

**Universidad Nacional de Mar del Plata**  
**Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano**

**Tesis de Maestría**

**“Problemáticas ambientales en comunidades pequeñas  
Propuesta para una Gestión ambientalmente sustentable.  
El caso Boulevard Atlántico (Mar del Sud)”**

**Liliana Olivieri**

**Director: Guillermo Bengoa**

**Julio 2010**

## Indice

Introducción	
<b>1. Ambiente y Gestión Ambiental</b>	<b>5</b>
1.1. Los tres marcos.	7
1.2. Problemas ambientales.	8
1.3. La gestión ambiental local.	11
1.4. Desarrollo local y municipios participativos.	15
1.5. La educación ambiental.	17
1.6. La Agenda ambiental local	19
<b>2. Diagnóstico Ambiental de la localidad de Mar del Sud/Boulevard Atlántico</b>	<b>21</b>
2.1. General Alvarado.	21
2.2. Boulevard Atlántico/Mar del Sud.	24
2.3. Historia ambiental de la región.	25
2.3.1. La apropiación de tierras.	25
2.3.2. Orígenes de los balnearios.	27
2.3.3. Década de 1920	30
2.3.4. Los Pioneros en construcción de casas de veraneo.	31
2.3.5. La Consolidación.	33
2.4. El sistema natural	35
2.5. El sistema social.	39
2.5.1. El subsistema político	43
2.5.2. Las instituciones.	45
2.5.3. Actividades: el turismo.	49
2.5.4. Marco legal	50
<b>3. Problemáticas ambientales.</b>	<b>59</b>
3.1. Conflictos de origen natural	59
3.2. Conflictos de interacción.	60
3.3. Conflictos antrópicos.	67
<b>4. Propuesta de Gestión.</b>	<b>83</b>
4.1. Gestión de conflictos de origen natural	86
4.2. Gestión de conflictos de interacción.	86
4.3. Gestión de conflictos antrópicos.	87
4.4. Un caso de Gestión Ambiental Local: Plan para mejorar la calidad de las playas	91
<b>5. Conclusiones</b>	<b>95</b>
<b>6. Bibliografía.</b>	

## Introducción.

Los municipios son el principal organismo articulador de demandas y soluciones con la comunidad, por lo cual la creación de una política ambiental comunal se convierte en una meta para hacer sustentable el desarrollo en los territorios.

*“Son diversas y contradictorias las acciones municipales en estos ámbitos. Hay municipios que desde antaño asumen funciones decisivas en lo ambiental, con roles tradicionales (basura, ornato) y nuevos (fijación de planes de descontaminación, participación ciudadana). Sin embargo, a veces, también constituyen fuentes contaminantes, particularmente en los problemas de disposición final de desechos domiciliarios.”<sup>1</sup>*

En el Partido de General Alvarado parecería ser una preocupación el ambiente, aunque con un concepto limitado a lo natural y a obras de infraestructura que eviten la contaminación, son ejemplos de ello la construcción de la Planta de tratamiento de efluentes cloacales, la red de cloacas desarrolladas en diferentes barrios, el alumbrado público, la dotación de insumos a los Caps (Centros de atención primaria de la salud, antes salitas de primeros auxilios), arreglo de calles. En lo social: talleres culturales en los diferentes barrios. Todo en la ciudad de Miramar.

Desde la perspectiva de la gestión ambiental del desarrollo urbano se propone el estudio de caso de la Gestión del ambiente en comunidades pequeñas, específicamente el Caso Mar del Sud.

Para ello en la Primer Parte del trabajo, en el Marco Teórico analizaremos los siguientes conceptos: Ambiente y Gestión ambiental, La gestión ambiental local, Plan para mejorar la calidad de las playas, La Democracia Participativa como nuevo paradigma, La intervención municipal y Desarrollo Local, Municipios Participativos y Educación ambiental.

En la Segunda parte se propone un estudio de caso: ¿Cómo se organiza la Gestión ambiental en comunidades pequeñas?: el caso de Mar del Sud, proponiendo responder a las siguientes preguntas: las comunidades pequeñas, desde la perspectiva de la Gestión ambiental del desarrollo urbano, ¿se encuentran en una situación de

---

<sup>1</sup> “Contaminación y medio ambiente” de San Feliú, Jordán y otros, Chile, 2002)

insustentabilidad ambiental? El gobierno local ¿tiene capacidad de gestión ambiental urbana?

A efectos de dar respuestas a esas preguntas identificaremos los conflictos ambientales observados durante los años 2008 y 2009 y se efectuará propuestas, sugerencias destinadas a minimizar los posibles conflictos, analizando la capacidad de resolución de conflictos de las autoridades locales y su posible responsabilidad en el origen de los mismos.

Realizamos nuestro estudio en la localidad de Mar del Sud – Boulevard Atlántico, villa balnearia ubicada aproximadamente a 15 kilómetros de la ciudad de Miramar.

La investigación fue del tipo descriptiva – exploratoria.

Las fuentes utilizadas fueron: observaciones directas, entrevistas.

Las fuentes secundarias utilizadas: bibliografía, periódicos locales, zonales y nacionales. Estadísticas oficiales locales y nacionales. Legislación nacional, provincial y municipal, fotografías.

# 1. Ambiente y Gestión Ambiental.

Cuando hablamos de ambiente, nos referimos a las relaciones que se establecen entre el sistema natural y el social, entre recursos naturales y recursos humanos (sociales y culturales).

Las acciones destinadas a establecer un cierto orden en los asentamientos humanos es lo que llamaríamos gestión, esa gestión debe tender al logro del desarrollo urbano, con continuas interacciones entre los humano – urbano – cultura – sociedad. En esas interacciones debe primar una armonía, un equilibrio.

Según explica Roberto Fernández en su libro *La Ciudad Verde*<sup>2</sup>, *“puede definirse gestión como el conjunto de operaciones inherentes a la consecución de una acción o acciones. Acción es un acto de transformación de la realidad y gestión sería el campo integral en que se manifiesta y concreta tal acción o acciones (la evaluación o diagnóstico de la realidad, la oportunidad y costo de la transformación que conlleva la acción, la definición operativa de la misma, la evaluación de los efectos deseados y/o no deseados, etc.)”*

Se considera desarrollo urbano a la organización de los asentamientos humanos en un determinado territorio. De manera que se organiza lo antropizado en su relación con lo natural.

Cuando ese equilibrio entre los diferentes sistemas (natural- antrópico) se quiebra estamos ante lo que Fernández conceptualiza como una irracionalidad: *“ el concepto de Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano alude al conjunto de operaciones que definen acciones transformativas de la realidad (gestión) que procura orientar procesos de transformación de los asentamientos urbanos (desarrollo urbano) según una perspectiva que tienda al equilibrio (o racionalidad) de las interacciones (ambientales) entre naturaleza más o menos modificada por tecno estructuras y sociedad .”*

Para resolver esas “irracionalidades” es imprescindible la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano, para volver a lograr una buena y equilibrada articulación entre el sustento natural -social -económico –político. De manera que el ambiente propiamente dicho, surge como una síntesis de lo que era sociedad por un lado y naturaleza, por otro.

---

<sup>2</sup> **Fernández**, Roberto (2000) *La Ciudad Verde, Teoría de la Gestión Ambiental Urbana*. Edit. Espacio / CIAM

Según Roberto Fernández, *“la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano implicaría alcanzar y mantener un grado adecuado de sustentabilidad natural de un territorio, articulado con un grado de sustentabilidad económica y un grado de sustentabilidad social, que como articulación de tres polos, dirige su demanda al cuarto polo de las políticas urbanas, el de la gobernabilidad.”*

## 1.1. Los tres marcos

El tema que nos ocupa, el de la gestión ambiental del desarrollo urbano, es un proceso que se desarrolla, en su accionar dentro de tres marcos: el de las normas, el de la participación y el de la tecnología.

El marco de las normas: Vivimos en una sociedad, desarrollamos nuestras actividades en un territorio determinado, nos organizamos manteniendo un equilibrio, una racionalidad, mediante normas que debemos cumplir. Sin este cumplimiento, avanza el desequilibrio y la irracionalidad y ese sería el momento de superar la normativa reguladora para pasar a las normativas del sistema de premios y castigos, según sea la situación en la que nos encontremos (de riesgo, de daño, de necesidad de mitigación, etc.).

El marco de la participación: en la gestión ambiental del desarrollo urbano, el Estado debe darle participación a la ciudadanía, aplicando los diferentes sistemas participativos, como encuentros, concertación, mediación negociación, arbitraje, etc., de manera que los diferentes actores mantengan una continua comunicación y representatividad, según las políticas públicas establecidas. Según Fernández *“Se incluyen acuerdos paranormativos en los que se establecen regulaciones interactivas a las actividades /derechos de dos o más actores sociales...”*

El marco de la tecnología: tiene que ver con las tecnologías que interaccionan con la naturaleza y que pueden llegar a vulnerarla por ejemplo por contaminación o beneficiarla, mediante la aplicación de controles de esa misma contaminación, según Fernández: *“en este plano donde se instrumenta la apropiación /transformación social de la naturaleza, a través de medios que multiplican la energía de transferencia y pueden vulnerar las dinámicas ecosistémicas.”*

## 1.2. Problemas ambientales.

Acordamos que el ambiente no es lo natural. Es la suma de lo natural y de lo social (incluyendo como dijimos anteriormente, lo económico y lo político). Los problemas ambientales se originan ante un desequilibrio (la falta de racionalidad de la que habla Roberto Fernández)<sup>3</sup>, entre los subsistemas que forman el sistema ambiental.

El desequilibrio puede estar en el subsistema natural o en el subsistema social. Cualquier forma de irracionalidad originada por la intervención antrópica puede concluir en un problema ambiental.

De acuerdo a las problemáticas de los ambientes urbanos podríamos identificar tres problemas o conflictos.

- los originados por desequilibrios naturales (carencias/excesos)
- los originados por desequilibrios o problemas de interacción en la relación entre los recursos naturales y los recursos antrópicos; ( ineficiencia y/o insuficiencia)
- los antrópicos: no obligatoriamente relacionados con lo natural sino más relacionado con los procesos típicos de la vida urbana (inadecuación y/o insuficiencia)

Para solucionar las problemáticas ambientales derivadas de los conflictos naturales, de interacción o los derivados de la acción del hombre debemos pensar en objetivos, en metas a cumplir, con la intervención, para la búsqueda de soluciones, de los diferentes actores sociales mediante acciones participativas, negociadoras, mediadoras, aportando ideas en foros, en asambleas.

Es esencial para las intervenciones una gestión preactiva y participativa. El Estado y sus políticas públicas (sustentabilidad política), debe tomar decisiones en un contexto democrático en determinado momento y lugar.

Para la toma de decisiones en caso de tener que resolver un conflicto y ubicación en contexto, es imprescindible planificar, aplicar planes estratégicos incorporando las agendas ambientales a las agendas municipales (en el caso de lo local). Y así, partiendo de lo más cercano se continuaría hacia lo global.

En relación a la importancia del Estado para la resolución de conflictos ambientales Fernández asevera que *“La Sustentabilidad Política implica una correcta*

---

<sup>3</sup>Fernández, Roberto (2000) *“... podemos convenir que existe un sistema ambiental en una ciudad en el que se presenta un subsistema natural y un subsistema social. Podemos definir el problema ambiental como fenómeno de deficiencia de racionalidad entre la dinámica de dichos subsistemas, dentro del sistema ambiental que los contiene y sólo, consecuentemente, con dimensiones externas a tales límites sistémicos...”*



*rearticulación de las formas de organización microsociales, tanto sea en base a modificaciones de la gestión (intensificando la descentralización y participación) o de la toma de decisiones apoyada en mecanismos democráticos directos. La Sustentabilidad Política supondrá el aval a formas de planificación / gestión auténticamente democráticas ( y no hegemónicas ) como las que pueden darse mediante el desarrollo de planes estratégicos verdaderamente representativos y / o del montaje de agendas locales socialmente significativas.”*

Cuando el Estado no posee la fuerza suficiente para aunar objetivos, acciones de diferentes actores sociales endógenos, posibilita la acción de actores exógenos que podrían interferir en la gobernabilidad urbana.

De la crisis y el conflicto estatal surgen nuevas potencialidades como es el caso del sistema de la gobernanza. *“El concepto de gobernanza hace referencia a la conducción, coordinación y coherencia entre un amplio y heterogéneo conjunto de actores con diferentes objetivos y propósitos, tales como actores políticos, institucionales, organizaciones corporativas, sociedad civil y organizaciones transnacionales. Tales roles, que antes eran desempeñados por el Estado, en la actualidad son vistos como problemas que el conjunto de la sociedad puede resolver, tanto por instituciones públicas como por otros actores”.*<sup>4</sup>

De acuerdo a lo comentado precedentemente podemos, con respecto a la gestión ambiental del desarrollo:

- \* Conceptualizar al desarrollo económico como aquel que optimiza recursos naturales para su utilización en la producción para el logro de una mejor renta;
- \* Conceptualizar el desarrollo económico social como aquel que incluye una maximización de la renta social y la calidad de vida;
- \* Conceptualizar el desarrollo económico- social – ambiental como aquel desarrollo social que pretende lograr el equilibrio dinámico y sostenible de lo natural y lo social.

Si la problemática ambiental es el equilibrio entre relación de lo natural y social, la gestión ambiental del desarrollo es el proceso que optimiza las relaciones y trata de evitar los desequilibrios en las relaciones entre sociedad y naturaleza. Para ello el Estado debe tener como principales objetivos el bienestar social sustentable, del pueblo, mediante una buena planificación y políticas públicas, que son las que identificarán el estilo de gestión de cada gobierno local y tenderán, merced a esa buena gestión a lograr

---

<sup>4</sup> **Zurbriggen** , Cristina (2004) *“Redes, actores e instituciones”* Publicado en la Revista del CLAD Reforma y Democracia. No. 30. Caracas.

la participación comunitaria, impulsar una política integral de desarrollo social y calidad de vida, fortalecer la estructura económica, evitando la monoactividad ordenando el territorio para el desarrollo sostenible de lo urbano. Todos estos factores confluirán al logro de la gobernabilidad.

### 1.3. La gestión ambiental local.

La forma de gobierno adoptada en la República Argentina según la Constitución Nacional es la forma representativa republicana federal, según su artículo Primero. Según el artículo 5, se asegura y garantiza el régimen municipal dependiendo de las respectivas Constituciones provinciales.

La Nación, según el artículo 41 proveerá a la protección del derecho ambiental, *a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales...*

Según el artículo 41 de la Nación dependen los presupuestos mínimos de protección, pero también en las provincias se dictarán los presupuestos necesarios para las diferentes zonas y de las municipalidades, como autoridades locales serían las competencias para dirimir problemáticas ambientales, originadas por el aprovechamiento de los recursos naturales en primera instancia, pero al superponerse jurisdicciones deberían actuar la provincia y en última instancia la Nación.

Según el Artículo 123.- Cada provincia dicta su propia constitución, conforme a lo dispuesto por el artículo 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.

Es discutible en la práctica la aplicación de la autonomía municipal, según algunos autores la autonomía estaría restringida o sería una autarquía (forma limitada de autonomía), así lo explicita Orlando Pulvirenti en su libro “Autonomía municipal en Iberoamérica”<sup>5</sup>

En la Provincia de Buenos Aires la Ley orgánica de las Municipalidades (ley 6769)<sup>6</sup> otorgaría la delegación de funciones a la jurisdicción municipal. Los artículos

---

<sup>5</sup> **Pulvirenti**, Orlando (2009): “Autonomía Municipal en Iberoamérica”, La Matanza, . “...coherente con esta situación la Provincia de Buenos Aires aún después de sancionada la reforma nacional, ha dividido y creado nuevos partidos prescindiendo de las voluntades locales...legisla en temas claramente locales como disposición de basura ...entre otras normas que transgreden a nuestro entender los parámetros básicos de cualquier autonomía local...”

<sup>6</sup> Ley orgánica de las Municipalidades (ley 6769)

26<sup>7</sup> , 27<sup>8</sup> y 28<sup>9</sup> enumeran funciones municipales ligadas al ambiente, así como el 52<sup>10</sup> establece una amplia competencia en materia de servicios públicos. Hay otras normativas legales como las leyes 8912<sup>11</sup> (reguladora de usos y formas de ocupación del suelo urbano) o la 10907 (reguladora de reservas y parques naturales del territorio provincial) a las que deben referirse las municipalidades ante cualquier conflicto

Según Fernández, atendiendo a las normas legales de nuestro País sólo en las más actuales normativas se tienen en cuenta los temas ambientales. A veces se superponen las jurisdicciones provincial y municipal. No es suficiente con declarar los principios ambientalistas, es necesario llevarlos a la práctica, concientizando a la población de los mismos y así acompañar a la normativa con la acción. A veces se da más valor a un problema que hace a la coyuntura en vez de evitarlo mediante un proceso de concientización y previsión, atendiendo a las responsabilidades de los diferentes actores sociales a la aplicación de premios y castigos en lo que hace a la relación antrópica con los recursos naturales, sociales, culturales, etc.

Para lograr la realización de proyectos ambientales con impacto, el municipio debe comprometerse con los recursos necesarios, sean estos recursos económicos, humanos, materiales, con un liderazgo comprometido e incorporando la dimensión ambiental a la gestión municipal. Capacitando al personal técnico y convocando en esa capacitación a los diferentes actores sociales que deseen también comprometerse con los objetivos sirviendo así de nexo y mediador entre los diferentes intereses presentes

Hasta hace unos años, la función de las municipalidades estaba limitada a administrar, realizar el bacheo y la recolección de residuos. A partir de la transferencia de actividades desde la Provincia, las funciones se han diversificado, incluyendo otras, como por ejemplo: la policía comunal en lo que atañe a seguridad e incluyendo a actores sociales en la toma de decisiones sobre política urbana y desarrollo territorial.

---

<sup>7</sup>Ley orgánica de las Municipalidades, art. 26 “ *Las ordenanzas y reglamentaciones municipales podrán prever inspecciones, vigilancias, clausuras preventivas, desocupaciones, demoliciones, reparaciones, adaptaciones, restricciones, remociones...* ”

<sup>8</sup>Ley orgánica de las Municipalidades, art. 27“- *La prevención y eliminación de las molestias que afecten la tranquilidad, el reposo y la comodidad de la población, en especial las de origen sonoro y lumínico, así como las trepidaciones, la contaminación ambiental y de los cursos de agua y el aseguramiento de la conservación de los recursos naturales...*”

<sup>9</sup>Ley orgánica de las Municipalidades, art. 28 “*Corresponde al Concejo establecer: ... Las zonas industriales y residenciales del partido, imponiendo restricciones y límites al dominio para la mejor urbanización...*”

<sup>10</sup>Ley orgánica de las municipalidades, art. 52“ *Corresponde al Concejo disponer la prestación de los servicios públicos... satisfacer necesidades colectivas de carácter local, siempre que su ejecución no se encuentre a cargo de la Provincia o de la Nación.*”

<sup>11</sup> Ley 8912 (Reguladora de usos y formas de ocupación del suelo urbano)

El fortalecimiento y el compromiso de los diferentes actores sociales con la cosa pública fortalecen la gobernabilidad de las autoridades, permitiendo desarrollar, de esta manera una política de inclusión.

El rol antiguo del municipio, más las actuales hacen imprescindible la planificación y proyectos de las acciones. Aparece la Gestión urbana ambiental, la gestión ambiental para tener en cuenta los subsistemas natural, político y el subsistema construido. Una planificación estratégica que refiera al trabajo conjunto, colaborativo de agentes privados coadyuvando con los agentes públicos al logro de proyectos. Este tipo de gestión participativa, basada en consensos, en el estudio de las fortalezas oportunidades, debilidades y amenazas, serán productos de herramientas como la mediación, la negociación, los talleres, etc.

La gestión ambiental se entiende como las acciones que realizan los diferentes actores sociales, públicos o privados, trabajando en conjunto, participativamente, para prevenir cualquier desequilibrio entre el subsistema natural y el subsistema social y en caso de que sucediera, logras su mitigación o solución. Todo ello a efectos de un desarrollo sostenible para que generaciones actuales y futuras puedan tener la oportunidad el disfrute de los recursos naturales, su aprovechamiento futuro con una continuidad en la sostenibilidad.

En base a lo enunciado: antiguos roles de los municipios, sumados a los nuevos; la necesidad de una gestión municipal comprendida como gestión ambiental para el desarrollo urbano; realización de una planificación, proyectos y su desarrollo mediante el trabajo conjunto de actores públicos y privados, con líderes calificados, con un diagnóstico de la situación, de las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (análisis FO DA) y para aplicar esa planificación en un territorio específico.

Se podría concluir que el desarrollo local sostenido y sostenible es producto de una construcción social, de un proceso social obtenido mediante las acciones de valorar, participar, compartir, consensuar y sobre todo colaborar.

Los desequilibrios entre naturaleza y sociedad surgen básicamente de los conflictos entre los diferentes intereses de los actores sociales que toman el conjunto de la sociedad.

¿Dónde se desarrollan los conflictos? ¿Dónde se pueden llegar a enfrentar los diferentes actores sociales? En el Territorio.

Territorio formado por el recurso natural, en el que se desarrollan las actividades antrópicas.

Si como mencionábamos más arriba, el ambiente es un sistema formado por los subsistemas naturales y antrópicos, territorio y ambiente se confunden en uno. Territorio y ambiente, la degradación de uno, supone la degradación del otro, tomados como unidad para el desarrollo sostenible y como una construcción social, antrópica. La interrelación territorio/ambiente, son uno con lo antrópico, con lo cultural, lo social, lo político, lo identitario y lo construido. Por ello la importancia de la gestión ambiental, como una visión integradora de una gestión altamente compleja por todas las dimensiones que la integran.

Es debido a esa complejidad que surge lo imprescindible de la participación y la interacción de potencialidades y competencias. Todos aportando lo que saben y aportando su granito de arena para la sostenibilidad del desarrollo de todos, con el compromiso de todos merced a la comunicación a la organización y a una buena coordinación por un destino común en que acciones de unos y otros actores públicos y privados planifiquen y difundan información para intervenir en los diferentes procesos ambientales /territoriales, dentro del proceso democrático mayor.

## 1.4. Desarrollo local y municipios participativos

*''Es justo que los pueblos esperen todo bueno de sus dignos representantes; pero también es conveniente que aprendan por sí mismos lo que es debido a sus intereses y derechos.''*  
(Mariano Moreno,

Es importante el Desarrollo, un desarrollo económico, social y ambientalmente sostenible, un crecimiento equilibrado para nosotros y las futuras generaciones, en el que los diferentes conflictos, surgidos de desequilibrios de los subsistemas natural y antrópico sean previstos y solucionados o mitigados, utilizando una planificación, participativa, consensuada, valorada, fortalecida por la intervención de los diferentes actores sociales.

Pero ¿cómo logramos el desarrollo local?: esperamos el desarrollo del Estado nacional o como dice Coraggio *“el desarrollo no va a venir de afuera y no va a producirse en base a grandes inversiones”*.<sup>12</sup> Es en este sentido, en el de la importancia del crecimiento desde adentro, que cobra relevancia el trabajo en común, participativo, consensuado para la goma de decisiones.

De a poco en diferentes localidades van apareciendo células solidarias y que buscan participar en la cosa pública. Esas personas pretenden ser consultadas, por ejemplo sobre que obras o acciones se van a realizar en un municipio, desean ser consultadas sobre la necesidad de las obras a construir en el municipio, sobre qué es lo prioritario: la gran obra, vistosa, pero tal vez no tan imprescindible como las pequeñas obras que otorgan una mejor calidad de vida en los diferentes barrios.

Así llegamos a un objetivo principalísimo del Desarrollo: el de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. De todos los ciudadanos, de una manera homogénea, para todos los niveles sociales y tratando de lograr la inclusión de todos los actores, mediante el desarrollo integral de todos los aspectos sociales, como son la educación, el transporte la salud, la vivienda y con la preocupación de la continuidad según políticas de estado definidas, planificadas y porque no? consensuadas.

Para el logro de políticas públicas integrales y con continuidad, el municipio debería organizarse de manera de poder dar respuestas a las diferentes necesidades sociales. Trabajando con la comunidad organizada, capacitando a esa comunidad, desarrollando por medio de agentes de desarrollo local el sentido de identidad y

---

<sup>12</sup> **Coraggio**, José Luis (2000): Charla realizada durante la Cuarta Jornada del Foro Municipal de Salud de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, el 14 de julio de 2000.

pertenencia en pos de un objetivo común. La complejidad ambiental amerita, la capacitación, la intervención participativa para la resolución de los diferentes conflictos, amerita una gestión ambiental integrada, continua y participativa, porque por más técnicos que tenga un municipio, ellos no lo saben todo y es beneficioso el aporte de los diferentes actores sociales. Porque tampoco es sano el que la ciudadanía espere de brazos cruzados que otros resuelvan todos los problemas, de ahí la importancia de la participación y el aprovechar el natural liderazgo social de personas que desean ejercer sus derechos de intervenir en la cosa pública.

Los habitantes de cada municipio deben convertirse en ciudadanos con sentido de pertenencia a su localidad para poder practicar la democracia sintiendo que son parte del grupo en el que desarrollan sus actividades..

El que confluyan diferentes ideas, soluciones, para resolver conflictos es un valioso aporte que provoca que todos los actores sean parte de la solución y no sólo parte del problema. En esa confluencia e intercambio de ideas todos los intereses deben transparentarse y así, en búsqueda de soluciones todos deben ceder un poco, en pos del bien común. Evitando el verticalismo político, mediante la práctica de la horizontalidad y el sentido de la negociación. Obviamente en el caso de foros, talleres, audiencias, habrá coordinadores en la toma de decisiones, evitando el caos, pero la participación es responsabilidad de todos.

El municipio debe liderar la gestión y valorar la participación de los ciudadanos, mediando entre ellos y no siempre dando órdenes. Apoyar movimientos ciudadanos y cooperativos promoviendo el desarrollo de la economía local y para lograr esto, volvemos a la importancia de la capacitación, y de la educación ambiental formal y no formal para, que, en caso de reuniones de ciudadanos, los aportes sean concienzudos, valorables y útiles para la solución de problemas complejos de manera eficaz y eficiente

Coraggio nos dice *“Es posible que haya que pensar en modificar la estructura del Estado, la manera en que está organizado un municipio. Que haya espacios de gestión pública donde no sólo estén los agentes y funcionarios del Estado sino también los agentes y representantes de los diversos sectores de la sociedad”*.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Coraggio, José Luis (2000): obra citada



## 1.5. La educación ambiental.

“La educación ambiental parte de un *enfoque biocéntrico*, en una visión donde la vida humana es tan valiosa como la de cualquier otro ser que forma parte del ecosistema del planeta.”  
Guillermina Oliva<sup>14</sup>

Según Enrique Leff “*La cuestión ambiental, más que una problemática ecológica, es una crisis del pensamiento y del entendimiento... La interdisciplinariedad se abre así hacia un diálogo de saberes en el encuentro de identidades conformadas por racionalidades e imaginarios que configuran los referentes, los deseos y las voluntades que movilizan a actores sociales; que desbordan la relación teórica entre el concepto y los procesos materiales hacia un reencuentro entre lo real y lo simbólico y un diálogo de saberes abierto a la interculturalidad, dentro de una política de la diferencia en la reapropiación social de la naturaleza...*”<sup>15</sup>

A partir de la comprensión de lo ambiental como un sistema que incluye los subsistemas natural, más el antrópico, con todo lo que él implica, lo social, lo político, lo cultural, etc., se debería complementar el desarrollo de la curricula, en las escuelas a las diferentes asignaturas criterios de interdisciplinariedad.

Los proyectos didácticos tendrían que estar elaborados teniendo en cuenta las problemáticas ambientales de la localidad donde se vive, combinando los aspectos históricos, naturales, los valores ciudadanos, implementando las estrategias para el cumplimiento de los objetivos que atenderán a los conflictos ambientales típicos de su ciudad, teniendo en cuenta el sentido de identidad y de pertenencia.

Debería darse más importancia a los conflictos culturales, ya que ante un desconocimiento de los valores básicos de solidaridad, de compromiso ciudadano, de identidad y de pertenencia. Por desconocimiento de la historia del lugar y la ausencia o falta e actualización de Ordenanzas y disposiciones se puede incurrir en errores en la toma de decisiones que provocarían el origen o la profundización de problemáticas ambientales. Tanto la educación formal como la no formal deberían dar una respuesta comprometida de la población en el cumplimiento de las normas.

---

<sup>14</sup> **Oliva**, Guillermina. (2008) “*Abriendo caminos. Convergencia del saber pedagógico y ambiental para el desarrollo sostenible*”. Módulo de la Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano, Mar de Plata

<sup>15</sup> **Leff**, Enrique (2007): “*Complejidad, racionalidad ambiental y diálogo de saberes: hacia una pedagogía ambiental*” en *Ambientico* Revista mensual sobre la actualidad ambiental. [www.ambientico.org](http://www.ambientico.org)

El Estado debe dar la oportunidad a los que no tienen acceso a la educación formal, de capacitarse y despertar la conciencia ciudadana mediante cursos de capacitación, talleres y medios de información y comunicación para poder así valorar, evaluar y tomar decisiones adecuadas al ser convocados para una participación democrática y responsable.

Leff indica *“Ése es el mayor reto de la educación en nuestros días: asumir el reto, la responsabilidad y la tarea de coadyuvar a este proceso de reconstrucción, educar para que los nuevos hombres y mujeres del mundo sean capaces de hacerse cargo de este reto para el reencantamiento de la vida, del mundo y de la existencia. Éstas son las vías abiertas por la educación ambiental”*.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> **Leff**, Enrique (2007)

## 1.6. La agenda ambiental local

La agenda ambiental local es un programa detallado de acciones que deben ser implementadas a nivel local por entidades, gobiernos y grupos particulares en todas las áreas vinculadas al ambiente. La agenda ambiental debería ser un proceso que tienda a lograr una mejora continua y permanente, teniendo en cuenta las oportunidades para el desarrollo de las diferentes localidades, fortaleciendo la participación ciudadana y haciendo de los vecinos protagonistas de su propio desarrollo local. Es un instrumento de gestión ambiental integral que aplica criterios de sustentabilidad para alcanzar el desarrollo. Su implementación demanda y promueve modificaciones en la organización y en la interpretación del ambiente a nivel local.

Esta agenda parte de las premisas del desarrollo sustentable, entendiendo a éste como un mecanismo que garantiza la satisfacción de las necesidades locales presentes sin comprometer la capacidad de desarrollo de otras áreas de actuación de futuras generaciones.

Las estrategias básicas del accionar parten de la aplicación de principios de participación, consenso general con implicancia de todos los sectores sociales con la mayor coordinación posible, para que todos los intereses sean representados en un marco de respeto y solidaridad y con la transparencia y ética que se debe esperar de toda gestión.

El enfoque de la agenda ambiental local, que parte de la realización de un diagnóstico en el que intervienen todos los actores, públicos y privados, luego se elabora el plan de acción local para desarrollar el plan con criterios de sustentabilidad, evaluando y monitoreando continuamente el desarrollo de las acciones, evitando la gestión verticalista logra el compromiso y el reconocimiento de toda la comunidad local.

Estos postulados se reflejan en las necesarias dimensiones de una gestión ambientalmente correcta:

- *“Ordenamiento ambiental: acciones de diagnóstico y planificación de realidad territorial que satisfagan a cada región o área determinada;*
- *Desarrollo institucional y normativa ambiental: incorporación de la variable ambiental constituyendo un sistema jurídico-ambiental;*
- *Control y fiscalización de la calidad ambiental: evaluación de fuentes de contaminación con sistemas de monitoreo permanentes;*

- *Educación ambiental: inclusión de conocimientos para cambiar comportamientos”* <sup>17</sup>

Según la Agenda ambiental, los gobiernos locales, en su carácter de autoridad local y supuestamente más cercana a la ciudadanía, desempeñaría la función de guiar y respaldar el proceso de educación y movilización de los habitantes en pro del desarrollo económico y social de una manera equilibrada con el ambiente. En el ámbito local se inicia el proceso de consultas con la comunidad promoviendo el diálogo con sus ciudadanos, organizaciones locales y empresas privadas.

Un Plan de Gestión ambiental holístico contribuiría a la identificación, análisis y comprensión de necesidades reales de la población, con la formación de recursos humanos locales, con el desarrollo de cursos de capacitación a los diferentes actores sociales, fortaleciendo el trabajo permanente del municipio y las diferentes instituciones locales, formando redes sociales de trabajo cooperativamente y elaborando e implementando programas locales de gestión ambiental integral. Recuperando el sentido de pertenencia con proyectos concretos, ya que incluir es desarrollar el concepto de tener y pertenecer.

La agenda ambiental local implica que lo público es más que interés de los gobiernos. Estos deben facilitar la organización del entorno. Para ello deben seleccionarse las prioridades, organizarse para dar respuestas, descentralizar recursos, garantizar la participación ciudadana, combatir la pobreza, procurar la intervención de los actores locales,<sup>18</sup> de manera proactiva para un desarrollo local y sostenible, incorporando la aplicación de una cultura estratégica anticipando, liderando, previendo para lograr fortalecer la Democracia y las Instituciones mediante la reforma de modelos de concertación.

---

<sup>17</sup> **Acuña**, Guillermo (2006) “La planificación estratégica como base para la gestión ambiental. III curso y seminario internacional de gestión ambiental municipal. CEPAL. 2004. El Salvador. Apuntes de clase. GADU

<sup>18</sup> **Acuña**, Guillermo, op.cit. señala que: “...los actores que intervienen en la Gestión ambiental son: en el **Sector público**: instituciones del estado. Fijan, administran y fiscalizan. **El sector productivo**: público y privado. Deben cumplir con normas ambientales con sistemas de autogestión. **Ciudadanía**: participa en iniciativas para influir en las decisiones. **ONG’s**: la comunidad organizada aporta visiones enriqueciendo acciones, programas y decisiones. **Universidades y Centros de Estudio**: aportan creatividad para solucionar los problemas...”

## **2. Diagnóstico Ambiental de la localidad de Boulevard Atlántico / Mar del Sud**

Mar del Sur y Boulevard Atlántico fueron dos intentos adyacentes de fundación de balnearios en el Municipio de General Alvarado, con dispar resultado, según veremos en las páginas siguientes. En la actualidad, se utiliza solamente el nombre de Mar del Sur para referirse a ambos sitios, aunque a los fines legales originarios ambos estaban en circunscripciones diferentes. Haremos primero una breve descripción del Partido de General Alvarado, para llegar luego a la historia de los dos Balnearios, y la explicación de porqué hoy se los reconoce a ambos bajo el nombre de “Mar del Sur”, aunque, como veremos, ni para el proyecto de Mar del Sud ni para el de Boulevard Atlántico se terminaron los trámites para reconocer la fundación de los mismos. Es interesante destacar que en Catastro de la MGA, aún figura la división entre Boulevard Atlántico (desde el arroyo La Carolina hacia el sur) y Mar del Sud (desde el arroyo La acrolina hacia el norte), aunque a nivel Popular se lo llama a todo el poblado Mar del Sud desde antes de 1920. Inclusive el reconocimiento de la fecha de fundación las autoridades la realizaron sobre Mar del Sud (4 de febrero de 1889), cuando en realidad esa fecha pertenece a la fundación de Boulevard Atlántico.

### **2.1. General Alvarado.**

*“El proceso de desarrollo genera inevitables conflictos a medida que van surgiendo nuevos actores, cambiando los recursos y las prioridades y subsanándose o profundizándose las divisiones sociales. Muchos de esos conflictos, si están bien gestionados, pueden convertirse [...] en precursores de cambios sociales positivos y conducir a sociedades más estables e incluyentes.”*

*Ban Ki-Moon*

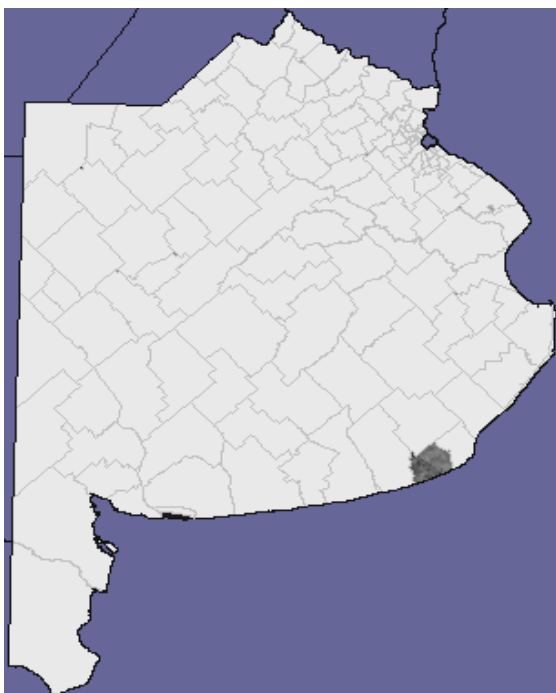
*Secretario General de las Naciones Unidas*

Ubicado al sudeste de la Provincia de Buenos Aires, el Partido de General Alvarado limita al Noreste con el Partido de General Pueyrredón, al Noroeste con el partido de Balcarce y al Suroeste con el Partido de Lobería.

Su superficie es de 1614,35 km<sup>2</sup>. Su población según el último censo es de 34.391 habitantes, con una densidad de población de 21,30 habitantes por km<sup>2</sup>. La población urbana representa el 88% del Partido.

El clima es templado con gran influencia oceánica por su situación. Las temperaturas medias varían por influencia de los vientos, entre 20° y 30° en verano y entre 0° y 10° en invierno. La media anual es de 13,6°. Las lluvias predominan durante el otoño, con 700 a 850 mm. anuales y decreciendo de noreste a sudoeste.

Las lluvias están entre los 700 y 850 mm y decrecen de NE a SO, con predominio de precipitaciones en los meses de otoño.



Ubicación del Partido de General Alvarado en La Provincia de Buenos Aires

Predominan los vientos del sudoeste y sudeste siendo comunes también los provenientes del noreste y noroeste

Con respecto a las características de los suelos, encontramos tres tipos. Los suelos negros, los arcillosos y los castaños (mezclados con arena, típicos de la zona costera Los negros son ricos en materia orgánica.

El relieve se caracteriza por ser una llanura sedimentaria con depósitos de limos y loes, depositados por el agua y el viento. Estos sedimentos conforman los acantilados y el subsuelo. En sus costas se presentan acantilados y playas medanosas. Se sitúa a unos 13 metros sobre el nivel del mar, con un litoral marítimo cuya extensión es de 48 kilómetros.

Sus principales arroyos: El Durazno, El Seco, Las Brusquitas, La Ballenera, La Carolina Potrerillo de la Tigra y Nutria Mansa desembocan en el mar. Los

pertenecientes al caso en estudio son los arroyos La Carolina y Potrerillo de la Tigra. Siendo el primero el límite entre Mar del Sud y Boulevard Atlántico.

La economía del Partido de General Alvarado se basa principalmente en dos actividades. El turismo y las actividades agropecuarias.

La flora se desarrolla dentro de la formación fitogeográfica de las gramíneas, con características en general, de estepa herbácea. Existe también una gran variedad de especies exóticas, como, pinos, acacias y eucaliptus entre otras.

La fauna es la propia de las zonas llanas: liebres, mamíferos cavadores, roedores, peludos, vizcachas, zorros, zorrinos, nutrias, comadrejas, anfibios, reptiles y aves de variadas especies. El mar, por su parte, sostiene una fauna que permite una cierta explotación comercial: merluza, pejerrey, pez palo, anchoa, corvina, etc.

Intendente Municipal: Licenciado Patricio Hogan.

Son cinco las localidades del Partido de General Alvarado: Miramar (Ciudad cabecera del Partido), Mar del Sud-Boulevard Atlántico; Comandante Nicanor Otamendi; Mechongué y Centinela del Mar.

### **Datos generales**

Habitantes (Censo 2001): 34.391 0,25 % s/Hab.Provincia

Superficie Municipio: 1.614,35 Km<sup>2</sup> 0,53 % s/Sup.Provincia

Habitantes con NBI: 5.193 15,10 % s/Hab.Municipio

Ciudad Cabecera: MIRAMAR

Distancia a La Plata: 411 Km

Superficie Agropecuaria: 150.369 Has.

Población Rural: 4.097 habitantes(Censo Nacional 2.001\*)

Densidad: 21,30 hab./km.<sup>2</sup>

\*INDEC.

Población por Localidad ( las más importantes)

<b>LOCALIDAD</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
MIRAMAR	19.573	24.317
CNT. N. OTAMENDI	5.633	5.977
MAR DEL SUR	310	393
MECHONGUE	1.405	1.374
ZONA RURAL	3.503	4.097

Fuente censo 1991-2001

## 2.2. Boulevard Atlántico / Mar del Sud

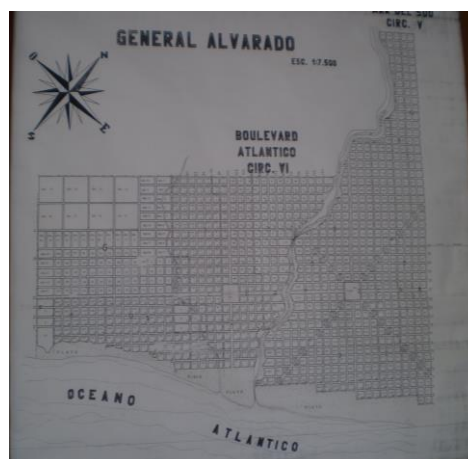
Estas localidades están ubicadas al sudeste de la Provincia de Buenos Aires, a los 58° Latitud Sur y 38° 20' Longitud Oeste, a 17 Km. de Miramar, ciudad cabecera del Partido de Gral. Alvarado.

Si bien en las proximidades se desarrollan actividades agropecuarias, la vital fuente de su economía es el turismo, las extensas playas, la tranquilidad y la seguridad atraen a grupos familiares y personas que disfrutan de esas características consideradas como privilegio. La amenidad es su principal función ambiental.

Mar del Sud- Boulevard Atlántico contaba con 393 habitantes ([INDEC, 2001](#)), lo que representa un incremento del 27% frente a los 310 habitantes ([INDEC, 1991](#)) del censo anterior.



Observamos el casco urbano de Boulevard Atlántico entre los arroyos La Carolina al Norte y Potrerillo de la Tigra al Sur



Plano. Mar del Sud- Circunscripción V Boulevard Atlántico. Circunscripción VI

Entre sus lugares de interés, además de la playa, sobresalen "El Remanso", balneario caracterizado por su amplitud, la estancia "La Eufemia", la laguna "La Ballenera", ubicada a 6 km del ejido urbano, el paraje "Rocas Negras", el "Boulevard Atlantic Hotel", el casco hundido de un antiguo ballenero y la Casa de los Caracoles, curiosa vivienda edificada en forma artesanal.



## 2.3. Historia ambiental de la zona

Los primeros habitantes de esta zona utilizaron como base de sus actividades al guanaco, animal típico de la zona, en el pasado, y del que se aprovechaba su carne, su cuero y sus huesos para ser empleados como vasijas y utensilios.

Utilizaron las piedras que encontraban para la fabricación de utensilios, para la talla y para el mantenimiento de filos. Se han hallado numerosos utensilios como boleadoras yunques.

Como mencionábamos antes, el principal animal fue el luma guanicoe (guanaco), encontrándose también restos de venados, zorros, peludos, mulitas, nutrias, vizcachas, cuis, aguará-guazú, tiburones blancos y lobos marinos. Actualmente los animales de la zona son: *En la dunas insectos (hormigas, avispas, arañas, escarabajos, moscas, mosquitos), reptiles (lagartijas arenícolas)<sup>19</sup>, caranchos, chimangos, aguiluchos, roedores, víboras, chingolos, benteveos, garzas blanca y mora, jilgueros, picaflores, bigûas, teros, pechitos colorados, gaviotas, calandrias, zorzales, golondrinas, chorlitos, lechuzas, búhos de campanario, tijeretas, carpinchos, nutrias, liebres europeas, cuis, zorrinos, comadreja, variedad de insectos. En el mar: pejerreyes, corvinas, rayas focas, lobos de mar, medusas, mejillones, erizos. La flora está representada por grandes extensiones de pastizales, cortaderas, gramíneas (varias)<sup>20</sup>*

### 2.3.1. La apropiación de tierras

Durante el siglo XIX, la costa atlántica de la Provincia de Buenos Aires no era considerada, como la ubicación ideal para la fundación de pueblos.

Los pueblos que eran considerados con potencial para prosperar eran los asentados sobre las vías férreas, obviamente relacionados con la economía agro exportadora o los que se fundaban sobre la costa fluvial al noreste de la Provincia de Buenos Aires.

Por esta situación, durante la época histórica del otorgamiento de tierras para la concesión de enfiteusis en nuestra provincia, hacia los años 1821 a 1825, pocos interesados había para ocupar esta zona, que estaba mas allá del límite de los fortines, por lo que era territorio apto para la invasión de los malones. Por esa situación, eran

---

<sup>19</sup> Camino, Mariana (2008): Geografía de riesgos costeros en Revista “Párrafos geográficos” Volumen 7, Nº 1.

<sup>20</sup> Revista del Centro de Jubilados y Pensionados de Mar del Sud. Año 2007. Historias y Proyectos.

pocos los estancieros que se animaban a asentarse en el sur de la línea que formaban los fortines de la zona de Chascomús, Ranchos, Monte.

Por las políticas llevadas contra los aborígenes pampas y ranqueles, éstos asolaron con malones en el período 1821-1825. Pero, ante la posibilidad de la Guerra con Brasil, el gobernador Juan Gregorio de Las Heras, solicita al estanciero Juan Manuel de Rosas, su intervención, para mediar con los indios pampas y lograr la paz y acordar la línea de frontera.

Rosas logra el acuerdo con los Pampas (Paz del Guanaco). A cambio de azúcar, alcohol y carne, queda delimitada la frontera, desde Bahía Blanca al actual Junín.

Al extenderse la frontera, el Congreso Nacional de 1824, también extiende la posibilidad de enfiteusis.

La Sociedad Rural fue el más importante enfiteuta de la zona, y también compraba los derechos de otros enfiteutas, esperando la valorización de la tierra, según José María Rosa era "*un pulpo agrario cuyos tentáculos se extendían a varios partidos de la provincia*". *No explotaba establecimientos ganaderos, pues su negocio consistía en subarrendar, pleitear con vecinos y esperar la valorización.*<sup>21</sup>



Año 1865-. Plano del remate de tierras de la Sociedad Rural (sin relación con la actual) que poseía campos en esta zona desde 1816, abarcando lo que es hoy General Alvarado, parte de General Pueyrredón y Lobería. Fuente Museo Punta Hermengo

Como mencionábamos antes, en el siglo XIX, las tierras de la costa atlántica no eran consideradas ideales para el asentamiento de pueblos, sólo había arena, mar y sumado a esta situación no llegaban las vías férreas.

Ya durante en el siglo XX, la situación es otra. El interés del veraneo en la costa atlántica produce cambios en las actividades sociales, nuevas costumbres y actividades culturales. La playa pasa a ser guante el verano el punto de reunión de las élites, siendo

<sup>21</sup> **Rosa**, José María (1974) "Rivadavia y el Imperialismo financiero" A. Peña Lillo Editor, Buenos Aires.

Mar del Plata el primer gran centro veraniego. Su situación se beneficiada por la presencia del ferrocarril.

Mientras se desarrollaba Mar del Plata como atracción balnearia, los vecinos se encontraban a la expectativa por la posibilidad de urbanizar campos considerados hasta ese momento improductivos y destinarlos a la nueva actividad, basada en la recreación y el ocio en la playa.

### **2.3.2 Orígenes de los balnearios.**

Hacia el año 1834 la familia Otamendi adquiere aproximadamente 360 km<sup>2</sup>, de lo que será el actual Partido de General Alvarado. La zona era constantemente castigada por los malones de los indios Pampas que veían sus tierras invadidas por cada vez más colonizadores que tomaban posesión de sus tierras.

Pasan los años, y Mar del Plata se convierte, como ciudad balnearia, destino obligado de las élites del momento. Se trata, entonces, de imitar el modelo mediante el trazado de tres nuevos pueblos hacia el sur, esos pueblos serían: Miramar, fundado en 1888, Mar del Sud, hacia 1887, y Boulevard Atlántico, hacia 1889. El que tuvo mayor éxito fue el primero, el avance de los otros dos fue sumamente lento.

A partir de los nuevos emprendimientos de la costa bonaerense y de los atractivos para el turismo nacional e internacional, se originan nuevas actividades culturales, sociales y económicas, beneficiosas desde el punto de vista del disfrute, el ocio, la recreación, la amenidad, producción de empleo, etc. y perjudicial desde el punto de vista de las problemáticas ambientales por la antropización de los recursos naturales, por lo que es imprescindible la búsqueda del equilibrio entre los diferentes subsistemas que hacen al sistema ambiental.

Los datos de los que se dispone coinciden en que, durante la década de 1880, es fundado el pueblo de Mar del Sud, al norte del arroyo La Carolina, sobre terrenos comprados a Fernando Otamendi (aproximadamente de 60 hectáreas) por los Sres. Juan Bautista Otamendi, el Ingeniero Rómulo Otamendi, el coronel José María Calaza, el ingeniero Santiago Baravino, Julio Galona y el Dr. Rafael Herrera Vega, pioneros turísticos de la zona que iniciaron la construcción de un hotel, a unos 300 o 400 metros del arroyo La Carolina, cuya denominación sería "Hotel Mar del Sud".



Hotel Mar del Sud- Fuente: Familia Aramendi



Hotel Mar del Sud- Fuente: Familia Aramendi Véase la soledad del paisaje circundante

La idea era que, merced a los trámites que se estaban realizando para que el ferrocarril llegara hasta Mar del Sud, esto atraería al turismo hasta esta zona. Las vías del ferrocarril, que en principio llegaban hasta Dolores, más tarde hasta Maipú y hacia 1886 a Mar del Plata. Nunca llega a Mar del Sud, según la historia, a causa de la crisis económica que desembocó en el crack de 1890.

Los emprendedores turísticos no vieron solución al problema y el Hotel Mar del Sud fue abandonado, siendo cubierto por la arena y por el tiempo, luego de su lento desmantelamiento por vecinos y visitantes.

El agrimensor Eugenio Moy, el mismo que realizó el plano de Miramar fue el que realizó el Plano de Mar del Sud en 1889.



Plano de Mar del Sur. Fuente Museo Punta Hermengo



Plano de Mar del Sur Fuente Museo Punta Hermengo

Durante la misma época del intento de fundación de Mar del Sud, el señor Fernando Otamendi, continúa el entusiasmo por hacer, de esta zona, un lugar turístico ideal. Es por ello que lote y encarga el parcelamiento al Banco Constructor de La Plata, cuyo Presidente era Carlos Schweitzer, que había iniciado los trámites para el reconocimiento del pueblo, a instancias de Otamendi, con el nombre de Boulevard Atlántico.

Boulevard Atlántico se extendería al sur del arroyo La Carolina, y en el futuro se conocería como Mar del Sud.

Entre 1882 y 1889 fue construido el Boulevard Atlántico Hotel, con estilo europeo, atractivo para turistas que buscaban un Hotel de lujo en la costa atlántica.



*Boulevard Atlántico Hotel-Familia Aramendi*

A raíz de la conocida crisis económica de la época en nuestro País (Presidencias de Juárez Celman y Carlos Pellegrini) y ante un panorama nada alentador, Fernando Otamendi vende, según Daniel Boh, museólogo del Museo Punta Hermengo y estudioso del tema, al Banco Constructor de La Plata, cuyo Presidente era Carlos Schweitzer el “*paraje de Boulevard Atlántico, continuación de Mar del Sud, después del arroyo La Carolina*”. *Fernando Otamendi, según la documentación, no vendió un lote de campo sino 254 manzanas, 40 quintas, 24 chacras y 314 unidades individuales. Esto prueba que el 23 de agosto de 1889 Boulevard Atlántico ya había sido fundado.*<sup>22</sup>

Ni para el proyecto de Mar del Sud ni para el de Boulevard Atlántico se terminaron los trámites para reconocer la fundación de los mismos.

A través de los años, el Hotel Boulevard Atlántico pasa por numerosos propietarios, primero a un tío de Carlos Schweitzer (que según la documentación se suicida por la crisis económica), el Señor Dermont. Más tarde el señor Viayo compra el Hotel para convertirlo en una clínica, proyecto que tampoco tuvo éxito. Años después lo compra el señor Gasco. Otros administradores fueron los señores Cozar y Gallego Las tierras habían sido vendidas a la Compañía Argentina del Riachuelo.

Actualmente la posesión del Hotel es del Señor Eduardo Gamba, propietario de un porcentaje de la propiedad.

Como mencionábamos anteriormente, en base al éxito de Mar del Plata como centro turístico, balneario del sudeste de la costa de la provincia de Buenos Aires, hubo otros proyectos de fundación de pueblos balnearios. El que mayor éxito tuvo fue

---

<sup>22</sup> Boh, Daniel: Museo Punta Hermengo , Miramar. Entrevista. Febrero de 2009.-

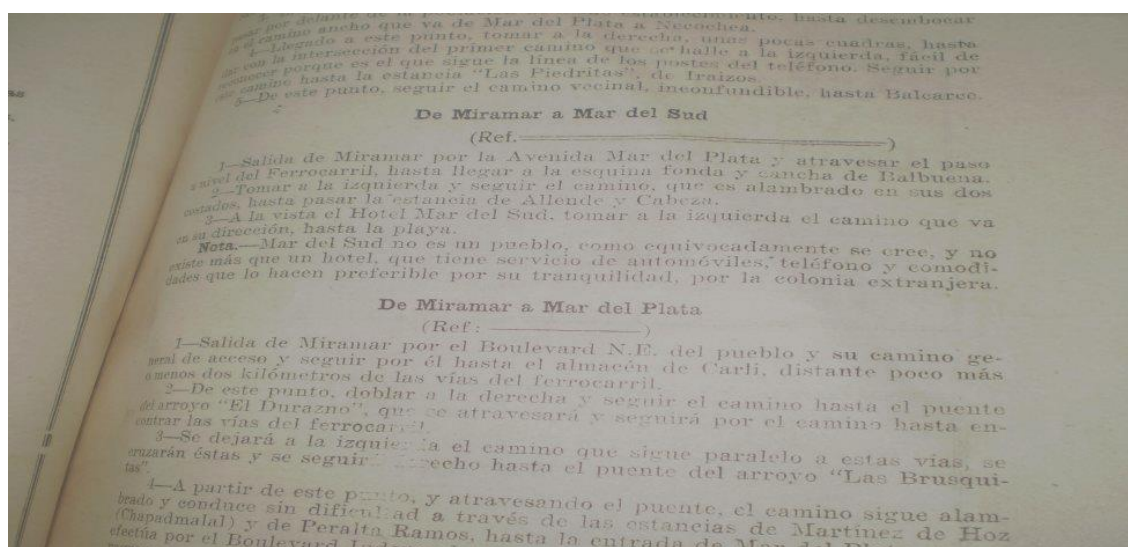
Miramar, fundado en septiembre de 1888, Mar del Sud, que, según José Mantobani<sup>23</sup> fue un proyecto iniciado en 1887, abandonado en 1888 y Boulevard Atlántico cuyo parcelamiento fue realizado hacia 1889, ostensiblemente con menos éxito en cuanto a cantidad de turistas, que los balnearios nombrados anteriormente pero que continúa su crecimiento sin prisa pero sin pausa, privilegiando la naturaleza y tranquilidad.

Estos pueblos balnearios hacen de la cultura de la playa, de la relación hombre-naturaleza y de su disfrute, el principal objetivo, con las implicancias que para el sistema ambiental esto origina.

### 2.3.3. Década de 1920

Ya en 1920, la zona de Boulevard Atlántico es conocida como Mar del Sud, adoptando ese nombre, a pesar de que catastralmente Mar del Sud se encuentra en la circunscripción VI y Boulevard Atlántico se encuentra dentro de la circunscripción V.

Observar la guía turística que indica que " *Mar del Sud no es un pueblo, sino un Hotel con servicio de automóvil, teléfono y comodidades que lo hacen preferible por su tranquilidad para la colonia extranjera*". Museo Punta Hermengo



Fotografía de la guía turística de 1920. Fuente: Museo Punta Hermengo

Según el historiador José Acha el "Estado de subdivisión de las tierras del Partido de Gral. Alvarado, zona Mar del Sud, en diciembre de 1920, según Guía de Información del Ferrocarril del Sud: Cuartel 6º: El ejido de Mar del Sud, juntamente con el de

<sup>23</sup> Mantobani, José María (2004): "El papel de la sociabilidad en la construcción del territorio de la costa de la provincia de Buenos Aires". Ediciones Suárez. UNMdP.

*Boulevard Atlántico, tendrá más o menos 1500 Has.; Fernando J. Otamendi, La Eufemia, 6.426; Ana Otamendi de Smith, Las Dos Anitas, 8.976; Patricio Smith, La Mariana, 1.201. — Total de las tres propiedades y de los dos ejidos del Cuartel 6º, 18.103 Has”.*<sup>24</sup>



*Arriba Plano de General Alvarado. 1920.  
Fuente Museo Punta Hermengo.*



*Mar del Sud y Boulevard Atlántico  
Observar la desembocadura de los arroyos, casi coinciden*

#### **2.3.4. Los Pioneros en construcción de casas de veraneo:**

Durante la década de 1930, a los colonos de la zona se les suman los primeros turistas.

Por el remate de 1935 obtienen sus parcelas esos primeros turistas, y una de las primeras familias en construir su casa de verano es la familia Aramendi.

Observamos en el Plano de remate de 1935, que es una copia confeccionada por el Ingeniero Pedro Gasco en 1929, en el se indica que es copia fiel del Plano realizado por el agrimensor Eugenio Moy en 1890. En el plano se indica el nombre de Boulevard Marítimo a lo que actualmente se conoce como Avenida 11 o costanera y Boulevard Mar del Plata, a la actual Avenida principal, la 100, única asfaltada.

En los planos de 1935 los Arroyos La Carolina y La Tigra casi se encuentran unidos, a diferencia de lo que ocurre actualmente que se encuentran separados aproximadamente por unos 300 metros de playa y contenidos por sendas escolleras construidas para cumplir con esa función.

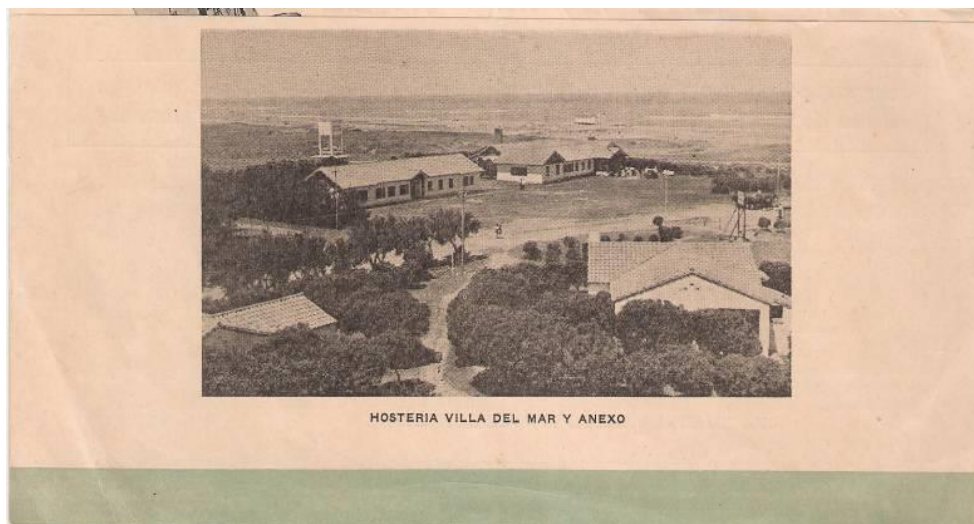
<sup>24</sup> Acha, José: Anecdótico de Miramar.1998.



*Planos de remate de 1935. Museo Pta. Hermengo.*

Durante la década de 1940, se realizan las construcciones de hosterías de la costa, por los descendientes de Schweitzer, por lo que en búsqueda de trabajo se establece una colonia de inmigrantes eslovenos que se instalan en el antes llamado “Barrio Obrero” ahora Villa alta. Una de las empresas vendedora de lotes y responsable de estas primeras construcciones fue “Stemar”. La Empresa SUCA S.A acordaba préstamos hipotecarios para la adquisición de terrenos y casas. Otorgaban la suma de \$100.000, amortizables en 28 años al 5% de interés y 2% de amortización anual.

Hacia 1946 se organiza la Cooperativa eléctrica, para responder a las necesidades de los habitantes. También se instalan fábricas de muebles, puertas ladrillos. Este auge económico continúa durante la década del 50, con la construcción de la Capilla, la Sala de Primeros Auxilios, el Destacamento Policial.



*Folleto Temporada 1948-1949- Hostería Villa del Mar y Anexos<sup>25</sup>.Organizaba alquileres y alojamientos la Empresa Stemar, de Capital Federal*

<sup>25</sup> Folleto Temporada 1948-1949: Fuente: Familia Bostiancic



### 2.3.5. La Consolidación

En octubre de 1951, en los diarios La Razón y La Nación de Buenos Aires, aparecen notas<sup>26</sup> solicitando asfaltar la ruta provincial N° 11, que une Miramar con Mar del Sud.

El progreso continúa lentamente hasta las décadas del 70 y 80 con una gran actividad turística.



La calle principal en los años '50



Foto aérea de Hotel Mar del Sud, cerca de 1960

El 5 de diciembre de 1987 se inaugura la continuación asfaltada de la ruta 11, hecho que incide en un continuo pero aún tímido desarrollo económico de la Villa balnearia.

Las características de la urbanización están asociadas a la actividad turística. La llamada Villa del Mar se edifica aproximadamente a 200 metros de la costa, frente a las Hosterías. La Avenida principal es la 100, desde 1987, asfaltada. Las primeras casas se edifican en las cercanías, de espaldas a la costa para evitar los vientos del sur (Zona Ma URC-1: Urbana Residencial y Comercial).

Actualmente se observan construcciones sobre la línea de médanos hacia el sector de Rocas Negras, al sur del arroyo La Tigra.

Al norte del arroyo La Carolina (Mar del Sud propiamente dicho, Circunscripción V), desde el año 2008 se están alambrando las parcelas y también se está construyendo a unos 20 metros de la costa.

Hay un eje de crecimiento hacia el interior aproximadamente a 500 metros de la costa y se ha construido en las cercanías del camping La Ponderosa, 21 viviendas

---

<sup>26</sup> Museo Punta Hermengo

pertenecientes al Barrio del Plan Federal, de 2007 (Zona Ma URC2: Urbana residencial y comercial).

En la década de 1979, hay una mayor inversión de particulares, destinada a la construcción de viviendas estacionales, según la zonificación esta mayor inversión corresponde a la zona de Rocas Negras (Zona Ma UR1: Urbana Residencial). En Mar del Sud – Boulevard Atlántico predominan las casas bajas con lotes poco arbolados, característica paisajística distintiva. Al turismo como principal actividad se suman variadas actividades asociadas, como cabalgatas, pesca deportiva, camping, bicicleteadas, etc.

Las áreas verdes públicas son escasas, hay una sola plaza a la entrada de la villa. Por lo que se podría sugerir que el municipio garantice, la disponibilidad del recurso verde en una forma prolija, cuidada y ordenada.

## 2.4. El sistema natural.

El área costera comprendida entre estas localidades fue analizada por López y Marcomini (2000), quienes reconocen tres tipos de geofomas: de origen fluvial, eólico y marino.<sup>27</sup>

Los de origen fluvial, son los numerosos cursos con dirección Noroeste – sudeste, sinuosos de régimen permanente. Son exponentes los arroyos La Ballenera, La Carolina, Potrerillo de la Tigra, Nutria Mansa y los de régimen transitorio como La Totorá y Las Cortaderas.

Las Geofomas de origen eólico son las dunas.

Las dunas que están cerca de la costa, sin vegetación son las llamadas dunas activas con una altura de hasta 13 metros sobre el nivel del mar. Originadas por los vientos provenientes del Oeste - sudoeste. Las dunas que poseen vegetación exótica por intervención antrópica, son las llamadas dunas activas vegetadas. Son ejemplos de estas dunas, las del Vivero Florentino Ameghino y en algunos lugares de Mar del Sud

Las dunas con vegetación y estabilizadas, poseen un espesor de 3 a 5 metros y una altura hasta de dos metros con dirección sudoeste – noreste.

Los acantilados activos son los que están en retroceso con una altura de hasta 15 metros en las cercanías de Boulevard Atlántico.

Los acantilados inactivos son los que ya no retroceden y a veces están cubiertos por dunas.

Las plataformas de abrasión están asociadas a los acantilados activos. Es una formación de arena al pie del acantilado.

Cuando se analiza el tema de la arena se considera que los médanos no son un área rural, son un área de protección. La zona de dunas, de médanos es una zona de protección

El permiso de urbanizar es lo que genera el valor de este suelo, la ubicación cercana al mar es lo que da el valor a la tierra. La cercanía a los recursos naturales como el mar, la arena, la playa es lo que define el valor de la localización.

Como señalamos anteriormente, desde aproximadamente 1935 se realiza, sobre todo en la zona de Rocas Negras de Boulevard Atlántico, la construcción de edificaciones destinadas al turismo familiar, con las modificaciones sobre el medio natural que ello implica, y el desequilibrio que se puede originar como es la posibilidad

---

<sup>27</sup> Marcomini, Silvia C, López, Rubén A.: Revista AAS Volumen 6 ,1999. N° 1-2:1-1

de ingreso de agua salada en el acuífero por modificación de la duna natural y por consumo de agua potable, gran número de las edificaciones se encuentran sobre la barranca o a unos 20 metros de ella. Se debe tener en cuenta que el parcelamiento la zona se realizó antes de ser sancionados leyes y decretos que fijan la distancia del dominio público desde el pie de médano o acantilado hacia el interior.

Según un artículo publicado en la Revista periódica “Noticias de Mar del Sud” de febrero de 1982, Nº 0: Mar del Sud es *“...una colonia veraniega formada por viviendas modernas que lucen entre vegetación agreste, teniendo por marco el mar, en cuyo seno hospitalario uno se siente mecido por el movimiento de sus olas. Su playa es inmensa, de suave declive, limpia de piedras y pozos...”*<sup>28</sup>

Según el Diario La Capital del 3 de junio de 2001: *“...la calidad ambiental costera de Mar del Sud disminuyó en los últimos veinte años, de acuerdo a una investigación de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales...en la década del `80, la localidad presentaba una calidad de 0.8, que era muy buena, ahora tiene una de 0.4...”según los investigadores “...vemos dos causas , una de origen natural, que se centra en el incremento en los años `90 de las precipitaciones, que son episodios de incremento de energía del ambiente que producen erosión natural. Y por el otro lado hubo una sobreexplotación del consumo de arena para la construcción de a propia ciudad. Hay areneras muy grandes y eso impide la reposición de arena...a eso se le suman la construcción de edificaciones sobre la línea de médanos, que origina la destrucción del médano...”*. *“...Desde los pobladores, la solución a la erosión costera se centra en la construcción de un espigón...sin embargo, los investigadores Del Río y Camino consideraron que tal posibilidad difícilmente ayude a preservar la arena de la costa o evite el avance del mar...”*<sup>29</sup>

En enero de 2009 la misma científica, Geóloga Mariana Camino, miembro del Centro de Geología de Costas dependiente de la Universidad Nacional de Mar del Plata, expuso en Mar del Sud, convocada por la Institución Amigos de Mar del Sud sobre las conclusiones a las que se llegó en la década del 2000, con respecto al “Análisis de la variación de la calidad ambiental desde amenidad en la localidad de Mar del Sud – Boulevard Atlántico”: según su exposición, Mar del Sud tiene como fin fundamental el de la amenidad con una oferta de espacios placenteros y paisajes atractivos para la recreación.

---

<sup>28</sup> Revista periódica “Noticias de Mar del Sud” de febrero de 1982, Nº 0. Museo Punta Hermengo.

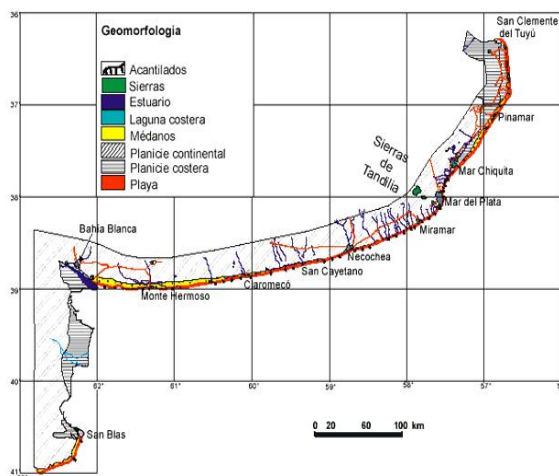
<sup>29</sup> Diario La Capital. Mar del Plata- 3 de junio de 2001.

En la provincia de Buenos Aires el viento generalmente proviene del sudeste, rompe la ola, cuando escurre lo hace desde otro ángulo, pendiente abajo, lo que genera que el sedimento haga un zigzag trasladándose de Sur a Norte, por ello los espigones pueden perjudicar la dinámica costera, compuesta por erosión y sedimentación por agua y viento.

La calidad ambiental desde el punto de vista de a amenidad resultó en la década del 80: alta (0,61), en la década del 90: baja (0,35), en la década del 2000: alta: (0,61). Con una respuesta baja pero continua se recupera el doble. Teniendo en cuenta el cierre de las areneras en el año 1997.

El monitoreo de la calidad ambiental resulta de gran utilidad para a toma de decisiones como para el control del grado de sustentabilidad. Ha evolucionado la calidad ambiental desde el punto de vista de la amenidad es considerado una herramienta de utilidad la toma de decisiones en la gestión de recurso. Es mínimo el Impacto ambiental producido por la construcción de las escolleras.

Es necesario llevar a cabo un plan de manejo integral en la zona, la geóloga propone varias acciones a seguir: monitorear las áreas de erosión en playas y dunas, prohibir el acceso a playas y médanos de vehículos privados; una buena educación ambiental, propiciar la regeneración de medanos, proteger los médanos; conservar en las dunas las especies vegetales autóctonas; evitar la pavimentación de las calles, evitar desagües pluviales en la playa; evitar construcciones altas; y finalizó aseverando que no hay cuidado ambiental sin participación



Geoformas representativas del Litoral Bonaerense, Fuente: Barros, V. "Evaluación de la Vulnerabilidad de la Costa Argentina al Ascenso del Nivel del Mar- Proyecto de estudio sobre el cambio climático en Argentina"

Mar del Sud. Playa y acantilado. Fuente: propia.



Al Norte del Arroyo La Carolina



Zona de El Remanso. Al Norte de La Carolina

## 2.5. El sistema social.

### La difícil relación entre veraneantes y locales

El proceso de poblamiento de la zona estuvo totalmente generado por la actividad turística.

Inclusive actualmente las mismas familias que veraneaban hace unos cuarenta años continúan veraneando en la Villa. Estos veraneantes a los que se les llama residentes temporarios, interesados en la situación ecológica del entorno han formado una Asociación, con algunos integrantes residentes y durante el verano realizan reuniones en las que se debaten diferentes problemáticas. A esas reuniones invitan a la ciudadanía local (que en su mayoría se encuentra trabajando) y a las autoridades municipales.

En verano conviven veraneantes, locales y turistas.

Hay una clara división entre los “veraneantes” y los “locales”, por las diferencias de objetivos pero por sobre todo por la “sensación de que vienen de Buenos Aires a solucionar los problemas que descubren en diciembre, en tanto los locales los padecemos durante todo el año”.

En el Semanario La Voz de General Alvarado un residente envió una nota, el texto parcial expone claramente cuál es la real situación, se hace referencia específicamente a la Institución Amigos de Mar del Sud, de gran influencia en la delegación y municipio pero con marcadas diferencias de identidad y pertenencia con los habitantes permanentes

*“...La palabra amor aparece con frecuencia en este tierno club de la amistad. Yo me pregunto qué aman realmente. Está claro que el objeto de su amor no son los habitantes de este pueblo, ya que al inicio de la actual gestión municipal hicieron lo indecible para instalar a un Delegado que fuera de Bs.As., porque según su curioso criterio los marsureños aún no estamos capacitados para gobernarnos solos. Hablemos claro: el pretendido amor y la intención de ayudar al pueblo esconde en realidad un paternalismo soberbio y anacrónico.*

*Vienen 20 días en el mejor mes del verano y luego vuelven a sus barrios de Bs.As. donde ahí sí el delito es realmente salvaje y letal. ¿Cómo entender su “amor por los nativos” si se opusieron a todo proyecto que modernizara y mejorara realmente la calidad de vida de los habitantes permanentes, por ejemplo la construcción de la escollera? El argumento esgrimido es que Mar del Sur tiene que seguir siendo la Villa*

*bucólica de sus lejanas juventudes. No se puede pedir una actitud más egoístamente conservadora.*

*Mar del Sud y sus habitantes les importan un rábano. Lo único que pretenden es tener el control del pueblo, como intentaron el año pasado presentando una lista para copar la Cooperativa eléctrica, en una asamblea pública y democrática donde perdieron por paliza. En Recoleta, San Isidro o donde sea que viven no son nadie, no existen. Allí están condenados a ser cola de león por eso intentan ser cabeza de ratón en Mar del Sur, compitiendo entre ellos quién es el “más antiguo” en veranear aquí, en un intento patético de lograr algo así como un blasón patricio otorgado por los años que hace que pasan aquí sus cortas vacaciones. Es como una especie de aristocracia escalafonaria. Yo vengo a Mar del Sur desde hace 59 años, pero me temo que no seré aceptado jamás en su exclusivo y ridículo ranking de “pioneros”.*

*Son abogados, escribanos, médicos, periodistas las personas que intentan imponernos su “bien intencionada amistad”. Todos comparten el paternalismo feudal de los viejos patrones de estancia. Todos hablan con su correspondiente papa en la boca. Todos tienen propuestas salvadoras para todos y cada uno de los problemas que afligen a Mar del Sur, porque es un club amistoso cuya misión es guiar a los negritos nativos que carecemos de la capacidad de regir nuestros destinos y solucionar por nuestra cuenta nuestros problemas. No están solos en su tarea redentora. Cuentan con la ayuda de algunos habitantes locales, muchos de ellos engañados en su buena fe, y unos pocos que comparten con estos peculiares amigos su inconfesable deseo de adueñarse del pueblo .*

*Amistosos señoras y señores: sigan viniendo todos los veranos. Este es un pueblo hospitalario, disfruten de la Villa y gasten su dinero aquí que muchos locales viven del turismo, pero déjennos resolver nuestros problemas solos, ¿quién les dice?, tal vez se convenzan de una vez que no necesitamos su guía paternal.<sup>30</sup>*

Las diferencias y posibles acuerdos, trascienden de las encuestas realizadas.

En general la ocupación del habitante local es la construcción, tareas de campo, empleo en los comercios locales y el cuidado de las casas de veraneo. El principal mercado de trabajo se origina en función de la actividad turística por lo que la estacionalidad esta totalmente vinculada a la posibilidad de empleo. Nos encontramos prácticamente ante una economía de subsistencia que depende de la actividad turística

---

<sup>30</sup> Semanario LA VOZ de Miramar. Nota publicada en la edición N° 107. **Octubre 27, 2006-“ Mar del Sur y el paternalismo feudal”**



que hace cuarenta o treinta años duraba unos cuatro meses y ahora apenas un mes (enero).

La comunidad busca en la Delegación municipal la solución a sus problemas, pero la Delegación depende directamente de los recursos (humanos y materiales) que le facilite la Municipalidad de General Alvarado.

**Porcentaje de desocupados según motivos de desocupación en General Alvarado:**

Despido	8,70 %
Falta de trabajo	39,10 %
Finalización trabajo temporario	21,80 %
Motivos personales	30,40 %

Fuente: MGA

La tasa de desempleo en General Alvarado es de 10,67%, se encuentra dentro de los márgenes de la tasa a nivel provincial que es del 9,5 % para el segundo trimestre del 2008, según la última medición del INDEC.

La mayoría de los casos especifican no encontrar trabajo por falta de demanda laboral y por razones de edad.<sup>31</sup>

La desocupación es un problema histórico, especialmente en Mar del Sud, ya que cuando finaliza la temporada estival, los empleos derivados del turismo cesan por cierre de los comercios hasta el verano siguiente. Ha habido además, una clara potenciación de este inconveniente a partir de la crisis económica nacional.

En Mar del Sud el nivel de demanda de ayuda social, es, según la auxiliar del Servicio Social, diferente a otras localidades. Hay demandas espontáneas, como son las consultas por pensiones, bolsas de mercaderías, vales de gas, leche, salud, violencia familiar y adicciones.

Con referencia a los Planes de ayuda, en vigencia se encuentran desarrollándose: el Plan por seguro de capacitación y empleo, son diez personas que cobran \$200 por mes, no se requiere contraprestación de empleo. Plan Jefes y Jefas: hay uno, con trabajo continuo, \$150 por mes. Plan PEC: dos. Plan familias: cuatro. En este plan la madre es la titular y se le paga por hijo sin contraprestación, Debe presentar certificados de vacunas y de escolaridad de los niños a su cargo.

Bolsas de comida, que es el servicio alimentario familiar, se entregan 29. Pretenden ser una asistencia que brinda la posibilidad de que si surgen “changas” se pueda trabajar en ellas, por eso no tiene contraprestación de empleo.

---

<sup>31</sup> Ministerio de Trabajo. Provincia de Buenos Aires. Datos para General Alvarado

Si se suma la cantidad de familias que reciben ayuda (Planes o bolsas de comida) tendríamos un total aproximado (se carece de los datos del nuevo Plan jóvenes, que también reciben un subsidio a cambio de estudio), de 46. En 2001 los habitantes eran 393, calculando 4 personas por familia, tendríamos que cerca del 50% de las familias necesitan ayuda para sobrevivir durante el invierno.

También se esta desarrollando el Plan jóvenes, de preparación e inserción en el mercado laboral mediante Talleres de seguridad e higiene, Derecho laboral e Informática. Es una primera etapa y se realizan en la vecina ciudad de Miramar.

El Director de la Producción de General Alvarado, Señor Ricardo De Ronde, ante la pregunta de si existen Proyectos destinados al desarrollo local en Mar del Sud, explica la importancia del desarrollo local, su relación con el desarrollo económico y con la inclusión social. Explica que hay un proyecto de instalación de un Taller de costura, que daría trabajo a dos o tres personas, y que para ello estarían, las personas interesadas, realizando las capacitación y poder así obtener el subsidio. Con respecto al desorden y falta de arbolado urbano, el señor De Ronde explica que Mar del Sud es un caso especial y que no se rige por las mismas normativas que en la ciudad de Miramar. Finaliza la entrevista aclarando: *“que, en definitiva, un desarrollo en Mar del Sud sería perjudicial para la tranquilidad del turista en verano”* (sic)

### **Educación:**

La Escuela N° 2 de Educación Primaria comparte el edificio con un anexo de Secundaria Básica cuya escuela central se encuentra en Miramar.

La matrícula de la ESB 2008/2009 son las siguientes:

Cursos	2008	Cursos	2009
7°	14	1°	8
8° y 9°	26	2° y 3°	12

Según la Preceptora a cargo (no hay autoridad jerárquica presente, porque le corresponde rotar por otros anexos), la marcada disminución de la matrícula se debe a la falta de lugar para desempeñar las tareas de forma cómoda, faltan aulas y oficinas. En relación a este tema, digamos que somos atendidos en un Pasillo, que comunica a los baños, a un aula y que es parte del patio de recreo. En este pasillo se encuentra el archivo, computadora y es el lugar de trabajo de la preceptora y autoridad que deben compartir con los niños y adolescentes durante los recreos.

Si bien se observa una matrícula mínima, el personal de la escuela asegura que, mejorando la infraestructura y completando el secundario con el Secundario Superior, se atraerían a jóvenes que viajan a cursar a la vecina ciudad de Miramar, lo que fortalecería el arraigo y el sentido de pertenencia.

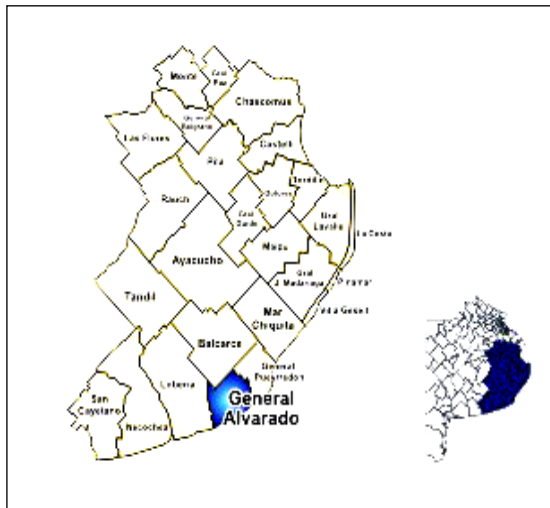
**Salud:**

La falta de trabajo y el constante empobrecimiento de todas las clases activas de la población del Distrito, han producido un fenómeno que también ocurre a escala nacional: un gran número de familias carecen de la cobertura de una obra social que los proteja en caso de emergencia. Este hecho se patentiza en el hospital municipal, cuyo servicio se presta cada año con mayores dificultades, entre otros factores, por el aumento de población en atención transitoria o permanente.

**2.5.1. El Subsistema Político**

El municipio de General Alvarado pertenece a la Quinta sección electoral:

**QUINTA SECCION ELECTORAL:**



**Intendentes electos**

- 2007 - 2011 Hogan Patricio PdV
- 2003 - 2007 Hogan Tomas PJ
- 1999 - 2003 Honores Enrique UCR
- 1995 - 1999 Honores Enrique UCR
- 1991 - 1995 Molina Carlos PJ
- 1987 - 1991 Honores Enrique UCR
- 1983 - 1987 Honores Enrique UCR

**Elección legislativa 2005**

Votos Positivos: 18.437 62,9 % sobre 29.312 electores  
 Votos Emitidos: 20.912 71,3 % sobre 29.312 electores

**Elección Intendente y Legislativa 2007**

Votos Intendente: 8.407 41,6 % sobre positivos  
 Votos Positivos: 20.197 66,9 % sobre electores  
 Votos Emitidos: 22.487 74,5 % sobre electores  
 Total electores: 30.196 <sup>32</sup>

<sup>32</sup> Datos de Junta Electoral

H. Consejo Deliberante 14 concejales

---

Elecciones	2005	2007
Frente para la Victoria	5	3
P.J. - Fte. Local P.J.	0	0
U.C.R - Fte. Local U.C.R	2	2
Otros	0	2
	7	7 <sup>33</sup>

---

Desde el año 2007, el Intendente Municipal es el Licenciado Patricio Hogan, perteneciente al Frente para la Victoria.

Según los Lineamientos del Plan de Gestión 2007 – 2011 de la Secretaría de Turismo y Cultura de General Alvarado, *“la gestión de gobierno se propone trabajar sobre metas concretas y mensurables en materia de niveles de ocupación, jerarquización, legislación, concientización, traslación y distribución de los ingresos. Para ello, se proyecta la realización del Plan General de Manejo Mar del Sud y Centinela del Mar como una de esas metas”*. (En la entrevista realizada a la Directora del Área, Licenciada Verónica Barrera, aclaró que no hay ningún proyecto destinado a Mar del Sud)

Durante las últimas elecciones legislativas el partido gobernante no fue apoyado por la población de Mar del Sud, lo que produjo el cambio de Delegado.

A partir de agosto de 2009 es nombrado un nuevo Delegado en la Villa balnearia. El Señor José Pérez, cuya ocupación es ser Guía de Pesca, nos señala los problemas a los que le dará mayor prioridad:

+El primer problema: manejo de los residuos urbanos, para lo que consiguió la palabra del señor Intendente que Mar del Sud contaría con un camión para el traslado de la basura y que si era necesario depositar la basura a cielo abierto lo haría.

+ El segundo problema: resolver el mal estado de las calles,

+ el tercer problema: el corte del tránsito hacia el sur del sector de Rocas Negras realizado por los responsables de la casa de retiros espirituales “Altamar” dependiente del Opus Dei.

Según el señor Pérez, el presupuesto anual para Mar del Sud es de \$ 250.000 pesos, cifra con la que se debe hacer frente a los sueldos de los 10 empleados municipales que cumplen sus funciones en la Delegación; repuestos para automotores y maquinarias y herramientas.

---

<sup>33</sup> Datos de Junta Electoral

## **2.5.2. Las Instituciones.**

### **Centro de asistencia primaria de la Salud (CAPS)**

En materia de salud, la Villa cuenta con un Centro de Asistencia Primaria de la Salud, dependiente del Hospital Municipal. Una Doctora atiende todos los días durante la mañana. Los viernes se desarrolla un programa “control del niño sano”. Y también hay atención en Odontología una vez por semana. Para casos de urgencia o derivaciones se encuentra siempre a disposición la ambulancia. Durante el año 2009 se ha organizado su Cooperadora.

### **Centro de Jubilados y Pensionados**

Este centro realiza actividades de interés tanto artístico como físico, a través del dictado de cursos de filosofía, de música y canto y clases de yoga, o de practicas para la estimulación y ejercitación de la memoria.

A su vez esta institución promulga el conocimiento público de la historia y proyectos de la villa balnearia a través de la publicación de “La Revista del Centro de Jubilados y Pensionados de Mar Del Sud”, que durante la temporada 2008/2009 presentó su sexto tiraje. El Centro ha realizado charlas sobre Violencia Adolescente, y Desarrollo Sostenible, entre otros temas con importante presencia de público residente temporario. Han presentado propuestas para la mejora de la Villa a la delegación como por ejemplo: mejorar la entrada, realizar podas y evitar que los arbustos y árboles invadas calles y veredas, actualización y/o modificación de la zonificación de la zona costera (este es un reclamo de varias instituciones), mejorar la higiene de la Villa, nivelación de calles, apertura de las usurpadas,, limpieza de arroyos, hacer público el presupuesto anual de la Delegación, ocuparse del problema de los perros sueltos, etc Durante el invierno de 2009 han sido prácticamente nulas sus actividades y no han participado de reuniones convocadas por la Sociedad de fomento.

### **Asociación Civil Amigos de Mar del Sud**

Amigos de Mar del Sud nació, en febrero de 1996. Según sus socios, Su línea de acción es “*Educar en la responsabilidad social con una pedagogía de la solidaridad y del cuidado que promueva el compromiso con la comunidad eclesial, la sociedad civil y*

*el ambiente*”<sup>34</sup>. Durante 2009 no han participado de las reuniones convocadas por la Sociedad de Fomento.

### **Biblioteca municipal y popular.**

Creada el 25 de mayo de 1997 como respuesta a las necesidades de la población. Residentes y veraneantes, niños, jóvenes y adultos utilizan los servicios de la biblioteca. No sólo se puede bibliografía actualizada de interés general y educativo.

También brinda servicio de Internet, fotocopiadora y se dictan cursos dependientes del Centro de Formación Profesional de Miramar. Se dictan tres niveles de Inglés y tres de Computación. Posee un sector destinado a la lectura silenciosa, un sector destinado a los niños y un tercer sector de Computación. Aproximadamente cuenta con 600 asociados.

### **Club de niños y jóvenes:**

Es una Institución que se origina en respuesta a las necesidades de los padres que trabajan y que durante el verano no tienen con quien dejar a sus niños. Comenzó sus actividades hace unos cinco años con el apoyo de la Fundación Navarro Viola.

Actualmente atiende durante el invierno a 15 niños, elevándose aproximadamente a 25 en verano. Sus necesidades son atendidas en un porcentaje mayor por actores privados (dueños de estancias, sobre todo), Durante el invierno las dos personas encargadas de los niños lo hacen absolutamente ad honorem.

Durante la temporada 2008/2009 tuvieron el apoyo de Turismo de la Nación para realizar un viaje a Tandil. Con el producto de rifas han logrado viajes en campamento a Mar del Plata, Miramar, Mundo Marino, Villa Gesell, Necochea, Colinas Verdes, Sierra de los Padres. Los sábados la Municipalidad les facilita una combi para llevar a los niños al Natatorio municipal, en Miramar. Las dos personas responsables han presentado un Proyecto a la municipalidad para la construcción de una Plaza en el nuevo Barrio, que en la actualidad (octubre 2009), se está llevando a cabo.

### **Sociedad de Fomento:**

Ha reiniciado su accionar después de muchos años de estar inactiva. Preocupados por diversos temas están tratando de realizar un proyecto de Selección de

---

<sup>34</sup> [www.amigosdemardelsud.org.ar](http://www.amigosdemardelsud.org.ar)

basura, recuperación de terrenos de Mar del Sud destinados originariamente a una plaza y actualmente parcialmente ocupados.

### **La Cooperativa Eléctrica Limitada y Anexos Mar del Sud (CELAMARS):**

Es creada hacia 1946 por un grupo de vecinos, consiguieron dos motores generadores y fue creada la Cooperativa Eléctrica cuya Comisión, mediante la emisión de acciones permitió la construcción del actual edificio, la compra de equipos electrógenos usados, postes, cables y lámparas para iluminación de calles.

Originalmente eran 253 socios, con una extensión de red de 8000 metros. Actualmente es la Institución más representativa de la Villa, con 890 asociados y aproximadamente 400 habitantes permanentes, cuenta con 8 empleados permanentes.

Durante este año se ha comprado material de mantenimiento: un transformador de 100 Kva.; 6 columnas para alumbrado público, 500 metros de cable preensamblado de 90 mm, 500 metros de cable preensamblado de 2 x 4 mm; lámparas, lámparas de vapor de mercurio de 125 wats, balastos, empalmes, morcetos bimetalitos, bulones de distintos tipos, aisladores para media y baja tensión. Se compra energía eléctrica al distribuidor mayorista (EDEA), combustibles y lubricantes, fotocontroles, artefactos de iluminación, bulones de distintos tipos, aisladores para media y baja tensión. Todos estos elementos se compran todos los años para lograr el mantenimiento de las instalaciones y un servicio de calidad.

Usuarios actuales: Residentes (durante todo el año): 202.- Estacionales: (verano):623, en aproximadamente 300 manzanas. El promedio de casas/manzanas en las que se brinda el servicio: aproximadamente 3 usuarios.

En una Cooperativa no existen ganancias ya que todo debe ser invertido en el servicio. Debido a la baja densidad de población y a la gran extensión del territorio, hay que prestar un servicio de calidad, con una gran inversión, con un alto costo de mantenimiento lo que trae como consecuencia que se trabaje a pérdida.

Actualmente cuenta con un edificio destinado a actividades culturales, además del edificio administrativo y depósito.<sup>35</sup>

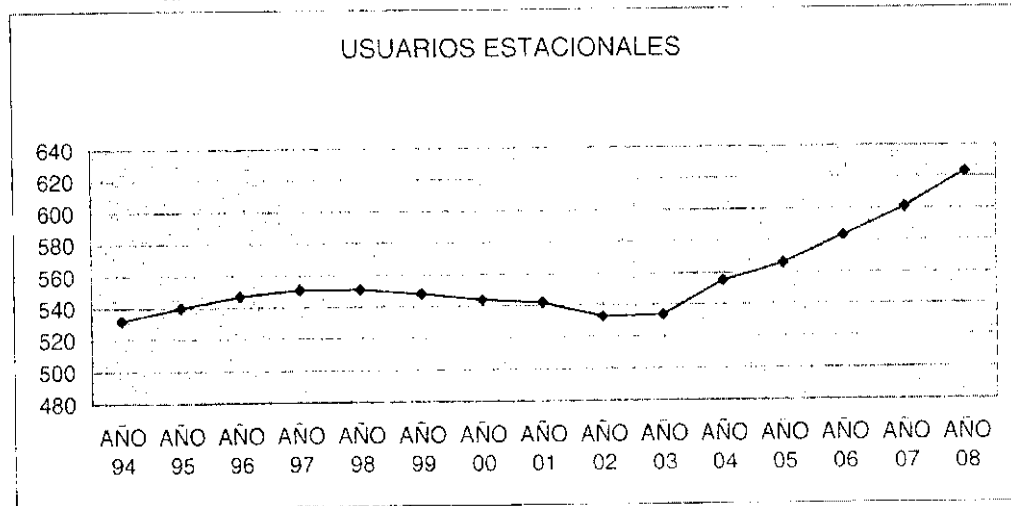
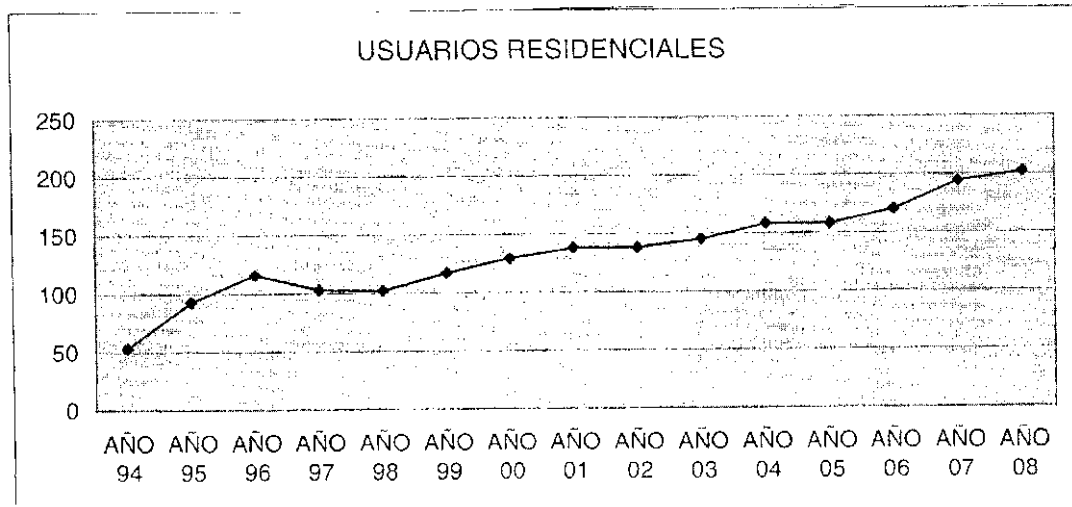
---

<sup>35</sup> Datos Fuente: Consejo de Administración. Cooperativa Eléctrica de Mar del Sud, marzo de 2009

## Detalle de asociados

Según sean residentes temporarios, estacionales, alumbrado público y sector rural. Período 1994 a 2008<sup>36</sup>

	AÑO 94	AÑO 95	AÑO 96	AÑO 97	AÑO 98	AÑO 99	AÑO 00	AÑO 01	AÑO 02	AÑO 03	AÑO 04	AÑO 05	AÑO 06	AÑO 07	AÑO 08
RESIDENCIAL	53	93	116	103	102	117	129	130	138	145	158	158	170	194	202
ESTACIONAL COMERCIAL Y OFICIALES	532	540	547	551	551	548	544	542	533	534	555	566	583	601	623
ALUMB PUBLICO	3	7	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
RURAL	6	6	6	6	6	7	9	9	8	9	9	9	9	9	9
<b>TOTAL</b>	<b>647</b>	<b>696</b>	<b>728</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>732</b>	<b>744</b>	<b>747</b>	<b>738</b>	<b>746</b>	<b>778</b>	<b>788</b>	<b>824</b>	<b>863</b>	<b>890</b>



<sup>36</sup> Datos Fuente: Consejo de Administración. Cooperativa Eléctrica de Mar del Sud, marzo de 2009



### 2.5.3. Actividades: El Turismo

Es lo que le da vida a la Villa. Lo que atrae del lugar es: la tranquilidad, la familia, el descanso, los amigos, la seguridad. El alojamiento más utilizado son las casas y cabañas alquiladas y en menor proporción hosterías y hoteles.

Principales lugares de origen de los turistas 1) Capital Federal, 2) Prov. de Bs. As, 3) Tucumán.

#### Ocupación. Enero 2008

Mar del Sud	1° Q	2° Q	Mensual
Hoteles y Hosterías	60%	50%	55%
Cabañas	100%	100%	100%
Casas particulares	100%	100%	100%

En febrero la actividad decrece en un 60%

La principal oferta turística es la playa, por lo que la plena actividad se desarrolla entre diciembre y febrero con un pico en enero.

Esta única oferta productiva ha provocado impactos ambientales sobre los diferentes componentes del sistema natural.

Actividades, servicios, edificación depende del turismo. Sería ideal el diversificar las actividades y las ofertas.

La Directora de Turismo y Cultura, Licenciada Verónica Barrera: directamente nos señala que no hay en estos momentos ningún Proyecto destinado a fortalecer las actividades en Mar del Sud. El licenciado Pagliardini, Jefe de Publicidad que trabaja con la Lic. Barrera en Propaganda turística de General Alvarado, a la pregunta de porque en las publicidades de Miramar, como centro turístico, no se menciona a Mar del Sud, responde que porque los turistas a Mar del Sud, llegan por un efecto “derrame” de los turistas que tienen como destino a Miramar.

La licenciada nos hace entrega de las bases del Programa de Turismo Comunitario “Pueblos turísticos” (una apuesta al desarrollo turístico de las pequeñas localidades para fortalecer el arraigo) pero indica que no se ha podido realizar en Mar del Sud.

A principios de octubre se le solicita la renuncia a la licenciada Barrera, siendo reemplazada por la Técnica en marketing Eugenia Bove

### **2.5.3. Marco legal.**

El uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires, se rige dentro del marco establecido por la Ley 8912/77 de Ordenamiento territorial y Uso del suelo.

Zonificación: Se trata de la división del territorio en zonas, teniendo en cuenta la localización de actividades, la intensidad (densidad poblacional) y modalidad de la ocupación, a fin de prevenir situaciones críticas por incompatibilidad de usos. Tenemos, por ejemplo, zonas residenciales, comerciales, administrativas, industriales, de producción agropecuaria, etcétera

Actividades, ruidos molestos o peligrosos: Ordenanza 26/79

Estacionamiento, Espacios verdes, Uso público, locales: Ordenanza: 071/81

Las características arquitectónicas: Ordenanza 189/84

Ordenanza 267/86: Art.1º: Se autoriza para la zona URC., exclusivamente, de las localidades de Mar del Sud y Boulevard Atlántico , una densidad neta máxima de 800 habitantes por hectárea, para edificios destinados a hotelería

Ocupación máxima por parcela F.O.S (Factor de ocupación de Suelo: Ordenanza 199/95

Según la ley 8912/77: Artículo 70º.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

Artículo 71º.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

Artículo 72º.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación

#### **Zona Ma URC-1: Urbana Residencial y Comercial. ( Ord.189/84)**

Comprende la zona que llamaríamos “centro”, con los principales locales comerciales de verano y con los dos supermercados abiertos también en invierno. También las plazas, la Sala de Primeros auxilios, la Delegación municipal, El destacamento Policial, la Escuela, La Capilla y hosterías.

En esta zona se encuentran las más antiguas casas de veraneantes construidas, algunas de espaldas al mar.

Delimitación: Área comprendida entre: calle 29 desde arroyo La Tigra hasta calle 98, calle 98 desde calle 29 hasta calle 37, calle 37, desde calle 98 hasta calle 102, calle 102 desde calle 37 hasta 29, calle 29, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, Arroyo La Carolina, desde calle 29 hasta calle 25, calle 25, desde arroyo La Carolina hasta calle 102, calle 102, desde calle 25 hasta calle 11, calle 11 desde 102 hasta 98, calle 98, desde calle 11 hasta 25, calle 25 desde calle 98 hasta arroyo la tigre, arroyo La Tigra, desde calle 25 hasta 29.

Sobre las calles que delimitan esta zona, están incluidas las parcelas con frente a las mismas, de ambas aceras. Calles 19 y 11, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, parcelas sobre ambas aceras.

Usos predominantes:

Viviendas multifamiliares, comercio periódico y ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular, administración, culto, cultura y educación.

Sección: C Manzanas 210,211, 231, 232, 249, 250 y Sección D Manzana 267, y sector al norte del arroyo La Tigra de manzanas 268, 284 y 285, se agrega como usos Predominantes: locales bailables, discotecas, boites, confiterías, cafés, pool, billares. sobre ambas aceras de continuación de Av. 27.

Usos prohibidos: Industrias, almacenajes, depósitos, talleres, actividades deportivas al aire libre.

En esta zona, prohibida para almacenajes, depósitos y talleres, aunque no se encuentra actualmente en actividad, nos encontramos con la Estación de servicio, en una de las manzanas de las plazas se practica fútbol (actividades al aire libre) y por la avenida 27 y calle 92, sur se encuentra el galpón, depósito de la Delegación municipal, también considerado de uso prohibido.

Densidad neta: Potencial 350 habitantes por hectárea, para parcelas que cuenten con servicios esenciales.- Actual: 150 habitantes por hectárea.-

Ordenanza 267/86:

Art.1º: Se autoriza para la zona URC., exclusivamente, de las localidades de Mar del Sud y Boulevard Atlántico , una densidad neta máxima de 800 habitantes por

hectárea, para edificios destinados a hotelería . Bajo ningún concepto se utilizará esta densidad para viviendas o locales comerciales.

Art.2º: En edificio de uso mixto, la densidad neta de cada uso sumada en conjunto, no podrá superar los 800 habitantes por hectárea, todos los usos que no sean hotelería, tendrán en conjunto una densidad neta máxima potencial de 350 habitantes por hectárea.

Art.3º: Toda construcción que se haga para instalación de un establecimiento hotelero que utilice una densidad neta superior a los 350 habitantes por hectárea, no podrá variar su destino por el término de diez años contados a partir de la fecha de aprobación de los planos municipales. Se entiende por variar su destino o uso, el transformarlo en locales comerciales, departamentos, viviendas multifamiliares

Superficie cubierta máxima por parcela (F.O.T.): 1,00-

Ocupación máxima del suelo: ( F.O.S.): 0,6

Normas de subdivisión: Ancho mínimo: 20 m. Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta por habitante: 15 m<sup>2</sup>.

Servicios públicos indispensables: Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos, teléfonos.-

Plano límite o altura máxima de edificación: 12 m.-

**Zona Ma URC2: Urbana residencial y comercial.**( Ord. 189/84)-

Delimitación: Área comprendida entre Arroyo La Tigra, Calle 37, Arroyo La Carolina y La Costa, excepto Zona Ma URC1.

Usos predominantes: Viviendas unifamiliares.-

Usos complementarios:

Comercio diario, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad, comercio periódico y ocasional, comercio mayorista, artesanías, equipamiento y servicios de la vivienda, talleres inocuos en pequeña escala.-

Usos prohibidos: Industria, viviendas Multifamiliares.-

Densidad neta: 130 habitantes por hectárea.-

Superficie cubierta máxima por parcela: ( F.O.T.): 0,6.-

Ocupación máxima del suelo: ( F.O.S.): 0,6.-

Normas de subdivisión: Ancho mínimo: 15 m. Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima cubierta por habitante: 15 m<sup>2</sup>.

Servicios indispensables públicos: Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.-

**Zona Ma UR1: Urbana Residencial.**-( Ord. 189/84 art 1°)

Delimitación: Área comprendida entre: límite del área urbana ó calle 54, Avda. 27, Arroyo La Tigra y la Costa.-

Usos predominantes: Vivienda Unifamiliar.-

Usos complementarios Comercio minorista diario que presten un servicio indispensable a la comunidad circunvecina.-

Usos prohibidos: Industria, almacenajes, depósitos, talleres, administración, comercio mayorista, ocasional y periódico, viviendas multifamiliares y de categoría "E", según planilla de categorización Municipal, actividades deportivas.

Densidad neta: 100 habitantes por hectárea.

Superficie cubierta máxima por parcela (F.O.T.): 0,6.

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0.4

Normas de subdivisión: Ancho mínimo: 17 m. Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>

Superficie cubierta mínima por habitante: 18 m<sup>2</sup>.

Servicios públicos indispensables: Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.

Retiro obligatorio: 4 m de la línea municipal.

Comprende el eje de crecimiento hacia el sur, hacia el sector denominado “Rocas Negras”, donde están las casas más nuevas, sobre el mar. Es en Rocas negras donde la construcción se observa en desarrollo, con fines de disfrute familiar. Un terreno sobre la playa podría tener un valor de 20.000 a 50.000 dólares. Actualmente se encuentran en venta tres duplex en construcción cuyo precio de venta es de U\$S 120.000, a metros de la playa. Aquí el valor del suelo lo da la ubicación cercana al mar.

No se cumplen, en esta zona, las normativas. No se respetan en algunos casos los 4 metros de retiro de la línea municipal. Se invade el sector público.

Las autoridades están al tanto de la situación pero no realizan las gestiones necesarias para corregirlos. Esta situación se encuentra más desarrollada en “conflictos de interacción”, con fotos y en anexo se puede observar parte del expediente.

**Zona Ma UR2: Urbana residencial y de actividades al aire libre.**

Delimitación: Área comprendida entre: calle 58, desde Av. 27 hasta calle 37, calle 37 desde calle 58 hasta arroyo La Tigra, desde calle 37 hasta Av. 27, desde arroyo La Tigra hasta calle 58.

Usos predominantes: Viviendas unifamiliares, clubes deportivos, campings, auto-campings, actividades deportivas al aire libre en general.

Usos complementarios: comercio diario, artesanías, equipamientos y servicios a la vivienda, talleres inocuos en pequeña escala, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público.

Usos prohibidos: Industrias, viviendas multifamiliares, almacenajes, depósitos.

Densidad neta: 130 habitantes por hectárea.

Superficie cubierta máxima por parcela: (F.O.T.): 0,6.

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0,5.

Normas de subdivisión: Ancho mínimo 15 m. Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima cubierta por habitante 18 m<sup>2</sup>.

Servicios públicos indispensables: Agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.

**Zona Ma UR3: Urbana residencial a transformar en rural intensiva.** ( Ord. 189/84)

Delimitación: El área comprendida entre: calle 102, desde calle 37 hasta 53, calle 53, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, arroyo La Carolina, desde calle 53 hasta 89 o límite área urbana, calle 89 desde arroyo La Carolina hasta límite área urbana, límite área urbana desde calle 89 hasta 37, calle 37, desde límite área urbana hasta calle 102.

Usos predominantes: Vivienda unifamiliar dispersa.

Usos complementarios: Comercio minorista diario que presten un servicio indispensable a la comunidad circunvecina.

Usos prohibidos: Industria, depósito, almacenaje, comercio mayorista, administración, equipamiento turístico, viviendas multifamiliares.

Densidad neta: 80 habitantes por hectárea. Este indicador será respetado estrictamente inclusive para viviendas unifamiliares.

Superficie cubierta máxima por parcela: (F.O.T.): 0,4.

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0,3.

Normas de subdivisión: Se prohíbe toda nueva subdivisión.

Superficie mínima cubierta por habitante: 15 m<sup>2</sup>.

**Zona Ma UR4: Urbana residencial.** ( Ord. 189/84)

Delimitación: **Todas las parcelas urbanas con frente lindando con playas del Océano Atlántico**, excepto las de la zona Ma URC1.

Usos predominantes: Viviendas multifamiliares y unifamiliares.

Usos complementarios: Comercio diario, periódico y ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular, administración, culto, cultura y educación.

Usos prohibidos: Industrias, almacenajes, depósitos, viviendas categoría "E" según planilla de categorización municipal, talleres.

Densidad neta: Potencial: 150 habitantes por hectárea. Actual: 100 habitantes por hectárea.

Superficie Cubierta máxima por parcela: (F.O.T.): 0,8.

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0,4.

Normas de subdivisión: Ancho mínimo: 15 m. Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Superficie cubierta mínima por habitante: 15 m<sup>2</sup>.

Servicios públicos indispensables: Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.

Plano límite o altura máxima de edificación: 6 metros, con planta baja libre y retiro de frente de 5m : 9m

Ante los nuevos parámetros destinados a la Protección costera habría que reevaluar el uso predominante en esta zona, ya que no se tendría que permitir la edificación de viviendas multifamiliares frente a la playa por el perjuicio que ello ocasionaría.

**Zona Ma UI: Urbana Industrial.**-( Ord. 189/84)

Delimitación: El área comprendida entre: Arroyo La Tigra, desde calle 37 hasta calle 53; calle 53, desde Arroyo La Tigra hasta calle 102; calle 102, desde calle 53 hasta 37; calle 37, desde calle 102 hasta Arroyo La Tigra.-

Usos predominantes: Industria, almacenaje, talleres, comercio mayorista.-

Se agrega como predominante en ambas aceras de: calle 53, desde Arroyo La Tigra hasta Avda. 100 y Avda. 100, desde calle 53 hasta 37, los siguientes usos: Estaciones de Servicio, Gomerías, Talleres Mecánicos y Servicios Generales de Automotores.

Usos complementarios: Vivienda unifamiliar, comercio diario, servicios para la industria, equipamiento para la vivienda.-

Usos prohibidos: Viviendas multifamiliares. Se deja constancia que las industrias y/o almacenajes considerados de tipo molesto, nocivo o peligroso solo serán admitidos en zona industrial, ubicada en área complementaria ó rural a determinarse. Por lo tanto no se incluye en la presente zona.-

Densidad neta: 80 habitantes por hectárea y la resultante de una vivienda unifamiliar y taller ó comercio por parcela.-

Superficie cubierta máxima por parcela: (F.O.T.): 0,8

Para industrias, almacenajes ó afines al factor 1,2.-

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0,6.-

Normas de subdivisión: Lado mínimo: 15 m; Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.-

Superficie mínima cubierta por habitante 14 m<sup>2</sup>.-

Servicios públicos indispensables: Desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.-

**Zona Ma UC: Urbana Comercial.**-( Ord. 189/84)

Delimitación: Las manzanas con las siguientes nomenclaturas: Circ. VI- Sección D- Manzana 316 y Circ. VI- Sección E- Manzana 350; ambas aceras de las calles que las limitan.-

Usos predominantes: Comercio diario, ocasional y periódico, administración, cultura.-

Usos complementarios: Vivienda unifamiliar.-



Usos prohibidos: Industrias, talleres, depósitos, almacenajes, viviendas multifamiliares, comercio mayorista, actividades deportivas al aire libre.-

Densidad neta: 150 habitantes por hectárea.-

Superficie cubierta máxima por parcela: (F.O.T.): 0,6. Para comercio: 0,9.-

Ocupación máxima del suelo: (F.O.S.): 0,6.-

Normas de subdivisión: Ancho mínimo: 15 m.- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.-

Superficie mínima cubierta por persona 15 m<sup>2</sup>.-

Servicios públicos indispensables: Agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.-

### **Zona Ma 001:Área Complementaria.**-( Ord.189/84)

Delimitación: El área comprendida entre: calle 54, desde Avda. 27 hasta calle 53; calle 53, desde calle 54 hasta Arroyo La Tigra; Arroyo La Tigra, desde calle 53 hasta 37;calle 37, desde Arroyo La Tigra hasta calle 58; calle 58, desde calle 37 hasta Avda. 27. Avda. 27, desde calle 58 hasta 54.-

Usos: Agropecuario intensivo.-

Normas de subdivisión: Unidad mínima de parcela: 5 has.-

### **Normas generales** (Ord. 026/79)

Características arquitectónicas de la edificación: Todas las construcciones que se efectúen dentro de la de franja de servicios o del área urbana, deberán guardar un estilo arquitectónico que no deteriore el paisaje urbano. En cada caso, la Dirección de Planeamiento, podrá exigir las modificaciones al proyecto, necesarias para cumplimentar lo antedicho.-

Densidad poblacional neta: Para zona carente de agua corriente y cloacas: una vivienda unifamiliar por parcela.-

Actualmente la Secretaría de Obras privadas de la Municipalidad, dependiente de la Secretaría de Obras públicas, no está autorizando la construcción en terrenos sobre la playa. No se informa por escrito el porque de la prohibición, así que no se aclara si es por problemas de jurisdicción, de línea de ribera, etc.

Según la Ordenanza 026/79, todas las construcciones que se efectúen dentro de la franja de servicios o del área urbana, deberán guardar un estilo arquitectónico que no deteriore el paisaje urbano. Sería importante señalar específicamente que características

arquitectónicas serían las compatibles con el paisaje, de manera de prever situaciones problemáticas.<sup>37</sup>

En relación al periurbano, en el caso de Mar del Sud el límite es sumamente difuso, las secuencias que encontraríamos sería la de: urbano- periurbano- rural (zona Ma UR3) y urbano-periurbano-ambientes naturales, hacia el norte y hacia el sur del arroyo la Carolina (dunas, mar)-

---

<sup>37</sup> Fuente: Secretaria de Obras Públicas, Dirección de Obras Privadas, Arquitecto Caimar. Municipalidad de General Alvarado.

### **3. Problemáticas ambientales.**

Para la presentación de las problemáticas ambientales de Boulevard Atlántico/Mar del Sud utilizaremos el esquema enunciado por el Arquitecto Roberto Fernández en cuanto que se definen como una deficiencia de racionalidad entre el subsistema natural y social. Una racionalidad ambiental es la que procura el máximo beneficio social con el mínimo deterioro natural. El concepto de sistema supone incorporar dos escalas: una temporal, que le da historicidad a los problemas y una espacial, que le da territorialidad.

Como se desprende de la primera parte del trabajo, el ambiente es una articulación de elementos claves: los recursos naturales, el elemento económico, el elemento social y el de la gobernabilidad, que no es sólo la pericia para gobernar, sino la participación es necesaria en términos de crear ciudadanía.<sup>38</sup>

#### **3.1. Conflictos de origen natural**

La playa céntrica muestra una situación de inestabilidad provocada por la desembocadura de los arroyos La Carolina y Potrerillo de la Tigra. Los dos nacen en las Sierras de Tandil, no son caudalosos, tienen meandros y recorren unos 70 kilómetros hasta su desembocadura en el mar.

Inestabilidad costera producida por el lento pero continuo elevamiento del nivel del mar.

En la zona de Rocas Negras los acantilados activos están bajo la influencia de la marea alta, por lo que la erosión, sumada a la alta salinidad no permite el desarrollo de vegetación. Hay zonas rocosas que se resisten a la erosión, ofreciendo una forma característica al paisaje.

---

<sup>38</sup> Ferraro, Roxana . Apuntes de clase Maestría GADU.2006

## 3.2. Conflictos de interacción.

*“Conflictos de interacción: originados por la ineficiencia y/o insuficiencia de los procesos y recursos antrópicos involucrados en la utilización de los recursos naturales; Pérdida o degradación de áreas naturales valiosas”.* (Fernandez,op.cit)

### ⇒ **Intrusión de agua salada**

Por la impermeabilización de la superficie de las dunas, a causa de edificaciones en zona de médanos, que impide la infiltración del agua de lluvia. El aumento del consumo de agua potable, puede ocasionar intrusiones de agua salada que afecten las condiciones de pureza del acuífero. Edificación en zona de Rocas Negras, y en Unidades Turísticas.

### ⇒ **Actividades mineras en la zona**

En base a estudios realizados sobre las consecuencias que trajo para la zona de Mar del Sud la actividad de areneras situadas en el Partido de Lobería (que finalizaron sus tareas en el año 1997), Marcomini y López señalan que la extracción de arena se realizó en 900 metros de playa (pero afectó a una extensión mayor), con un volumen aproximado de 150.000 m<sup>3</sup> de arena.

Las consecuencias de esta actividad minera fue que la erosión fue desplazándose hacia el noreste por la deriva litoral y degradó depósitos arenosos, produciendo una gran erosión de los acantilados.

Los investigadores mencionan las pruebas de esa degradación por desaparición de depósitos de arena en la playa, desaparición de caminos vecinales, restos aislados de dunas en playas.

También señalan que, a partir del cese de la extracción de arena ha producido un incremento en la acumulación de arena en la zona que había sido agredida, y se ha atenuado la erosión en las playas de Mar del Sud.

Coinciden con la geóloga Camino en cuanto la construcción de la escollera influyó en una superficie de 5.000m<sup>2</sup> y “se considera que no afectó significativamente el balance sedimentario total calculado para Mar del Sud”<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> **Marcomini**, Silvia C, **López**, Rubén A.: Revista AAS Volumen 6 ,1999. N° 1-2:1-1

➤ **Referida a la construcción en zona de playa; falta de información adecuada a los contribuyentes.**

En Mar del Sud, las calles han sido construidas perpendicularmente al mar, por lo que cuando llueve, el agua baja a gran velocidad hacia la playa formando canaletas.

A este hecho se suma la construcción en la zona de médanos, lo que impide que la duna filtre el agua y por otro lado produce mayor erosión por impedir el proceso normal del movimiento de arena por influencia del viento y el mar. *“Cabe consignar que es justamente esta primer línea de médanos la que garantiza el mantenimiento natural de la playa en una costa caracterizada por la erosión marina. La garantía de una recarga natural de la playa está dada solamente por la existencia de esa primera línea de dunas”*<sup>40</sup>.

Durante la entrevista al Director de Planeamiento y Vivienda, Arq. Guillermo Caimari, facilitó la normativa referente a la zonificación y se hizo referencia a la problemática de Mar del Sud en lo que respecta a la solicitud de autorización para edificar en zona de playa lindante a las construcciones que observamos en las fotografías al pie y a la invasión de terreno público por actores privados.

Con respecto a la primera problemática los dueños de los terrenos han solicitado autorización para edificar. Verbalmente se les niega la autorización por argumentar que los terrenos están en la línea de ribera, pero no se da la respuesta por escrito ni se justifica la normativa en la que se basa la Dirección de Obras Privadas para negar el permiso. En las fotos se observa que la línea de ribera estaría cerca pero no llega a las construcciones.

En forma paralela se ha creado una situación conflictiva por el cierre del paso mediante alambrados en terrenos pertenecientes a un Complejo destinado a retiros espirituales de la Asociación Cultural Bonaerense, institución relacionada al Opus Dei. Ese paso cerrado impide a pescadores y vehículos 4 x 4 transitar más allá de Rocas Negras hacia la zona de Centinela del Mar, durante la pleamar.

---

<sup>40</sup> Nigoul, Ferraro y Bengoa (1999) “Desarrollo histórico y aspectos sociales en la gestión ambiental de recursos. El caso de El Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires” Trabajo presentado a las VII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Neuquén, Argentina, 22-24 de septiembre 1999)

Los límites de la propiedad de la Asociación Cultural Bonaerense se encuentran justo en la barranca, hasta donde llega la marea alta (línea de ribera?)

Y aquí se plantea un nuevo conflicto: si legalmente la ACB tiene derecho a cortar el paso (al límite con la línea de ribera) porque no dejar edificar a 100m. en la misma situación a los propietarios de los terrenos en Rocas Negras?

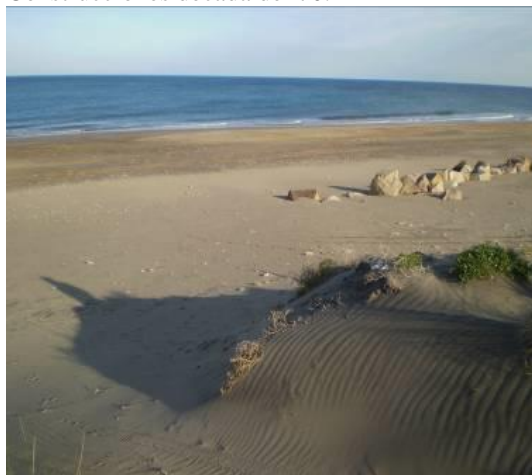
Este tipo de problemas deben preverse para su justificación o no y tratamiento con equidad de las diferentes situaciones.



Construcciones década del 70.



Construcciones década del 70.



Terrenos cuyos propietarios no son autorizados para construir,  
Foto propia, junio,2009

A los conflictos planteados debe sumarse que esta zona, según la Ordenanza 189/84 corresponde a la Zona Ma UR4: Urbana residencial en donde se permite en **“Todas las parcelas urbanas con frente lindando con playas del Océano Atlántico”**, excepto las de la zona Ma URC1, el uso predominante para viviendas multifamiliares, unifamiliares y complementario: comercio, culto, cultura educación y conste que estamos hablando de la primera línea de médanos.

Observando las fotos, hasta donde llega la más alta marea normal y según el párrafo anterior no habría inconveniente la construcción en esas parcelas.

⇒ **Vehículos 4x4: en zonas de playa y médanos**

Proliferan en las playas de Mar del Sud, vehículos 4 x 4, a pesar de existir un marco regulatorio que fija pautas para la actividad y protege las dunas fijas y la estabilidad de los médanos frontales, necesarios para el reaseguro de la provisión de arena, muestra recurrentemente prácticas desaprensivas por parte de los usuarios y falta de capacidad de control por parte de la Delegación municipal. A esto se suma el tránsito de menores manejando cuatriciclos a gran velocidad por la zona urbana.



➤ **Relacionado con el agua, los pozos de agua y los pozos negros, no encamisados y que contaminan las zonas aledañas.**

Según el Diario La Capital de Mar del Plata, del 30 de mayo de 2006: “El gobernador Felipe Solá visitó el viernes pasado el municipio de General Alvarado(...) rubricó un convenio, por 250.000 pesos, para la ejecución de obra de saneamiento y recuperación del actual predio de residuos domiciliarios y la puesta en marcha del proyecto y obra de provisión de agua potable para la localidad de Mar del Sur”.<sup>41</sup>

Según lo expresa la propia Municipalidad en su página web, año 2009: “Mar del Sud está servida con corriente eléctrica, y si bien no posee aún agua corriente, la escasa densidad poblacional y la calidad de la napa freática, hace que no signifique, hasta ahora, un inconveniente para el asentamiento urbano”.

---

<sup>41</sup> Diario La Capital de Mar del Plata, del 30 de mayo de 2006

Los vecinos se preguntan: si la calidad de la napa hace que no se necesite agua corriente... ¿Por qué el gobernador en el año 2006 da a entender que el agua de Mar del Sud no es potable? Y ¿Qué obra se realizó con el dinero que debía destinarse a esa provisión?.

En Mar del Sud- Boulevard Atlántico el agua es extraída de pozos, no hay cloacas. No hay disposiciones que indiquen o controles la realización de los pozos negros

➤ **Relacionado con el uso de plaguicidas en las cercanías de casas de familia**

Existen conflictos en el rurubano originados por áreas compartidas por cultivos y casas de familia. Los vecinos han elevado sus quejas ante el municipio preocupados por la problemática por la posible contaminación aérea por agroquímicos. La respuesta del Geólogo Drago, Director de Medio Ambiente de la Municipalidad es que es muy difícil el control de la fumigación ya que “habría que ver en el momento hacia donde va el viento”



*Tierra cultivada, al fondo, aproximadamente a 100 metros: casas presentes hacia el este, norte y sur.*

Corresponde a la Zona Ma UR3: Urbana residencial a transformar en rural intensiva. ( Ord. 189/84). Delimitada entre calle 102, desde calle 37 hasta 53, calle 53, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina.<sup>42</sup>

➤ **Manejo de las Unidades Turísticas Fiscales:**

---

<sup>42</sup> Ordenanzas: Fuente : Municipalidad de General Alvarado



Las obras permitidas en la última licitación que permite el monopolio transgrediendo el artículo 232 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, provocarían según Bengoa, Ferraro y Nigoul: “... *el deterioro del medio ambiente natural, habida cuenta que en la nivelación del terrero se decapita las primeras líneas de médanos que son, como se ha visto, imprescindibles para mantener la dinámica litoral evitando la erosión de las playas.*”<sup>43</sup>



Fotografías propias. Octubre de 2009. Se ha “rebanado” el médano virgen

### ➤ **El tratamiento de los residuos**

El control de la recolección de residuos depende de la ciudad cabecera de Miramar, específicamente, se reitera de la Dirección de Gestión ambiental

En el caso de Mar del Sud, si bien el número de habitantes estables de la Villa es sumamente pequeño, el tema de la generación de residuos, su tratamiento, y su disposición, representa un problema que se ha tratado de solucionar, para evitar la instalación de basureros a cielo abierto. Los residuos son, durante la temporada de verano retirados todos los días, trasladando los residuos hasta un depósito perteneciente a la Municipalidad, hasta donde llega el camión procedente de Miramar, se carga con la basura de Mar del Sud y se traslada al predio situado en Santa Irene, proyectado para relleno sanitario.

La situación se agrava en verano, ya que se incrementa la población a más de 5000 habitantes, implicando un manejo de residuos en una proporción 15 veces mayor. Sin elementos adecuados para las acciones a realizar: un camión que no funciona es

---

<sup>43</sup> **Nigoul, Bengoa y Ferraro:** Desarrollo histórico y aspectos sociales en la gestión ambiental de recursos. El caso de El Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires Trabajo presentado a las VII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Neuquén, Argentina, 22-24 de septiembre 1999

reemplazado por una pala mecánica o tractor que lleva un carrito, no pudiendo utilizar para otras acciones necesarias la pala o el tractor.

Durante los meses de invierno se genera un promedio de 200 Kg de RSU diarios, y durante los meses de verano el valor aumenta a 3 tn diarias.

Este incremento, que es modesto en términos absolutos, representa complejidades acordes con la modesta infraestructura institucional y los escasos recursos de la Delegación de Mar del Sud.

**Residuos:**

Generación Diaria per cápita (mzo / dic)

0,53Kg/hab./día

Generación Diaria per cápita (enero / feb)

0,58Kg/hab./día

Generación media per cápita

0,56Kg/hab./día

Según datos oficiales

	MIRAMAR	MAR DEL SUD
Población estable	26.467	400
Población turística	53.513	4600



*Avenida 27 y calles 90/92- Temporada 2008- 2009.-Depósito de residuos.*

Aquí los residuos orgánicos son retirados por un camión procedente de la ciudad cabecera de Miramar y son trasladados al Paraje Santa Irene, aproximadamente a 5 km.

de Miramar, donde se instalará según proyecto, el Relleno sanitario.



Av. 27 y calles 90 y 92. El depósito ha sido limpiado. Julio de 2009

El Delegado Municipal, Señor José Pérez, nos ha indicado que de haber problemas con la recolección de residuos durante el verano, por falta de transporte, se vería obligado a depositar los residuos a cielo abierto.

### **3.3. Conflictos antrópicos:**

*“Conflictos antrópicos: hacinamiento habitacional; precariedad habitacional; falta de funcionalidad urbana (dificultad en accesos, circulación); incompatibilidad de actividades; inadecuada dotación de equipamiento; falta de amenidad urbana; inadecuado manejo del patrimonio cultural; carencias de identidad urbana, derivados de la inadecuación y/o insuficiencia de los recursos antrópicos desarrollados para la vida urbana, no directamente ligados al usufructo de los recursos naturales.”(Fernández, op.cit)*

El tema ambiental es vasto, hace necesariamente referencia a la búsqueda del bienestar general, la salud y la seguridad de la población. De ahí que la incorporación de la temática ambiental se constituye como un puente integrador entre dos aspectos fundamentales de la gestión municipal: la planificación del espacio y el estudio de los efectos que la antropización produce en ese espacio.

- **Falta de control o de transparencia en la Gestión:**
- ⇒ **Manejo de las Unidades Turísticas Fiscales: Falta de transparencia en concesiones**

Con respecto a los Unidades Turísticas fiscales de Mar del Sud- Boulevard Atlántico, son tres, la U.T.F N°1 , la U.T.F.N°2 y la U.T.F.N° 3.-

La U.T.F N°3 es una construcción de cemento destinada a Bar – Restaurant, esta unidad fiscal ha sido otorgada con permiso precario, por “no llamar a licitación durante siete años”<sup>44</sup> por lo que se inferiría que al licitar la UTF 3, se considerarían las directrices de la Dirección de Medio Ambiente y Desarrollo sustentable, teniendo en cuenta la oportunidad de incluir en nuevos proyectos los paradores de madera sobre pilotes.



Unidad Turística N° 3 Restaurante

UTF N°1 y 3

Se ha declarado de Interés Municipal el Proyecto Iniciativa Privada presentado por la Empresa Vasquimar S.R.L. para la explotación de la U.T.F.N° 3 Rubro Bar – Restaurant y la U.T.F.N° 1 Rubro Carpas y sombrillas de Mar del Sur, mediante Ordenanza 284/08 fechada el 7 de noviembre de 2008.<sup>45</sup> Se ha solicitado vista del Expediente N° 4038-2319/08, a efectos de observar si corresponde a los ítems a, b ó c de los sugeridos por la Dirección de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación.

Luego de una entrevista informal con el señor Breccia, encargado de Concesiones y Licitaciones del Municipio de General Alvarado con respecto al Proyecto aprobado por Ordenanza 284/09, el funcionario explica que: los dos balnearios y el Restaurant quedarían en manos de un único concesionario, *con permiso precario* durante la temporada 2008-2009, en el caso de la U.T.F N° 2 Y U.T.F.N°3 y sus características serían:

---

<sup>44</sup> HCD. Acta N° 713 del 7 de noviembre de 2008. Cuarta Sesión Extraordinaria. Según dichos de la Concejala Honores: “... hace siete años que no se saca a licitación, debe ser porque el área de Contratos y Licitaciones tampoco ha hecho un pliego con fundamento para el restaurant, porque por acá , por lo menos, no ha pasado un pliego que permita sacar a licitación el restaurant o las Unidades Fiscales en Mar del Sud. .. Cualquier inversión que quiera venir a Mar del Sud nos parece muy bien. . En segundo lugar: cualquier inversión que quiera venir a Mar del Sud la vamos a estar acompañando, pero no a cualquier costo. No cuando se violan las Ordenanzas municipales y cuando se viola la Ley Orgánica Municipal...que venga la inversión pero que se respete la ley...Así que yo mantengo mi posición, para mí esto es una aberración, es una barbaridad, roza lo ilegal y sinceramente lamento que los recursos del Estado se entreguen de esta forma, sin haber cumplido ni siquiera con la ley...”

<sup>45</sup> Ordenanza 284/08. 7 de noviembre de 2008 en Anexo

- Construcción de un complejo que integraría los dos *únicos* balnearios y el Bar Restaurant
- Que el proyecto a realizarse en los balnearios de Mar del Sud y el Restaurant, seguirían los lineamientos arquitectónicos y ambientalistas acordes con los desarrollados en Miramar, a fin de seguir una línea de coherencia;
- Que los elementos a utilizar serían similares a los utilizados en Miramar;
- Que la Evaluación de Impacto Ambiental sería realizada por el propio oferente;
- Que no se había realizado un proceso licitatorio sino un otorgamiento precario de las Unidades Fiscales por falta de tiempo, (durante la temporada 2008-2009)
- Que el proyecto no respondería a las directrices sugeridas por la Secretaria de Ambiente y Desarrollo sustentable de la Nación, por los materiales a utilizar.



*Construcción en balnearios, ningún cartel especifica el objetivo de la misma. Fecha: 13 de junio de 2009*

Se hace constar que los lineamientos arquitectónicos utilizados en la ciudad de Miramar son totalmente contrarios a las directrices emanadas de la Dirección de Medio Ambiente y DS y de las sugerencias impartidas por la OPSD de la Provincia de Buenos Aires ya que el aggiornamiento realizado en los balnearios miramarenses durante la temporada 2007-2008 el material utilizado es cemento, como se puede observar en las fotografías actuales.





*Así se ven los balnearios céntricos de Miramar, julio de 2009*

También es de destacar la normativa derivada de la Ley Orgánica de Municipalidades<sup>46</sup> relacionada con las concesiones:

Artículo 232.- La concesión de servicios públicos a particulares se efectuará exclusivamente por licitación pública....Las adjudicaciones se realizarán por Ordenanza. *No podrán acordar los servicios a particulares en forma directa, a título de permisos experimentales ni precarios o bajo cualquier otra denominación, salvo situaciones de emergencia. Las concesiones no se podrán otorgar en condiciones de exclusividad o monopolio.*

Teniendo en cuenta que la UTF N° 1 (Restaurant) estuvo siete años sin licitarse no puede considerarse el entregar la explotación en forma directa/precaria, durante la temporada 2008-2009 una emergencia. Si a esto sumamos que las tres unidades fiscales quedan en manos de un solo concesionario (concesión realizada en abril de 2009), se estaría irrespetando nuevamente el artículo 232 en lo que respecta a las condiciones de exclusividad y monopolio.

Las unidades fueron licitadas en abril de 2009. El resultado del concurso deriva en el dictado del Decreto de adjudicación N° 671 del 15 de mayo de 2009.<sup>47</sup>

Durante el mes de Octubre de 2009, se visita nuevamente la zona.

Las siguientes son las obras que se están realizando en la U.T.F N°1, sin cartel indicador de responsable de obra ni de autorización municipal. La Municipalidad se niega a informar cual es el proyecto a realizar, si se ha realizado un Informe de Impacto ambiental, argumentando, según nota del 28 de octubre de 2009 “que de lo que se pretende tomar vista, es documentación privada de los oferentes”<sup>48</sup>, y tampoco hay personal que verifique lo que allí se realiza. Por otro lado varios camiones de arena han descargado la misma en un corralón, cuyos dueños, casualmente, son los mismos que

---

<sup>46</sup> Ley orgánica de las Municipalidades (ley 6769)

<sup>47</sup> Informe del Departamento de Contratos y Licitaciones, del 28 de octubre de 2009.

<sup>48</sup> Nota del Departamento de Contratos y Licitaciones firmada por su Jefa Jorgelina Di Dorio. 28 de octubre de 2009

los concesionarios de las U.T.F.Nº 1, 2, y 3



En la entrevista realizada al Geólogo Drago, Director de Gestión ambiental, expresa su desconocimiento del Proyecto a realizarse en el Balneario y que, se reitera, fue declarado de Interés Municipal (febrero de 2009)

RESUMEN ACTA Nº173 DEL HCD. 7 DE NOVIEMBRE DE 2008- Aprobación del proyecto de Ordenanza Expte.: 4038-2321/08<sup>49</sup>

OPINIONES DEL OFICIALISMO	OPINIONES DE LA OPOSICIÓN
<p>Tilaro: aclara que la UTF nº3 estuvo siete años sin licitar, con permiso precario. Esta es una obra de más de \$350.000., aclara que es un proyecto innovador, con pileta, guardería, dec, pelotero. Que se debe declarar el proyecto como Iniciativa privada porque sino la empresa Vasquimar correría con desventaja.</p> <p>Tilaro: "...él ya expuso su obra,...lo que quiere hacer y si viene otra persona...él correría con desventaja</p> <p>Tilaro: "...se está diciendo que se está monopolizando la playa; hay un artículo e el Pliego de Bases y Condiciones que rige la licitación Publica que dice: que la concesión se otorgará hasta un máximo de tres Unidades Turísticas fiscales por persona....me pueden responder que Mar del Sud tiene tres balnearios y tienen razón, pero en ningún lado , en ningún Pliego de Bases y Condiciones dice que par Mar del Sud no es aplicable esto. Entonces está bien que una persona pueda tener hasta tres cosas en Mar del Sud también. Esto no es monopolizar nada...". Se refiere a que el Proyecto es de público conocimiento</p> <p>Tilaro: "a mi me parece que la desventaja hoy la tiene Vasquimar porque ya expuso todo su proyecto."</p>	<p>Martínez E.: amparándose en la innovación se viene declarando Iniciativa Privada cuestiones que perjudican a futuros concesionarios u oferentes. Es un precedente peligroso. La empresa ya está haciendo reformas en el lugar. De acuerdo con las inversiones. Desprolijio en papeles y situación fáctica.</p> <p>Castañeda: pregunta cuál es la necesidad de declararlo Proyecto Iniciador y darle prioridad a alguien que no cumplió la ley. La Dirección de Concesiones le pone una rapidez increíble. Tienen que cumplirse los reglamentos, las normas, explica que tendría que haber habido una licitación.</p> <p>Honores: explica que van a acompañar las inversiones "pero no cuando se violan las ordenanzas municipales y...la Ley Orgánica Municipal"...no podemos permitir que se entregue el monopolio de las playas de Mar del Sud a una Empresa. Porque se está entregando el monopolio de las playas de Mar del Sud a una Empresa, los dos balnearios y el "kiosco"(sic), a una empresa disfrazándola de que es una iniciativa privada"...Y este señor (se refiere al representante de la empresa) se pasea por acá con el funcionario público una impunidad... O no hizo lobby todo el tiempo el funcionario público con el de Vasquimar, toda la semana, para que esto saliera....esto roza la ilegalidad..."</p> <p>Martínez, pregunta cuál es el riesgo de que no se apruebe, se pregunta si el HCD esta para defender los intereses de Mar del Sud o Vasquimar, cuál es el riesgo de no aprobar la iniciativa privada y de</p>

<sup>49</sup>.-Acta Nº 173. Cuarta sesión Extraordinaria del año 2008. Miramar 7 de noviembre de 2008.HCD

<p>Tilaro: explica que en una licitación pública “ se presenta a sobre cerrado y la oferta que se va a realizar no se sabe hasta el momento que se abre el sobre, bueno, este hombre tiene el sobre abierto” agrega “no porfiemos más”</p> <p>Tilaro: “Listo! Que el problema lo asuma Patricio Hogan, que esto va a pasar en la gestión de Gobierno de él Y que esto, si sale como Iniciativa Privada y tiene algún problema nuestro Intendente, que se haga cargo, esta es la realidad....”</p> <p>Tilaro: “la llave de la UTF se encuentra en posesión de la municipalidad...”</p> <p>Martínez H: expresa estar “...contento y satisfecho”...por el “cambio de mentalidad de algunos concejales, que aunque alguna vez en su vida a lo mejor han hecho cosas ilegales hoy están preocupados porque sea todo dentro de la legalidad”</p> <p>Por la afirmativa votan nueve concejales</p>	<p>hacer enllamado a licitación como corresponde.</p> <p>“¿Porque no aprobar un Pliego de Bases y Condiciones que sea igual para todos? Si se presenta Vasquimar solo, gana vasquimar, y si representa otro que ofrece más que Vasquimar, que gane el otros.”</p> <p>“Esto lo hago a favor de la transparencia para esta propia gestión de gobierno...”</p> <p>Castañeda: “...que quede claro que acá alguien empezó a construir o a trabajar sin permiso, sin adjudicación, violando la ley, y que encima, mas allá de que él (se refiere al representante de Vasquimar) a lo mejor no es responsable porque algún funcionario se lo dio a ese permiso, lo premiamos con una prioridad para la licitación, eso es lo que tiene que quedar claro, más allá de la discusión de la inversión ...”</p> <p>Honores: “Yo no le voy a permitir a este señor, que no sabe nada, que no agarra un expediente, que de da lo mismo que se cumpla la Ley Orgánica o que no se cumpla, que ponga en tela de juicio la honestidad e estos cuatro concejales que jamás hemos votado nada que no fuera legal...”</p> <p>Por la negativa votan: seis concejales.<sup>50</sup></p>
--	---

➤ **Ocupación por actores privados de espacios públicos: Falta de control:**

Actores privados, en diferentes zonas expanden sus propiedades sobre espacios públicos, impidiendo el libre paso de los transeúntes y de los prestadores de servicios.

Ejemplos: (**Sector: Rocas Negras**)

◆ Calle 17 entre 70 y 72: invasión con corte de calle 17, por construcción de paredón por varios propietarios, la calle se encuentra alambrada y con tranquera que impide el paso. La Cooperativa Eléctrica inició un expediente ante el Municipio, ya que columnas de alumbrado público han quedado dentro del sector cerrado ilegalmente por los vecinos y ante cualquier problema que se origine, se ve obstruido el accionar por no poder entrar en un lugar cerrado. El expediente, iniciado en 2006 , no ha sido resuelto hasta el día de la fecha (octubre,2009); consta en la última hoja , firmada por el responsable de Asuntos legales, Dr. Ramiro Pallaro: “*una vez realizado el relevamiento*

<sup>50</sup> Acta Nº 173. Cuarta sesión Extraordinaria del año 2008. Miramar 7 de noviembre de 2008.HCD



por parte de la Dirección de Obras Privadas y de constatar irregularidades sobre las construcciones existentes, se de inicio al procedimiento de faltas municipal, se remita el expediente al Honorable Concejo Deliberante para el tratamiento de la apertura de la calle 17 entre las calles 70 y 72 de la localidad de Mar del Sud”. Fecha 22 de abril del año 2008



Observar columnas de alumbrado como referencia. A partir de ellas hacia la casa rosa hay invasión de calle. El paredón de la casa rosa está sobre la calle. El médano que se observa no es natural.

### **Ejemplo: Sector Rocas Negras:**

#### ◆ Invasión de espacio público



Observar Pilar de luz, de la casa de adelante instalado correctamente comparar con la casa de atrás, qué invade espacio público (invade la calle)

### Ejemplos: Mar del Sud Propiamente dicho

#### ◆ Invasión de vereda y corte de calle

Calle 108 , sector costero: casa sobre la playa: invasión de vereda y corte de calle; sector: al norte del arroyo La Carolina, conocido como “El Chino” (en Mar del Sud, sobre el arroyo La Carolina)



*Observar Pilar de luz, invasión de vereda y donde antes era calle se construyó un médano artificial.*

### **Mar del Sud: invasión de calle ribereña del arroyo La Carolina**

- ◆ Calle 108 y casi avenida 11: casa que invade sector público, borde del arroyo La Carolina



Observar Pilar de Luz, es lo que señala el fin de la propiedad privada e inicio de vereda, el lavadero y parrilla están sobre zona pública, en la ribera del arroyo La Carolina

### **Mar del Sud: Cultivo en calles**

- ◆ También en esta zona hay ocupación de terrenos (usucapión), pero lo llamativo es que se cierran calles, se cultiva y la municipalidad no toma resoluciones al respecto.

⇒ **Inadecuado manejo del Patrimonio cultural:**  
**Descuido de edificio histórico Hotel Boulevard Atlántico:**  
**Un Patrimonio olvidado.**

En el caso del Hotel nos muestra una época de gran desarrollo de nuestro país y la expectativa que generaba el crecimiento de ese entonces. Es el único testimonio de un balneario creado para tal fin en el que un hotel actuaba como atractivo y a partir del cual se realizó el parcelamiento de la localidad de Boulevard Atlántico.

Comienza a decaer marcadamente a partir de la década del 70, la decadencia se ha acentuada en los últimos años, terminando esta situación con la clausura del Hotel.

El edificio fue declarado de interés histórico para el Partido de general Alvarado y Monumento Histórico Municipal en 1988.

Según el arquitecto Pablo Grigera *“Toda propuesta de rescate deberá considerar en primer término la difusión y publicidad de las características e historia del edificio, así como es fundamental la toma de conciencia por parte del municipio del valor patrimonial del bien, ya que sus características, sistemas constructivos y materiales son un excelente muestrario de la arquitectura de fines del siglo XIX, y por lo tanto un valor inestimable a tener en cuenta en su valorización.”*<sup>51</sup>



*Clausura preventiva del hotel por no ofrecer garantías de seguridad- Enero 2009.-*

---

<sup>51</sup> Museo Punta Hermengo: Arquitecto Pablo J. Grigera. Publicado originalmente en CAPBA D.IV Revista IV - N° 28.



*Estado actual del Gran Hotel Boulevard Atlantic, el cartel de la foto 1, aclara que el mismo es declarado Monumento Histórico Municipal .En la segunda foto , se observa la entrada tapiada y la reja en un total estado de deterioro. La tercera foto es el frente actual. En la cuarta foto se observa en el suelo el derrumbe de parte de la pared(por calle 13).*

⇒ **Carencia de Participación Ciudadana**

○ **Falta de participación popular en la toma de decisiones: Un ejemplo:El logo**

El 4 de febrero de 2009 se realizó el festejo de los 120 años del día de la fundación de Mar del Sud – Boulevard Atlántico. Durante el festejo de los 120 años de Mar del Sud – Boulevard Atlántico se presenta el logo/marca de Mar del Sud y en el mismo no se encuentra el Hotel. Los vecinos señalan que el Hotel debería haberse incluido en el logo, ya que identifica el lugar. Además, y añaden que no debería haberse dejado de lado la frase “**Mar del Sud...tu lugar**” ya reconocida y utilizada como identificación por la frase “Un lugar Natural”, ya utilizado por otro Balneario situado en la ciudad de Miramar:





*Balneario Cartagena de Miramar: Un lugar natural*

El reconocimiento del Hotel Boulevard Atlántico como un importante Patrimonio histórico -Cultural, como lo prueban la Declaración del mismo como de Interés Histórico por Ordenanza Municipal N° 233 de septiembre de 1975 y Monumento histórico municipal en 1988 a través de la Ordenanza 247 y los estudios realizados por estudiantes y profesores de la Maestría de Patrimonio Cultural de la Universidad boliviana de San Simón invitados por la Municipalidad de General Alvarado, durante el año 2008<sup>52</sup>, e inclusive la edición por parte de la Dirección de Cultura de la Municipalidad de General Alvarado asociada a el grupo Identidad sur de la Universidad Nacional de Mar del Plata, de un libro sobre la Historia de este

Fue comentado entre los vecinos la que hubiese sido necesaria la realización de un Concurso para la selección de un logo /marca de la Villa Balnearia de manera que se pudiese expresar la mayor cantidad de personas y así lograr la participación y afirmación de la Identidad ciudadana el poder intervenir en la confección logo que los representa.

○ **Indiferencia ante solicitud de información, reclamos, denuncias:**

A efectos de comprobar en forma fehaciente la celeridad de respuesta ante inquietudes vecinales, fue requerida información acerca de las obras a realizar en las U.T.F y sobre el Informe ambiental presentado por la empresa concesionaria.

Nos presentamos en la Dirección de Concesiones y nos informan que para responder a ese tipo de inquietudes hay que iniciar un expediente dirigido al Intendente

---

<sup>52</sup> Diario Clarín del sábado 2 de febrero de 2008. Artículo “Jornadas de patrimonio cultural”

municipal. Se cumple con lo requerido y se inicia un expediente con fecha 17 de febrero de 2009, se reitera la solicitud, el 16 de marzo y el 2 de octubre, en esta última nota se aclara la trasgresión al Principio de Río<sup>53</sup> y las Leyes, General del ambiente y Provincial 11723<sup>54</sup>.

Ante la falta de respuesta se abre un nuevo expediente, el 8 de octubre de 2009, denunciado posibles irregularidades que atentarían contra los recursos naturales y el producto playa, movimientos de arena que han “rebanado” la primer línea de médanos, falta de cartel indicador de autorización de obra, el aumento del consumo de agua potable que ocasionaría intrusiones de agua salada afectando el acuífero por la construcción de una pileta de natación.

A efectos de consultar directamente a las fuentes sobre la posibilidad de no cumplimiento de la Ley Orgánica de las Municipalidades en cuanto al monopolio del concesionario de las UTF, y clarificación de dudas se solicita una audiencia con el señor Secretario de Gobierno el día 27 de octubre. Al día de la fecha no se han comunicado telefónicamente según lo acordado.

#### Decreto 3202/06

---

<sup>53</sup> Principio 10 de Río 92; *"El mejor modo de tratar las cuestiones ambientales es con la participación de todos los ciudadanos interesados, en el nivel que corresponda. En el plano nacional, toda persona deberá tener acceso adecuado a la información sobre el medio ambiente de que dispongan las autoridades públicas, incluida la información sobre los materiales y las actividades que encierran peligro en sus comunidades, así como la oportunidad de participar en los procesos de adopción de decisiones. Los Estados deberán facilitar y fomentar la sensibilización y la participación de la población poniendo la información a disposición de todos. Deberá proporcionarse acceso efectivo a los procedimientos judiciales y administrativos, entre éstos el resarcimiento de daños y los recursos pertinentes"*.

<sup>54</sup> LEY Provincial 11723

Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general – Provincia de Bs As.

Artículo 12°: Con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización y/o autorización de las obras o actividades alcanzadas por el artículo 10, la autoridad competente remitirá el expediente a la autoridad ambiental provincial o municipal con las observaciones que crea oportunas a fin de que aquella expida la Declaración de impacto ambiental

Artículo 21°: "...Las declaraciones de impacto ambiental también podrán ser consultadas por cualquier habitante de la Provincia de Buenos Aires en la repartición en que fueron emitidas

Artículo 23°: Si un proyecto de los comprendidos en el presente Capítulo comenzara a ejecutarse sin haber obtenido previamente la declaración de impacto ambiental, deberá ser suspendido por la autoridad ambiental provincial o municipal correspondiente..."

Artículo 26°: Las entidades oficiales tendrán la obligación de suministrar a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que así lo soliciten, la información de que dispongan en materia de medio ambiente, recursos naturales, y de las declaraciones de impacto ambiental conforme lo dispuesto en el artículo 20° segunda parte. Dicha información sólo podrá ser denegada cuando la entidad le confiera el carácter de confidencial.

En Mar del Sud/ Boulevard Atlántico todo se encuentra loteado, por lo que no se aplicaría el Decreto 3202/06. Sí sería de aplicación en la zona entre Miramar y Mar del Sud y hacia el Sur, zona de Centinela del Mar.

⇒ **Desorden urbano**

Dentro de este ítem acumulamos los casos de:

- Acumulación de escombros: se da un ejemplo en la fotografía, hace años que se encuentran en ese lugar.
- Animales sueltos: si bien es característico el andar a caballo por la zona. Muchos de los residentes temporarios llevan durante el verano sus animales: es el caso de las fotografías de abajo. Se observan pastando caballos enfrente de casas, ya que es en zona urbana y niños en las cercanías. También podemos notar la falta de corte de pasto.
- Falta de control de los comercios en cuanto al objetivo para el que han sido habilitados. Es el caso de un kiosco en la calle 23 que se dedica a alquiler de casas durante el verano, siendo una competencia desleal hacia los comercios habilitados.
- Menores conduciendo vehículos 4 x 4 y cuatriciclos .



*Acumulación de escombros hace años que se encuentran depositados en ese lugar. Calle 102, entre 23 y 21*



*Animales sueltos calle 106 y 19*



*Habilitación Municipal: Kiosco, venta de revistas. Se dedica a actividades inmobiliarias. Calle 23 entre 100 y 102*



- **Falta de poda y de elementos para realizar los trabajos anteriormente mencionados, Falta de recolección de ramas que son depositadas por particulares en terrenos o vía pública**

Se observan problemas ocasionados por la falta de poda. Las ramas de mioporos y pinos invaden veredas y calles. Esto perjudica, en el caso de transeúntes porque no pueden caminar por las veredas, sobre todo en los días de lluvia, en los que no se puede caminar por las calles por el barro. En el caso de invasión de calles, perjudica sobre todo a ciclistas que pueden ser heridos por las ramas o a los conductores de autos que por evitarlas realizan maniobras peligrosas.

Además el crecimiento de ramas sobre la calle, impide, en las ochavas la visibilidad de los automotores de las calles transversales.

La recolección de ramas y de residuos se realiza la mayor parte del tiempo con un tractor y carrito, ya que el camión destinado para estos menesteres se encuentra casi continuamente en refacción.



Invasión de veredas por arbustos no aptos para veredas. Por falta de poda se impide la visualización del tránsito que se acerca por la derecha. El carrito que vemos es el utilizado para recolección de residuos y rama

Los residentes temporarios, durante los meses en los que se establecen: enero y/o febrero se dedican a la poda de las plantas del interior de los terrenos, dejando los restos en la vía pública. Ante la imposibilidad de la recolección se comienza a juntar basura que queda por días.





○ **Mal estado de las calles:**

La delegación municipal no posee maquinaria propia para realizar el arreglo de las calles y caminos vecinales. Depende de las maquinarias que facilita el Corralón de la ciudad de Miramar. A veces se cuenta con la maquinaria pero no con el combustible. El resultado es el mal estado de las calles, que necesitarían un entoscado a efectos de poder transitar, sobre todo las bicicletas con mayor comodidad



○ **Escaso Arbolado Urbano y especies no aptas para veredas ejemplo: pinos y eucaliptos).**

El arbolado tiene un rol importante desde el punto de vista paisajístico y para mejorar la calidad de vida de los habitantes de un lugar. Entre aquellos más importantes podemos citar:

Los alumnos de la Escuela N° 2 de Mar del Sud, realizaron un sencillo relevamiento de la cantidad de árboles presentes en el radio céntrico de Mar del Sud en un total de 51 manzanas resultaron 746 entre árboles y arbustos (mioporos) distribuidos de manera sumamente desequilibrada, lo que demuestra falta de planificación del arbolado urbano.(Ver cuadros en Anexo)

○ **Falta de Control de Población Canina**

Los perros abandonados e inclusive los que tienen dueño, recorren libremente la Villa sin ningún control por parte de la Municipalidad. Estos animales representan no sólo un peligro en cuanto al ataque directo a las personas, sino también como transmisores de diversas enfermedades.

### 3. Propuesta de Gestión

*“El proceso de desarrollo genera inevitables conflictos a medida que van surgiendo nuevos actores, cambiando los recursos y las prioridades y subsanándose o profundizándose las divisiones sociales. Muchos de esos conflictos, si están bien gestionados, pueden convertirse [...] en precursores de cambios sociales positivos y conducir a sociedades más estables e incluyentes.”*  
Ban Ki-Moon

Secretario General de las Naciones Unidas

El municipio debe atender al logro del desarrollo económico, social, cultural, político. Atender al logro del desarrollo sostenible como un objetivo **primordial** incorporado a su agenda, la agenda ambiental. Así enmarcado, son las políticas públicas las que deben tender a cumplimentar ese objetivo, teniendo en cuenta la importancia del ambiente en el que estamos inmersos, un ambiente que debe ser sano y de calidad. Políticas publicas para acceder a viviendas dignas, al cuidado de la salud (física y mental), a una buena educación, a una capacitación continua, a un ordenamiento territorial justo para todos, a una preservación de los recursos naturales y culturales

Incorporar la gestión ambiental significa velar por el proceso de planeamiento y planificación de todo lo que tiene que ver con las áreas administrativas, normativas, de recursos humanos, culturales, sociales, económicos y naturales, atendiendo las necesidades de los ciudadanos presentes y futuros, por lo que es imprescindible su participación y compromiso, y la información, capacitación y comunicación que es necesaria para lograr ese compromiso responsablemente y con conocimiento de causa.

Como dice Roberto Fernández podemos definir el problema ambiental como fenómeno de deficiencia de racionalidad entre la dinámica de los subsistemas natural y del social y para la resolución de problemas urbanos puntuales, producto de una confrontación de racionalidades, es necesario convertir los problemas en objetivos; tal tarea debe ser participativa, por lo cual se requiere disponer de la consensualidad de los actores sociales.

Los cambios que se han dado en las funciones de los municipios obliga en el caso en particular de General Alvarado a identificar las necesidades, demandas e iniciativas que provienen de la Villa, tendiendo a formular ideas, proyectos factibles de

ser realizados tendientes al logro de un proceso de desarrollo económico y social.

Sería necesaria una Gestión no verticalista en la que primaran la transparencia, los principios éticos y coordinar Secretarías y Direcciones de manera que no sean compartimentos estancos. El escenario urbano ambiental de aplicabilidad sería definible a partir de la implementación de un nuevo ordenamiento territorial, de edificación y de una gestión basada en la transparencia y en la ética, que tenga en cuenta las particularidades de la Villa, incrementando la calidad urbana mediante, en principio, un ordenamiento y la gestión de proyectos tendientes al desarrollo.

Se debe tener un objetivo a seguir para saber que hacer, cuando, cómo y dónde apuntar para la confección de una Agenda ambiental local, luego, de un Plan urbano territorial y con ello adecuar las normas referentes a la zonificación, edificación, etc. Recordemos que las autoridades entrevistadas reconocieron que no hay ningún proyecto para la Villa, que sólo esperan el efecto “derrame” desde Miramar.

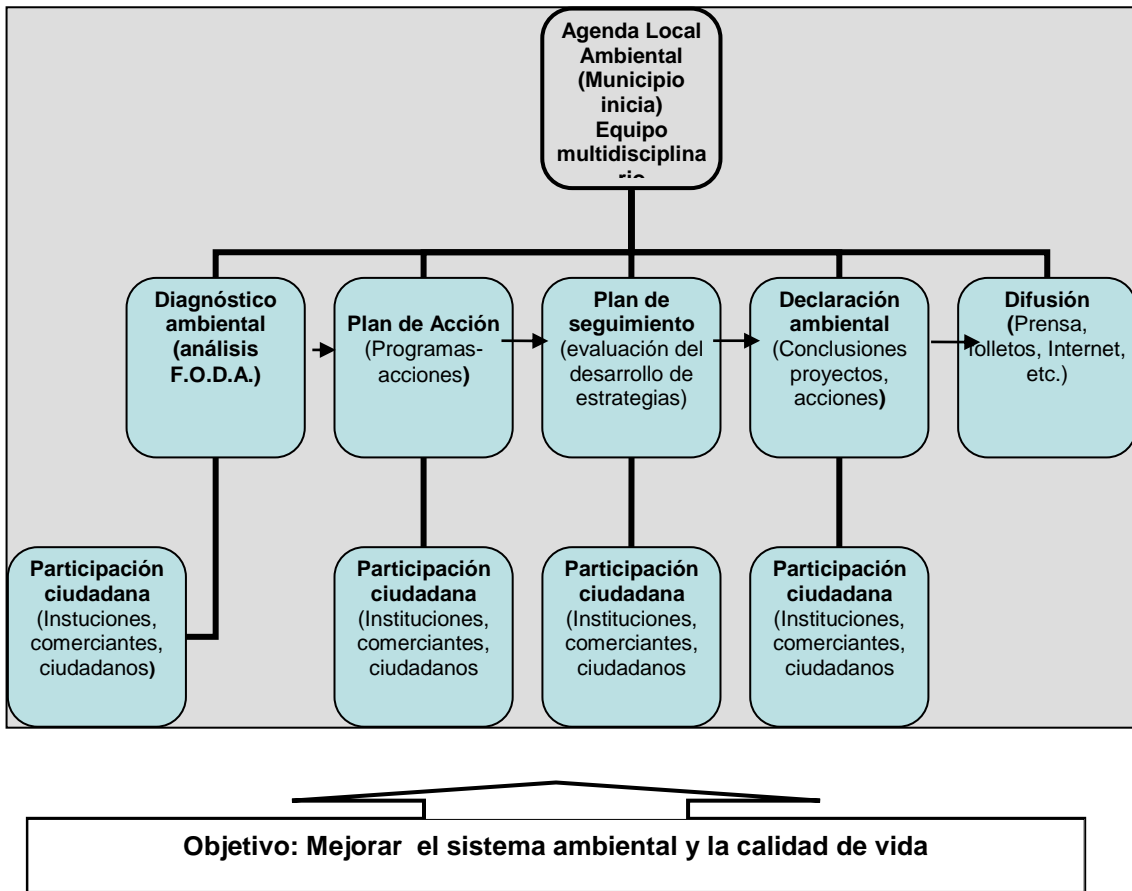
Sería importante optimizar la integración de los actores locales en los diferentes proyectos destinados a la solución de problemáticas, previa capacitación y transferencia de estrategias.

Jerarquizar el área de Gestión ambiental mediante la conformación de un equipo multidisciplinario, sería uno de los primeros pasos a realizar, ya que en estos momentos cuenta con una Directora de Gestión ambiental, Ingeniera Ambiental,

La creación de un Consejo de Medio ambiente que asesore y apoye a las autoridades sería conveniente, conformado por personas de la zona. Organizando asambleas, foros, talleres en las que se informe a los ciudadanos, se los capacite y se los invite a participar para buscar la solución a las problemáticas en conjunto y así sentir que se es parte de la solución y no sólo del problema.

Sería imprescindible un mayor apoyo económico (maquinarias, combustibles, herramientas, etc.), para la Delegación de manera que pueda moverse, según las necesidades en forma más autónoma. Para ello debería incluirse a la Villa en el Plan estratégico del Distrito, acción que hasta el momento no se ha realizado y en el que tendría que tener en cuenta la diversificación de la actividad productiva, de manera que la población local no dependa sólo del turismo para su sobrevivencia.

Como hemos mencionado la Agenda local 21 es un programa cuyo objetivo es la planificación y gestión sostenible de un territorio determinado, en el que actúen en forma dinámica los distintos sectores de la sociedad local, es de aplicabilidad para el caso que nos ocupa en la Villa balnearia Mar del Sud – Boulevard Atlántico.



#### **4.1. Para los conflictos de origen natural:**

**Aplicar** las sugerencias de la IPCC para **evitar** la posible degradación de las zonas costeras y **prever** los posibles efectos del ascenso del nivel del mar:

**Planificar** para evitar los peores impactos, en zonas posiblemente afectadas

**Modificar/Actualizar** los códigos de edificación y uso de la tierra,

**Protección** de ecosistemas en peligro,

**Regular** la movilización de arena de playa, y médanos.

**Preservar** zona de dunas

#### **4.2. Para los Conflictos de Interacción:**

**Planificar** estratégicamente;

**Transparentar** la gestión municipal mediante una actuación ética;

**Controlar** las propiedades que invaden espacio público. Realizar un ordenamiento urbano y cumplimiento de normativas.

**Reconocer** la información existente sobre el comportamiento y tendencia del medio natural y la acción antrópica.

**Concientizar** mediante campañas destinadas a lograr el cuidado del agua potable, seguridad vial, higiene urbana y en playas, forestación, tiempos de podas, evitar animales sueltos,

**Impulsar** desde los proyectos una mirada integral, no parcial ni fragmentada, teniendo presente que la mirada e intervención desde la cultura ambiental urbana así lo exige. De acuerdo con lo anterior se recomienda que los proyectos aunque estén dirigidos a un problema en particular deben atenderse como problemática ambiental urbana con sistema holístico.

**Explotar** las potencialidades turísticas del área, sacando provecho del patrimonio natural y recuperando el patrimonio cultural .

**Ordenar** el territorio: mediante una revisión y re-zonificación, de manera que, por ejemplo, la zona costera no sea destinada a viviendas multifamiliares (Zona Ma UR4: Urbana residencial). **Evitar:** edificaciones que desequilibran el paisaje con la principal utilización de cemento. **Exigir** en las UTF construcciones en madera sobre pilotes para favorecer la formación de médanos. **Preservar de** zonas de dunas, estricto cumplimiento a la prohibición de vehículos en playas. **Fijar** zonas de restricción de vehículos y zonas con autorización para 4 x 4, cuatriciclos, etc.

### 4.3. Para los Conflictos Antrópicos:

**Acordar, consensuar** para el logro de la participación y la colaboración entre los diferentes actores sociales: instituciones, inmobiliarias, comerciantes, concesionarios, constructores, ciudadanos en general.

**Promocionar** una cultura de la calidad del ambiente, capacitar a la ciudadanía.

**Identificar** posibles conflictos

**Mejorar** la calidad de vida de los habitantes de la Villa, según parámetros enunciados por los ciudadanos, mediante un desarrollo personal y participación eficaz,

**Transparentar la gestión municipal** mediante una actuación ambientalmente ética de acuerdo a los artículos de la Constitución Nacional: Artículo 19. — Toda persona tiene derecho a ser consultada y a opinar en procedimientos administrativos que se relacionen con la preservación y protección del ambiente, que sean de incidencia general o particular, y de alcance general. Artículo 20. — Las autoridades deberán institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas como instancias obligatorias para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos y significativos sobre el ambiente. La opinión u objeción de los participantes no será vinculante para las autoridades convocantes; pero en caso de que éstas presenten opinión contraria a los resultados alcanzados en la audiencia o consulta pública deberán fundamentarla y hacerla pública.<sup>55</sup>

**Crear** una oficina de atención al vecino en donde se reciban sugerencias, dudas, denuncias con resolución y respuesta rápida.

**Crear** con personas capacitadas un Consejo de Medio Ambiente que asesore y analice las diferentes problemáticas.

**Optimizar** el sistema de salud, de seguridad, de educación y transporte

**Educación:** Gestionar municipio e instituciones intermedias la apertura del secundario superior posibilitando el acceso a los jóvenes que de otra manera ven limitada la posibilidad de continuar sus estudios. Capacitar para el desarrollo de una conciencia ambiental no sólo ecológica.

**Empleo:** Ayudar a la diversificación de las actividades productivas, para lograr mayor cantidad de empleos tendiendo a la inclusión y no a la exclusión.

**Tecnología:** Adoptar los adelantos tecnológicos para un buen trabajo de

---

<sup>55</sup> Constitución de la Nación Argentina

diagnostico y evaluación en red, integrando esfuerzos entre el municipio y la delegación-

**Salón de usos múltiples:** Construir un centro deportivo y cultural destinado especialmente a niños y jóvenes con el fin de evitar el ocio destructivo, implementar actividades educativas y deportivas incentivando el arraigo, para ser utilizado, sobre todo durante los meses de invierno

**Cumplir** con las normativas

**Incorporar** el ejercicio participativo mediante, talleres, cursos, entre los diferentes actores municipales, responsables directos de la gestión ambiental urbana. Intentar desde el municipio poner en marcha proyectos de educación ambiental, participación y comunicación, que integren la educación, la participación y comunicación para el logro de una conciencia ambiental, desde “adentro” de la Villa, rescatando los saberes de los lugareños y no imponiendo los intereses de los veraneantes, para tratar de mejorar la comunicación con todos los actores sociales- Artículo 21. — La participación ciudadana deberá asegurarse, principalmente, en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, en particular, en las etapas de planificación y evaluación de resultados.<sup>56</sup>

**Transparentar** el accionar relacionado a las concesiones de las Unidades Turísticas Fiscales (última concesión: mayo 2009) en manos de un solo concesionario en abierta contravención con la prohibición de monopolios según Ley de Municipalidades y con la indiferencia (ni siquiera negativa) de informar, por parte de las autoridades sobre la evaluación de impacto de obras y responsables de las mismas.

En Mar del Sud/Boulevard Atlántico, las Instituciones que podrían lograr la sinergia de esfuerzos para que, junto a las acciones del municipio se asocien con el objetivo del lograr el desarrollo local podrían ser: La Cooperativa Eléctrica, La Sociedad de Fomento y la Biblioteca municipal y popular , son por su origen y características de funcionamiento, las tres Instituciones que más identificadas están con los habitantes de Mar del Sud. En ellas se tendría que apoyar la gestión municipal, vía Delegado para lograr una mayor participación de los lugareños.

La Institución, “Amigos de Mar del Sud”, si bien organiza charlas (La de la Geóloga Mariana Camino es un ejemplo) y logra donaciones por medio de instituciones

---

<sup>56</sup> Constitución de la Nación Argentina



capitalinas destinadas, por ejemplo al Caps (Centro de atención primaria de la salud) de Mar del Sud, según los vecinos no logra insertarse en la comunidad de todo el año notándose claramente durante sus reuniones la diferencia identitaria y de objetivos no consensuados, con toma de decisiones arbitrarias, por lo que, junto con el Centro de Jubilados y Pensionados pueden sumarse a las actividades ambientales durante el verano, cuando están en la localidad la mayor cantidad de sus asociados.

En relación a esa conciencia ambiental que pretendemos es nuestra sugerencia actuar sobre lo cultural, con todo lo que ello implica, sobre todo Capacitación: educación ambiental, acercamiento a las instituciones mencionadas para el logro de una democracia participativa que comprometa a todos para la solución de todas las problemáticas, trabajando para negociar y limitar los intereses personales y acercamiento a los turistas y veraneantes para inculcar hábitos de calidad ambiental.

Pero toda sugerencia será imposible de cumplir si antes, desde la misma Municipalidad no se genera un cambio. Ese cambio imprescindible se basa en la Jerarquización del Área ambiental del municipio.

El área ambiental debe estar en conocimiento de todo lo que pueda incidir en su gestión, desde lo que sucede en el territorio hasta lo que sucede en la escuela. Para ello debería incrementarse la cantidad de personal del área debidamente capacitado. Como asevera Roberto Fernández (Ciudad Verde, op.cit) deben realizarse “ *modificaciones en la gestión (intensificando la descentralización y participación) o de la toma de decisiones apoyada en mecanismos democráticos directos La Sustentabilidad Política supondrá el aval a formas de planificación / gestión auténticamente democráticas ( y no hegemónicas ) como las que pueden darse mediante el desarrollo de planes estratégicos verdaderamente representativos y / o del montaje de agendas locales socialmente significativas*”.

La preservación del patrimonio histórico arquitectónico de la zona. Caso Hotel Boulevard Atlántico- para ser utilizado como centro cultural de la zona, sumado a su atractivo turístico.

La gestión para generar políticas, por medio de prácticas participativas, que permitan recuperar el carácter central del patrimonio (dentro de la ciudad) a través de su apropiación colectiva. El patrimonio urbano en tanto consecuencia de la interrelación naturaleza y antropos es una construcción social, en consecuencia es una relación dinámica, y, como relación con historicidad, se debe atender el pasado, para aprehender de él, aplicando esas enseñanzas en el presente y en el futuro.

Jerarquizando lo ambiental, con todos los subsistemas que lo ambiental implica, el subsistema natural, el subsistema político, el social, económico, tecnológico, construido, etc. se podrá incentivar la creatividad de funcionarios para poder así lograr la diversificación de actividades productivas y culturales, trabajando con un sentido de unión, solidaridad y equipo con los diferentes actores sociales, Mar del Sud podría llegar a un desarrollo económico- social que permitiese el arraigo mediante políticas públicas que lo cimienten.

#### **4.4. Un caso de Gestión Ambiental: Plan para mejorar la calidad de las playas**

Desde el siglo pasado, la actividad turística se ha constituido como principal o única para algunas localidades de la costa bonaerense. Como tal, principal e inclusive única actividad debería indefectiblemente desarrollarse con una planificación.

Para que esta actividad sea ambientalmente sustentable la Secretaría de Ambiente y Desarrollo sustentable de la Nación conjuntamente con la Secretaría de Turismo de la Nación, municipalidades y Universidades, han ideado las Directrices para la Gestión de calidad de Playas y balnearios que, en forma experimental se aplicarían en Mar del Plata, Villa Gesell y Necochea.

El porque de la necesidad de las Directrices se funda en el desorden urbanístico, la cantidad cada vez mayor de vehículos de doble tracción y las consecuencias que a esto suman las acciones de los turistas en el subsistema natural.

Todavía las Directrices no son obligatorias aunque los diferentes municipios pueden adoptarlas en la búsqueda de efectos ambientalmente beneficiosos como por ejemplo: limitar las construcciones en la playa para evitar la erosión costera, facilitar el acceso a discapacitados, proteger la vegetación autóctona, valorizar el paisaje natural, evitar especies exóticas, etc.

Es importante para las Directrices la educación ambiental, tanto para locales como para turistas.

En el caso de proyectar un balneario se debería tener en cuenta el impacto que podría tener para el recurso natural, la edificación e infraestructura, elemento y materiales a utilizar, productos contaminantes, modificación del suelo, etc.

En el caso de un balneario ya en proceso de construcción se debería evaluar los impactos al ambiente y reformular el proyecto.

En el caso de balnearios construidos, consolidados y en funcionamiento se deberían proyectar obras para sustituir a medida que entren en desuso por el paso del tiempo, las edificaciones por otras construidas con materiales reciclables.

Son varios los objetivos de las Directrices:

- ✚ Llegar a que los balnearios posean construcciones de madera, sobre pilotes con el fin de cuidar el paisaje en los mínimos detalles y evitar en lo posible la erosión costera.

- ⊕ Evitar los ruidos molestos explayas.
  - ⊕ Evitar los vehículos en las playas.
  - ⊕ Reemplazar a medida que se venzan las licitaciones, las edificaciones de cemento por las de madera.
  - ⊕ Evitar la pavimentación de calles transversales a la costa.
  - ⊕ Evitar edificaciones sobre la línea de médanos.
- Todo para evitar la erosión costera.<sup>57</sup>



Ejemplo. Así se deberías construir los paradores en las playas bonaerenses: sobre pilotes de madera-Fuente: Diario Hoy.La Plata- 2005

### El Decreto 3202/06

La provincia de Buenos Aires ha promulgado un Decreto, el 3202/06,<sup>58</sup> que genera mucha expectativa en la región relacionada con la ley de costas y el tratamiento costero. Desde el punto de vista de la normativa urbana la ley 8912 establecía algunas pautas que no tenían cumplimiento. Mediante ese Decreto una serie de Presupuestos Mínimos que permitirían por un largo período garantizar un cierto cuidado del recurso del agua, de los médanos y su dinámica y del recupero de arena en la costa; incluso sobre criterios de su urbanización y de las características sociales que está generando.

Desde el punto de vista inmobiliario las restricciones originadas por el Decreto 3202 del 29 de noviembre de 2006, han provocado reacciones con las siguientes argumentaciones, por ejemplo, se señala que el decreto es manifiestamente ilegal lo que anularía su contenido, pues se considera que lo que se pretende es sustituir las capacidades legislativas de las provincias y de las municipalidades lo que perjudicaría las inversiones económicas. Esto se observa en la superposición de competencias

<sup>57</sup> *Secretaría de Turismo de la Nación y la Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación: Playas y balnearios de calidad: Gestión turística y ambiental. Directrices y Guía de autoevaluación.* [www.sectur.gov](http://www.sectur.gov).

<sup>58</sup> Decreto 3202/2006. Provincia de Buenos Aires  
Reporte Inmobiliario.com 2007, Lunes 29 de Enero 2007

provinciales y municipales, mencionando la Ley orgánica de las municipalidades, el decreto ley 8912, y la ley 11.723.

Con referencia a la Ley orgánica de las Municipalidades es la que debe, según el artículo 27 incisos 24 y 25, de la Ley 9117 reglamentar lo que se refiere a las propiedades ribereñas.

Con respecto al decreto-ley 8912 de ordenamiento territorial y uso de suelos de la provincia de Buenos Aires, otorga a los municipios la asignación de densidades de población, superficies cubiertas edificables y valores de FOT y otras reglamentaciones relacionadas a las superficies en áreas ubicadas hasta a 5 kilómetros del Atlántico. Y el sector inmobiliario agrega que la Ley 11.723 modificada por la 13.516 sobre Protección, conservación, mejoramiento, restauración de los recursos naturales y del medio ambiente otorga a la Provincia y a las municipalidades la obligación de fiscalización de actividades realizadas por el hombre que podrían perjudicar el ambiente. También la Ley 11.723 obliga a la realización de estudios de impacto ambiental en aquellas situaciones de concesiones, construcciones, etc. que pudiesen influir negativamente en el ambiente, se agrega que: *“Una legítima política ambiental debe respetar el primer presupuesto mínimo de un Estado de Derecho, es decir, la legalidad”*<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Reporte Inmobiliario.com 2007, Lunes 29 de Enero 2007

## 5. Conclusiones

El municipio como autoridad local debe administrar el territorio de su competencia y, ocuparse también de la preservación ambiental. Entendiendo el ambiente con todo lo que implica desde un punto de vista biocéntrico. Es tema ambiental el patrimonio cultural y natural, los recursos técnicos y humanos, el ordenamiento territorial, la calidad de vida de la población, su participación en la toma de decisiones. Limitaría con lo absurdo el limitarse a hablar de los recursos naturales si no le diéramos la debida importancia a la calidad de vida que implica contar con una vivienda, educación, salud, seguridad, transporte, etc. dignas

Se ha observado en Boulevard Atlántico – Mar del Sud que la Gestión municipal no es del tipo participativo, sino que la verticalidad en la toma de decisiones es una característica. Algún vecino piensa que donde hay pocos votos, es poca la inversión.

Hay falencias en la calidad de vida, manejo inadecuado del soporte natural, insustentabilidad en la zona de Rocas Negras por edificación en zonas de médanos. Encontramos condiciones deficitarias en calidad de vida, aislamiento y exclusión social en el caso de los residentes permanentes.

La falta de una política de gestión específica de espacios costeros ha permitido el uso cada vez más intensivo del suelo, alta proporción de construcciones en la zona costera muchas de las cuales no cumplen con las normativas vigentes en lo que hace a invasión de espacios públicos, crecimiento de la oferta particular no controlada, descuido por la conservación de los recursos culturales y naturales. Estos hechos sumados a la falta de control a la exposición de plaguicidas hacen de un lugar aparentemente destinado a la amenidad y de disfrute, que sólo lo sea para los veraneantes y turistas. Pensamos que la importancia de que las generaciones futuras disfruten lo mismo que nosotros mediante el desarrollo sustentable es una realidad, pero a los actuales habitantes, en este caso de la Villa el ahora es también importante

En el caso de las U.T.F, observamos la falta de cumplimiento de varias normativas: relacionadas con el otorgamiento de usos precarios, posibles monopolios según la Ley orgánica de las Municipalidades, falta de estudio de impacto ambiental que indique las consecuencias para el sector del corte del médano fijo, y la posible intrusión de agua salada por la sobrecarga de uso de agua potable en el sector.

Se observa la necesidad de modernizar todo lo concerniente a zonificación y normas de edificación, y necesidad de diligenciar las respuestas, actuando mediante la prevención y no esperar la urgencia.

La falta de una política turística y de creatividad para diversificar la oferta o la actividad económica, se desprende de las entrevistas a funcionarios cuya única esperanza es lograr el efecto “derrame” desde Miramar.

Escaso poder de acercamiento con la comunidad. Falta de capacitación ambiental hacia empleados de la municipalidad y hacia la comunidad para mejorar la calidad de vida durante todo el año y cuidado de los recursos naturales.

Encontramos desorden urbano y carencia de espacios verdes. Falta de señalización y de controles adecuados de tránsito. En base a lo observado en lo atinente a infraestructura en la Villa no hay agua corriente, gas natural ni cloacas. El único servicio público está a cargo de la Cooperativa eléctrica.

En la Escuela faltan aulas y las autoridades deben desarrollar sus actividades en un pasillo. Es incompleta la escuela secundaria con el trastorno para la terminalidad que ello supone agregando a este inconveniente la falta de un transporte público que complete las necesidades de los habitantes permanentes.

En Salud, frente a la falta de insumos demostrada durante el último verano la Asociación Amigos de Mar del Sud consiguió un aporte importante para el Caps de la Villa.

En lo que se refiere a patrimonio cultural: lo que podría ser además de un ruinoso atractivo turístico se encuentra totalmente abandonado.

Durante los duros meses de invierno no hay un lugar donde niños y jóvenes desarrollen actividades deportivas y culturales, rescatándolos del ocio destructivo.

No hay proyectos ni inversión en actividades culturales, de obras públicas, de desarrollo local, turístico, de organización de espacios verdes públicos, cartelera y señales, ni de ninguna otra índole.

No hay proyectos destinados al desarrollo de una conciencia ambiental por parte de los habitantes permanentes ni turistas. No hay capacitación para el personal, ni ambiental, ni vial, etc. A partir del mes de agosto la nueva comisión de la Sociedad de fomento intenta crear conciencia con relación al tratamiento de los residuos urbanos, pero sin una capacitación adecuada se corre el riesgo de que los proyectos queden en simples buenas intenciones.

No hay proyectos destinados al desarrollo local que produzcan una diversificación de las actividades productivas superando la monooferta y permitiendo el arraigo de los jóvenes a través del empleo.

El transporte es insuficiente en lo que hace a la cantidad de servicios por día, lo que impide la obtención de trabajo en la vecina ciudad de Miramar o continuación de estudios por la carencia de los horarios de transporte.

Es notoria la falta de control durante el verano y fines de semana, de los vehículos 4 x 4, cuatriciclos, areneros, etc. que a toda velocidad cruzan la Villa, muchas veces conducidos por menores de edad.

En resumen, no hay, desde el municipio una visión integradora de lo que sucede en la Villa, no se planifica, se actúa según la urgencia, teniendo como consecuencia un lugar desordenado y con una sensación de abandono durante los meses de invierno, renaciendo la actividad cuando se acerca el verano con la posibilidad de resentimientos que esto puede originar en la población de todo el año.

Mediante la Ley N° 25.675 se establecieron los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. Uno de los objetivos de la citada ley consiste en organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma.

El nuevo escenario normativo instalado a partir de la sanción de nuestra Constitución Provincial donde se establecen los presupuestos mínimos de protección ambiental en el marco de los artículos 49 a 57, nos constriñe a legislar con el propósito de construir y fortalecer la conciencia ambiental en la comunidad en general.

La falta de un crecimiento económico en la Villa se desprende de cada una de las observaciones y podríamos resumirlo en el abandono por parte de las autoridades de una zona que no tiene peso en cuanto a cantidad de habitantes permanentes, en no practicar políticas publicas tendientes a la diversificación de actividades productivas para lograr el empleo durante todo el año, ni en la capacitación para la toma de una conciencia ambiental y en no permitir la participación ciudadana en la toma de decisiones ni responder a sus inquietudes o propuestas.



Raúl Montenegro en su “Ecología de sistemas urbanos”<sup>60</sup>, refiriéndose a los principales problemas ambientales de los ecosistemas urbanos, menciona treinta y tres tendencias, de las que en Mar del Sud podríamos reconocer las siguientes:

- ⊕ Excesiva utilización en las edificaciones de ángulos rectos y paredes verticales;
- ⊕ Sectorización social, diferencia de clases sociales, falta de empleo;
- ⊕ Empobrecimiento de la fauna autóctona;
- ⊕ Crecimiento da fauna perjudicial;
- ⊕ Deterioro del paisaje;
- ⊕ Presencia de criterios de insustentabilidad ambiental;
- ⊕ En la administración pública existen compartimentos estancos y no trabajan con perspectiva sistémica;
- ⊕ Los bienes comunes no son tan protegidos como los particulares;
- ⊕ Desconocimiento de cómo funciona la hidrología urbana, extracción de agua subterránea sin control;
- ⊕ Alteración de suelos por extracción de arena de playas;
- ⊕ Residuos sólidos y líquidos cloacales de pozos negros pueden contaminar las aguas subterráneas;
- ⊕ Contaminación de arroyos por vertido de líquidos o basura.

---

<sup>60</sup> **Montenegro**, Raúl: “Ecología de los sistemas urbanos” 6º edición del módulo de la Maestría de Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano” 2004/2005. Ciam. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Univ. Nac. de Mar del Plata.

## 6. Bibliografía

- Andrenacci**, Lorena, La Comunicación Comunitaria, signo vital de la Democracia Participativa, en Democracia Participativa, una utopía en marcha. Ricardo Romero. Compilador. Buenos Aires 2005. Ediciones Cooperativas
- Aramendi**, Osvaldo: Mar del Sud, Historia y Vivencias. Edit. Martin 2006
- Barros**, Vicente Director: - (UBA)Proyecto ARG/95/G/31 - PNUD – SECYT Evaluación de la Vulnerabilidad de la Costa Argentina al Ascenso del Nivel del Mar- Proyecto de estudio sobre el cambio climático en Argentina
- Bausilli , Teresa.** Lunes 22 de enero de 2007 Nota : Una curiosidad llamada Mar del Sur en LA NACION
- Bengoa**, Guillermo: “Historia Ambiental Urbana”. CIAM. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. UNMDP. Módulo de la Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano. 7º edición. 2006-2007
- Bin**, Elisa: *Algunas reflexiones para el debate acerca de la construcción de la Democracia Participativa* en Democracia Participativa, una utopía en marcha. Ricardo Romero. Compilador. Buenos Aires 2005. Ediciones Cooperativas
- Boh**, Daniel: museólogo del Museo Punta Hermengo, Miramar
- Camino**, Mariana y otro:”Evaluación geoambiental preliminar de riesgo costero y diagnostico ambiental del riesgo en Mar del Sud, Part. De Gral. Alvarado, Pcia. de Bs.As. Centro de Geología de Costas. En Párrafos Geográficos, volumen 7, número 1. 2008.
- Cavallotto**, José Luis: Atlas de Sensibilidad Ambiental de la Costa y el Mar Argentino Geología y geomorfología de los ambientes costeros y marinos. www. atlas.ambiente.gov.ar
- Coraggio**, José Luis: Charla realizada durante la Cuarta Jornada del Foro Municipal de Salud de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, el 14 de julio de 2000.
- Curtit**, Guillermo: “Ciudad, Gestión local y nuevos desafíos ambientales” Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios.. CIAM. Espacio Editorial. Bs.As. 2003
- Dadón**, José: Historia ambiental y turismo en la costa bonaerense: “De playas, vacaciones y ecología”. En Revista Todo es Historia N°450. Enero ,2005
- DELOS**: Desarrollo local sostenible. “La necesidad de una correcta gestión ambiental urbana para la localidad. En vol 2. N°4. 2009
- Di Paola**, María Eugenia; Oliver, María Fabiana: Programa Autonomía y Participación. Estrategia para la Construcción de una Democracia Participativa y para la Descentralización Política en la Provincia de Buenos Aires
- Fernández**, Roberto: La Ciudad Verde, Teoría de la Gestión Ambiental Urbana. Edit.Espacio.CIAM200.
- Fracasso**, Liliana: Los planes de gestión ambiental local como mediación de conflictos:el caso de Cartagena de Indias, Colombia. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. N° 45 (27), 1999

**Gallardo**, Susana, artículo: Medio ambiente Plan para mejorar la calidad de las playas. Centro de Divulgación Científica, SEGBE, FCEyN. <en [www.carilopinamar.com.ar](http://www.carilopinamar.com.ar)

**Hologramatica** – Facultad de Ciencias Sociales – UNLZ - Año IV, Número 7, VI (2007), [www.hologramatica.com.ar](http://www.hologramatica.com.ar) o [www.unlz.edu.ar/sociales/hologramatica](http://www.unlz.edu.ar/sociales/hologramatica)

**Kliksberg**, Bernardo (compilador):”La agenda ética pendiente de América Latina”

**Liebermann**, “Tierra Soñada”. Luis Laserre Editores- 1959

**Mantobani**, José María: “El papel de la sociabilidad en la construcción del territorio de la costa de la provincia de Buenos Aires, un enfoque geográfico”.Ediciones Suárez. UNMdP

**Marcomini**, Silvia C, **López**, Rubén A.: Revista AAS Volumen 6 ,1999. N° 1-2:1-1

**Ministerio** de Trabajo. Provincia de Buenos Aires. Datos para General Alvarado

**Montenegro**, Raúl: “Ecología de los sistemas urbanos”6° edición del módulo de la Maestría de Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano” 2004/2005. Ciam. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Univ.Nac.de Mar del Plata.

**Museo Punta Hermengo**: Arquitecto Pablo J. Grigera. Publicado originalmente en CAPBA D.IV Revista IV - N° 28.

**Nigoul, Bengoa y Ferraro**: Desarrollo histórico y aspectos sociales en la gestión ambiental de recursos. El caso de El Partido de La Costa - Provincia de Buenos Aires Trabajo presentado a las VII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia, Neuquén, Argentina, 22-24 de septiembre 1999

**Rosa**, José María: Rivadavia y el Imperialismo financiero – 2001

**Secretaría de Turismo** de la Nación y la Secretaria de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación:Playas y balnearios de calidad: Gestión turística y ambiental. Directrices y Guía de autoevaluación. [www.sectur.gov.ar](http://www.sectur.gov.ar)

### **Normativa citada**

**Constitución** de la Nación Argentina-

**Constitución** de la Provincia de Buenos Aires

**Decreto - Ley 8912** (de Ordenamiento territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires).

**Ley 11723** Provincial- Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 13516.Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.

**Decreto – Ley 3202/2006**. Provincia de Buenos Aires

**Ley Orgánica de las Municipalidades** (ley 6769)

**Acta N°713 HCD** de General Alvarado. Cuarta Sesión Extraordinaria. 7 de noviembre de 2008.

**Ordenanzas N° 26/79** (Características arquitectónicas)

**Ordenanza N° 189/84** (Zonificación)

**Ordenanza: N° 071/81** (Estacionamiento, Espacios verdes, Uso público, locales)

**Ordenanza N° 267/86** (Disposiciones para el caso de instalación de Hotelería, densidad por hectárea)

**Ordenanza N° 163/92** : Iniciativas Privadas

**Lineamientos del Plan de Gestión 2007 – 2011** de la Secretaría de Turismo y Cultura de General Alvarado

**Ordenanza 284/08** (HCD declara de Interés municipal el Proyecto de iniciativa Privada para Mar del Sud.

**Periódicos consultados:**

**Diario** La Capital. Mar del Plata- 3 de junio de 2001.

**Diario** Hoy. La Plata- 2005

**Diario** La Capital de Mar del Plata, del 30 de mayo de 2006

**Diario** Clarín: 2 de febrero de 2008 Artículo “Jornadas de patrimonio cultural”

Semanario “La Voz” de Miramar. Nota publicada en la edición N° 107. Octubre 27. 2006-“Mar del Sur y el paternalismo feudal”

**Revista** del Centro de jubilados y pensionados de Mar del Sud. N° 4,5,6 de años 2007,2008,2009Edit. Centro Gráfico. Buenos Aires. Argentina

**Revista** periódica “Noticias de Mar del Sud” de febrero de 1982, N° 0. Copia Museo Punta Hermengo. Miramar

**Reporte** Inmobiliario.com 2007, Lunes 29 de Enero 2007

**Instituciones consultadas:**

**Municipalidad de General Alvarado:**

Secretaria de Obras Públicas, Dirección de Obras Privadas, Arquitecto Caimari. Secretaria de de la Producción Ingeniero De Ronde;

Secretaria de Turismo (licenciada Verónica Barrera);

Dirección de Concesiones y Playas (señor Martín Breccia);

Dirección de Gestión Ambiental (Geólogo Carlos Drago)

**Amigos** de Mar del Sud, [www.amigosdemardelsud.org.ar](http://www.amigosdemardelsud.org.ar)

**Biblioteca** Municipal y Popular de Mar del Sud

**Centro** de Jubilados y Pensionados de Mar del Sud

**Club** de Niños y Jóvenes, Mar del Sud

**Cooperativa** Eléctrica de Mar del Sud, Consejo de Administración marzo de 2009

**Delegación** Municipal: Delegado Señor José Pérez

**Escuela** N°2 de Mar del Sud

**Museo** Punta Hermengo, Miramar, General Alvarado