

**DIRECCION GENERAL DE LA PRODUCCION**



**MUNICIPALIDAD DE BARADERO**

**ANTEPROYECTO DEL PLAN ESTRATEGICO  
DE  
DESARROLLO URBANO**

**TOMO 1**

**Como inicio del trabajo, transcribo las palabras que el Intendente de la Ciudad de La Plata, Dr Julio Cesar Alak, expuso al respecto de la presentación del Plan Estratégico de su ciudad**

*"...el plan estratégico es una herramienta de planificación que permite la construcción de un plan de futuro para la ciudad y la región, pero es también la construcción de un horizonte apostando a la esperanza, partiendo de nuestras propias potencialidades.*

*El Plan Estratégico no es un plan de gobierno y, aunque deba articularse con él y esto deba quedar muy claro, lo construyen sus habitantes, la gente, sus representantes.*

*Es un espacio de concertación entre el poder político y la sociedad civil.*

*Debe así trascender los gobiernos, los nombres propios, la filiación partidaria, para transformarse en la herramienta fundamental del desarrollo local, y por supuesto, también regional.*

*Pero no debemos olvidar que el Plan Estratégico de una ciudad o región es fundamentalmente un plan de acción que permita implementar un grupo de proyectos, que aunque de pequeña escala, puedan ser de rápida concreción y con un presupuesto asignado a tal fin. Esto permitirá dotar al plan de una fuerte credibilidad e ir ampliando la participación ciudadana a lo largo de su recorrido.*

*Jordi Borja dice que el Plan Estratégico es la definición de un territorio. En esta idea, surge nítidamente la presencia de nuestras ciudades hermanas: Berisso y Ensenada, con quienes deberemos actuar en forma coordinada definiendo estrategias comunes, cada una desde su propia identidad, pero también creando una nueva.*

*Este proyecto de ciudad nos ayudará a crear un desarrollo sustentable basado en el hombre, sus sueños y aspiraciones.*

*Como dice Coraggio ..." no hay ya condiciones para proponer con credibilidad una política virtuosamente diseñada por los técnicos que diga: sacrificuémonos hoy que "dentro de diez años (o lo que es peor, en un futuro sin fecha) veremos los resultados", sino que es preciso combinar la perspectiva estratégica, de largo plazo, con resultados inmediatos, aunque sean parciales al comienzo para ir recuperando la confianza en el gobierno, en los otros, en la ciudadanía, en el individuo mismo"...*

*Los invito, conjuntamente con la Junta Promotora, a imaginar como miembros de esta Asamblea, los mejores proyectos para nuestra ciudad.*

*La participación de todos ustedes será la fuerza principal de nuestro Plan Estratégico".*

**Dr. Julio César Alak**

Intendente, por el Consejo General

Este Plan Estratégico de Desarrollo Urbano, entendido como estrategia de transformación física articulada con el desarrollo integral de la ciudad en un lapso de treinta años, contiene los grandes proyectos estructurales cuya función es servir de guía a una serie de proyectos urbanos de escala menor territorialmente seleccionados. Además, se convierte en el soporte para la puesta en marcha de políticas, programas y acciones concretas relativos a política de vivienda, servicios y equipamientos, vialidad y transporte público, usos especiales de espacios verdes públicos y calidad ambiental.

El anteproyecto compromete la opinión y desarrollo de diferentes Direcciones del ámbito municipal como así también las de instituciones privadas de nuestro medio.-

**Los puntos del siguiente proyecto tratan:**

Ordenamiento del Territorio

Clasificación de los suelos

Suelos Urbanizables

Suelos no Urbanizables

Políticas de Completamiento

Reordenamiento territorial

Reordenamiento y ampliación de zonas

Programa de urbanización

Convenios de urbanización

La vivienda social

Reubicación de los asentamientos irregulares

Clasificación del uso residencial

Renovación Urbana

Recomposición del borde urbano

Expansión urbana

Rehabilitación de barrios

Servicios de infraestructuras

Recuperación de los espacios públicos

Acceso de las Localidades

Corredores de centralidad

Bulevares de ronda

Recorridos paisajísticos

El Microcentro

El centro cívico

Parques y espacios verdes

Plazas y paseos

Programa de Forestación

Código de publicidad

La preservación del medio ambiente

Protección arquitectónica y cultural

El tránsito

El Transporte

Sistema de red vial

Ejes de circunvalación

Los diferentes corredores viales

El plan de transporte

La nueva dimensión de centralidad

El desarrollo de las islas

El Aeropuerto Internacional

## **Ordenamiento del territorio**

La ciudad de Baradero, en los próximos años, va a sufrir un proceso de extensión en su planta urbana debido a la instalación de un puerto de ultramar con los servicios que requiere, más el lógico crecimiento poblacional en los próximos 30 años; de no mediar un ordenamiento urbano equilibrado y que valla acompañando el desarrollo vamos a sufrir consecuencias traumáticas que comprometerán seriamente su estructura.

A la luz de esta problemática, tenemos el ejemplo de la Ciudad de Rosario que ha complicado severamente amplios sectores del ejido urbano, con despilfarro de recursos, en tanto el Municipio ha debido proveer de accesibilidad, servicios y equipamientos a nuevos espacios urbanizados que no encuadraban en las estrategias de la ciudad.

Esta situación pone en alerta a nuestra comunidad y hace necesario realizar un Plan estratégico que anticipa cada suceso a medida que los mismos vayan sucediendo, analizado los mismos cabe la posibilidad que el establecimiento de las infraestructuras citadas provoquen un crecimiento poblacional que triplique el número de habitantes que hoy poseemos, por lo que se hace necesario revisar profundamente este impacto y planificar para dar soluciones anticipadas al evento citado, el mismo debe ser analizado en varios aspectos.

## **ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **LOS ASPECTOS ESENCIALES DEL ORDENAMIENTO**

1. priorizando una política de completamiento del partido consolidada por sobre la extensión.
2. Reordenando y ampliando la Zona urbana, sub. Urbana, industrial e Islas, frente al área rural a preservar, con un programa integral accionado a través de un proyecto físico normativo que racionalice las nuevas modalidades de crecimiento urbano.
- 3 Reordenando el borde urbano frente al área rural a preservar, con un programa integral accionado a través de un proyecto físico y normativo que racionalice las nuevas modalidades de crecimiento urbano (los nuevos barrios residenciales, los barrios cerrados, los barrios de interés social, etc.)
4. Revisando el concepto de urbanización, precisándolo en su justo término, como situación que supera la mera apertura de trazados y loteos y transforma los nuevos crecimientos del tejido a partir de la incorporación de todas las componentes que hacen a una mejor calidad de vida urbana.

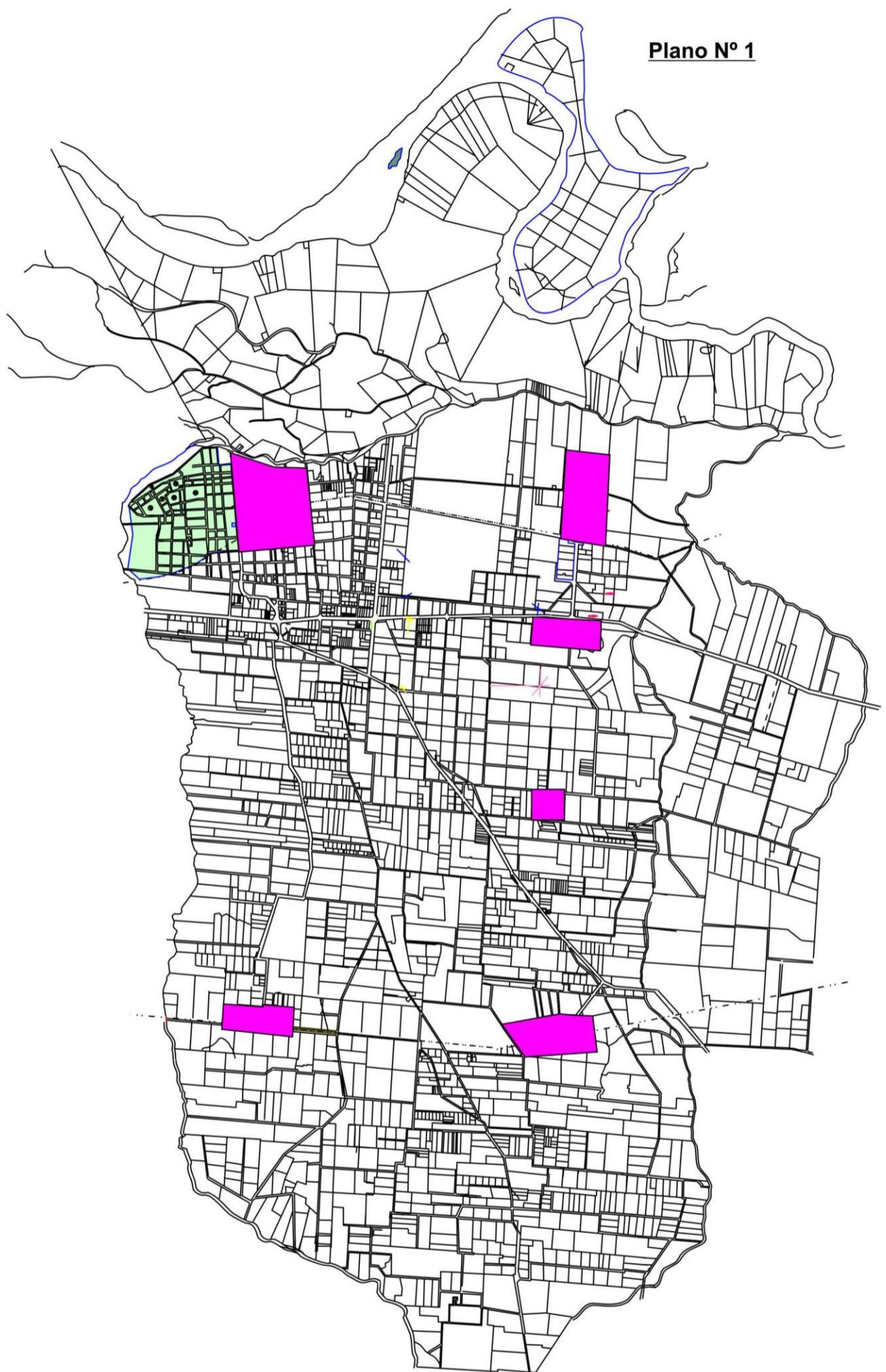
## **LA CLASIFICACION DEL SUELO Y LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN**

Estos procesos mencionados deben estar regulados a través de una normativa que define las políticas de usos, tierras y servicios, considerando a través de la protección de las reservas rurales, el mejoramiento de la calidad ambiental en el extramuro urbano, más las previsiones de proyecto para nuevos parques regionales.

Se establece también, una clasificación urbanística del suelo, en función de las calidades de ocupación y regulaciones de construcción previstas y de la posibilidad de aplicar políticas diferenciadas y condicionadas por los niveles de calidad constructiva, servicios e infraestructuras, para la realización de operaciones de urbanización y subdivisión.

Se define así, el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable lo cual constituye, la **matriz del ordenamiento territorial.**

**PLANO 1º**



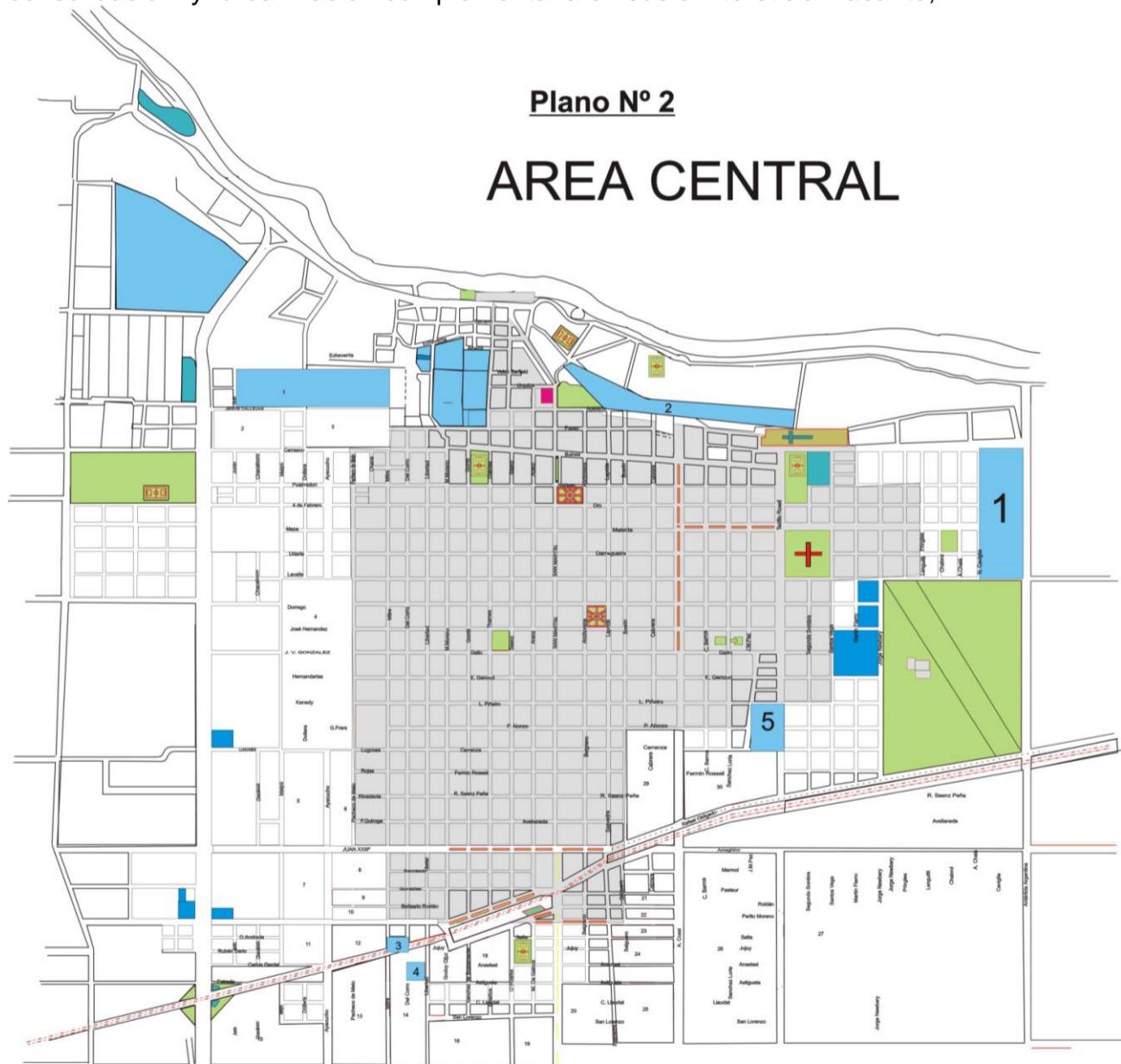
El suelo urbanizable es aquel territorio apto para ser urbanizado y queda vinculado a la aplicación de políticas de consolidación de la ciudad existente y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana, a través de procesos de urbanización programada o condicionada..

Los procesos de urbanización en suelo urbanizable, podrán realizarse dentro de programas de actuación con condiciones generales y particulares (respecto a los requisitos obligatorios para los trazados, las áreas a donar y niveles de exigencia para las infraestructuras - desagües pluviales y cloacales, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, pavimentos, gas natural, telefonía y para los equipamientos).

Se fija además, un régimen diferencial para los distintos tipos de urbanización y subdivisión, en función de la división de la ciudad en áreas y los programas especiales y de subdivisión para áreas de Suelo No Urbanizable

Se clasifica en áreas según las exigencias de infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos

**Plano Nº2- Área Central** con servicios e infraestructuras en gran parte completos, edificación con usos diferenciados, sujeta a operaciones de completamiento, consolidación y urbanización complementaria en suelo intersticial vacante,



**Plano N° 3 Área de borde** y potencial expansión con servicios e infraestructuras escasos o nulos, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujetos a operaciones de urbanización y reestructuración de la planta urbana.

Plano N° 3

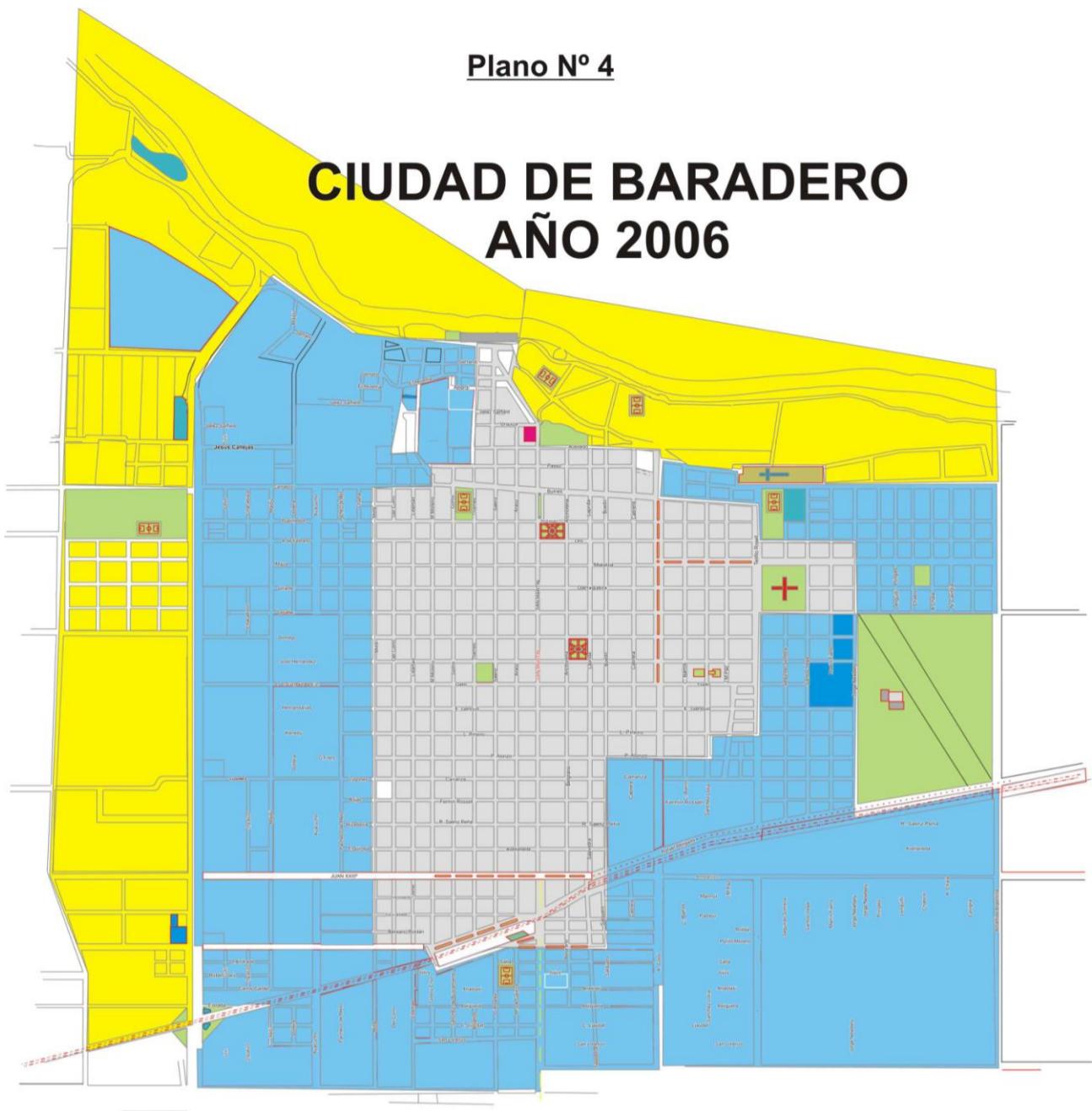
## CIUDAD DE BARADERO AÑO 2006



**Plano N° 4 Área de integración urbano rural** con valores paisajísticos y ambientales a mejorar, con o sin trazados preeistentes, con predominio de tierra vacante, sujeta a operaciones integrales de carácter residencial, de servicios y recreativos, destinada a la realización de barrios residenciales con características mejoradas con respecto al ejido urbano existente.-

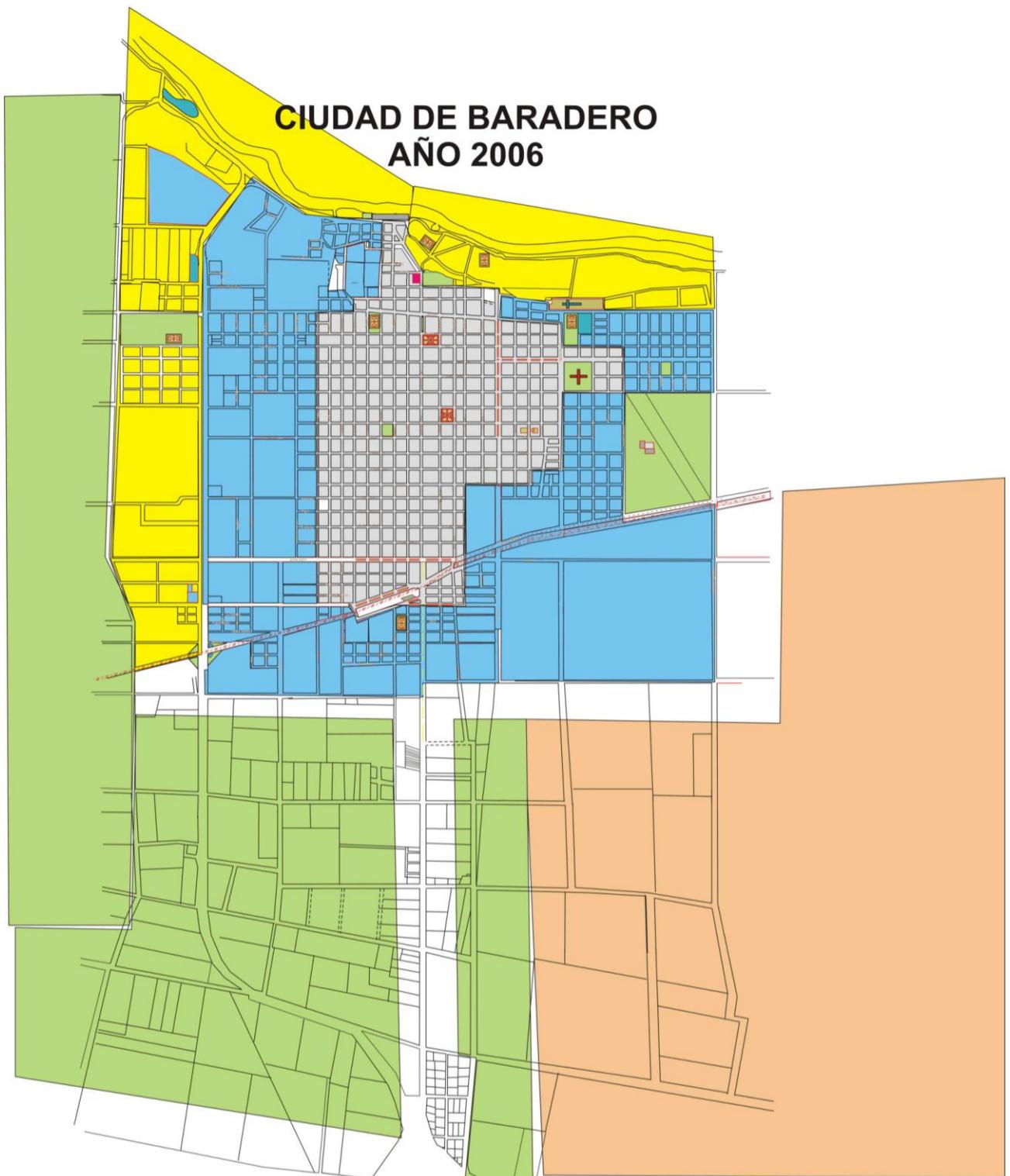
Plano N° 4

## CIUDAD DE BARADERO AÑO 2006

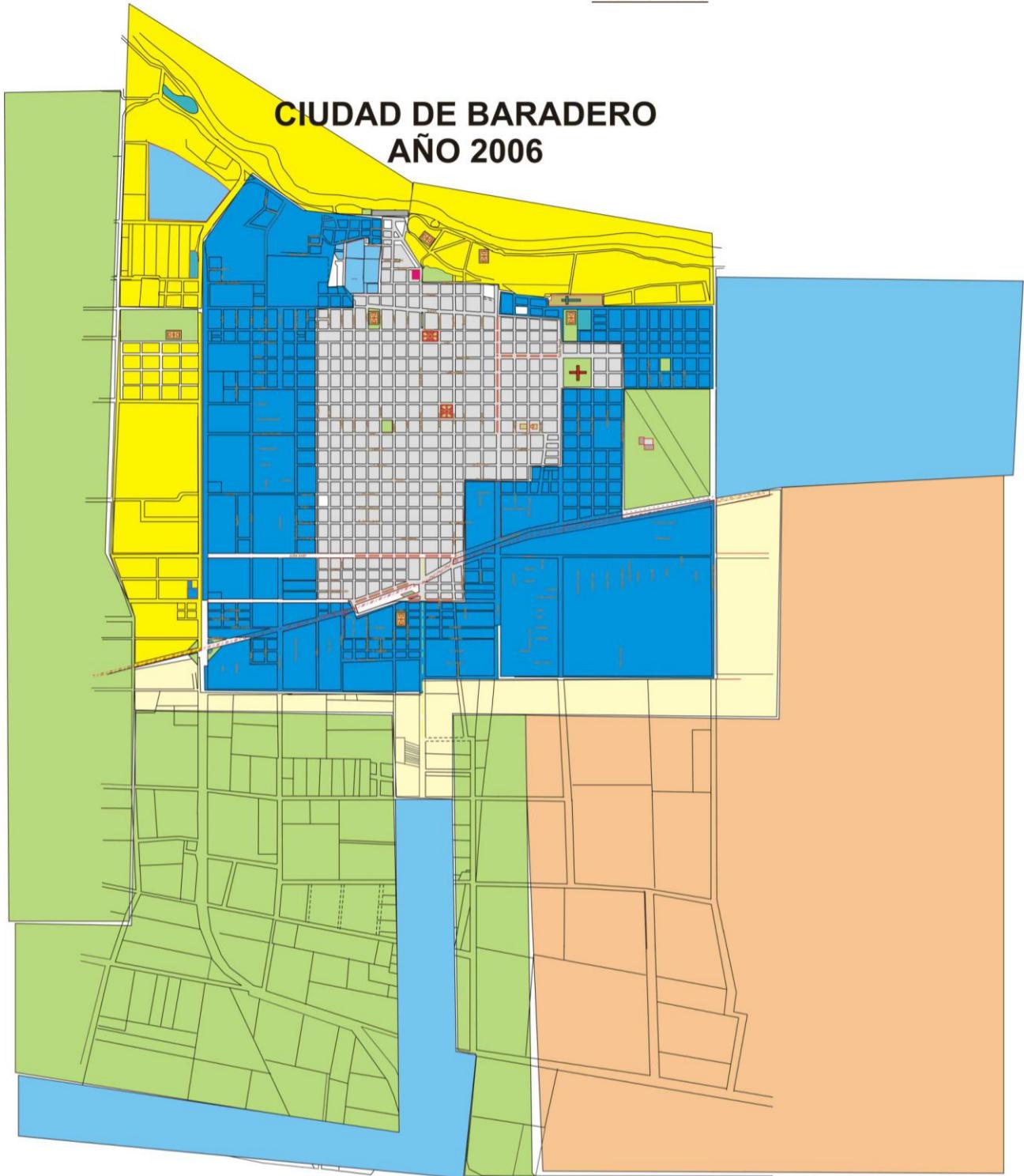


**Planos N° 5 y 6 Áreas suburbanas** proyectadas para la producción de granja, frutihortícolas y servicios de las mismas.-

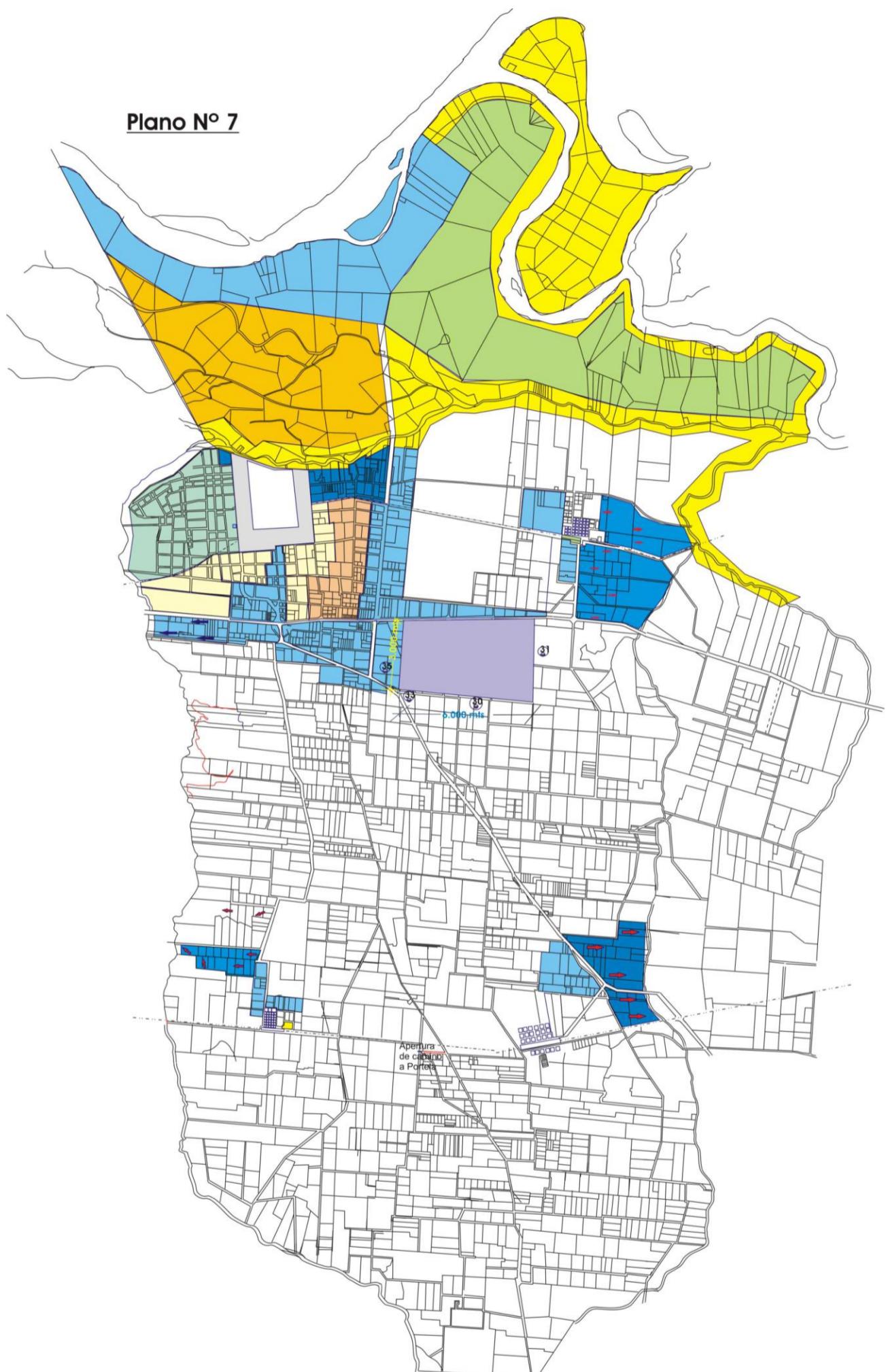
Plano N° 5



Plano N° 6



**Plano N° 7 Áreas rurales** destinadas a proyectos alternativos que impliquen grandes emprendimientos.



**Áreas de radicación de industrias** y servicios portuarios preservando los valores paisajísticos y ambientales.

El suelo no urbanizable es el no apto para ser urbanizado y sólo admite operaciones de subdivisión, sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, destinándose al uso relacionado con la producción ya sea agropecuaria, forestal y frutihortícola, Puerto de Ultramar, Turismo, apicultura, etc.-

En este tipo de suelo se debe reglar las características constructivas de los edificios y/o solo viviendas necesarias para los servicios de tales proyectos.-

1.- Programas para Urbanizaciones Básicas: comprende urbanizaciones por división del suelo (amanzamiento con subdivisión), pudiéndose realizar en zonas con trazado oficial aprobado o en áreas sin trazado oficial o incompleto.

2.- Programas para Urbanizaciones Integrales: operaciones con o sin subdivisión, con edificación simultánea y destino de uso predeterminado: vivienda (conjuntos habitacionales), recreativo y servicios

3.- Programas para Urbanizaciones de Interés Social: operaciones básicas o integrales destinadas a la solución del problema habitacional, declaradas de interés social por el Honorable Concejo Deliberante.

Podrán estar implementadas por organismos Municipales, Provinciales, Nacionales, Internacionales o entidades intermedias, para la concreción de proyectos de provisión de tierras y servicios o construcción de viviendas de bajo costo.

4.- Programas por Convenio Urbanístico en suelo urbanizable: operaciones básicas o integrales, o de subdivisión, que podrán ser implementados por organismos públicos, privados o mixtos y se podrán realizar en a través de convenio con la Municipalidad, fijándose condiciones generales, según el área donde se desarrolle el emprendimiento.

5.- Programas por Convenios Especiales en suelo no urbanizable: esta operatoria comprende proyectos de interés urbanístico especial, de carácter turístico, productivo de gran escala infraestructural y/o logístico, que deben incorporar un desarrollo tecnológico avanzado, y cuya actividad deberá estar vinculada a la evolución y consolidación de la base económica de la ciudad.

6.- Programas de subdivisión simple del suelo: son operaciones para subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes, de lotes existentes con o sin edificación, para ampliación de lotes, o subdivisión integral o de mayores áreas.

### LAS NUEVAS MODALIDADES CONCERTADAS DE ACTUACIÓN

El concepto de .Convenio. fue instrumentado pensando en los fenómenos urbanísticos que se están produciendo y que inciden en la dinámica de transformación del territorio, debido a cambios en los factores económicos, la descentralización del estado, la reconversión de las tierras las nuevas pautas de conducta social.

Estas operatorias por .Convenio., tienden a viabilizar emprendimientos que podrán ser implementados por agentes públicos o privados para proyectos habitacionales y de servicios, en suelo urbanizable y proyectos de carácter productivo de gran escala en suelo no urbanizable, alejando aquellos proyectos de interés para el municipio.

Los programas por Convenio Urbanístico se clasifican según el tipo de operación, para zonas urbanizables, en:

- \* Convenios de completamiento urbano
- \* Convenios de renovación urbana
- \* Convenios de reestructuración urbana
- \* Convenios de extensión urbana

Dentro de los programas por .Convenio. en suelo urbanizable, una de las modalidades contempladas, para operatorias en zonas de extensión urbana, son los emprendimientos destinados a barrios privados.

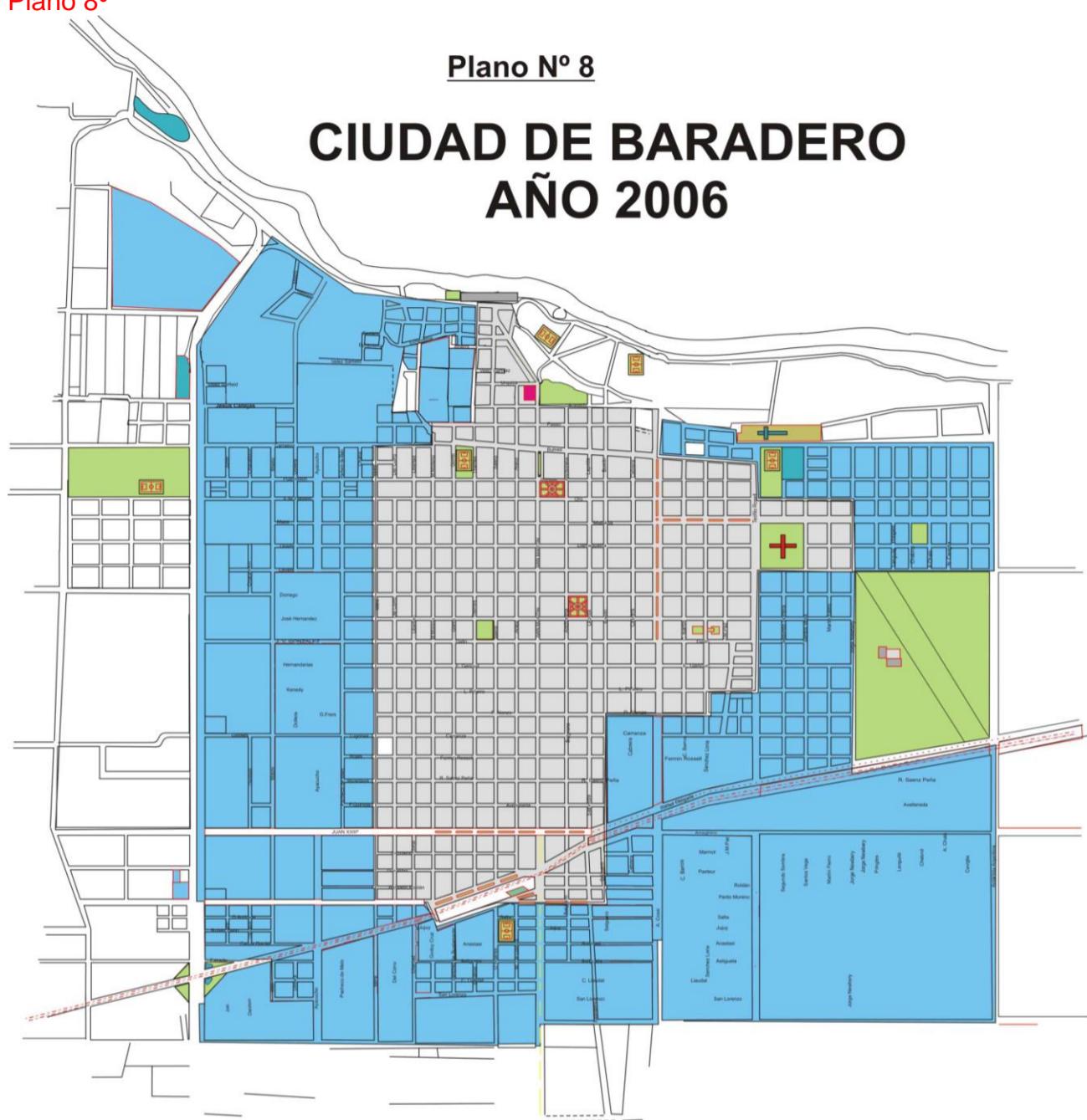
El ordenamiento territorial debe ser establecido en una Ordenanza de Urbanizaciones, permite generar este tipo de actuaciones, considerando la clasificación del suelo, el tamaño de la parcela origen, la urbanización, las condiciones de infraestructura y de accesibilidad, asegurándose de esta forma su localización en aquellas áreas que no produzcan conflictos urbanos con el resto de la ciudad.

En consecuencia, y debido a los fenómenos urbanísticos en curso, originados a partir de las nuevas realidades y condiciones socioeconómicas, los cambios producidos en las modalidades del hábitat y el uso residencial, las nuevas pautas de convivencia diferentes a las tradicionales y además, por las demandas del mercado inmobiliario y de empresas interesadas en generar este tipo de emprendimientos, se hace necesario contar con una normativa específica para barrios cerrados, condominios, Clubes de Campo o Country Club, Barrios Chacras, Minibarrios, etc.-

## Plano 8º

## Plano N° 8

# CIUDAD DE BARADERO AÑO 2006



La ciudad de Baradero es por sobre todo una ciudad de barrios residenciales que en su parte central hay ubicadas dos grandes industrias. Pero vivir en la ciudad no es sólo ocupar una vivienda. También lo es contar con una calidad ambiental en el lugar donde se vive y tener acceso a los servicios y equipamientos. Cuestiones que indican que el tema de la vivienda debe ser abordado desde una perspectiva integral que contemple todos estos aspectos. El “problema de la vivienda”, en particular la vivienda para los sectores de más bajos ingresos, no es un problema sectorial sino que, debido a su continuidad en el tiempo y a su progresivo incremento, es un problema urbano estructural; y como tal debe ser considerado en la definición de los proyectos para la transformación de la ciudad.

El PEDESUR formula proyectos para la transformación estructural de la ciudad que se proponen alcanzar mejores condiciones de calidad de vida urbana, creando nuevos espacios públicos y una nueva imagen de la ciudad, predisponiendo la ciudad para el desarrollo de nuevas actividades en acuerdo con el rol que Baradero desempeñará en la región. El logro de estos objetivos se dará progresivamente en el tiempo, en la medida en que esos proyectos tengan una base real de apoyo.

Conseguir que estos proyectos sean sustentables significa tener en cuenta que deberán estar acompañados por una serie de decisiones y medidas específicas que hagan viable el desarrollo de la ciudad. Densidades de población adecuadas, nuevos equipamientos y espacios públicos son pensados en función de estos proyectos. La vivienda refuerza de esta manera su rol de elemento estructural en la ciudad. En función de ellos es, por lo tanto, que este PEDESUR formula una política de vivienda, la vivienda de interés social, y el uso residencial en general; y define los distintos aspectos en ella comprendidos.

## LA VIVIENDA SOCIAL OBJETIVOS DE LA POLÍTICA

La Municipalidad de Baradero tiene una extensa experiencia en la ejecución de emprendimientos relacionados con la vivienda social.

Si bien se han mejorado las condiciones del crédito para la vivienda, amplios sectores de la población de bajos ingresos, de inserción no formal en el mercado laboral o directamente marginados o excluidos, no se encuentran en condiciones de acceder a una vivienda con las mínimas condiciones de habitabilidad,

## Reubicación de los asentamientos irregulares en otro sector

## Plano 9º

## Plano N° 9

## Asentamientos irregulares

