

## **1. TÍTULO DEL PROYECTOS**

### **Formulación y gestión del proyecto urbano NUEVA CIUDAD MALVINAS ARGENTINAS.**

## **2. RESUMEN DEL PROYECTO**

El Plan “Nueva Ciudad Malvinas” es un proyecto de reconversión urbana impulsado por el Municipio de Malvinas Argentinas en un vacío urbano de 62 hectáreas en el que funcionó el ex Batallón de Municiones 601 del Ejército Argentino, conocido como “el Batallón” o “el Polvorín”. El objetivo del mismo es crear la centralidad urbana referente de la totalidad del partido luego de la creación del mismo, al separarse de San Miguel y José C Paz. Para ello el Municipio compró estas instalaciones desafectadas del uso militar que, por sus cualidades ambientales, de extensión y su estratégica ubicación en el baricentro del territorio lo transforman en un predio único para localizar la ciudad cabecera y dar respuesta a una serie de problemas que presentaba la estructura física territorial con relación a su integración. El proyecto es integrante del Lineamiento Estratégico de IDENTIDAD contenido en el Programa Nueva Centralidad Municipal del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas (PODUMA).

Tras el dificultoso proceso de adquisición del predio se formuló un Máster Plan que contempla intervenciones a gran escala como la consolidación de un gran parque público, un centro cívico, equipamientos culturales, deportivos y recreativos puestos al servicio de todos los vecinos y visitantes como espacio cualificado de libre accesibilidad y la promoción de áreas residenciales y comerciales a fin de densificar significativamente al sector.

Se trata de un proyecto de naturaleza político-institucional, asociado a la construcción de identidad local y urbanidad como respuesta a las demandas insatisfechas de buena parte de la población en materia de equipamientos, servicios y viviendas, entendiendo que esta acción de desarrollo urbano debe ser un proceso sinérgico de construcción colectiva liderada por el municipio, orientado a la creación de valor, formulado como una respuesta de articulación entre el capital privado y el público a buena parte de estas demandas.

El Plan implica, necesariamente, innovar respecto del modelo de gestión, más proactivo que los habituales, por lo cual siempre estuvo asociada, su implementación a un ente autárquico de gestión. En esa línea, recientemente se constituyó la empresa de capital municipal Desarrollos Urbanos Malvinas Argentinas Sociedad del Estado, continuadora de una experiencia anterior desarrollada por un el organismo autárquico IMDUVI, que funcionara entre 2005 y 2007. Los objetivos de esta empresa pública incluyen como acciones claves, la gestión de varios Proyectos Urbanos, la recuperación de la valorización inmobiliaria de los mismos, la gestión del banco de tierras, la movilización de suelo ocioso y la constitución de fideicomisos, entre otras.

Luego de la apertura del espacio como parque de uso público, la ejecución de la trama vehicular principal prevista, la construcción de las infraestructuras de saneamiento, la materialización del Centro Cívico y la construcción de dos conjuntos de vivienda pública, se encuentran en ejecución nuevos proyectos como el Parque de la Laguna, la construcción del 1<sup>er</sup> paso bajo nivel proyectado, la creación de un Polo Gastronómico y el desarrollo de un conjunto de 250 viviendas mediante la figura del fideicomiso al costo, financiado por privados.

### 3. CONTEXTO

En 1994, a instancias del programa provincial Génesis 2000 que buscó esquemas institucionales de gestión más eficientes y cercanos a la población, para lograr una mejor gobernanza de la dinámica, desarticulada y compleja del AMBA, se creó el Municipio de Malvinas Argentinas en base a la escisión de territorios pertenecientes al ex partido de Gral. Sarmiento y al partido de Pilar. Su territorio forma parte de la segunda corona de expansión metropolitana y se desarrolla entre los corredores de estructuración noroeste.

Se constituye así, el 10 de diciembre de 1995, el nuevo municipio a partir de una suma de localidades dispuestas en el corredor ferroviario del Belgrano Norte (Sordeaux, Villa de Mayo, Polvorines, Nogués, Grand Bourg y Tortuguitas), que funcionaban como centralidades periféricas de la antigua cabecera municipal, la ciudad de San Miguel, que a partir de esta reconfiguración, quedó afuera de su jurisdicción, poniéndose en evidencia la necesidad de dotar a Malvinas Argentinas de una nueva cabecera, no solo desde el punto de vista institucional sino como el ámbito identificable como centralidad municipal.

Como producto de su situación periférica respecto del ex municipio de General Sarmiento y de su extrema desatención respecto de sus demandas, el nuevo Partido se encontraba desarticulado, con serias falencias de infraestructura y carente de identidad urbana y de una estructura urbana eficiente, como así también de centralidades significantes.

En este contexto y desde su creación, el Municipio emprendió como acción estratégica adquirir una de las mayores extensiones de tierras vacantes del Partido sobre la cual se ha establecido una de las principales estrategias de desarrollo.

El inmueble, antiguo polvorín militar de 62 ha., se encuentra localizado en el baricentro del Municipio, lindero de la Ruta 197. Las vías del FFCC Belgrano Norte segmentan el predio en dos sectores de 22 y 37 Ha a cada lado, entre las estaciones Pablo Nogués y Los Polvorines. En su interior se localizan varias construcciones de destacado valor patrimonial, enmarcadas por importantes áreas verdes. La compra del predio, por parte del Municipio en el año 1998 contó con una fuerte decisión política y es uno de los hitos urbanísticos más importantes del Partido en orden a las dificultades acaecidas para su adquisición.



Luego de un intento de compra directa al Estado Nacional Argentino que no prosperó, se terminó adquiriendo en subasta pública en un marco de fuertes presiones de parte de intereses de privados para destinarla a usos no compatibles con el Plan (terminal de cargas del FFCC Belgrano Norte, Urbanización Cerrada, Cancha de Golf, entre otros). A pesar de estos contratiempos la estrategia de adquisición adoptada resultó eficaz gracias al fuerte político del Concejo Deliberante que dictó una serie de ordenanzas que desalentaban la compra de particulares y a un oportuno crédito del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

La integración del predio al entramado urbano fue fundamental para el proyecto de reestructuración del territorio municipal debido a su tamaño, y su inserción en el centro geográfico del mismo. El límite Norte del predio, la Avenida del Sesquicentenario (Ruta Provincial 24, ex RN197) es el principal eje de penetración en el territorio de Malvinas Argentinas desde el puerto de Tigre, la autopista Panamericana (hacia el este) y en sentido contrario hacia la Ruta Provincial 8 y Gral. Rodríguez. sobre el acceso Oeste.

La proximidad con los centros de Los Polvorines y Pablo Nogués convertía a este predio en una verdadera barrera para un virtual corredor comercial, cuya actividad se intensifica en proximidad de las estaciones y del actual centro administrativo. El predio del polvorín constituyó históricamente un obstáculo que separaba las mencionadas localidades de Polvorines y Pablo Nogués. La continuidad de la traza de la avenida Presidente Perón en su interior y su proyección hacia el norte, constituyeron un potente eje transversal que unió la localidad de Tortuguitas con la Ruta Provincial 23 (ex RN 202), límite con Campo de Mayo e importante corredor regional y a su vez acceso alternativo desde la ruta panamericana.

Es de destacar también el patrimonio edilicio del predio. Existen una serie de construcciones de diverso interés patrimonial, constituida por galpones, una serie de edificios que son los antiguos polvorines (depósitos de municiones configurados como pequeños pabellones construidos a nivel del suelo o como bunker semienterrado), la antigua casa de Familia Burgos-Díaz, establecimiento rural preexistente al batallón, el edificio de la compañía de servicios (cuadra), casetas de vigilancia y otras construcciones menores o de escaso valor, contando asimismo con algunas infraestructuras entre las que se destaca el tanque de agua y la red contra incendios, un ramal ferroviario de la vía del Belgrano norte y una trama circulatoria interna apta para vehículos.



*Fotos de uno de los polvorines y de la casa Familia Burgos-Díaz Año 1998*

## **II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo**

El valor histórico-patrimonial de los edificios no se basa tanto en las cualidades individuales de su arquitectura, como en las características del conjunto, constituyendo junto con la vegetación la identidad global de “El Polvorín”, en cuyo entorno creció una localidad que lleva su nombre (Los Polvorines). La mayoría de estas construcciones admiten una refuncionalización, adecuando su estructura a nuevas necesidades programáticas.

La vegetación existente, conformada especialmente por especies arbóreas de más de 100 años, es uno de los componentes singulares que contribuye a la identidad del lugar. Se desarrolla con casuarinas y eucaliptus alineados siguiendo la geometría de los antiguos depósitos de explosivos y los caminos peatonales que los vinculan entre sí.

En el año 2001 se terminó de formular el Plan de Desarrollo Urbano Municipal que identifica el Programa que comienza a delinearse en ese mismo año como proyecto urbano o Plan Particularizado, en la jerga del Decreto-Ley 8912. Se elabora así al denominado Plan Maestro de Nueva Ciudad que se aprueba en el año 2004 definiendo sus componentes, etapas y normativas urbanísticas específicas que regularan el proyecto. Cobra operatividad a partir del año siguiente en el que comienza a funcionar el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda –IMDUVI-, encargado de la dirección del proyecto y gestor de la construcción de las primeras obras edilicias y de infraestructura.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA

##### El Master Plan

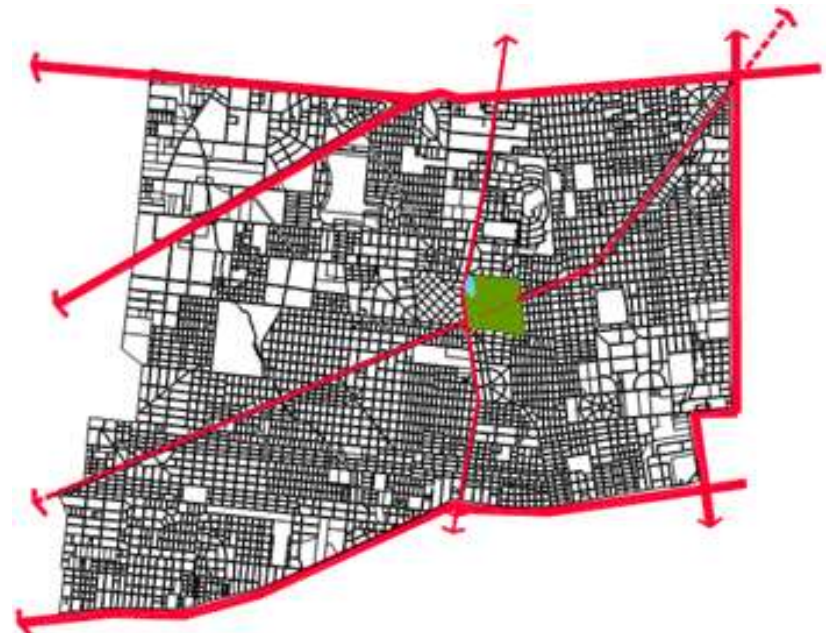
En el marco del Convenio de Colaboración firmado entre la Universidad de General Sarmiento y la Municipalidad, en 1999 se suscribe un acta de colaboración que implementa la Asistencia técnica necesaria *“para el desarrollo del proyecto del “Parque Urbano de Los Polvorines”, consistente en el desarrollo conceptual de un proyecto de recuperación urbana de los predios donde antiguamente se localizaba el polvorín, recientemente adquiridos por el Municipio y en el que se propone la construcción de un parque, así como la consolidación del tejido urbano circundante, dando lugar a un nuevo centro de referencia del Partido de Malvinas Argentinas”*.

Este convenio posibilitó el armado de un grupo de trabajo a fin de formular el Master Plan que terminaría institucionalizando como Plan Particularizado mediante el dictado de la Ordenanza 855/06.

Fueron responsables del Proyecto: el Arq. Alfredo Garay, por el Instituto del Conurbano de la UNGS y el Arq. Norberto Iglesias, por el Municipio de Malvinas Argentinas. Su coordinador general y redactores del Informe final el Arq. Roberto Rodríguez, Director de Planeamiento Urbano<sup>1</sup>.

El Plan Maestro, estableció los siguientes objetivos de Proyecto:

- Desarrollar un área de nueva centralidad referente de la totalidad del territorio malvinense, inédito en la región.
- Contribuir a la construcción de la identidad del territorio a partir de la urbanización de su vacío urbano más significativo, identificando los diferentes sectores de la sociedad malvinense con un proyecto emblemático común.
- Viabilizar la ejecución de espacios catalizadores del desarrollo del municipio y del sector urbano de influencia, sumando a la necesidad de rentabilidad la de prefiguración de nuevos escenarios sociales en el marco de



Localización del predio dentro del Partido de Malvinas Argentinas

<sup>1</sup>El equipo se conformó con los siguientes profesionales:

- Área proyecto urbano-arquitectónico: Arq. **Jorge Moscato** y Arq. **Javier Fernández Castro**
- Área ambiental-paisajista: Lic. **Alejandro Crojethovich**, Ing. Agrón. **Fernando González** y **Lucía Scapapietra**
- Área jurídico-administrativa: Dra. **Marián Santos** y Dra. **Susana Guerrero**
- Área Inmobiliaria-financiera: Dr. **López Acoto**, Ing. **Víctor Carreño** e Ing. **Marcelo Bonanno**
- Otros Asesores: Arq. **Inés Schmidt** (tránsito), Agrim. **Alberto Rodríguez** (hidráulica) y Lic. **Federico Bouilly** (demografía)
- Área de apoyo: Arq. **Martín Freire**, Arq. **Gustavo Novile**, DG **Edgardo Oviedo**, Geóg. **Victoria Bruschi**, MMO **Nelson Gómez**



la estrategia.

- Tender a la mixtura de conformaciones y prácticas sociales, a fin de garantizar la integración y apropiación del proyecto, a partir del desarrollo de distintas piezas componentes de gestión independiente.
- Llevar adelante una gestión concertada entre Estado y privados, capaz de constituirse en modelo aplicable a otros emprendimientos de interés municipal.

En un contexto urbano, económico y social que tiende a la exclusión, esta iniciativa trabaja fuertemente la consolidación de un espacio de integración social para el acceso de todos los sectores sociales del partido los cuales pueden realizar diferentes actividades que se canalizaban en otras centralidades de la región como San Miguel, Don Torcuato, Tigre, Pilar o la Ciudad de Buenos Aires. La conversión de este sitio en una referencia lo hace claramente identificable en el contexto metropolitano y promueve su identidad local.

Las acciones particularizadas serán regidas por los principios orientadores del PODUMA para la planificación y gestión del desarrollo urbano, buscando generar:

- i. una ciudad sustentable, compleja en sus funciones, diversa en sus usos y heterogénea en sus escenarios;
- ii. una ciudad productiva, cualificada en calidad y cantidad de sus infraestructuras, equipamientos y servicios;
- iii. una ciudad bella, caracterizada por la calidad y cantidad de su espacio público y
- iv. una ciudad posible con un sector público planificando proveedor e infraestructuras y servicios y el sector privado construyendo y cofinanciando la ciudad, en el marco de una sólida articulación y colaboración.

### **Elaboración del Programa:**

Para la elaboración del programa fueron relevadas las diferentes demandas existentes: a) Los déficit surgidos de la lectura del territorio y las necesidades de los vecinos como: grandes espacios verdes y el equipamiento deportivo y cultural; b) Las de la administración municipal para el desarrollo de las propias actividades, c) Las de la administración municipal aplicables a la satisfacción de las demandas de la comunidad, d) Las de otras administraciones públicas, e) Las aplicables al desarrollo de equipamientos y servicios, tanto públicos como privados. No tan claros, pero sí estimables son las necesidades para satisfacer las demandas futuras, en el escenario de un proyecto como el del Parque Central, con una centralidad urbana en consolidación y acompañado por un aumento de la población estimado a partir de la actual tendencia crecimiento demográfico. Se diferencian, a continuación, las necesidades relevadas según una primera clasificación según el sector que las incluirá.

El Parque: Lugar de recreación, práctica deportiva, actividades culturales, lugar de inserción futuro del monumento nacional en recordación de la pertenencia de las Islas Malvinas a la soberanía argentina y vialidades con características especiales que permitan desfiles.

El centro Cívico: A partir de una plaza central se requiere la localización de un edificio propio para el funcionamiento del Departamento Ejecutivo municipal y otro para del Honorable Concejo Deliberante ya que los que tenían eran alquilados, y estaban dispersos en el territorio. Concentración de diferentes oficinas y delegaciones de la administración provincial

y nacional. Equipamiento comunitario constituido por: Iglesia, delegación policial y educación. Instituciones privadas con sedes administrativas en Malvinas Argentinas. Todos los usos complementarios comerciales y de servicios que consoliden el lugar

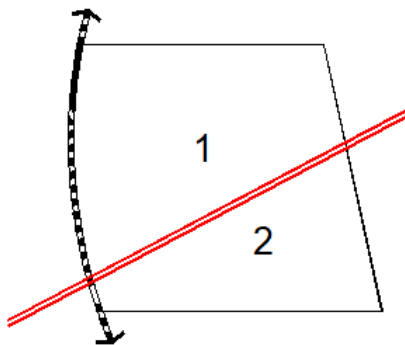
Completamiento de tejido residencial: Vivienda multifamiliar como completamiento del tejido. Edificios en torre de alta densidad que cualifique determinados puntos de la nueva centralidad. Comercio y servicios. Banca pública y privada.

El comercio: Equipamiento comercial concentrado de escala intermedia, apropiado a la demanda de un centro urbano y a toda la población del distrito con diversidad de oferta de bienes y servicios.

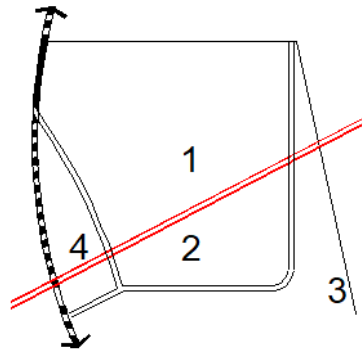
El transporte: Estación de transferencia para el transporte automotor de corta distancia y el ferrocarril metropolitano de pasajeros. Incluyendo en su interior actividades comerciales propias de los centros de trasbordo.

### **El Proyecto.**

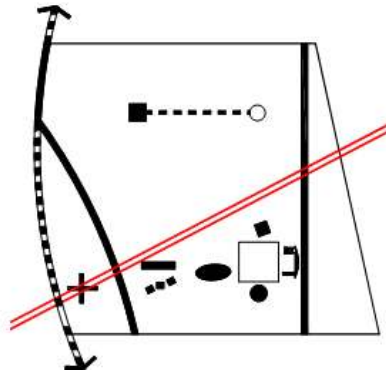
Para abordar una intervención de esta envergadura fue necesario comprender esta pieza analizando cuáles son sus condiciones internas y cuáles las relaciones que establece respecto de su entorno urbano. Su localización le asigna un carácter de totalidad, estableciendo un nivel de relación entre la pieza y la totalidad del territorio municipal como el corazón del partido. Al analizarla, observamos que internamente las vías del ferrocarril separan esta pieza en dos sectores: El primero tiene mejores condiciones para el desarrollo de un Centro Cívico (1) y el segundo tiene una marcada aptitud para ser espacio verde de libre accesibilidad (2).



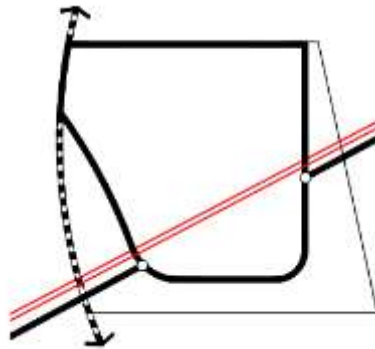
Definido el centro en el segundo sector, el trazado de las vías de acceso da lugar a un nuevo recorte: una pieza (sur) como completamiento del tejido residencial (3), y otra pieza (norte) como concentración de actividades de servicios, equipamientos, comerciales, y/o vivienda de alta densidad en torre (4). Identificadas estas piezas fundamentales se pueden localizar las diferentes partes del programa en su interior



Planteado este despiece, la implantación del monumento a Malvinas define un eje ceremonial en el interior del parque y la ubicación del centro de transferencia, los comercios y el nuevo centro cívico define un eje funcional. Quedan por lo tanto definidos dos ejes, uno ceremonial y otro funcional en una nueva trama que articula el parque y el centro urbano.

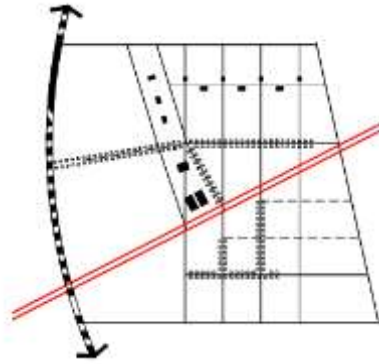


La posibilidad de definir una nueva centralidad requiere mejorar las posibilidades de acceso y la propuesta busca que los principales conectores regionales puedan atravesar la pieza sin por ello fraccionar el parque. Se propone que un gran anillo perimetral rodee el área verde permitiendo que las principales vialidades confluyan sobre el nuevo centro. Con esta alternativa se logra proteger el parque abriendo un circuito que redistribuye el tránsito recomponiendo la trama vial tanto a escala municipal como barrial. Este anillo perimetral permite asimismo regular la entrada al parque, previendo portones de acceso (peatonal y en automóvil) que se cierran durante la noche.

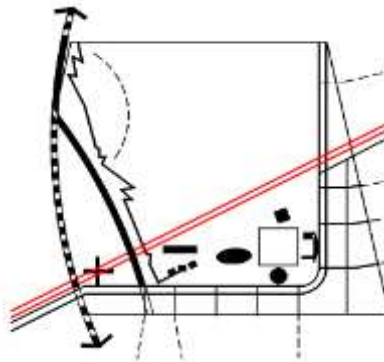


El proyecto se organiza evidenciando dos órdenes: uno preexistente y otro nuevo. La geometría preexistente está definida por las líneas de árboles y edificaciones (polvorines) del antiguo cuartel.

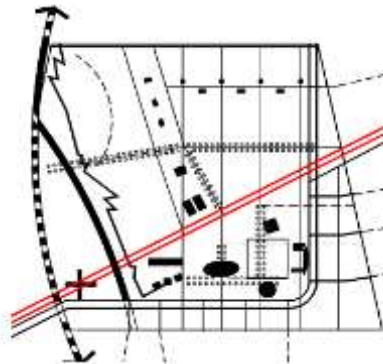




La geometría nueva quedará marcada por la apertura de nuevos ejes viales, por el emplazamiento de nuevos objetos (edificios públicos, plazas, etc.) y por la construcción de un frente de edificios de mayor envergadura sobre el perímetro del parque (tejido de borde).



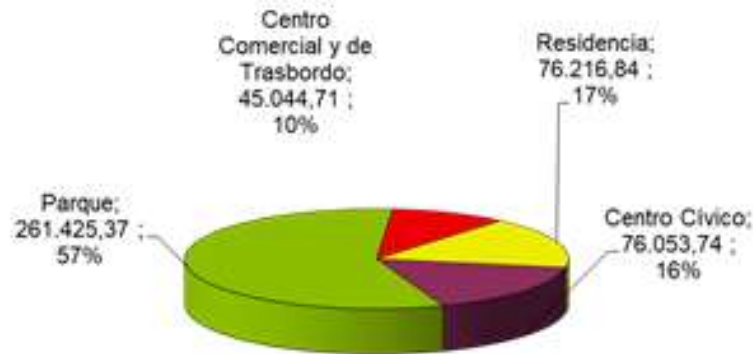
La búsqueda de una síntesis entre continuidad y ruptura determina la necesidad de articular estos dos órdenes geométricos.



Para permitir la viabilidad del proyecto se han recortado unidades parcelarias adecuadas para alojar un módulo mínimo de intervención. Se prevé que estas parcelas (por adición) puedan conformar módulos de intervención de mayor envergadura (edificios, condominios) buscando responder a la demanda de inversores de diferente porte. La asignación de parámetros normativos define tipos e intensidades de uso (FOS y FOT), así como parámetros morfológicos (geometría de la parcela y de la edificación) que servirán de marco para el desarrollo de los diferentes emprendimientos.

Respecto de los tipos de uso, cada una de las piezas ha sido afectada a un uso dominante (parque, centro cívico, centro comercial y residencia) considerando que en términos generales corresponde permitir que en este sector se desarrollen los usos que caracterizan un centro urbano de complejidad media. Corresponde señalar que con este marco no se

define un uso obligatorio para cada parcela sino una variada gama de usos permitidos dentro de lo que se puede considerar un área céntrica de mediana envergadura. Del mismo modo se definen valores máximos de intensidad de ocupación, lo que no impide que en estas parcelas se lleven adelante propuestas que requieren menor intensidad de ocupación.



*Superficies asignadas, según usos*



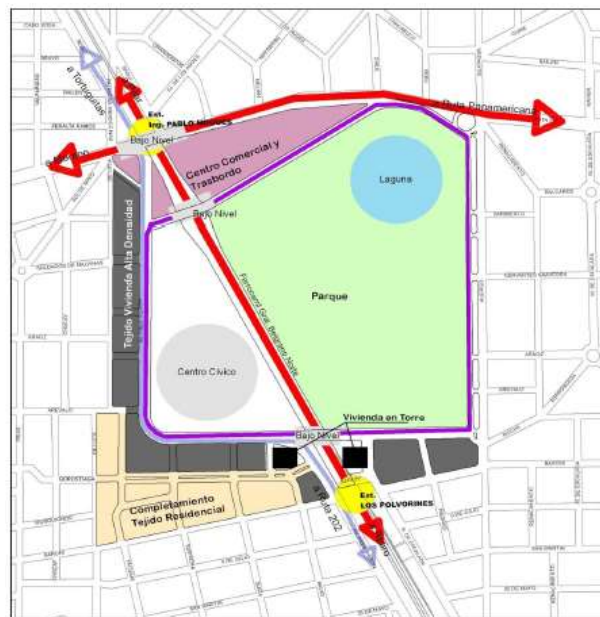
*Asignación de usos*

El proyecto dio respuesta a necesidades de estructuración urbana que tenía el partido, (contemplados en el PODUMA) y respecto a la conectividad y accesibilidad. A través de la incorporación de una gran rotonda en la intersección de la ruta 197 y la calle Huergo se resolvió de forma eficiente el acceso tanto al área de nueva centralidad como a la localidad de Los Polvorines. Esta rotonda fue materializada gracias a la cesión de una porción de tierra del ex batallón. En cuanto a la conectividad, la apertura de la traza en continuación con la Av. Pte. Perón, que viene de los Polvorines, y su conexión con la Av. F. Seguí, en Pablo Nogués, ha permitido vincular el partido en sentido norte-sur, desde la ruta 202 hasta la localidad de Tortuguitas. Asimismo, se promovió, con éxito, el ensanche y pavimentación de la ex RN 197, se incluyó la construcción de un túnel para atravesar las vías del ferrocarril Belgrano, la incorporación de la rotonda citada y una traza paralela a la vía sobre el túnel, que no estaban contemplados en el proyecto original de vialidad provincial.



Maqueta Proyecto Nueva Ciudad

Definidas las cuatro piezas mencionadas y el programa, se procede a la descripción de cada una de ellas.



Estrategia de intervención

**Descripción de la pieza 1 - El Parque:** se organizó en base a la estructura vial, arbolado, edificios y hechos naturales existentes, definiéndose siete áreas temáticas: i. Parque de La Laguna: concebido como un área de relacionamiento con la naturaleza para lo cual se está terminando las obras que permitirán su disfrute y el manejo de la laguna. ii. Parque del Arroyo: Se ha planificado la parquización del arroyo Las Tunas en su extremo norte, proponiéndose la realización en el sector de conciertos, obras de teatro, exposiciones, conferencias, simposios y todo otro tipo de actividades vinculadas con la promoción y difusión de las artes, las ciencias, el comercio y el deporte estando previsto la incorporación de equipamientos comunitarios por su proximidad a la estación. iii. Parque de la Cultura: Es un espacio donde se erige el edificio histórico más calificado que se convirtió en la Casa de la

Cultura, desarrollándose diferentes actividades culturales y deportivas. iv. Parque Central: Este parque está delimitado por las dos calles principales. Se halla en la actualidad apropiado por los vecinos para uso recreativo y descanso. v. Parque del Boulevard y parque de los plátanos.



*Imagen del Parque de la laguna, en ejecución*

**Descripción de la pieza 2 – El Centro Cívico:** ha sido concebida como un alineamiento de equipamientos insertos en un parque, tomando como base la geometría preexistente. Es un conjunto de edificios institucionales concentrados en torno a un eje que comienza en el centro de transferencia (ferrocarril-colectivos) y termina en una plaza cívica. Siguiendo la geometría de las plantaciones de casuarinas esta plaza ordenara en torno suyo los edificios ya construidos del ejecutivo y deliberativo municipal y en un futuro los edificios de justicia, eclesiásticos y los destinados a las dependencias descentralizadas de poder ejecutivo Nacional y Provincial.



*Foto del Palacio Municipal*

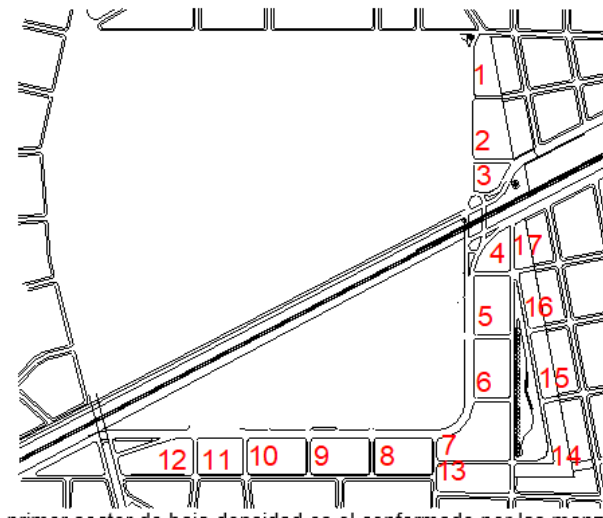




Foto del HCD y Consejo Escolar

**Descripción de la pieza 3. Centro comercial y de trasbordo:** El área comercial se encuentra planificada sobre la Ruta Provincial 24, en cercanía de la estación, prevé una playa de intercambio de medios de transporte complementada con usos comerciales propios de una transferencia y un centro comercial de escala intermedia, asociado a edificios en torre destinados a servicios, oficinas y/o viviendas de alta densidad.

**Descripción de la pieza 4 – Tejido residencial.** Para el completamiento del tejido residencial se ha buscado que la geometría parcelaria y las volumetrías edificables permitan el desarrollo de diversas tipologías, pudiendo generarse diferentes alternativas de desarrollo morfológico para cada tipo de manzana.



Un primer sector de baja densidad es el conformado por las parcelas 13, 14, 15, 16 y 17 se propone como completamiento del tejido urbano existente. Se trata de manzanas edificadas sobre el frente de la calle Baroni y en las que se propone subdividir parcelas que presenten las mismas características del tejido existente. La apertura de una gran área verde (plaza), permite que estas manzanas se nucleen alrededor de un parque de escala barrial.

Para las parcelas frentistas al parque (sectores 1 y 2) se proponen de edificios de baja altura (PB + 3) conformando un frente edificado que envuelva el área verde, multiplicando el número de familias que pueden aspirar a tener una vivienda con vista al parque.

Otro sector, de densidad media, corresponde a las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12. Considerando que todas conforman un frente sobre la Av. Perón enfrenteado al centro Cívico, se propone que estas manzanas permitan la construcción de edificios de altura (PB + 5). Su localización estratégica abre muy buenas posibilidades de desarrollo comercial a las plantas bajas, por lo que se propone el desarrollo de un tipología edilicia uniforme entre medianeras, conformando una referencia vertical caracterizada del área central del proyecto.

Finalmente, las dos manzanas que conforman el acceso a la Nueva Ciudad desde Los Polvorines (manzanas 3 y 4, una a cada lado de las vías) ofrecen condiciones particulares por su localización por lo que se proponen para edificios de gran altura (10 pisos) que enmarquen la vía férrea, a modo de portal.

### **El Modelo de Gestión**

Desde el punto de vista de las políticas públicas, es propósito de este plan permitir que el estado asuma la iniciativa del proceso de urbanización produciendo una transformación significativa de la estructura urbana del partido, incorporando objetivos de tipo económico, urbanístico y social.

Como principio, el municipio asumiría la iniciativa del proceso de urbanización y tendrá un rol protagónico en la construcción de infraestructuras y servicios mientras que el sector privado aportará el financiamiento de las construcciones sobre el tejido residencial descripto y algunos equipamientos susceptibles de ser concesionados, todo ello el marco de una sólida articulación y colaboración privado-público.

Complementariamente, se busca que esta modalidad de gestión del Plan promueva un sistema de captación y recuperación del valor agregado por el municipio, para financiar la totalidad de las inversiones puestas en juego para la adquisición de la tierra, la provisión de las infraestructuras y la construcción de los edificios públicos en proceso de proyectación y ejecución. Se pretende demostrar que la innovación y la capacidad de gestión permiten optimizar y multiplicar el potencial de acción y los roles del Estado. La estrategia de intervención será, en consecuencia, la que permita la mayor capacidad gerenciadora, instrumentando opciones de rentabilidad tanto medidas en términos contables directos como en externalidades positivas para la comunidad. Esta dimensión institucional de la gestión del Plan se tradujo en la constitución de un organismo autárquico municipal, al estilo de las Empresas Públicas de Suelo, tan comunes en los municipios españoles.

En un primer momento y a estos fines, se creó mediante las ordenanzas 2945/00 y 804/05 un organismo encargado de la aplicación y el gerenciamiento del Plan bajo la forma jurídica de un organismo descentralizado de acuerdo a lo previsto en la Ley Orgánica Municipal 6769/58: el Instituto Municipal de Urbanismo y Vivienda (IMDUVI).

Este organismo tuvo como facultades gestionar los recursos transferidos por el Municipio, administrar y recaudar la cartera de beneficiarios de tierra y vivienda, contratar servicios, obras y suministros; promover, contratar, crear y /o administrar empresas de servicios



públicos y desarrolladoras de equipamiento e infraestructura y adquirir, arrendar y enajenar bienes muebles e inmuebles. A ello se agregó la facultad de obtener recursos a partir de la propia gestión del Plan de Nueva Centralidad para ponerlos al servicio de su financiamiento

Es dable destacar que el funcionamiento del IMDUVI, entre 2006 y 2007, pese a sus logros (mensura y consolidación dominial del nuevo parcelario ajustado al PU, la construcción del Palacio Municipal, la ejecución de 300 viviendas, la ejecución de las infraestructuras y vialidades principales, la habilitación al uso público de los parques y el desarrollo de los proyectos subsiguientes), se vio frustrado por decisiones políticas vinculadas a los recelos hacia la autonomía y el protagonismo que el organismo estaba adquiriendo, más allá de la comprobación que el formato jurídico adquirido fue inconsistente para el despliegue de todas las capacidades de gestión autónoma, descentralizada y especializada previstos.

Tras un impasse de más de 10 años, luego de mantener la vigencia de la normativa urbana que aprobara el PODUMA y avanzar en la realización de infraestructuras y equipamientos, una nueva gestión municipal retoma la iniciativa con el máximo compromiso y decide crear un nuevo organismo para la gestión del Plan Urbanístico y la actividad desarrolladora inmobiliaria del Municipio. Se crea DUMASE, Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas Sociedad del Estado, continuadora de las prácticas ya desarrolladas desde el IMDUVI, bajo otro formato jurídico e incorporando nuevos instrumentos legales, administrativos y tecnológicos necesarios para avanzar con los principios que en materia de gestión tuvo el este último.

Trascenderá la mera gestión del Plan de Nueva Centralidad (y otros en desarrollo) hacia el despliegue de acciones tendientes a corregir las distorsiones creadas por el mercado inmobiliario a fin de mejorar y equilibrar la calidad de vida de los malvinenses.

DUMASE fue creada bajo el formato jurídico de Sociedad del Estado (Ordenanzas 2042/19 y 2258/21) en el marco de las disposiciones de la Ley N° 20.705, para intervenir en forma activa en el desarrollo urbanístico del Partido, operando en el mercado inmobiliario en condiciones de igualdad y competitividad con otros desarrolladores, generando y administrando recursos cuya inversión será más eficiente teniendo en cuenta que este tipo de organizaciones posee un modelo de toma de decisiones dinámico, sin afectar por ello los principios administrativos de legalidad, legitimidad, equidad y prevalencia del bien común.

La figura de Sociedad del Estado garantiza:

- Liberar al Municipio de un cúmulo de tareas especializadas que no posee; Gestionar en forma no burocratizada bajo los principios de profesionalismo, autosuficiencia financiera y transparencia;
- Poseer las facultades necesarias para dar cumplimiento a las tareas requeridas para el desarrollo de todo tipo de operaciones urbanas, en sus diversas etapas;
- Liberar al organismo de la contratación de personal bajo el régimen del empleo público, posibilitando la contratación de personal especializado por el tiempo necesario para dar cobertura a cada una de las etapas del desarrollo de los proyectos.
- Proyectarse hacia la gestión de otros espacios desarrollos (Ex Vivero Diharce, La Juanita, Marina Mercante, etc.) y hacia fuera de Malvinas Argentinas, como operador de proyectos similares.

Específicamente DUMASE, entre otras, fue creada para realizar las siguientes acciones:

- Elaborar, diseñar, gestionar, ejecutar y evaluar programas y proyectos de movilización, obtención, resguardo, urbanización y regularización de suelo, y todo tipo de operaciones y actuaciones urbanísticas de interés público;
- Intervenir en la mejora integral del hábitat proveyendo, manteniendo y mejorando viviendas, equipamiento comunitario, infraestructura física y mobiliario urbano;
- Construir, rehabilitar y ampliar toda clase y tipo de inmuebles y obras;
- Dar o tomar en arrendamiento o en comodato, así como adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar, la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, incluyendo cualesquiera derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social;
- Administrar, operar, explotar, desarrollar y comercializar medios y servicios de Telecomunicaciones y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) y sus recursos asociados, sean fijos, móviles, alámbricos, inalámbricos, nacionales e internacionales, con o sin infraestructura propia de conformidad con lo dispuesto por las Leyes 27.078 y 26.522;
- Constituir, como fiduciario, fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario, fideicomisos públicos o privados en el marco establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994);
- Financiar sus operaciones y otorgar préstamos con dinero propio de la sociedad quedando excluidas las actividades previstas en la Ley de Entidades Financieras (Ley 21526);
- Colaborar con el Departamento Ejecutivo Municipal en el cumplimiento de los lineamientos trazados en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y asistirlo técnicamente sobre formulación de normativa urbanística y proyectos de todo tipo;
- Impulsar y/o ejecutar políticas de recuperación de las plusvalías generadas por las acciones de la Sociedad y por las acciones públicas en general, especialmente los referidos al suelo urbano;
- Promover la imagen del Partido de Malvinas Argentinas, tanto nacional como internacionalmente fomentando las inversiones referidas al objeto de la Sociedad creada en el artículo 1º; l) Promocionar, obtener y financiar estudios, investigaciones, planes, programas y proyectos orientados al mejoramiento de la calidad urbana; m) Promocionar la formación y capacitación de los recursos humanos concurrentes a la planificación y gestión urbanística.

## **5. RESULTADOS ALCANZADOS Y ACCIONES FUTURAS**

El Municipio de Malvinas Argentinas, ha cumplido su primer objetivo de gestión urbanística tendiente a ordenar y desarrollar su territorio, hasta entonces espacio relegado por la gestión de la ex Municipalidad de General Sarmiento que lo desatendía. Ha logrado construir una fuerte identidad propia posicionándose como una nueva centralidad independiente, fundamentalmente de San Miguel, ya lejana y ajena.

Si bien la ejecución de acciones planificadas posiciona al partido como uno de los más dinámicos del conurbano con importantes mejoras en el ejercicio del derecho a la ciudad, el reto actual es proseguir aquellas tareas poniendo al servicio de su población un territorio renovado, embellecido y funcional a las demandas presentes y futuras de todos nuestros vecinos y visitantes.

Fue relevante el largo proceso de formulación y aprobación de normativa urbanística que permite la ejecución de obras y acciones planificadas, como así también la creación inicial del IMDUVI y su continuadora DUMASE como organizaciones promotoras de desarrollo que amplían las capacidades del Municipio.

A pesar de las dilaciones, el Plan de Nueva Centralidad se viene desarrollando desde entonces, cumpliendo los objetivos particulares previstos, en especial es de destacar el afianzamiento de la nueva centralidad como espacio referencial de Partido en función a la dinámica que genera el Centro Cívico con más las actividades culturales que se desarrollan alrededor y la mejora en la vinculación entre la estación Los Polvorines y Pablo Nogués a través de la nueva Av. Pres. Juan Domingo Perón. Esta centralidad fue consolidada institucionalmente con la Creación de esta porción del territorio como Localidad (Ordenanza 390/00) y su designación como ciudad y Cabecera del Partido (Ley 15.209/20).





*Imagen del Parque apropiado por el pueblo.*

El uso intensivo por parte de la población de las más de 40 hectáreas de parque de libre acceso, único en la zona norte del AMBA, es la mejor y mayor evidencia de la fortaleza del proceso iniciado hace más de 20 años y que a partir de la creación de DUMASE, se completará con la ejecución de las obras previstas en el PU en el marco de las articulaciones público-privadas planificadas.

Los siguientes son los principales resultados alcanzados:

**a. Acciones Ejecutadas con impacto en el proyecto**

- 1997 Firma de Acuerdo de colaboración con el Ejército Argentino para la compra del predio, luego rechazado por el Estado Nacional.
- 1998 Se dictan inhibiciones para desalentar compradores privados (Ordenanzas 184/98 y 185/98)
- 1998 Adquisición del predio en subasta pública por parte del Municipio
- 1999-2000 Formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal que identifica el Programa y del Master Plan del Parque Central con la UNGS.
- 2000/2002 Se crea la Localidad de Malvinas Argentinas – Ordenanza 390/00 ratificada por Ley Provincial 12899/02
- 2001-2004 Elaboración del Plan Particularizado Maestro Nueva Ciudad
- 2001/2002 Ejecución de obras de pavimentación en calles y Avenidas.
- 2004 Aprobación del Código Urbano de Malvinas Argentinas - Ordenanza 766/04
- 2005/2007 Funciona el IMDUVI Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda
- 2006 Aprobación del Plan Particularizado de Nueva Ciudad -Ordenanza 855/06,
- 2006/2007 Construcción del Palacio Municipal (18.000 m<sup>2</sup>)
- 2007 Se construyen las primeras viviendas en el sector de baja densidad (35 viviendas)
- 2008/2009 Construcción del Concejo Deliberante y el Consejo Escolar
- 2009 Convalidación del Plan Particularizado de Nueva Ciudad – Decreto provincial 2455/09
- 2010 Construcción Bajo Nivel en la Ruta Provincial 24 Ex RN 197
- 2019 Creación DUMASE Ordenanzas 2042/19 y 2258/21



**b. Acciones en ejecución**

- 2022 Construcción del paso bajo nivel de la Av. Simón de Iriondo
- 2022 Construcción del Polo Gastronómico Nueva Ciudad
- 2022 Construcción del Parque de la Laguna

**c. Acciones próximas proyectadas**

- 2023 Lanzamiento de Condominios Malvinas Argentinas (proyecto de 240 viviendas, en dos conjuntos bajo administración fiduciaria.
- 2023 Puesta en valor patrimonial de 5 polvorines y la casa de campo

**d. Proyectos en ejecución**

**Paso bajo nivel de la Av. Simón de Iriondo**

La obra, localizada entre la estación Los Polvorines y el Parque reemplazará al actual paso a nivel con barreras de la calle Baroni, agilizará la circulación vehicular y peatonal, vinculando los dos sectores de la nueva centralidad fragmentados por las vías del FFCC. Constituirá, junto al otro paso bajo nivel previsto en proximidades del arroyo Cuzco, un recorrido perimetral al conjunto Parque/Centro Cívico, sin necesidad de atravesar por el bajo nivel de la ex Ruta 197.

El viaducto, que cuenta con el financiamiento del Ministerio de Transporte, integrará la zona comercial de Los Polvorines con el parque público y el centro cívico e incluye aproximadamente 18 mil metros cuadrados de pavimento, apertura de calles aledañas, rotondas, veredas y la implementación de luces LED para todo el circuito.



### **Parque de la Laguna**

La iniciativa que cuenta con financiamiento del Programa “Parques Argentinos”, del Ministerio de Obras Públicas de la Nación, tiene como objetivo dotar de infraestructuras al espacio verde circundante a la laguna contribuyendo con el cuidado del medio ambiente. Incluye la construcción de senderos, un pórtico solar, una glorieta, modulo para sanitarios, equipamientos para deportes de mesa, sectores de descanso, picnic y un anfiteatro.



### **Polo Gastronómico.**

El Polo Gastronómico es uno de los proyectos que componen el sistema de espacios públicos del Parque ex-Batallón del Municipio de Malvinas Argentinas. Pretende convertirse en uno de sus principales atractivos de la nueva centralidad, convocando un público aún más amplio que el que el que actualmente visita el predio, conformándose en un espacio de referencia a escala metropolitana de gran visibilidad que genere a su vez sinergias en su uso con otras importantes piezas del Parque, algunas de las cuales ya están en proceso de finalización como el Parque de la Laguna y otras proyectadas que sumarán equipamientos culturales y recreativos a los ya populares espacios verdes.

Sus 4 Ha de superficie aproximada (43.340 m<sup>2</sup>) representan aproximadamente un 10% sobre el total del Parque, de 40 Ha. Su diseño comprende la puesta en valor de espacios de uso público (que suman 2,6 Ha, equivalentes al 60% del espacio del Polo), y de 9 parcelas a concesionar para la explotación comercial gastronómica (que suman aprox. 1,73 Ha, equivalentes al 40% de la superficie del Polo, y a un 4% total del Parque).

Su diseño privilegia los paseos peatonales, en especial se pondrá en valor una calle principal que pone en valor uno de los accesos arbolados existentes de gran calidad paisajística conformada por las hileras de plátanos y casuarinas, mediante nuevos solados, iluminación nocturna que destaca las copas de los árboles, y mobiliario urbano de gran calidad. En torno a esta calle, que recorre 270 m desde Avenida Huergo hasta rematar en una plaza concebida como espacio central del Parque, se dispondrán los locales gastronómicos, con sus espacios de expansión con mesas al aire libre, y con espacios cubiertos que en ciertos casos



## II Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo

reconvierten edificaciones existentes de importante valor patrimonial, como lo son los galpones de impronta industrial que albergarán la Feria Gastronómica.



### **Condominios Nueva Ciudad**

El proyecto, que será la primera operación público-privada, tiene como objeto desarrollar un conjunto de condominios de viviendas de calidad, en terrenos actualmente afectados al completamiento del tejido residencial en el sector norte de la nueva centralidad del Partido de Malvinas Argentinas, localizados en dos manzanas que completan el tejido urbano adyacente, en la intersección de las Av. Simón de Iriondo e Ing. Huergo.

La Municipalidad de Malvinas Argentinas participará de fideicomiso al costo, como beneficiario que aporta el suelo, el que será gestionado por DUMASE como administrador fiduciario de las obras, quien además comercializará los productos habitacionales mediante el mecanismo de suscripción al pozo entre actores económicos locales.



## **6. REPLICABILIDAD EN OTROS GOBIERNOS LOCALES**

Los Gobiernos Locales deben reconocerse como agentes de desarrollo ya que poseen un inmenso potencial para transformar la estructura urbana y las tendencias inmobiliarias, generando efectos importantes que impactan directamente en la calidad de vida de los habitantes.

En este sentido es importante, a modo de referencia, tener en cuenta las experiencias llevadas adelante por las sociedades urbanísticas españolas que han sido un instrumento eficaz para que las administraciones locales realizaran actuaciones de promoción de vivienda y suelo con el apoyo e intervención del sector privado. Estas sociedades, sometidas al derecho privado, eran constituidas por la administración local con el objeto de agilizar la gestión urbanística e intervenir en el mercado inmobiliario, conformándose como sociedades mixtas de capital público-privado o como organizaciones de capital exclusivamente estatal.

En el país, la conformación de organismos descentralizados que funcionen bajo la figura de entes autárquicos, sociedades con capital social estatal mayoritario o sociedades del estado, es una vía válida para generar nuevas capacidades de gestión que impulsen acciones proactivas de desarrollo que beneficien democráticamente a todos los habitantes de las ciudades, generando mayor bienestar, integración y sustentabilidad.

Como ya se ha indicado, el presente proyecto sustentado primeramente en la creación de un organismo autárquico y luego en una Sociedad del Estado, tiene basamento en la fuerte voluntad del Municipio de fortalecer el rol promotor del desarrollo urbanístico, para lo cual brindó un fuerte respaldo político a la aprobación de las normativas urbanísticas necesarias, además de generar un persistente proceso de planificación y ejecución de los proyectos.

Teniendo en cuenta todo lo descripto, el proyecto en desarrollo es un marco de referencia replicable en otros Municipios, sin dejar de mencionar que DUMA SE es una Organización que puede ejecutar acciones más allá de las fronteras del Municipio de Malvinas Argentinas.

## 7. ANEXO NORMATIVA VINCULADA A LA POLÍTICA IMPLEMENTADA

- **ORDENANZA N° 766/04. PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE MALVINAS ARGENTINAS 2005-2015**

Se aprueba el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas, PODUMA, con el cual se sistematiza la política urbana del municipio. Implica la prefiguración del territorio en función de una estrategia que tiene al estado local como orientador y a la comunidad como principal "constructor" de la ciudad. Traza los grandes ejes de desarrollo del municipio, brindando un marco de referencia para que el sector público diseñe políticas adecuadas y para que el sector privado realice inversiones en un contexto de sustentabilidad. El PODUMA orienta la materialización de la ciudad futura, formulando sus lineamientos generales, objetivos, programas y proyectos. Constituye una propuesta orientadora del proceso urbano y territorial, recalificando los recursos naturales, las infraestructuras y las construcciones existentes y ordenando las actividades de impacto físico como medida para mejorar las condiciones de vida y bienestar de los ciudadanos. Corresponde a la tercera etapa del proceso de planeamiento establecido en el Artículo 75° del Decreto Ley 8912/77 (Planes de ordenamiento municipal) y se desarrolla en base a los contenidos fijados en el Artículo 80°, dejando las bases establecidas para la formulación de planes a escala intermunicipal, planteados en el Artículo 81° de la citada norma.

<http://biblioteca.malvinasargentinas.ar/planeamiento/PODUMA.pdf>

- **ORDENANZA 885/06. PLAN PARTICULARIZADO NUEVA CIUDAD MALVINAS ARGENTINAS.**

Se aprueba el Plan Particularizado Nueva Ciudad de Malvinas Argentinas elaborado en los términos del Artículo 82° del Decreto Ley 8912/77, en el marco del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas (PODUMA); el plano de zonificación con los Subdistritos. Se define la zona de Provisión Prioritaria de Servicios y Equipamiento; se declara de utilidad pública las obras y las iniciativas privadas que se propongan o ejecuten; se declara al Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda como organismo de aplicación del Plan y de interpretación de las normas urbanísticas contenidas en él, entre otras medidas.

<http://biblioteca.malvinasargentinas.ar/digesto/VOL2-OrdenamientoDeSuelo.pdf>

- **DECRETO 2455/09 del Gobernador de la Pcia. De Buenos Aires.**

Convalida el Plan Particularizado Nueva Ciudad Malvinas

<https://normas.gba.gob.ar/documentos/0nviXkIM.html>

- **ORDENANZA 2042/19. Crea DESARROLLOS URBANOS MALVINAS ARGENTINAS SOCIEDAD DEL ESTADO (DUMA SE) modificada por la Ordenanza 2258/21**

Autoriza al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad a constituir una Sociedad del Estado, en los términos de las Leyes Nacionales N° 20.705 y N° 19.550. Establece que el Objeto social de la Sociedad será desarrollar actividades de carácter, industrial, comercial, y explotación de servicios públicos con la finalidad de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral del partido de Malvinas Argentinas, para lo cual podrá planificar, proyectar y construir edificios e infraestructuras, adquirir

y enajenar los inmuebles afectados a su desarrollo, efectuando todos los actos jurídicos de administración y disposición que resulten necesarios para alcanzar sus cometidos.

Establece también un amplio marco de facultades entre las cuales se puede mencionar: adquirir, permutar o vender todo tipo de bienes muebles e inmuebles, derechos, títulos, acciones, prendas, hipotecas; celebrar toda clase de contratos y contraer obligaciones incluso préstamos y otras obligaciones con bancos oficiales o particulares, nacionales o extranjeros, organismos internacionales de crédito; Celebrar convenios con organismos públicos nacionales, provinciales y municipales, no gubernamentales y privados nacionales.

<http://biblioteca.malvinasargentinas.ar/digesto/VOL2-OrdenamientoDeSuelo.pdf>

**8. CONTACTO**

PASCUAL SANZ, Agustín - Director de Proyectos Especiales  
Agustínpascualsanz@gmail.com  
Celular: 011 3199 2156



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.