ETAPAS 1 y 2

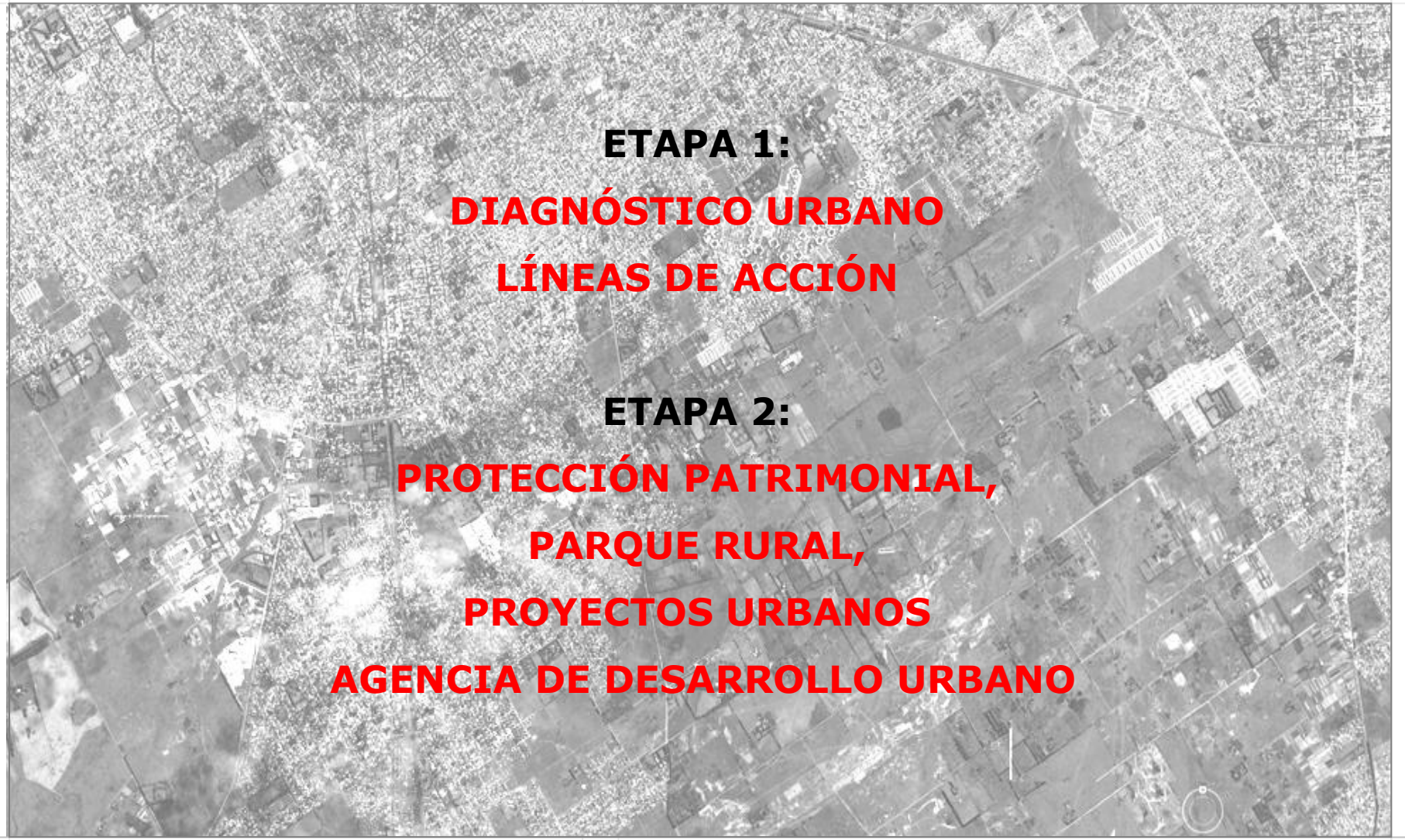
PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA EL MUNICIPIO DE ALMIRANTE BROWN

GOBIERNO MUNICIPAL DE ALMIRANTE Brown

FADU
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo

Fundación Metropolitana
Planeamiento Estratégico para la Región Buenos Aires

ETAPAS 1 y 2



ETAPA 1:

DIAGNÓSTICO URBANO

LÍNEAS DE ACCIÓN

ETAPA 2:

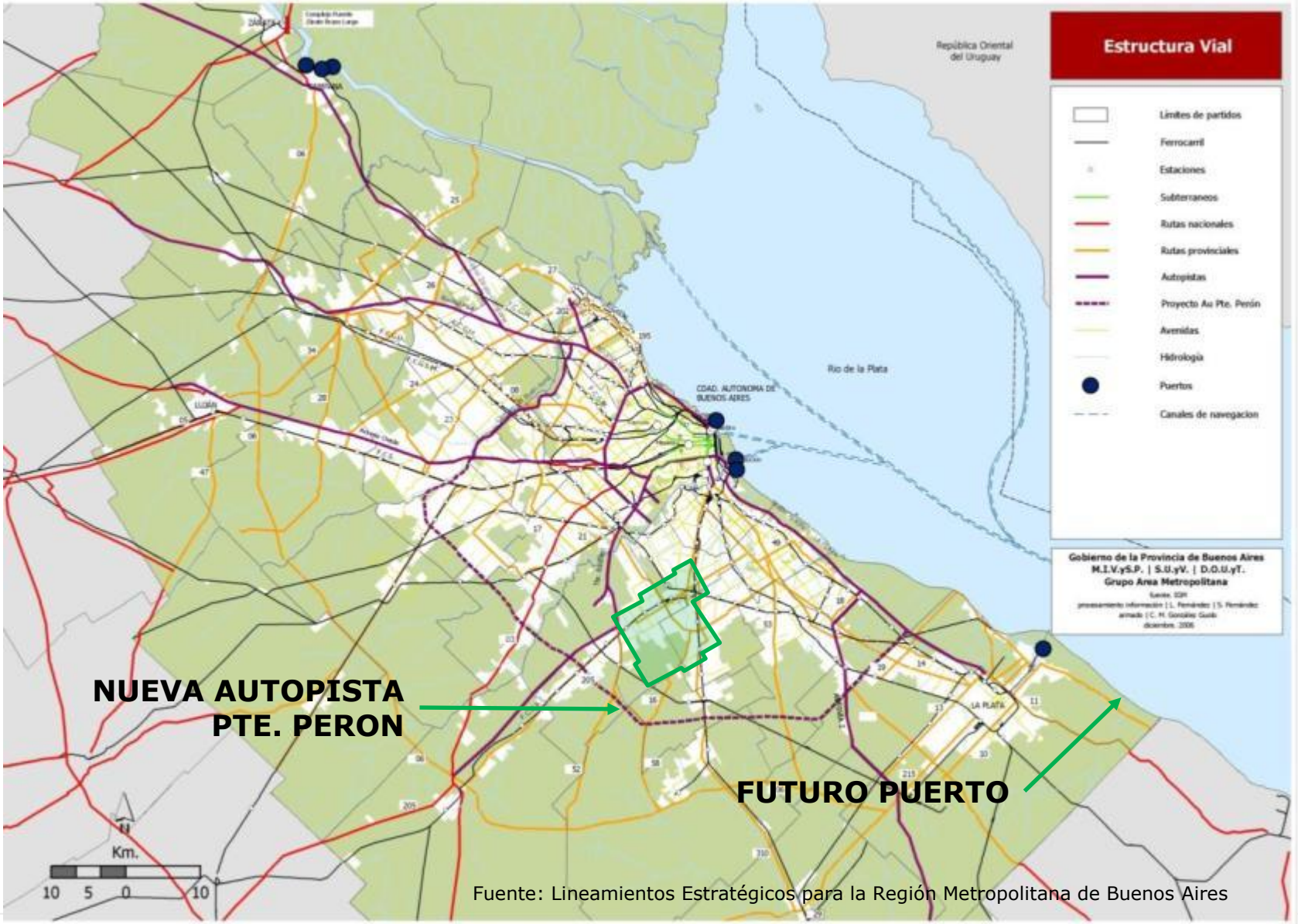
PROTECCIÓN PATRIMONIAL,

PARQUE RURAL,

PROYECTOS URBANOS

AGENCIA DE DESARROLLO URBANO

EL PARTIDO DE ALMIRANTE BROWN EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES



Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires

ESCENARIOS

SINTESIS DEL DIAGNOSTICO SOCIO-TERRITORIAL

AREAS URBANAS CONSOLIDADAS

AREAS CRITICAS

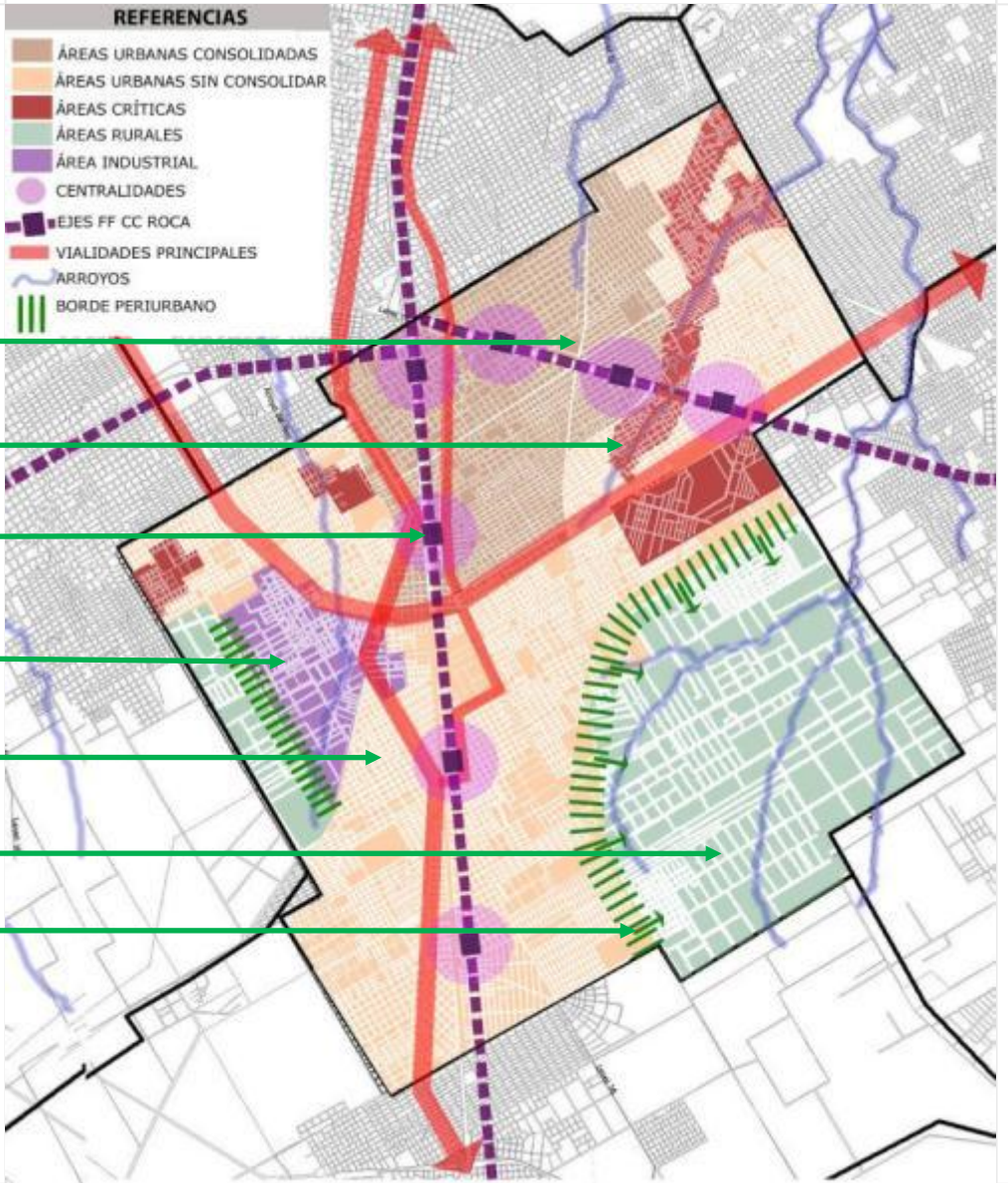
CENTRALIDADES

AREA INDUSTRIAL

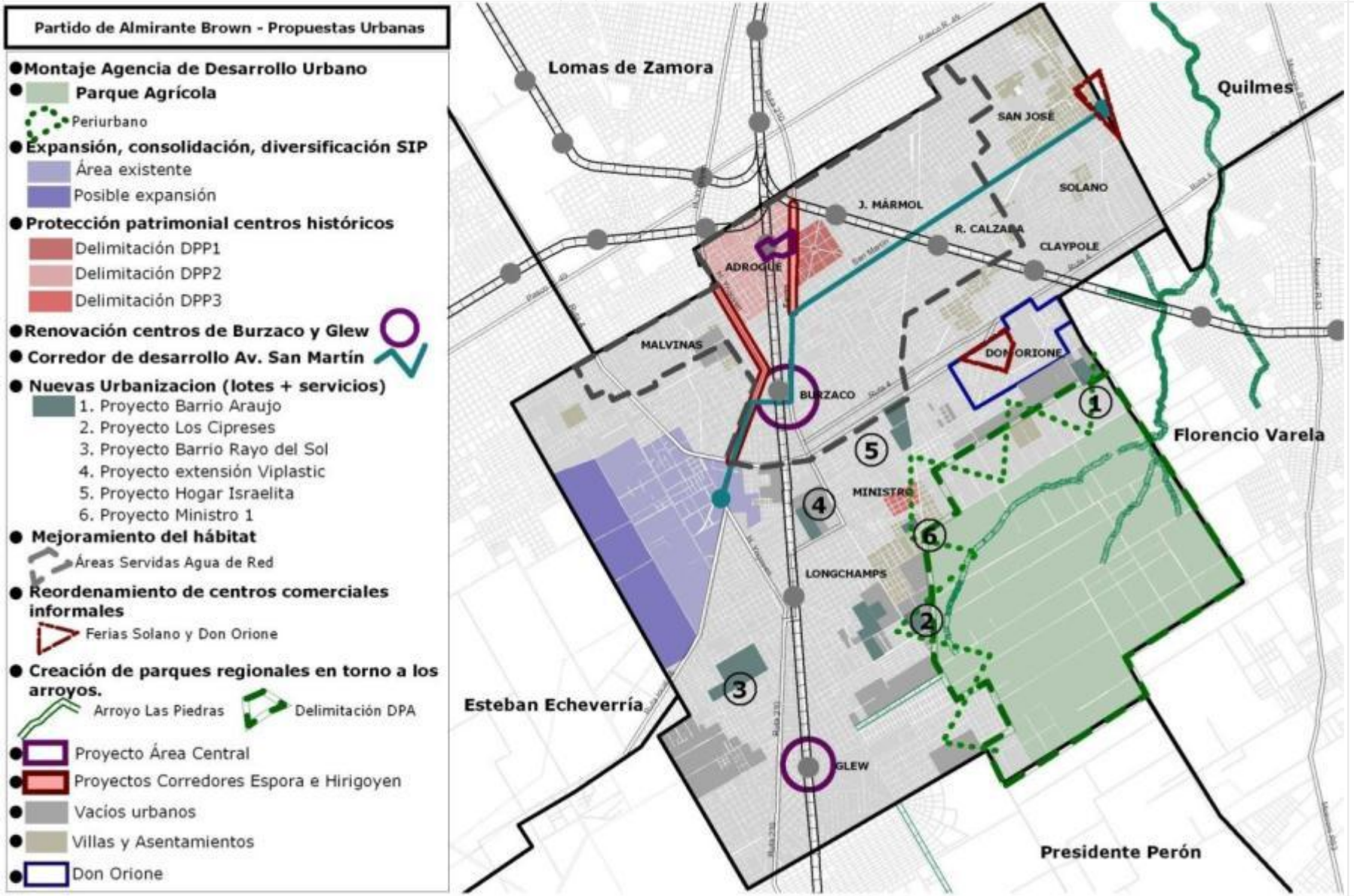
AREAS URBANAS SIN CONSOLIDAR

AREAS RURALES

BORDE PERIURBANO



SINTESIS DE LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS



OBJETIVOS GENERALES

• Desarrollar políticas públicas integrales a fin de:
• Preservar el patrimonio urbano y ambiental del partido
• Promover la diversificación de las actividades económicas;
• Fortalecer el sistema de centros urbanos;
• Readecuar la normativa urbana a la expansión de las redes de infraestructuras
• Mejorar la calidad de vida urbana en los conjuntos habitacionales construidos en el partido.

Por todo ello, se establece la creación de distritos, definidos como **polígonos de actuación urbanística particular** en los que se identifica una dinámica de transformación específica", que atiendan la diversidad de dinámicas urbanas presentes en el territorio de Almirante Brown.

•**Artículo 1°:** El territorio del Partido de clasifica para su ordenamiento en áreas, zonas y distritos.

• **Área**: es el ámbito resultante de la primera división que se realiza sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

• **Zona**: es el ámbito resultante de la subdivisión de las áreas en unidades menores, a fin de regular la localización de actividades y la intensidad de ocupación del suelo.

• **Distrito:** es el ámbito (o polígono) de **actuación urbanística** particular en el que se identifica una dinámica de transformación específica.
La delimitación de los distritos busca incidir sobre esta dinámica, fortaleciéndola en los casos en los que se reconocen efectos positivos y reorientándola cuando se verifican efectos no deseados.

Artículo 2°: Se establecen para la ordenación y gestión del territorio de Almirante Brown **:**

Los **Distritos de Protección**, son ámbitos, físico-naturales o físico-construidos que por sus características físicas o funcionales son objeto de protección.
Se clasifican en Distritos de Protección Ambiental (DPA) y Distritos de Protección Patrimonial (DPP)

Los **Distritos de Promoción**, son ámbitos territoriales en los cuales se desea promover los usos que en ellos se desarrollan. Se clasifican en Distritos de Promoción Industrial (DPI) y Distritos de Promoción Rural (DPR).

Distritos de Fortalecimiento de Centros (DFC), corresponde a ámbitos territoriales de centralidad que se desea fortalecer.

Distritos de Mejoramiento de Infraestructuras (DMI): serán distritos de consolidación aquellos que, completadas las obras de agua y cloacas, requieran de una redefinición de los indicadores urbanísticos del código de ordenamiento urbano vigente.

Distritos de Mejoramiento de Conjuntos Habitacionales (DMCI): corresponde a ámbitos territoriales en los que se localizan conjuntos habitacionales sobre los que se realizarán operaciones de regularización dominial, mejora de los espacios públicos y/o rehabilitación edilicia.

Los Distritos de **Protección** serán de dos tipos:
• Distritos de Protección Ambiental (DPA) y
• Distritos de Protección Patrimonial (DPP)

Los Distritos de **Promoción** serán de dos tipos:
•Distrito de Promoción Industrial (DPI): Definido por los polígonos establecidos por el Decreto 4705/93 del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires como Sector Industrial Planificado y de la Ordenanza 7792/01 como Zona Industrial Exclusiva.
•Distrito de Promoción Rural (DPR): Definido por el proyecto de ordenanza de creación del Parque Rural de Ministro Rivadavia.

Distritos de **Fortalecimiento de Centros** (DFC): se encomienda al D.E. la formulación de un plan integral para el fortalecimiento de los centros urbanos de Burzaco, Longchamps, Glew, Claypole, y Solano.

Distritos de **Mejoramiento de Infraestructuras** (DMI): serán distritos de consolidación aquellos que, completadas las obras de agua y cloacas, requieran de una redefinición de los indicadores urbanísticos del código de ordenamiento urbano vigente.
Distritos de **Mejoramiento de Conjuntos Habitacionales** (DMCI): serán distritos en los que se realizarán operaciones de regularización dominial, mejora de los espacios públicos, rehabilitación edilicia.

ORDENANZA DE CREACION DE DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL

DISTRITO 1: CASCO FUNDACIONAL

DISTRITO 2: ZONA RESIDENCIAL

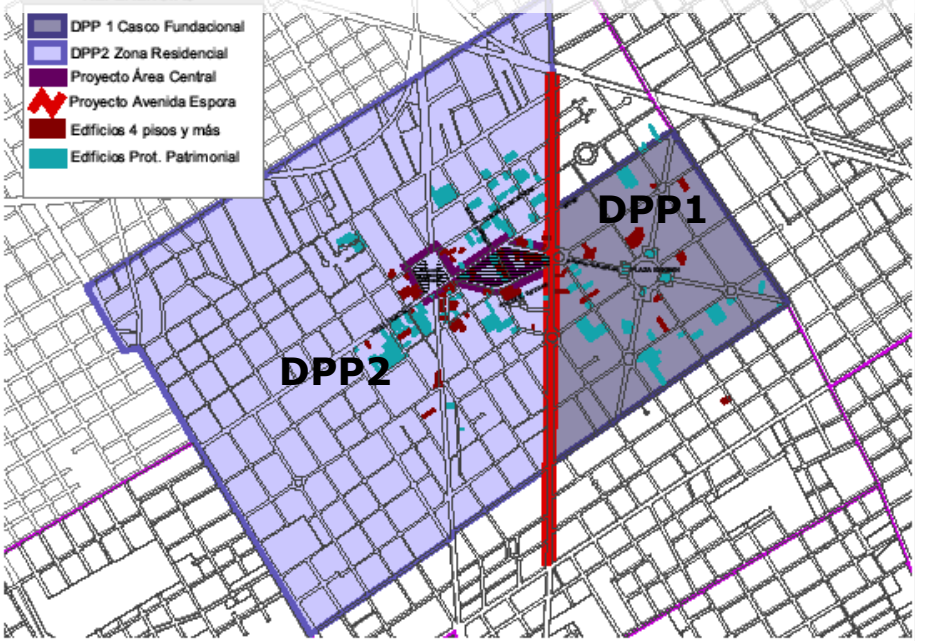
CATALOGACION DE EDIFICIOS CON VALOR PATRIMONIAL:

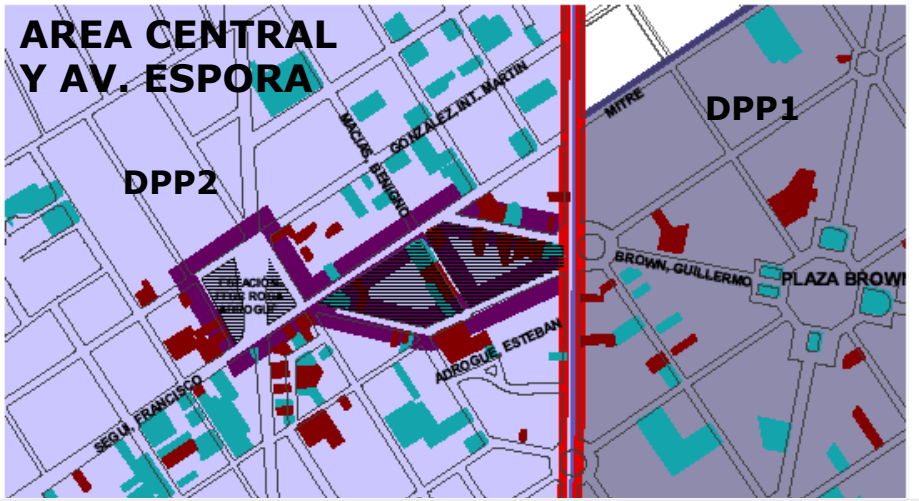
- **-Grados de protección:**
  - **-Integral**
  - **-Estructural**
  - **-Contextual**

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION A LAS PARCELAS LINDERAS

INDICADORES URBANISTICOS:
ALTURA MÁXIMA:
DDP1: 9 metros (PB + 2 niveles)
DDP2: 7 metros (PB + 1 nivel)

DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL



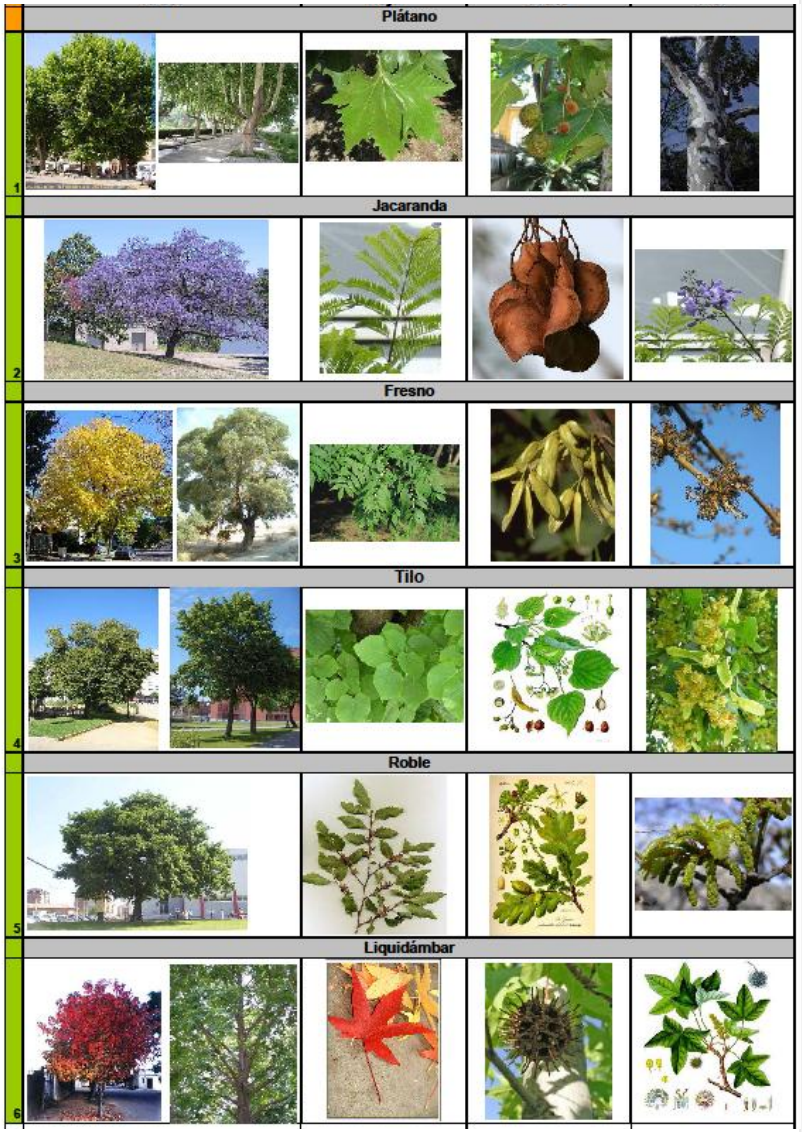


INVENTARIO DE ESPACIOS PUBLICOS:

- CALLES
- PLAZAS

CATALOGACION DEL PATRIMONIO ARBOREO

ESPECIES ARBOREAS



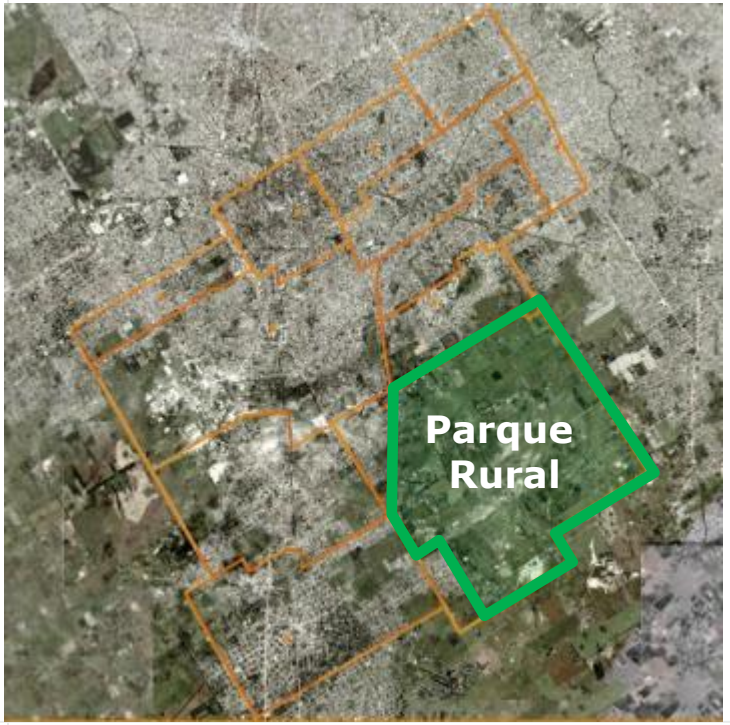
PARQUE RURAL MINISTRO RIVADAVIA

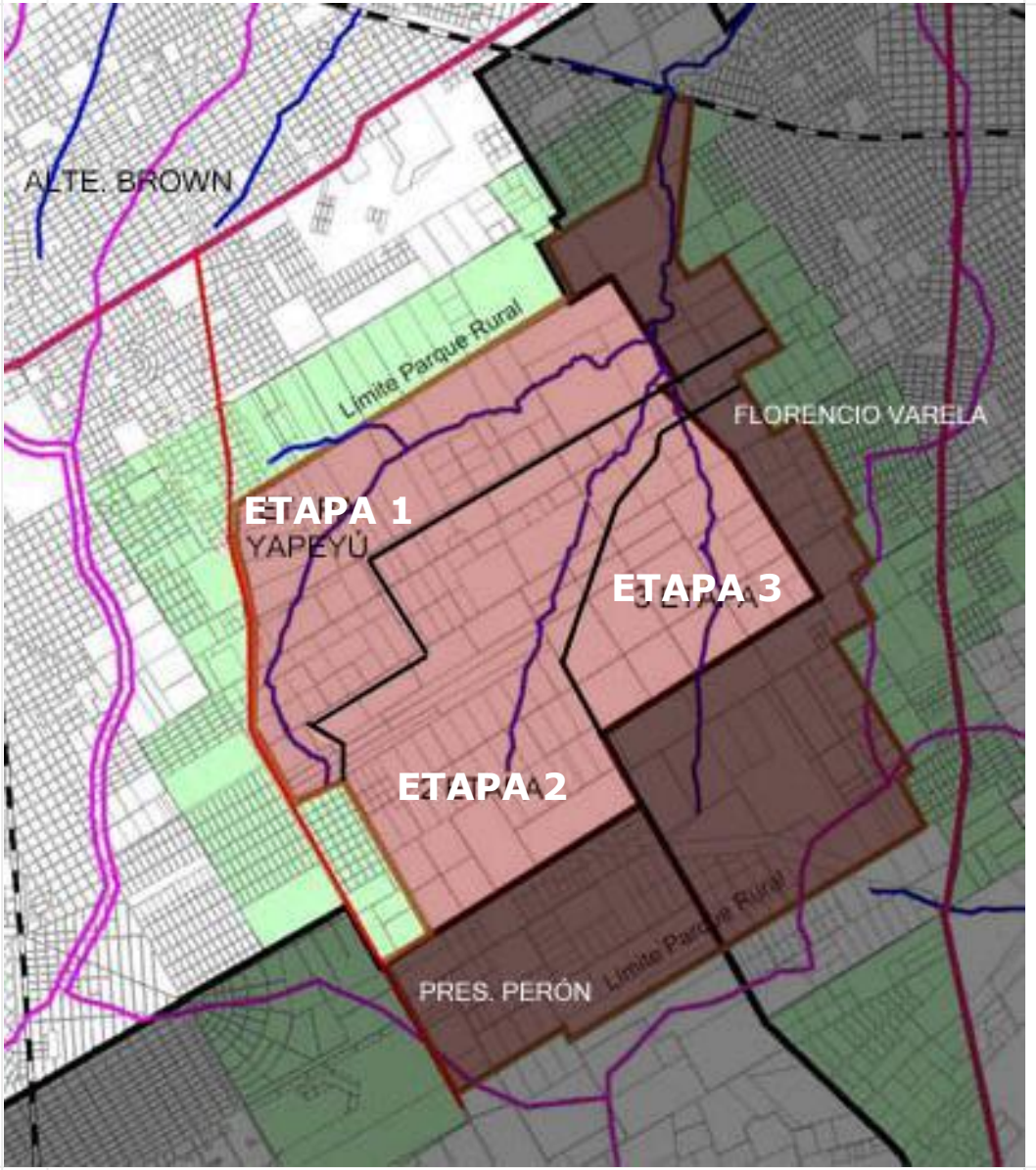
SUPERFICIE TOTAL:
2.392 has.

Sólo el 10% en producción

Etapa 1: **820.3 has.**
Etapa 2: **840.8 has.**
Etapa 3: **731.4 has.**

UBICACIÓN





PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**

acceso principal - Av. J. B. Justo y Av. Rep. Argentina

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**
- **PARQUE REGIONAL REP. ARGENTINA**

esparcimiento y paisajismo - Parque Regional República Argentina

deporte y recreación - Parque Regional República Argentina

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**
- **PARQUE REGIONAL REP. ARGENTINA**
- **BORDE SOBRE AV. ARGENTINA**

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**
- **PARQUE REGIONAL REP. ARGENTINA**
- **BORDE SOBRE AV. ARGENTINA**

límite Av. Rep. Argentina - doble línea de árboles con acequia + camino pavimentado

doble línea de árboles con acequia

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

ETAPA 1:

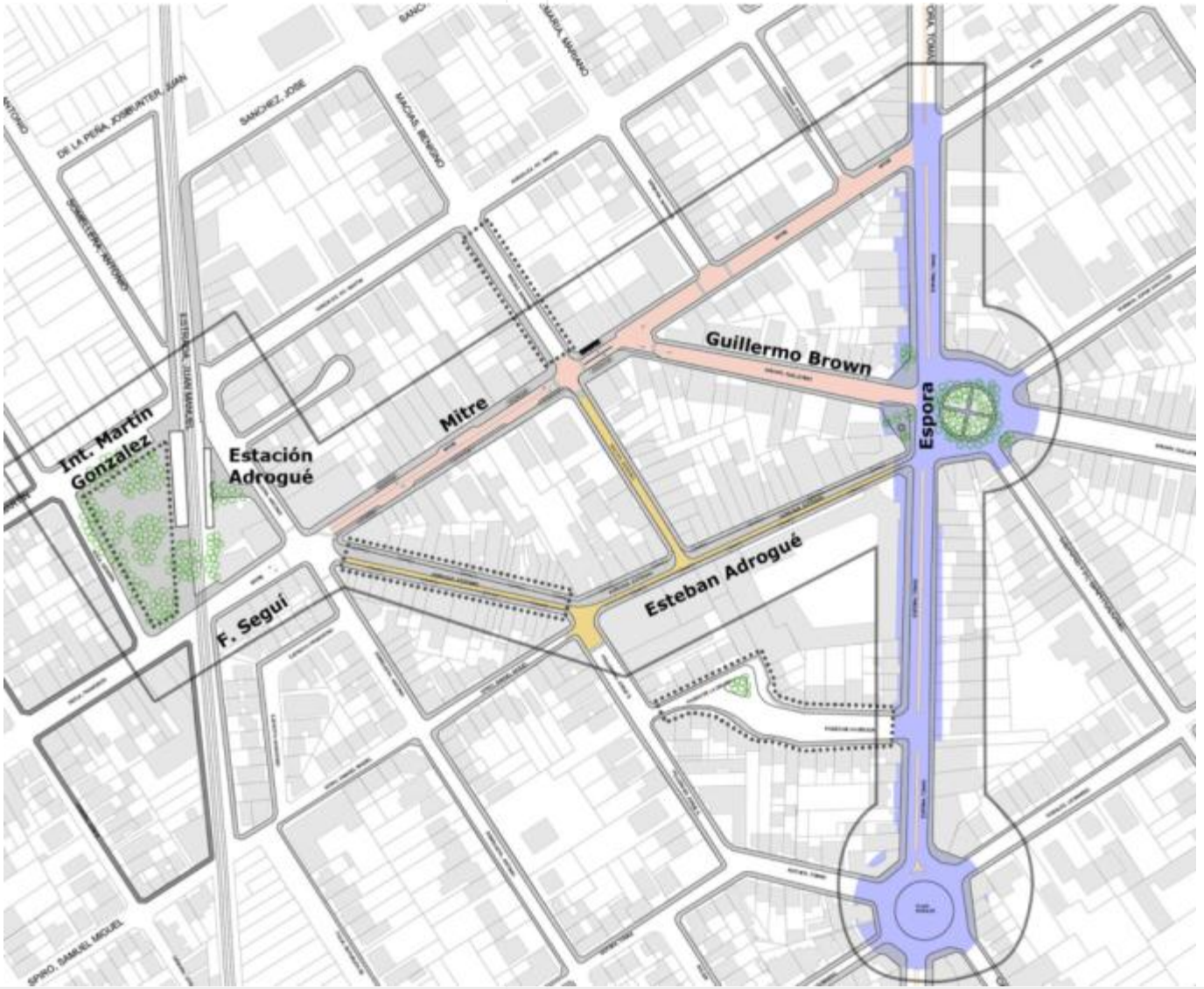
- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**
- **PARQUE REGIONAL REP. ARGENTINA**
- **BORDE SOBRE AV. ARGENTINA**
- **CAMINO DE SIRGA ARROYO YAPEYÚ**

PARQUE RURAL EN MINISTRO RIVADAVIA

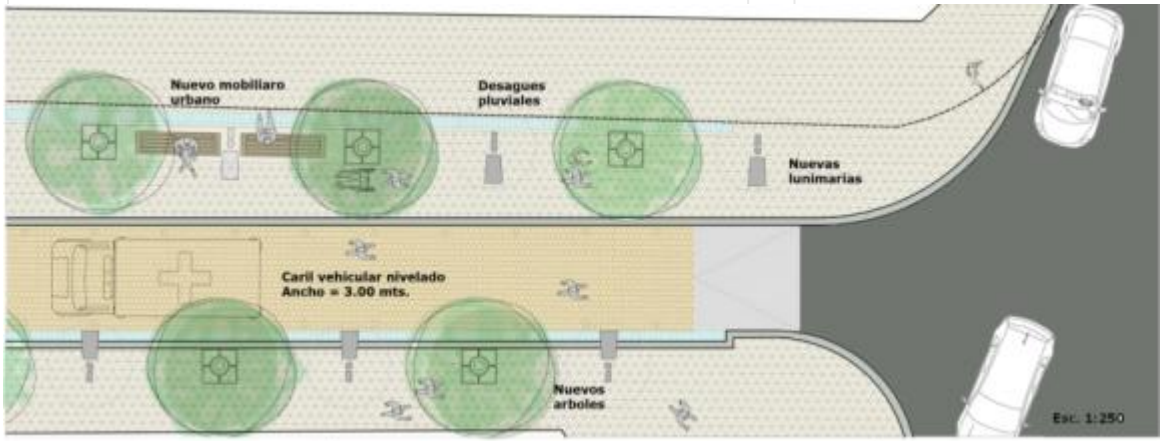
ETAPA 1:

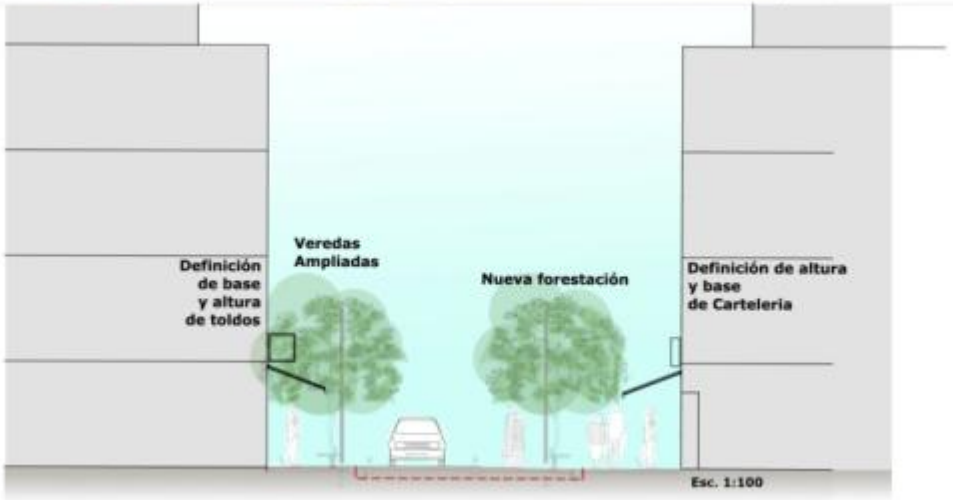
- **SUPERFICIE PRODUCTIVA: 659 has.**
- **ACCESO PRINCIPAL POR AV. J.B.JUSTO**
- **PARQUE REGIONAL REP. ARGENTINA**
- **BORDE SOBRE AV. ARGENTINA**
- **CAMINO DE SIRGA ARROYO YAPEYÚ**

AREA CENTRAL DE ADROGUÉ Y AVENIDA ESPORA



PROGRAMA AREA CENTRAL
Calle Esteban Adrogué





PROGRAMA AVENIDA HIPOLITO IRIGOYEN

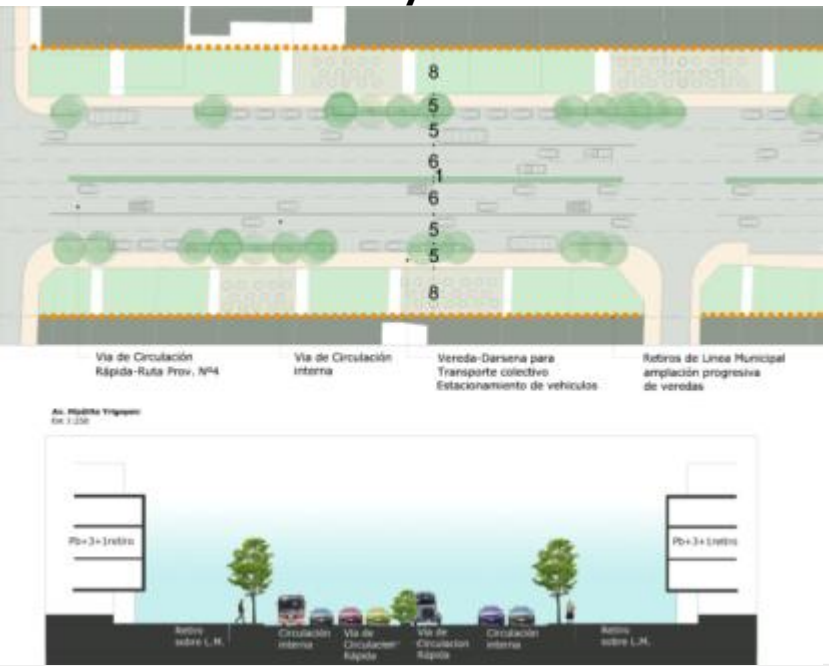
Reestructuración vial:

- Calles colectoras barriales paralelas a la Ruta 16
- Separadores de tránsito con arbolado y césped
- Dársenas para transporte público
- Retiro obligatorio de 4 metros
- Altura máxima= PB+3 pisos (12 metros)

Situación 1: ancho menor de 30 metros

PROGRAMA AVENIDA HIPOLITO IRIGOYEN (entre Amenedo y Dardo Rocha)

Situación 2: ancho mayor de 30 metros



BARRIO PARQUE
(Ex Hogar Israelita)

Superficie total: 32has.

POLO JUDICIAL: 3,3 has.

Unidades de vivienda: 815
- Individuales: 230
- Dúplex: 78
- Departamentos: 507
- Oficinas y Comercios: 20.000 m2
- Equipamiento y espacios públicos

BARRIO LOS CIPRESES

Superficie total: 78 has.

Unidades de vivienda:	**2.383**
- Individuales:	1.109
- Dúplex:	362
- Departamentos	787
- Comercios:	9.000 m2
- Equipamiento público:	20.700 m2
- Espacios públicos:	62.225 m2

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA ALMIRANTE BROWN

Convenio Municipio A. Brown – FADU/UBA – Fundación Metropolitana

Municipio de Almirante Brown
Intendente Municipal Sr. Darío Giustozzi

Secretario de Infraestructura y Planificación Arq. Daniel Bolettieri
Representante por el Municipio Arq. Alberto Mercer

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - Universidad de Buenos Aires
Director del proyecto Arq. Alfredo Garay

Equipo Técnico FADU/UBA:
Arq. Carlos Verdecchia
Lic. Daniela Tregierman
Arq. Yamil Asch
Arq. Claudia Kochanowsky
Arq. Santiago Arias
Arq. Anabella Roitman
Arq. Laura Wainer

Fundación Metropolitana
Presidente Dr. Pedro Del Piero

Asesores por la Fundación Metropolitana:
Arq. Norberto Iglesias
Lic. Raúl Rodríguez Dacal
Arq. Marcelo Corti
Arq. Diego Garay