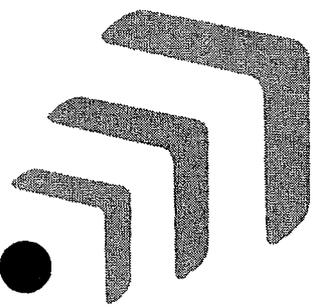




PLAN ESTRATÉGICO

MAGDALENA 2016 - 2040





ÁREAS DE GOBIERNO

INTENDENTE: Gonzalo Peluso

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Secretario: Prof. Rodolfo Tata

SECRETARÍA DE HACIENDA

Secretario: Cdor. Andrés Luciano García

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN, TURISMO Y AMBIENTE

Director: Med Vet Néstor Fernández

DIRECCIÓN DE CULTURA Y PRENSA

Director: Prof. Sergio Antonio Kendziura

SUBSECR GOBIERNO, PRODUCCIÓN Y PUEBLOS DEL INTERIOR

Sub-Secretario Daniel Cepeda

DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN, DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA

Directora: Prof. Daniela Peluso

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Director: Marcelo Sola

DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Director: Andrés Castelli

AUTORES

DIRECCIÓN: Arq. Rubén Pesci

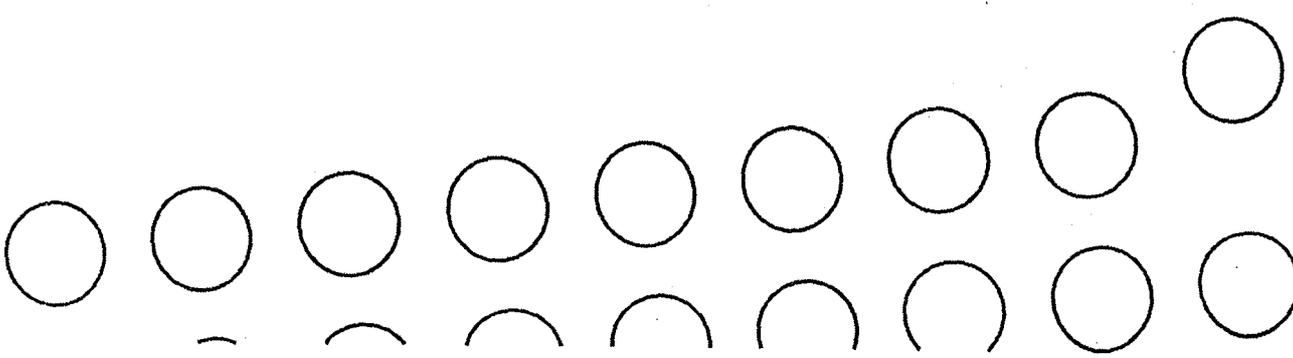
(por convenio de concurrencia profesional ad honorem)

EQUIPO TÉCNICO:

Arq. María Viviana Mariano, Oficina Técnica.

Arq. Abel Alejandro Turcatti, Obras Particulares.

Arq. Sebastián Horacio Botana, Subdirector de Producción.





ÍNDICE

1 Objetivos
Pag.04

2 Metodología
Pag.08

3 Investigación Participativa
3.1 Ecoforma
3.2 Socioforma
3.3 Econoforma
Pag.12

4 Estrategias, Programas y Proyectos
Pag.30

5 Proyectos prioritarios
Pag.33

6 Plan Regulator: criterios y alcances
Pag.44

7 Formas de Gestión
Pag.61

8 Cursos inmediatos de acción
Pag.63



MENSAJE DEL INTENDENTE

GONZALO PELUSO

"Conciudadanos: cuando apenas inicia este gobierno hemos querido avizorar un futuro mejor para nuestro distrito, construyendo entre todos el Plan Estratégico Magdalena 2016-2040.

Su contenido ha sido elaborado sobre la base de muchos talleres participativos a los cuales concurrieron los más diversos actores que conforman nuestra comunidad.

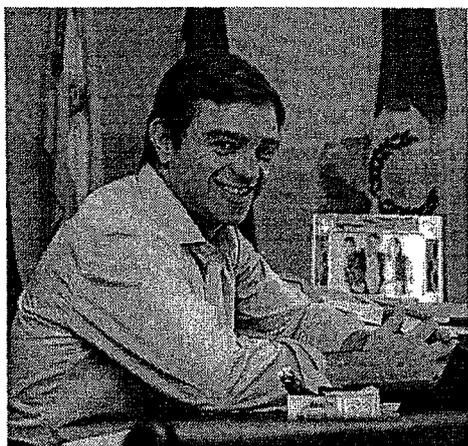
Contamos con un enfoque y una metodología de las más modernas de nuestro país para el diseño de un plan estratégico, constituyendo así un conjunto de estrategias, programas y proyectos que dan un marco claro de gobernabilidad a nuestro futuro, visto como política de Estado, superando los periodos de gobiernos, periodos electorales y pasiones momentáneas.

Esencialmente Magdalena apuesta por un gran desarrollo turístico en un marco de sustentabilidad ambiental, y contemporáneamente al afianzamiento de nuestra histórica capacidad agropecuaria, tendiendo a la incorporación de la industria para aumentar la generación de riquezas y empleos.

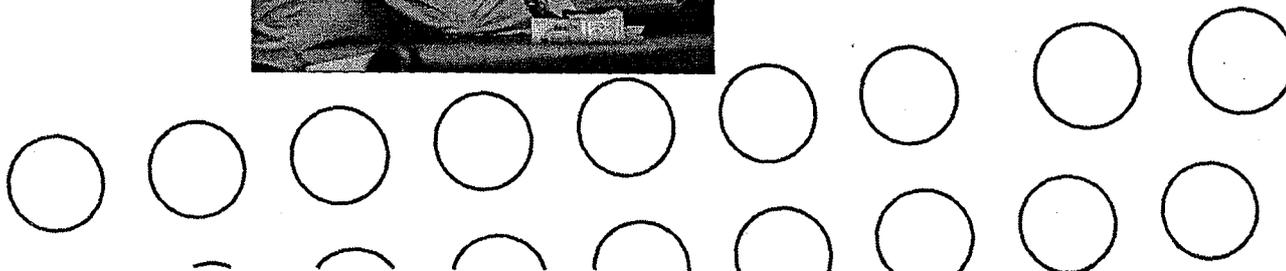
También se han concertado los principales criterios de ocupación y uso del suelo, como base para el nuevo Plan Regulador, aspiración que se venía postergando desde hace muchos años.

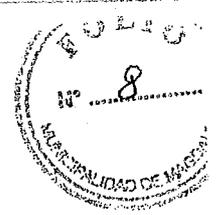
Con este rumbo, será más segura y prudente nuestra tarea de gobernar, y aumentará la gobernanza social de nuestro accionar viéndose facilitada la tarea del pueblo proponiendo sus aspiraciones y controlando nuestras decisiones.

Invitamos a todos a sumarse a este esfuerzo, haciendo del Plan Estratégico Magdalena 2016-2040 un espléndido ejercicio de convivencia democrática en un marco republicano.




Lic. Gonzalo Peluso
Intendente





¿QUÉ ES UN PLAN ESTRATEGICO?

Se trata de un estilo de planificación que desde hace 50 años viene predominando en los países mejor organizados, donde la visión esencial de lo que se quiere obtener es lo que marca el rumbo. De ese modo los restantes planes de aplicación concreta como puede ser el ordenamiento territorial, planes de transporte, de salud, educación, desarrollo económico, etc., encuentran un marco y unas formas de misión y ejecución, que aumenta la gobernabilidad y eficiencia del accionar público y privado.

Este tipo de planes surgieron para la organización empresarial pero luego fueron paulatinamente siendo adoptados para la planificación de las acciones de bien público en el marco de la organización del Estado.

Es habitual que los planes estratégicos se construyan con tres niveles de aproximación para la toma de decisiones:

- # **Estrategias:** lineamientos generales para la planificación y el seguimiento de los grandes campos de actuación.
- # **Programas:** el conjunto de aspectos específicos de cada estrategia, incluyendo ya directivas más concretas y aplicadas a la realidad.
- # **Proyectos:** la herramienta de decisión e inversión puntual de los diversos aspectos que contiene cada programa en el marco de la estrategia.

El plan estratégico contiene también indicaciones precisas sobre el tiempo de aplicación de cada uno de sus proyectos, ya sea los de corto plazo o acción inmediata, los de mediano plazo en el marco de los primeros 5 años de aplicación del plan, y los de largo plazo a ser implementados en el horizonte de tiempo más amplio de este Plan 2016-2040.

El Plan Estratégico debe servir para la toma de decisiones de todos los miembros del sector público y de los principales referentes del sector privado, en un marco de aumento de los consensos públicos y la concertación de los más diversos intereses



1 Objetivos





1 Definir participativamente la visión del Partido de Magdalena para las próximas décadas, y las misiones que se deben cumplir para alcanzar esos objetivos.

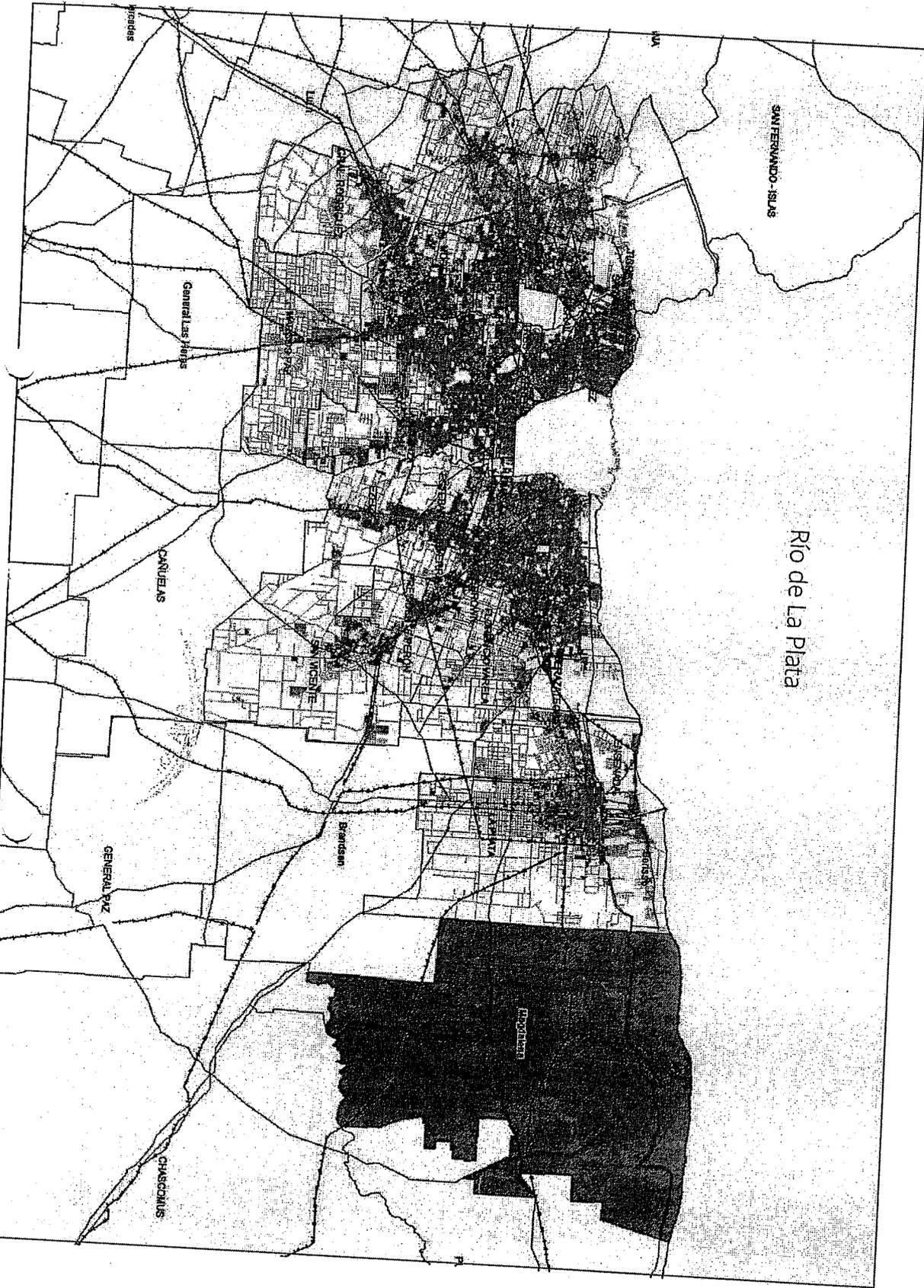
2 Detallar las estrategias, programas y proyectos, siempre sobre la base de los talleres participativos y las investigaciones realizadas en consecuencia, de manera de tener una verdadera guía para desarrollar sustentablemente el distrito tanto para el sector público como para el sector privado

3 Extender esa mirada a los partidos vecinos, para tener una visión regional e incluyente.

4 Jerarquizar el accionar de Planeamiento en el Distrito, para aplicar rápida y eficazmente este Plan Estratégico

Localización del partido de Magdalena en relación a la Ciudad de La Plata y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Notese las ventajas de las cercanías de Magdalena con los grandes conglomerados urbanos de Buenos Aires y La Plata.

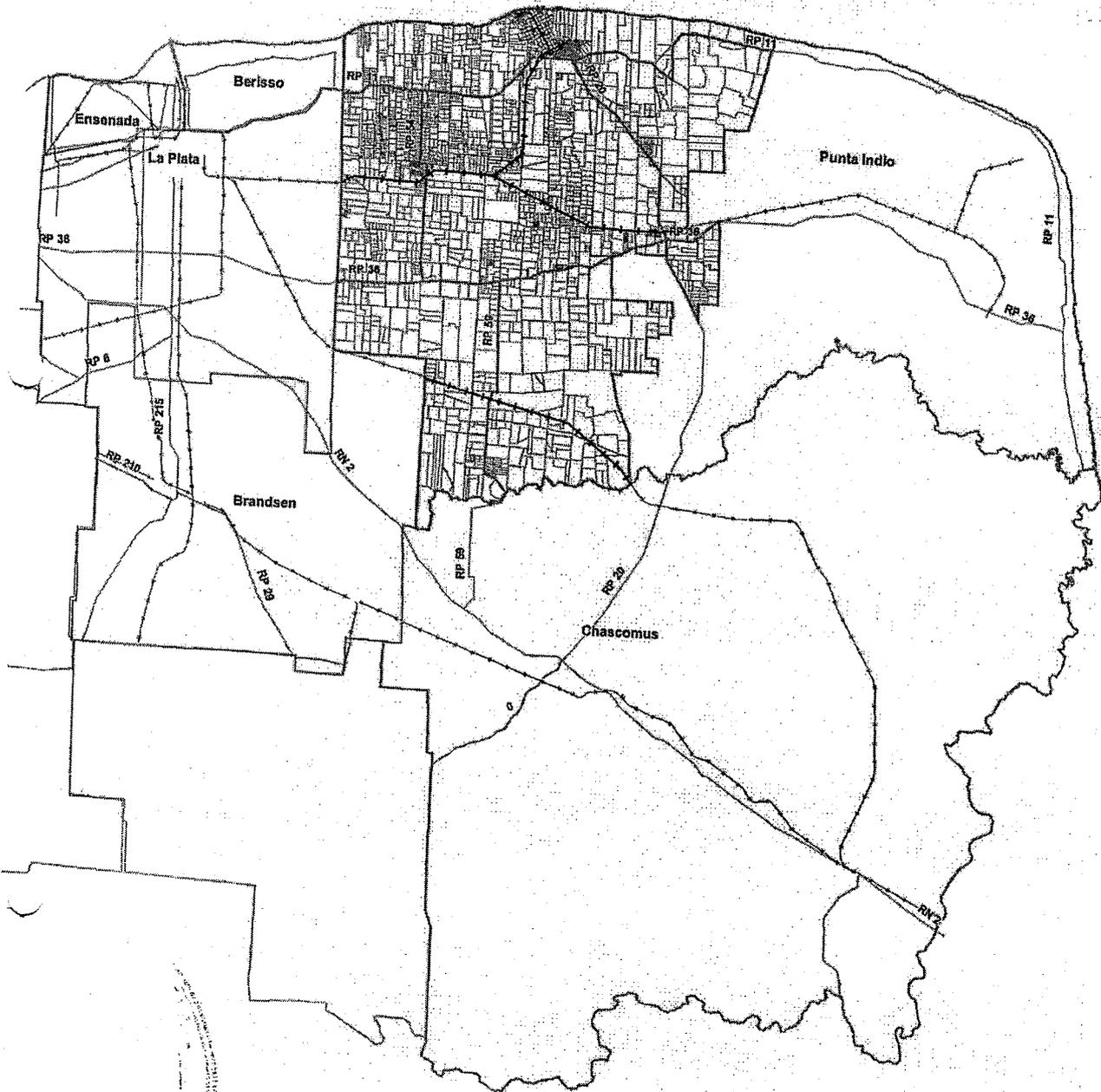


Plano del partido y los partidos aledaños

Corresp. Exp. Lcta 5 N° 2107/12

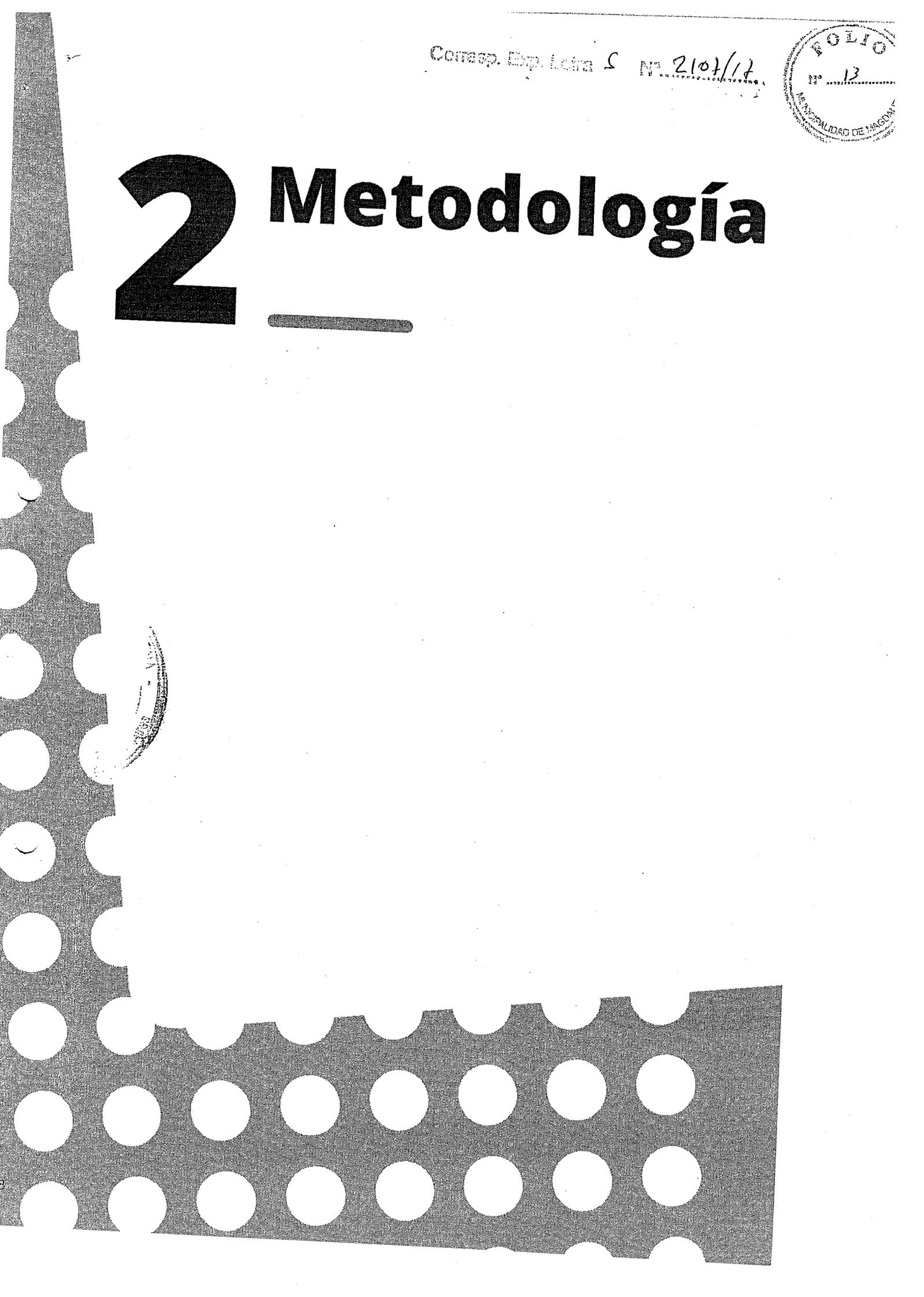


Vease la conexión vial de Magdalena con los partidos vecinos.



Rutas Partido de Magdalena	
Rutas Regionales	
F.F.C.C	
Partidos	

2 Metodología





Este Capítulo se corresponde con la explicitación de los principios generales para la sustentabilidad del Distrito y contiene además referencias generales a su proceso de aplicación.

proceso de producción de nuevos conocimientos y nueva gestión, que puede abrirse como demanda ineludible de sus actores, desde una perspectiva ambiental del territorio. Al efecto de profundizar la comprensión del enfoque aplicado, los principios mencionados se presentan seguidamente en forma sintética.

En ese sentido, el objetivo general de la presente propuesta es contar con un Plan Estratégico que promueva el desarrollo sustentable del Partido de Magdalena, en relación articulada con los otros Partidos de la región, y recualificando la ciudad, en un proceso de integración barrial, generando oportunidades socioeconómicas en la búsqueda de la inclusión social, y asociado todo ello también, a la oferta turística y recreativa que ofrece en todo su esplendor y magnitud, el extenso litoral sobre el Río de la Plata.

Planos Esenciales

Se destacan cuatro planos esenciales que deben ser considerados como base epistemológica para las estrategias de desarrollo sustentable **urbano-ambiental; inclusión social; innovación y empleo; y transformación municipal.**

Para ello se adoptan los criterios generales de desarrollo sustentable asumidos por Naciones Unidas, y que adquieren carácter de "innegociables" para la construcción de un Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable:

La lectura de los sistemas de interfases territoriales (punto de encuentro y superposición de sistemas distintos, a través de los cuales, pueden darse múltiples canales de interrelación, capaces de contener intensos flujos de materia, energía e información, tanto naturales como sociales, permite abordar un nivel más profundo en la interpretación del territorio, estructurando la misma en dos "macrosistemas" referidos a su "Ecoforma" y a su "Socioforma".

» El crecimiento económico responsable, en un marco de aumento de la competitividad, mediante un desarrollo tecnológicamente avanzado y democráticamente consensado.

Se entiende por **Ecoforma**, la forma profunda, integral y compleja de la macro, medio y micro escala del territorio, que genera una respuesta a los condicionantes naturales y a la identidad del paisaje cultural.

» La búsqueda irrenunciable de la inclusión social, en un marco donde la inclusión no es solo el aumento de oportunidades de generación de riqueza y empleo, sino de oportunidades de educación, creatividad, emprendedurismo, mejor distribución de esas oportunidades y aumento del principio fundamental de la justicia.

Mientras que se define a la **Socioforma**, como la forma de la deseabilidad social del territorio sobre la base del desarrollo local, la generación de empleo y la inclusión de todos los sectores.

» El cuidado ambiental en todas sus actuaciones, pero donde es valiosa no solo la conservación de la biodiversidad, sino de la diversidad cultural y la identidad histórica, con atención preferente a evitar riesgos y desastres, ya sean provenientes del cambio climático, de la contaminación, de la pérdida de los servicios ambientales y del deterioro de la eficiencia general del sistema y la trama de la vida.

En ese marco de campos de actuación para la sustentabilidad urbano territorial, se establecen otros dos campos vinculados con la modelación temporal e institucional de los procesos, como capacidad comunicacional para orientar la comprensión de la complejidad, a través de las ideas de la **Forma de Gestión y el Tiempo Forma.**

Los Principios de la Sustentabilidad Urbana

Se define como **Forma de Gestión** a la forma concreta de implementación que precisa todo proceso de gestión efectiva del desarrollo de un territorio, en el marco de la institucionalidad y gobernabilidad del sistema, con la finalidad de llevarlo a la realidad y a su continuidad.

Como producto de una vasta experiencia en gran cantidad de proyectos urbanos y regionales, se ha concebido y desarrollado y aplicado en términos experimentales una serie de invariantes o principios de la sustentabilidad urbana, como emergentes de la mencionada praxis. Por ello, se podría afirmar que la modelación de sistemas habitables (como son las ciudades y los territorios en los que la presencia del hombre es intensa) requiere de su mejor inserción en los ecosistemas naturales que la rodean o en los que se instala, al tiempo que sea la mejor respuesta a los deseos de sus habitantes en pos de la sustentabilidad.

Se define **Tiempo Forma** a la modelación de las etapas en el tiempo (corto, mediano y largo plazo) que se necesitan para que suceda lo planificado, en términos de sustentabilidad o capacidad adaptativa de la ciudad o región.

Y al mismo tiempo, una fundamental consideración de sus procesos de evolución en el tiempo, para ser capaces de adecuarse a los cambios que requieren los sistemas vivos, encontrando formas de gestión que garanticen la mayor gobernabilidad del proceso y la apropiación por parte de todos los grupos sociales.

El abordaje de los campos mencionados, se hará a través de la implementación de tres métodos holísticos:

Métodos Holísticos

» **Percepción Ambiental:** es la manera de representación del imaginario social de los procesos complejos de naturaleza, ya sea cognitiva como afectiva, a través del cual la persona atribuye significado/s al propio ambiente socio-físico.

La aplicación de esta concepción es capaz de generar un



» **Interfases (naturales y sociales):** se entiende como el área de interacción o de borde entre dos o más ecosistemas, donde mayor es el intercambio de flujos de materia, energía o información. También llamado punto de encuentro y superposición de sistemas distintos, a través del cual se dan múltiples canales de interrelación.

Por ello se trata al mismo tiempo del área o zona de mayor diversidad que se presenta como un método de síntesis de las relaciones complejas de cualquier sistema ambiental, que otorga una gran eficiencia sistémica ante cualquier diagnóstico.

» **Patrones:** es la unidad mínima, instituida por repetidas operaciones de comportamiento del ambiente.

Los patrones, se pueden definir como registros de unidades del ambiente, que conllevan la memoria genética y social del mismo, cuya reelaboración conduce a la formulación de alternativas sustentables.

El ambiente es un lenguaje y los patrones son la gramática de ese lenguaje consciente.

Justificación del Enfoque Proyectual Propuesto

¿Qué es?

La metodología propuesta es un instrumento adecuado para llevar a cabo un proceso proyectual sumamente dinámico, eficiente y eficaz. La misma ha sido desarrollada y altamente experimentada en numerosos proyectos de relieve nacional e internacional.

Está específicamente concebida para orientar "sistemas complejos" (como son los territorios) hacia su sustentabilidad, a través del abordaje específico de procesos de gobernabilidad de sus dinámicas territoriales y urbanas.

¿Por qué a través de la dimensión territorial y urbana? El territorio constituye el escenario, de dimensión espacio temporal, en el que impactan las políticas públicas y privadas.

Elucidar los comportamientos comunitarios en el espacio ayuda a reencauzar los marcos estratégicos de gestión.

Optimizando las pautas de comportamiento de comunidad en esta dimensión se producen efectos sobre el resto del marco de gestión, fundamentalmente en términos de calidad. Tanto de calidad de vida presente como para las generaciones futuras, especialmente si la gestión considera arribar al logro del desarrollo sustentable del territorio, en términos amplios es decir abarcando la sustentabilidad ambiental, social y económica.

Por otra parte, esto contribuye a la calidad de la gestión pública en sí misma, considerando que los postulados del Sistema de Naciones Unidas, plantean como meta incuestionable que los países procuren su crecimiento económico compatible con la equidad social y el mantenimiento de sus ecosistemas. ¿Para qué desarrollar un proceso de gobernabilidad territorial hacia la sustentabilidad?

Introducirse a los mencionados "sistemas complejos" a través de la dimensión espacial garantiza el tratamiento de la interfase que interesa directamente a la comunidad; interactuando en esta dimensión.

El territorio se comporta como la más grande "interfase" con la comunidad, quien observa y advierte en la misma, los múltiples efectos de las acciones o inacciones de las políticas públicas que alteran benéficamente o no sus condiciones de calidad de vida.

¿Con quién hacerlo?

Incluir en el proceso (tanto en la fase de diagnóstico, como en la fase propositiva creativa) a los involucrados como protagonistas es, no sólo una condición de legitimidad y de inclusión social sino una necesidad para poder afrontar la complejidad, en un dialogo de saberes profundamente proyectual.

¿Cuándo hacerlo?

Encarar procesos de este tipo es siempre oportuno desde el punto de vista de las demandas de la propia ciudad y del territorio; y lo es desde el punto de vista de la gestión institucional cuando las condiciones de gobernabilidad del sistema así lo requieran, como una oportunidad de renovación del contrato social; o cuando las demandas de un sector generen una presión sobre el interés público.

¿Cómo hacerlo?

Desarrollando un "proceso de concertación" sobre la base de las aspiraciones de la propia comunidad, pero dirigido con profundidad técnica, combinando ambos tipos de destrezas, que se contactan y registran fundamentalmente en una serie de instrumentos técnicos sobre los respectivos aspectos cognitivos de aprehensión de la dimensión espacial: "los mapas", que se construirán entonces con los saberes de la comunidad y los recursos y destrezas del equipo.

En ellos se busca sintetizar tanto la "actitud" de la comunidad, en referencia fundamentalmente a la deseabilidad del sistema y su modelo de organización público-privado, como también la "aptitud" que demuestra a través del saber ver, de la percepción de las miradas sociológica, ecológica y estético-paisajística.

¿Es un proceso recomendable para niveles de gobierno que aspiran a ejercer gestiones de calidad institucional?

La atención de la inmediatez, el aprovechamiento de las oportunidades, la creación de nuevas oportunidades, la flexibilidad del marco institucional a nuevos procesos, la agilidad con que ellos se resuelvan y finalmente el resultado exitoso de las intervenciones definen una gestión exitosa, que sin embargo hoy es sabido puede no operar en términos de sustentabilidad ambiental, económica, y social

Se ha referido que el proceso aquí propuesto, si bien utiliza insumos de carácter transdisciplinario, está concebido



de modo que en este caso específico, se pueda identificar ágilmente aquellas ideas fuerzas movilizadoras del territorio, que constituyan la razón de ser de una nueva vocación para la micro región y que se traduzca en un modelo urbano sustentable para el Partido de Magdalena.

¿Cuáles son las instancias participativas que se previeron?

Por este mismo carácter dinámico, que intenta dar ágil respuesta a las demandas de la agenda de la discapacidad social como institucional, el proceso plantea la consulta en momentos concentrados y específicos, que se conciben sin embargo, con un perfil "muy proyectual" e integrador, para orientar la acción público-privada en un escenario de estructura territorial de modo que la misma deje de representar el receptáculo inabordable de las demandas para tomarse clara y operable.

Para poner en práctica esta metodología, se diseñó un cronograma con la particularidad de su realización en corto plazo y la terminación del plan para fin del 2016.

CRONOGRAMA AÑO 2016

PROYECTO PLAN ESTRATEGICO										
ETAPAS	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
1/ Reunión Interna. Ambiente Natural	■	■								
2/ Socioforma y 1er Encuentro Público			■							
3/ Socioforma y 2do. Encuentro Público				■						
4/ Jornada Urbanística 3er. Encuentro Público					■					
5/ Forma de Gestión 4to Encuentro Público						■				
6/ Programa de Acción y 5to Encuentro Público							■			



3 Investigación participativa y resultados





El proceso de participación antes mencionado tuvo instancias de taller interno con todo el gabinete municipal y la presencia de distintos concejales, e instancias de taller externo con múltiples ciudadanos participantes.

De los talleres internos se recogieron tres informaciones fundamentales:

*Las tareas en curso por el gobierno municipal y distintos proyectos provinciales y nacionales.

*Los distintos proyectos que se están encarando por el Municipio, la Provincia o la Nación.

*La opinión del Gabinete y otros funcionarios destacados, sobre los principales conflictos y potencialidades del Distrito y su pertenencia regional.

De los talleres externos se obtuvieron unas interesantes propuestas y sugerencias con la participación de un numeroso grupo de ciudadanos.

Esto supone una investigación rigurosa de tipo participativo. O sea que además de recabar y analizar toda la información disponible, se busca la opinión calificada de actores locales, que tienen en su haber una amplia experiencia y vivencia de las cuestiones del Distrito.

Además el dialogo entre todos estos actores multiplica el conocimiento y lo selecciona y jerarquiza en función del propio debate.

Se superan entonces dos categorías que por separado son insuficientes: la pura investigación y la pura participación. La investigación participativa articula estos dos planos y los verifica y cualifica a través del dialogo.

Es de destacar que ese dialogo tuvo una lista amplia de participantes, a los cuales se los invitó a ser además de actores también autores o co-autores del Plan, motivando así su compromiso y su opinión reflexiva.

La nómina de co-autores, sin perjuicio de haber olvidado alguno, es el mejor testimonio del proceso participativo realizado:



LISTA DE PARTICIPANTES

Gerardo Agostegui
 Emiliano Amondarain
 Cristian Andrade
 Leandro Arrechea
 Juan Agustín Arteta
 Roberto Basco
 Carlos Battaglino
 Mónica Bentivenga
 Cristina Bernardes
 Rubén Blanco
 Pablo Briguez
 Sebastian Botana
 Fernando Bozzolo
 Nector Castelli
 Julio Cesar Castelli
 Daniel Cepeda
 José Raúl Ceratto
 Alejandro Chelli
 Roberto O. De Biasi
 Leonardo De Biasi
 Omar De Gregorio
 Rosana D'ippolito
 Noelia Domeco
 Santiago Espinoza Aramburu
 Nicolás Etchevest
 Mauricio Etchevest
 Néstor Fernández
 Ricardo E. Fernandez
 Cristina Nidia Figueroa

Roberto Fernández
 Matias A Flores
 Juan C Fusé
 Andrés García
 Raúl Gómez
 Isabel Giardinelli
 Hugo M. Hernandez
 Esteban Hernando
 Lisandro Hourcade
 Sergio Kendziura
 Gustavo Labarere
 Alfredo G. Leiva
 Luis Lisaso
 Ignacio Malagamba
 Viviana Mariano
 Ricardo O. Messina
 Monica Meza
 Cesar Moriondo
 Máximo Moral
 Gustavo Muguerza
 Walter A. Muñoz
 Roxana Navia
 Mariano Ochoa
 Mónica Ortega
 Juan Osinaldo
 Padre Nicolás Oyhamburu
 Johana Palacios
 Griselda Porcar
 Gonzalo Peluso

Daniela Peluso
 Marcelo Pernigotti
 Graciela Perugorria
 Rubén Pesci
 Daniel Pucacco
 Pedro Pucacco
 Walter Pulido
 Mariano Ramiro
 Alfredo Ramiro
 Hugo Ravina
 Martín Raffo
 Daiana Recalt
 Horacio Sala
 Adrián Salinovic
 Juan M Santiago
 Juan F Santiago
 Oscar Sibetti
 Sabrina Simurro
 Marcelo Sola
 Roberto Spassarini
 Juan Stoermann
 Rodolfo Tata
 Ricardo Tidona
 Abel Turcatti
 Roberto Veloqui
 Diego Viña
 Eliana Pauloni
 Celeste Pozzi



3.1 Ecoforma

La "ecoforma" o diagnóstico del medio natural, mostró grandes valores aún por desarrollar: la costa sobre el grandioso Río de La Plata, que además coincide con la Reserva de Biosfera del PARQUE Costero del Sur, y por otro lado la potencialidad de los suelos para la actividad productiva agropecuaria y el buen manejo posible de los pastizales pampeanos.

En base a estos criterios, en el taller se identificaron los siguientes conflictos y potencialidades:

CONFLICTOS

- › TALA INDISCRIMINADA DE MONTE
- › EXTRACCION DE MINERALES
- › BASURA
- › CICLOS DE DISCONTINUIDAD EN LAS POLÍTICAS
- › DIVISIÓN DE PARTIDOS Y FRACTURA DEL PARQUE COSTERO DEL SUR

POTENCIALIDADES

- › FLORA Y FAUNA AUTOCTONA
- › POLÍTICAS LOCALES MAS POLÍTICAS REGIONALES
- › PLAN DE DESARROLLO 77/88 SIRVE DE DIAGNOSTICO
- › TURISMO ESPECIALIZADO, AVES, RURAL
- › TURISMO HISTORICO
- › PATRIMONIO TANGIBLE E HISTORICO
- › COSTA DEL RIO DE LA PLATA
- › PROXIMIDAD AL CONGLOMERADO DE BUENOS AIRES
- › DESARROLLO FORESTAL EN ZONA COSTERA
- › PARQUE COSTERO DEL SUR

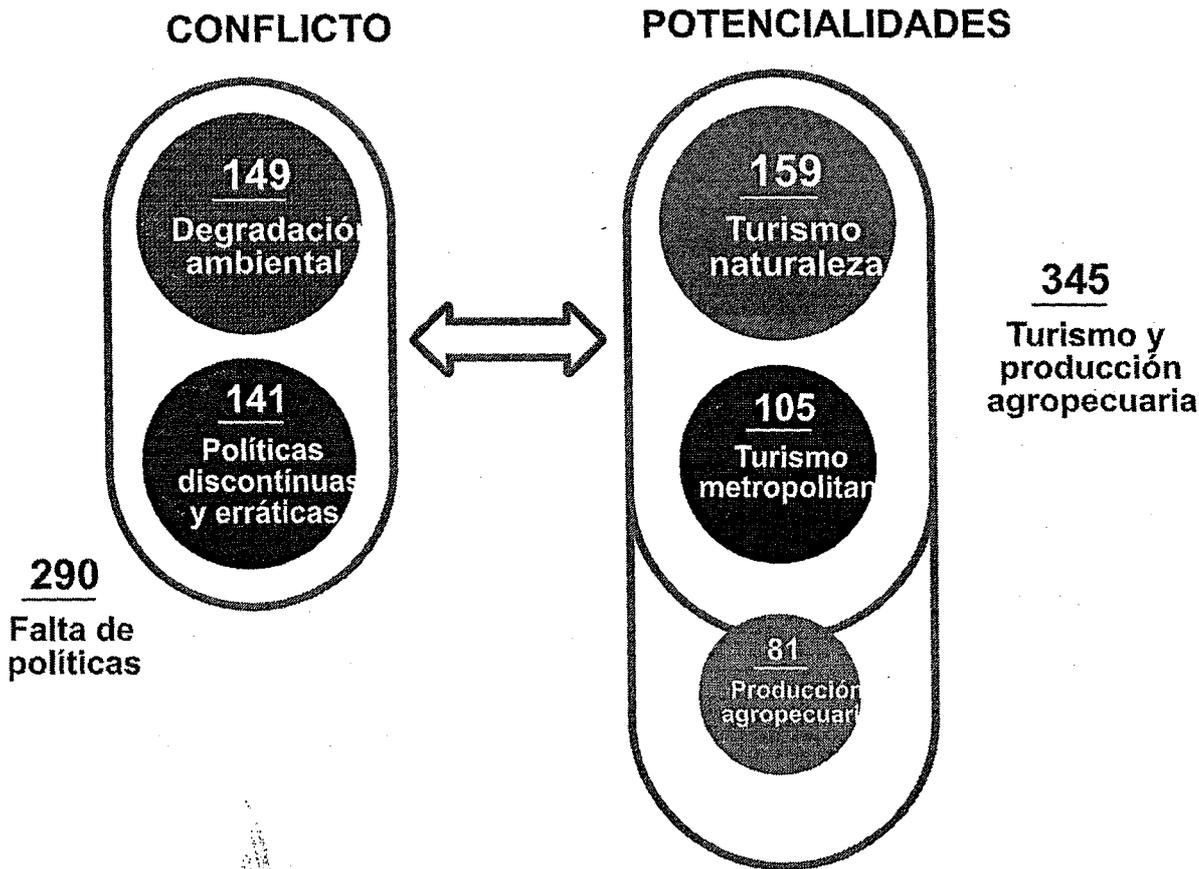




Utilizándose la metodología antes explicada, se realizó una matriz para jerarquizar las principales potencialidades. Ver a la derecha del cuadro.

POTENCIALIDAD POR CONFLICTO	TALA INDISCRIMINADA DE MONTE	EXTRACCION DE MINERALES	BASURA	CICLOS DE DISCONTINUIDAD EN LAS POLÍTICAS	DIVISIÓN DE PARTIDOS Y FRACTURA DEL PARQUE COSTERO DEL SUR	TOTAL	Valor inicial	TOTAL
FLORA Y FAUNA AUTÓCTONA	3	3	2	3	3	14	3	42
POLÍTICAS LOCALES MAS POLÍTICAS REGIONALES	2	2	2	3	3	12	3	36
PLAN DE DESARROLLO PARA SERVICIO DIAGNÓSTICO	3	3	2	2	1	11	2	22
TURISMO ESPECIALIZADO, AVES, RURAL	3	2	2	2	3	12	2	24
TURISMO HISTÓRICO	2	2	2	3	2	11	2	22
COSTA DEL RIO DE LA PLATA	3	2	2	3	3	13	3	39
PROXIMIDAD AL CONGLOMERADO DE BUENOS AIRES	2	1	1	3	2	9	3	27
DESARROLLO FORESTAL EN ZONA COSTERA	3	2	2	2	3	12	2	24
CICLOS DE CALIDAD	1	3	2	3	1	10	3	30
PARQUE COSTERO DEL SUR	3	3	2	3	3	14	3	42
TOTAL	25	20	17	27	21			
	3	3	1	3	3			
TOTAL	75	69	19	81	72			
		163		153				

La interpretación de dichas potencialidades dio lugar al reconocimiento de dos grandes estrategias, la gran potencialidad del Partido Costero para el turismo y la gran potencialidad productiva por ser el territorio de Magdalena caracterizado predominantemente por la estribación sur de la pampa ondulada.



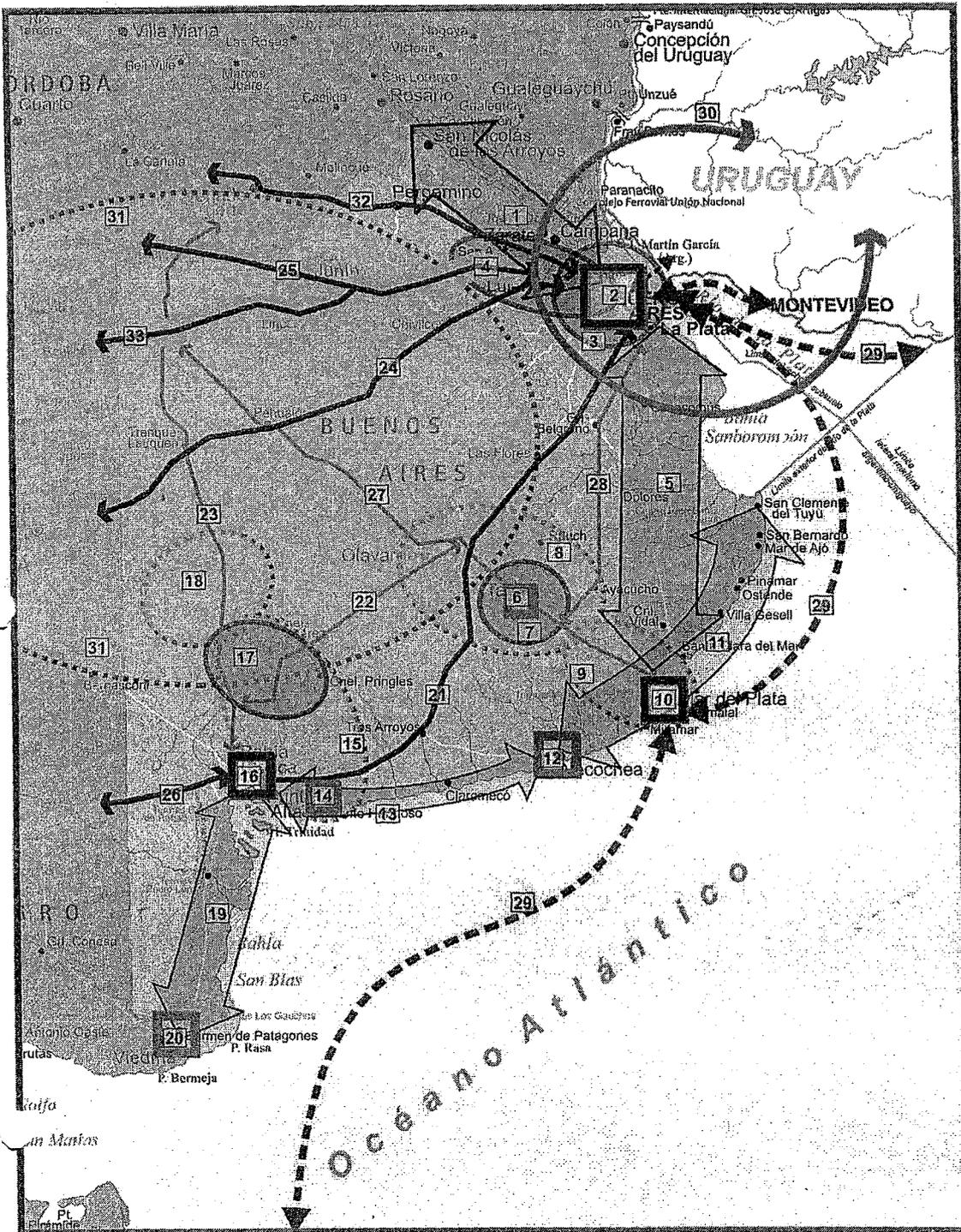
La estrategia de desarrollo turístico sustentable contempla una vieja aspiración de Magdalena con referencia a su gran potencial de costas sobre el Río de La Plata. También el turismo rural es hoy una gran potencialidad, si se considera el auge que ha tomado este tipo de turismo en la Argentina y en el mundo en general.

El viejo camino de carretas del pago de la Magdalena, que se originó en el siglo XVIII dio lugar con el tiempo a la instalación de grandes estancias, con cascos de gran arquitectura y jardinería, que hoy ya han sido considerados en la Reserva de la Biosfera de la Unesco, Parque Costero del Sur, y donde alguna de esas estancias están ya preparadas para el turismo.

Pero es el paisaje ribereño en su continuidad en toda la costa, el gran elemento de atracción, con playas de fina arena y limpias, bosques en galería de la especie talar en especial, que constituyen siempre un motivo de interés naturalista y ecológico en general.

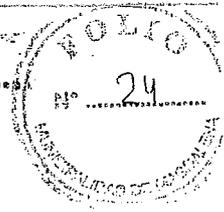
Este valor también se completa con los cursos de agua, cañadas y lagunas que van cruzando la ruta 11, con sitios importantes de pesca deportiva y recreación.

Estos atributos también fueron considerados en el PFETS 2016 (Plan Federal de Turismo Sustentable) y por ello se consideró este litoral como corredor potencial.



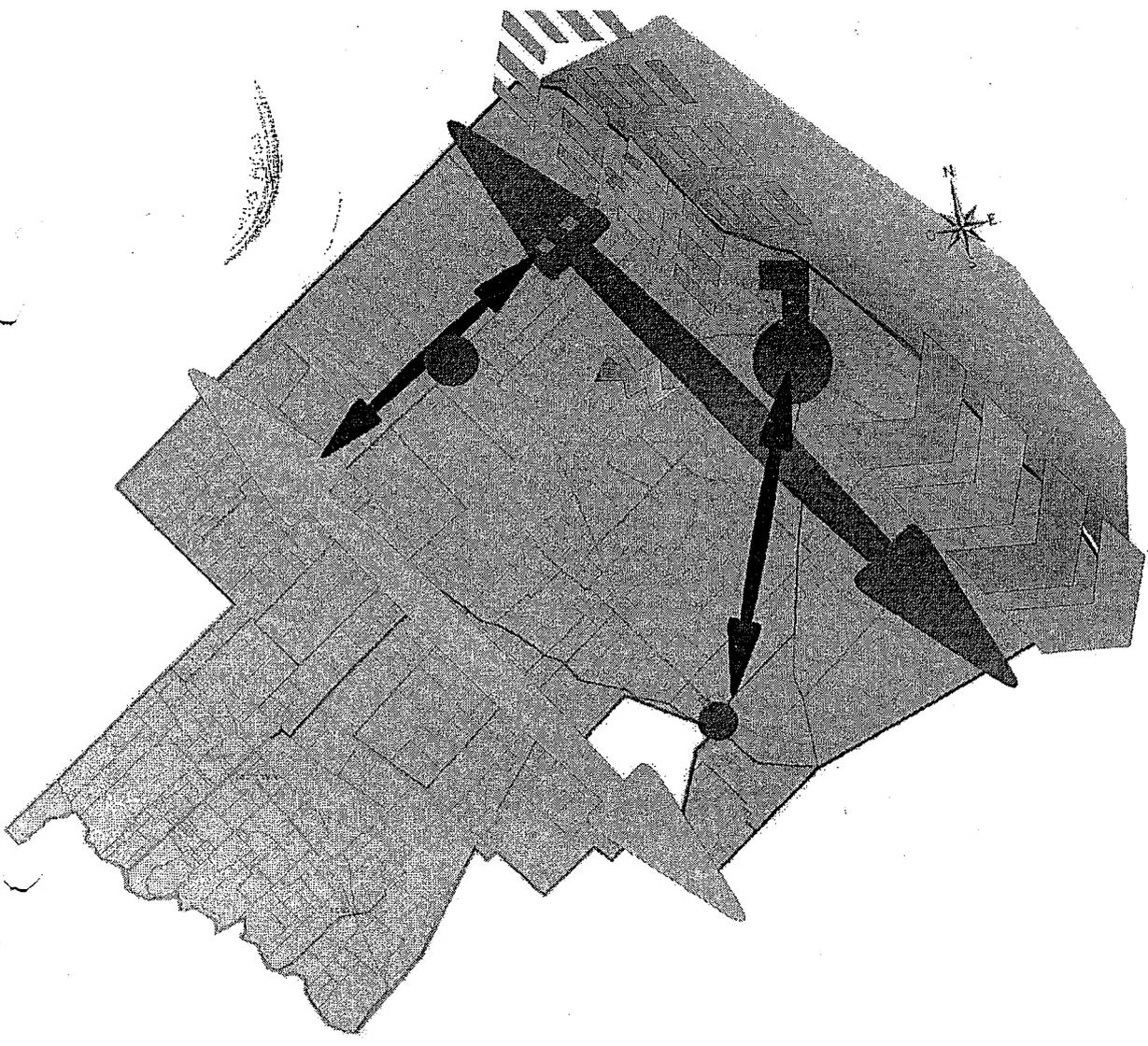
COMPONENTES DEL ESPACIO

1 Corredor del Paraná Inferior. 2 Puerta Ciudad de Buenos Aires. 3 Área Metropolitana de Buenos Aires. 4 Área Los Pagos de Areco. 5 Corredor Camino del Gaucho. 6 Puerta Ciudad de Tandil. 7 Área Sierras de Tandil. 8 Área Tandilla. 9 Área Mar y Sierras. 10 Puerta Ciudad de Mar del Plata. 11 Corredor Costa Atlántica Bonaerense. 12 Puerta Necochea. 13 Corredor Atlántico Sur Bonaerense. 14 Puerta Monte Hermoso. 15 Área Ventana al Mar. 16 Puerta Bahía Blanca. 17 Área Sierra de la Ventana. 18 Área Carhué - Guaminí. 19 Corredor San Blas. 20 Puerta Carmen de Patagones - Viedma. 21 Travesía Ruta Nac. 3. 22 Travesía Rutas Prov. 56 - 71. 23 Travesía Ruta Nac. 33. 24 Travesía Ruta Nac. 5. 25 Travesía Ruta Nac. 7. 26 Travesía Ruta Nac. 22. 27 Travesía Ruta Nac. 226. 28 Travesía Ruta Prov. 29. 29 Circuito Marítimo de Cruceros. 30 Circuito Transfronterizo Rioplatense. 31 Área de Lagunas y Fortines. 32 Travesía Ruta Nac. 8. 33 Travesía Ruta Nac. 188.



Pero también es de destacar la estrategia de producción rural sustentable, en este territorio final de las lomadas bonaerenses, con buenos suelos y buen drenaje.

Esta es la estrategia productiva más tradicional en Magdalena en la cual se está produciendo un intento de modernización con las prácticas de feedlot, labranza cero, etc. Sin embargo hay un potencial enorme aún por desarrollar y es el que se ha detectado en este Plan Estratégico.



Referencias

- Ruta Prov. 11
- Ruta Prov. 36
- Ruta Prov. 54
- Ruta Prov. 20

- Magdalena
- B. Bavio
- Vieytes
- Parque Costero del Sur

- Extensión P.C.S
- Rivera
- Cañada
- Extensión camino Rivera



3.2 Socioforma

La "socioforma", o la manera en la que la sociedad vive este territorio, muestra grandes potencialidades: el turismo y la producción rural, ambos creadores de riqueza y empleo, y la calidad de vida local, su sosiego, su forma más amigable de vivir. Surgen entonces dos estrategias centrales:

- » La capacitación y el emprendedurismo para el fortalecimiento de la aptitud de progreso, de manera de fortalecer el ímpetu hacia un desarrollo más potente y socialmente justo.
- » La custodia de la calidad de vida local como valor primordial para la atracción de inversiones. Lo cual incluye el desarrollo de redes asociativas, pero también de la defensa del ambiente y la cultura.

Un aspecto novedoso en estas estrategias es la visión de Ciudad Inteligente, que está creciendo como aspiración de las ciudades más modernas del mundo, en el sentido de la eficacia en la gestión de gobierno y su mejor articulación con las organizaciones sociales.

Del trabajo participativo emergió un amplio listado de conflictos y potencialidades.

CONFLICTOS

- › DESCONOCIMIENTO DE LA REALIDAD
- › DIFICULTAD DE CRECER
- › FALTA DE IDENTIDAD
- › NO TIENEN CLAROS SUS OBJETIVOS
- › VIVIR DE ESPALDA A SU PROPIA HISTORIA
- › POBREZA ATALAYA
- › CONSUMIDORES DE LA PLATA
- › PREJUICIOS CON EL TURISTA
- › MAGDALENENSES NO USAN LA COSTA
- › CRECE DE ESPALDA AL RIO
- › Poca CONSIDERACION TURISMO RURAL
- › ESTANCAMIENTO SOCIAL
- › VIOLENCIA FAMILIAR
- › POCO DESEMPLEO PERO PROFUNDO
- › DROGA
- › NO CONECTIVIDAD INTERNA
- › ATALAYA NO SEÑAL DE CEL.

POTENCIALIDADES

- › BUENAS COSTUMBRES
- › MANTENIMIENTO DE LAS TRADICIONES
- › ORGULLO ATALAYENSE
- › PRODUCCION Y NATURALEZA
- › PUEBLO PACIFICO
- › VIDA SALUDABLE
- › SEGURIDAD (VIVIR EN COMUNIDAD)
- › PROVEEDOR DE LA PLATA
- › DESARROLLO AGRARIO INNOVADOR
- › ATALAYA POTENCIAL TURISTICO
- › TURISMO RURAL
- › ESC. TECNICA / AGRARIA / INSTITUTO
- › PROYECTO CAMINO DEL GAUCHO



POTENCIALIDADES POR CONFLICTOS
 DESCONOCIMIENTOS DE LA REALIDAD
 DIFICULTAD DE CRECER
 FALTA DE IDENTIDAD
 NO TIENEN CLAROS SUS OBJETIVOS
 VIVIR DE ESPALDA A SU PROPIA HISTORIA
 POBREZA ATALAYA
 CONSUMIDORES DE LA PLATA
 PREJUICIOS CON EL TURISTA
 MAGDALENESES NO USAN LA COSTA
 CRECE DE ESPALDA AL RÍO
 Poca consideración al turismo rural
 ESTANCAMIENTO SOCIAL
 VIOLENCIA FAMILIAR
 POCO DESEMPLEO PERO PROFUNDO
 DROGA
 NO CONECTIVIDAD INTERNA
 ATALAYA NO SEÑAL DE CEL ETC.
 TOTAL Valor Inicial TOTAL

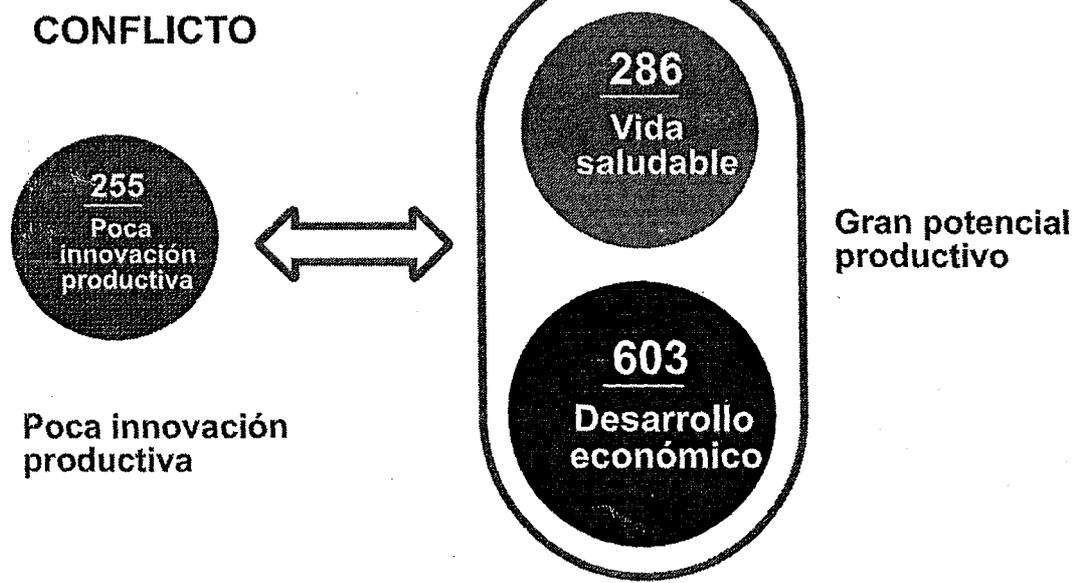
BUENAS COSTUMBRES	2	2	2	2	2	1	3	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	27	3	81
MANTENIMIENTO DE LAS TRADICIONES	2	2	3	1	2	1	3	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	29	3	87
ORGULLO ATALAYENSE	2	2	3	2	2	1	3	2	2	3	2	2	1	1	1	3	1	31	2	62
PRODUCCIÓN Y NATURALEZA	2	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	33	3	99
PUEBLO PACIFICO	2	2	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	32	3	96
VIDA SALUDABLE	2	2	3	3	3	1	2	2	2	2	3	2	1	2	1	1	3	35	2	70
SEGURIDAD (vivir en comunidad)	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	1	2	1	1	2	40	3	120
PROVEEDOR DE LA PLATA	3	3	3	2	2	2	3	3	2	3	3	2	1	3	1	2	1	38	3	114
DESARROLLO AGRARIO INOVADOR	2	2	3	3	3	1	3	2	2	2	3	3	2	3	1	3	2	40	3	120
ATALAYA POTENCIAL TURISTICO	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	2	2	1	3	1	3	3	41	3	120
TURISMO RURAL	3	3	3	3	3	2	3	3	2	1	3	2	1	3	3	3	1	40	3	120
ESCUELA Técnica/Agraria/Instituto	3	3	3	3	3	1	3	2	2	1	3	3	1	3	1	3	1	40	3	66
PROYECTO CAMINO DEL GAUCHO	2	2	3	2	3	3	2	2	2	1	3	2	1	2	1	3	1	33	2	726
TOTAL	29	30	36	30	33	21	36	28	27	27	33	28	14	28	14	27				
Valor Inicial	2	2	2	2	1	1	3	2	2	2	2	2	1	2	2	3	3			
Valor Final	58	60	72	60	33	21	108	56	54	54	54	66	56	14	56	28	81			





La construcción de cadenas de causas y efectos dio lugar a las gráficas conceptuales respectivas, donde la visión social estancada y la escasa visión territorial son temas decisivos. Que además dejan espacio para la droga y la pobreza.

POTENCIALIDADES



Sin embargo, los conjuntos de potencialidades son factores excelentes para superar aquellos conflictos. Las fuertes potencialidades de la producción y el turismo y la calidad de vida pueden canalizar una reforzada identidad paisajística pampeana. También deberá explorarse mejores canales para proveer a La Plata y crecer comercialmente.

Comuna En Isla S. M. 21/11/11

Esto da lugar a tres grandes estrategias:



El desarrollo turístico, pero que ahora debe ser visto en clave de generación de empleos y satisfacción de necesidades sociales. Debe destacarse la asociación de Magdalena y Atalaya como cabeceras del turismo histórico, religioso y recreativo costero.

El desarrollo rural, considerando la oferta de tierras de excepcional calidad, las potencialidades agropecuarias, la forma de accesibilidad vial, el paisaje, etc.

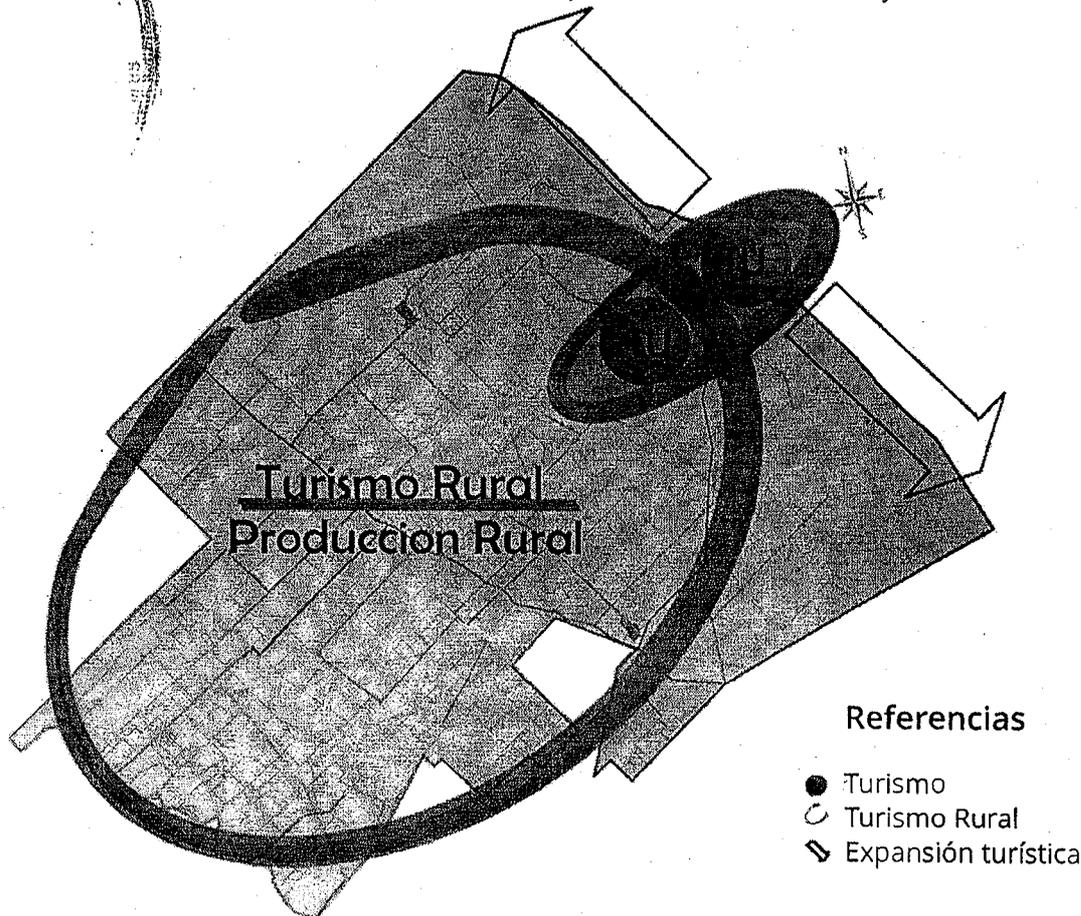
En este caso aparece el fortalecimiento de la ruralidad como forma de vida y producción con cuestiones a considerar como el hábitat rural, los caminos rurales y el eventual retorno del servicio de trenes.

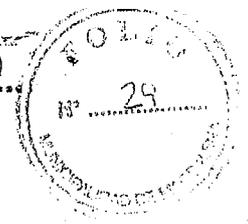
La calidad de vida, que tiene que ver con la vida tranquila, amistosa, de escala humana que aún se conserva en estos poblados y el territorio. En este último caso es esencial el desarrollo de la cultura local y la recuperación plena de la identidad rural pampeana, debiéndose considerar la plena satisfacción de los servicios básicos de la vida en sociedad.

Estas estrategias se transforman en acciones concretas para la mejora, que se focaliza en la estrategia de capacitación y emprendedurismo para fomentar la actitud de progreso y la estrategia de custodia de la calidad de vida local.

En el primer caso, se propone el fortalecimiento institucional del municipio para fomentar esa capacitación hacia el emprendedurismo, la concreta formación profesional a través de distintos proyectos y acciones, y la municipalidad inteligente que mejora la conectividad y la accesibilidad entre los funcionarios y los servicios.

Con relación a la calidad de vida se proponen dos programas fundamentales: el desarrollo de redes asociativas y la defensa del ambiente y la cultura.



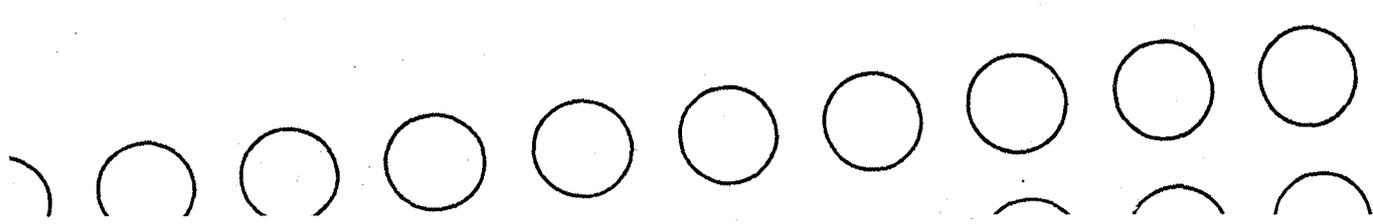


3.3 Econoforma

La "econoforma" o modalidades económicas y productivas que modelan el territorio, mostró también un panorama de oportunidades aún no suficientemente aprovechadas.

Ello permitió definir 3 programas:

- » De agroindustria alimentaria, fundamental para agregar valor a la ya de por sí rica producción agropecuaria, y asimismo aumentar el número de empleos vinculados al sector.
- » La mejora productiva en las prácticas tradicionales con consecuencia no solo de aumento de rentabilidad en las explotaciones sino de conservación ecológica.
- » La mejora de la comercialización de manera de asegurar los márgenes de ganancia necesarios y la prontitud en la distribución de la producción.

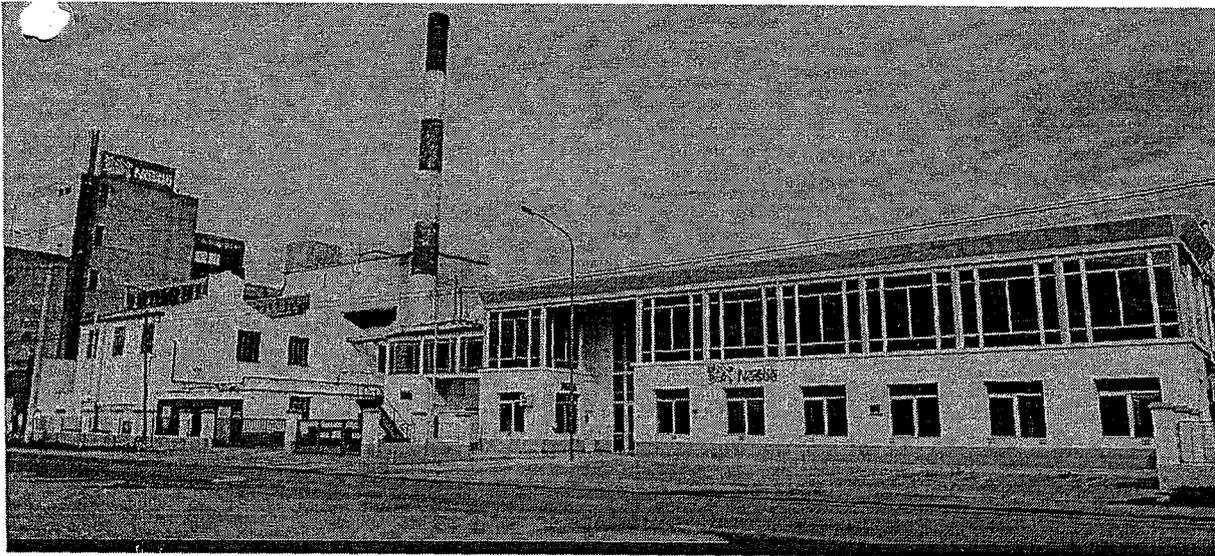


CONFLICTOS

- › NO HAY EMPRENDEDORISMO
- › TRABAS BUROCRATICAS
- › PROBLEMA LABORAL Y HABITACIONAL
- › NO HAY DEPORTES NAUTICOS
- › ESCASA MOVILIDAD SOCIAL
- › FALTA DE POLITICAS DE TURISMO
- › FALTA MANO DE OBRA CALIFICADA
- › DEPENDENCIA DE EMPLEO DEL ESTADO
- › BAJA EXPLOTACION DEL CAMPO
- › FALTA DE CAMINOS RURALES
- › ESCASO ACCESO DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN
- › FALTA DE CONTINUIDAD DE POLITICAS

POTENCIALIDADES

- › BOLSA DE TRABAJO
- › PASANTIAS EN EMPRESAS
- › DESARROLLO DEL TURISMO RURAL Y FIN DE SEMANA
- › TERRITORIO APACIBLE
- › ACTITUD DE LOS RECURSOS HUMANOS
- › TIERRAS BARATAS, INVERSION DE AFUERA
- › ASPIRAR AL CRECIMIENTO
- › COOPERATIVISMO
- › ESCUELAS TÉCNICAS (generan mano de obra)



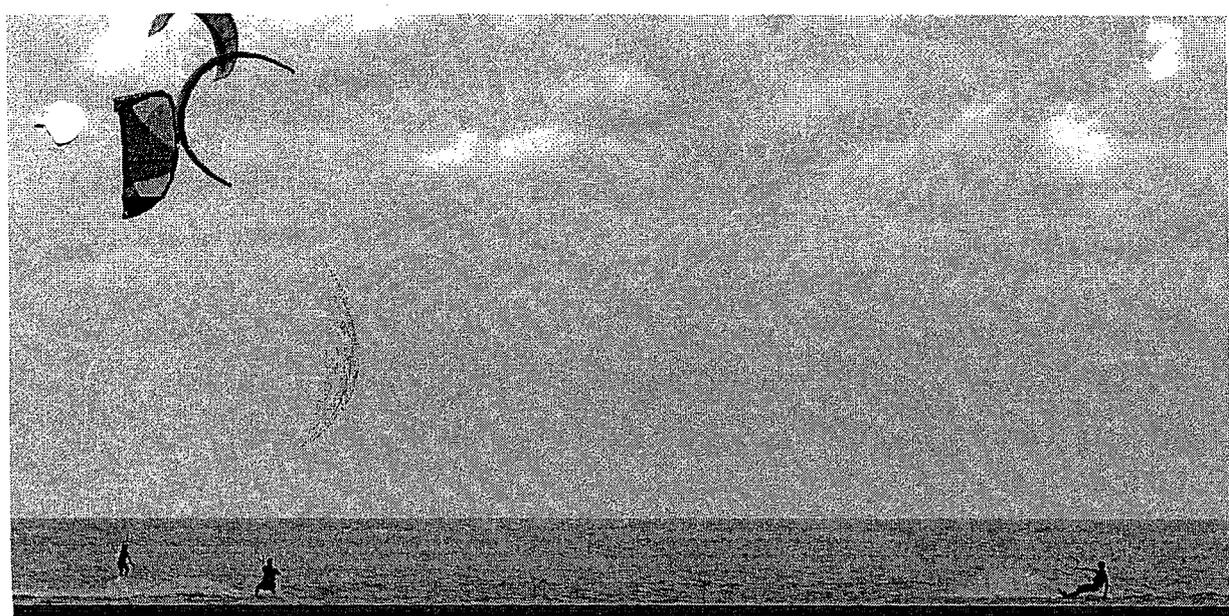


Usando la matriz de potencialidades por conflictos se perciben cuales son aquellas potencialidades que permiten disminuir o superar los conflictos.

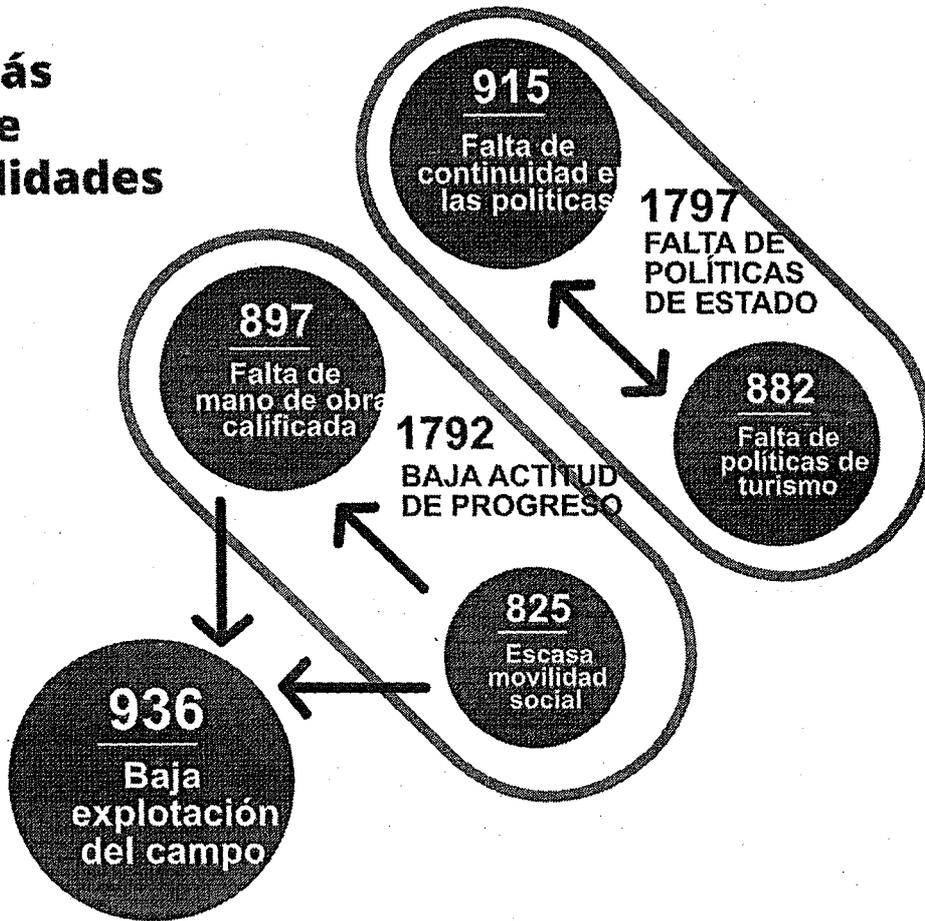
POTENCIALIDADES POR CONFLICTO	NO HAY EMPRENDERISMO	TRABAS BURCRÁTICAS	PROBLEMA LABORAL Y HABITACIONAL	NO HAY DEPORTES NAUTICOS	ESCALA MOBILIDAD SOCIAL	FALTAN POLÍTICAS DE TURISMO	FALTA MANO DE OBRA CALIFICADA	DEPENDENCIA EMPLEO DEL ESTADO	BAJA EXPLOTACIÓN DEL CAMPO	FALTA DE CAMINOS RURALES	ESCASO ACCESO DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN	FALTA DE CONTINUIDAD DE POLÍTICAS	TOTAL	TOTAL	
BOLSA DE TRABAJO	3	3	3	2	3	3	2	2	3	2	1	1	28	45	1260
PASANTIAS EN EMPRESA	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	17	39	663
DESARROLLO DEL TURISMO RURAL Y FIN DE SEMANA	1	1	2	3	2	1	1	1	2	1	2	1	18	42	756
TERRITORIO APACIBLE	3	1	2	2	2	3	2	1	1	1	1	1	19	22	418
ACTITUD DE LOS RECURSOS HUMANOS	3	3	3	2	3	3	3	3	2	1	1	1	30	27	810
TIERRAS BARATAS INVERSIÓN FUERA	1	2	2	1	3	1	2	2	1	1	1	3	20	39	780
ASPIRAR AL CRECIMIENTO	1	1	2	2	3	3	2	1	2	3	1	1	22	33	726
TOTAL	14	13	16	13	17	15	13	13	13	11	8	9			
	81	51	75	28	78	72	60	21	24	54	36	69			
TOTAL	1134	663	1200	364	1326	1080	780	252	312	594	288	621			

En el mapa conceptual adjunto se ven los conflictos principales formando conjuntos para advertir mejor su sinergia negativa.

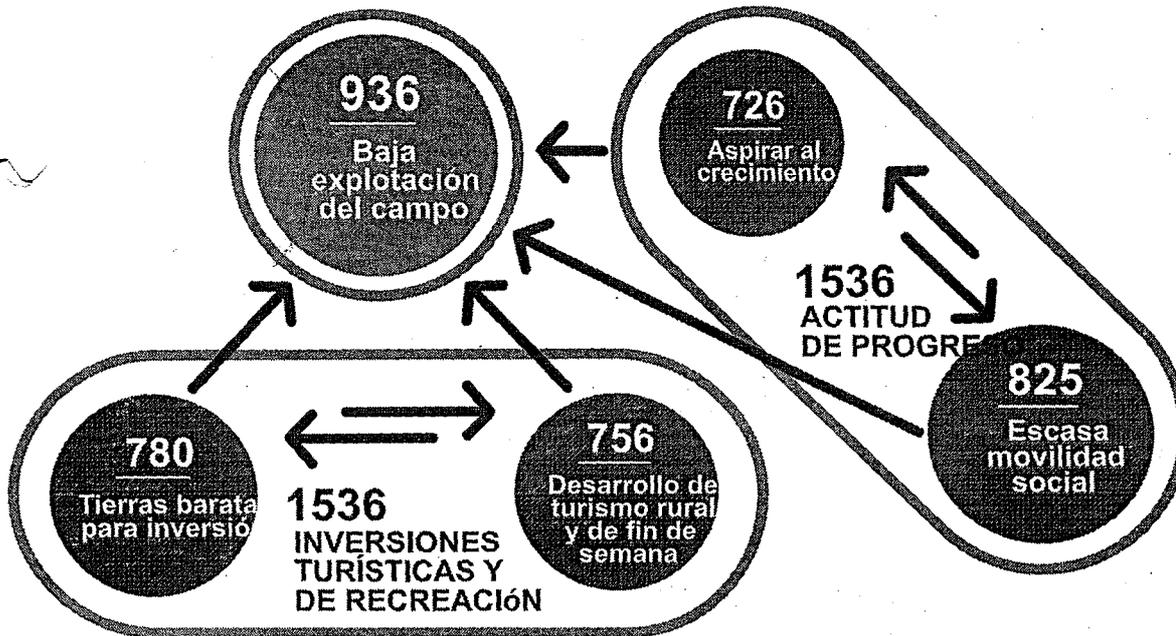
La falta de políticas de Estado y la consecuente discontinuidad, se alían a la baja actitud de progreso en buena parte de la población y producen bajo nivel de explotación productiva y de emprendedurismo.



Conflictos más alterantes de las potencialidades



Potencialidades más alterantes de los conflictos



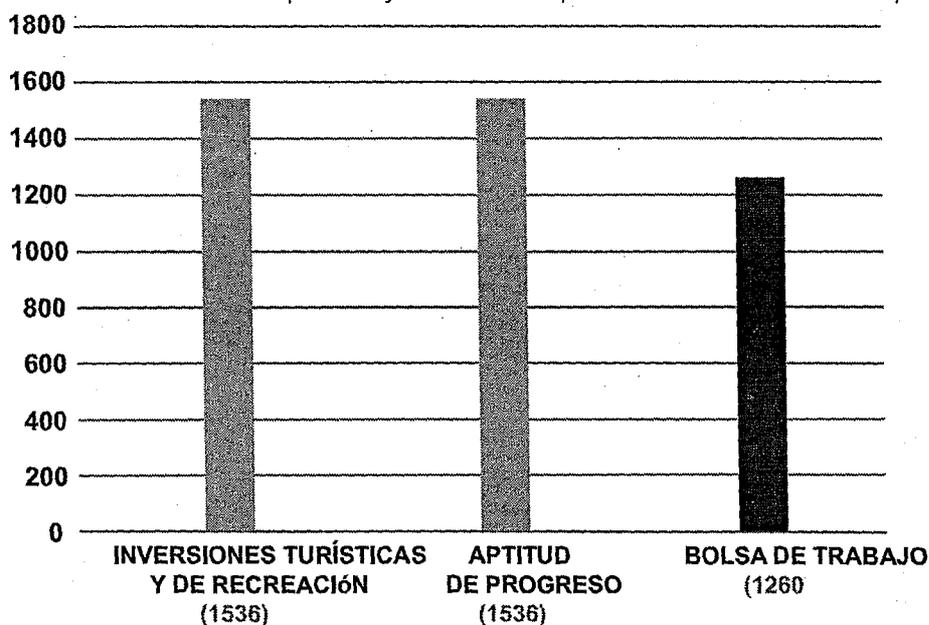


En la matriz adjunta se ilustra la forma en que las potencialidades alteran los conflictos produciendo conjuntos estratégicos para corregir los problemas. Obsérvese la potencia que tienen los conjuntos de inversión turística y de actitud de progreso, factores que pueden ser ayudados por la creación de una bolsa de trabajo.

Esta última es en realidad una herramienta gerenciada por el propio municipio, donde dialogan los que ofrecen empleo y los que lo necesitan, los que ofrecen productos y los que necesitan adquirirlos.

Este mecanismo está consustanciado con la idea moderna de que el municipio no es sólo un agente recaudador y facultado para restringir aspectos negativos, sino que pasa a ser un agente activo para el diálogo entre la producción y el trabajo.

A continuación, se ilustra el diagrama de barras mostrando las tres estrategias centrales para mejorar el desempeño económico del municipio.



Es en la econofoma donde reaparece con toda fuerza la producción rural sustentable, en una ocupación más integral y sustentable del territorio.

Se proponen programas de auspicio a la agroindustria, en particular en su vector agroalimentario, la mejora de la productividad y la mejora de la comercialización. Algunos puntos que merecen destacarse especialmente son:

Turismo:

Desarrollo del turismo costero y el turismo rural.

Industria:

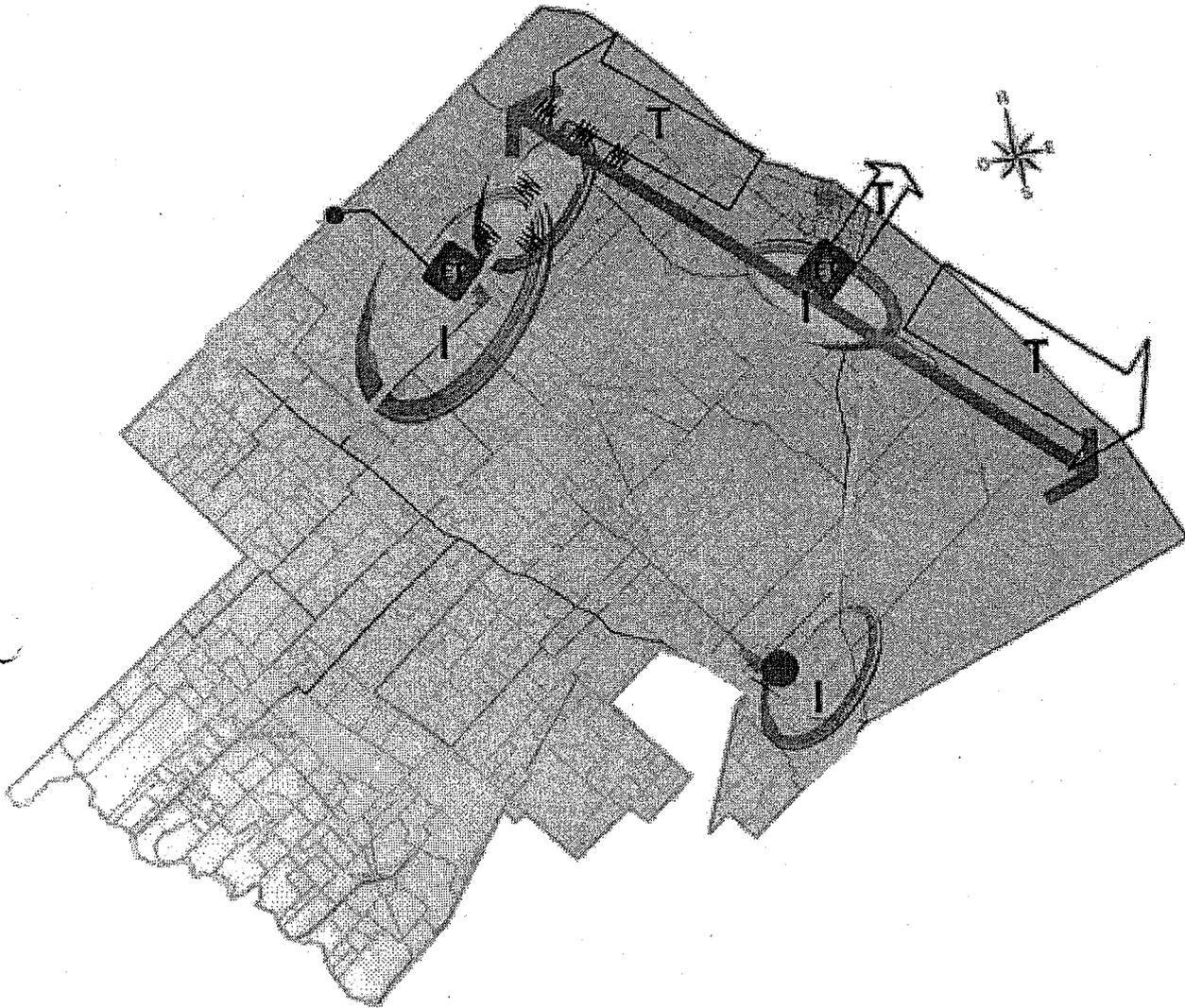
Desarrollo del Polo Industrial Vieytes.

Residencial:

Desarrollo del Corredor Residencial de la Ruta 11 hasta Magdalena y de la Ruta 54 entre El Pino y Bavio.

Agroindustria e industria alimentaria en general:

Desarrollo del corredor Bavio-Ruta 36.



Referencias

- | | |
|---|--|
|  Enclaves 2da Residencia |  Corredor Industrial Productivo |
|  Industria |  Veytes |
|  Turismo |  Correa |
|  Corredor Turístico |  Camino Correa |

4 Estrategias programas y proyectos

El conjunto de estrategias, programas y proyectos identificados, constituye una síntesis muy elocuente de la amplitud y abarcabilidad del Plan obtenido.

En la planilla correspondiente se ha agregado también una columna a la derecha con la estimación de corto, mediano y largo plazo para la ejecución de los proyectos, argumento que se retomará en las páginas siguientes.

ESTRATEGIAS



1
Estrategia de
TURISMO SUSTENTABLE

2
Estrategia de
**CAPACITACIÓN Y
EMPREDEDURISMO
APTITUD DE PROGRESO**

3
Estrategia de
**CUSTODIA DE LA CALIDAD
DE VIDA LOCAL**

4
Estrategia de
**PRODUCCIÓN RURAL
SUSTENTABLE**

5
Estrategia de
**ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**



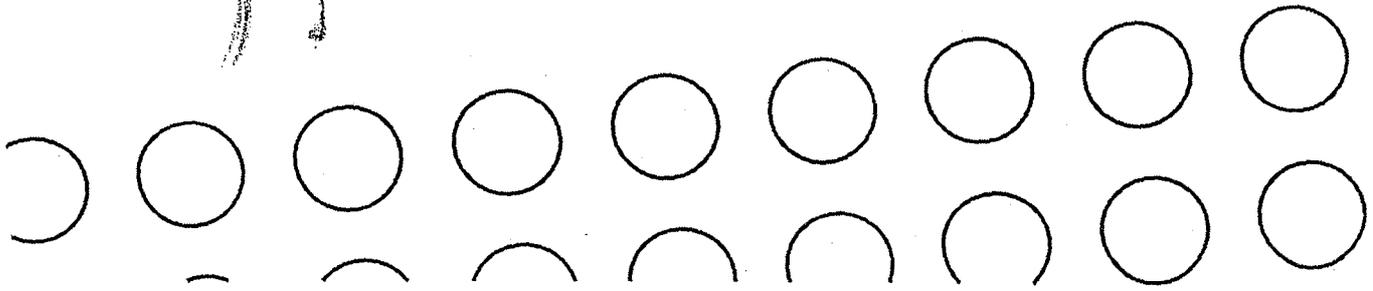
PROGRAMAS

PROYECTOS

PLAZO

C | M | L

1.1 Turismo Costero	1.1.1 Desarrollo del Deporte Náutico. 1.1.2 Concreción del Puerto Deportivo. 1.1.3 Recuperación del terraplén de tren empalme-atalaya. 1.1.4 Desarrollo Pesca comercial y deportiva. 1.1.5 Circuito Historio Magdalena-Atalaya-Saladeros-Reserva. 1.1.6 Mejora de Infraestructura Costas balnearios. 1.1.7 Tratamiento entrada al Balneario. 1.1.8 Generar balnearios Autosustentables.	C: ● M: ● L: ●
1.2 Turismo Rural	1.2.1 Red Eco-museos y Gastronomía. 1.2.2 Proyecto de financiamiento al Turismo Local. 1.2.3 Genera Conciencia en dueños de Chacras y Estancias. 1.2.4 Mejorar la visual de lugares de estadía-Actividades campestre.	C: ● M: ● L: ●
2.1 Fortalecimiento Institucional	2.1.1 Enseñar en los niveles educativos de la Historia de Magdalena. 2.1.2 Formar alumnos con pensamiento positivo sobre el turismo sustentable. 2.1.3 Polo administrativo educacional. 2.1.4 Sala de cine y teatro Municipal. 2.1.5 Construcción de escuela y jardines. 2.1.6 Convenios de universidades. 2.1.7. Propuestas educativa doble jornada, articulación con los servicios educativos y capacitaciones de cada rama o ministerio.	C: ● M: ● L: ●
2.2 Formación Empresarial	2.2.1 Convenio Concet. 2.2.2. Capacitaciones empresas y escuelas.	C: ● M: ● L: ●
2.3 Municipalidad Inteligente	2.3.1 Plan de modernización del estado, plataforma interactiva, boleta electrónica para tramites, consulta online. 2.3.2 Barr los Activos.	C: ● M: ● L: ●
3.1 Desarrollo de Redes Asociativas	3.1.1 Bolsa de trabajo. 3.1.2 Plan de vivienda abono premio, fondo municipal de vivienda. 3.1.3 Prevención y atención de las adicciones.	C: ● M: ● L: ●
3.2 Defensa del Ambiente y Cultura	3.2.1 Políticas Ambientales. 3.2.2 Ampliación de la Reserva Parque Costero del Sur. 3.2.3 Esc. N4 Recuperación para museo educacional de la biosfera. 3.2.4. Plan Integral de residuos Solido Urbanos. 3.2.5 Generación energías alternativas.	C: ● M: ● L: ●
4.1 Agroindustria Agroalimento	4.1.1 Frigorífico de Especies menores. 4.1.2 planta de deshidratación y envasado de Hortalizas. 4.1.3 Aserradero Fabrica de pallet para industria alimenticia.	C: ● M: ● L: ●
4.2 Mejora Productiva	4.2.1 Buenas practicas agricola. 4.2.2 Agencias de extensión. 4.2.3 Parque Industrial Vieytes/Magdalena. 4.2.4 Pymes Lácteas.	C: ● M: ● L: ●
4.3 Mejora Comercialización	4.3.1 Ferias Francas (comercialización-sin intermediario). 4.3.2 Regular la Comercialización de alimentos sin control. 4.3.3 Mercados Regionales Concentradores.	C: ● M: ● L: ●
5.1 Mejora de la Accesibilidad	5.1.1 Plan Vial Prioritario. 5.1.2 Rutas señaletica- Caminos rurales mantenimiento permanente. 5.1.3 Plan de Construcción de Puentes y desagües Rurales. 5.1.4 Construcción rutas provinciales 11-20 y 59. - Camino a Correa Acceso Rctan8.	C: ● M: ● L: ●
5.2 Ordenamiento del Uso del Suelo	5.2.1 Ordenanza Plan Regulador Urbano territorial. 5.2.2 Banco de tierras. 5.2.3 Fortalecer la estructura de Planeamiento urbano y Territorial. 5.2.4 Actividades Agropecuarias (según clarificación de tierras del USDA). 5.2.5 Comisión Interdisciplinaria de apoyo o al ordenamiento territorial. 5.2.6 Consolidación de núcleos rurales.	C: ● M: ● L: ●





5 Proyectos prioritarios



En la planilla de Estrategias, Programas y Proyectos presentada anteriormente se sintetizó el complejo flujo de decenas de componentes de lo que podríamos llamar desde ahora el Sistema Estratégico para el futuro de Magdalena.

Muchas veces se obtiene esta formulación de sistema integrado pero se puede caer en la complicación de ver muchísimos aspectos al mismo tiempo sin tener claro la hoja de ruta para su aplicación factible.

Sin embargo en esa misma planilla se incluyó una columna de corto, mediano y largo plazo que según la característica de cada proyecto permite ya formular un plan de acción inmediata (corto plazo, un periodo de gobierno), mediano plazo (un horizonte de diez años, o dos periodos de gobierno) y largo plazo (como una visión estratégica cuya concreción puede requerir la concreción anterior de muchos otros aspectos concurrentes).

Sin embargo, el concepto de Proyectos Prioritarios remite a una consideración diferente. Una buena política puede elegir los proyectos más desencadenantes de otras soluciones, que traccionan el conjunto de las estrategias deseadas.

Por eso se suele denominar proyectos insignia (como el buque insignia de una flota), aquellos en que debe coincidir la prioridad funcional, la factibilidad económica y las profundas necesidades y sentires de la población.

En ese sentido resulta conveniente tener proyectos insignia factibles en el corto plazo (por lo menos su inicio) en todas y en cada una de las estrategias propuestas, y a su vez dentro de los programas prioritarios de esas estrategias.

En este Plan se incluye la identificación de los siguientes proyectos prioritarios, que deberían ser puestos en marcha de inmediato, en base a un primer estudio de prefactibilidad.

Socioforma

Red de comercios y gastronomía de carácter esencialmente recreativo y cultural.

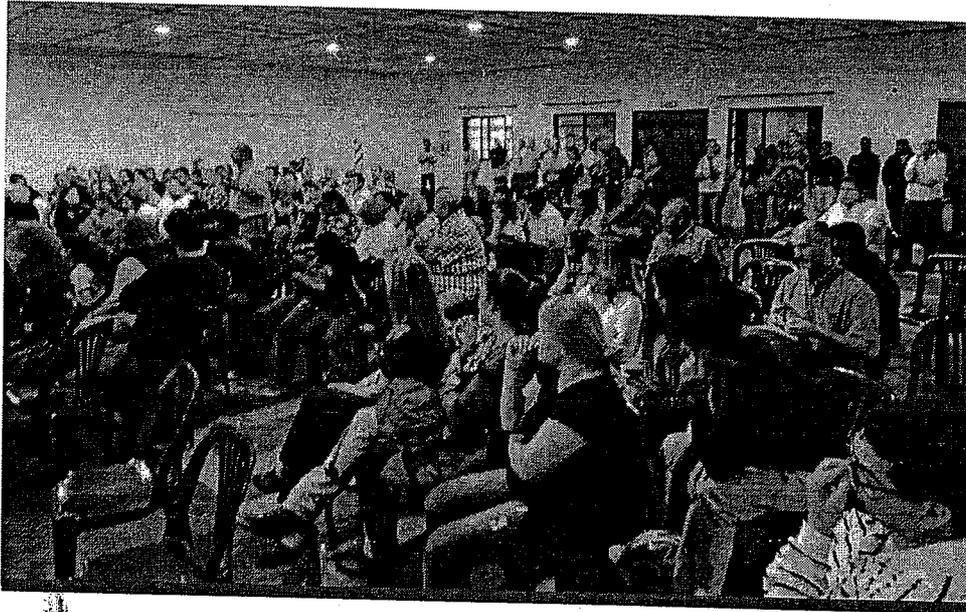
Se podría retomar el gran programa Camino del Gaucho.





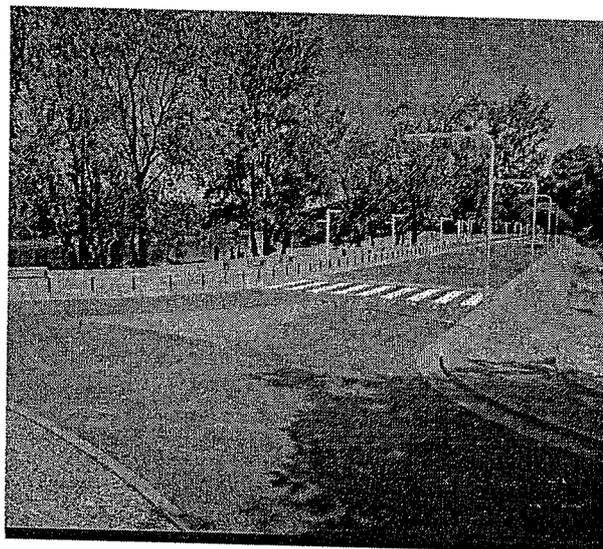
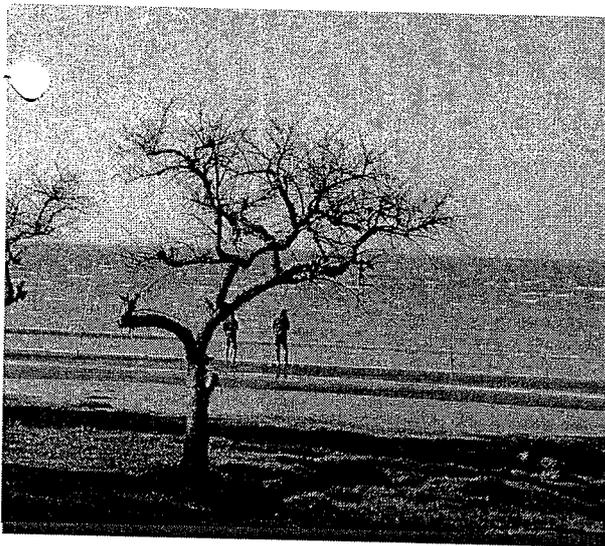
La formación y capacitación de agentes de turismo sustentable.

Desarrollar un curso rápido de inscripción abierta a todos los interesados locales en particular para poder servir de guías turísticos, organizadores de cursos, formación de pequeñas empresas y demás actuaciones convenientes para promover el turismo sustentable en la región.



Costanera entre Atalaya y Balneario Magdalena:

Este breve trecho de camino cuya trocha está abierta y sólo se necesita consolidar provocará una verdadera revolución de turismo en Magdalena y Atalaya porque multiplica por 10 veces la oferta de paisaje y de sitios atractivos incluyendo playas limpias. Facilita también la instalación de concesiones para servicios de gastronomía, de atención al público y seguridad.

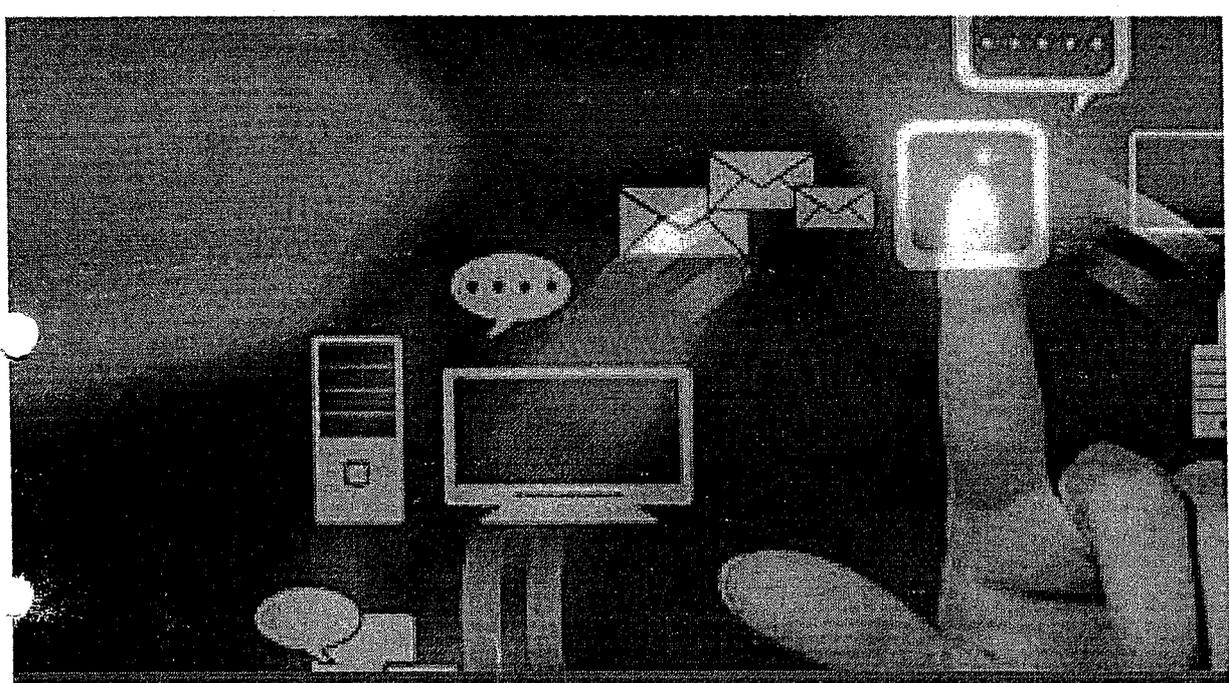




Para la estrategia de desarrollo institucional

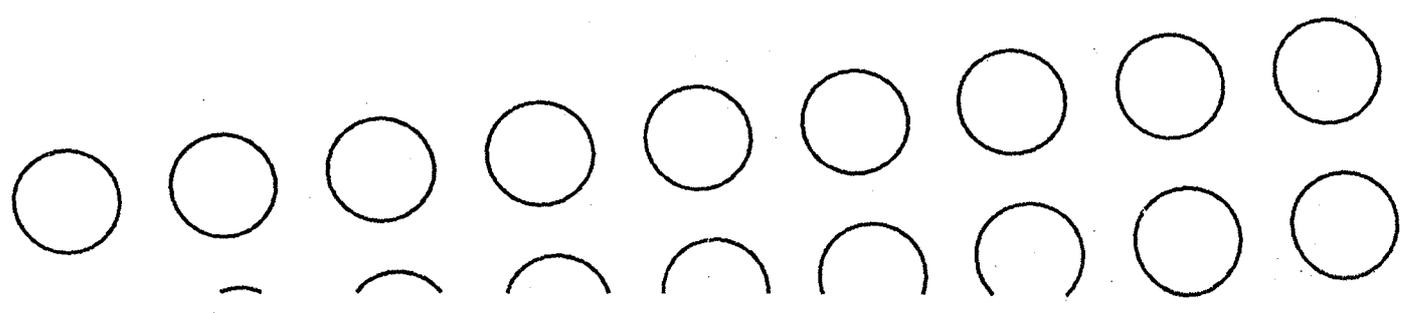
Plan de modernización del Estado:

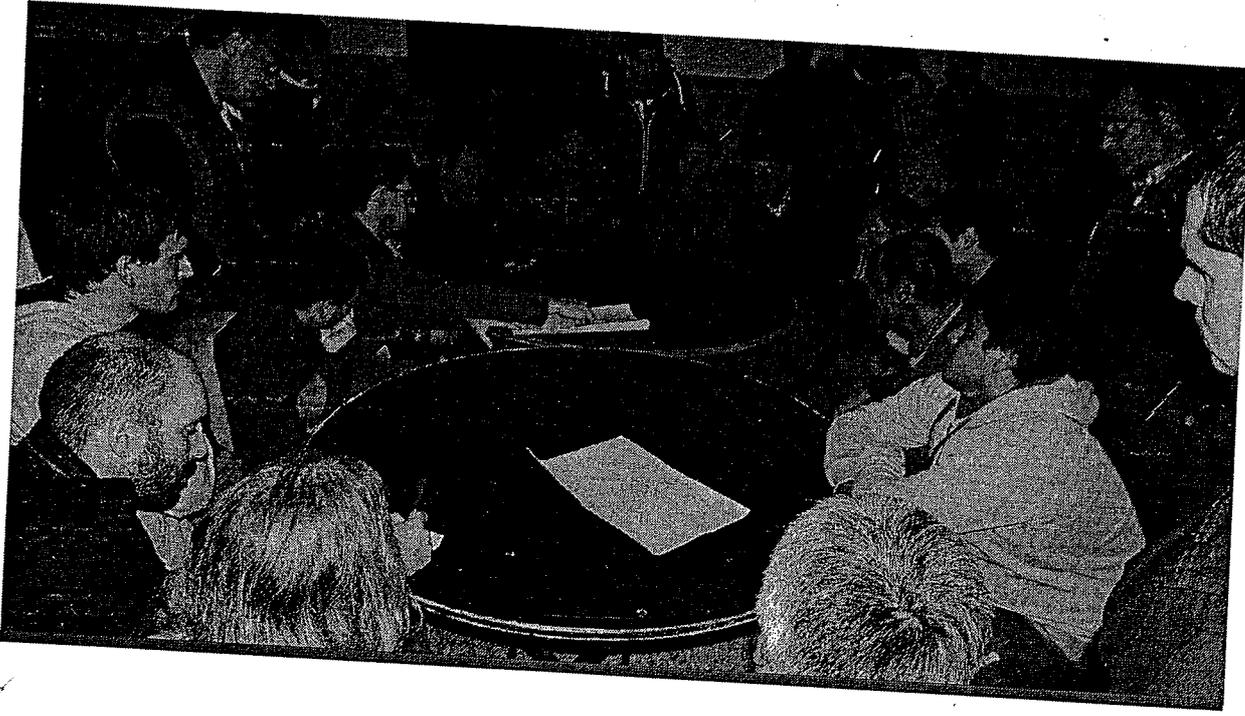
Se trata de incorporar a la organización del Estado Municipal los elementos de tecnología de la información de la calidad.



Capacitación de los agentes públicos para el manejo de la compleja red de aplicación del presente Plan:

Un curso de capacitación que podrá extenderse a lo largo del 2018 dirigido a todos los funcionarios municipales y eventualmente contratados a efectos de que avancen y amplien su capacidad de gestión de sistemas complejos. El trabajo entre secretarías con una visión más transversal. El trabajo en relación más estrecha con los componentes territoriales de Magdalena que han permanecido un tanto relegados hasta el momento. Capacitación en el manejo de la gobernanza ciudadana de los procesos de articulación y redes, ONG's, cámaras, colegios profesionales, en fin de todas las articulaciones que mejoren la relación del sector privado con el sector público.

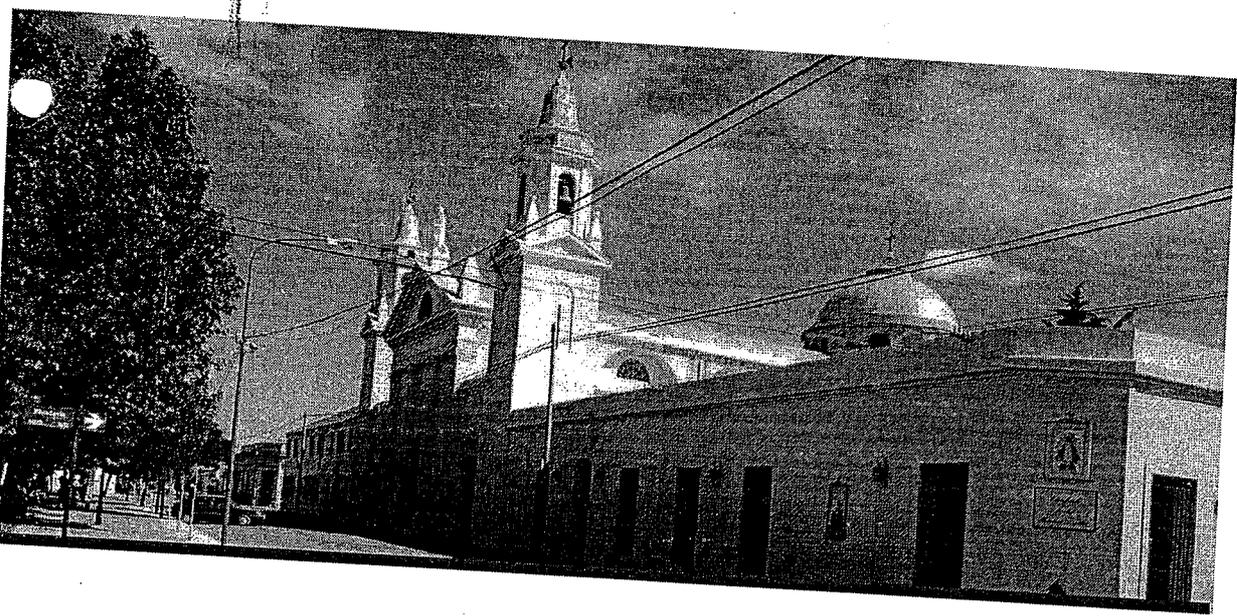




Para la custodia de la calidad de vida local

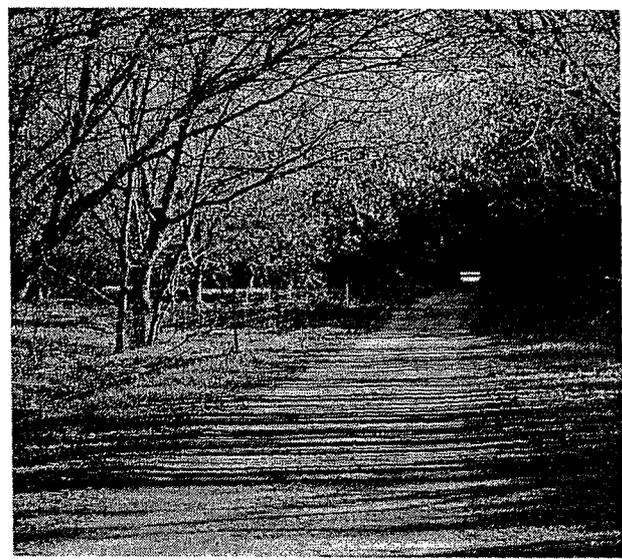
• Aplicación de políticas ambientales y su articulación con redes sociales:

Este aspecto es como una derivación de la capacitación en general prevista en el proyecto anterior pero referida especialmente a la cuestión ambiental dado el componente turístico natural que tiene el partido de Magdalena y el comportamiento profundo de la cuestión ambiental que se ha desplegado en esta época y en particular de la región.



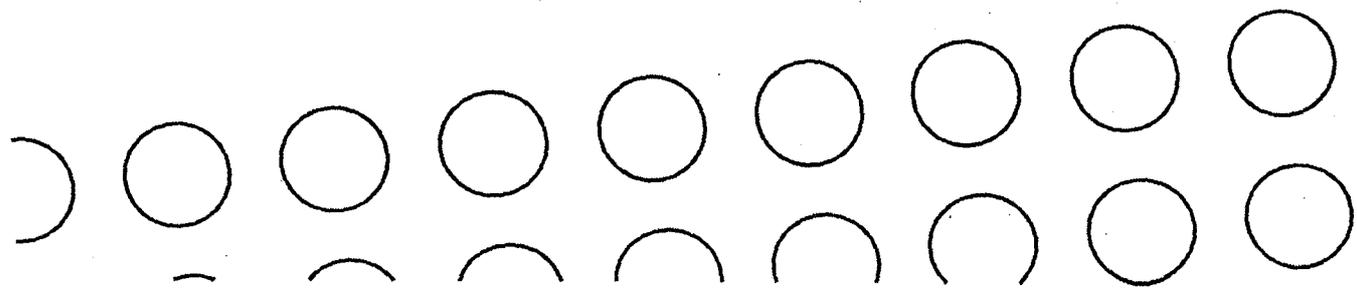
Ampliación de la Reserva Parque Costero del Sur a toda la costa del Partido de Magdalena:

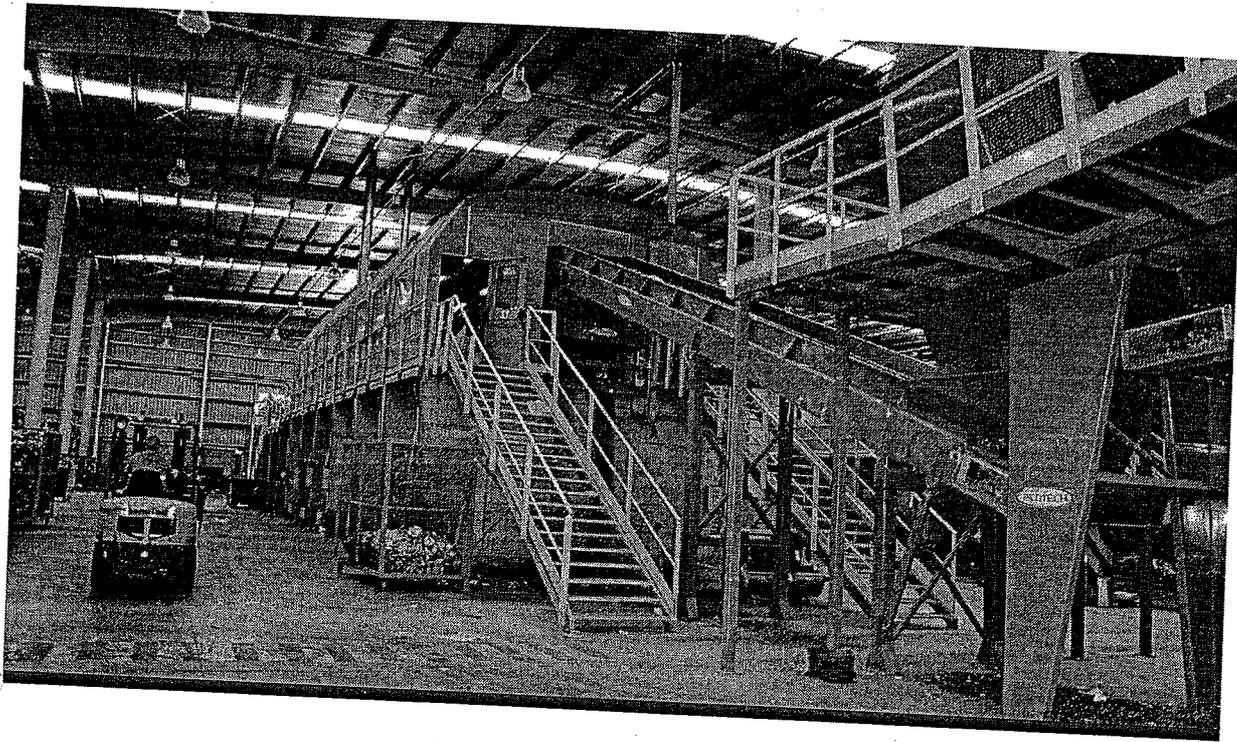
En el momento de la creación de esta Reserva, el ejército y el penal de Magdalena eran instituciones que pasaban por un momento muy delicado por la preocupación por la seguridad. En esas instituciones hoy, se encuentran fuertes y decididas inclusiones democráticas, con lo cual se ha venido ya consiguiendo consenso primario para la integración de sus territorios costeros al territorio global de la reserva de biosfera del Parque Costero del Sur. Hoy es posible también articularse con el municipio de Punta Indio y proponer a las fuerzas de seguridad la elección del sector costero llegando así el Parque Costero a superar sus restricciones territoriales actuales y extenderse hasta el límite con La Plata. De ese modo se incluiría también a Atalaya como otro lugar de atractivo para el uso humano de la reserva de biosfera. Se debe coordinar un accionar conjunto entre los dos municipios vecinos y la provincia de Buenos Aires, para proponer a la UNESCO esta nueva extensión del parque, a través de la Comisión Nacional para la UNESCO, y realizar el plan de manejo para la integración.



Plan integral de residuos sólidos urbanos:

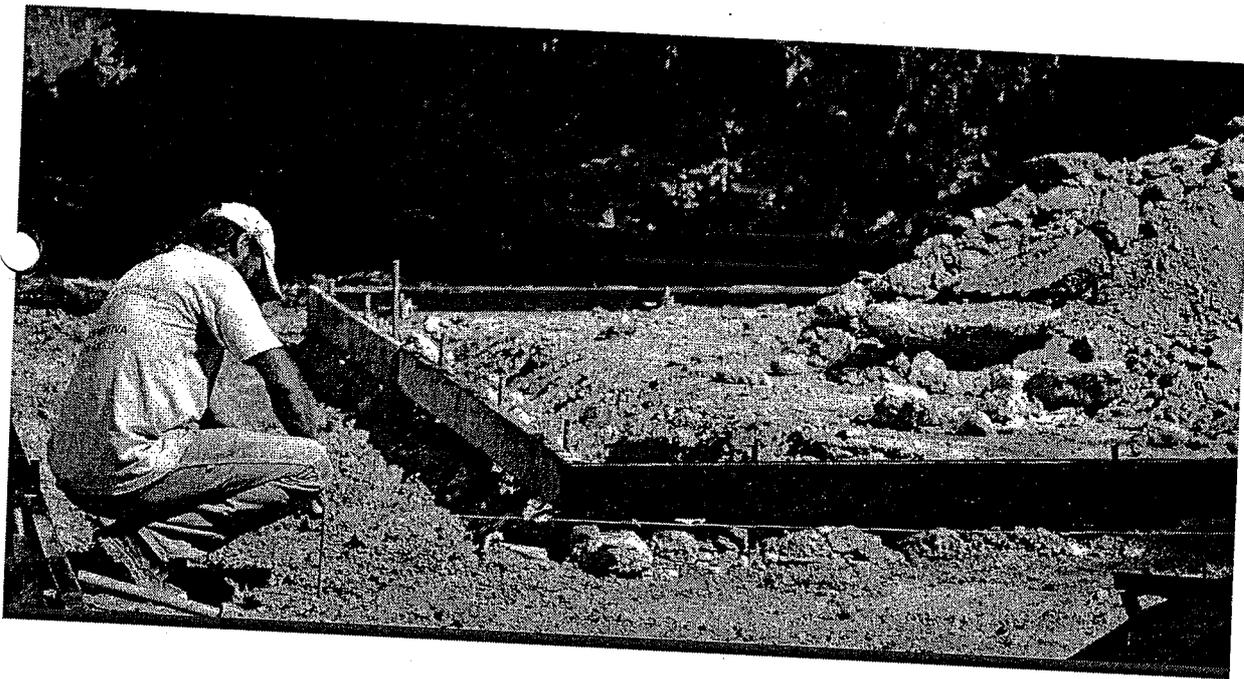
El municipio ha comenzado el proyecto para este plan integral y requiere su completamiento a nivel de estudio de factibilidad y su puesta en práctica.





Bolsa de trabajo:

Ya existen antecedentes en el gobierno actual de convocatoria para vehiculizar la obtención de empleos productivos. Es muy importante acelerar y profundizar este esquema de trabajo, donde los demandantes de trabajo se acercan al municipio a pedir asesoramiento y este organiza un catálogo de ofertas de producción y empleo.

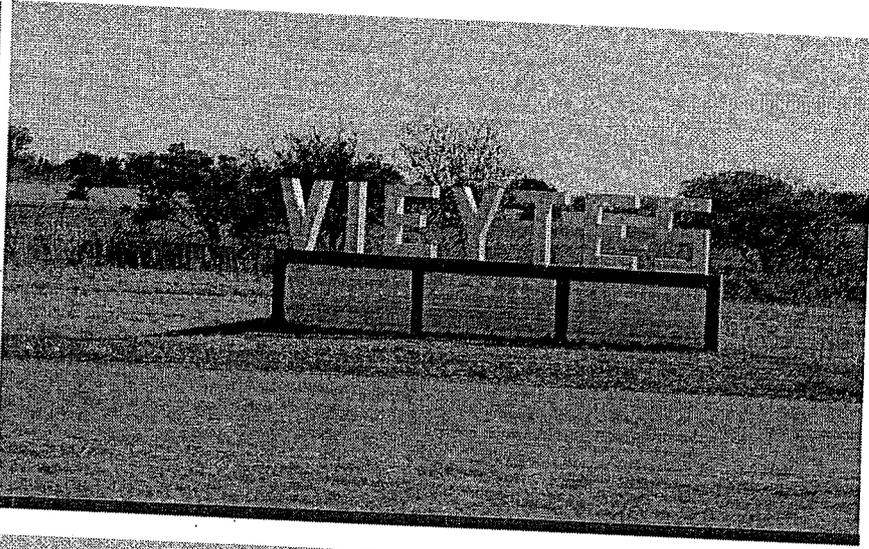




Para la estrategia de producción rural sustentable

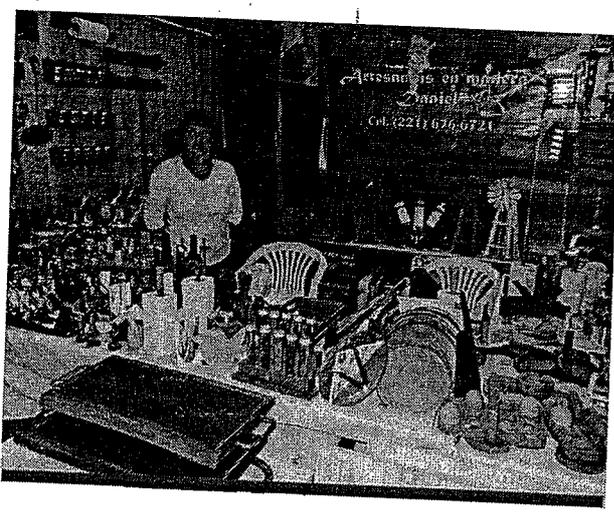
Parque Industrial de Vieytes:

Una de las medidas estructurales más importantes de este Plan Estratégico es el desarrollo del Parque Industrial de Vieytes por su localización estratégica en el cruce de la Ruta 20 con la ruta 36 teniendo en su proximidad tanto a la autovía número 2 como el conglomerado de La Plata y Buenos Aires. El Parque ya tiene una localización pero es necesario una política intensiva de promoción de equipamiento y servicios y por lo tanto de mayor atracción para instalaciones de industrias de carácter intensivo en capital y mano de obra, potenciando a este interior del Partido de Magdalena para un destino más vigoroso.



Desarrollo de ferias francas:

Este es un aspecto que ya ha tenido un primer nacimiento pero que debe ser impulsado para que se desarrollen estas ferias en todas las localidades del partido, facilitando la llegada de productos frescos y de calidad con menor intermediación comercial a la mano de los usuarios.



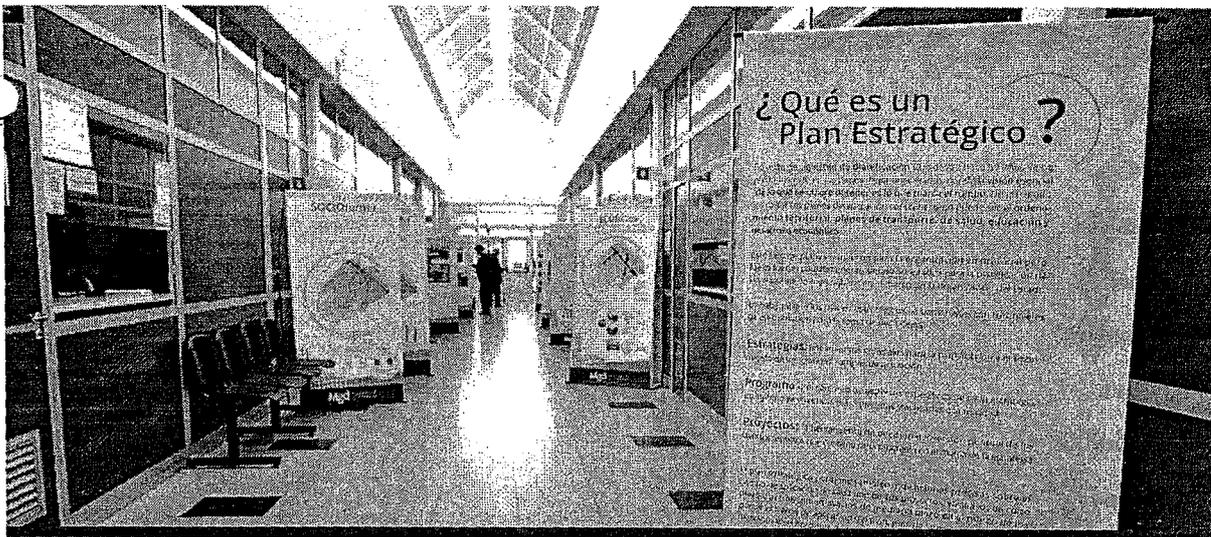
Agencia o consorcio para el desarrollo productivo:

El último proyecto prioritario se refiere a la creación de una agencia o consorcio para el desarrollo productivo de lo cual ya existen avances en las actuales disposiciones del gobierno de manera de lograr que la articulación entre productores, agencias de promoción rural y el municipio permitan promover y divulgar diferente tipo de medidas para el avance cada vez más rápido y seguro hacia el desarrollo agro productivo y eco sustentable, teniendo en cuenta toda la legislación provincial y nacional correspondiente.



Jerarquización del Área de planeamiento en la estructura municipal:

Esta medida que se complementa con la de Capacitación de los Agentes Públicos, asegurará la aplicación en tiempo y forma del presente Plan. Y se propone (VER CAPÍTULO 7) unir en una Subsecretaría de Planificación las direcciones de Planeamiento Físico, Planificación del Desarrollo, Obras Particulares y Catastro.



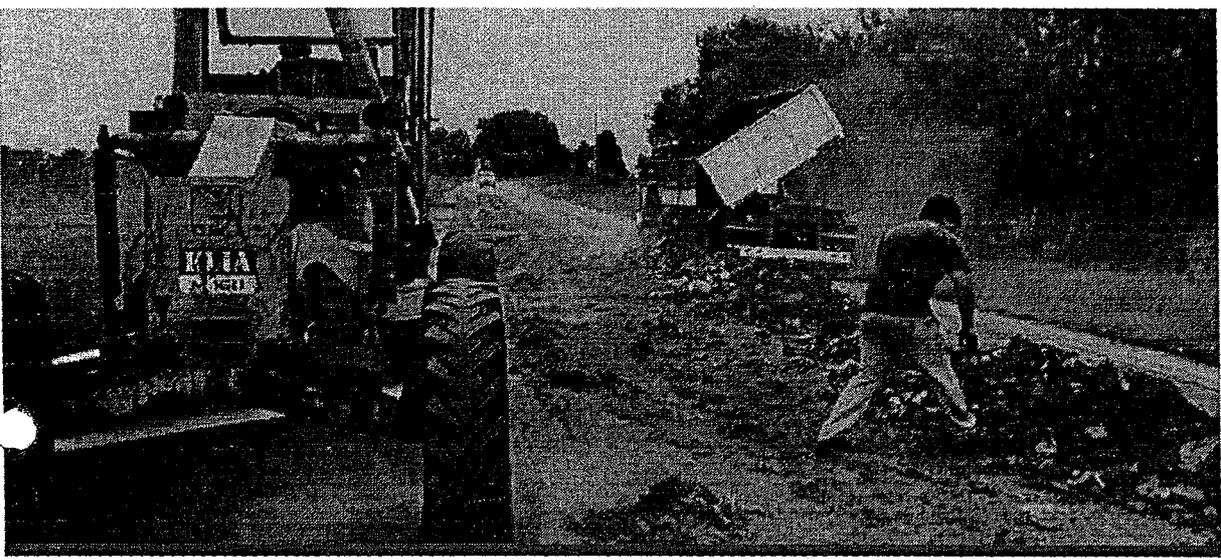


Para el ordenamiento territorial



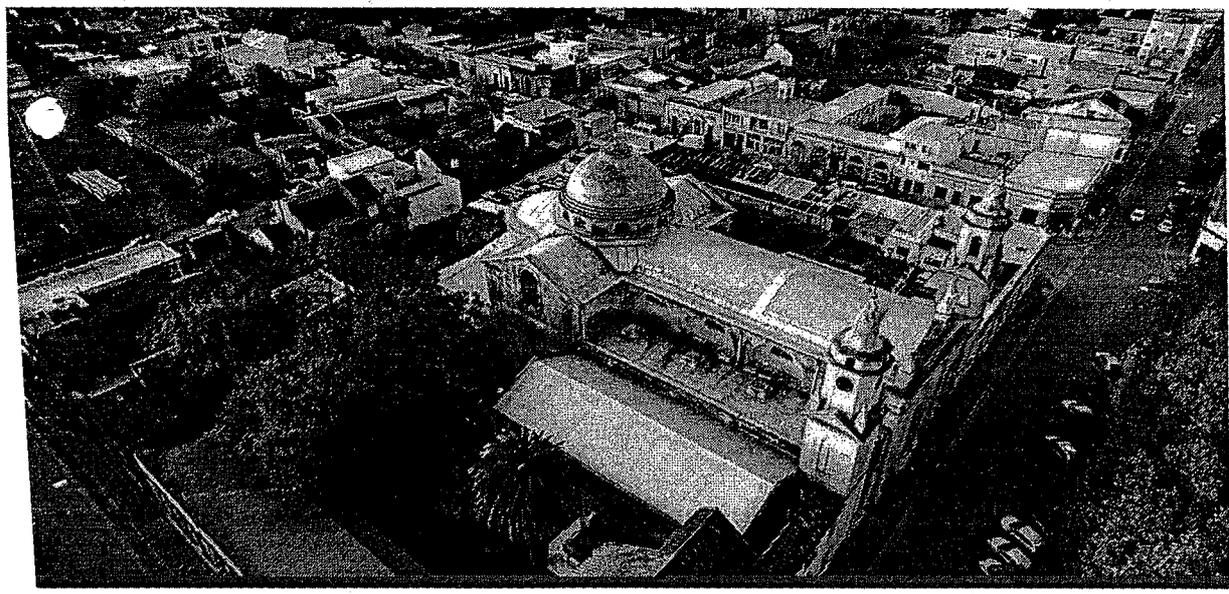
Mejora de los caminos rurales y señalética:

Se trata de un gran esfuerzo para volver más transitable todo el año los principales caminos rurales junto con la señalética necesaria para toda la red vial del partido, que facilite y atraiga más usuarios a este sistema.



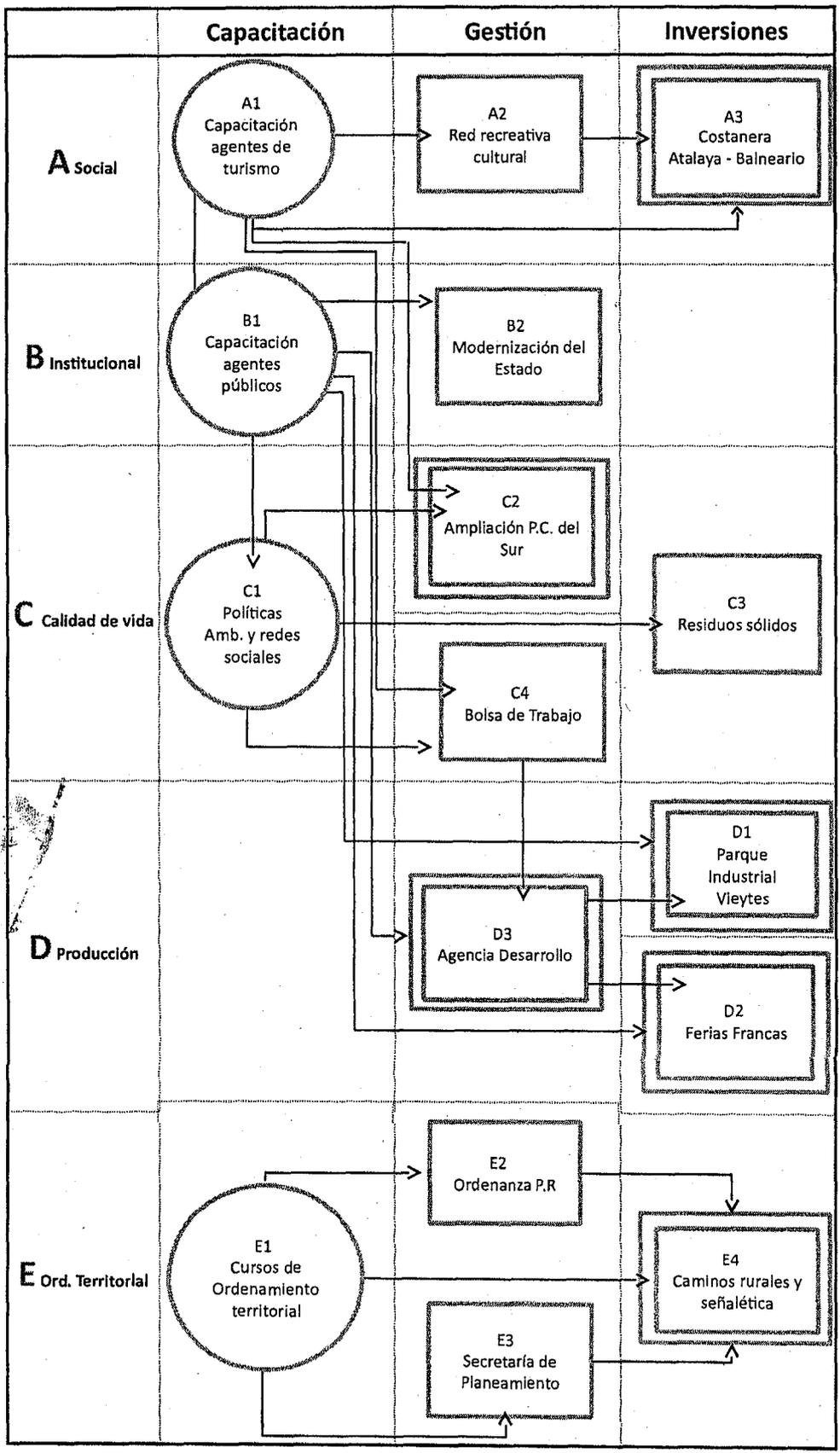
Ordenanza aprobatoria del nuevo Plan Regulador

El Plan Regulador está contenido en sus conceptos fundamentales en esta publicación y por lo tanto está en condiciones de ser completado rápidamente para su aprobación por el Concejo Deliberante y posteriormente por la provincia de Buenos Aires. Las inversiones inmobiliarias se verán así facilitadas en todo el territorio del partido, incluyendo el sector rural pero en un marco de ordenamiento y modernización para la sustentabilidad.





"En el cuadro siguiente se ilustra el flujo de causas y efectos de los Proyectos Prioritarios que permite visualizar claramente las grandes transformaciones propuestas".



6

Plan regulador: criterios y alcances



El Plan Estratégico realizado permitió incorporar un producto práctico inmediato dentro de la Estrategia de Ordenamiento Territorial: el diseño del Plan Regulador de Uso y Ocupación del Suelo.

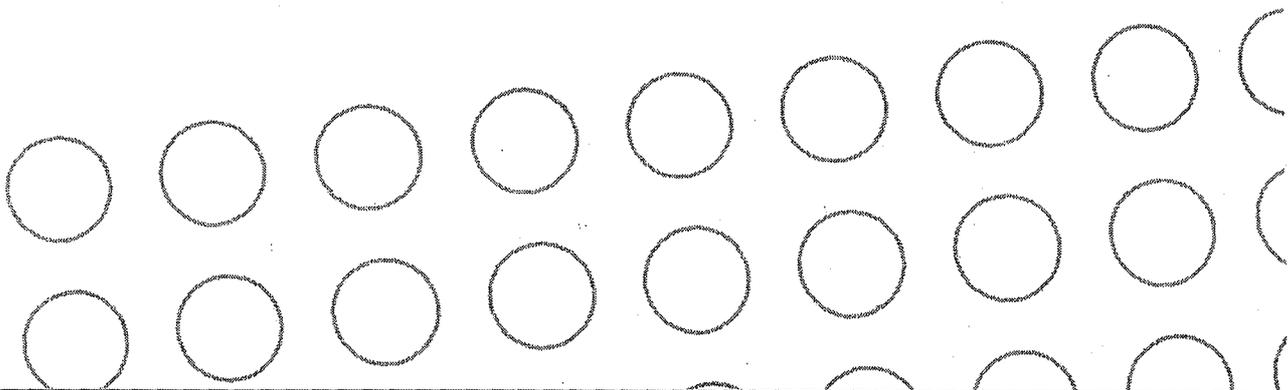
Este Plan, no actualizado desde 1983, permite ampliar las oportunidades de desarrollo urbanístico e inmobiliario en un marco regulatorio que garantiza la sustentabilidad frente a los impactos de un crecimiento desordenado y no previsor de impactos socio-ambientales.

El nuevo Plan Regulador tiene en este Plan Estratégico sus criterios y alcances principales. En esta etapa del Plan aún queda por perfeccionar algunos detalles pero es fundamental que sea aprobado el Plan Estratégico con estos criterios y alcances para que no surjan luego intereses sectoriales parciales. Es habitual en la planificación territorial que cuando se trata de condicionar el uso del suelo se tocan intereses económicos, lo cual lleva frecuentemente a unas disputas donde el bien común puede deformarse.

De que ello no ocurra se encarga el Plan Estratégico, que es una política de Estado y para todos los sectores y niveles, y es por eso que en el Plan Estratégico se consignan ya los criterios y alcances del Plan Regulador.

En la planilla adjunta se expresan los indicadores urbanísticos, usos dominantes y características espaciales de cada una de las zonas urbanas de todo el municipio.

Esa planilla es la consecuencia de los planes particularizados para cada localidad que a continuación se van a describir.





ZONAS	INDICADORES URBANISTICOS					USOS					CARACTERISTICAS ESPACIALES						
	Densidad Núm. Hab./ha.	P.O.T.	P.O.L.	ANCHO (m)	SUPERFICIE (m2)	Residencial	Comercial	Industrial	Equipamiento	Albergue	Albergue	Albergue	Albergue	Albergue	Albergue	Albergue	Albergue
ZONA 1	800	1.5	0.6	12	300	■	■	■				X	X				P.B. y 2 P. A.
ZONA 2	400	1.2	0.6	12	300		■	■	■			X	X			OPTATIVO mínimo 3.00 m	P.B. y 2 P. A.
ZONA 3	220	1.0	0.6	15	375		■	■	■	■	●			MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA 4	180	0.9	0.5	15	450		■	■	■	■	■			MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m BILATERAL		P.B. y 1 P. A.
ZONA 5	1 viv. por parcela	0.8	0.6	20	600	X	●	●	X	■	■			MINIMO= 3.00 m SOBRE Ruta 11 MINIMO= 5.00 m	MINIMO= 3.00 m BILATERAL		P.B. y 1 P. A.
ZONA 6	900	2.00	0.4	40	1700	●	●	●	●	X	X			MINIMO= 5.00 m	MINIMO= 5.00 m BILATERAL		P.B. y 7 P. A.
REEX 1	1 viv. por parcela	0.4	0.4	20	600	Residencial NO Permanente ■								MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
A. COMPLEMENTARIA1	1 viv. por parcela	0.3	0.3	40	1700		Apogocata Industrial ■			Industria extractiva Tabaco X				MINIMO= 5.00 m	MINIMO= 5.00 m BILATERAL		P.B. y 1 P. A.
A. COMPLEMENTARIA2		0.3	0.3	40	3200					Industria extractiva Tabaco X				MINIMO= 5.00 m	BILATERAL MINIMO= 5.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA MIXTA	1 viv. por parcela	0.9	0.6	15	450									MINIMO= 3.00 m SOBRE Ruta 11 MINIMO= 5.00 m	BILATERAL MINIMO= 3.00 m		D. Planeam. Municp.
ZONA IND. 1			0.4					Industrial ■									P.B. y 1 P. A.
ZONA IND. 2			0.4					Industrial ■									D. Planeam. Municp.
ZONA IND. 3			0.4					Industrial ■									P.B. y 1 P. A.
BALNEARIO	1 viv. por parcela	0.6	0.4	15	450		●	■						MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA 1	220	1.0	0.6	15	400	■	■	■	■	●	X			OPTATIVO mínimo 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA 2	180	0.9	0.5	20	600		■	●	●	■	■			MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
A. COMPLEMENTARIA1	1 viv. por parcela	0.5	0.5	20	600	Residencial NO Permanente ■				●	●			MINIMO= 5.00 m	MINIMO= 5.00 m BILATERAL		P.B. y 1 P. A.
ZONA 1	400	1.2	0.6	15	375	■	●	●	■	X	X			OPTATIVO mínimo 2.50 m			P.B. y 2 P. A.
ZONA 2	400	1.2	0.6	12	300		■	■	●	●	X			MINIMO= 3.00 m	OPTATIVO mínimo 2.50 m		P.B. y 2 P. A.
ZONA 3	220	1.0	0.6	15	375	X	●	●	X	■	■			MINIMO= 3.00 m	BILATERAL OBLIGATORIO mínimo 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA 4	180	0.6	0.4	15	375									MINIMO= 5.00 m	BILATERAL OBLIGATORIO mínimo 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
ZONA EQUI. Y SERV.	1 viv. por parcela	0.6	0.4	40	2000	●				Talleres de reparos Comerciales ■	Servicio Abastecimiento Sanidad Recreac. ■			MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
RE1 ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANO 1	1 viv. por parcela	0.6	0.4	20	600	●				Talleres de reparos Comerciales ■				MINIMO= 3.00 m	MINIMO= 3.00 m BILATERAL= 3.00 m		P.B. y 1 P. A.
RE1 ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANO 2	1 viv. por parcela	0.15	0.1	30	2000			■						MINIMO= 5.00 m	BILATERAL= 5.00 m FONDO= 15.00 m		
ZONA URBANA	1 viv. por parcela	0.8	0.6	20	600		●	■	●	●	●						
SERVICIOS DE RUTA		0.5	0.5	20	600	Residencial NO Permanente ■					Servicio Abastecimiento Sanidad Recreac. ■						P.B. y 1 P. A.
ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADOS	1 viv. por parcela	0.4	0.4	20	1000												

5.1 Magdalena

Como principal ciudad del partido, Magdalena tiene la mayor población y la mayor extensión urbana.

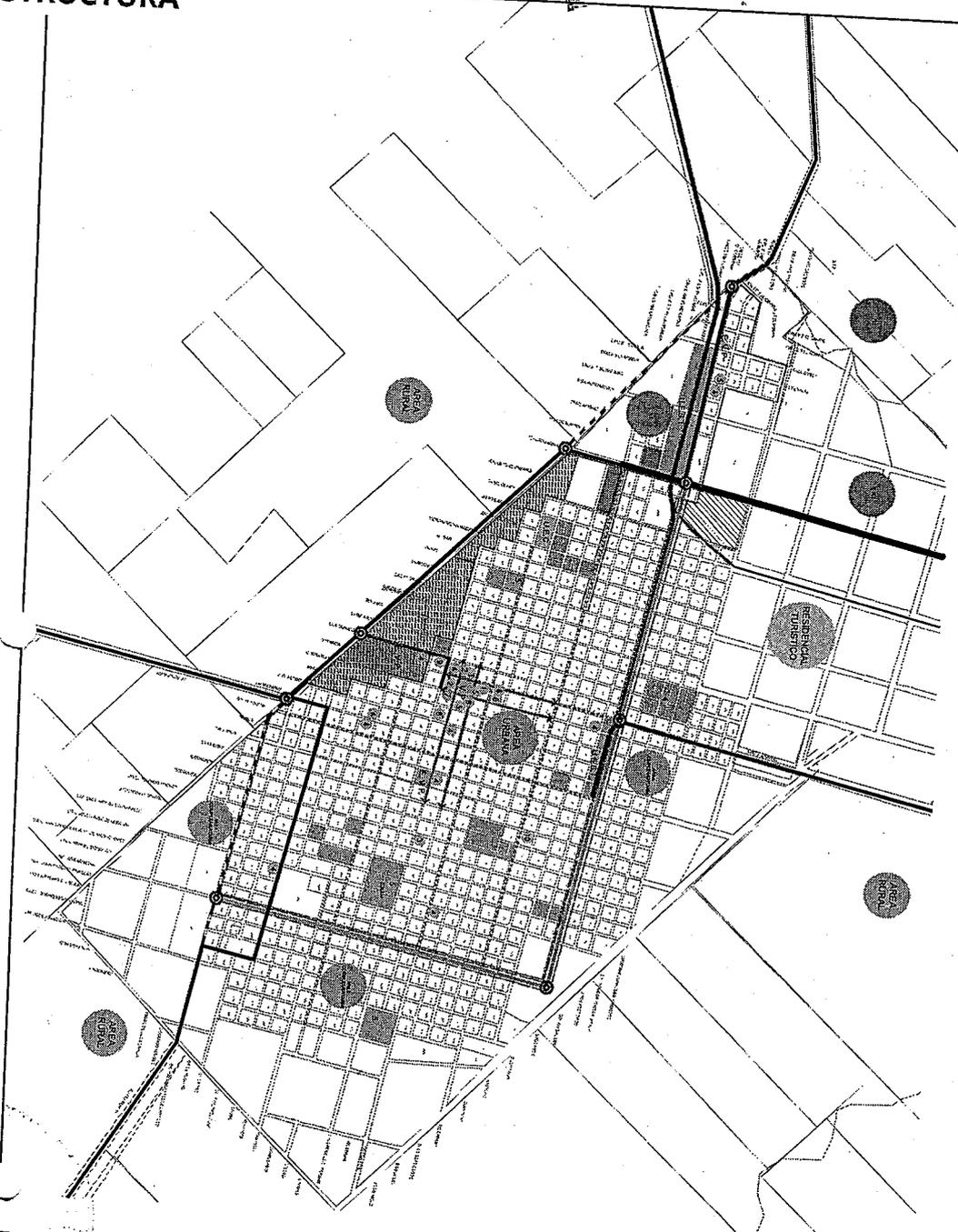
En los planos que aquí se muestran se observa el criterio central del nuevo Plan Regulador:

Evitar la dispersión urbana, cara en servicios y débil en convivencia ciudadana, tendiendo hacia el completamiento de la ocupación de lotes en las áreas ya urbanizadas. Asimismo se propone un aumento de altura de un piso en las áreas centrales, buscando también una mayor densidad y rentabilidad de la tierra, lo cual abarata el precio por unidad habitacional.

Hacia afuera de esta área se potencia en cambio el uso como área complementaria con parcelas de 2000m2 mínimos en la forma de un área residencial extra urbana, que no exige infraestructuras costosas y mantiene el patrón de quintas y huertas tan saludable para la cultura social y alimentaria local.

ESTRUCTURA

Corresp. Esp. Lota 6 N° 2107/12



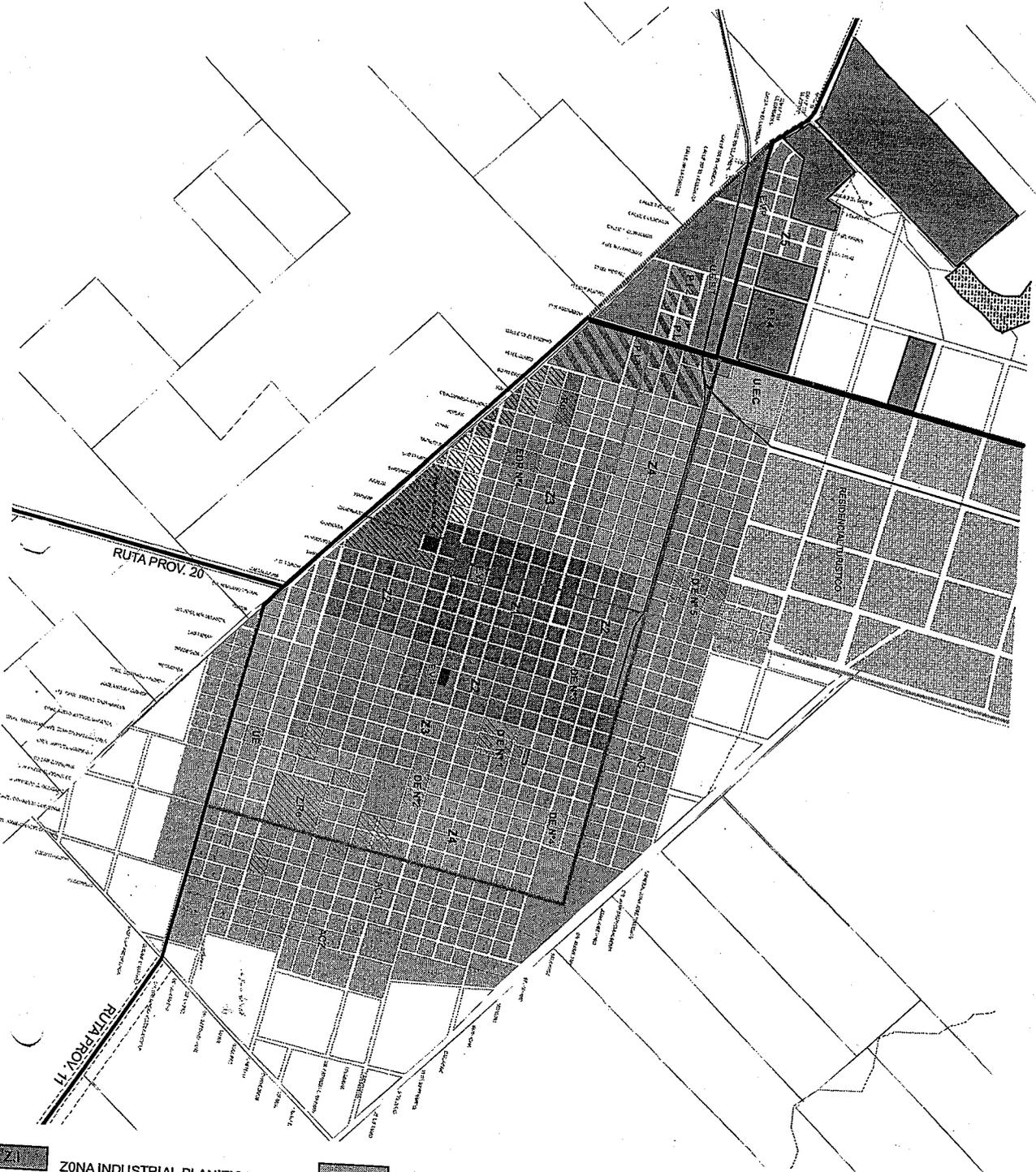
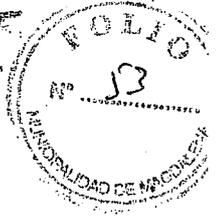
- ZONA INUNDABLE
- ZONA INDUSTRIAL
- AREA URBANA
- AREA RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- CONJUNTO HABITACIONAL

- EJES COMERCIALES
- RESTRICCIÓN AL DOMINO
- VIAS SECUNDARIAS
- LIMITE AREA URBANA
- 1 TEATRO
- 2 ADMINISTRATIVO
- 3 INTERES RELIGIOSO

- 4 EDUCACION
- 5 INTERES DEPORTIVO
- 6 BANCO
- 7 POLICIA
- 8 BOMBEROS VOLUNTARIOS
- 9 TERMINAL DE OMNIBUS
- 10 HOSPITAL

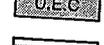
ZONIFICACIÓN

Comuna. Esp. Ltda S. N.º 2107/13



-  ZONA INDUSTRIAL PLANIFICADA
-  ZONA URBANA 1
-  ZONA URBANA 2
-  ZONA URBANA 3
-  ZONA URBANA 4
-  ZONA URBANA 5
-  PATRIMONIAL

-  AREA COMPLEMENTARIA 1
-  AREA COMPLEMENTARIA 2
-  ZONA MIXTA RESIDENCIAL-COMERCIAL
-  RESIDENCIAL TURISTICO
-  ESPACIO VERDE PUBLICO
-  USO ESPECIFICO DE TRANSPORTE
-  USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL

-  USO ESPECIFICO EDUCACION
-  USO ESPECIFICO CORRALON
-  SERVICIO DE RUTA
-  ZONA INUNDABLE

6.2 Bartolomé Bavio

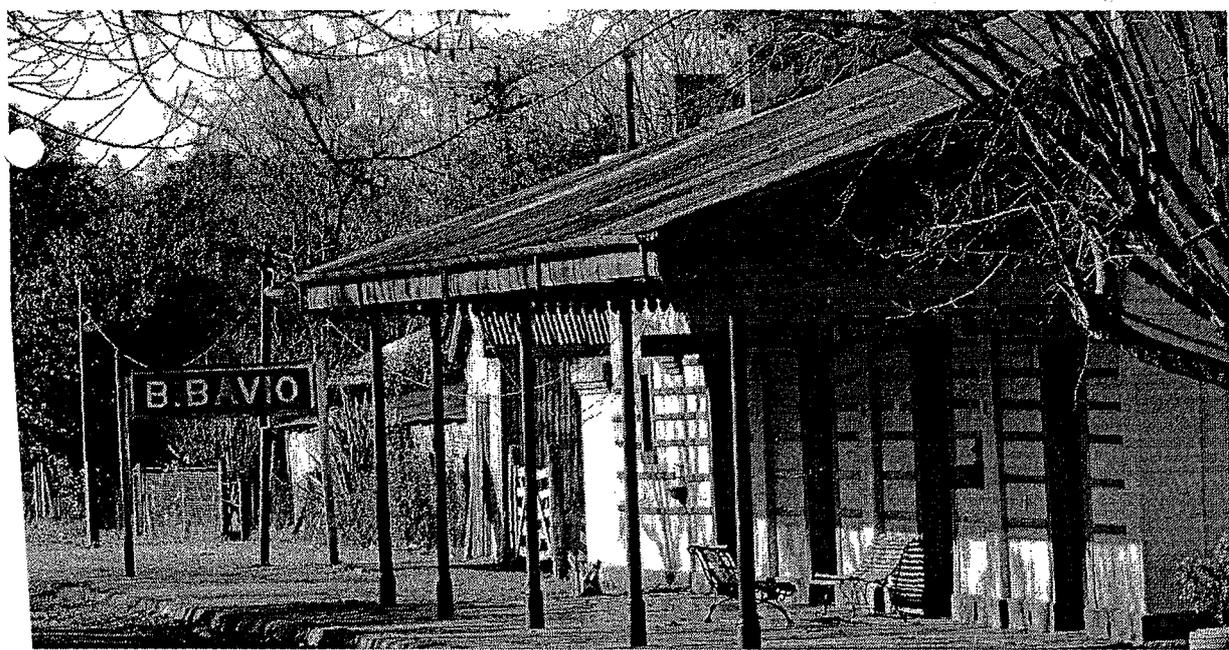
En el caso de Bartolomé Bavio también resulta elocuente el completamiento de la trama amanzanada ya existente en la forma de zona urbana, para aprovechar los fraccionamientos y apertura de calles ya existentes.

Por otro lado se reconoce como área complementaria, la zonas rurales ya rodeadas por la ciudad, evitando de este modo que la producción agrícola impacte sobre la zona residencial con el uso de agroquímicos u otros medios de limpieza del suelo:

El área complementaria funciona como área residencial extra urbana, con lotes mínimos de 2000m2, donde dominará el uso residencial con parques, áreas recreativas, pequeñas huertas, o sea un área de transición con bajísima población y ocupación del suelo.

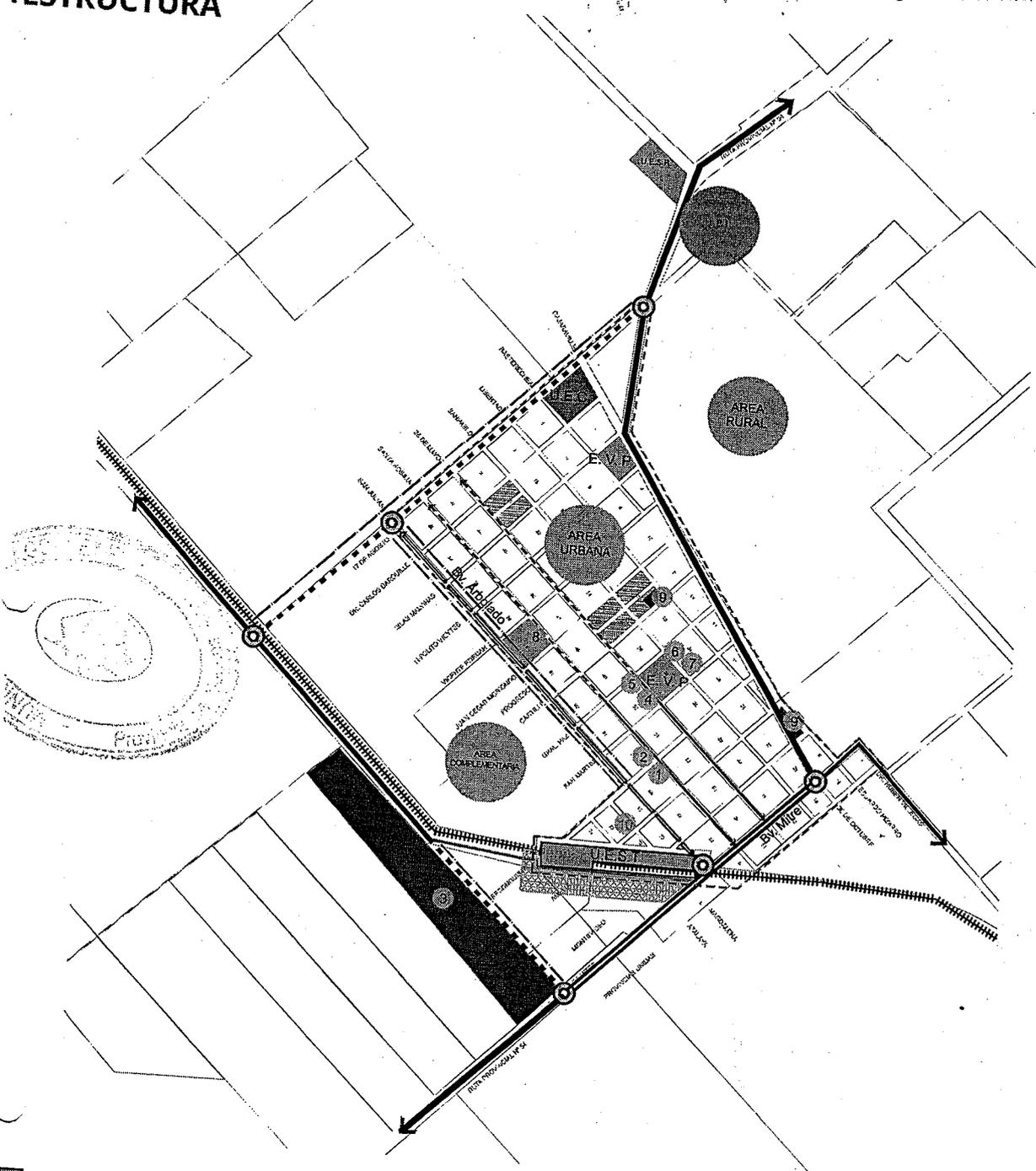
En el caso de Bavio se han encontrado algunas iniciativas de alto interés que deberán ser también consideradas en la aplicación de este plan:

- » recuperación del servicio ferroviario entre Bavio y La Plata.
- » reconstrucción del área de la estación ferroviaria como circuito gastronómico.
- » equinoterapia.
- » ampliación de la zona urbana y nueva área complementaria.
- » nuevos espacios verdes.
- » mejora urbanística de la ruta 54 (Avenida Mitre) en su paso por la localidad (ya en realización).
- » mudar la escuela para evitar que quede sobre la ruta
- » nuevo edificio de la Delegación Municipal, con funciones también de Registro Civil y Salón Cultural.



ESTRUCTURA

Comcep. Exp. Lema S N° 2102/12



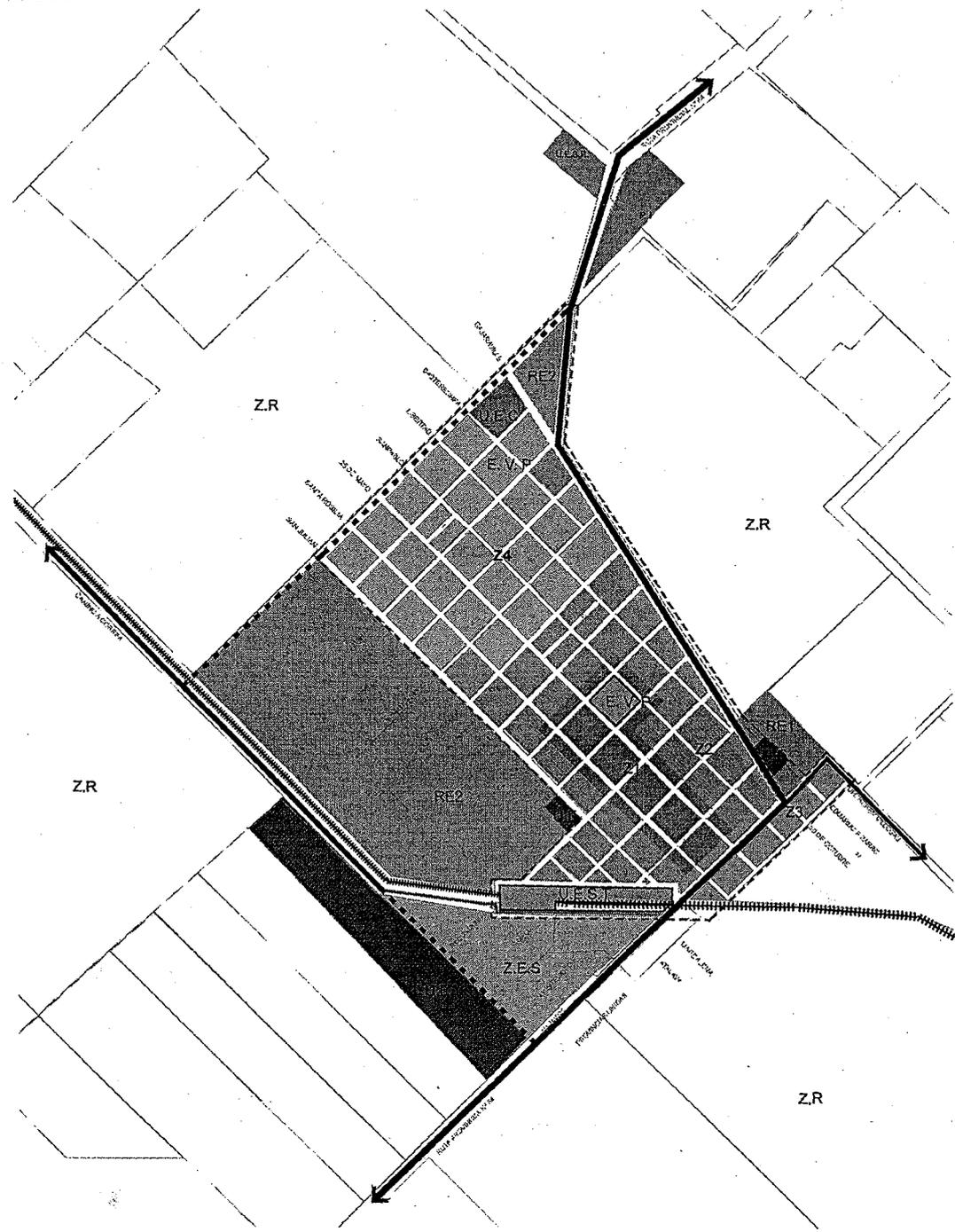
-  ZONA INDUSTRIAL
-  AREA URBANA
-  AREA RURAL
-  AREA COMPLEMENTARIA
-  LIMITE AREA URBANA
-  ESPACIO VERDE PUBLICO
-  CONJUNTO HABITACIONAL

-  GASTRONOMICO / PATRIMONIAL
-  RESTRICCION AL DOMINIO
-  INTERES RELIGIOSO
-  CLUB ATLETICO Y SOCIAL RACING DE BAVIO
-  ESCUELA AGROPECUAREA N°1 GRAL. LUCIO MANSILLA
-  UNIDAD SANITARIA
-  DELEGACION MUNICIPAL

-  POLICIA
-  BOMBEROS VOLUNTARIOS
-  CLUB ATLETICO Y SOCIAL RACING DE BAVIO
-  ESCUELA
-  BANCO



ZONIFICACIÓN



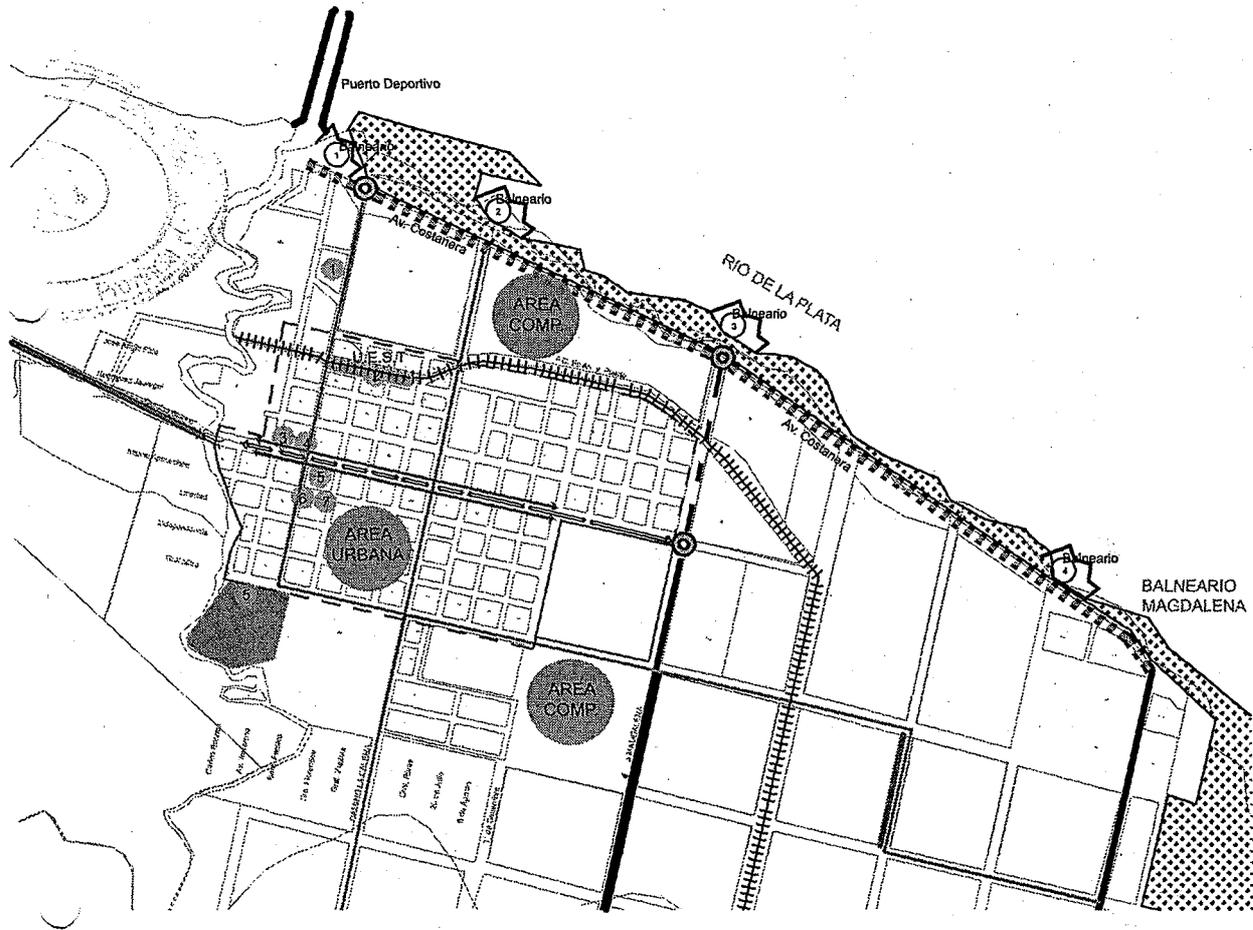
- | | |
|--|--|
| ESR USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL | U.E.S.T USO ESPECIFICO DE TRANSPORTE |
| PI PRECINTO INDUSTRIAL | RE.1 RESIDENCIAL EXTRA URBANO 1 |
| 1 ZONA URBANA 1 | RE.2 RESIDENCIAL EXTRA URBANO 2 |
| 2 ZONA URBANA 2 | Z.E.S ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO |
| 3 ZONA URBANA 3 | E.V.P ESPACIO VERDE PUBLICO |
| 4 ZONA URBANA 4 | U.E USO ESPECIFICO EDUCACION |
| C USO ESPECIFICO CEMENTERIO | |

6.3 Atalaya

Comcep. Rep. 1984 S 117.2107/17

El caso de Atalaya propone una fuerte regularización u ordenamiento de su crecimiento, en el destino de centro turístico balneario que se espera como factor de desarrollo.

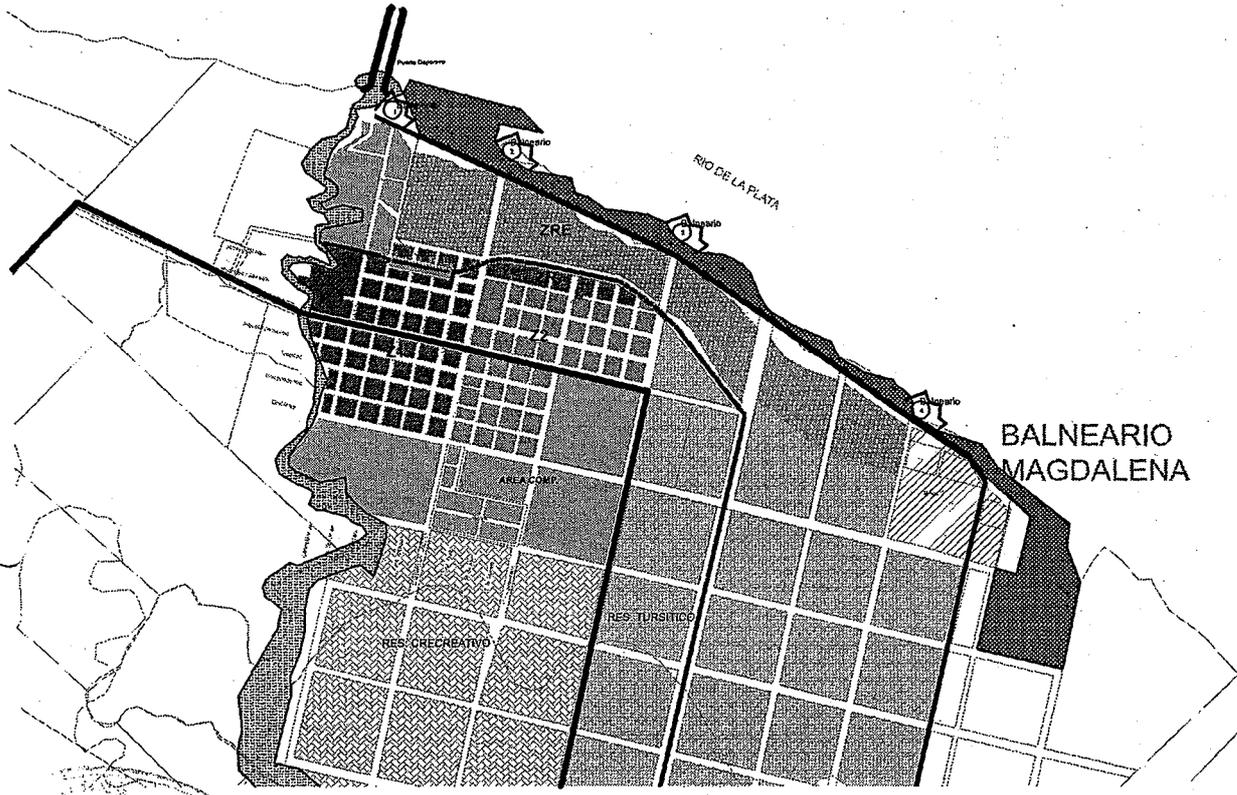
ESTRUCTURA



- | | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------|
| AREA URBANA | ESPACIO VERDE PUBLICO | INTERES RELIGIOSO |
| AREA RURAL | PUENTE | EDUCACION |
| AREA COMPLEMENTARIA | BALNEARIO | INTERES DEPORTIVO |
| LIMITE AREA URBANA | PREFECTURA | UNIDAD SANITARIA |
| EJES COMERCIALES | ADMINISTRATIVO | POLICIA |
| AREA ESPARCIMIENTO | | |

ZONIFICACIÓN

Carretera Exp. Lata S 2107/17 58

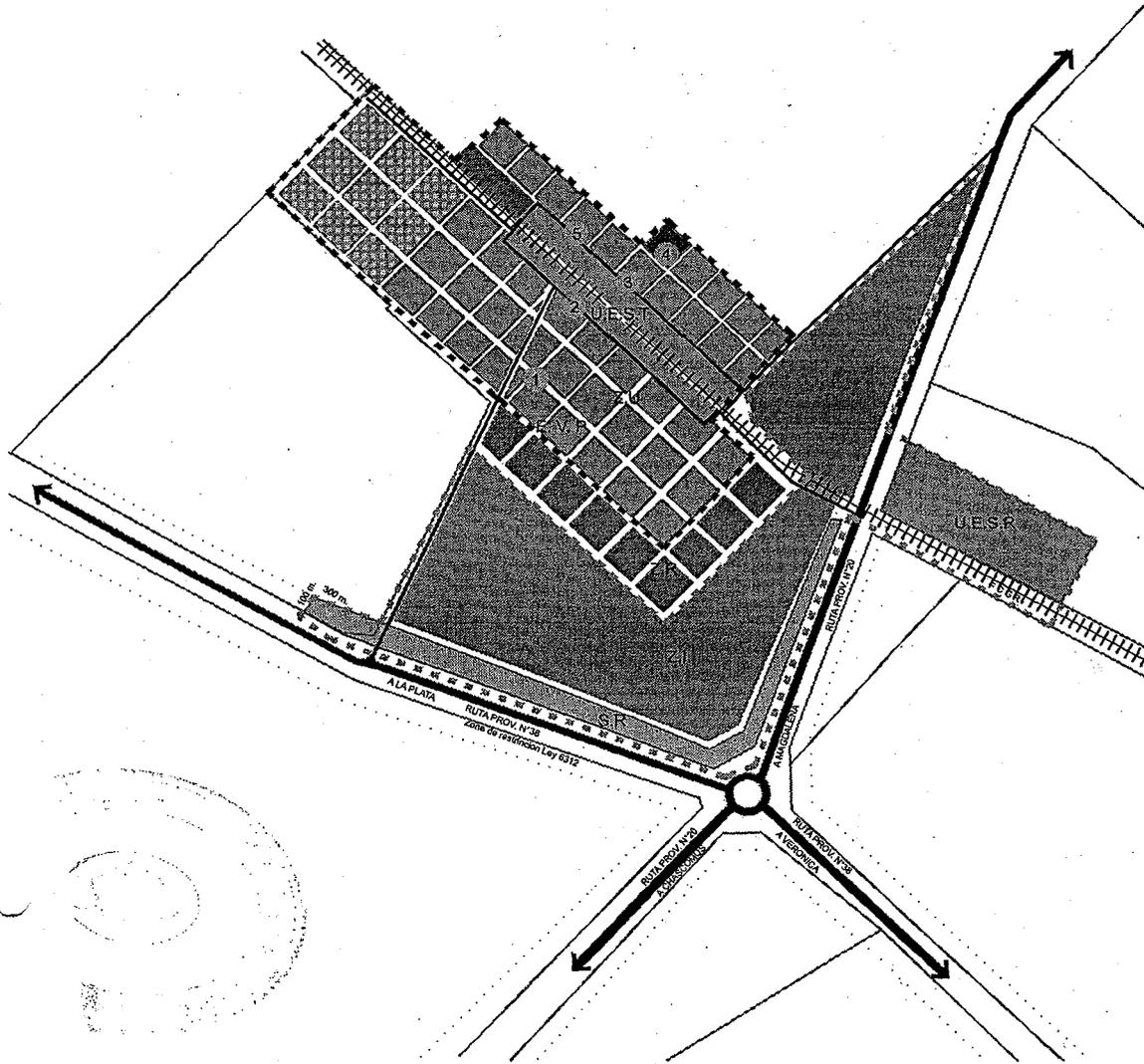


6.4 Vieytes

Corresp. Exp. Tercera S. N.º 2107/12

59

La localidad de Vieytes requiere un ajuste en la zonificación, contemplando una zona industrial, perfectamente imaginable en el cruce de la ruta 36 y la 20, y su potencial de accesibilidad a la autovía n2.



----- LIMITE AREA URBANA	ZONA URBANA	USO ESPECIFICO DE TRANSPORTE	UNIDAD SANITARIA
..... LIMITE AREA COMPLEMENTARIA	ZONA URBANA EXPANSION	USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL	ESCUELA
ESPACIO VERDE PUBLICO	ZONA RESERVA	INTERES RELIGIOSO	DELEGACION MUNICIPAL
ZONA INDUSTRIAL PLANIFICADA	SERVICIO DE RUTA	SOCIEDAD DE FOMENTO	

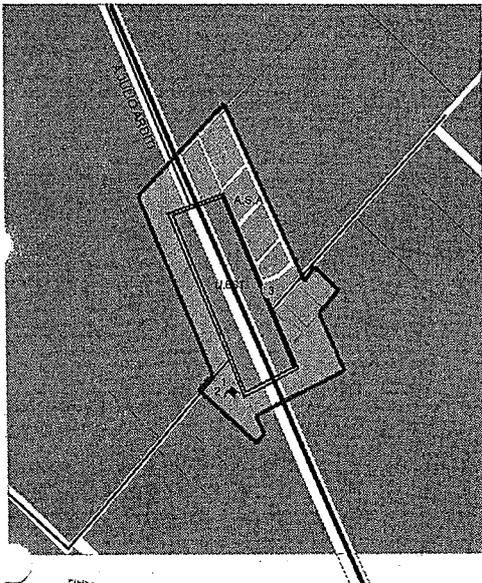
6.5 Centros rurales

Payró - Arditi - Ferrari - Vergara - Los Naranjos - Los Robles y El Pino

En los caso de Payró, Arditi, Ferrari y Vergara se trata fundamentalmente de proteger los pequeños poblados y sus pequeñas zonas residenciales, manteniendo su paisaje rural y sus tradiciones. La mejora de la accesibilidad y la señalética a través de los caminos rurales es el aspecto central para potenciar su rol de centros de servicios rurales.

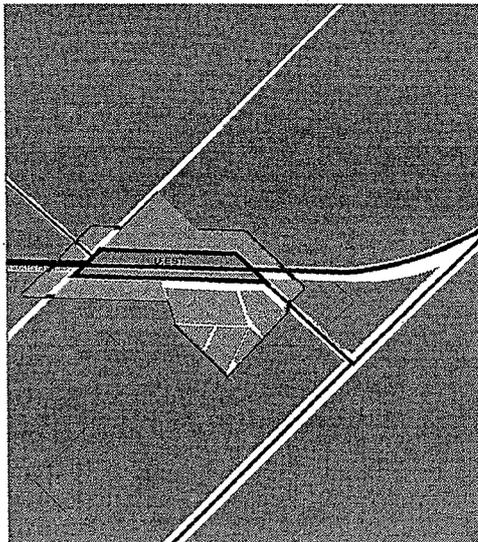
Los casos de Los Naranjos y Los Robles se pueden consolidar, ocupando sus lotes vacíos, pero no deben aprobarse más loteos aislados, tal como se verá en el Plano de Uso del Suelo Rural.

ROBERTO J. PAYRO



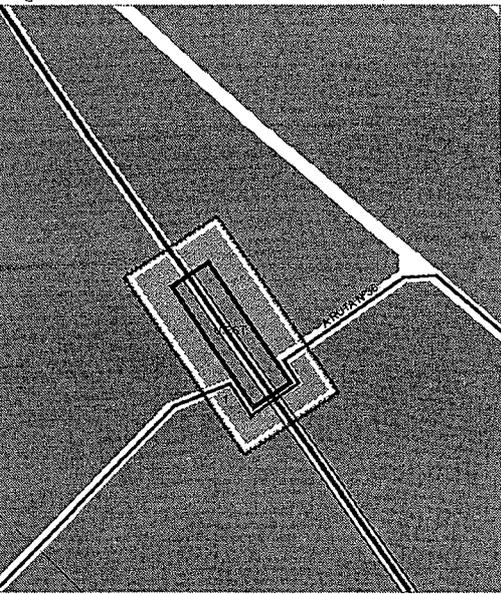
- ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADO ASA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- VIA FERREA
- EJE TRONCAL
- CIRCULACION INTERNA
- 1 EDUCACION
- 2 CLUB
- 3 ADMINISTRACION

JULIO ARDITI



- ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADO ASA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- VIA FERREA
- EJE TRONCAL
- CIRCULACION INTERNA
- 1 EDUCACION

FERRARI



- ZONA INDUSTRIAL
- ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADO ASA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- VIA FERREA
- EJE TRONCAL
- CIRCULACION INTERNA
- EDUCACION

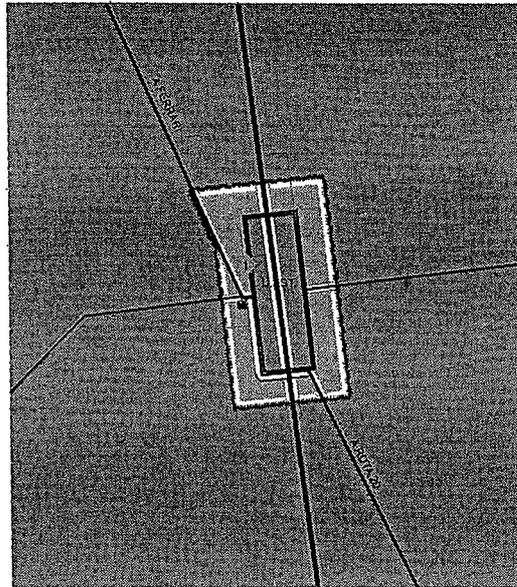
Concep. Exp. Lota S. N.º 2107/17



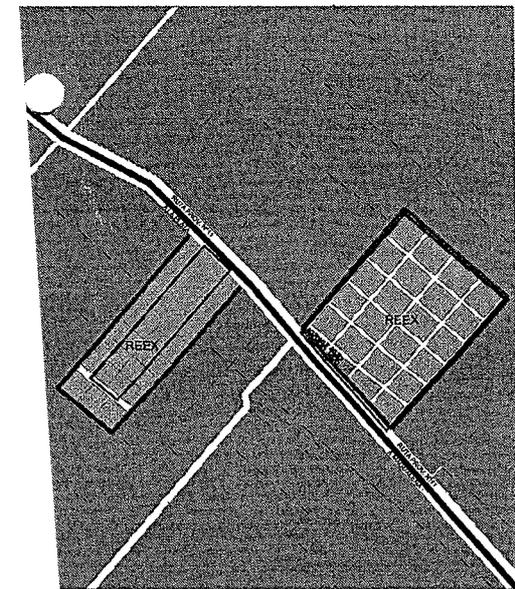
VERGARA



- ZONA INDUSTRIAL
- ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADO ASA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- PATRIMONIAL
- VIA FERREA
- EJE TRONCAL
- CIRCULACION INTERNA
- EDUCACION

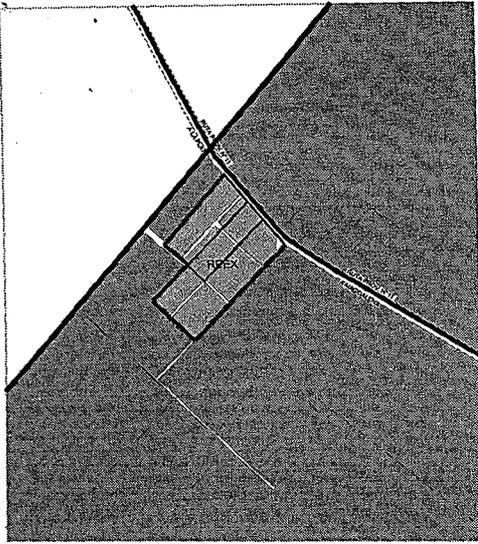


LOS NARANJOS



- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA EXTRAURBANA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- ADMINISTRACION
- RUTA PROVINCIAL 11
- COLECTORA CIRCULACION PERIMETRAL

LOS ROBLES



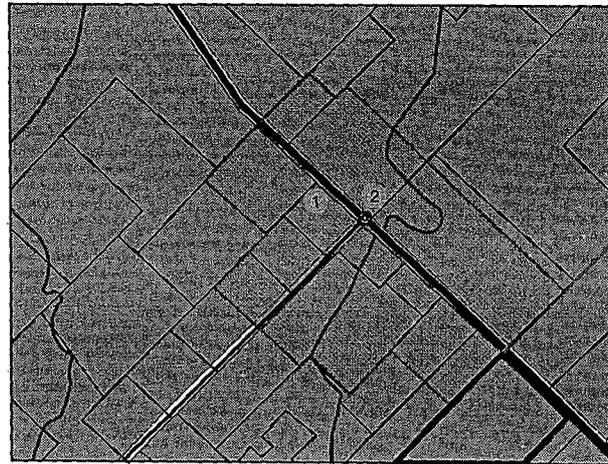
- ZONA EXTRAURBANA
- AREA RURAL
- LIMITE AREA URBANA
- ESPACIO VERDE PUBLICO
- LIMITE DE PARTIDO
- RUTA PROVINCIAL 11
- COLECTORA CIRCULACION PERIMETRAL

Comesp. Mag. Laura S N° 2107/17



EL PINO

- AREA RURAL
- LIMITE AREA EL PINO
- RESTRICCIÓN AL DOMINIO SERVICIO DE RUTA
- PINO
- EDUCACION
- SANIDAD
- CURSO DE AGUA



PAYRO	ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADOS	1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.4	20	1000	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 3.00 m	OBLIGATORIO 3.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
			0.4	0.4	40	2500	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
ARDITI	ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADOS	1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.4	20	1000	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 3.00 m	OBLIGATORIO 3.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
			0.4	0.4	40	2500	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
VERGARA	ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADOS	1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.4	20	1000	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 3.00 m	OBLIGATORIO 3.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
			0.4	0.4	40	2500	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
FERRARI	ASENTAMIENTO SEMI AGRUPADOS	1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.4	20	1000	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 3.00 m	OBLIGATORIO 3.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
			0.4	0.4	40	2500	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	43.30 43.33
LOS NARANJOS		1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.2	20	600	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 4.00 m	OBLIGATORIO 4.00 m	P.B. y 1 P.A.	
EL PINO		1 VIV. POR PARCELA	0.4	0.2	40	2500	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	
LOS ROBLES		1 VIV. POR PARCELA	0.3	0.3	40	1700	●	●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 5.00 m	OBLIGATORIO 5.00 m	P.B. y 1 P.A.	



6.6

Usos del suelo a escala territorial

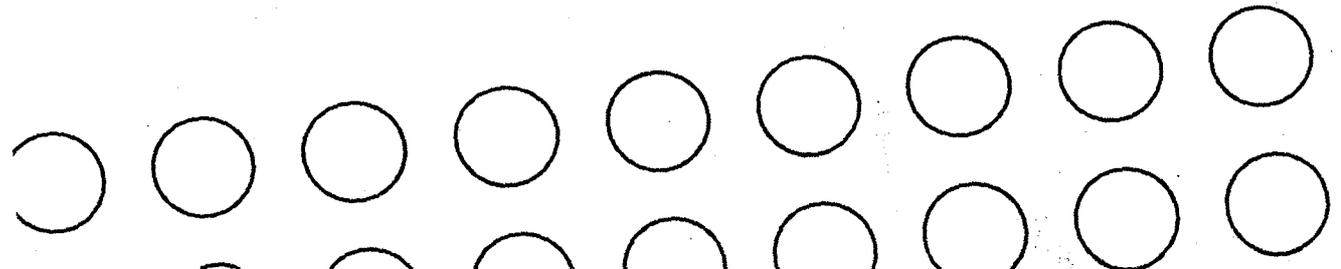
Como síntesis de los diagnósticos y propuestas de ecoforma, socioforma y econoforma, resultaron muy interesantes las líneas estratégicas y los proyectos identificados para el área rural.

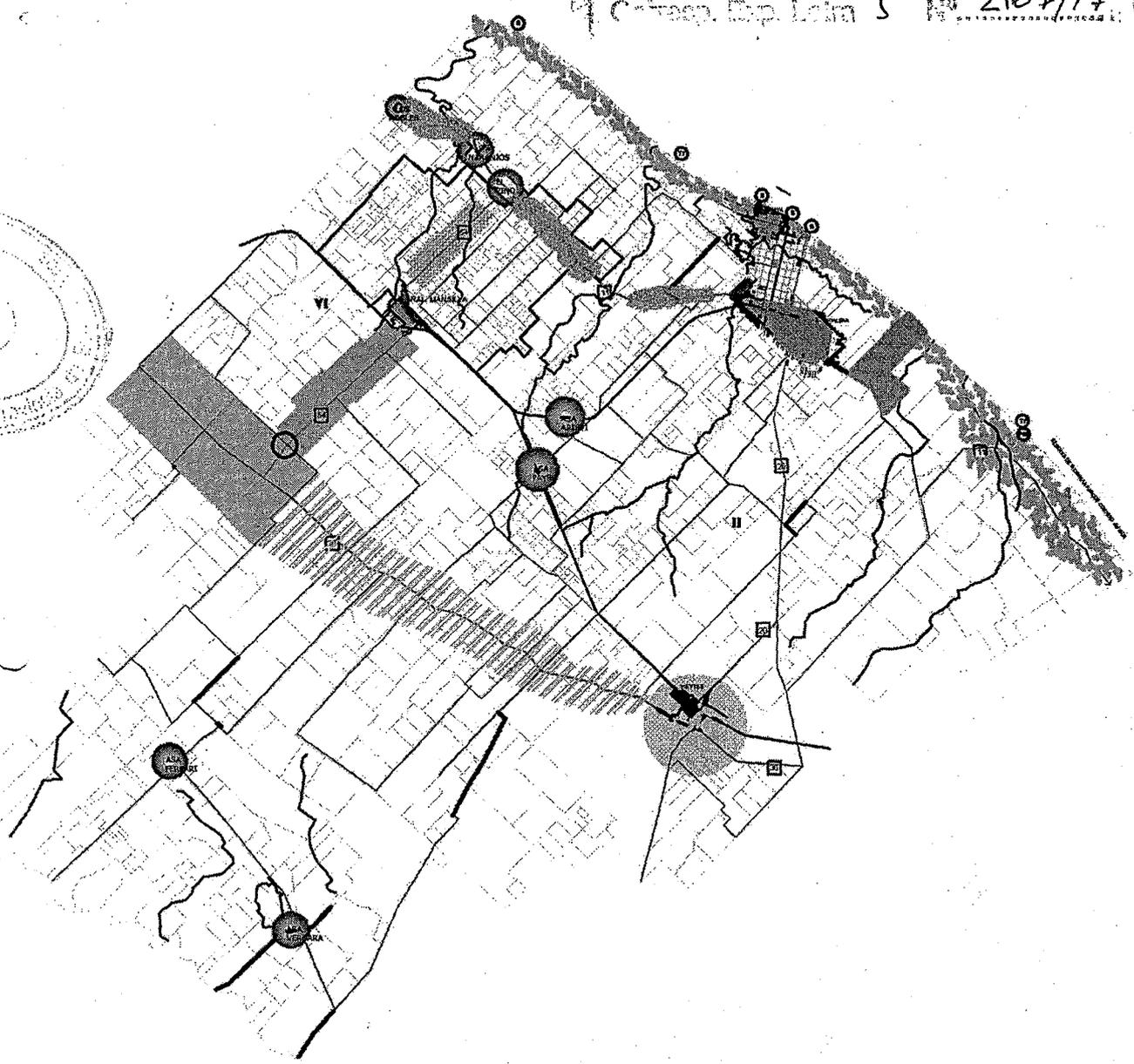
Muchas veces la planificación de uso del suelo se limita a las localidades urbanas, no considerándose en el mismo nivel de planificación a las áreas rurales y a los pequeños centros de población que surgen en el cruce de rutas o sobre corredores viales, que sin embargo pueden tener un uso y ocupación del suelo tan importante como problemático.

Se presenta aquí el Plano de Uso del suelo rural que resulta muy elocuente en este sentido y se destacan las consideraciones más detonantes. También se adjunta la Planilla N7 de Uso del suelo Rural.



ZONAS	INDICADORES URBANÍSTICOS						USOS					CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			ZONAS
	Densidad Neto max. Hab./Ha.	F. O. T.	F. O. S.	ANCHO (m)	SUPERFICIE (m ²)	ADMISIÓN INSTITUCIONAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL	EDUCACIÓN (GIMNASIO)	DEPORTES (ESTADIO)	ZALLERES ARTESANALES	S. DEPORTES (CAMPO ESCUELA)	RETIRO DE FRENTE (m)	RETIRO LATERAL (m)	
POLO IND.	250	0.6	0.3	40	3.200	●	●	X	●	■	■	MÍNIMO= 15.00 m	MÍNIMO= 10.00m BILATERAL	P.B. y 1 P. A.	
Cor. R36 a r54	150	0.5	0.4	500	250.000	X	■	X		X	X	MÍNIMO=50.00 m	MÍNIMO=50.00 m BILATERAL	P.B. y 1 P. A.	
Cor. R54 Bav-36	150	0.5	0.4	100	10000	X	■	X	●	●	●	MÍNIMO=50.00 m	MÍNIMO=15.00 m BILATERAL	P.B. y 1 P. A.	
Cor. R54 11-Bav	1 vlt. por parcela	0.4	0.2	100	10000		●	■	●	●	●	OBLIGATORIO 15.00 m	OBLIGATORIO 7.00 m BILATERAL	P.B. y 1 P. A.	
Cor. R11	1 vlt. por parcela	0.4	0.2	100	10000	X	●	●	X	■	■	OBLIGATORIO 35.00 m	OBLIGATORIO 15.00 m BILATERAL	P.B. y 1 P. A.	
Cor. Costero	En caso de entorpecer entre laterales	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de	Según el caso, se permite la construcción de				



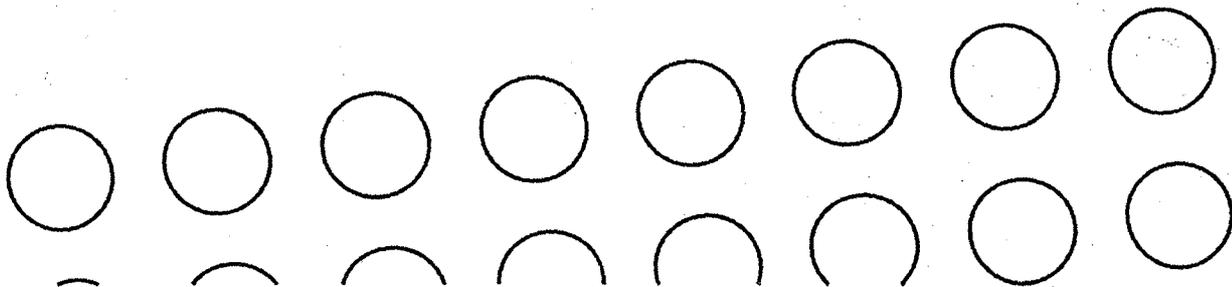


-  POLO INDUSTRIAL
-  CRUCES DE VIAS / A.S.A.
-  CORREDOR RUTA 36 ACTIVIDADES INTENSIVAS Y HORTICULTURA
-  RESERVA PARA EXPANSIÓN CORREDOR RUTA 36 ACTIVIDADES INTENSIVAS Y HORTICULTURA
-  CORREDOR ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES
-  EMPRENDIMIENTOS SOBRE RUTA 54 RESIDENCIAL EXTRA URBANO
-  CORREDOR RUTA 11 PARA URBANIZACIONES EXTRA URBANAS AUTO SUFICIENTES
-  CORREDOR COSTERO / RESERVA BIOSFERA



A ésta escala de planificación, conviene destacar las siguientes iniciativas:

- ❖ **Corredor Costero:** se requiere un plan de detalle, no sólo en la zona interurbana entre Atalaya y Balneario Magdalena sino en todo el corredor costero donde se propone extender la reserva de biosfera del Parque Costero del Sur.
- ❖ **Corredor Ruta 11 desde La Plata hasta Magdalena:** se está repavimentando el tramo La Plata - Paraje El Pino; mejorándose así las condiciones de accesibilidad y seguridad vial. Se propone que toda la Ruta 11 hasta Magdalena y hasta el límite con el Partido de Punta Indio, mantenga su paisaje rural dominante con destaques naturales y culturales. Con ello pueden convivir urbanizaciones residenciales extra-urbanas, como enclaves autosuficientes de redes de infra-estructura, con fracciones no menores a los 2mil metros cuadrados y para uso dominante de turismo y segunda residencia.
- ❖ **Corredor Ruta 54 desde El Pino hasta Bavio:** este corredor es atractivo paisajísticamente y se ha ido consolidando como bosque en galería de talar, de interesante paisaje para el turista de fin de semana. Es conveniente entonces que este uso conviva con actividades compatibles como es el desarrollo residencial extraurbano, con parcelas no menores de 2mil m2. Estos fraccionamientos deberán tener siempre frente sobre la ruta 54, para no perturbar la actividad agropecuaria y el resto del paisaje rural.
- ❖ **Corredor Ruta 54 desde Bavio hasta la Ruta 36:** este sector puede diversificarse con actividades industriales sobre el frente de la ruta 54, en la medida que dichas industrias no generen ningún tipo de contaminación en el medio rural que lo rodea. Son prioritarias la agro-industria y la industria alimentaria en general.
- ❖ **Corredor Ruta 36 hasta Vieytes:** este corredor ya ha desarrollado una vocación de producción intensiva (invernáculos) e industrial, estando conectado directamente con el área industrial de La Plata y el sur del conurbano bonaerense. También aquí el requisito es que las actividades no sean contaminantes.
- ❖ **Cruces viales de El Pino, Barrio Los Naranjos, ruta 36/ruta 54, ruta 20/ruta 36 y otros:** estos puntos merecen también algunos lineamientos generales de acondicionamiento, como las rotondas para organizar mejor el tránsito en el cruce entre vías principales, pero también un límite a la expansión urbana. Se dispone que se puedan establecer asentamientos extra residenciales hasta 1000 metros de distancia del cruce vehicular principal y siempre con parcelas no menores de 2mil m2.
- ❖ **Nodo de Vieytes:** esta localidad, por su localización estratégica, merece ser aprovechada para un parque industrial planificado muy bien conectado con la ruta 11 y con la ruta autovía 2. Este proyecto resulta de interés estratégico para generar la diversificación productiva del Partido y la generación de empleo.





7

Formas de gestión



El conjunto de estrategias, programas y proyectos de este Plan Estratégico requiere una estructura de aplicación institucional y presupuestaria mucho más importante de la que cuenta hasta el momento. El tema hoy es tratado a nivel de dirección de la Secretaría de Gobierno, que se refiere a las Obras Públicas y de esta dependen a nivel de Jefaturas de Departamentos la de Obras Particulares y la de Obras Públicas, y ello es insuficiente.

Además se debe contar con una gobernabilidad mayor del tema de planificación estratégica con una actuación continua y enérgica del Consejo Deliberante, en la forma de una comisión de planeamiento.

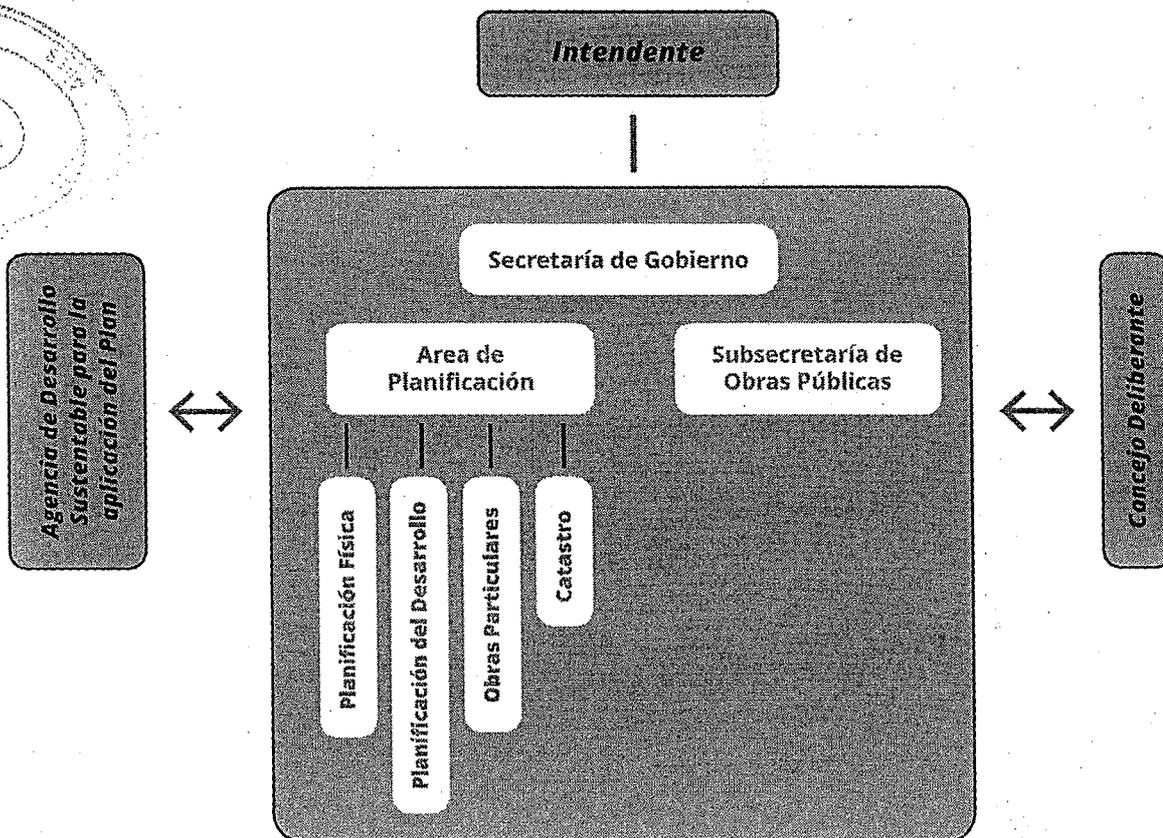
Pero a su vez la reestructuración dentro del Ejecutivo de la Intendencia Municipal y del Consejo Deliberante deben contar con una contraparte en el sector privado, nucleando a representantes de las principales instituciones locales que permitan abarcar las distintas estrategias concebidas en este plan, en una forma de Agencia de Desarrollo. Se cuenta con nutrida experiencia nacional e internacional en este sentido.

Desde el Ejecutivo municipal es necesario no sólo jerarquizar estas áreas sino darles un cometido más preciso. Se debe generar un área de Planificación a nivel de subsecretaría de la cual a su vez dependan las Direcciones de Catastro, de Planificación Física, de Planificación del Desarrollo y de Obras Particulares.

En cuanto al aumento de gobernanza con las entidades del sector privado se podrá organizar en un corto plazo una Agencia Mixta de Desarrollo Estratégico, cuyas informaciones y propuestas no sean vinculantes pero sí influyentes en la conducción del Plan Estratégico y en sus eventuales modificaciones.

Resultaría entonces un organigrama como el que se muestra a continuación.

ORGANIGRAMA





8

Curso inmediato de acción

Los proyectos prioritarios enumerados y la nueva forma de gestión serán implementados en el corto plazo según el siguiente curso inmediato de acción:

Agosto de 2017:

• Elevación del Plan Estratégico al Concejo Deliberante para que se apruebe oficialmente.

• **Agosto de 2017:**

Presentación del nuevo Plan Regulador al Concejo Deliberante con pedido de consideración inmediata dada la total congruencia entre dicho Plan Regulador y el Plan Estratégico y la necesidad de actuar en conjunto.

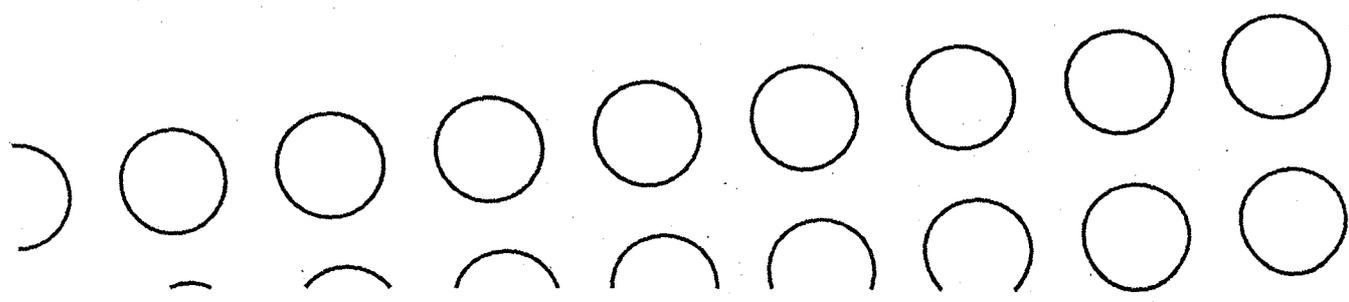
• **Entre Agosto y Diciembre de 2017:**

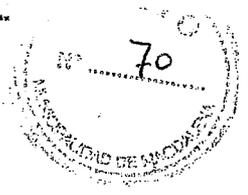
- Proyecto de ampliación de la Reserva Parque Costero del Sur a toda la costa del partido de Magdalena;
- Capacitación de los agentes públicos para el manejo de la compleja red de aplicación del presente Plan;
- Formación y capacitación de agentes de turismo sustentable;
- Nueva estructura presupuestaria para la aplicación de este Plan.

• **2018 y 2019:**

Aplicación de los proyectos prioritarios siguientes:

- » Ecomuseos y Gastronomía.
- » Costanera entre Atalaya y Balneario Magdalena.
- » Plan de modernización del Estado.
- » Aplicación de políticas ambientales y su articulación con redes sociales.
- » Plan integral de residuos sólidos urbanos.
- » Parque industrial de Vieytes.
- » Desarrollo de ferias francas.
- » Mejora de los caminos Rurales y señalética.

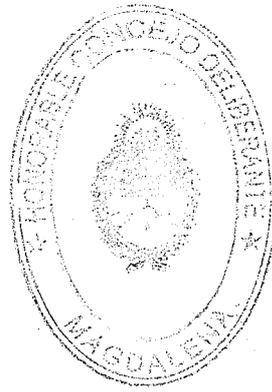




Sr. Ciudadano de Magdalena:
Este Plan es para Ud. Y es un compromiso de Gobierno en un marco de superación de las políticas cortoplacistas.

Es un Plan de Estado, y requerirá una labor amplia y generosa de sucesivos gobiernos. Usted es quien decidirá esa continuidad.

El Plan es suyo.



Raul Gomez
RAUL GÓMEZ
Secretario
H. C. Deliberante Magdalena

