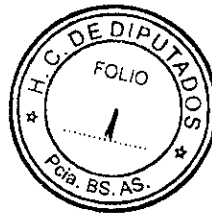




EXPTE. D -

4230

110-11



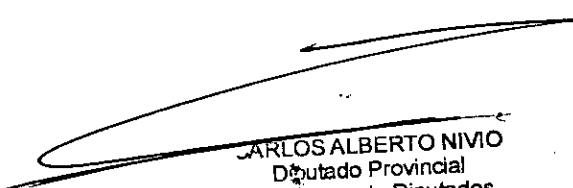
*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## PROYECTO DE DECLARACION

La Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

### DECLARA

Que vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través de los organismos que correspondan, solicite a la Municipalidad de General Alvarado la inmediata paralización de las obras de construcción de un conjunto de residencias turísticas dentro del Vivero Dunícola Florentino Ameghino, tanto por el impacto consecuente sobre el ecosistema medanoso al incumplirse la normativa provincial de protección ambiental, como por las posibles acciones de retrodominio por parte del donante de las tierras y de la Provincia que transfirió el predio al Municipio, siempre con la finalidad expresa de destinarlo exclusivamente a la fijación del cordón de dunas y la producción de especies forestales y semillas con similar objetivo.

  
CARLOS ALBERTO NIVIO  
Diputado Provincial  
H. Cámara de Diputados  
Pcia. de Buenos Aires.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## FUNDAMENTOS

En el partido de General Alvarado, destacándose en el extremo sur de la bahía que enmarca a la ciudad de Miramar, existe un predio de 502 hectáreas forestadas que, además de constituirse en una gran reserva forestal con variedades de pinos y eucaliptos, es visitado por los turistas dadas sus características únicas.

Se trata del Vivero Dunícola Florentino Ameghino, que tuvo su origen en la necesidad de dar solución a la invasión de arenas que sufría dicha localidad debido a los médanos vivos situados en la costa. Se trataba de un problema de difícil resolución para los primeros habitantes, ya que las fuertes sudestadas provocaban el vuelo de la arena que se acumulaba alrededor de las viviendas y en los campos cercanos.

Estos médanos vivos se desplazaban continuamente hacia el Norte avanzando a una velocidad de casi 9 metros por año, lo que hacía necesario encontrar una solución para tranquilidad del naciente pueblo.

El predio del actual vivero se conformó primeramente con una donación para tal fin de un predio de 14 hectáreas -lindante con el ejido urbano- efectuada en 1923 por el señor Félix U. Camet. En ese terreno con forma de rectángulo de 1.303 m. por 110 m., se constituyó una primitiva estación experimental, la cual fue evolucionando dedicándose al estudio de especies forestales que se aclimataran al tipo de suelo, al clima marítimo y al estudio de las condiciones para su implantación.

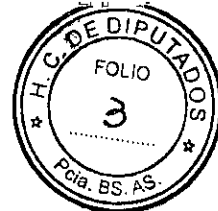
De tal forma, en el año 1926 se creó por ley el Vivero Dunícola, dependiente del Ministerio de Asuntos Agrarios de la provincia de Buenos Aires. Al frente del mismo quedó como Director el ingeniero Oscar Moretti. La idea, para evitar el avance de los médanos, era fijarlos con pinos, como las landas francesas.

Más adelante, el vivero se amplió gracias a otra donación de de 60 hectáreas efectuada por parte del Sr. Camet. Con posterioridad, el Municipio cedió 3 hectáreas, a las que le siguieron 11 más expropiadas en 1938.

La tarea de fijación de médanos constituyó una experiencia única en el país, al estudiarse en el vivero la adaptabilidad de diferentes especies al suelo arenoso y al clima marítimo, pasando a transformarse en una importante centro de experimentación. Las primeras tareas se realizaron en el año 1926, mientras que el 12 de octubre de 1927 se procedió a la inauguración oficial.

A partir del 31 de octubre de 1934 el vivero, con el nombre de Florentino Ameghino establecido por ley, quedó bajo la dirección del ingeniero Julio González, y las tareas de supervisión a cargo del ingeniero Pérez. Ya desde 1930 el lugar era visitado por gran cantidad de turistas que lo incluían en sus paseos.

Surgió, de tal forma, como la primera experiencia de forestación dunícola, siendo el establecimiento administrado por el Ministerio de Asuntos Agrarios de la provincia de Buenos Aires, que tenía el objeto estudiar las arenas móviles del litoral marítimo y determinar qué especies eran las más adecuadas para la fijación de los médanos.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

De a poco se fue convirtiendo en un productor de árboles madres lo que le valió el título de vivero, llegando actualmente a ser el lugar que posee mayor cantidad de árboles madres productores de semillas para su multiplicación en el país.

Se logró asimismo crear una masa de árboles para la protección de la ciudad; la cual en menos de 15 años se vio liberada de la invasión de arenas volantes gracias a la forestación dunícola realizada por el Vivero Ameghino

La importancia del mismo se vio reflejada en el decreto dictado por el Poder Ejecutivo provincial a fines de 1937, que estableció un plan para la fijación de médanos en la costa, a partir de la exitosa experiencia para la fijación de dunas realizada. A tal efecto se dispuso la creación de una red de viveros dunícolas permanentes desde Bahía Blanca hasta Cabo San Antonio.

Este vivero desempeñó un papel importante para posibilitar la transitabilidad del camino costanero, el cual se cubría reiteradamente con las arenas volantes de las dunas costeras. El mantenimiento del camino sólo era posible si se fijaban los médanos, y para ello el gobierno provincial dispuso un servicio de consolidación y forestación.

El vivero que había comenzado a desarrollarse sobre una estrecha faja de terrenos adyacentes al límite del ejido, donados por sus propietarios originales, con el transcurso de los años fue incrementando su dimensión debido a otras donaciones, cesiones y expropiaciones; hasta llegar en la actualidad a la cantidad de 502 hectáreas, totalmente forestadas.

Entre las donaciones se destaca la realizada en 1954 por Rómulo Raggio, quien ofreció 282 hectáreas de su establecimiento La Julia, permitiendo ampliar considerablemente el área al sur del Vivero, creando una reserva costera para el futuro Parque General Belgrano, nombre propuesto por el donante.

La fijación de médanos resultó un éxito y una experiencia única en el país, ya que permitió no sólo estudiar dentro del vivero la adaptación de diversas especies al suelo arenoso y al clima marítimo, sino también producir semillas con dicho objetivo

Sus resultados fueron el espléndido parque del cual hoy gozan vecinos y turistas. A la vera del camino la labor de fijación fue árdua pero exitosa, creando el paisaje que hoy puede admirarse.

Desde hace ya varios años ha dejado de pertenecer al Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia, al ser transferido en la década del 70 a la Municipalidad de General Alvarado, la que lo utiliza no sólo como reserva forestal productora de semillas, sino también como parque recreativo.

La administración del vivero está a cargo de la Dirección de Parques y Jardines del Municipio, que realiza numerosas actividades: como la producción de plantines y de flores para parques y plazas de la ciudad; aperturas de caminos y su mantenimiento, tratamientos silviculturales, etc. Para el recreo y esparcimiento, se ha delimitado un sector de 25 hectáreas que puede ser recorrido con total libertad.

La superficie del vivero se divide en dos partes, de las cuales sólo una puede ser recorrida, quedando la segunda para la producción exclusivamente. En toda su extensión está surcado por caminos y senderos que permiten recorrerlo. Las especies arbóreas que predominan son: pinos halepensis, insignis, pinaster, pinea



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

y tumbergii, eucaliptos globulus y cinerea, acacias longifolia, myoporum, retamas, tijuana tipu y cupressus lambertiana.

Entre las aves que lo habitan se encuentran: horneros, palomas, jilgueros, pájaros carpinteros, tordos, gorriones, chingolos, lechuzas, tijeretas, benteveos, churrinches, chimangos y calandrias, entre otras.

Los guardaparques los recorren permanentemente a caballo para velar por la seguridad del lugar pues, una mínima chispa puede ocasionar un incendio que acabaría con varias hectáreas arboladas.

En este singular ecosistema se han registrado, según últimos informes publicados por el Museo Municipal "Punta Hermengo", más de 41 especies botánicas, 25 especies de mamíferos, 66 de aves, variados anfibios, entre otras, y en donde se han hallado diferentes restos fósiles de la fauna prehistórica.

En el año 1998 el Municipio de General Alvarado llamó a licitación a fin de ceder un sector de tierras en el bosque para una concesión privada. El proyecto planteado por entonces por la Cooperadora del lugar, proponía crear allí un "Parador Ecológico", que contaría con materiales reciclados y se abastecería de energía eólica.

De esta manera, dentro del Vivero y a pocos metros del mar se encuentra hoy el Parador Frontera Sur, emprendimiento aprobado por expediente municipal N° 4038-1763-98. Según los vecinos, lo llaman ecológico porque tiene un molino con aspas de chapa que los provee de agua de pozo y otros dos, de diseño más moderno, que transforman la energía del viento en electricidad.

La fama de ecológico se debe también a los materiales con los que está hecho el rústico parador. Esta era inicialmente una casita de madera con placas de aglomerado de envases reciclados de tipo tetrabrick. Para completar la decoración, interiormente los techos habían sido cubiertos con arpillera.

Los vecinos aseguran que las posteriores administraciones cambiaron la esencia original del proyecto y trabajaron en hacer del Parador –que en la actualidad funciona en temporada veraniega- un espacio de servicios para el turista obviando su carácter de "ecológico".

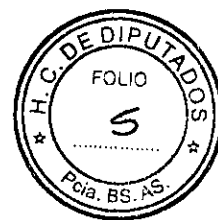
En los últimos meses se desató en Miramar una fuerte controversia, provocada por el inicio de construcciones de viviendas en el Vivero Dunicola Florentino Ameghino, en proximidades de la mencionada instalación situada al final del camino costanero sobre el Médano Grande. Se trata de un sitio linderero al actual de Frontera Sur a pocos metros del mar, sector denominado ahora Complejo Frontera Sur, ya que se ha convertido en un espacio comercial que ofrece servicio de balneario, restaurante, discoteca y distintas travesías.

Actualmente, la concesión del Parador está extendiendo la explotación del lugar con el fin de instalar un Apart Hotel & Spa integrado por tres bloques de cuatro módulos de viviendas cada uno, o sea un total de 12 residencias turísticas de grandes dimensiones –a las que denominan "cabañas"-. La construcción se está llevando a cabo actualmente, tramitada por el expediente municipal N° 2918-S-2010, estando prevista la inauguración para la temporada 2011.

Vecinos y vecinas de Miramar, de todas las edades, comenzaron a manifestarse en contra de dichas obras, reclamando a la Municipalidad por lo que consideran va



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



a provocar un fuerte impacto ambiental negativo, que ya se visualiza con el desarrollo actual de las construcciones.

Más aún, un gran sector de la comunidad está cuestionando la forma en que la comuna ha otorgado las concesiones de uso de dichos espacios al Complejo Frontera Sur. En ese sentido se han solicitado consultar los expedientes relacionados con esas tramitaciones, lo cual se ha visto restringido.

El vecindario autoconvocado para reclamar por la situación planteada, viene realizando marchas por las calles y ha presentado objeciones a la forma en que se han otorgado los permisos de explotación comercial y de servicios a la mencionada firma.

Entre otros aspectos denuncian que la concesión "se otorgó por decreto y no por ordenanza como corresponde, que se entregó por un precio mínimo, que se estaría beneficiando del pago de luz, la exención de ingresos brutos y de IVA para la empresa particular, además de la posibilidad de renovación de la licitación si cumple lo tratado en el canon en los primeros 3 de los 20 años que implica la licitación".

Respecto a la incidencia de las construcciones sobre el medio ambiente en el lugar, los vecinos plantean dudas respecto a la realización del estudio de impacto ambiental y la respectiva declaración ambiental por parte del Municipio, requisito establecido por la Ley 11723.

Esta importante norma, conforme el artículo 28° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, "tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica".

Dicha ley establece en su artículo 10° que: "Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación".

Asimismo, por el artículo 12° se dispone que: "Toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto de los alcanzados por el artículo anterior está obligada a presentar conjuntamente con el proyecto, una Evaluación de Impacto Ambiental" de acuerdo a las disposiciones que determine la autoridad de aplicación".

Resulta importante destacar que también dicho proyecto incumple la normativa provincial de protección del medio ambiente aplicable para situaciones como las descriptas, ya que se trata del emplazamiento de un conjunto de viviendas en el sector correspondiente al cordón medanoso austral que se desarrolla a lo largo del litoral atlántico bonaerense desde Miramar hasta Monte Hermoso.

La Ley 12257 -Código de Aguas- establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires. En el Capítulo I del Título IX: "De las limitaciones al dominio", el artículo 142° dispone: "Prohíbese el loteo y la edificación en una franja de ciento cincuenta (150) metros adyacente al Océano Atlántico y la edificación sobre los médanos y cadenas de médanos que lleguen hasta el mar aún a mayor distancia".



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

En el caso del Complejo Frontera Sur y el conjunto de viviendas que se pretenden construir, se estaría violando el artículo citado precedentemente, motivo por el cual no debería permitirse dicho emprendimiento.

La Ley 8912 que rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo; incluye a estas áreas en el inciso i) de su artículo 7º con la denominación de Zona de recuperación de dunas o médanos vivos, indicándose que son "Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental".

El Decreto Ley N° 8912/77 también define criterios para la protección, al establecer restricciones a partir de la línea del pie de médano. Constituye una ley marco para el accionar comunal en la elaboración de sus planes de ordenamiento, estableciendo pautas que a modo de mínimos y máximos, reglamentan el ejercicio del poder de policía de las comunas y garantizan la observación de las modalidades específicas del derecho urbanístico;

El Decreto provincial 3202, dictado el 29 de noviembre de 2006, es complementario de la Ley 8912. En sus considerandos expresa: "En los diferentes tramos de la franja marítima de la Provincia de Buenos Aires comprendidos entre Punta Rasa y Punta Alta encontramos ambientes especialmente frágiles, que como efecto del proceso de urbanización experimentan transformaciones que amenazan la sustentabilidad de estos ambientes";

En ese sentido agrega: "Que por consiguiente, se impone en las actuales circunstancias establecer un número de principios rectores, básicos y objetivos denominados Presupuestos Mínimos, con la finalidad de establecer una regulación liminar que permita ordenar el accionar de las Municipalidades en cuanto al ordenamiento urbano de su competencia y de la Provincia en lo concerniente a los alcances de la Ley N° 12.227, Decreto Ley N° 8912/77, Ley de Medio ambiente, Ley de Forestación y otras que resulten de aplicación".

En el artículo 2º, el Decreto 3202/06 establece: "A los fines de las autorizaciones de los proyectos, cada organismo competente provincial deberá verificar como condición para su aprobación, si los mismos cumplen con los Presupuestos Mínimos adoptados por el Municipio de acuerdo a lo establecido en este Decreto".

Mientras que en su artículo 7º establece que la aprobación de nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a los siguientes parámetros: g: "Los médanos de la primera cadena como las otras áreas afectadas a la protección ambiental no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir brechas de acceso a la playa, que deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, que se ubiquen por encima de los medanos sin interrumpir el movimiento natural de la arena. Esos sectores no podrán ser forestados, ni recibir construcciones o instalaciones complementarias, con excepción de los servicios de apoyo de las áreas balnearias que tendrán una superficie máxima de 200m<sup>2</sup> por cada kilómetro de playa, y deberán ser construidos en madera y elevados sobre pilotes permitiendo el libre desplazamiento de los medanos de acuerdo con lo establecido por las normas IRAM 42.100 (Directrices para la calidad de la gestión ambiental de playas y balnearios)".

Cabe mencionar que los vecinos solicitaron la Banca 15, Banca del Pueblo del Honorable Concejo Deliberante del partido de General Alvarado, para el día 3 de noviembre con intención de expresar su postura. Sin embargo, a pesar de los numerosos cuestionamientos presentados no tuvieron respuesta a sus demandas,



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



por lo que decidieron proseguir con sus reclamos con la consigna "No a la destrucción del Vivero Dunicola"

Según ellos, existirían innumerables irregularidades en el expediente relacionado con el emprendimiento, lo que explicaría la negativa por parte del municipio de brindar cualquier información relacionada la concesión de explotación del Complejo Frontera Sur, tanto respecto al contenido del proyecto como acerca de la información respectiva al proceso licitatorio y a los adjudicatarios del mismo.

Las personas movilizadas afirman que la construcción viene generando, entre otros problemas, la entrada y salida de camiones y maquinarias, instalaciones de cañerías, movimiento de materiales. Entre los consecuentes efectos perjudiciales para el ecosistema se ha registrado el desarraigo de diferentes especies botánicas y animales, la alteración de la topografía del lugar y la degradación del paisaje natural.

Finalmente, se debe tener en cuenta un aspecto trascendental respecto a la situación planteada con el proyecto de construcción de viviendas turísticas dentro del Vivero Dunicola Florentino Ameghino. Se trata de los antecedentes que registra este importante predio y a los cuales nos hemos referido en la primera parte de los presentes fundamentos.

Como se indicó, tuvo su origen en una donación de tierras realizada al Estado provincial por Félix U. Camet -a comienzos de la década del 20- con la finalidad expresa de ser utilizadas las mismas para la fijación de los médanos que afectaban a Miramar. A esa donación le siguieron con el transcurso del tiempo otras, efectuadas con similar objetivo en su entrega.

Por otra parte, la Provincia expropió otros inmuebles linderos con el destino específico de su utilización para la realización de los trabajos de implantación de ejemplares forestales y la producción de semillas para ser empleadas en la consolidación de arenas móviles.

Por último, la Provincia traspasó en la década del 70 -en el marco del régimen de transferencias de bienes y funciones a los Municipios- el dominio y la administración del Vivero Dunicola Florentino Ameghino a la Municipalidad de General Alvarado, con la finalidad expresa de continuar con los objetivos de su constitución.

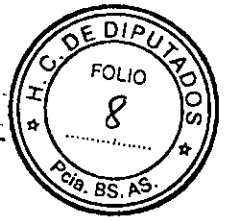
Tanto en los casos de las donaciones, como en la de la transferencia por parte de la Provincia a la comuna del inmueble, existe un objeto claramente definido de dichos actos, el cual consta en los correspondientes documentos suscriptos oportunamente (títulos, actas convenio, etc.).

Estos destinos no pueden ser cambiados, ya que ello puede derivar en acciones de retrodominio por parte de quienes cedieron los inmuebles, ante el incumplimiento de los fines para los que fueron entregados. Los hechos descriptos en la presente iniciativa legislativa hacen presumir posibles acciones de este tipo tanto por la Provincia como -especialmente- por parte de los descendientes de los particulares que donaron sus predios.

Según han manifestado quienes se han autoconvocado en defensa del Vivero Dunicola, los moviliza "la preocupación y el disgusto por la utilización de un espacio que nos pertenece a todos los ciudadanos y que no queremos que por fines lucrativos pase a manos privadas. No queremos que nuestra reserva forestal se vea invadida por la mano indiscriminada del hombre. Creemos profundamente



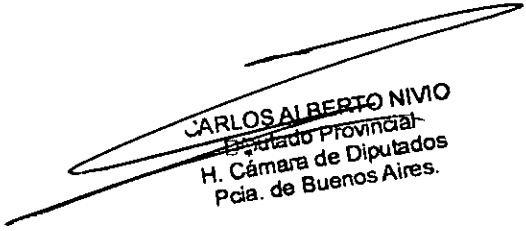
Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



en que es necesario preservar, respetar y con-vivir armónicamente con nuestra madre naturaleza fuente de vida y equilibrio”.

Cabe destacar que, entre los adherentes al reclamo popular se encuentra el Premio Nobel de la Paz: Adolfo Pérez Esquivel, quien ha expresado su apoyo en los siguientes términos: "Desde hace 40 años voy regularmente durante el verano y otras veces en forma irregular a disfrutar que esa maravilla de la Madre Tierra nos brinda toda su belleza, pero también aquello que no se ve, la gran biodiversidad y riqueza acumulada en el tiempo y que hoy se ve amenazada por aquellos que privilegian el capital financiero por sobre la vida del pueblo. Les agradezco todo el esfuerzo que realizan para preservar el Vivero Dunicola y llamar a la reflexión de los responsables, al intendente, al Concejo de Deliberantes y a la sociedad, para evitar que degraden y mercantilicen lo que costó tantos años de generar, cuidar y esperar que la sabiduría de la Madre Tierra fecunde la vida. Todo mi apoyo solidario y mucha fuerza y esperanza”.

Dado a que existen muchos antecedentes de acciones por cambio de destino de inmuebles cedidos, con el agravante de los incumplimientos de la normativa de protección ambiental descripta en estos fundamentos, y en función del reclamo expresado por la comunidad de la ciudad de Miramar, creemos conveniente que el Poder Ejecutivo, a través de los organismos que correspondan, solicite a la Municipalidad de General Alvarado la inmediata paralización de las obras de construcción del conjunto de residencias turísticas dentro del Vivero Dunicola Florentino Ameghino.

  
CARLOS ALBERTO NIVO  
Diputado Provincial  
H. Cámara de Diputados  
Pcia. de Buenos Aires.