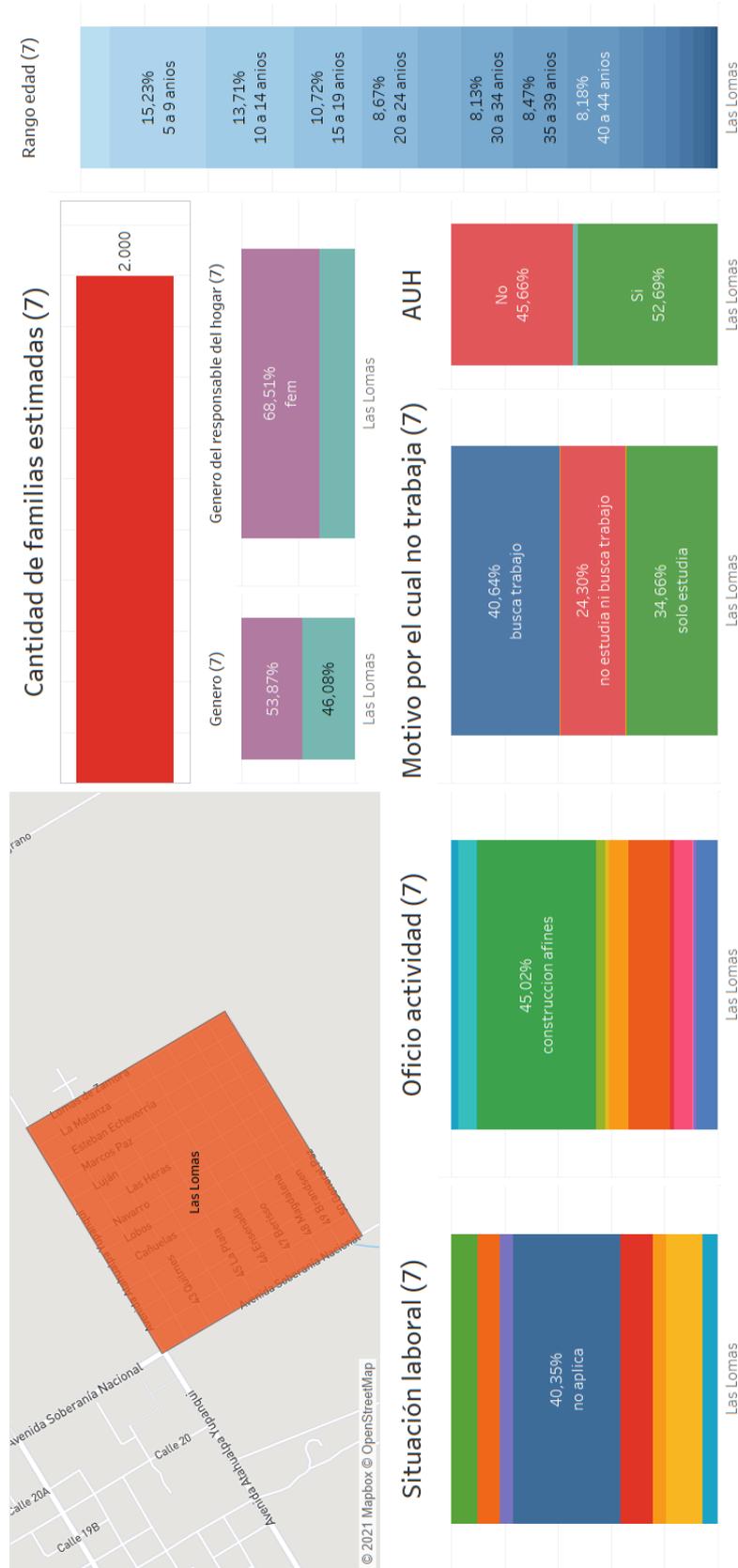


Ilustración 35 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

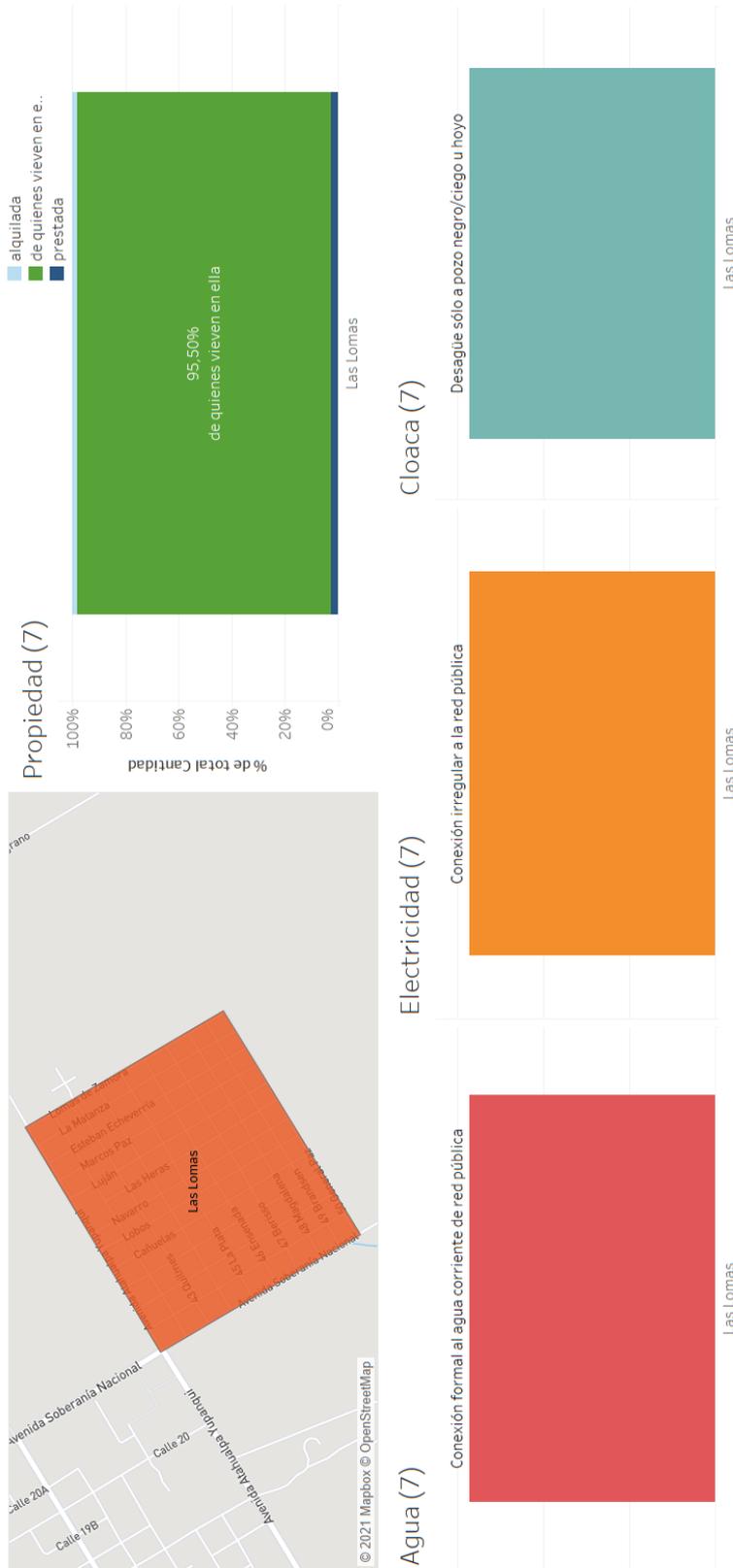


Ilustración 36 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

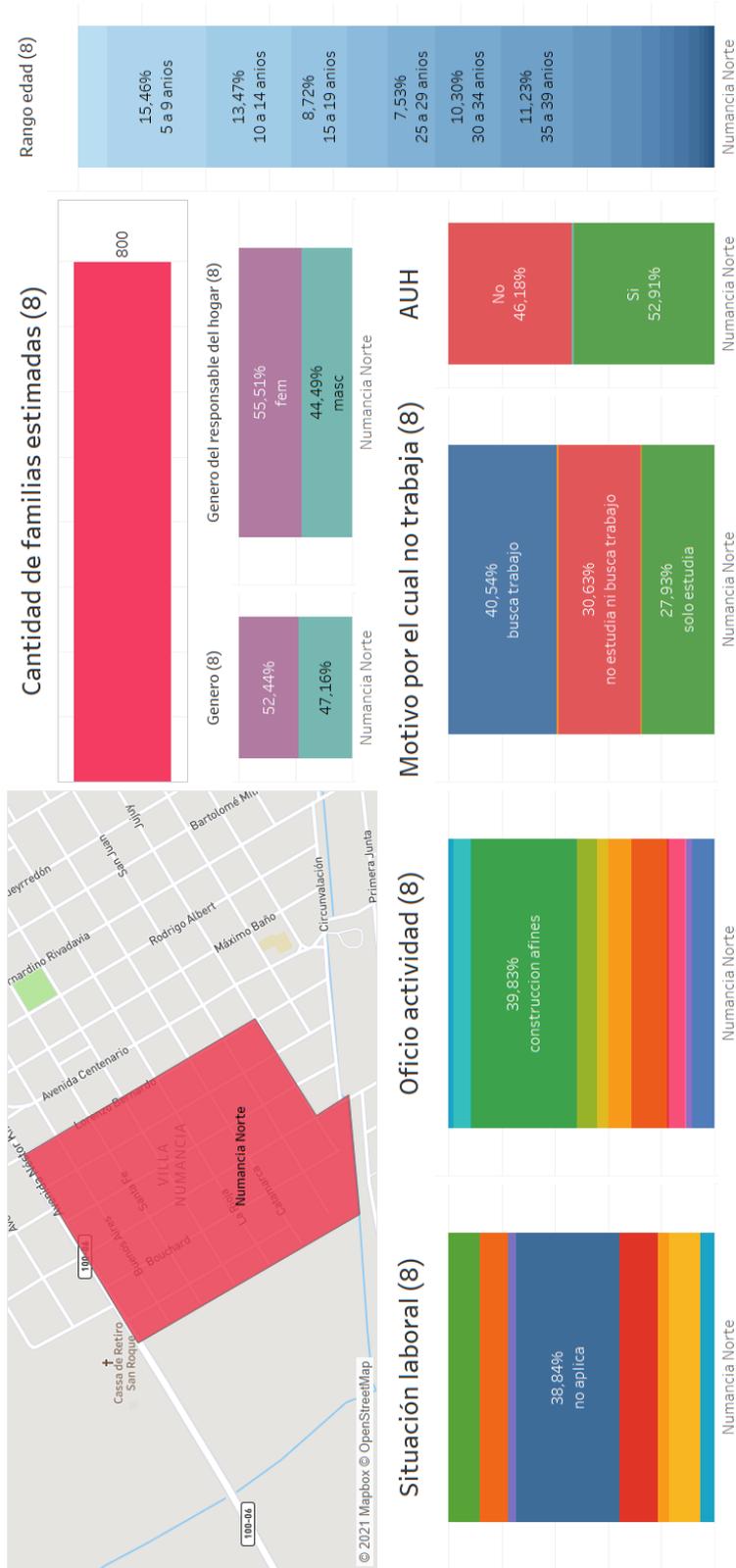


Ilustración 37 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 38 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 39 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 40 - Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

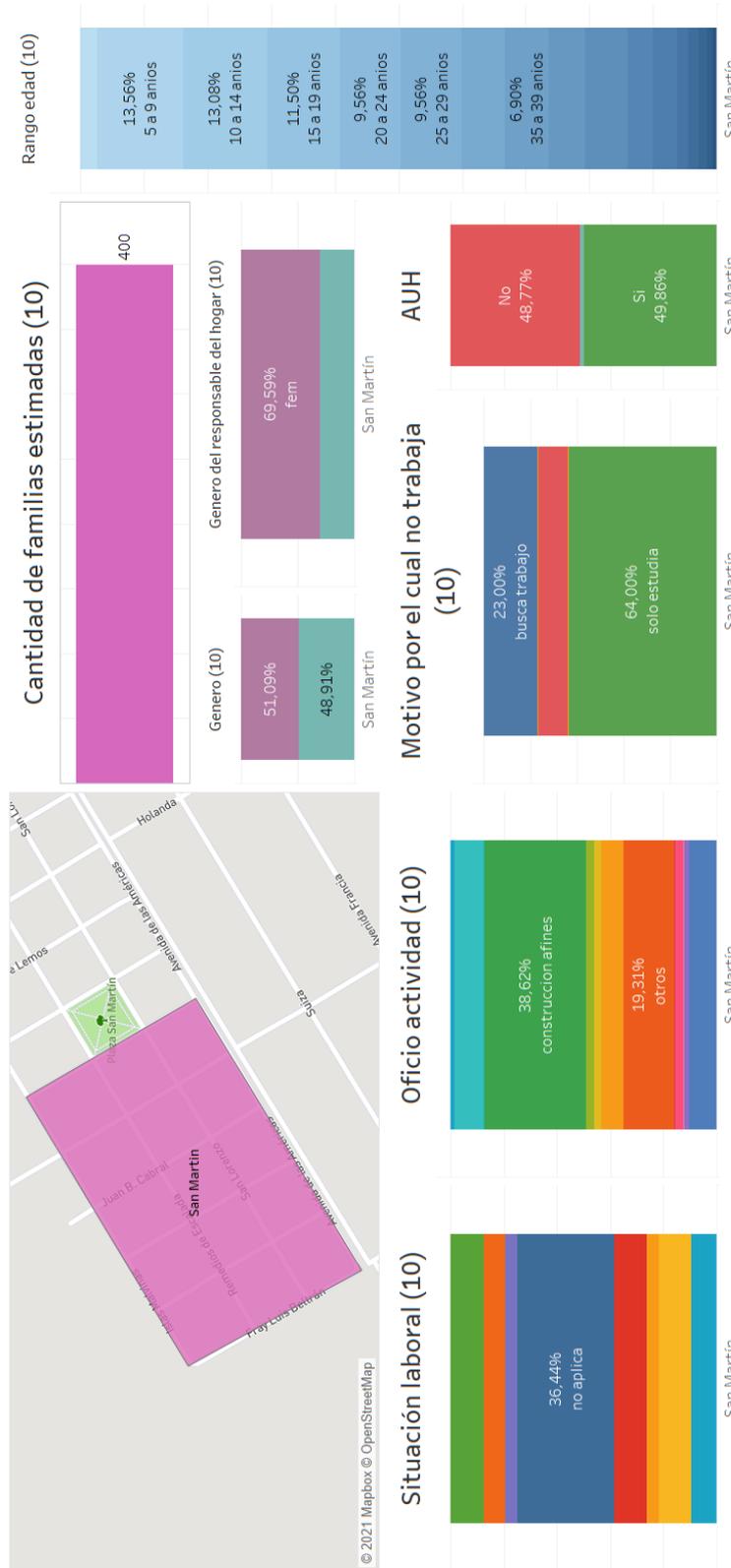


Ilustración 41 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 42 - Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 43 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

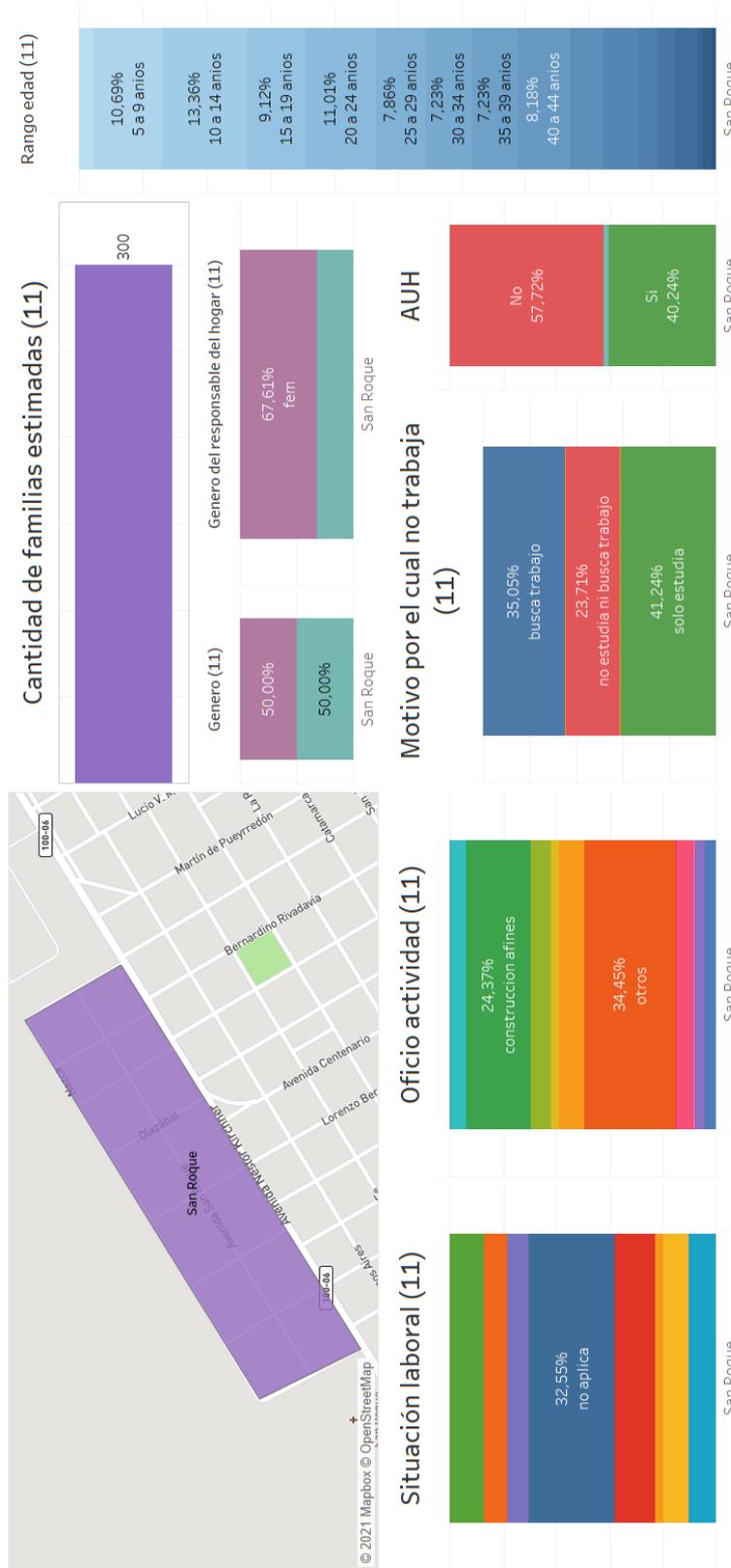


Ilustración 44 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 45 – Descripción sobre barrios populares.
Fuente: Elaboración propia.

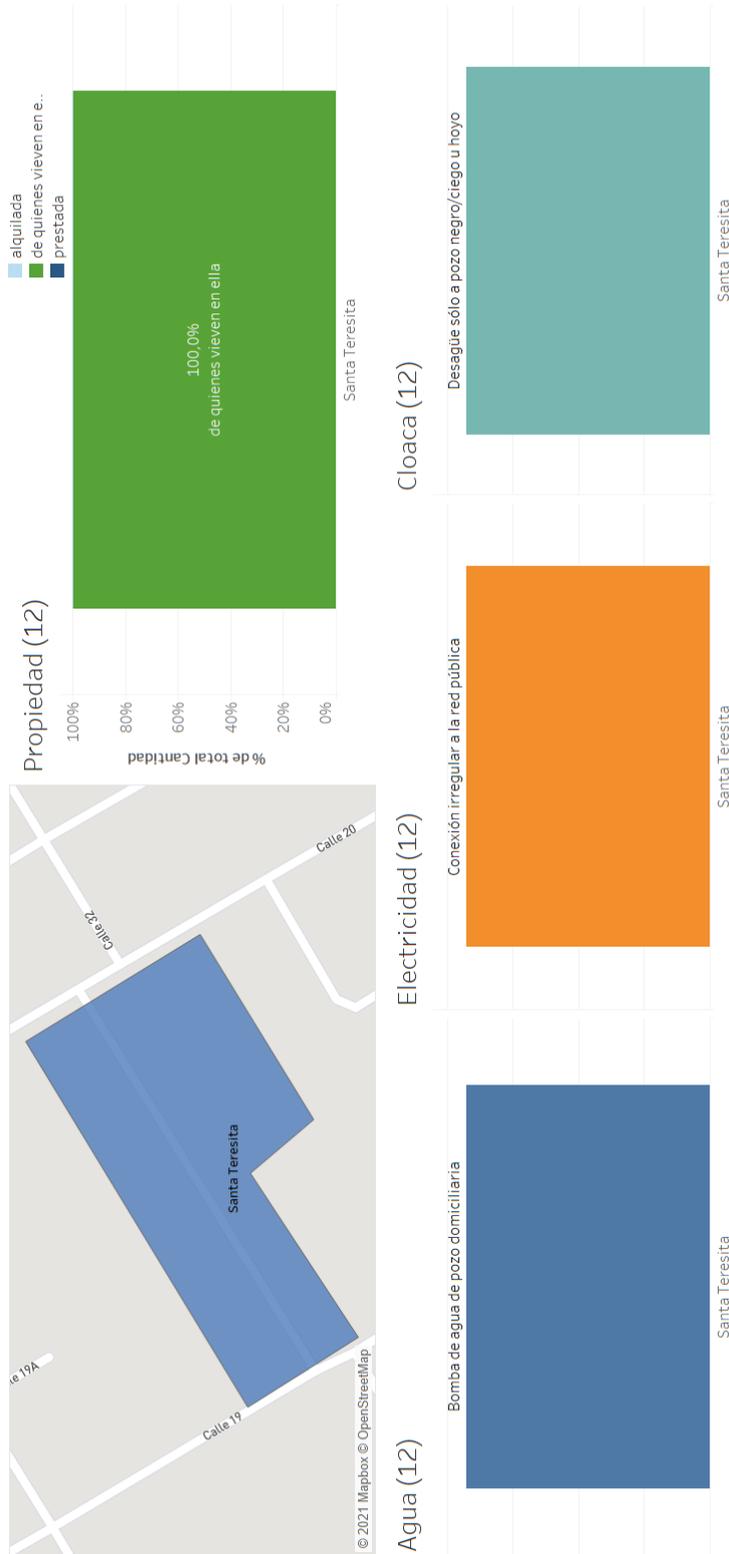


Ilustración 46 – Descripción sobre barrios populares.

Medio Físico construido: Grados de consolidación P14.

Como síntesis de estado territorial y comprensión de los grados de consolidación actuales, se desarrolló un mapeo entendiendo las siguientes variables, a mayor intensidad de color mayor consolidación.

Áreas consolidadas más del 70% de ocupación: disponen de buen estado de edificación y provisión de todos los servicios básicos de infraestructura.

Áreas en consolidación entre el 20% y 69% de ocupación: disponen de 2 o 3 servicios de infraestructura.

Áreas sin consolidar menos del 20% de ocupación: disponen de solo 1 servicio de infraestructura.

Se evidencia así, el centro del partido una alta consolidación expandiéndose en su periferia con una consolidación menor.

Las características de las viviendas en la zona céntrica de mampostería revocada, techos de tejas o chapa, en la periferia se observan viviendas más precarias, en casos sin revoques y techos de chapa, aun así, se manifiesta que las características edilicias no se corresponden en concordancia con los servicios que disponen, quiere decir que hay zonas residenciales de características edilicias precarias, pero que disponen de servicios.

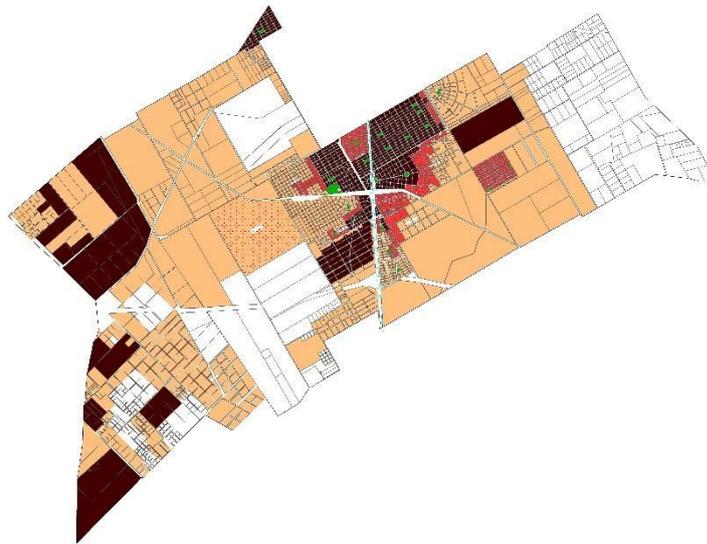




*Ilustración : Relevamiento fotográfico.
Fuente: elaboración propia*

Se distinguen a vez, las vacancias de tierras con servicios en toda el área circundante al urbano consolidado

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON
LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON



TITULO: **MEDIO CONSTRUIDO**

Elaboración propia Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS: Consolidado 70% Consolidado entre el 20% y el 69% Consolidado menos del 20%



PLANO
P14

*Ilustración – Medio construido: Plano P14.
Fuente: Elaboración propia.*

2.2.4. Medio social y económico

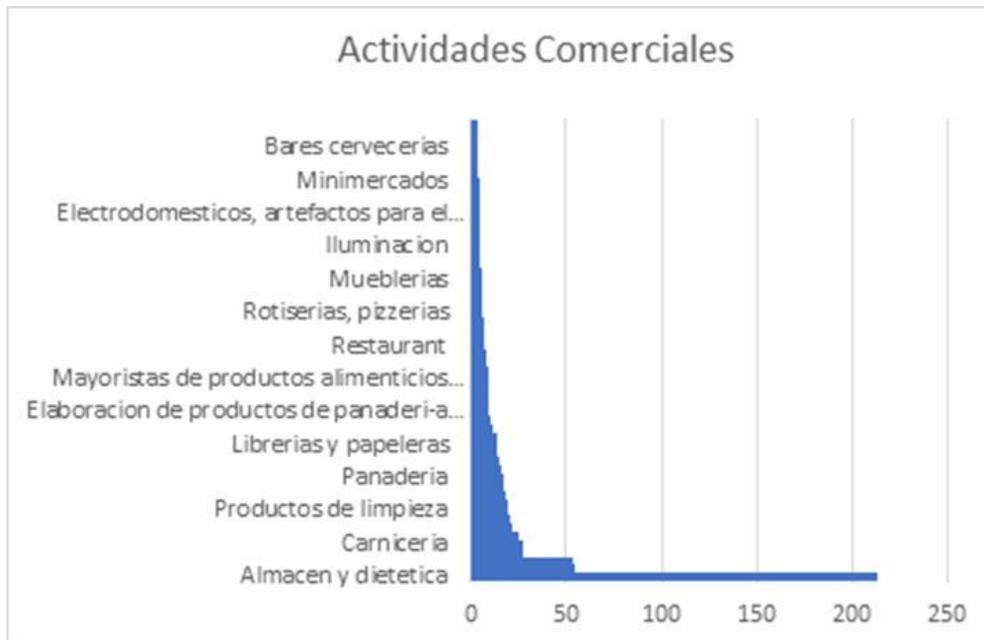
En relación con la actividad económica, cabe indicar que prevalece el uso residencial del suelo con otros usos y actividades asociadas como comercios, servicios e industrias.

En cuanto a las industrias el distrito cuenta con un agrupamiento industrial Categoría 2° según OPDS no registrado en el RENPI con aproximadamente 9 empresas principalmente del sector de la construcción.

Los establecimientos tienden a ubicarse en las localidades principales, extendiéndose también a lo largo de las principales vías de comunicación. Presentando una población rural dispersa.

En el municipio se encuentran registradas 115 actividades comerciales con un total de 1017 titulares activos registrados en el área de comercio del municipio.

El 20.92% (213) son almacenes y dietéticas, seguidos por kioscos y polirrubros (55) e indumentaria (54) con el 5.4% cada uno, luego se ubican las ferreterías (27), carnicerías (27), peluquerías (25), y verdulerías (22) rodando el 2.5% por rubro, más abajo Mercerías (20), Productos de limpieza (19) Perfumerías (19), Granjas (18), Calzado (17), Panadería (17), Servicios personales (16), Taller mecánico (15), Transporte automotor de pasajeros (14), Librerías y papeleras (14), Venta al por menor de productos alimenticios (14), Indumentaria para bebés y niños (12), Salones de fiesta (10).



Se desarrollan así también actividades primarias como la horticultura, floricultura, ganadería lechera, forestación y cría de caballos, como así también el mini turismo en estancias.

Otra de las principales fuentes de empleo en el distrito se vincula a los countries, principalmente para el sector doméstico, tareas de mantenimiento, seguridad y construcción.

En cuanto al empleo público según datos del IOMA el 8.33% de la población se encuentra afiliada por lo que se muestra la incidencia económica del sector público en el distrito.

En base a datos del ministerio de desarrollo social de la nación y proyecciones del censo 2010 se estima que el 5.2% de la población recibe la tarjeta alimentaria y el 22,9% fueron beneficiarios del IFE 2020.

Jurisdicción	Titulares del Programa Potenciar Trabajo			Población (1)	% de población en el Programa Potencia Trabajo
	Titulares mujeres	Titulares varones	Total, titulares		
Presidente Perón	3.972	1.622	5.594	105.918	5,3

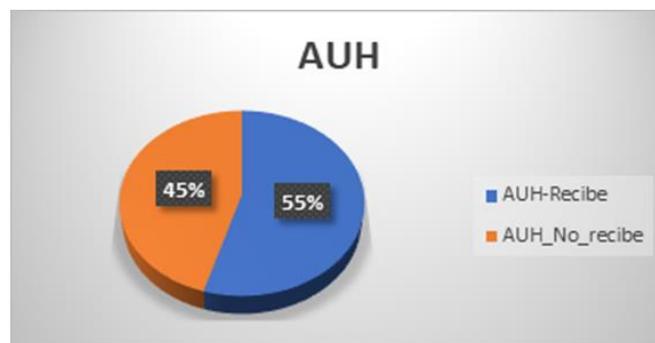
Fuente: observatorio conurbano bonaerense en base a Secretaría de Economía Social, solicitud de acceso a la información pública: EX-2020-65289592- -APN-DNAIP#AAIP

Tabla 5 – Titulares del programa Potenciar trabajo. Año 2020

Según datos del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social tomando la cantidad vigente a junio de cada año se registran 8 cooperativas de trabajo en el distrito.

Perfil socioeconómico de los calificados como barrios populares

El ReNaBaP que reúne información sobre las villas y asentamientos de Argentina, registra 12 barrios en el Municipio de Presidente Perón como Populares con un total de 8.888 familias y 13319 habitantes. Contando con un 55%



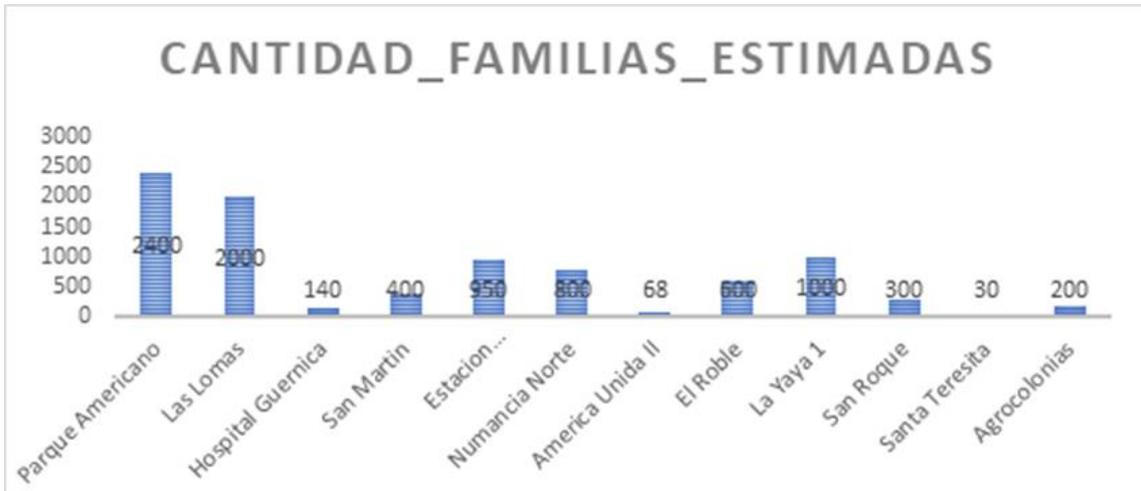


Ilustración : Cantidad de Familias estimadas por barrio. (ReNaBaP)
 Fuente: Ministerio de Desarrollo Social.

De ese total de habitantes que residen en barrios nominados dentro del registro de barrios populares, se caracteriza por contar con una población ocupada cuya principal actividad es el de la construcción ascendiendo a poco más de la mitad de los ocupados, seguido por comercios de proximidad barrial y venta de productos en la vía pública.



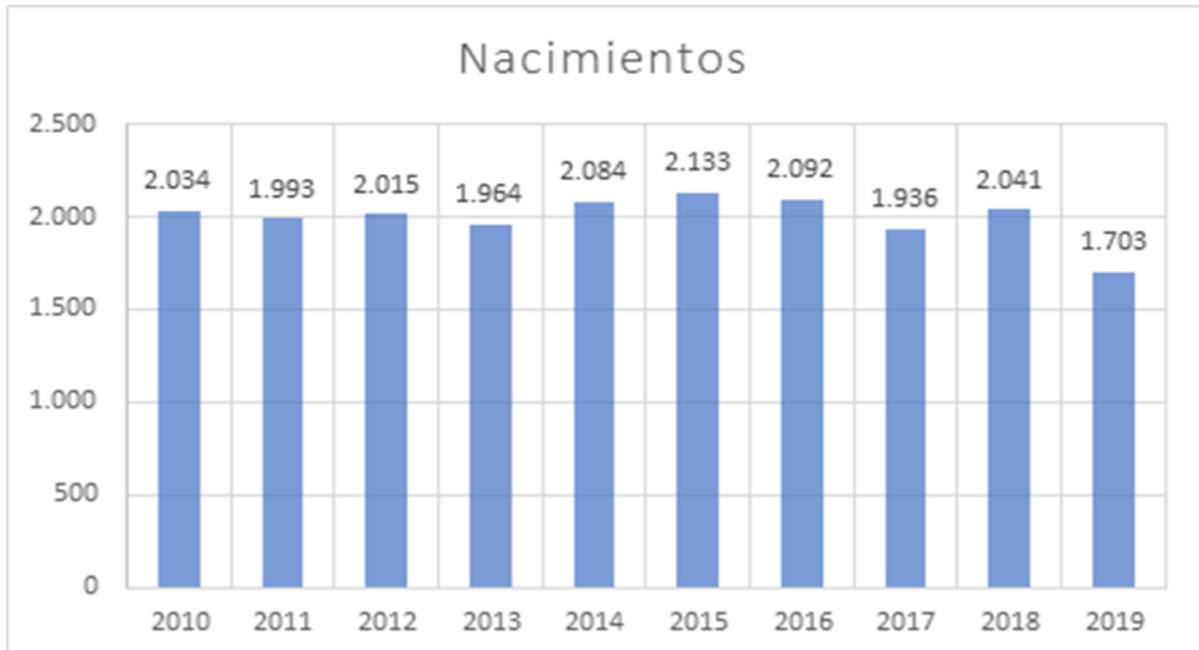
Indicadores demográficos

En materia de indicadores sobre población nos encontramos con la dificultad de obtener una cifra aceptada con rigurosidad técnica, tal es que la única medición estimada se puede arribar desde proyecciones con base al último censo realizado en el año 2010. Esta imposibilidad de contar con un dato certero de la cantidad poblacional existente en el territorio implica consideraciones desde lo subjetivo para determinar tal población, máxime que la pandemia actual imposibilitó la concreción del censo nacional, es necesario emplear proyecciones realizadas para el Distrito.



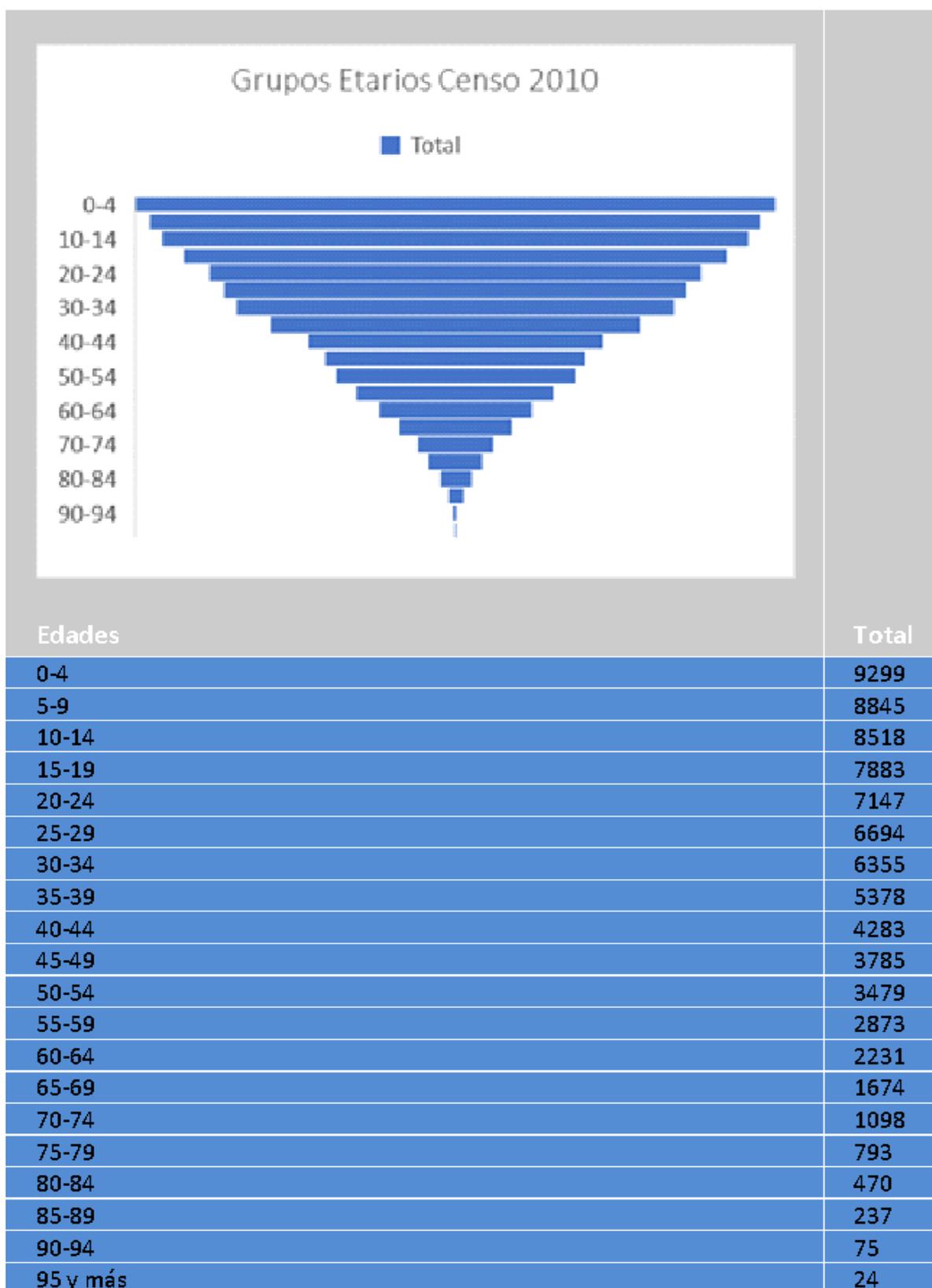
*Ilustración : Proyecciones de Población para el Partido de Pte. Perón. Periodo 2010 - 2015.
Fuente: Dirección Provincial de Estadística, Ministerio de economía Gobierno de Buenos Aires.*

En materia de natalidad. Los datos según lugar de residencia de la madre dan cuenta de la cantidad de nacimientos en cada partido independientemente del lugar donde haya sido el parto.



La tasa de crecimiento intercensal de la región (22,8%) es significativamente superior a la tasa de crecimiento provincial (9,7%). Los valores más altos se encuentran en los partidos de Ezeiza (57,7%) y Pte. Perón (45,7%)

El porcentaje de población en hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas -NBI- es significativamente superior al valor provincial, con una cifra elevada de este indicador (19.13 %). Según datos del Indec, censo 2010. El porcentaje de población inactiva asciende al 31.89 %.



Según los datos de la Dirección General de escuelas con respecto a la tasa de analfabetismo Pte. Perón es el partido que presenta el valor más alto de la región (2,34%). El peso principal de la población analfabeta, al igual que en la provincia, recae en la población adulta femenina con el 54,8 % del total de analfabetismo. El 3.63 % de la población nunca asistió a ningún nivel educativo

El Sistema Educativo presenta establecimientos de gestión estatal (47) y privada (11), en los distintos niveles.

Según el Censo Provincial de Matrícula Educativa 2017, Del total de la matrícula en educación (25.697), el 78 % (19.917) se encuentra en el sector estatal. En cuanto a la educación común, la matrícula de educación básica representa el 49 % del total, la de Inicial el 11 %, Polimodal el 28 %, la especial el 2 % y otras modalidades el 4% .

Año 2010				
Total, de hogares	Total, de Viviendas habitadas	Viviendas irrecuperables	Déficit cuantitativo compuesto	% de Déficit Compuesto de los hogares
21.422	20.122	2.090	3.390	15,82

Fuente: Atlas ID. Subsecretaría de planificación territorial de la inversión pública.

Tabla 6 - Déficit habitacional.

Déficit habitacional cuantitativo compuesto: Muestra el déficit habitacional cuantitativo, que se define por la diferencia numérica entre Viviendas y Hogares, y por la residencia en viviendas de tipo irrecuperable. Del este cálculo resulta la cantidad de viviendas nuevas que son necesarias construir.

Actores Sociales Guernica

Es un sujeto colectivo estructurado a partir de una conciencia de identidad, portador de valores, intereses, recursos y relaciones. Puede ser Un individuo (con algún atributo o rol específico en la intervención), una organización formal (pública o privada) o bien, un grupo comunitario (comedores comunitarios, escuelas, parroquias, centros culturales, clubes, sociedades de fomento)

En forma estable o transitoria tiene capacidad de acumular fuerzas y actuar, produciendo hechos en las situaciones cotidianas.

A lo largo de la historia y evolución de las instituciones por su importancia en las acciones en el distrito podemos enumerar las siguientes

Listado de instituciones principales:

Clubes Sociales

- Club Social, Cultural y Deportivo Guernica
- Club Las Lomas
- Club de Rugby Guernica
- Centro Juvenil de Fútbol
- Club Vélez Sarsfield
- Club deportivo y social Santa Elena
- Club deportivo San Pablo

Instituciones Laicas y Religiosas

- Parroquia Cristo Rey
- Capilla Santa teresita
- Capilla Nuestra Señora de Fátima
- Capilla Santa Rita
- Capilla Nuestra señora de Itatí
- Capilla María madre de la Iglesia
- Capilla San Roque
- Parroquia Santísimo Sacramento
- Iglesia Adventista del séptimo día
- Movimiento de los Santos de los Últimos días

Instituciones Educativas Privadas y estatales

- Escuela Martha Salotti
- Escuela Gabriela Mistral
- Escuela Rosario Vera Peñaloza
- Escuela Quinquela Martin
- Nuevo Colegio Guernica
- Establecimientos Educativos dependientes de la Dirección Provincial de Educación

Organizaciones no gubernamentales (O.N.G.)

- Rotary Club
- Cámara de comercio e industria de Pte. Perón
- Asociación de panaderos y afines
- Centro de Veteranos de Malvinas
- Comedor Rayito de Luz
- Comedor Esperanza en el Futuro
- Grupo Scout San José
- Comedor Paulina
- Asociación Carlitos
- Sociedad de fomento Barrio Copenhague
- Grupo Filantrópico Roque Pérez
- Triangulo Masónico Luz Sabiduría y Verdad
- Asociación Científica Basilio
- Centro Agroecológico ASHPA

Principales organizaciones políticas

- Frente Renovador
- Partido Justicialista
- UCR
- Frente Izquierda
- Agrupaciones Vecinales
- Coalición Cívica
- PRO

Desarrolladores de bienes raíces

- Parque las Naciones
- Country el Paraíso
- El Rebenque
- Lagos de San Eliseo
- San Eliseo
- La Alameda
- Santo Domingo
- Horizontes al sur
- San Cirano

Empresas de transporte

- Empresa de transporte del Sur SRL
- Empresa de transporte San Vicente
- Full Bus
- Trenes Argentinos
- Empresas de Remis varios

2.2.5. Marco legal

Ordenanza madre de regulación del uso y ocupación y subdivisión en el marco del DL 8912/77 (delimitación de áreas, zonificación, plan y otra). Deberá identificarse claramente el área urbana, complementaria y rural correspondiente al código vigente.

Recopilación y evaluación de ordenanzas vigentes en materia urbanística, que directa o indirectamente inciden sobre el territorio, tales como: de regulación de actividades específicas, como por ejemplo la radicación de industrias; de protección patrimonial; de protección ambiental y de paisajes protegidos; de regulación del uso de playas; de regularización dominial; de promoción del hábitat y/o de la vivienda; de creación de un banco de suelo; de valorización inmobiliaria, etc.

Adicionalmente, otras variables pueden contribuir a profundizar y ampliar el diagnóstico urbano.

En materia legislativa el ordenamiento territorial vigente se determina mediante una serie de ordenanzas como ser la Ord. N°1359 que tiene vigencia al ser convalidada por las autoridades provinciales. Preliminarmente el Municipio aún se rige por la Ord. N°1522/1979 de la Municipalidad de San Vicente, dado que al momento de la creación del Partido el territorio pertenecía mayormente a este. Así mismo por usos y costumbres para la aprobación de planos municipales de obra civil, se utiliza la Ord. N°1122 y para gestiones por geodesia la Ord. N°1522/1979.

La normativa en materia de ordenamiento territorial y urbanismo busca una adecuación del esquema territorial, clasificándolo en diferentes áreas y organizando las actividades del espacio, para crear las condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer los requerimientos y necesidades en materia de vivienda, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales.

El Municipio de presidente Perón por su cercanía a CABA y a una red de accesos ha posibilitado reducir el tiempo del flujo de personas y mercaderías a la ciudad, y ha facilitado un gran desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de urbanizaciones cerradas y clubes de campo. Especialmente se han instalado en el "corredor verde Canning-San Vicente" ubicado sobre la ruta Pcial. N°58. Estos cambios hacen que la normativa deba contemplarlos y los escenarios futuros a 50 años o más.

La normativa prevé que presidente Perón tendrá la fisonomía propia de las grandes ciudades por pertenecer al AMBA y además complementarse con zonas recreativas, con clubes de campo, urbanizaciones privadas y emprendimientos inmobiliarios similares.

Además, se prevé afectar nuevas áreas que eran rurales, especialmente las ubicadas en el sector oeste, para que sean aptas para asentamiento humano y el desarrollo urbanístico. La extensa área rural situada en el tramo de la RP58 entre la Capdevilla (límite con el partido de San Vicente) la calle F. Cáceres (Limite con el partido de E. Echeverría), ni la RP16 hay radicación de establecimientos industriales, ni agrícola ganadera. En estas se contempla su destino a la localización de actividades recreativas, deportivas y de contacto con la vida y ambiente natural, como ocurre con los distritos vecinos.

El mercado inmobiliario ha promovido las urbanizaciones cerradas y clubes de campo en esa zona. Además, el acuífero "El Puelche" garantiza el acceso al agua para la vida humana.

Uno de los objetivos es ampliar el escaso sector urbano, y hacerlo aptos para construir viviendas o locales comerciales.

Además de la creación de un polo tecnológico industrial para el desarrollo armónico integral del Municipio, para salir del paradigma de ciudad dormitorio, generando trabajo y empleo, crecimiento comercial y el cuidado del medio ambiente.

En el aspecto medioambiental, se dictaron una serie de ordenanzas tendientes a la preservación, conservación, recuperación, mejoramiento, control y todo lo atiente al arbolado en el Municipio de Pte. Perón.

Con la problemática de residuos, se elaboró y se ejecuta un plan maestro de residuos sólidos urbanos de la Cuenca Matanza – Riachuelo (ACUMAR) tendiente como objeto el control del 100% de los residuos generados en dicha Cuenca.

Otros de los grandes temas, es el de preservar el ecosistema de humedales y su uso racional manteniendo sus características ecológicas. Evitando así los tapones provocados por los emprendimientos inmobiliarios que construyen sobre humedales, que retienen indebidamente el agua proveniente de diversas fuentes naturales.

Todo ello, dentro de las leyes nacionales y provinciales, bajo la óptica de la normativa constitucional para brindar seguridad en el manejo de los ecosistemas existentes.

Es decir, buscar el desarrollo sustentable y sostenible, armónico e integral del Municipio, tendiendo a revertir el paradigma de visión de ciudad dormitorio e ir hacia el paradigma de ciudad productiva. En la cual se desarrollen actividades económicas – productivas de carácter primarias y secundarias.

Que parte de los objetivos antes mencionados se intentó mediante una serie de ordenanzas no sistematizadas, sin una metodología y sin la participación de la ciudadanía. El intento final fue el de plasmarlo en un sistema ordenando y

codificado (COU), pero no llego a lograrse, siendo en reiteradas oportunidades observado.

A continuación, se realizará un detalle conceptual en materia legislativa de toda la normativa que esté vinculada con el ordenamiento territorial.

Tabla 7: Legislación en materia de Urbanismo, Ordenamiento territorial y uso de suelo

LEGISLACION EN MATERIA DE URBANISMO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO						
N° DE NORMA	FECHA DE SANCION	MATERIA NORMADA	OBJETIVO DE LA NORMA	PARCELAS AFECTADAS	INDICADORES URBANÍSTICOS	OBSERVACIONES
833	Promulgada por Decreto	Ordenamiento territorial. Regula, además: servicios públicos, calles y accesos, forestación, residuos domiciliarios, desagües (art.7); Espacios verdes (art.8); perímetros cercos (art.11); estacionamiento (art.12), Publicidad de obra (art.13); vías de circulación (art.14); vías de acceso (art.16)	Adecuación del esquema territorial y la clasificación de las áreas, organizando actividades del espacio. Crear las condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer los requerimientos y necesidades en materia de vivienda, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales. Calidad del medio ambiente.	Artículo 1: define las zonas y áreas que conformaran la zonificación residencial extra urbana. Delimitando las zonas afectadas al ordenamiento urbanístico residencial extraurbana, que se integrara con los inmuebles nomenclador como:	Artículos 2, 3, 4, 5, 6,	Deroga las normas 521 y 529. Mantiene vigente la Ordenanza 212, ver artículo 5.
900	Promulgada por el Decreto N°1564	De carácter de Ordenamiento territorial. Artículo 1: Autorizar al D.E. Asignación de partidas provisorias para loteos y espacios comunes el desarrollo de emprendimientos de Clubes de Campo,	De carácter tributario: Mejorar la tributación en materia de Tasa por Conservación y Mejoramiento de Red Vial Municipal. Y autorizar al D.E. Asignación de partidas provisorias para loteos y espacios comunes el	No especifica.	No especifica en el articulado. Pero en los fundamentos menciona la proliferación de los grandes emprendimientos inmobiliarios.	Será reglamentado por el D.E. Artículo 3.

		Countries y Barrios cerrados, las que tengan vigencia hasta la asignación de las Partidas definitivas por parte de los organismos de la Pcia. De carácter tributario. Artículo 2 desafectación impositiva municipal de las partidas originales.	desarrollo de emprendimientos de Clubes de Campo, Countries y Barrios cerrados			
1122		Establece la distribución de áreas, zonas y espacio conforme la Decreto ley 8912/77	La cercanía a CABA y una red de accesos ha reducido el tiempo a la ciudad, que ha desarrollado gran cantidad de emprendimientos inmobiliarios de urbanizaciones cerradas y clubes de campo, especialmente se han instalado en el "corredor verde Canning-San Vicente" ubicado sobre la ruta Pcial. N°58. Estos cambios hacen que la normativa deba contemplarlos y los	Artículo 2: considera Áreas Urbanas. Artículo 3: Áreas complementarias. Artículo 4: Área Rural. Artículo 8: Zona Residencial Mixto (RM). Artículo 9: Zona Comercial Administrativo 1 (C1). Artículo 10: Zona Comercial Administrativo 2 (C2). Artículo 11: Zona Comercial 3 (C3). Artículo 12: Zona Comercial 4 (C4).	Zonas, usos y espacios: Artículos 5, 6, 7.	Deroga las Ordenanzas N°1522, 1546, y 2522 de San Vicente con alcance en P. Perón. Las ordenanzas N°1079 y 1080. Hace mención en los fundamentos a la ordenanza N°702 de promoción industrial.

			<p>escenarios futuros a 50 años o más. La normativa debe prever que P. Perón tendrá la fisonomía propia de las grandes ciudades y además contemplar los clubes de campo, urbanizaciones privadas y emprendimientos inmobiliarios similares.</p>	<p>Artículo 13: Zona Comercial 5 (C5). Artículo 14: Zona Comercial 6 (C6). Artículo 15: Zona Comercial 7 (C7). ZONA RESIDENCIAL: Artículo 16: Zona Residencial 1 (R1). Artículo 17: Zona Residencial 2 (R2). Artículo 18: Zona Residencial 3 (R3). Artículo 19: Zona Residencial 4 (R4). Artículo 20: Zona Residencial 5 (R5). Artículo 21: Zona Residencial 6 (R6). Artículo 22: Zona Residencial 7 (R7). Artículo 23: Zona Residencial 8 (R8). Artículo 24: Zona Residencial 9 (R9). Artículo 25: Zona Residencial 10 (R10). Artículo 26: Zona Residencial 11 (R11).</p>		
--	--	--	--	--	--	--

				<p>Artículo 27: Zona Residencial 12 (R12). ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA (REX): Artículos 28 Y 29: ZONA COMERCIAL EXTRAURBANA (CEX): Artículos 30 y 31. ZONA RESERVA INDUSTRIAL (ZRI): Artículo 33. ZONA RESERVA (ZR): Artículo 34 RETIRO FUTURAS CIRCUNVALACION (RU): Artículo 35 ZONA RESERVA PARA AMPLIACION URBANA (RU): Artículo 36 ZONAS APTAS PARA RECUPERACION: Artículo 37. USOS ESPECIALES: Artículo 38. USOS EXISTENTES: Artículo 39. USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS:</p>		
--	--	--	--	--	--	--

				Artículo 40. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS: Artículos 41al 49.		
1359		Desafecta del área rural parcelas. Afecta como Área complementaria parcelas. Crea dentro del Área complementaria, zona de residencial extraurbana (REX)	Afectar nuevas áreas que eran rurales, especialmente las ubicadas en el sector oeste, para que sean aptas para asentamiento humano y el desarrollo urbanístico. Que la extensa área rural situada en el tramo de la RP58 entre la Capdevilla (límite con el partido de san Vicente) la calle F. Cáceres (Limite con el partido de E. Echeverría), ni la RP16 la radicación de establecimientos industriales, ni agrícola ganadera. Las mismas sean destinadas a la localización de actividades recreativas, deporte y contacto con la vida y ambiente natural,	Artículo 3: REX – ETAPA 1. CIRC II. CIRC V; CIRC VII. REX – ETAPA 2. CIRC II; CIRC. V; CIRC. VII; CIRC. VIII.	Artículos 4, 5, 6.	Derogase toda norma, dictada con anterioridad, que se oponga a la presente. El artículo 7 incorpora ANEXO I y II, planos de delimitación del Área complementaria y sus zonas respectivamente. Primacía de la documentación gráfica sobre la escrita en la norma.

			<p>como ocurre con los distritos vecinos.</p> <p>El mercado inmobiliario ha promovido las urbanizaciones cerradas y clubes de campo en esa zona.</p> <p>El acuífero "El Puelche" garantiza el acceso al agua para la vida humana.</p>			
1383		<p>Modificación del inciso a) del artículo 3 de la ordenanza 1122.</p>	<p>Ampliar el escaso sector urbano, y hacerlo aptos para construir viviendas o locales comerciales.</p>	<p>Las comprendidas: Av. Atahualpa Yupanqui (41), Avda. Soberanía Popular (21), Viena, Vías del Ferrocarril Gral. Roca, Santo Domingo, Av. Libertador Gral. San Martín.</p>	<p>Los indicados en la norma 1122 de ordenamiento territorial.</p>	<p>El artículo 2 incorpora el Anexo I, formando parte integrante de la presente norma, plano con el área complementaría existente y el área a ampliar.</p>

Tabla 8: Legislación en materia de desarrollo y agrupamientos industriales

LEGISLACION EN MATERIA DE DESARROLLO Y PARQUE INDUSTRIAL						
N° DE NORMA	FECHA DE SANCION	MATERIA NORMADA	OBJETIVO DE LA NORMA	PARCELAS AFECTADAS	INDICADORES URBANISTICOS/CATEGORIAS INDUSTRIALES	OBSERVACIONES
52	Promulgada por el Decreto	Reglamentar el funcionamiento de industrias y comercios relacionados con el rubro panaderil.	Artículos 1 y 2. Reglamentar el funcionamiento de la industria del pan, su comercio.		Artículo 3.	
212	Promulgada por el Decreto	Prohibir la radicación, localizaciones, permisos de funcionamientos y/o habilitaciones de aquellos rubros que generen o puedan generar consecuencias negativas.	Evitar algunas actividades económicas para no generar un impacto socio-económico, ambiental, sanitario y urbano.		Artículo 1, segundo párrafo enumera las actividades comerciales prohibidas.	Ver Ordenanza N°389, excepción a esta ordenanza.
389	Promulgada por el Decreto 721	Habilitar excepcionalmente venta de materiales para la construcción de la firma CANNCO SA		Artículo 1.	Comercio en el rubro corralón de materiales para la construcción.	Artículo 2 establece una restricción al dominio

560	Promulgada por el Decreto	Consortio de municipios según la Ley Orgánica Municipal N°6769/58.	Constitución del "Consortio de Municipios del Corredor Verde" Los objetivos son desarrollados en la Cláusula tercera del Convenio.			Cláusula Cuarta crea un Consejo de Dirección Ejecutiva conformado por los intendentes de Cañuelas, Esteban Echeverría, Ezeiza, La Matanza, y San Vicente. Clausula Sexta crea un Consejo de Planificación de temas de carácter regional.
706	Promulgada por el Decreto 1245.	Crea el Plan de Desarrollo Tecnológico Industrial y determina la zona en la que se desarrollara el plan. Acorde con la ley Pcial. 13.656 y su Decreto reglamentario.	Creación de un polo tecnológico industrial para: el desarrollo armónico integral del Municipio, romper o salir del paradigma de ciudad dormitorio. Generar trabajo y empleo, crecimiento comercial y el cuidado del medio ambiente.	Artículo 3.	Artículo 4.	Deroga las Ordenanzas N°51 y N°94. Artículos 5 y 6 incorpora Anexo I y II.

830	Promulgada por el Decreto N°1345	Ley Pcial. N°13.656 y su Decreto Reglamentario N°523/08, para el desarrollo armónico de la economía y de la promoción industrial provincial	Ordenanza complementaria a la N°706, en el artículo 1 establece los objetivos. En el artículo 2 crea el Régimen de Promoción industrial Municipal.			Autoriza al D.E. ha celebrar convenio en el marco de la ley N°13.656.
897	Promulgada por el Decreto N°1345	Regular la iniciativa del sector público y privado en el marco de la ley N°13.744.	Convalidar el Convenio entre el D.E. y la Sociedad Anónima Tierras de Canning. Emprendimiento "Parque Industrial Logístico y tecnológico" que se denominara "Núcleo Productivo Sur"	Artículo 1.	Cláusula Quinta del convenio establece el destino y los usos de los lotes. Cláusula Novena: prohíbe el vuelco de efluentes antes de que se conviertan en inocuos e inofensivos para la salud de la población y genere contaminación	Articulo 2 incorpora el convenio firmado por las partes.
991	Promulgada por el Decreto N°160	Articulo 1 crea en el Área Rural, la Zona Industrial del Partido de Presidente Perón.	Creación de un polo industrial para: el desarrollo armónico integral	Artículo 1.	Artículos 2 y 3.	Establece según el artículo 56 del Decreto – ley N°8912 y DR 1549/83, que los emprendedores deberán ceder la reserva

			del Municipio, superar el paradigma de visión de ciudad dormitorio. Radicación de industria. Generar trabajo y empleo, crecimiento de la comunicad, del comercio y el cuidado del medio ambiente.			correspondiente para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Artículo 4 deberá contar con la infraestructura y servicios básicos. Artículo 5 evacuación y tratamiento de efluentes industriales. Artículo 8 refiere a pasivos ambientales.
1024	Promulgada por el Decreto N°961	De carácter de Ordenamiento territorial. Artículo 1: Autorizar al D.E. Asignación de partidas provisorias para las unidades funcionales y espacios comunes el desarrollo de emprendimientos pertenecientes al Parque Industrial, las que tengan vigencia hasta la asignación de las Partidas definitivas	De carácter urbanístico: Desarrollo armónico integral del Municipio cambiando el paradigma de visión de ciudad dormitorio e ir hacia el paradigma de Ciudad productiva. Actividad económica primaria y secundaria. Radicación de industria. El cuidado del medio ambiente. De carácter tributario: Mejorar la tributación. Y autoriza al D.E. Asignación	No especifica.	No especifica.	Establece la extensión de los beneficios de la Ordenanza N°830

		por parte de los organismos de la Pcia. De carácter tributario. Artículo 2. Generación de Partidas provisorias implica la reformulación impositiva de las actuales Partidas a su nuevo encuadramiento, y estarán alcanzadas por los beneficios de la Ordenanza 830.	de partidas provisorias pertenecientes al Parque industrial.			
--	--	---	--	--	--	--

Tabla 9: Legislación en materia de recursos naturales y medio ambiente

LEGISLACION EN MATERIA DE RECURSOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTALES						
N° DE NORMA	FECHA DE SANCION	MATERIA NORMADA	OBJETIVO DE LA NORMA	PARCELAS AFECTADAS	INDICADORES URBANISTICOS/CATEGORIAS INDUSTRIALES	OBSERVACIONES
131	Promulgada por el	Arbolado público.	Preservación, conservación, recuperación, mejoramiento, control y		Restricción de dominio a privados y en lo publico en	Deroga la Ordenanza N°2604.

	Decreto N°...		todo lo atiente al arbolado en P. Perón.		materia de arbolado publico establecidos en los artículos 11, 18, 20, 21, 22, 23 y 24.	
720	Promulgada por el Decreto N°1416	Gestión de integral de residuos sólidos urbanos de la cuenca Matanza Riachuelo (GIRSU)	Elaborar y ejecutar un plan maestro de residuos sólidos urbanos de la Cuenca Matanza Riachuelo tendiente como objeto el control del 100% de los residuos generados en dicha cuenca.			Artículo 4 incorpora el modelo de convenio como Anexo I.
1062	Promulgada por el Decreto N°1701	Convención sobre Humedales llamada Ramsar de 1971 - Resolución Ramsar IX, Anexo A Artículo 41 de la CN, artículo 28 de la Constitución Provincial	Preservar el ecosistema de humedales y su uso racional manteniendo sus características ecológicas. Evitar tapones provocados por los emprendimientos inmobiliarios que construyen sobre humedales, que retiene el agua. Brindar seguridad en el manejo de estos ecosistemas.	Establecida en el artículo 1.	Restricción al dominio privado establecido en el artículo 3 Prohibición de acciones de modificaciones de los humedales en el artículo 2	Se aplica el sistema de multas establecidos en la ordenanza N°435

Instrumentos de gestión urbana vigentes:

Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial de los Inmuebles.

Ordenanza N°974. Se adhiere a la ley 14.449. posteriormente se modifica y amplía con la ordenanza N°1082

Ordenanza N°1082 establece el Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial de los Inmuebles.

Ordenanza N°1538/21 Modifica artículos de la Ord. N°1082, establece la recuperación de las valoraciones inmobiliarias, (no se encuentra convalidada).

Existen múltiples herramientas para la gestión del hábitat que se deben homogeneizar, ya que, en las diversas ordenanzas mencionadas, se superponen y gestionan por diversos organismos.

Programas de regularización dominial en curso:

Ordenanza N°1632, autoriza a firmar convenios entre la Municipalidad y el Comité Ejecutivo de Fideicomiso de Integración Socio Urbana en el marco de la línea de acción "integración Socio Urbana de Barrios Populares" (RENABAP).

Uso legal del Suelo. P15.

De acuerdo a las normativas antes enumeradas en materia de ordenamiento territorial, a continuación, se puede apreciar el correspondiente plano de uso legal del suelo. En el mismo se diferencia las zonas aprobadas mediante la Ordenanza N° 1359 la cual posee convalidación de parte de la autoridad de aplicación provincial del decreto ley 8912/77, que determina la zona residencial extraurbana con las etapas de aplicación. Vale decir que es la zona correspondiente al corredor verde donde se radican casi la totalidad de los conjuntos inmobiliarios cerrados del Distrito como así también la zona de chacras y quintas identificadas en el Barrio "el ministro".

En la actualidad las etapas presentadas en dicha Ordenanza, se completaron en gran medida, aunque limita las inversiones dentro del territorio,

ya que en caso de haber intereses sobre terrenos correspondientes a la etapa 2, sin el completamiento de la etapa 1 no podrían realizarse.

En el partido de presidente Perón se localiza el corredor verde destinado a la locación de emprendimientos de barrios cerrados (zona determinada por Ordenanza N° 1359), los cuales están en diversas etapas de aprobaciones, como ser:

En trámite de empadronamiento, según resolución 493:

- 1- Horizontes al sur
- 2- Santo domingo
- 3- Lagos de San Eliseo
- 4- La alameda
- 5- El rebenque

En proceso de aprobación según resolución 650:

- 1- El bellaco
- 2- El candil
- 3- Tiempos de Canning

Respecto al resto de tejido urbano, se corresponde en gran parte con el trazado de la ciudad de Guernica.

La zona destinada a industrias de hasta segunda categoría de acuerdo a OPDS (organismo provincial de desarrollo sostenible) que en la actualidad por usos y costumbres se rigen dentro del municipio de presidente Perón por la Ordenanza 991 que no está convalidada.

En el área urbana se puede visualizar haciendo foco en cada una de las zonas establecidas por la Ord. N°1122 una heterogeneidad existente de ellas, sin embargo, por el contrario, se tiende a una uniformidad en el uso real del suelo con un mismo patrón constructivo, tornándose tal diversidad un tanto innecesaria y compleja para la labor municipal.

Por otra parte, en cuanto a materia de localización y radicación de emprendimientos comerciales como industriales, se mantiene en la redacción de la norma una uniformidad en la zona, únicamente modificándose sustancialmente algunas de las variables tanto del FOT, FOS, Densidad o altura

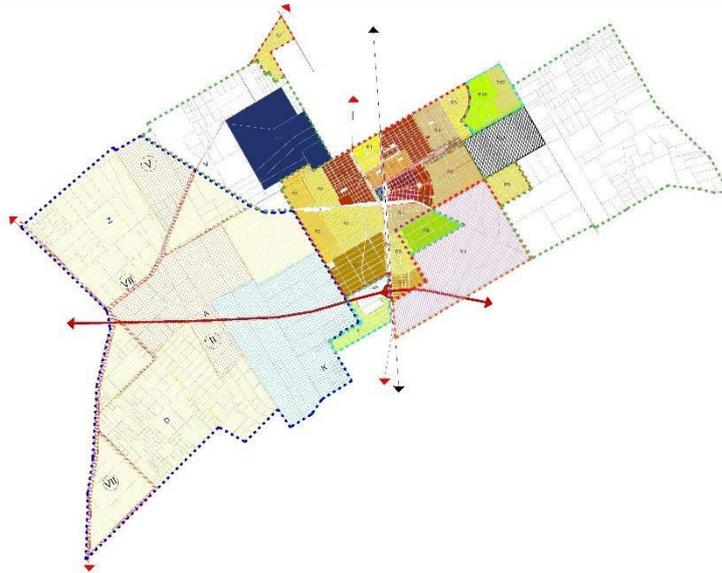
permitidos, no encontrándose diferenciaciones para fortalecer y potenciar el desarrollo territorial.

Antecedente municipal: Documentación referencia Ordenanza N°1522:

Referencia:<https://urbasig.gob.gba.gob.ar/ordenanzas/pdf/129-ord-1522-1979.pdf>



Plano con normativa utilizable en la actualidad por el Municipio de Pres. Perón:



TITULO: USO LEGAL DEL SUELO. Evaluación normativa vigente

Elaboración propia / Fuente: Municipio P.Peron - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022



Ilustración – Uso Legal del suelo: Plano P15.

Fuente: Elaboración propia.

Algunos de los emprendimientos actuales del territorio y en proceso de urbanización son:

1- HARAS DE JORGE ANTONIO

El predio se encuentra ubicado en la parte Sureste de la zona Urbana del Partido de presidente Perón, limitando con el partido de San Vicente y estando ubicado estratégicamente sobre la futura traza de la Au. Presidente Perón, que vinculara al distrito de Guernica con el puerto de La Plata y Zarate. Su ubicación Catastral es Circ. VIII Parcela 622 B, 622 C, 622 D y 624 C. Hoy en día solo se utiliza un 10% aprox. De toda el área, como harás para la cría de caballos.

Después se una serie de charlas entre el municipio y los propietarios de las tierras, denotan que tienen intensiones de dar un cambio en el desarrollo de sus actividades entendiendo el cambio que está sufriendo presidente Perón y como

han quedado inmersos en la trama urbana. Es por ello que apuntan a reservar parte del área como centro turístico, utilizando las instalaciones del viejo casco de la estancia y pasando la parte restante a una zona vinculada a la potencialidad antes mencionada, quedando la posibilidad de la ubicación de una zona Industrial, con un carácter ligado a la logística, por el rápido acceso a una vía rápida.

2- LUNA DEL SUR

En la parte Noreste de la zona Urbana del Partido de presidente Perón, limitando con el partido de Florencio Varela y Almirante Brown. Se encuentran una serie de desarrollos inmobiliarios con carácter de barrio privado, que se encuentran en un estadio de paralización, ya que por encontrarse en una zonificación que no es compatible con el uso, el municipio interrumpió la continuación de las obras.

Se han presentado numerosas demandas de vecinos afectados por las sociedades que han desarrollado estos emprendimientos (Luna del Sur, Punta Ibiza), no pudiendo el municipio dar respuesta a una posible solución para este inconveniente.

Cabe destacar que por el avance de la urbanización en el partido de presidente Perón y por la gran demanda habitacional que emerge hoy en día, se cree viable el cambio de zonificación para parte de la zona, pudiendo resolver estos inconvenientes surgidos por malos manejos y dar una potencialidad a una zona hoy degradada y con posibilidad de asentamientos informales provenientes de distritos lindantes.

3- CLUB TEMPERLEY

El predio se encuentra ubicado en la parte Noreste de la zona Urbana del Partido de presidente Perón, limitando con el área periurbana del partido y estando ubicado estratégicamente en uno de los corredores de conexión más importantes (Av. Néstor Kirchner), que vincula al distrito de Guernica con la Ruta Provincial 16 y la Ruta Provincial 58. Su ubicación Catastral es Circ. V Parcela 440 A, limita al Noroeste con la parcela 440B, al norte con la parcela 437 C, al Noreste con la parcela 438 A y al Sur con la calle Nazca.

En la actualidad se encuentra presentado un plano de subdivisión sobre la parcela 440 A, quedando como ubicación la Circ. V Parcela 440 B – 440E.

Con una Superficie del Predio= 31 ha. 13a 32ca 75dc²

Luego de una serie de reuniones con el Club Atlético Temperley, presenta la siguiente propuesta, que radica en la creación de un barrio abierto de 275 viviendas unifamiliares, vinculado a un centro deportivo del mismo Club, que dará respuesta a mejorar el entorno urbano circundante, logrando una integración socio-cultural. Parte de este predio será cedido al municipio para la creación de un centro de capacitación comunal.

Hoy en día el Distrito cuenta con una demanda habitacional de gran escala, como así también la necesidad de nuevos espacios que propicien el desarrollo ciudadano vinculado a actividades deportivas, siendo estos lugares de encuentro social que fortalecen lazos con la comunidad y logran incluir diversos estratos sociales, rompiendo con brechas que generan des inclusión.

Estos nuevos espacios también darán un impulso contundente al desarrollo previsto para el distrito de Numancia, siendo como punto neurálgico de consolidación y necesidad de abastecer con más servicios a la sub centralidad. Impactara indirectamente a la mejora de todo el partido al bajar la aglomeración que se concentra en el actual centro y es la causante de muchos inconvenientes a nivel circulatorio y morfológico.



4- EL BELLACO

El 21 de julio de 2020 se produce la toma de una 100 Ha en el Municipio de presidente Perón, en cercanías de la Estación Numancia.

Ante la solicitud de desalojo del Juez de Garantía actuante la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, dependiente del Ministerio de Hábitat de la Comunidad, por las competencias dadas en sus Misiones y Funciones, solicita la conformación de una Mesa de Gestión para arribar a alguna solución.



A su vez, por la complejidad presentada dada por, la cantidad de personas involucradas en la toma, la exposición nacional a través de los medios de comunicación y la presencia de diversas organizaciones políticas y sociales que se fueron involucrando, se llevó adelante un abordaje integral y asistencia del Estado Provincial en articulación con el Municipio y el Estado Nacional. Se movilizaron trabajadores de las dependencias intervinientes -Desarrollo de La Comunidad, Mujeres, Políticas de Género y Diversidad Sexual, Justicia y DDHH, Seguridad y el Organismo Provincial de Niñez y Adolescencia entre otros- para garantizar un abordaje multidisciplinario. Por primera vez se instaló el dispositivo interministerial de la Provincia atendiendo las diferentes demandas durante los meses que duró la toma.

Por otra parte, desde la Subsecretaría de Hábitat se comenzó a trabajar intensamente en un abordaje integral para la creación de un nuevo barrio como respuesta a la problemática habitacional evidenciada a través de la toma.

El Gobernador crea la Unidad Provincial de Tierra y Vivienda para coordinar tareas entre las diferentes áreas que trabajan en temas de hábitat. En ese marco, a través de los establecido en la Ley 14.449 por la valorización inmobiliaria, en uno de los sectores que fue ocupado, los desarrolladores del emprendimiento Bellaco S.A. ceden 57 Ha al Municipio de presidente Perón. Actualmente en proceso de escrituración siguiendo todos los pasos administrativos correspondientes.



*Ilustración : Ubicación del predio en el partido de Presidente Perón
Fuente: Municipalidad de Presidente Perón*

El nuevo barrio contará con 853 terrenos, 51.270 metros cuadrados de espacios verdes y equipamiento comunitario, 134.176 metros cuadrados de parque para realizar actividades recreativas, un colegio con los tres niveles educativos, centro de desarrollo infantil, equipamiento de salud y de seguridad.

El Gobierno Provincial proveerá el financiamiento para las obras de cloacas, electricidad, hidráulicas, alumbrado público, obras de equipamiento comunitario y la construcción de 853 viviendas. Asimismo, AySA realizará plantas de tratamiento cloacal y del agua.

Con financiamiento del CFI se están realizando a través de una consultora y como contraparte técnica la Subsecretaría de Hábitat, los todos los proyectos: viales, hidráulico, de energía eléctrica, agua, cloacas, gas.

La Dirección de Cultura y Educación de la Provincia se encuentra realizando los proyectos de escuela para los tres niveles, inicial, primaria y secundaria, dada la carencia en ese tema en todo el partido de presidente Perón.

A su vez, desde la Subsecretaría de Hábitat, tanto para facilitarán la recepción del nuevo barrio por parte de los vecinos aledaños al mismo como para, luego, ir conformando los barrios se realizarán tres SUM de la Comunidad y tres playones deportivos. Así también se mejorarán y forestarán las calles adyacentes.



*Ilustración : Proyecto de urbanización.
Fuente: Provincia de Buenos Aires*



Ilustración : Masterplan.
Fuente: Provincia de Buenos Aires

Por otra parte, el municipio cuenta con programas habitacionales en curso como ser:

1- CASA PROPIA:

El área de intervención se encuentra ubicada en el casco urbano de la Localidad de Guernica en el Partido de presidente Perón. El lote está situado a 1,23 Km aproximadamente de la estación de tren del distrito. Limita al Sur de las vías del ferrocarril y paralela a la misma con la ruta Provincial 210.



Ilustración : Localización Casa Propia

Fuente: Elaboración Municipalidad de presidente Perón

La superficie total del área es: 13.053 m²

Lotes totales: 3

Medidas en metros: 159x39,15x74,35x39,91x74,85x135,64 metros en total

La demanda actual de familias con necesidades habitacionales impulsó la planificación de viviendas de interés social para satisfacer a los ciudadanos del distrito.

Son tierras que la municipalidad dispone ceder los derechos presesorios para facilitar el acceso a la vivienda propia a las familias sin recursos y brindar contención social a los sectores más vulnerables, para destinar únicamente a la construcción de vivienda social única y productiva de uso familiar exclusivo y continuo.

El lote en este momento cuenta con red eléctrica. No cuenta con los servicios de red de agua potable, cloacal y de gas; los servicios mencionados se encuentran a pocos metros del predio, lo cual se solicitó la prolongación de la misma.

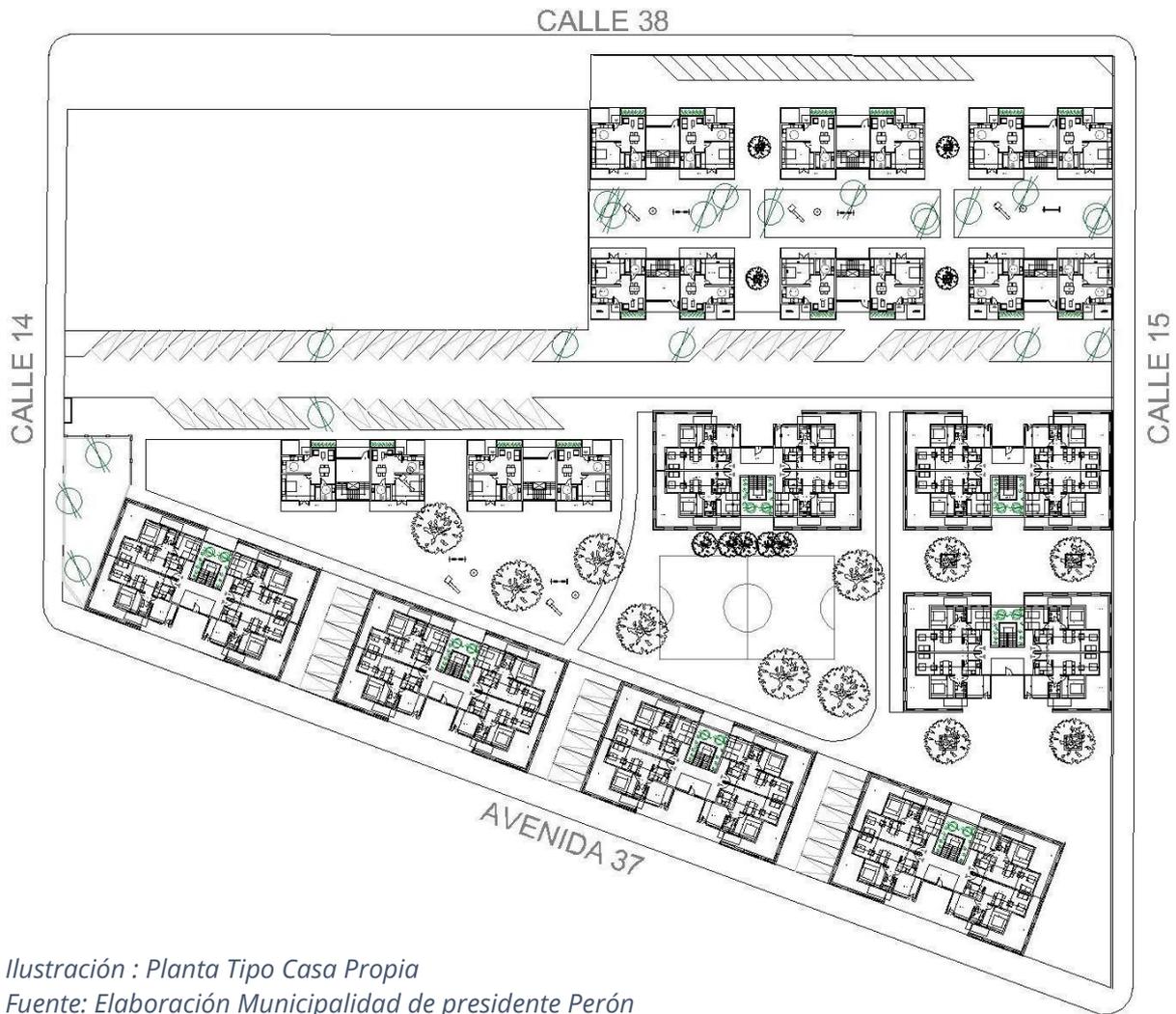
Tener todos los servicios adquiridos nos va a permitir usar los indicadores mencionados.

En cuanto la población, la misma está compuesta mayoritariamente de familias numerosas, monoparentales con un único sostén económico en muchos casos son ingresos inestables e insuficientes.

Esta propuesta, beneficia a 132 familias con recursos limitados y en condiciones de vulnerabilidad con posibilidades de crecimientos económicos ya que algunos cuentan con viviendas productivas. Las familias van a adquirir una vivienda digna y propia donde van a contar con todos los recursos sanitarios combinado con instalaciones de energía alternativa.

El conjunto de vivienda también está pensado para la movilidad peatonal y vehicular, creando veredas accesibles para la persona que sufre de discapacidad y calles interna para la movilidad automovilística con estacionamiento.

Es importante mencionar que en el conjunto también se van a utilizar energía alternativa como en instalaciones eléctricas en sectores de usos comunes, colocando paneles solares. En instalaciones de agua caliente, colocando paneles solares con tanque intermediario y en las instalaciones de desagües pluviales, colocando un tanque de reserva de agua de lluvia, donde va a ser reutilizada para limpieza de vereda y riego.



*Ilustración : Planta Tipo Casa Propia
Fuente: Elaboración Municipalidad de presidente Perón*

El sistema constructivo adoptada para la ejecución de las viviendas es del tipo tradicional, mampostería de ladrillo cerámico, estructura de hormigón armado, carpintería de aluminio y revestimiento exterior de revoque proyectado.

CASA PROPIA					
	BLOQUE 1		BLOQUE 2		
	VIVIENDA PARA DISCAPACITADO	VIVIENDA 2 DORMITORIO C/FUT. AMP.	VIVIENDA 1 DORMIT. +LOCAL	VIVIENDA 2 DORMIT.	VIVIENDA 2 DORMIT. +FUT. DORM.
	57,87m ²	63,82m ²	63,96 m ²	63,96 m ²	63,96 m ²
PLANTA	UD	UD	UD	UD	UD
PLANTA BAJA	16		14	14	
1° PISO		16			28
2° PISO		16			28
TOTAL DE VIVIENDAS					
	16	32	14	14	56
TOTAL-TOTAL					
	132				

Ilustración : Compu Casa Propia

Fuente: Elaboración Municipalidad de Presidente Perón

2- CASA ACTIVA:

Se propone para la implantación del conjunto habitacional “Hábitat Integral para personas mayores”, una superficie de terreno en la manzana de dominio municipal ubicada en el barrio La Yaya, ciudad de Guernica, Partido presidente Perón, cuya partida inmobiliaria corresponde a N° 25325, Av. 133, calle 131, calle 120 y calle 118 (Pte. Raúl Alfonsín).

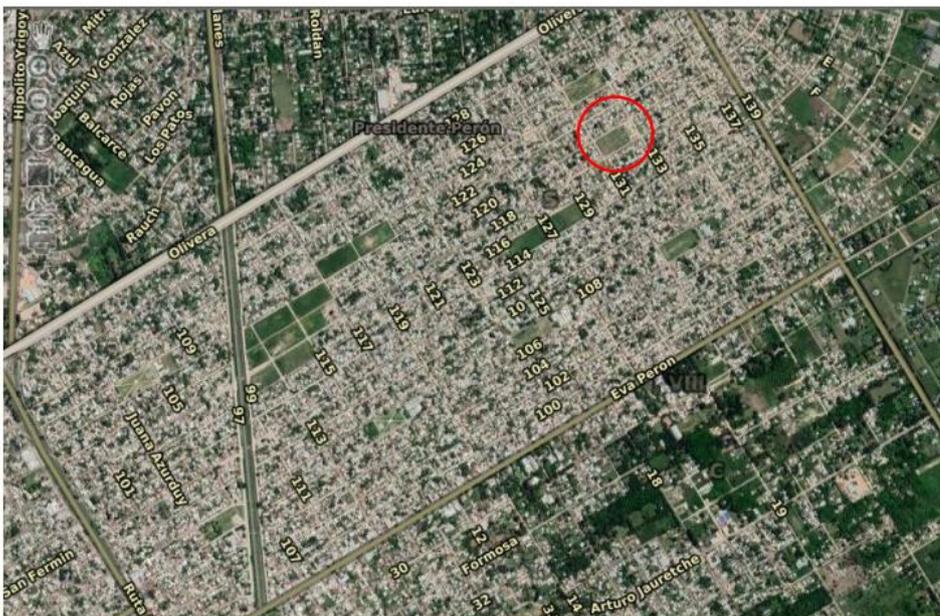


Ilustración : Ubicación Casa Activa.

Fuente: Elaboración Municipalidad de presidente Perón

La manzana corresponde a la Circ. 8 sección: S Manzana: 58, Partida 25325. El dominio corresponde a Municipalidad de presidente Perón, MATRICULA 3509 (129). Del informe de dominio se transcribe lo siguiente:

FRACCION DE TERRENO: destinada a Plaza, ubicada en el Pdo. De SAN VICENTE; desig. en plano 100-62-53, protocolizado al f°1321/53 del registro de planos, como manzana CINCUENTA Y OCHO, con sup. De 8382 m2 y las dimensiones, linderos y demás circunstancias que surgen del plano mencionado. Titularidad de dominio (1) PROVINCIA DE BUENOS AIRES. - Cesión Ley 3487 y Decreto 5626/966 14/VIII/974.- Expte. n° 2306-109.183/973 presente 28/VIII/974.- (2) MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON CUIT 30-68507365-6 Transmisión de Dominio. -1/7/2003 Dr. Andrés Oscar Torres Secret. De Gobierno Municipio De Pte. Perón Presentación N° 8040/9; 6/10/2003. Expte. 4128/2003-033462/I; 28/3/2003.

En la misma manzana se encuentra construido el Centro de Rehabilitación física municipal Papa Francisco, la Unidad Sanitaria (CAP) Dr. Raúl Matera y el pozo de bombeo de agua de la prestataria AYSA.

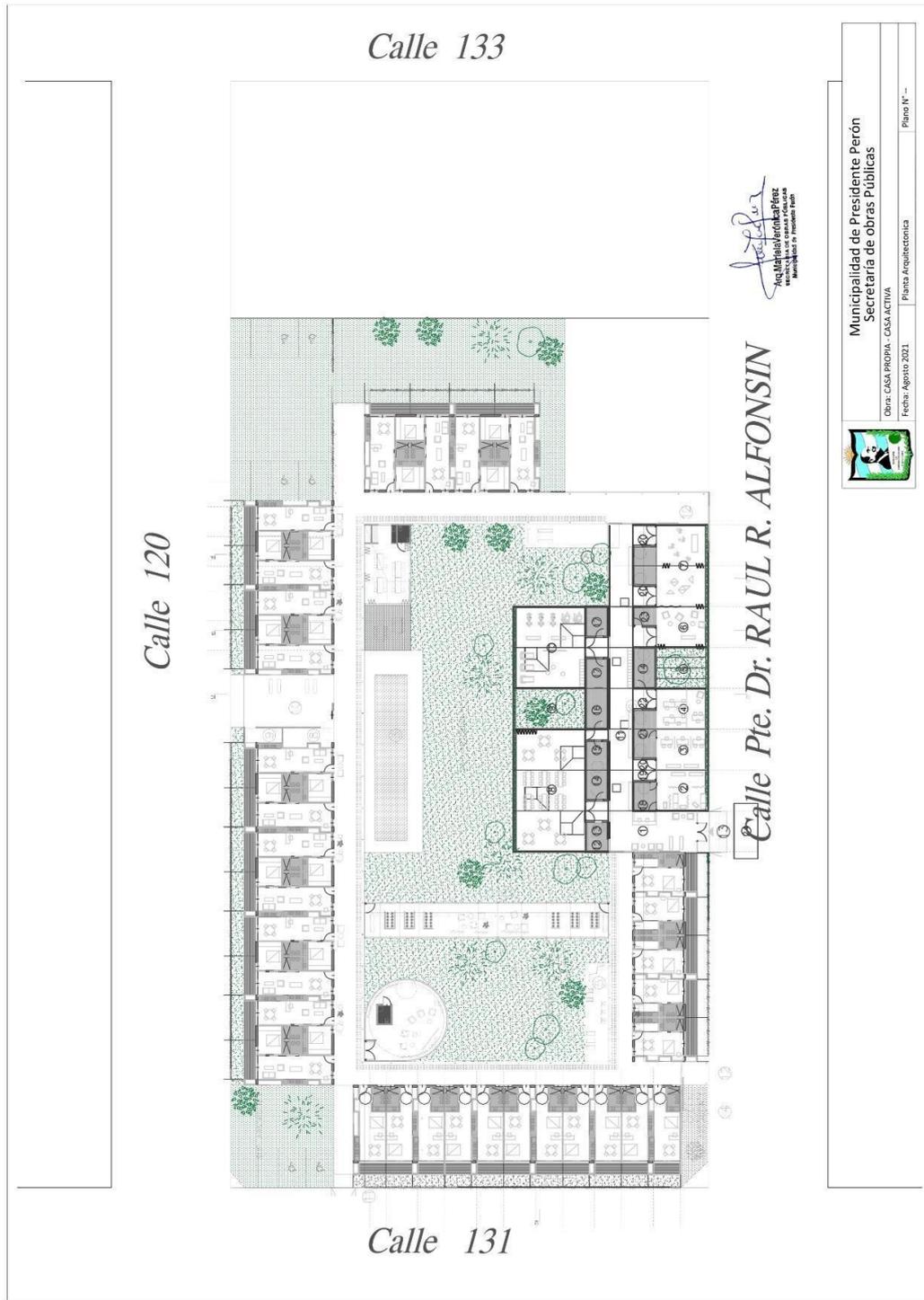
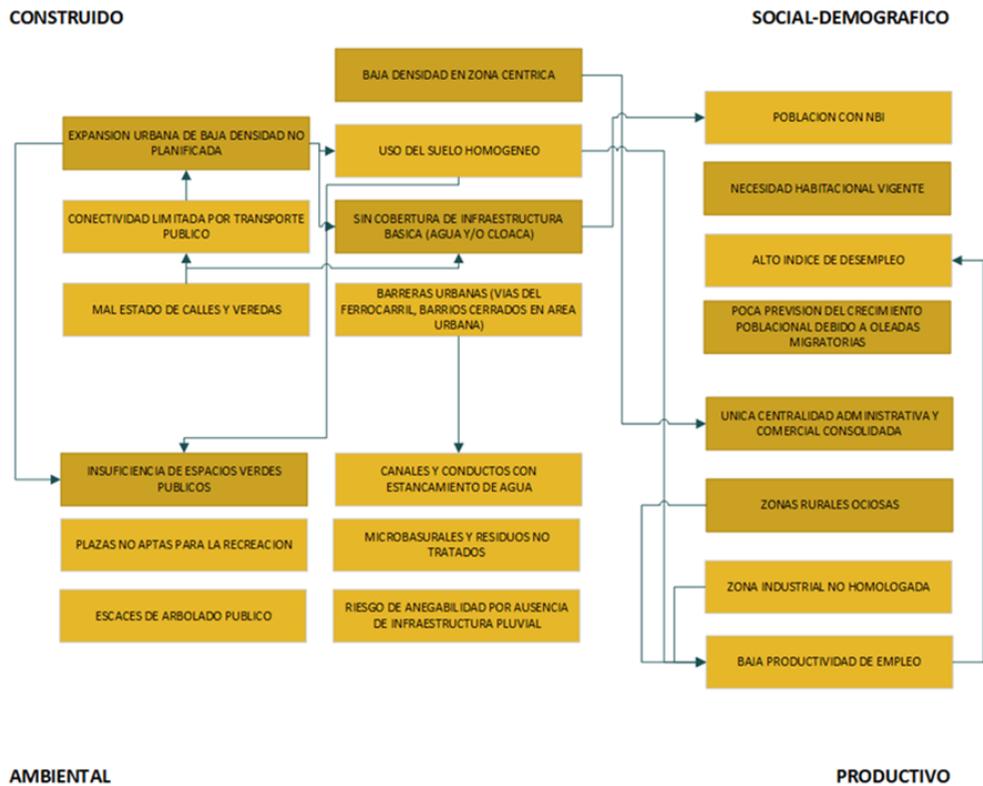


Ilustración : Planta Tipo Casa Activa.
 Fuente: Elaboración Municipalidad de Presidente Perón

	Municipalidad de Presidente Perón Secretaría de obras Públicas	
	Obra: CASA PROPIA - CASA ACTIVA Fecha: Agosto 2021.	Planta Arquitectonica

2.3. Síntesis de Diagnóstico

Luego del análisis de cada uno de los puntos corresponde realizar una síntesis diagnóstica. Se ha propuesto construir una tabla de doble entrada cuya matriz trata las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que se puedan manifestar en materia de lo Construido, entendiéndose por tal concepto el componente tangible o estructural en materia de desarrollo territorial; desde lo Ambiental, con un enfoque desde la sustentabilidad del entorno y su evolución como potenciador del progreso; pasando por lo Social, en el sentido de como la sociabilización y el esparcimiento contribuyen a una mejora de la calidad de vida de los vecinos; para por último analizar desde un punto de vista Productivo las variabilidades existentes que permitan modificar la caracterización de ciudad dormitorio.



Entre los puntos que se detallan a continuación, es de destacar que el Municipio de Presidente Perón se encuentra en un proceso de transición clave, dadas las tensiones propias de su inserción en la Región Metropolitana de Buenos Aires, su cercanía con el puerto de La Plata, como también por su caracterización de ser una ciudad limítrofe entre el campo y la ciudad, que conjuntamente con obras de infraestructura interurbana muy avanzadas dotaran de una potencialidad para el desarrollo territorial local.

Si bien esta potencialidad para el progreso del territorio es loable, también es cierto que debe concretarse no solo inicialmente planificando el uso del suelo para las próximas décadas, sino que además tal proceso de desarrollo antes mencionado, debe complementarse con iniciativas tendiente a incentivar las inversiones desde la sinergia de lo público con lo privado. Inversiones que no solo deben realizarse desde el punto de vista de lo tangible, sino además vinculado a las relaciones sociales e individuales para fortalecer conocimientos y consolidar entramados que generen un efecto multiplicador de las iniciativas. Generar un proceso de modernización que permita adaptar la estructura burocrática del estado a tales propósitos.

Sucesos en el territorio deja en vista el grave conflicto por la tierra que se da en la Región Metropolitana, que se intensificó por la desindustrialización, el creciente flujo migratorio hacia las grandes ciudades y la falta de acceso a la vivienda. Es por esto la necesidad de realizar nuevas propuestas urbanísticas, que abastezcan con servicios, equipamiento comunitario y espacios verdes a diversas familias del territorio.

En la Matriz FODA antes elaborada para este Municipio se debe poner en foco las debilidades para tratar de convertirlas en fortalezas, analizando y anticiparse a las potenciales amenazas y generar oportunidades.

De este análisis arroja la necesidad de un crecimiento demográfico organizado en el centro y la periferia del partido, localización de nuevos desarrollos privados, la intervención de barreras urbanas que interrumpen la trama, la falta de ordenamiento vehicular, y bajo mantenimiento de las vías de circulación.

Incrementar abastecimiento de infraestructuras en base al crecimiento demográfico, en conjunto con el impulso productivo del sector industrial,

disuadiendo la ciudad dormitorio que hoy se identifica en el partido. Explotación de áreas verdes urbanas y compromiso de la ciudad con calidad ambiental.

Tabla : Matriz FODA

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
C O N S T R U I D O	Amplia distribución residencial sobre tejido abierto próximo a centralidades.	Disponibilidad de espacios vacantes dentro de la trama urbana, dotados de servicios para consolidar áreas residenciales.	Crecimiento demográfico sin COU, barrios periféricos sin acompañamiento de equipamiento e infraestructura.	Sin planificar el orden territorial se fomenta tanto el crecimiento informal de los barrios como la generación de tapones urbanos con la aparición de barrios cerrados.
	Ciudad en expansión sobre ejes jerárquicos de conexión regional.	Sector La Trocha como potencial nexo de conectividad transversal del área urbana.	Presencia de barreras urbanas que interrumpen la trama, tanto naturales como construídas, generando segregación de sectores.	La expansión informalizada de la mancha puede ocasionar la pérdida de espacios verdes.
	Centralidad consolidada con mixtura de usos.	Mayor concentración de densidad habitacional sobre ejes comerciales y polos productivos.	Única centralidad administrativa que abastece dos localidades.	Áreas de abastecidas de centralidad generan dependencia de otras localidades (incluso otros partidos como sucede en América Unida).
	Existencia del FFCC Roca el cual conecta CABA con los partidos de GBA sur.	Presencia de AU Peron en construcción, posibilita conexión con partidos del tercer cordón de la RMBA.	Área urbana dependiente de tendido de FFCC Roca para subsistir. (condición de ciudad dormitorio)	Única conexión radial con centro de la ciudad de Buenos Aires, desfavorece la vinculación con partidos del AMBA.
	Completamiento del suministro eléctrico. Cobertura total del territorio urbano.	Posibilidad de ampliación de circuitos nocturnos seguros.	Falta de ordenamiento vehicular. Barrios sin pavimentar, generando conflicto en la circulación. Poco mantenimiento de las vías pavimentadas.	Hacinamiento en transporte público y otros espacios. Áreas sin cobertura de línea de colectivos.
	Abastecimiento de agua y cloaca en parte del territorio consolidado	Veredas aptas para ampliación de infraestructura urbana (pavimento, cloacas, agua, electricidad).	Falta infraestructura de servicios (agua, cloaca, pluvial) que acompañe el crecimiento de la ciudad y mantenimiento de canales y zanjas.	Extensión informal de la mancha urbana sin cobertura de servicios por falta de infraestructura en área servida que permita el desarrollo urbano.
A M B I E N T A L	Presencia de espacios verdes y equipamiento deportivo, recreativo y cultural dentro del partido.	Grandes parcelas vacantes en sectores estratégicos dentro del área urbana con posibilidad de conformar espacios verdes de uso público.	Espacios públicos verdes sin mantenimiento, degradados, no aptos para el esparcimiento y la recreación. Insuficiencia de espacios verdes públicos en la zona oeste del distrito.	Riesgo de anegabilidad en barrios por falta de infraestructura pluvial, diferencias de nivel entre validades y parcelas, impermeabilización de suelos.
	Compromiso de la comunidad en relación a temas ambientales.	Recuperadores urbanos como eslabon fundamental para el tratamiento de residuos.	Microbasurales dispersos en la trama sin mantenimiento.	Contaminación de suelos se traduce en medio insalubre para el habitar urbano. Plagas por microbasurales
	Presencia de humedales y áreas extraurbanas como fuerte ecológico cultural.	Posibilidad de intervención sobre laguna Tacuru como posible reserva natural y atractor turístico local.	Contaminación de aguas pluviales y napas por sistemas cloacales estancos o liberados a las zanjas. Presencia de dengue y chikungunya.	Falta de mantenimiento y concientización ponen en peligro de extinción la biodiversidad que se encuentra en los humedales.
S O C I A L	Ciudad con población histórica y gran sentido de pertenencia.	Presencia de edificaciones de valor patrimonial disponibles para uso de la comunidad.	Ocupación ilegal de tierras. Viviendas expandidas superficialmente en las parcelas sin pulmón de manzana. Precariedad general de lo construido.	Sectores sociales poco preparados para enfrentar la escolaridad en marco de la virtualidad.
	Diversidad de actividades en clubes deportivos y variedad de espacios verdes.	Posibilidad de desarrollo productivo y educativo público de nivel universitario.	Escarce de infraestructura en educación y seguridad.	Posibilidad de recibir actividades productivas que dañen el territorio a largo plazo.
	Organizaciones vecinales de orden comunitario.	posibilidad de captar fuerza de trabajo local mediante el desarrollo de actividades productivas.	Desabastecimiento de centros de salud, insuficiencia de recursos.	La propagación de virus y enfermedades de transmisión rápida que puedan colapsar los sistemas de salud.
P R O D U C T I V O	Existencia de Polo industrial con buena conectividad, como generador de trabajo.	Posibilidad de relación con polo productivo ya desarrollado en el parque industrial de burzaco.	Falta de impulso productivo, polo industrial con grandes superficies vacantes.	Procesos de gentrificación en otras áreas de la ciudad intensifican el efecto de ciudad dormitorio en el partido.
	Presencia de zonas rurales productivas.	Posibilidad de creación de escuelas agropecuarias y jardines botánicos educativos.	Crecimiento nulo o no planificado del área urbana y productiva por falta de regulación de usos de suelo.	Dificultad para lograr solvencia y autonomía en el partido por ausencia de propuesta productiva/educativa.
	Crecimiento de urbanizaciones privadas, presencia de potenciales ejes y polos comerciales.	Planificación sectorizada de las nuevas urbanizaciones cerradas.	Código de edificación inexistente desde la creación del municipio, generando falencias en la regularidad dominial tanto de viviendas como comercios, sin impulsar las inversiones.	Desequilibrio entre el crecimiento de las áreas residenciales y el desarrollo productivo del partido

2.3.1. Estructura Urbana

Síntesis Diagnóstica: estructura urbana P16

En una primera instancia de reconocimiento del territorio, donde se abordó la situación desde una mirada particular barrio por barrio, detectando sus condiciones, se utilizó como base para la generación de distintos análisis que nos irían conformando una estructura del territorio. Siendo esto una premisa para un análisis sistemático de las problemáticas que lo aquejan.

Como primer análisis tras la consolidación de esta estructura, podemos ver que hay una contraposición entre el territorio consolidado y el que no lo está, por lo cual, podemos decir que generó la ocupación del territorio de forma desmedida sin el acompañamiento de una infraestructura.

También podemos observar que tenemos una conexión de movilidad en forma longitudinal y transversal que conecta al partido con sus colindantes y con los principales centros de desarrollo.

Con la nueva traza de la autopista, se revaloriza una de estas conexiones, logrando posicionar a la localidad de Guernica en un punto estratégico. La nueva infraestructura que conecta el territorio a nivel del tercer anillo para vincular el camino del buen aire con el puerto de la plata, base de una planificación de desarrollo a nivel nacional y provincial. Esta infraestructura ya está en ejecución en el territorio del distrito.

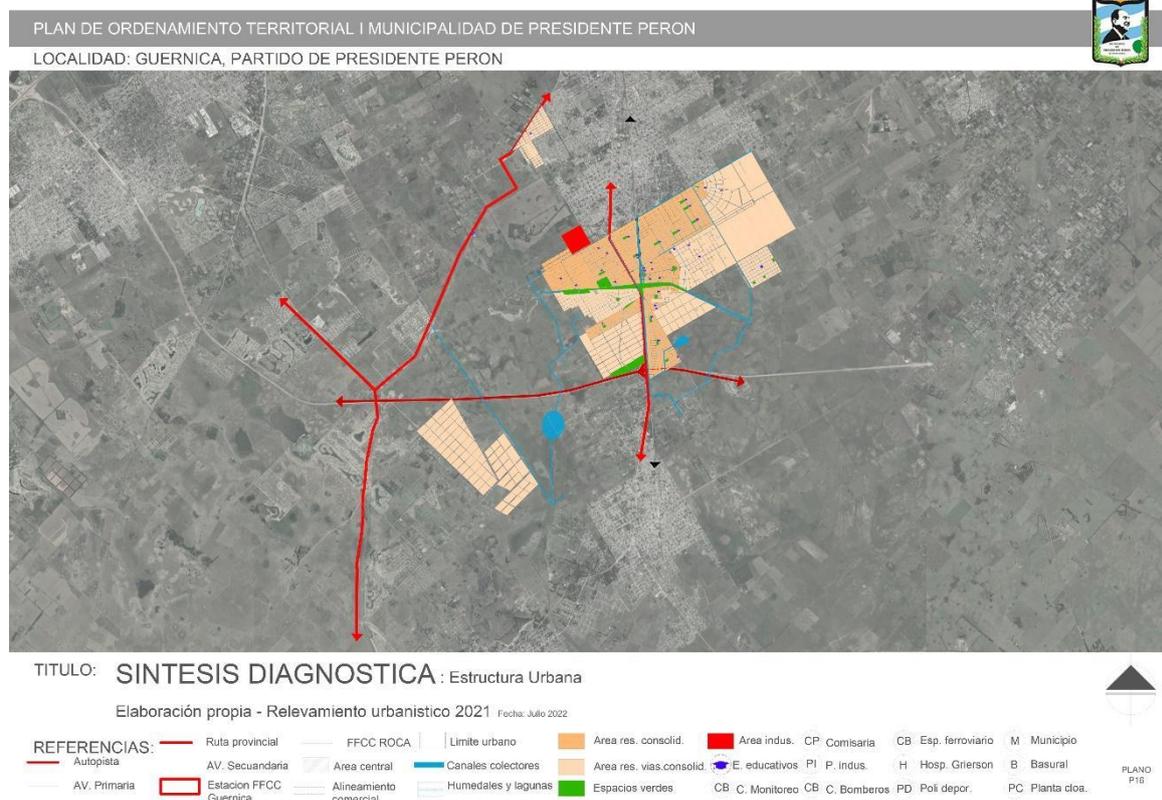
El partido presenta una falta de espacio verde utilizable en el área urbana, teniendo una cantidad de 16 plazas consolidadas en 122km de superficie, lo que hace carecer de un lugar de esparcimiento propicio para la población. Esto impacta a distintos niveles como la vinculación, la calidad de vida, el factor higiénico de la ciudad, la identidad y la búsqueda de permanencia de los ciudadanos.

Si bien hay un gran espacio verde sobre el viejo trazado del ferrocarril Belgrano, el cual hoy no es aprovechado y se erige como una barrera urbana que divide la ciudad en 4 fragmentos, también presenta problemas de índole delictiva y de peligro al estar en contacto con el actual trazado del ferrocarril Roca.

Hay un bajo aprovechamiento de la tierra a nivel de densidad, esto está dado por un código que no acompaña al desarrollo y también por una realidad de necesidad habitacional.

El territorio dispone de limitantes naturales como ser los Humedales y la laguna Tacurú, en la actualidad territorio lindante a la trama urbana, siendo una barrera de crecimiento poblacional.

A su vez, el territorio dispone de zonas productivas, principalmente frutihortícola, característica propicia como limitante de la expansión de la trama urbana, siendo un hito que acompaña el desarrollo local.



*Ilustración – Estructura urbana: Plano P16.
Fuente: Elaboración propia.*

2.3.2. Valoración, conflictos y potencialidades

El partido presidente Perón se caracteriza por tener barrios residenciales de viviendas bajas, la mayoría de ellas con menos de 50 años e en estado regular.

Rodeada por barrios privados/countries y campos de siembra ubicados dentro del área rural.

Dentro del "casco" se delimitan dos grandes barreras urbanas perpendiculares ya que cortan con la continuidad de la trama urbana y no generan integración entre sí generadas a partir de las vías del tren y del paseo la trocha, el cual no se encuentra en funcionamiento y está en deterioro.

Las vías del tren como factor de contaminación sonora y ambiental, que atraviesan la trama urbana.

La estación funciona como conexión provincial de la ciudad que, a su vez, es un generador de congestionamiento de tránsito y peatonal dando como resultado al actual centro comercial, que se desarrolla sobre el centro del barrio Guernica.

A medida que nos alejamos del centro comercial y de la estación la ciudad cuenta con escasa infraestructura como también crecimiento informal de viviendas, generación de usurpamientos de tierras, por falta de regularización del territorio.

Las inconsistencias dentro de la normativa que hoy por usos y costumbres se da en el territorio genera irregularidades poblacionales y desmedidas como ser el caso de El ministro, Copenhague y Las Naciones, siendo 3 barrios con similares características edilicias (morfología de lo edificado) pero así mismo no poseen los mismos servicios, El ministro por estar alejado del casco urbano, no posee servicios de infraestructura, los mismos son realizados por los propietarios de cada lote (pozo de agua y cámaras cloacales).

A su vez, esparcido por el territorio se identifican barrios carentes, por su calidad edilicia como por provisión de servicios, establecidos por el Renabap como asentamientos precarios, los cuales deben integrarse a la gestión de integración al territorio, tanto desde la obra pública como la integración social, laboral, educativa.

La avenida Hipólito Yrigoyen actúa como conector provincial con las distintas localidades.

Al ser una avenida de conexión con otros distritos de ancho considerable (2 manos por lado y colectora de ambos carriles) fracciona a la ciudad en distintos

sectores, como también permite pensar en posibilitar densificar la zona en altura, considerando la amplitud de la misma.

A su vez la creación de la autopista que atraviesa la ciudad y está en proceso de construcción, genera un conflicto dentro de su traza.

El tramo correspondiente luego de atravesar la Av. Hipólito Yrigoyen, atraviesa el barrio Parque Americano, donde se localizan viviendas que quedan afectadas a dicha traza y aún está en proceso de definición sobre como avanzar sobre dichas viviendas, generando una gran problemática dentro del territorio con dichas familias.

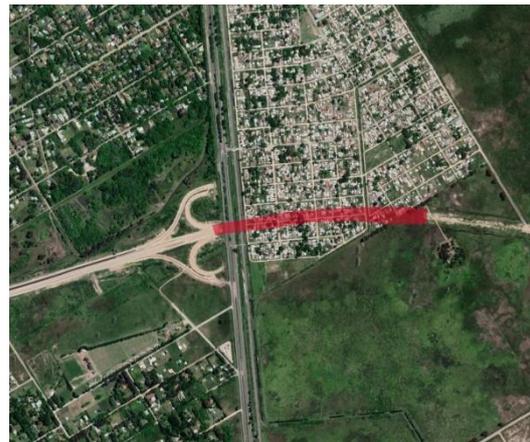




Ilustración – Valoración : Plano P17.
 Fuente: Elaboración propia.

2.3.3. Escenario Tendencial

Considerando que el territorio de presidente Perón responde al diseño orgánico de crecimiento irregular, con dos principales localidades, Guernica y Villa Numancia. La dinámica urbana en la actualidad dispone un crecimiento radial al centro urbano.

Como la mayoría de las localidades pampeanas, el área fundacional tiene como elemento estructurador del espacio la vieja estación Ferroviaria llamada “la trocha”. Dicha área consta de un corredor lineal que atraviesa la trama urbana. Así también se encuentra atravesada longitudinalmente por la Avenida Hipólito Yrigoyen, principal acceso al distrito en paralelo a las nuevas vías férreas.

Otros medios viales que interrumpen el tejido son la Ruta provincial N16 y la Autopista en construcción. Al oeste, se delimita con la Ruta provincial N58 como

límite de distrito, al norte la Avenida Néstor Kirchner y su continuación Cap. Olivera. Al este con la Avenida Espora. En cuanto a sus características físicas, la ciudad se encuentra localizada en un área que posee un relieve de llanura con suelos fértiles que, junto con la presencia de arroyos y humedales, propician potencialidad productiva, principalmente sobre la orientación este del partido.

La suma de estos factores deriva en una economía urbana en pequeño desarrollo del sector agropecuario, y la emigración de la población laboral hacia otros distritos.

La ciudad data de 1935, como base pueblo de Guernica, en el que se establecieron algunos hitos históricos de la ciudad, estaciones férreas como ser Guernica y Villa Numancia, Estación y Paseo la trocha, estancia San Antonio, Colegio y almacenes conocidos como "La Lata", Club house El Paraíso Country Club.

El área fundacional tiene como elemento estructurador del espacio la estación Ferroviaria con su extensión sobre la Avenida Arturo Jaureche. Dicha área consta de un sector central emplazado lindante a las vías férreas y avenida Hipólito Yrigoyen, extendiéndose sobre la avenida Jaureche el sector comercial.

En la jerarquía urbano regional, constituye un centro de tamaño intermedio conocido como Guernica centro con una densidad baja de 61.39 hab/hec, extendiéndose hacia el norte con los barrios conocidos como La Yaya con una densidad de 143.64 hab/hec, San Pablo 149.78 hab/hec, Los Pinos Este y Oeste, con una densidad de 125.52 hab/hec, El roble 10.77 hab/hec. Hacia este se encuentran los barrios Santa Teresita 34.85 hab/hec y Las Lomas 122.37 hab/hec, orientados al sur, Quintas Agrocolonia con 6.88 hab/hec, Parque Americano 113.69 hab/hec, Copenhue 6.88 hab/hec y Parque Las Naciones 20.35 hab/hec. Con orientación oeste se encuentran los barrios San Martín 112.85 hab/hec, Numancia Sur 48.82 hab/hec, Numancia Norte 107 hab/hec, Santa Magdalena 60.83 hab/hec y Santa Elena 126.93 hab/hec. A 20km del centro se consolidó el barrio América Unida con una densidad poblacional de 83.09 hab/hec.

Dichos barrios se caracterizan en su generalidad por la presencia de mixtura de usos (usos de suelo), residenciales de baja escala (alturas promedio rondan entre 3 y 6mts) y comerciales que se extienden dispersamente sobre la trama.

Predominan en mayor parte las manzanas ocupadas al 100%, la otra parte está ocupada por manzana en más y menos del 50% y en notable menor cantidad le siguen los espacios vacantes.

Amanzamientos irregulares, viviendas precarias, dispersos lotes baldíos, y varias viviendas por loteo se caracterizan en toda la extensión de la ciudad. Tendencia social activa de la zona en ocupación ilegal de tierras. Dentro del tejido urbano se puede apreciar la falta de espacios verdes y mantenimiento de uso en existentes.

Complementario a la urbanización central, disperso por el territorio con aglomeración principalmente sobre ruta provincial N58, se consolidaron urbanizaciones cerradas de baja densidad, y un polo industrial subdesarrollado lindero a la trama urbana sobre Avenida Néstor Kirchner.

Presencia de humedales y áreas extraurbanas como fuerte ecológico cultural se establece como límite divisorio entre la trama urbana consolidada y la expansión de barrios cerrados, con nulo mantenimiento y visión de desarrollo.

Con referencia al uso de servicios, red agua y cloaca, se concentra principalmente sobre el casco urbano, también encontramos focos en barrios consolidados en lejanía al centro como ser América unida y las Lomas. Contaminación de aguas pluviales y napas por sistemas cloacales estancos o liberados a las zanjas pluviales.

Pavimento bituminoso u hormigón se expanden progresivamente desde el centro del Partido de presidente Perón hacia su periferia, exceptuando las rutas provinciales que pavimentadas en toda su extensión.

La cobertura eléctrica e internet se amplía extensamente en casi la totalidad del territorio.

Teniendo en cuenta el plano de zonificación elaborado por la municipalidad de presidente Perón, se observan ciertas diferencias entre los usos del suelo representados y los observados en el terreno.

El casco urbano presenta una zonificación diversa en nomenclatura, pero de características técnicas similares (FOS (0.3 a 0.6), FOT (0.6 a 2.4), Alturas máximas (9 a 13mts en excepción 1 caso de 23mts), densidades 150/600).

En la extensión observada del territorio se detectan iguales características de usos de suelo, residencial y comercial principalmente, la zonificación de las áreas periurbanas fue clasificada como residencial extraurbano, sin disponerse en la totalidad del territorio, y zonas vacantes sin zonificación establecida.

Se caracteriza un Área productiva local alejada del casco urbano y en cercanía con la Avenida Espora (Ruta provincial 210) que cose los partidos aledaños y su extensión por el tercer corredor del conurbano, abarca desde Lanús hasta Brandsen.

Para el abordaje propositivo, se plasmó en el siguiente documento las obras propositivas y en ejecución previstas dentro del partido y clasificadas según tipo de desarrollo, como ser proyectos de viviendas, bacheos, veredas, alumbrado público, pavimentos, escuelas primarias, salas médicas, desarrollos inmobiliarios, paradas seguras, transporte, emprendimientos de educación superior, entre otros.

A su vez se detallan las obras referentes al plan de saneamiento de AYSA en agua y cloaca.

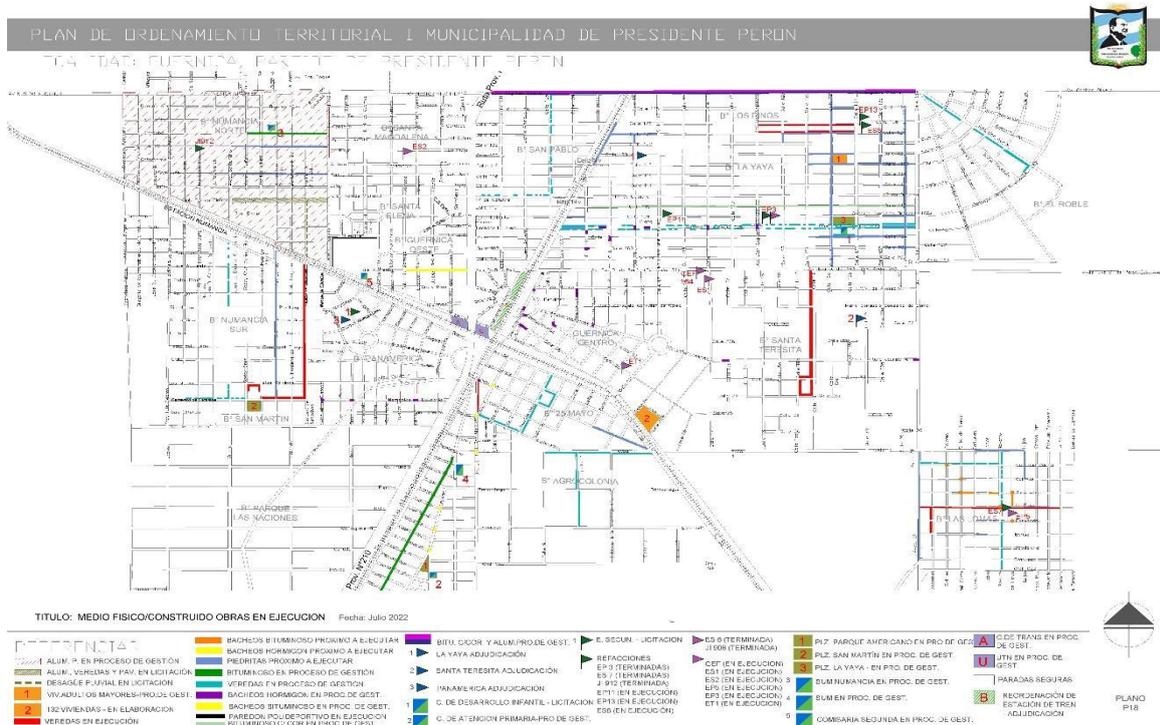
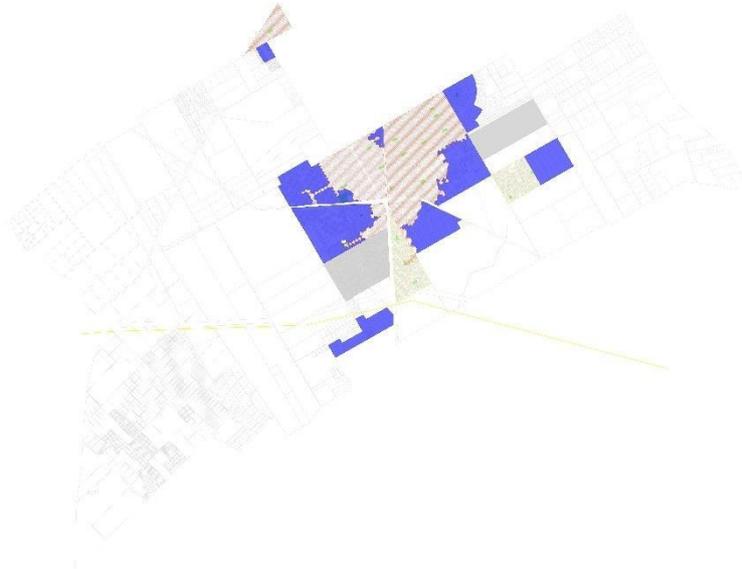


Ilustración - Obras en ejecución : Plano P18.

Fuente: Elaboración propia.



TITULO: MEDIO FISICO-CONSTRUIDO : Red de agua

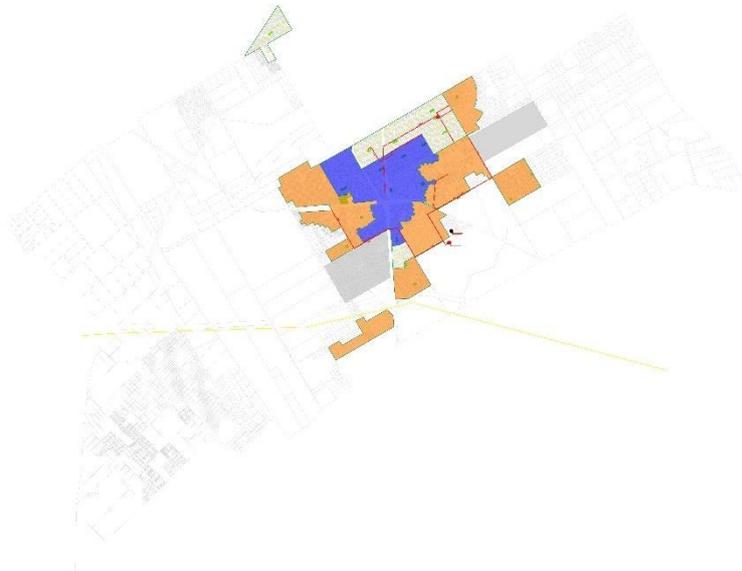
Elaboración propia / Fuente: Plan Director AYSA. Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS: Areas de exp. Redes a regularizar Desvinculados



PLANO
P19

*Ilustración – Plan director AYSA Red de agua: Plano P19.
Fuente: Elaboración propia.*



TITULO: MEDIO FISICO-CONSTRUIDO : Red de cloaca

Elaboración propia / Fuente: Plan Director Aysa. Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS: ■ Areas de exp. ■ Radio servido ■ Redes a regularizar ■ Desvinculados ■ Red primaria
● Estacion de bombeo ● Estacion de bombeo Exist.



PLANO P20

*Ilustración – Plan director Aysa Red de cloaca: Plano P20.
 Fuente: Elaboración propia.*

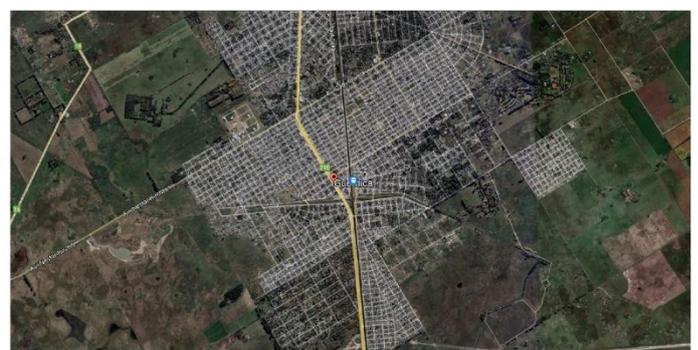
Los escenarios son conceptualizados como descripciones de los posibles estados futuros, que toman en cuenta perspectivas del pasado y presente.

El partido del presidente Perón nos muestra un escenario pasado, donde el crecimiento fue ganado por la informalidad y una falta de regulación.

A continuación, en imágenes referentes a años anteriores, se evidencia el crecimiento de la mancha urbana:



Mancha urbana 2008



Mancha urbana 2021

Dando como consecuencia un panorama presente donde encontramos distintos puntos favorables que presentan tanto conflictos como posibles potencialidades.

1.A Escenario actual

Como punto principal de relevancia podemos evaluar que hay segregación del espacio urbano en 4 fragmentos marcados, estos se dan por distintas condicionantes como lo son, el trazado del ferrocarril Roca y Belgrano (hoy en desuso) y la Ruta provincial 210.

1.B Escenario tendencial

Hoy en día actúan como barreras urbanas limitando esta integración. Dando como resultado una aislación del centro como tal y el crecimiento en una sola dirección, con poca conexión hacia las diferentes zonas urbanas.

2.A Escenario actual

Gran parte del espacio urbano actual se encuentra sin infraestructura, lo cual es una problemática importante a resolver. Debido a urgencias habitacionales, se construyen viviendas en lugares aislados, muchas veces sin factibilidad del servicio por parte de la concesionaria.

2.B Escenario tendencial

Esta falta habitacional es creciente y se sigue expandiendo en forma horizontal, desaprovechando el uso del suelo urbano como tal.

Hoy tenemos como tendencia de crecimiento la parte sur, por la futura traza de la autopista, generada por esta condición orgánica del crecimiento y la posible aparición de un nuevo subcentro, propiciado por la conexión y gran caudal vehicular que se generará.

Por otro lado, también se prevé un crecimiento en la parte Oeste, la cual estará dada debido a la aparición de nuevos barrios cerrados, que se tomarán como fuente de trabajo y por consecuencia formarán urbanizaciones a su alrededor.

3.A Escenario actual

Gran parte del territorio tiene espacios verdes vacantes, la mayoría de este está destinado a zona residencial extraurbana y no prevé una expansión de nuevos barrios abiertos en un futuro. Cabe destacar que el código de zonificación actual no tiene en cuenta esta gran demanda habitacional, por lo cual la ciudad tiende a saturar su superficie apta para vivienda y no alentar al desarrollo en altura, pudiendo así optimizar el espacio y conseguir una mayor densificación.

3.B Escenario tendencial

Al no estar controlado este problema de uso habitacional y espacios verdes vacantes, hay una clara tendencia a la ocupación informal del territorio. Este tiene potencialidades que lo hacen un atractivo único para vivir en él, ya que tiene una rápida conexión con los centros más importantes a través del transporte público, como también una creciente aparición de trabajo de la mano del desarrollo privado inmobiliario. Las tendencias de crecimiento urbano anteriormente mencionadas en el inciso 3. posiblemente estarán dadas por este crecimiento de asentamientos informales y no por una planificación de expansión urbana.



TITULO: **SINTESIS DIAGNOSTICA** : Escenario Tendencial
 Elaboración propia - Relevamiento urbanístico 2021 Fecha: Julio 2022

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| <p>REFERENCIAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cruces Barrera urb. Estación FFCC Guernica Espacios verdes Zonas sin infra. Zona a expropiar Area central y comercial Gestion ord. N° 14.449 Educativo Cultura y dep. Salud Faltas int. urbana | <p>VALORACION</p> <ul style="list-style-type: none"> Creci. Urbano conflictivo Creci. Urbano posible Creci. Urbano viable Posibles asentamientos informales Posible nueva centralidad Ampliación de área comercial | <p>TENDENCIAS</p> <p>PLANO P21</p> |
|---|--|------------------------------------|

*Ilustración – Escenario Tendencial: Plano P21.
 Fuente: Elaboración propia.*

2.4. Instancias Participativas

Existen diversos actores sociales³ en el partido, cuyas percepciones, carencias y demandas respecto de la ciudad y su funcionamiento son tenidas en cuenta para la realización de este plan de ordenamiento territorial. Con este fin, se realizan entrevistas a informantes clave, encuestas a la población en general y también la presentación del diagnóstico.

2.4.1. Entrevistas a informantes claves

En esta instancia, se identifican las instituciones principales de la comunidad, para luego desarrollar entrevistas a informantes clave de algunas de las instituciones más importantes (con el objetivo de recopilar información de carácter principalmente cualitativo).

1. Listado de instituciones más importantes:

- 1- Comercios
- 2- Educación
- 3- Profesionales
- 4- Delegaciones
- 5- Barrios Cerrados
- 6- Entidades Públicas y Privadas
- 7- Religión

2. Entrevistas a informantes clave:

³ Es un sujeto colectivo estructurado a partir de una conciencia de identidad, portador de valores, intereses, recursos y relaciones. Puede ser Un individuo (con algún atributo o rol específico en la intervención), una organización formal (pública o privada) o bien, un grupo comunitario (comedores comunitarios, escuelas, parroquias, centros culturales, clubes, sociedades de fomento) En forma estable o transitoria tiene capacidad de acumular fuerzas y actuar, produciendo hechos en las situaciones cotidianas.

1- Comercio:

En la entrevista con Leonardo Alejandro Camaratta, tesorero de la cámara de comercio de Guernica, afirmó que Guernica, como centro del Partido, no tuvo una planificación de expansión, originalmente existían ciertas calles donde se centraron los comercios más antiguos y su crecimiento fue desmedido y muy concentrado, acrecentado porque no existe una línea de construcción para todos los comercios en la Av. Jaureche y Eva Perón y no dispone de un ordenamiento sobre el transporte público y circulación dentro de la zona comercial.

Expreso "El crecimiento del comercio en Guernica en principio se dio sobre la Av. Arturo Jaureche y se concentró principalmente en esta av. como arteria principal, de manera paralela en segundo lugar el crecimiento comercial se dio sobre la Av. Eva Perón, pero de manera desorganizada sin seguir una línea de construcción de los frentes de los locales. No olvidemos los últimos 5 años el crecimiento de los locales sobre las colectoras este y oeste, de las avenidas Hipólito Irigoyen (ruta 210), este crecimiento sobre la ruta es muy positivo porque permite una buena circulación y la posibilidad de que algunas zonas existan dársenas para estacionar a cuarentaicinco grados." (L. Camaratta, *comunicación personal*, Julio 2021).

En relación a la incorporación de nuevos sectores de comercio que se deberían fomentar respondió que "los hipermercados en el distrito están prohibidos por ordenanza, la realidad que es importante proteger los mercados de cercanía como mencione antes en las colectoras de la ruta 210 (Hipólito Yrigoyen, se fueron instalando pequeños mayoristas permitiendo una mejor distribución." (L. Camaratta, *comunicación personal*, Julio 2021).

En relación al comercio y los vecinos, se hizo hincapié en la circulación, en particular sobre Av. Jaureche que no hay disponibilidad para estacionar.

En cuanto a las veredas, hay una limitante importante para las personas con movilidad reducida, ya que no existen rampas.

A su vez sobre dicha av. Jaureche donde se localiza el banco, y dos escuelas (N°1 y Quinquela Martin) en los horarios de ingreso y egreso se producen atascamientos de tránsito, estacionando de ambas manos, "desde que se habló

con el municipio se realizó un arduo trabajo para señalar que solo se puede estacionar en una mano y puso personal de tránsito para organizar la cuestión en el horario crítico." (L. Camaratta, *comunicación personal*, Julio 2021).

La cámara de comercio se conformó a mediados del 2019 pero la pandemia freno la iniciativa, esperan impulsar tener un vínculo con el gobierno municipal para fomentar planes de embellecimiento de veredas, rampas y señalización, afirmó.

También se hizo hincapié en otra problemática, existen muchos postes en las veredas que a su vez son muy angostas, existen hasta 8 postes distintos por cuadra de diferentes prestadores de servicio luz, cable y telefonía. La Cámara de Comercio tiene una propuesta para que esos servicios sobre las dos arterias comerciales sean reinstalados de manera subterránea para que sea más estético y mejore la funcionalidad de las veredas. También la instalación de canteros y arboles pequeños.

L. Camaratta, propone una propuesta interesante, un plan de pago a largo plazo de veredas para los comerciantes, para que puedan ir pagando en cómodas cuotas y seguir una misma línea.

Propone estacionamiento para ciclistas que sean no comerciales sino ciclistas municipales siguiendo una línea estética uniforme, como también, la creación de cestos de basura que pueda ser clasificada.

Otra problemática perteneciente al partido donde se hizo énfasis es el estado de habilitación de comercios. Muchos comerciantes tienen habilitaciones provisionales.

La tasa de impuesto municipal hace años se unifico con ARBA y se abona en función de los m2 del comercio.

Ciudad dormitorio se considera al partido de Presidente Perón afirma, "es algo muy debatido en la Cámara de Comercio ya que consideramos que presidente Perón tiene potencial para dejar de serlo, considero que hay que fomentar la industria pyme con trabajo registrado. Hay que tener en cuenta que tenemos ferrocarril y una ruta provincial y espacios verdes disponible para una ampliación ordenada y organizada, Guernica esta para pegar un salto. Proponerse conquistar a gente que quiera invertir en el distrito para el crecimiento del parque industrial y

ofrecerles tasas bajas para tentarlos. La gente en Guernica es muy localista y con una gran cantidad de jóvenes desempleados, Guernica tiene un potencial muy bueno.

Es una ciudad dormitorio, pero no descarta que esa realidad no se pueda revertir." (L. Camaratta, *comunicación personal*, Julio 2021).

2- Educación:

Acompaña la lógica de distribución y desarrollo del crecimiento del distrito, si bien la concentración se da en el casco urbano y céntrico el crecimiento fue acompañado por instituciones en las zonas periféricas del distrito, cubriendo los niveles inicial, primario y secundario.

Según la entrevista realizada con el secretario del área educativa de presidente Perón Diego Mármol, nos brindó el estado de matrícula del distrito:

Densidad de matrícula media/alta entre 32 a 40 alumnos en las escuelas ubicadas en el centro y acompaña esta tendencia de densidad de matrícula media/alta en la zona de la periferia.

Estableciendo valores de referencia como ser:

Baja: hasta 25 alumnos

Media: hasta 32 alumnos

Alta: hasta 40 alumnos

Tabla 11: Síntesis Escuelas Públicas por nivel presidente Perón.

Nivel	Matricula	Asistencia
		Comedor
Inicial	4.111	2270
Primaria	10.197	
Secundaria	5.177	1.480
Escuela técnica	1.108	
Adultos	717	
Cens	419	

ISFT	193
CEF	703
Especial	646

Tabla 12: Síntesis Escuelas Privadas por nivel presidente Perón.

Nivel	Matricula
Inicial	457
Primaria	1.990
Secundaria	1.484

“La creación de escuelas públicas y de gestión privada fueron acompañando el crecimiento del distrito y la ampliación de las zonas urbanas”, afirmó (D. Mármol, *comunicación personal, Julio 2021*), evidenciándose una distribución geográfica alta en la zona del centro y media en la periferia, con buena accesibilidad a los establecimientos educativos, ya que se encuentran sobre calles asfaltadas.

Cabe destacar los porcentajes de abastecimiento de servicios en dichos establecimientos:

- Agua corriente: 80%
- Cloacas: 60%
- Wifi: 60%

En referencia a la creación de más establecimientos considera importante la creación de terciarios y nivel universitario con orientación Industrial.

3- Profesionales:

1) Entrevistado: Liliana Redondo (Martillera Publica)

Comento, “es una ciudad de crecimiento comercial.” (L. Redondo, *comunicación personal, Julio 2021*).

Administradora de gran parte de los alquileres del partido de presidente Perón, comenta la gran demanda y poca oferta de alquileres, identifica a los usuarios en su mayoría jóvenes y sus padres viven en Barrios Cerrados.

2) Entrevistado: Agustín Rengifo (Colegio de martilleros)

Expreso que hay 6 inmobiliarias dentro del partido, existe una gran demanda de viviendas de 1 y 2 ambientes. Aproximadamente entre 3500 y 4000 unidades. Comenta que hay un gran crecimiento comercial y gran superficie para áreas industriales, núcleo productivo, actualmente implantadas solo 6 empresas activas.

4- Delegaciones:

1) Entrevistado: Víctor Rengifo (Delegación técnicos zona 3)

Manifestó que aproximadamente hay 10 empresas constructoras que trabajan en barrios cerrados y 8 corralones de materiales de la construcción.

Hizo hincapié en que falta el 50% del tendido cloacal y el 40% de agua potable en el partido y necesidad de mejoramiento del espacio público y forestación.

5- Barrios Cerrados:

1) Entrevistado: Matías Luongo (Barrio cerrado Horizontes al sur y Santo Domingo), Patricio Martín (Barrio cerrado San Eliseo y Lagos de San Eliseo), Juan Castiñeiras (Barrio cerrado El Rebenque), Pablo Pérez (Barrio cerrado La Alameda).

En común concordancia, comentaron que la mayor parte de la población que reside en los Barrios cerrados, tiene una edad promedio entre 45 a 55 años, de residencia permanente, hijos de edad escolar, los cuales se escolarizan en la localidad de Canning, Ezeiza, o San Vicente.

Mencionaron que los centros de referencia comercial y ocio utilizados por dichos residentes se enfatizan en la zona céntrica de Canning y San Vicente.

6- Entidades Públicas y Privadas:

1) Entrevistado: Santiago Pirolo (director del consejo municipal de ACUMAR)

Afirmo, que ACUMAR firmó un convenio para la ejecución del vivero municipal de presidente Perón, del cual se están llevando a cabo la licitación de dichos trabajos, orientado a la producción local y brindando fuentes de trabajo para la zona.

Por otro lado, comento la gestión de fondos para la construcción de un centro de transferencia de residuos.

2) Entrevistado: Julián Saragueta (secretario de política universitario UTN Avellaneda)

Luego de la firma del convenio entre el municipio y la UTN, para la instalación de una sede en Guernica, hasta la construcción del edificio, se van a brindar cursos y tecnicaturas entre las cuales se apunta a: desarrollo local y regional, seguridad vial, mantenimiento de redes eléctricas, etc. Los mismos se brindarán en escuelas Municipales.

3) Entrevistado: Rubén Morant (Encargado de Estación Ferrocarril Roca, Estación Guernica)

Expresó que hay un movimiento de egreso diario de 6.000 personas, las cuales presupone se movilizan por trabajo, ya que el regreso efectuado en hora pico, es de la misma cantidad. Pre pandemia los flujos subían a 9.000 personas diarias.

Comentó como necesidad urgente, un nuevo sistema de movimiento de transporte, alegando que no hay una vinculación de los colectivos de media distancia con la estación.

En breve comenzará una obra para finalizar el paso sobre nivel "escalera al cielo" ubicado en el centro de Guernica y una remodelación de la estación ferroviaria.

Las frecuencias con las que cuenta el ferrocarril son: de 5:00 am a 10:30 am es cada 12 min, de 10:30 am a 17:00 pm cada 24 min y de 17:00 pm a 20:00 pm cada 12 min.

7- Religión:

1) Entrevistado: Osvaldo Santagada (Diacono de la parroquia Cristo Rey)

Comentó que hay una cantidad de 2 parroquias y 34 capillas que dependen del obispado de Lomas de Zamora. El 70 % de los fieles es católico y el 30% es evangélico. Se festejan dos fiestas patronales, "Cuerpo y sangre de Cristo" en el mes de Julio y "Cristo Rey" en el mes de noviembre. Existe una escuela religiosa, San Isidro Labrador el resto de las escuelas del Partido de presidente Perón es educación laica.

2.4.2. Encuestas a la Población

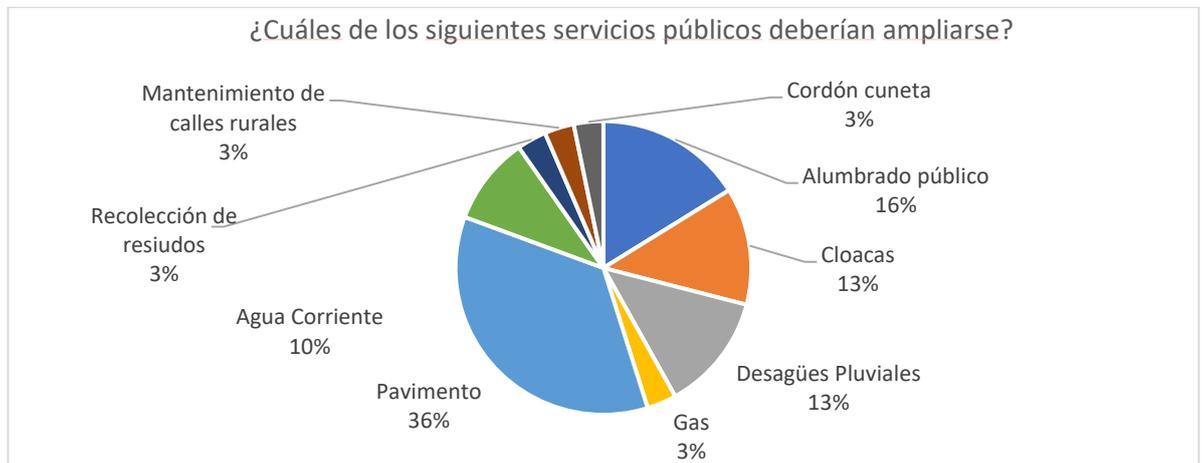
Se llevo a cabo una planificación previa de todas las preguntas a formular secuenciada y dirigida a través de la modalidad virtual. Las preguntas serán de tipo cerrado y sólo se podrá afirmar, negar o responder una respuesta concreta y exacta sobre lo que se le pregunta.

Estas encuestas fueron estructuradas con las siguientes preguntas:

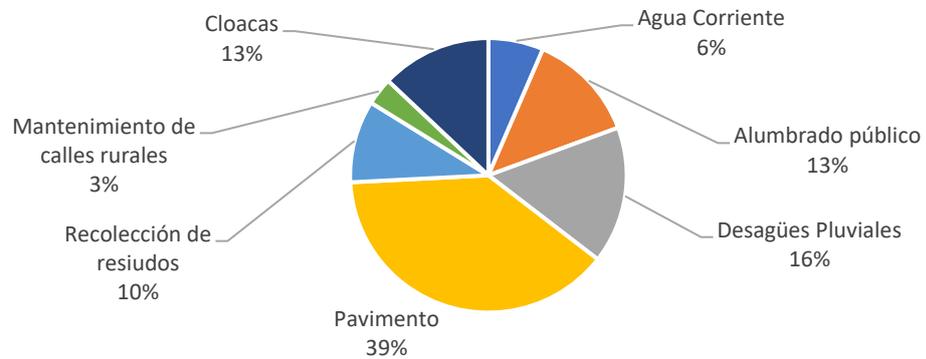
- 1- ¿Cuáles de los siguientes servicios públicos deberían ampliarse?
- 2- ¿Cuáles de los siguientes servicios públicos deberían mejorarse?
- 3- ¿Qué actividades deberían ser más controladas en la ciudad y alrededores?
- 4- ¿Qué actividades deberían ser más controladas en su lugar de residencia?
- 5- ¿Qué causa mayores molestias en el tránsito?
- 6- ¿Qué sector debería generar o dar más trabajo?
- 7- ¿Qué sector productivo o de servicios considera necesario instalar?
- 8- ¿Qué sector productivo o de servicios considera necesario fomentar?

- 9- ¿Cuál es la principal fuente de ingresos del núcleo familiar?
- 10-¿Qué regularidad tiene su trabajo?
- 11-Relación al lugar que habita
- 12-¿Conoce el actual Código de Planeamiento Urbano?
- 13-¿En caso afirmativo, considera Ud. que la normativa urbanística permite dar respuesta al presente y futuro del municipio?
- 14-¿Cuáles cree que son los principales beneficios que aportaría a la localidad la radicación de un Parque Industrial?
- 15-Frente al flujo de personas que se mueve al interior del partido de presidente Perón, como así también el flujo “desde” y “hacia” él, considera Ud. que la estructura vial es: suficiente/insuficiente/deficiente.
- 16-En caso de considerarlos insuficientes/deficientes, qué servicios de ruta cree Ud. necesario localizar sobre la ruta: Gastronómico / Comercial.

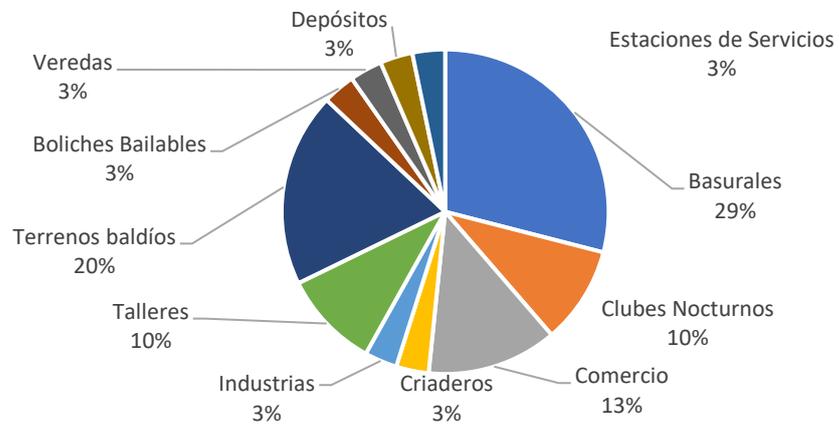
Arrojando los siguientes resultados de un promedio de 300 encuestados:



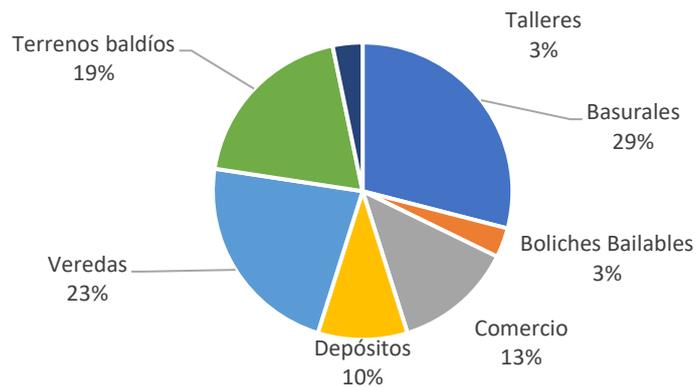
¿Cuáles de los siguientes servicios públicos deberían mejorarse?



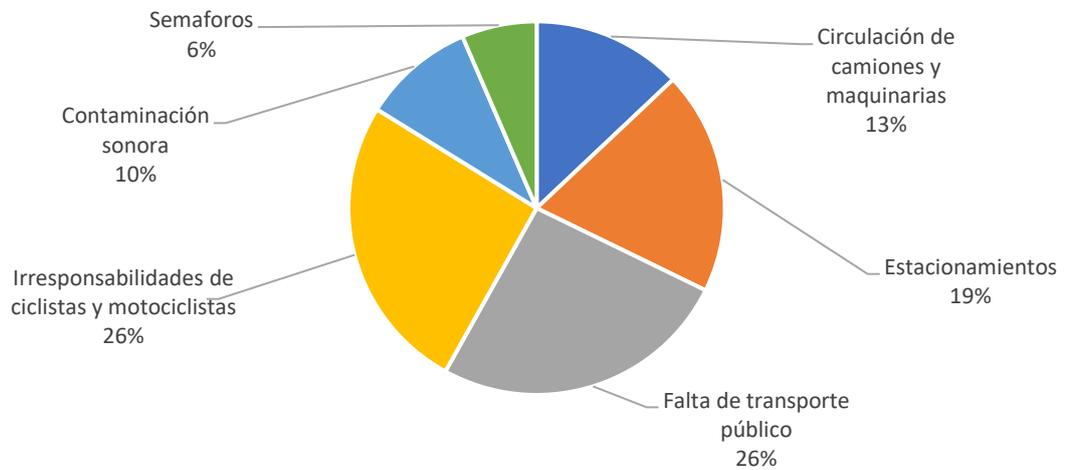
¿Qué actividades deberían ser más controladas en la ciudad y alrededores?



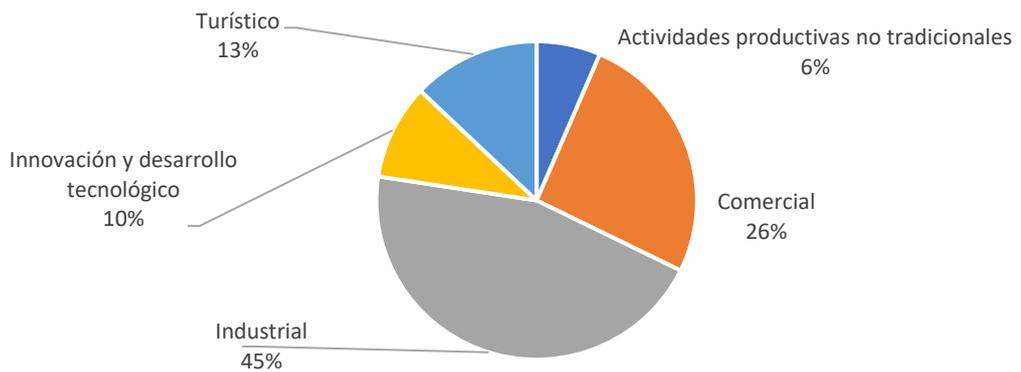
¿Qué actividades deberían ser más controladas en su lugar de residencia?



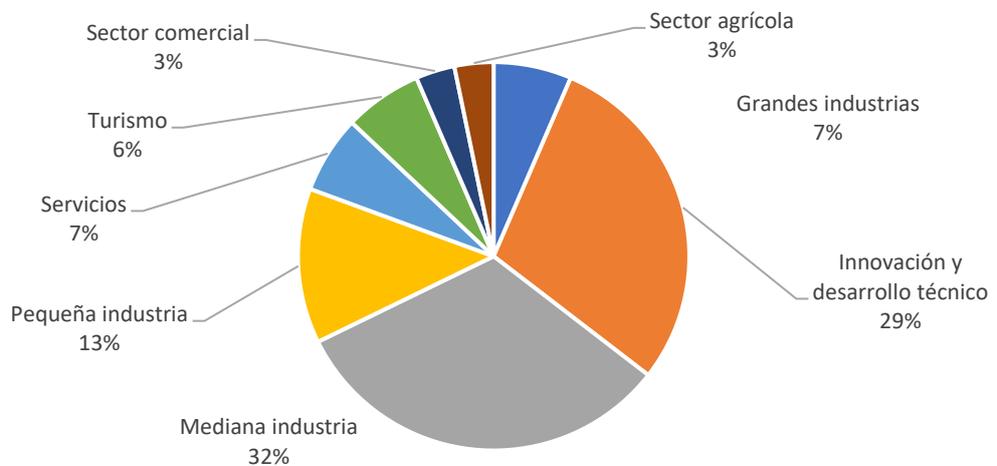
¿Qué causa mayores molestias en el tránsito?

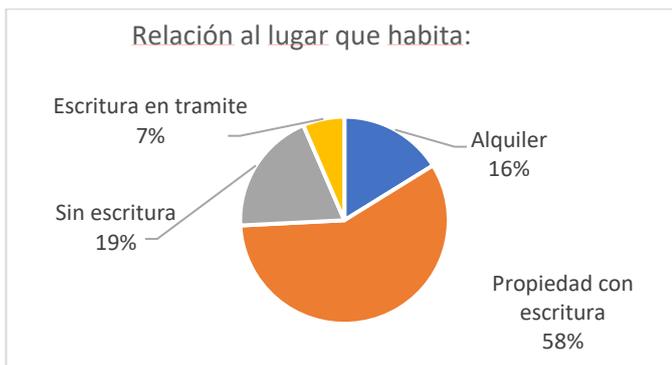
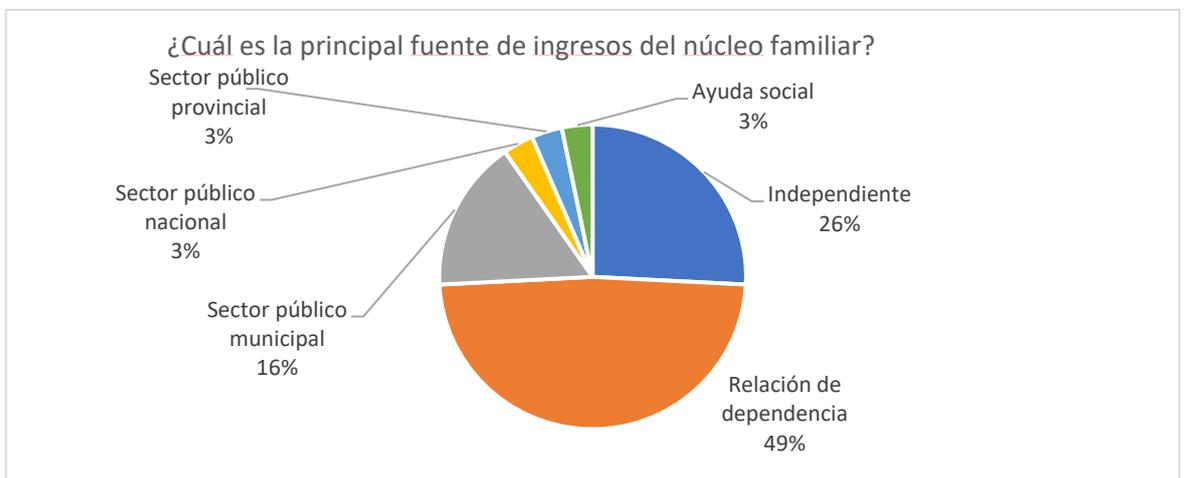
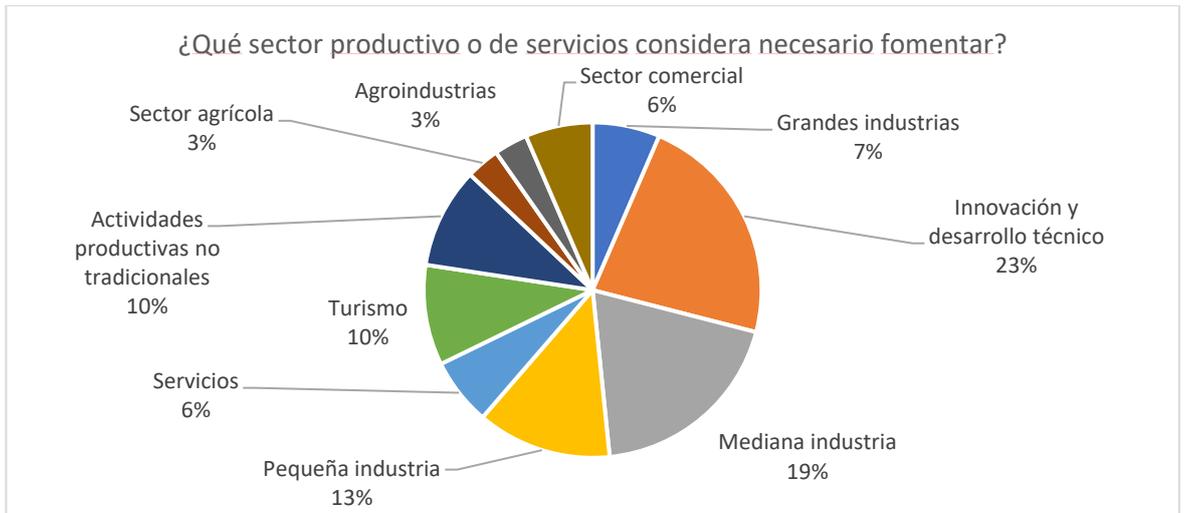


¿Qué sector debería generar o dar más trabajo?

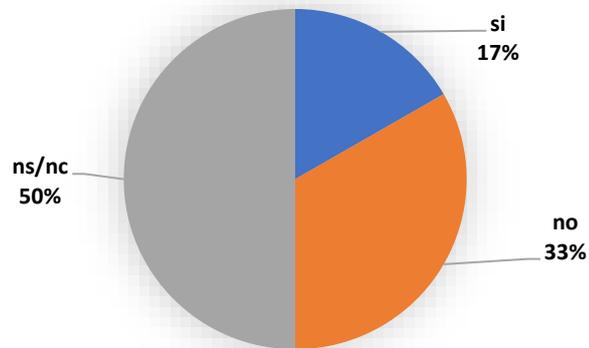


¿Qué sector productivo o de servicios considera necesario instalar?

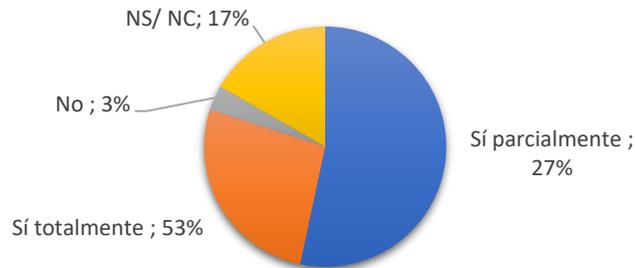




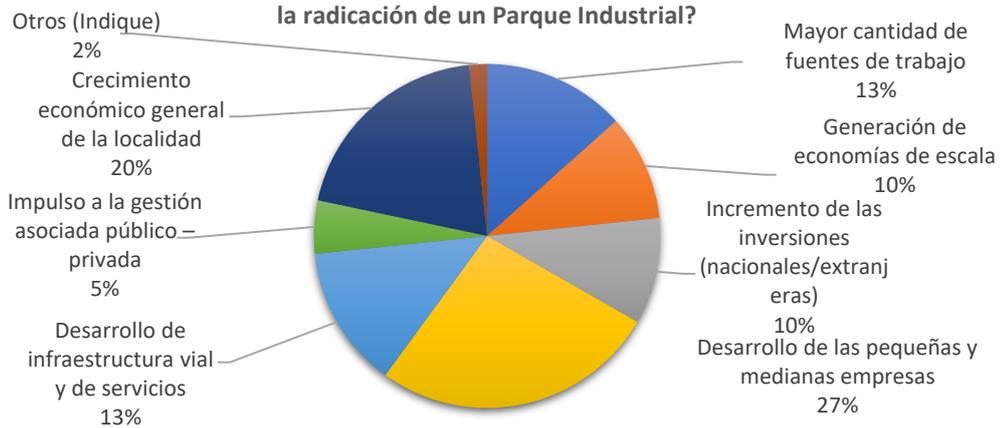
¿Conoce el actual Código de Planeamiento Urbano?



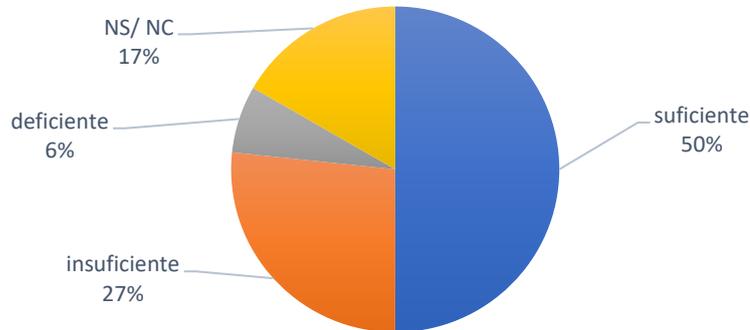
¿En caso afirmativo, considera Ud. que la normativa urbanística permite dar respuesta al presente y futuro del municipio?



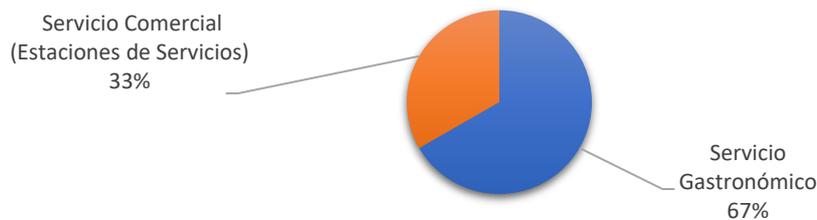
¿Cuáles cree que son los principales beneficios que aportaría a la localidad la radicación de un Parque Industrial?



Frente al flujo de personas que se mueve al interior del partido de presidente Perón, como así también el flujo “desde” y “hacia” él, considera Ud. que la estructura vial es: suficiente/insuficiente/deficiente.



Qué servicios de ruta cree Ud. necesario localizar sobre la ruta: Gastronómico / Comercial.



Síntesis de información obtenida en las entrevistas y encuestas

Se pudo constatar la preocupación de entidades y vecinos respecto del estado del espacio público (principalmente en las áreas centrales) y qué opciones serían factibles de ejecución para mejorar estos aspectos. También se sugiere incorporar mobiliario e infraestructura urbana que permita desarrollar otras formas de movilidad no motorizadas como la bicicleta, así también se hizo hincapié en el crecimiento desmedido y no planificado del comercio.

En referencia al sistema educativo, hay un gran abastecimiento de escuelas de primer grado, pero gran demanda en formación secundaria y académica.

En relación al desarrollo de barrios privados, se constató la permanencia residencial de las viviendas, y la gran oferta laboral apuntando al mantenimiento de casas y propio del barrio, como albañilería para obra nueva.

Vinculado al sistema de transporte, hay una gran emigración diaria de la ciudad por medio del ferrocarril, y un desorden vinculado a la circulación de colectivos en relación a la estación férrea.

El Partido de presidente Perón en conjuntos con entidades privadas, se consolidaron para el desarrollo de nuevas obras en favor de la comunidad como ser: el centro de transferencia y la creación de la sede de la universidad UTN, entre otras.

2.4.3. Presentación de los resultados del Diagnóstico

Resultados del Diagnostico



Se realizó una jornada en conjunto con los actores principales del Partido de presidente Perón y los directores de cada departamento correspondiente al municipio, siendo un promedio de 20 personas, debido a la situación particular pandémica. Se presentaron los resultados del diagnóstico con el fin de hacer partícipe a cada departamento del distrito.

Se expuso mediante un proyector, las etapas de análisis y la documentación ejecutada según los relevamientos realizados.

Finalmente se realizó al cierre una ronda de consultas.

FASE 2. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La fase 2 de propuesta se divide en dos etapas: El plan de Ordenamiento Urbano-Territorial, y el código de ordenamiento urbano territorial.

3.1. Plan de Ordenamiento Territorial

El plan de ordenamiento urbano surge desde la premisa de generar un cambio que logre salir del esquema "ciudad dormitorio".

Para sentar las bases del desarrollo que logre esto, es imprescindible que la ciudad sea un organismo funcional, por lo cual se comenzó la operación desde el marco de una reorganización del sistema de movimiento, generando una suerte de jerarquización de este en diferentes niveles.

Con la necesidad de integración, que hoy en día afecta al partido, se decidió generar un anillo de circunvalación que cosa estos 4 fragmentos que tenemos de ciudad, generando así una circulación franca, por calles que permiten una vinculación con las otras categorías de movimiento.

Este nuevo anillo periférico también dará solución a barreras urbanas presentes en la actualidad, que entorpecen el desarrollo integral, de esta manera procuramos que el ingreso a la zona central sea rápido y ordenado.

En la actualidad el centro está desarrollado en una localización que no fue acompañada por el crecimiento de la ciudad, dejando desprovisto a un vasto número de habitantes que necesitan trasladarse para poder obtener servicios. Dando cuenta de este problema y la expansión que ha tomado el territorio, se

propuso la creación de un subcentro, que esté localizado en el distrito de Villa Numancia, de esta manera no solo daremos respuesta a este problema, sino que generamos una identidad a un distrito existente, promoviendo el desarrollo de esta área, ampliando las posibilidades que conlleva, como también dando respuesta a esta visión principal que nos marca.

La aplicación de esta visión de desarrollo, nos impulsa a la propuesta de generar nuevos espacios destinados a este, teniendo en cuenta el diagnóstico y las potencialidades que nos arroja. Es por ello que se destinó nuevas zonas logísticas e industriales, tomando como potencialidad la rápida vinculación con sistemas de movimiento mayores, los cuales conectan al partido con dos puntos estratégicos importantes como son el puerto de La Plata y Zárate.

Para la creación de una ciudad funcional, no solo es importante el desarrollo de los sistemas que involucran a ésta, sino también la calidad de vida que se les otorga a los ciudadanos. Creemos importante la creación de nuevos espacios verdes insertos en la trama urbana, irrumpiendo con esta consolidación a gran escala que proponemos como modelo deseado. De esta manera otorgamos lugares de esparcimiento, que desarrollaran la calidad de vida entorno al desarrollo de actividades físicas, que garantizan una mejor salud de los ciudadanos como así también una mirada higienista del modelo de ciudad que queremos generar.

3.1.1. Definición de lineamientos

Representan las estrategias y directrices conceptuales para orientar la configuración y uso del territorio, así como los aspectos regulatorios generales para el logro de los objetivos planteados, intentando promover el desarrollo con la mayor optimización posible de los recursos municipales.

A partir del análisis diagnóstico planteamos 5 posibles lineamientos para afrontar la intervención en el territorio:

LINEAMIENTO ESTRATÉGICO – L1

“Ordenamiento del tejido urbano formal e incorporación de políticas de desarrollo y regularización para el tejido urbano informal”.

Descripción: Este lineamiento se basa en la reorganización de las zonas ya implementadas en el territorio, promoviendo la densificación en la zona central, buscando que las expansiones se realicen en un marco técnico legal planificado a fin de tender a un crecimiento sustentable, incorporando usos industriales dentro territorio general, gestionando programas vinculados a la integración; y siendo que este es un partido atravesado por barreras urbanas, se contempla generar puntos de acceso y facilidad peatonal, organizando circulaciones vehiculares y núcleos de abordaje a medios de transporte. Pretendiéndose la normalización de emprendimientos y acciones realizados con anterioridad.

Objetivo General: Consolidar en el transcurso del próximo quinquenio, una reconfiguración y normalización estructural, legislativa y de gestión vinculados al uso real del suelo, que le permita al Distrito de Presidente Perón una mejora integral respecto a la situacional actual.

LINEAMIENTO ESTRATÉGICO - L2

“MEJORAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DE LAS REDES VIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS.”

Descripción: Reorganización y control del flujo vehicular tanto en las arterias principales como en las calles internas de uso diario, evitar problemas de accidentes, embotellamientos en horas picos, mejoramiento y acondicionamiento en asfaltos y desagües.

Objetivo General: Mejorar e integrar las redes viales existente, tanto primarias como secundarias, con un sistema de circulación vehicular ágil, seguro y confiable que permita la vinculación entre los distintos barrios del municipio.

LINEAMIENTO ESTRATÉGICO – L3

“MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA”

Descripción: Dentro del territorio del partido se evidencian desigualdades territoriales que deben ser subsanadas en relación a la provisión de servicios de equipamientos e infraestructura, sobre todo en las áreas linderas al casco céntrico del partido.

Objetivo General: Dar servicio a la población local, cloacas, agua, electricidad, seguridad y mantenimiento, recolección de basura. Reconociendo la materialización en la zona continua a la urbana y abasteciéndola.

LINEAMIENTO ESTRATÉGICO – L4

“RESIGNIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y REFUNCIONALIZACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.”

Descripción: Promoción del acceso universal a zonas y espacios verdes, público, seguros, inclusivos y accesibles. Valorizando y recuperando zonas de reserva natural, preservando edificaciones Históricas con identidades típicas del partido de Presidente Perón.

Objetivo General: Promover un proceso de mejora en las condiciones ambientales de los diferentes espacios verdes públicos, fortaleciendo la forestación autóctona y nativa, espacios históricos y naturales.

LINEAMIENTO ESTRATÉGICO – L5

“PRIORIZAR UN ENTRAMADO DE FORMACIÓN EDUCATIVA E INSERCIÓN LABORAL QUE PERMITA TENDER HACIA UNA CIUDAD CON DESARROLLO TERRITORIAL SALIENDO DE LA INERCIA DE UNA CIUDAD DORMITORIO.”

Descripción: Promocionar el acceso a programas de formación e impulsar los desarrollos de industrias locales, junto a la implementación de mano de obra local; fortaleciendo un entramado productivo que permita un efecto multiplicador en la economía local que denote en un cambio tanto cualitativo como cuantitativo para el desarrollo territorial.

Objetivo General: Mejorar en un 20% para el próximo quinquenio tanto el entramado productivo local como el de formación técnica y profesional, para generar más y mejores oportunidades laborales de los vecinos del Distrito; iniciándose un proceso de transformación hacia una ciudad con desarrollo sustentable.

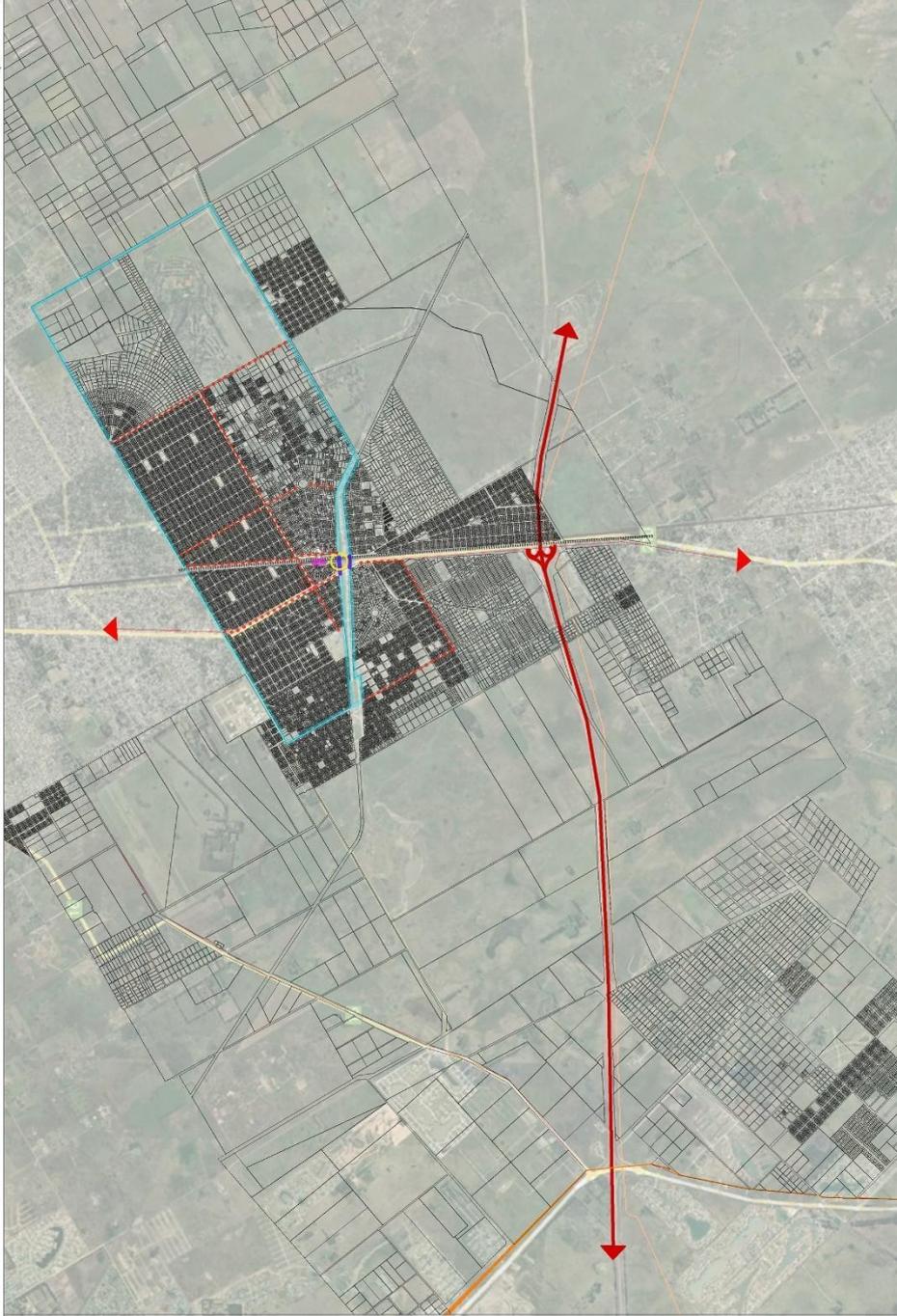


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON

LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON

PROYECTOS:

- L2-A1: Restructuración del Ordenamiento vehicular en centro de Guernica.
- L2-A2: Firma de convenios para ampliación estación de Ferrocarril Roca - Guernica.
- L2-B1: Creación de centro de transferencia de Omnibus y Colectivos.
- L2-B2: Mejoramiento, puesta en valor e interconexión de las avenidas 38 y 37 con las avenidas Brasil y Chaco.
- L2-B3: Mejoramiento de una trama de circunvalación en el área urbana.
- L2-C1: Creación de circuitos de bicisendas.
- L2-C2: Creación de bulevares, calles peatonales, rambblas.
- L2-D1: Promover la creación de nuevos pisos de recorrido de líneas de colectivos dentro del tejido municipal.
- L2-D2: Reconfiguración de los recorridos de colectivos para mejorar el acceso al transporte público desde la periferia al centro comunal.
- L2-D3: Creación de nuevos pisos de recorrido de líneas de colectivos que conecten al distrito con la ciudad de La Plata.



MEJORAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DE LAS REDES VIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS



LINEAMIENTO ESTRATEGICO L2

Elaboración propia - Relevamiento urbanístico 2021

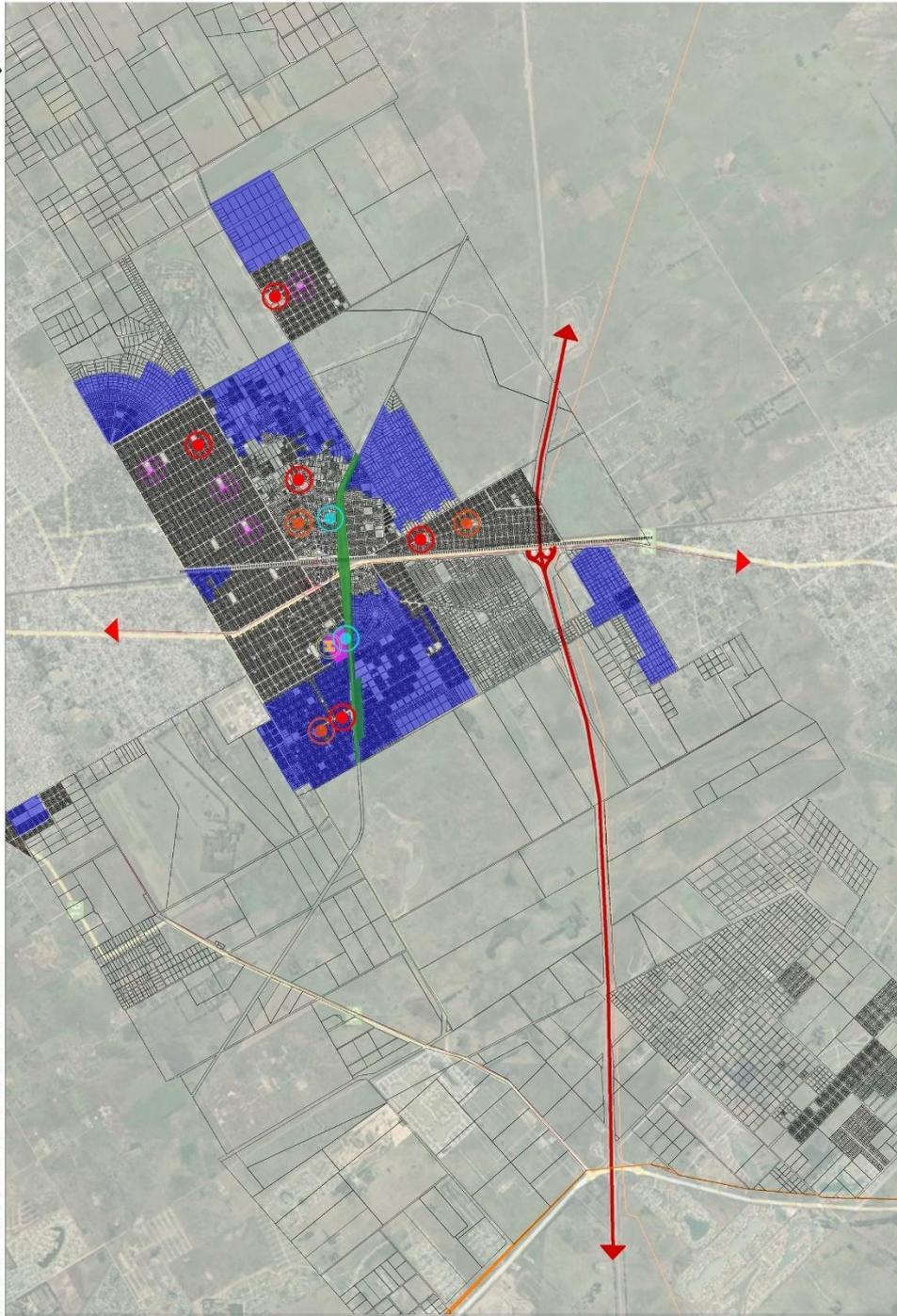


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL I MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON

LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON

PROYECTOS:

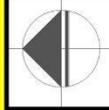
- L3-A1: Puesta en valor y creación de CAPS (unidades sanitarias de atención primaria).
- L3-A2: Creación de consultorios descentralizados.
- L3-A3: Creación helipuerto sanitario.
- L3-A4: Ampliación del Hospital existente.
- L3-B1: Creación de destacamentos policiales descentralizados.
- L3-C1: Regulación monopostes para prestadoras de servicios de comunicación y creación de zonas de antenas monopostes para telefonía celular (WICAPS).
- L3-C2: Ampliación de la red primaria y secundaria de agua y cloaca.
- L3-C3: Mantenimiento y mejoramiento del tendido de iluminación pública.
- L3-D1: Nuevas entidades Bancarias y cajeros en centros comunales.
- L3-D2: Creación de nuevos espacios deportivos y consolidación del Polideportivo municipal.
- L3-D3: Nuevos Centros de desarrollo infantil.
- L3-D4: Ampliación, mejoramiento edilicio y nuevos establecimientos educativos en los tres niveles educativos.



MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA

LINEAMIENTO ESTRATEGICO L3

Elaboración propia - Relevamiento urbanístico 2021



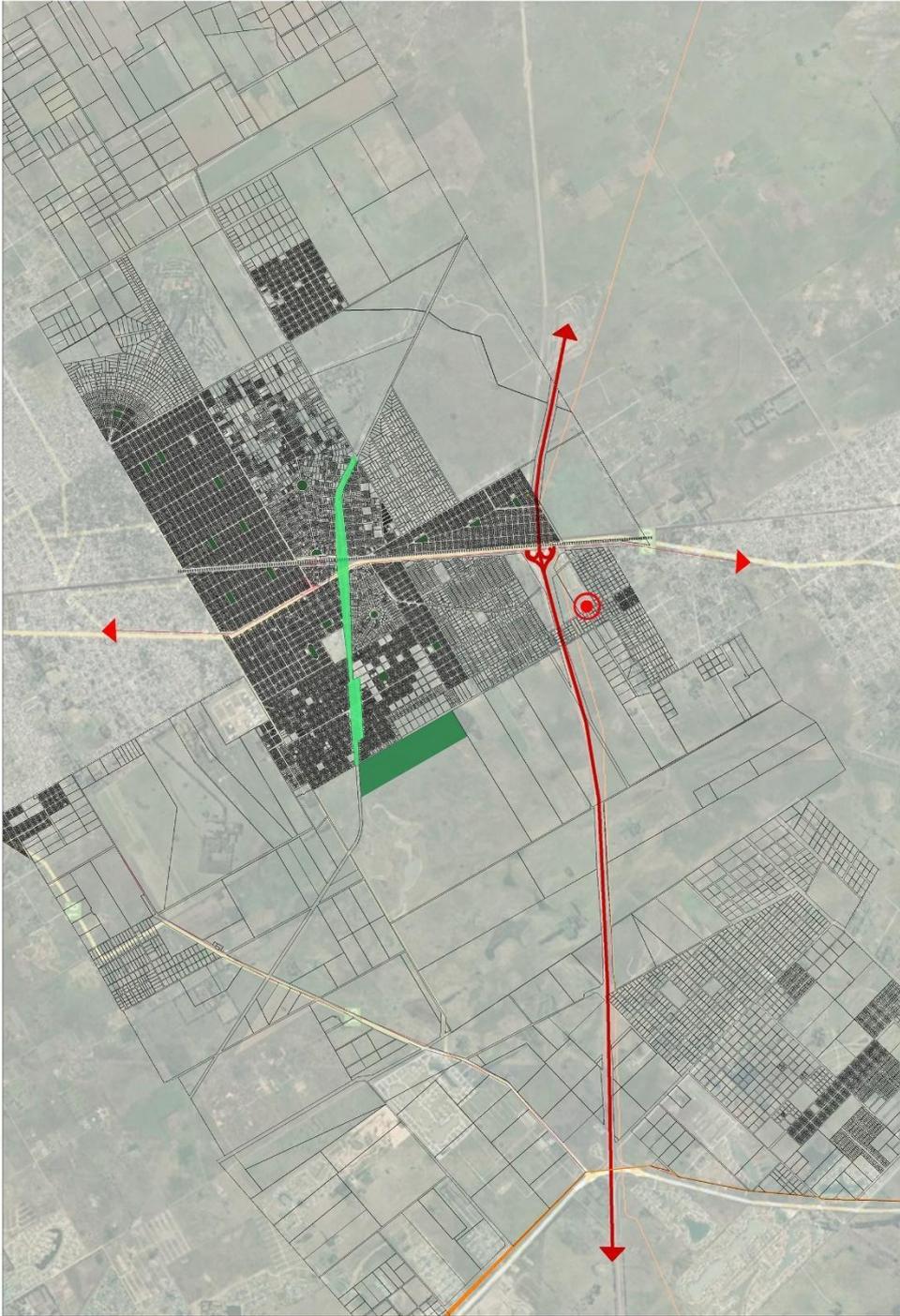


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON

LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON

PROYECTOS:

- L4-A1: Consolidación del Parque lineal Forestal y deportivo en predio de urbanización de 850 lotes con servicios y viviendas.
- L4-A2: Realización del concurso de Urbanización integral en predio de la trocha angosta del ex ferrocarril Belgrano cargas.
- L4-B1: Fortalecimiento del vivero forestal municipal.
- L4-B2: red participativa "mi plaza verde".



RESIGNIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y REFUNCIONALIZACIÓN DE ESPACIOS URBANOS



LINEAMIENTO ESTRATEGICO L4
Elaboración propia - Relevamiento urbanístico 2021

3.1.2. Formulación de programas y proyectos

A partir del diagnóstico del territorio de presidente Perón, se presentan una serie de problemáticas a mejorar o áreas a potenciar mediante su desarrollo, que se han agrupado según distintas temáticas (5 lineamientos establecidos).

Surgen así áreas de acción que proponen identificar las causas de la situación actual que generan algún problema o incompatibilidad en el día a día de sus habitantes para poder identificar los objetivos necesarios que permitan desarrollar programas y proyectos para lograr el tipo de territorio deseado.

El estado de los elementos de la estructura urbana permite o impide, el asentamiento de determinadas actividades, de la creación de relaciones sociales, de que los habitantes puedan usar y disfrutar de los espacios, etc. El correcto estado y funcionamiento de estos elementos es prioridad en el desarrollo de cualquier territorio y de su planificación.

Se establecieron programas específicos para cada lineamiento, agrupado por problemática, a su vez, se establecieron posibles proyectos que abarcan todo el territorio, y se dividen por alcance de aplicación, corto, mediano y largo plazo.

Cada proyecto, describe el objetivo a cumplir y cuál es el producto que se pretende obtener y en caso de requerir, las actividades que lo llevarían a cabo.

El Planeamiento del territorio, nos permite, un acondicionamiento progresivo de los recursos atendiendo las necesidades de sus habitantes. El objetivo es lograr un desarrollo ordenado para una mejor calidad de vida de la población, aportando razonabilidad al equilibrio de los usos, de manera de asegurarle armonía al crecimiento. Prever una expansión de la comunidad actual, de una manera organizada, teniendo en cuenta necesidades sociales, laborales y facilidades en materia de esparcimiento y recreación.

PROGRAMA L1-A
ACTUALIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA LEGISLACIÓN LOCAL RESPECTO AL USO DEL SUELO E INTEGRACIÓN DE ZONAS.
Objetivo general: Mejorar la legislación actual del uso del suelo en el territorio contemplando la integración socioeconómica en todo el ejido del Distrito.
Descripción: Mediante la redacción de legislación se buscará contar con un marco normativo moderno pensado para el largo plazo, en donde se prevé un proceso de descentralización administrativa que permita la integración de todo el territorio, como así también regular el uso del espacio público respecto a publicidad, uso de veredas y su homogenización, sino también se pretende legislar para cumplir con iniciativas que permitan cumplir con la demanda habitacional existente en el distrito aplicando proactivamente la Ley de Hábitat.

Proyecto L1-A1	Legislación de un código de ordenamiento Urbano para todo el territorio.
	Descripción: Se prevé la redacción de una Código de zonificación que permita la actualización integral del uso del suelo en el Distrito, partiendo desde el análisis conceptual de un buen diagnóstico sumado a las proyecciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial, contar con una legislación que contemple las diversas tensiones en el territorio y prevea soluciones ante las tendencias de mediano plazo en el marco del desarrollo económico sustentable y social.
Líneas de acción	Revisión de morfología urbana y subdivisiones territoriales.
	Revisión de la normativa actual, reorganización y creación de nuevas zonas, urbano, extraurbano e industrial.
	Creación de nuevas centralidades y ampliación del tejido urbano.
	Revisión de la normativa actual y reorganización de corredores comerciales y administrativos.
	Planificar los futuros usos de las zonas que no cuentan con ocupación.
	Redistribución de actividades comerciales del centro a la periferia (Por ejemplo, modificar ordenanza que regula la localización de Corralones y supermercados).
	Análisis y evaluación de sectores degradados (Por ejemplo, predio de la trocha angosta del FFCCGB)
	Objetivo específico: Obtener a mediados del primer semestre del año 2022 la aprobación y convalidación técnica por parte de la autoridad de aplicación provincial de un código de zonificación para todo el territorio Distrital.

Proyecto L1-A2	Descentralización en delegaciones dentro del territorio para la integración de zonas.
Descripción: Creación de delegaciones municipales que permitan la integración de los habitantes del distrito con la administración municipal.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, adquirir financiamiento.
	Establecer consultas institucionales, comunicar y concretar
Objetivo específico: Descentralizar acercando paulatinamente a los vecinos las gestiones con la administración municipal, creando delegaciones en lugares claves del territorio que permitan la integración socioeconómica.	

Proyecto L1-A3	Normalización de publicidad en la vía pública.
Descripción: Se busca mejorar el uso del espacio público respecto al uso de publicidad en la vía pública, evitando generar externalidades y condiciones ambientales negativas que perjudiquen directa o indirectamente a los vecinos y/o transeúntes.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
Objetivo específico: Obtener en el corto plazo con un marco legal que regule el uso de la publicidad en la vía pública.	

Proyecto L1-A4	Delimitar y especificar el uso de veredas.
Descripción: Se busca mejorar el uso del espacio público de las veredas como su uniformidad para evitar condiciones ambientales negativas que perjudiquen directa o indirectamente a los vecinos y/o transeúntes.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
Objetivo específico: Obtener en el corto plazo con un marco legal que regule el uso, su morfología, características urbanísticas y prevenciones de las veredas en la vía pública.	

PROGRAMA L1-B

NORMALIZACIÓN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS CERRADOS.

Objetivo general: Obtener en el mediano plazo la normalización formal de la mayoría de los Conjuntos Inmobiliarios Cerrados del distrito que no cuentan con la convalidación técnica final de parte de la autoridad de aplicación provincial.

Descripción: Iniciar un proceso de normalización y regularización de los diversos Conjuntos Inmobiliarios Cerrados existentes en el territorio, conjuntamente con la autoridad de aplicación provincial, que permita a los vecinos que estén viviendo en los mismos una seguridad jurídica, la posibilidad de contar con un título perfecto que acredite su dominio y la conformación de consorcios de administración democráticamente electos para su administración.

Proyecto L1-B1	Normalización del Barrio Las Naciones Cerrado por Ordenanza Municipal
Descripción: Por medio de un estudio particularizado e integral, se da inicio a un proceso de normalización de este barrio, cuyo producido determinará las alternativas tendientes a encontrar una solución consensuada desde la integración de todos los vecinos en una comisión transitoria de administración en materia de seguridad, mantenimiento y recolección de residuos, como así también en cuanto a las gestiones propiamente dichas hasta la conformación de un consorcio aprobado para su administración.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
	Realizar controles pertinentes
	Generar espacios de retroalimentación y evaluación
Objetivo específico: Propender en el mediano plazo a encontrar una solución legal para que los vecinos del Barrio Parque Las Naciones cuenten con una administración de consorcio manteniendo las características tradicionales del barrio.	

Proyecto L1-B2	Normalización de Conjuntos Inmobiliarios Cerrados empadronados por Resolución Ministerial 650
Descripción: Procedimiento de regularización que incluye a tres Conjuntos Inmobiliarios Cerrados previamente empadronados (CANDIL, BELLACO y TIEMPOS DE CANNING), que a través de la Resolución Ministerial 650 deben dar cumplimiento a una serie de presentaciones y someterse a actos administrativos hasta obtener la aprobación técnica final.	

Líneas de acción	Etapa de empadronamiento y entrevistas
	Recepción de presentaciones primer etapa
	Elevación a autoridad de aplicación provincial y celebración de actos administrativos de corresponder
	Recepción de presentaciones segunda etapa
	Elevación a autoridad de aplicación provincial y celebración de actos administrativos de corresponder
	Convalidaciones finales
	Vinculación del consorcio de administración por parte del municipio
Objetivo específico: Normalizar la totalidad de los Conjuntos Inmobiliarios cerrados incluidos en la resolución 650 en un plazo no mayor a dos años.	

Proyecto L1-B3	Normalización de Conjuntos Inmobiliarios Cerrados empadronados por Resolución Ministerial 493
Descripción: Procedimiento de regularización que incluye a cinco Conjuntos Inmobiliarios Cerrados previamente empadronados (el rebenque, santo domingo, horizontes al sur, la Alameda, Lagos de San Eliseo), que a través de la Resolución Ministerial 493 deben dar cumplimiento a una serie de presentaciones y someterse a actos administrativos hasta obtener la aprobación técnica final.	
Líneas de acción	Etapa de empadronamiento y entrevistas
	Recepción de presentaciones primer etapa
	Elevación a autoridad de aplicación provincial y celebración de actos administrativos de corresponder
	Recepción de presentaciones segunda etapa
	Elevación a autoridad de aplicación provincial y celebración de actos administrativos de corresponder
	Convalidaciones finales
	Vinculación del consorcio de administración por parte del municipio
Objetivo específico: Normalizar la totalidad de los Conjuntos Inmobiliarios cerrados incluidos en la resolución 493 en un plazo no mayor a dos años.	

Proyecto L1-B4	Estudio para la Normalización de Conjuntos Inmobiliarios Cerrados fuera de norma no empadronados por Resoluciones Ministeriales (Lunas Del Sur, Punta Ibiza y otros)
Descripción: Por medio de un estudio particularizado e integral, se pretende dar inicio a un proceso de análisis para la normalización de los Conjuntos Inmobiliarios Cerrados que no están incluidos en ningún proceso de puesta en norma, tal producido determinará las alternativas tendientes a encontrar una solución	

consensuada, desde la integración de todos los vecinos, para la conformación de un consorcio aprobado para su administración.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
	Realizar controles pertinentes
	Generar espacios de retroalimentación y evaluación
Objetivo específico: Propender en el mediano plazo a encontrar una solución legal para que los vecinos cuenten con una administración de consorcio manteniendo las características tradicionales del barrio.	

Proyecto L1-B5	Creación de oficina de registro de consorcios de Conjuntos Inmobiliarios Cerrados.
Descripción: Establecimiento de un área municipal dependiente de la secretaria de planificación que se especialice al registro, control y se encargue de las relaciones institucionales con los diferentes consorcios legalmente aprobados existentes en el territorio municipal.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
Objetivo específico: Crear en la estructura municipal un área destinada al registro, control y relaciones instituciones con los consorcios constituidos de los Conjuntos Inmobiliarios Cerrados.	

PROGRAMA L1-C

REGULARIZACIÓN DOMINIAL, MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA Y RESIGNIFICACIÓN EN BARRIOS POPULARES (RENAVAP)

Objetivo general: Gestionar a corto plazo la rúbrica de convenios urbanísticos con dependencias del estado Nacional y Provincial, que permitan la mejora de la calidad de vida de los vecinos que habitan en barrios nominados en el Registro Nacional de villas y asentamientos.

Descripción: Mejoramiento de la infraestructura urbana y de servicios públicos esenciales (agua, cloaca, conectividad, etc.) en barrios reconocidos dentro del RENAVAL, incluyendo la regularización del título perfecto que acredite legalmente el dominio de los actuales poseedores y se permita el mejoramiento sustancial para acceder al derecho de una casa digna.

Proyecto L1-C1	Realizar convenios urbanísticos integrales con dependencias del Gobierno Nacional y Provincial, para garantizar el acceso digno a una propiedad con servicios básicos
Descripción: Celebración de convenios particularizados para cada barrio reconocido dentro del Registro de Nacional de Villas y Asentamiento, a fin de dotar de obras de infraestructura que mejoren la calidad del barrio.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Realizar estudios particularizados para concretar el proyecto.
	Aprobaciones, ejecución de obras necesarias
	Inauguración
Objetivo específico: Ejecutaren el corto plazo mediante de la firma de convenios urbanísticos para cada barrio dentro del RENAVAL, obras de infraestructura y de servicios públicos que generen una mejora sustancial en los mismos.	

PROGRAMA L1-D
NORMALIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE NUEVAS ZONAS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICA.
Objetivo general: consolidar al mediano plazo una oferta tentativa para la radicación de industrias productivas y empresas vinculadas a logística que permita el desarrollo territorial.
Descripción: Este programa creación de nuevas zonas con actividades productivas, logísticas, comerciales y de servicios que permitan generar un entramado productivo y un efecto multiplicador en la economía local que permitan la generación de empleo digno, una menor dependencia municipal de recursos y el progreso económico social.

Proyecto L1-D1	Regularización del Agrupamiento Industrial Mixto "Núcleo Productivo Sur"
Descripción: Por medio de un estudio particularizado e integral, se pretende dar inicio a un proceso de análisis para la normalización del Agrupamiento Industrial que en la actualidad no se encuentra en norma, tal producido determinará las alternativas tendientes a encontrar una solución consensuada, desde la integración con las empresas radicadas hasta el establecimiento de una administración mixta en el que el estado municipal será parte.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales, comunicar.
	Realizar controles pertinentes
	Generar espacios de retroalimentación y evaluación
Objetivo específico: Regularizar en el corto plazo el agrupamiento industrial mixto "Núcleo Productivo Sur" de acuerdo a la legislación existente con el consenso de las empresas radicadas.	

Proyecto L1-D2	Establecimiento de zonas para nuevos agrupamientos industriales en sectores claves para su evolución y desarrollo.
Descripción: Desde la previsión y análisis de espacios territoriales con potencialidades para la inversión de índole productiva y/o logística se prevé crear nuevas zonas industriales en el área complementaria del distrito, principalmente en donde tengan un acceso cercano a autopista, rutas y arterias principales que atraviesan el territorio.	
Líneas de acción	Realización de un estudio diagnóstico y elaboración de propuestas integrales.
	Análisis legal, redacción de proyectos de ordenanzas y otro acto administrativo, buscar financiamiento llegado el caso.
	Establecer consultas institucionales.
	Realizar convocatorias para generar entramados productivos
	Generar espacios de retroalimentación
Objetivo específico: Aprobar en el corto plazo nuevas zonas y agrupamientos productivos que posibiliten la radicación de empresas y complejos logísticos en lugares estratégicos para su surgimiento.	

PROGRAMA L1-E

PROMOCIÓN DEL ACCESO AL HÁBITAT DEBIDO AL INCREMENTO POBLACIONAL.

Objetivo general: impulsar en el corto plazo, desde la correcta aplicación de la Ley del Hábitat, iniciativas tendientes a generar el acceso a una vivienda digna en condiciones ambientales que permitan una mejora en la calidad de vida en sectores bajos y medio del distrito.

Descripción: Desde la aplicación de la ley de Hábitat a través de la cesión de tierras por desarrollos urbanísticos privados u otro hecho generador, la celebración de convenios urbanísticos entre el municipio con los privados y/o en conjunto con otras dependencias de los estados provinciales y nacionales, se articularán los instrumentos necesarios para permitir el surgimiento de nuevas ampliaciones urbanas con el acceso a lotes con servicios de calidad.

Proyecto L1-E1	Construcción de 300 Viviendas sociales.
Descripción: Contempla la construcción de trescientas viviendas sociales que serán destinadas por el municipio a quienes califiquen según los parámetros establecidos por la firma de un convenio con el Ministerio de la Vivienda Nacional. La realización de estas construcciones está sujeta a la tenencia de parte del municipio de la adquisición de terrenos que permitan su construcción.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Adquisición de terrenos para las obras y solicitud de prefectibilidad
	Realizar estudios particularizados para concretar el proyecto.
	Búsqueda de financiamiento, aprobaciones, ejecución de obras necesarias
Objetivo específico: Construir y adjudicar a los beneficiarios nominados, en no más de los próximos tres años, las viviendas sociales conveniadas contando con la prestación de los servicios esenciales.	

Proyecto L1-E2	Casa Activa- Casa propia.
Descripción: Construcción a través de la celebración de convenios de un complejo habitacional destinado a jubilados y pensionados que no cuenten con vivienda propia y califiquen de acuerdo a los requisitos nominados para acceder al beneficio.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional

	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Adquisición de terrenos para las obras y solicitud de prefactibilidad
	Realizar estudios particularizados para concretar el proyecto.
	Búsqueda de financiamiento, aprobaciones, ejecución de obras necesarias
Objetivo específico: Construir y adjudicar a los beneficiarios temporales, en no más de los próximos dos años, las viviendas sociales contando con la prestación de los servicios esenciales.	

Proyecto L1-E3	Celebración de convenios para expansión urbana de 850 lotes con servicios y Viviendas sociales, con infraestructura y equipamiento comunitario y recreativo, en predio obtenido mediante la aplicación de la ley de hábitat en Numancia Sur.
Descripción: este proyecto se plantea como una solución integral luego de la toma de terrenos en el barrio Numancia Sur, mediante la celebración de convenios entre privados, el municipio y el estado provincial, se contempla la construcción de 850 vivienda sociales por etapas con la prestación de los servicios esenciales, la integración con los barrios linderos mediante obras de infraestructura que mejoren sustancialmente el entorno, con la implantación de otros proyectos conexos vinculados a equipamiento comunitario y escuelas, como así también la previsión de obras hidráulicas y espacios verdes para mitigar los efectos ante el cambio climático.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Adecuación de terrenos para las obras y solicitud de prefactibilidad
	Realizar estudios particularizados para concretar los proyectos concatenados.
	Búsqueda de financiamiento, aprobaciones, ejecución de obras necesarias directamente o por medio de empresas prestadoras de servicios.
Objetivo específico: Construir conjuntamente con el Gobierno Provincial y adjudicar por etapas, 850 lotes con servicios y viviendas sociales, en un periodo que no supere los tres años desde el inicio de su ejecución para ser destinada a vecinos del Distrito que acrediten domicilio y califiquen de acuerdo a los convenios firmados para ser beneficiarios.	

Proyecto L1-E4	Convenio de urbanización expansión urbana de 250 lotes con servicios en conjunto con Club Atlético Temperley.
Descripción: por medio de la celebración de convenios urbanísticos aplicando la ley de hábitat, el municipio podrá adquirir un porcentaje de lotes con servicios una vez realizadas las obras para aplicar políticas habitacionales de acuerdo a las necesidades.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios urbanísticos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Realizar estudios particularizados para concretar los proyectos concatenados.
	Verificar avances del proyecto
Objetivo específico: Celebrar en el corto plazo convenios urbanísticos con el club Temperley, para posibilitar la oferta de 250 lotes con servicios cubriendo de esta manera la necesidad de generar mayor oferta para la construcción de viviendas.	

PROGRAMA L2-A

REORGANIZACIÓN VIAL EN EL CENTRO DE GUERNICA.

Objetivo general: establecer en el corto plazo una serie de acciones concretas que permitan mejorar la circulación en las arterias principales y secundarias del centro de Guernica evitando congestión, demoras y accidentes.

Descripción: Mejoramiento y reestructuración de la red vial existente a fin de obtener una mejora sustancial de la circulación de vehículos, peatones y transeúntes que emplean la trama de circulación céntrica, poniendo en foco la integridad física de las personas por sobre la circulación vehicular. Previendo potenciales integración con un ambiente enfocado desde la sustentabilidad.

Proyecto L2-A1	Reestructuración del Ordenamiento vehicular en centro de Guernica.
Descripción: Elaboración de propuestas tendiente a modificar desde la sanción de ordenanzas una mejora sustancial de la circulación vehicular en el centro de Guernica, previéndose impulsar el estacionamiento tarifado mediante una app de celular.	
Líneas de acción	Estudio y diagnóstico de zonas con mayor circulación
	Elaboración de proyectos de dársenas acondicionadas para vehículos.

	Elaboración y puesta en marcha de programa apto de cobranza para celular
	Establecer horarios y formas de circulación según conclusión de diagnóstico
Objetivo específico: Legislar para alcanzar al corto plazo una reestructuración integral de la trama circulatoria en el centro de Guernica a fin de reducir la cantidad de siniestralidad grave por accidentes de tránsito.	

Proyecto L2-A2	Firma de convenios para ampliación estación de Ferrocarril Roca - Guernica.
Descripción: mejoramiento de las instalaciones de la estación de trenes del ferrocarril roca, mediante la celebración de convenios. Puesta en valor del entorno. Construcción y ampliación de los andenes. Nuevos accesos. Terminación de cruce peatonal sobre nivel.	
Líneas de acción	Firmas de convenios
	Ejecución y control de la obra por parte del FFCC Roca
Objetivo específico: celebrar en el corto plazo convenios urbanístico con ferrocarriles para la puesta en valor de la estación de trenes del FFCC Roca.	

PROGRAMA L2-B

CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA RED DE CIRCULACIÓN VIAL.

Objetivo general: Resignificar y potenciar en el mediano plazo la red de circulación vial en todo el territorio distrital, permitiendo la conectividad entre barrios y entre municipios de manera segura, de calidad y ágil.

Descripción: mejoramiento planificado de la infraestructura vial, con la creación de nuevas arterias principales, la consolidación de un espacio para la transferencia de colectivos de media y baja distancia, como así también la contemplación de una trama de circunvalación periférica.

Proyecto L2-B1	Creación de centro de transferencia de Ómnibus y Colectivos
Descripción: construcción de un centro de transferencia de micros y colectivos a través de convenios con instituciones nacionales y/o provinciales, que permita disponer de un centro para la conectividad en materia de transporte.	
Líneas de acción	Concurso para proyecto de terminal.
	Elaboración de programa y proyecto para el centro de transferencia

	Ejecución de Obra civil
Objetivo específico: construir en el corto plazo una estación de transferencia de micros y colectivos de larga, mediana y corta distancia que permita la conectividad integral en materia de transporte público.	

Proyecto L2-B2	Mejoramiento, puesta en valor e interconexión de las avenidas 38 y 37 con las avenidas Brasil y Chaco.
Descripción: por medio de la construcción de una obra de ingeniería civil se pretende potenciar el surgimiento de una nueva arteria principal que permita la conectividad vehicular e integración de la mayoría de los barrios linderos a la traza de la ex trocha angosta del ferrocarril de cargas Belgrano cedida actualmente por comodato al municipio.	
Líneas de acción	Generar plan de movimiento urbano
	Elevar al consejo para aprobación
	Elaborar proyectos y Buscar Fuentes de financiamiento
	Ejecución de obra Hidráulica y civil
Objetivo específico: establecer en el mediano plazo la construcción de una nueva arteria principal, conexas a la trama de la trocha angosta del ex ferrocarril de carga Belgrano, que permita mediante un paso vehicular (sea sobre o bajo nivel) la circulación entre el este y el oeste del distrito y posibilite la integración de la totalidad de los barrios de Guernica con Numancia.	

Proyecto L2-B3	Mejoramiento de una trama de circunvalación en el área urbana.
Descripción: elaboración de un diseño, puesta en valor del entorno y construcción de una trama de circunvalación que permita la integración de los diferentes barrios del municipio como también la conexión con arterias principales de distritos vecinos.	
Líneas de acción	Realizar proyectos de ingeniería que contemplen los desagües pluviales teniendo presente los efectos del cambio climático y la mejora del entorno urbano.
	Establecer convenios institucionales para adquirir fondos para la ejecución de las obras.
Objetivo específico: establecer al mediano plazo una trama circulatoria periférica que permita la circulación de transporte pesado y la interconexión de los diferentes barrios.	

PROGRAMA L2-C

PRIORIZAR LA DIVERSIDAD DE MODOS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE.

Objetivo general: abastecer de equipamiento e infraestructura apropiada en el territorio donde se establezcan opciones para el transitar diario de los habitantes, circuitos y medios de transportes que aporten menos contaminación ambiental. Circulaciones marcadas y ágiles para llegar a los distintos puntos estratégicos de la trama urbana. Integración.

Descripción:

Proyecto L2-C1	Creación de circuitos de bici - sendas
Descripción: elaboración de un diseño integral de trazado circulatorio para bicicletas y motos donde se presente la necesidad de descentralizar la circulación vehicular, en zonas de instituciones y zonas recreativas.	
Líneas de acción	Diagnóstico y planificación de trazados de circulación
	Reacondicionamiento de ramblas aptas para el paso
	Establecer convenios institucionales para adquirir fondos para la ejecución de las obras.
	Ejecución de obras
Objetivo específico: lograr una circulación sustentable para el medio ambiente y desconcentrar la acumulación de vehículos en el tejido urbano céntrico.	

Proyecto L2-C2	Creación de bulevares, calles peatonales, ramblas.
Descripción: abastecer de espacios verdes urbanos puntuales en el tejido donde se presenta mayor concentración de habitantes.	
Líneas de acción	Elaboración de diagnóstico para calles aptas. Gestión Municipal
	Elaboración de proyecto
	Gestión de fondos para la realización realizar de proyecto
	Ejecución de obra
Objetivo específico: Dotar de espacios verdes la ciudad, tránsito de peatones ordenado.	

PROGRAMA L2-D

RECONFIGURAR LOS RECORRIDOS DE LAS LÍNEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO.

Objetivo general: Mejor circulación vehicular en horas claves, nuevas líneas internas dentro del distrito comunicando de forma óptima los barrios del partido.

Descripción: Un sistema de movimiento jerarquizado por escalas donde se articule con un anillo de circunvalación que permita el rápido movimiento por fuera de la trama urbana, optimizar recorridos internos, reordenamiento de paradas existentes e incorporación de nuevas para lograr una conectividad íntegra.

Proyecto L2-D1	Promover la creación de nuevos pisos de recorrido de líneas de colectivos dentro del tejido municipal
Descripción: Promoviendo la creación de nuevos recorridos se intentará mejorar la circulación en el centro del distrito permitiendo a su vez la integración entre centro y periferia, posibilitando la integración con la zona de barrios cerrados y barrios distantes a la localidad cabecera.	
Líneas de acción	Elaboración de diagnóstico y conclusión para proyecto
	Elaboración de proyecto de nuevos recorridos
	Traza circulatoria que conecte todas las instituciones educativas
	Recorridos desde el centro hacia los diferentes barrios del distrito.
Objetivo específico: Mejorar la Conectividad urbana entre los sectores más periféricos del territorio permitiendo la integración local	

Proyecto L2-D2	Reconfiguración de los recorridos de colectivos para mejorar el acceso al transporte público desde la periferia al centro comunal.
Descripción: Se pretende modificar los recorridos de las líneas existentes, con recorridos que respondan a la conectividad entre los barrios y las instituciones más importantes del Municipio (Municipalidad, bancos, Anses, Afip, Defensoría, etc.) como también con instituciones educativas y socio/culturales.	
Líneas de acción	Elaboración de diagnóstico y conclusión para proyecto
	Elaboración de proyecto de nuevos recorridos
	Traza circulatoria que conecte todas las instituciones educativas
	Recorridos desde el centro hacia los diferentes barrios del distrito.
Objetivo específico: mejorar la comunicación y la circulación del tránsito en el centro del distrito permitiendo a su vez la integración entre centro y periferia.	

Proyecto L2-D3	Creación de nuevos pisos de recorrido de líneas de colectivos que conecten al distrito con la ciudad de La Plata.
Descripción: Mediante la promoción de nuevas líneas o la ampliación de líneas existentes se buscará la conexión directa con la ciudad de La Plata, permitiendo a	

los vecinos el transporte (hoy inexistente) de los vecinos a instituciones en especialidades Sanitarias, organismos y Universidades.	
Líneas de acción	Gestión Municipal ante autoridades del gobierno provincial Gestiones para con Empresa prestataria Ejecución de Proyecto
Objetivo específico: Conectar al distrito por medio del transporte público con la ciudad de la Plata, mediante una vía directa y publica.	

PROGRAMA L3-A

REORGANIZACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS CENTROS DE SALUD PÚBLICA.

Objetivo general: Mejorar sustancialmente la accesibilidad y calidad de atención profesional en los centros de atención primarias.

Descripción: Mejoramiento edilicio, equipamiento, insumos y de disponibilidad de turnos para médicos y especialistas en los centros de atención primarias de salud.

Proyecto L3-A1	Puesta en valor y creación de CAPS (centro de atención primaria de salud)
Descripción: Adecuación de los puestos de sanidad existentes, brindando mejoras edilicias y suministros para la atención primaria.	
Líneas de acción	Elaboración de informes diagnósticos
	Elaboración de planes de mejoras edilicias
	Diagnóstico y elaboración de instalación de nuevos CAPS.
	Ejecución de obras de mejoras y obras nuevas.
Objetivo específico: Revalorizar edificaciones existentes y ubicar de manera estratégica nuevos centros CAPS para abastecer el distrito de una mejor prestación.	

Proyecto L3-A2	Creación de consultorios descentralizados
Descripción: Brindar atención medica sobre toda la extensión del territorio. Priorizando el acceso al Hospital Provincial Cecilia Grierson casos de urgencia o alta complejidad	
Líneas de acción	Gestión Municipal
Objetivo específico: Creación de consultorios distribuidos en el territorio	

Proyecto L3-A3	Creación helipuerto sanitario
Descripción: Acortar distancias esenciales, fortaleciendo el vínculo con el corazón de la ciudad de buenos aires y demás centros urbanos desarrollados como La Plata y Rosario. Romper con el diagrama radial de conectividad única del centro a la periferia, siendo un eslabón fundamental en la interconexión del tercer cordón del conurbano y otorgándole mayor autonomía al municipio.	
Líneas de acción	Gestión Municipal
	Gestión con Provincia
	Ejecución de Obra
Objetivo específico: Creación de un Helipuerto de uso para emergencia	

Proyecto L3-A4	Ampliación del Hospital existente.
Descripción: Brindar servicio de cobertura hospitalaria a todo el municipio. Responder a las demandas Sanitarias actuales y bajo la perspectiva de crecimiento poblacional estimado en estudio.	
Líneas de acción	Gestión Municipal
	Gestión con Provincia.
	Ejecución de obra
Objetivo específico: ampliación de servicio de salud pública en el Hospital Provincial Cecilia Grierson.	

PROGRAMA L3-B	
REORGANIZACIÓN Y CONSOLIDACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD PÚBLICA.	
Objetivo general: Mejorar y descentralizar la cobertura de seguridad pública a barrios periféricos.	
Descripción: Consolidación y descentralización de una red de puestos policiales para permitir a los vecinos más cercanía con los efectivos policiales del Distrito.	

Proyecto L3-B1	Creación de destacamentos policiales descentralizados
Descripción: Ampliación territorial de la cobertura de seguridad que abarque todo el Distrito. Resolver problemáticas de inseguridad en zonas segregadas por barreras urbanas ineludibles. Es necesario, expandir el servicio de la policía.	
Líneas de acción	Localizaciones estratégicas de las intervenciones
	Realización de obras nuevas y reformas
	Expansión administrativa del área de policía
	Nueva repartición territorial de delegaciones

Objetivo específico: Consolidar una red distribuida en el territorio de nuevos destacamentos y postas policiales, en conjunto con la creación de una nueva comisaría.

PROGRAMA L3-C

REGULACIÓN Y AMPLIACIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Objetivo general: Gestionar el mejoramiento, modernización y ampliación de las redes de servicios públicos existentes en el territorio, ante empresas, organismos y entes de regulación.

Descripción: Planificación conjunta con las empresas prestadoras y organismos del gobierno nacional, el mejoramiento, la modernización y ampliación de las redes de servicios públicos existentes en el territorio.

Proyecto L3-C1	Regulación mono postes para prestadoras de servicios de comunicación y creación de zonas de antenas mono postes para telefonía celular (WICAPS).
	Descripción: Aunar los postes que se encuentran en la vía pública destinados al servicio de cable y telefonía. Prevalciendo la urbanización de infraestructura y evitando la comunicación visual.
Líneas de acción	Diagnóstico y planificación
	Revisión de legislación existente y modificación
	Establecer convenios institucionales para adquirir fondos para la ejecución de las obras.
	Ejecución de obras
	Objetivo específico: Promover el uso de mono postes en el territorio distrital mediante la implementación de un cambio en la normativa.

Proyecto L3-C2	Ampliación de la red primaria y secundaria de agua y cloaca.
	Descripción: Ampliación de tendidos de infraestructura abasteciendo el tejido urbano que carece de los servicios esenciales.
Líneas de acción	Gestión Municipal
	Gestión con Prestadoras de servicios.
	Ejecución de obra
	Objetivo específico: Dotar de servicios a la población local, dando prioridad a las zonas linderas a la trama urbana, las cuales ya están materializadas.

Proyecto L3-C3	Mantenimiento y mejoramiento del tendido de iluminación pública.
Descripción: Mejoramiento del tendido lumínico existente en todo el territorio del distrito buscando cubrir las zonas que no cuentan con tecnologías que permitan un ahorro en el consumo energético.	
Líneas de acción	Planificación Municipal
	Gestión de recursos económicos.
	Ejecución de obra
Objetivo específico: mejorar la calidad del parque lumínico en el territorio transitando a luminaria de bajo consumo energético.	

PROGRAMA L3-D	
CONSOLIDACIÓN DE ESPACIOS CON EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y RECREATIVO.	
Objetivo general: Gestionar convenios y recursos para el mejoramiento de espacios con equipamiento que permita la integración social, económica y el desarrollo de las personas.	
Descripción: Intervenciones integrales para dotar en el tejido urbano del Distrito equipamiento comunitario y comercial posibilitando de mejorar la calidad en prestaciones recreativas, culturales, deportivas y económicas.	

Proyecto L3-D1	Nuevas Entidades Bancarias y cajeros en centros comunales.
Descripción: Para abastecer al área urbana de centralidad es fundamental la presencia de bancos y cajeros automáticos en las vías comerciales crece en la medida en que estas cuenten con cobertura bancaria. Actualmente el partido cuenta con una única sede del Banco Provincia.	
Líneas de acción	Gestión Municipal con entidades bancarias
	Firma de convenios
	Ejecución de obras
Objetivo específico: Dotar de más cantidad de Cajeros y nuevas entidades bancarias.	

Proyecto L3-D2	Creación de nuevos espacios recreativos, deportivos y consolidación del Polideportivo municipal.
Descripción: embellecimiento de espacios en arterias centrales y en espacios municipales puntuales que permitan la recreación, la promoción del deporte, actividades turísticas, culturales y gastronómicas, conjuntamente a la puesta en valor del Polideportivo municipal.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades

	Firma de convenios
	Ejecución de obras
Objetivo específico: Consolidar un embellecimiento en sectores claves del territorio para fortalecer un entramado recreativo, deportivo y gastronómico.	

Proyecto L3-D3	Nuevos Centros de desarrollo infantil
Descripción: Construcción de diversos centros de desarrollo infantil destinados a zonas periféricas.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades
	Firma de convenios
	Ejecución de obras
Objetivo específico: Gestionar la construcción de nuevos centros de desarrollo infantil en lugares estratégicos del Distrito	

Proyecto L3-D4	Ampliación, mejoramiento edilicio y nuevos establecimientos educativos en los tres niveles educativos
Descripción: construcción de establecimientos educativos públicos en los tres niveles en diversos barrios del municipio para ampliar la oferta de vacantes educativas, mejorando a su vez las condiciones existentes en los actuales.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades
	Firma de convenios
	Ejecución de obras
Objetivo específico: ampliar la oferta de vacantes educativas en los diferentes niveles educativos posibilitando la cercanía a los hogares y mejorar las condiciones de los actuales establecimientos.	

PROGRAMA L4-A

GENERACIÓN DE PARQUES FORESTALES Y RECREATIVOS.

Objetivo general: generar nuevos espacios verdes dentro de la trama del territorio como lugares de recreación deporte para los habitantes.

Descripción: Desarrollo de iniciativas urbanísticas para la creación de nuevos parques forestales en el área urbana del distrito permitiendo la recreación y el esparcimiento.

Proyecto L4-A1	Consolidación del Parque lineal Forestal y deportivo en predio de urbanización de 850 lotes con servicios y viviendas.
Descripción: construcción de un parque lineal forestal, deportivo y recreativo lindero al arroyo en Barrio Numancia, donde se prevé la construcción de 850 viviendas sociales.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades
	Firma de convenios
	Ejecución de obras
Objetivo específico: conseguir la realización de un parque forestal lineal, recreativo y deportivo que pueda ser utilizado por el barrio a generarse, como también ser por vecinos de barrio cercanos.	

Proyecto L4-A2	Realización del concurso de Urbanización integral en predio de la trocha angosta del ex ferrocarril Belgrano cargas.
Descripción: Concurso Urbanístico para la elaboración de proyecto urbanístico forestal e integral en la traza del ferrocarril Belgrano cargas, para la posterior construcción de un parque lineal forestal, recreativo y deportivo.	
Líneas de acción	Convocatoria y ejecución del concurso
	Definir proyecto urbanístico
	Gestión de los recursos y ejecución de obras
Objetivo específico: contar con un proyecto consensuado para una urbanización centrada en la forestación y la recreación que integre a los distintos barrios del distrito.	

PROGRAMA L4-B

CONSOLIDACIÓN DE VIVERO FORESTAL MUNICIPAL.

Objetivo general: Impulsar desde el fortalecimiento estructural del vivero la forestación del territorio.

Descripción: mejoramiento de las condiciones para impulsar acciones a corto plazo, tendientes a promocionar la producción nativos, generando mejores condiciones ambientales y espacios de encuentro con los vecinos.

Proyecto L4-B1	fortalecimiento del vivero forestal municipal
Descripción: mejora y puesta en valor de las instalaciones y capacidades técnicas en el vivero forestal municipal.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades
	Realización de diseño
	Ejecución y seguimiento del proyecto
Objetivo específico: ampliar y mejorar las capacidades técnicas profesionales del vivero forestal	

Proyecto L4-B1	Red participativa "mi plaza verde"
Descripción: participación ciudadana para la forestación, cuidado y mantenimiento de arbolado público en plazas y veredas.	
Líneas de acción	Elaboración de un diagnóstico y establecimiento de prioridades
	Realización de cursos y actividades
	seguimiento
Objetivo específico: generar una red de promotores, cuidadores y multiplicadores de la forestación urbana.	

PROGRAMA L5-A

CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN LABORAL.

Objetivo general: Propender a mejorar en un 30% las capacidades laborales de los vecinos del distrito a mediano plazo.

Descripción: a través de convenios y acuerdos específicos con diversas instituciones y organismos nacionales, provinciales o internacionales, se buscará mejorar las capacidades técnicas y laborales de los vecinos de Pte. Perón propendiendo a mejorar las posibilidades de empleabilidad.

Proyecto L5-A1	Ejecución de cursos y tecnicaturas dictadas por la Universidad Tecnológica Nacional
Descripción: Ante la imposibilidad de muchos vecinos para trasladarse a un centro universitario, se gestionará mediante la celebración de convenios entre el Municipio y la Universidad Tecnológica Nacional diversos cursos y tecnicaturas de acuerdo a la demanda local.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades de la UTN

	Establecer un diagnóstico y una proyección
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Diagramar los cursos, preparar instalaciones, lanzamiento e inscripción.
	Dictado de cursos
	Entrega de diplomas
Objetivo específico: capacitar anualmente al menos a un 30% de los alumnos egresados de secundaria que no pueden acceder al sistema universitario.	

Proyecto L5-A2	Realización de convenios de cooperación entre el Club Temperley y la Universidad de Lomas de Zamora para impulsar un centro de formación profesional
Descripción: Por medio de la firma de un convenio urbanístico para la construcción de un barrio de lotes con servicio, más la construcción de la sede deportiva del Club Temperley, se pretende lograr acuerdos conjuntamente entre el Club, la Universidad Nacional de Lomas y el Municipio, para contar en el Barrio San Roque con un Centro de Formación Profesional avalado por la Dirección General de Escuelas de la Provincia de Buenos Aires.	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones. Elaborar un Convenio Marco Institucional Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal Realizar estudios particularizados para concretar el proyecto. Búsqueda de financiamiento, aprobaciones, ejecución de obras necesarias Institucionalizar el Centro de Formación Diagramar los cursos, preparar instalaciones, lanzamiento e inscripción.
Objetivo específico: Concretar antes de la finalización del próximo quinquenio la construcción, institucionalización y puesta en funcionamiento de un centro de formación profesional que permita una variedad de cursos con salida laboral para aproximadamente 300 personas al año.	

Proyecto L5-A3	Conveniar con ACUMAR la realización de capacitación y fortalecimiento institucional en reciclaje y economía verde en conjunto con cooperativas.
-----------------------	--

<p>Descripción: Por medio de la firma de un convenio con la ACUMAR se pretende realizar la capacitación a diversos actores y cooperativas de trabajo para impulsar acciones vinculada a la gestión de los residuos sólidos urbanos, generando un entramado virtuoso para la integración entre actores, potenciando cada eslabón de cadena de valor dentro del sistema del reciclado y previendo el fortalecimiento para la generación de productos y subproductos elaborados desde el uso de materiales reciclados.</p>	
Líneas de acción	Reuniones institucionales con autoridades de ACUMAR y Actores locales.
	Establecer un diagnóstico y una proyección de las inversiones.
	Elaborar un Convenio Marco Institucional
	Realizar convenios específicos e institucionalizarlos en el Concejo Deliberante Municipal
	Realizar estudios particularizados para cada proyecto de fortalecimiento.
	Diagramar los cursos, preparar instalaciones, lanzamiento e inscripción.
	Generar espacios de retroalimentación y evaluación
<p>Objetivo específico: Generar desde el encuentro y la competición (<i>termino que une las palabras: cooperar y competir al mismo tiempo</i>) de los diversos actores vinculados al reciclado, un entramado que permita mejorar las capacidades de formación y posibilite incrementar un 15% de empleo genuino para fines del 2027.</p>	

3.1.3. Definición de modelo deseado

La Ciudad Deseada es la síntesis de los criterios propositivos de carácter general pensados para un plazo de 10 años. Es un componente central del Modelo Territorial de la Ciudad, en el cual se explicitan los criterios y lineamientos ideales que hacen de presidente Perón una ciudad con sustentabilidad urbana.

El Modelo Territorial plantea un marco estratégico para reorientar estos procesos tendenciales, con el objetivo de revertir los negativos y potenciar los que mejor responden al desafío de lograr escenarios de corto, mediano y largo plazo que permitan alcanzar un perfil óptimo de Ciudad.

Los criterios y objetivos del Modelo Territorial, buscan revertir los conflictos ocasionados por el predominio de la segmentación territorial, provocada por la separación espacial-funcional, y reducir las disfunciones existentes, promoviendo

un modelo de ciudad compacta y compleja con continuidad formal, multifuncionalidad, heterogeneidad y diversidad.

Para esto se propone la unificación de distritos, según sus características edilicias actuales y su potencial crecimiento.

Ampliación de espacios verdes y resignificación de arquitectura fundacional mediante la creación de zonas u edificios arquitectónicos de protección histórica dándoles nuevos usos.

Consolidación de espacios productivos para salir del estereotipo de ciudad dormitorio, apostando a la creación de nuevas industrias, logística, impulsando la economía regional, vinculadas a partir de los corredores principales, como rutas y autopista.

Impulso al completamiento del territorio con servicios para la comunidad debido al crecimiento demográfico, como ser, comisarias, unidades de atención primaria, bancos y cajeros, tendidos de infraestructura que completen la trama urbana consolidada.

Ordenar y establecer el inminente crecimiento en la zona de barrios cerrados, con servicios para la comunidad local, sus correspondientes delegaciones que abarquen tanto los barrios cerrados como los barrios que componen el trazado urbano, evitando la aglomeración en la sede central del municipio, como así también enfatizar como nueva centralidad Numancia, abasteciendo la población cercana y en crecimiento debido a la proyección de establecimientos habitacionales que se prevén para la zona.

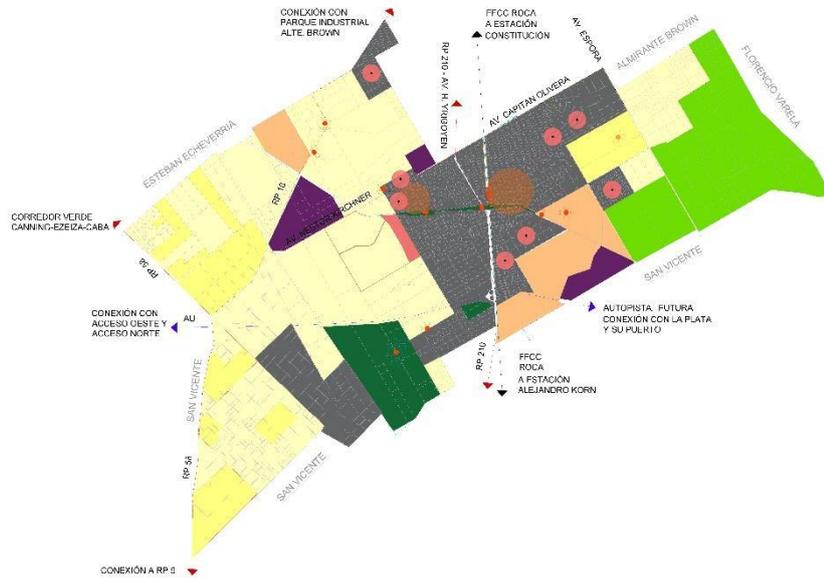
En la búsqueda de un mayor equilibrio territorial, identificamos las temáticas de trabajo que son de prioridad para asegurar el crecimiento urbano de manera organizada y sostenible, garantizando que todos los habitantes tengan acceso a aquellos servicios y oportunidades que resultan indispensables para el desarrollo de una vida digna.

Mantener la zona productiva frutiagícola del territorio, acompañando a familias terratenientes de la zona.

Resguardar la zona de humedales dentro del territorio, como espacio natural.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL I MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON

LOCALIDAD: GUERNICA, PARTIDO DE PRESIDENTE PERON



TÍTULO: **MODELO DESEADO**

Elaboración propia Fecha: Julio 2022

REFERENCIAS:

- | | | | | |
|------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| AUTOPISTA | RUTA PROVINCIAL | EDIFICACIONES APH | ZONAS INDUSTRIALES | ZONAS URBANIZADAS |
| AV. PRIMARIA | AV. SECUNDARIA | CENTRALIDADES | ZONAS COMPLEMENTARIAS | ESPACIOS VERDES |
| FFCC ROCA | | BARRIOS RENABAP | BARRIOS CERRADOS CONSOLIDADOS | PROYECTOS DE INVERSION PRIVADO |
| ESTACION FFCC GUERNICA | HUMEDALES, CANALES Y ARROYOS | | ZONA RURAL | PROYECTO DE URBANIZACION
ESCUELAS, ESPACIOS Y VERDES |



PLANO P22

Ilustración – Modelo Deseado: Plano P22.
Fuente: Elaboración propia.