

Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados

## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de

### LEY

**Artículo 1.-** Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles ubicados en la localidad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, designados catastralmente como: Circunscripción VI, Sección A, Chacra 73, Parcela 1, inscripto su dominio en el Folio 802/64, a nombre de Vicente Varela y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios; Circunscripción VI, Sección A, Chacra 73, Parcela 4a, inscripto su dominio en la Matrícula 66.920, a nombre de Vicente Varela y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios; Circunscripción VI, Sección A, Chacra 73, Parcela 4d, inscripto su dominio en la Matrícula 108.203, a nombre de Vicente Varela y María Esther Varela y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios; y Circunscripción VI, Sección A, Chacra 73, Parcela 4e, inscripto su dominio en la Matrícula 175.161, a nombre de Vicente Varela y/o quien o quienes resulten ser sus legítimos propietarios.

**Artículo 2.-** Facúltase al Poder Ejecutivo a transferir a la Municipalidad de General Pueyrredon los inmuebles expropiados, con cargo de afectar su destino a Parque Urbano para el primero de los nombrados en el artículo precedente, y al mejoramiento de las condiciones habitacionales de las familias residentes en el lugar, para los tres inmuebles restantes; incorporándose la posibilidad de realización en los cuatro predios de equipamiento comunitario con carácter complementario.

**Artículo 3.-** El incumplimiento de la obligación establecida por la presente determinará la revocación de la donación y el dominio se retrotraerá a la Provincia.

**Artículo 4.-** La escritura traslativa de dominio a favor del donatario será otorgada por ante la Escribanía General de Gobierno, estando exenta del pago del impuesto de sellos correspondiente.

**Artículo 5.-** Autorízase al Poder Ejecutivo a efectuar en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos para el Ejercicio vigente, las adecuaciones que resulten necesarias para el cumplimiento de la presente Ley.

**Artículo 6.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

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



## FUNDAMENTOS

### Introducción

En el sector noroeste de la ciudad de Mar del Plata, se encuentra ubicada una importante fracción de tierra forestada a la cual se la conoce con la denominación de "Monte Varela". Este verdadero espacio verde urbano está delimitado por las calles Coronel Suárez, Falucho, Czetz y la Av. Colón.

El predio en cuestión constituye un macizo sin subdividir con una superficie según título de 81.066,26 m<sup>2</sup> y según mensura de 81.233.05 m<sup>2</sup>, equivalentes a 8 manzanas tipo del ejido urbano con sus respectivas calles.

Desde hace ya muchos años, existe gran preocupación entre los vecinos del área, autoridades municipales, concejales, entidades comunitarias y ambientalistas, por el futuro de tan importante fracción de tierra. Tanta inquietud tiene su explicación si se consideran tanto las notables características naturales, como la relevancia urbanística de ese sector.

Verdadero pulmón verde de una vasta área de la ciudad de Mar del Plata, su existencia no está en absoluto asegurada a futuro. El propietario original de esa fracción falleció hace ya muchos años, encontrándose sus bienes en el trámite de sucesión. Cabe consignar que en la década pasada ya había sido presentada, ante las dependencias técnicas de la comuna, una solicitud para la subdivisión del inmueble a efectos de su venta en parcelas.

Sin lugar a dudas, de concretarse esa alternativa, no solo se destruiría el patrimonio natural allí existente, sino que se aniquilaría la única posibilidad de concretar la necesaria superficie verde de uso público que demanda el amplio radio urbano en que se encuentra inserto el mencionado macizo forestado.

Nos encontraríamos ante un doble impacto ambiental. Al derivado de la rotura del actual equilibrio natural, del que participan numerosas especies de la flora y fauna autóctona y exótica de la zona; se agregaría el producido por el incremento del área urbanizada, con la consecuente mayor cantidad de habitantes en el sector.

Cabría por lo tanto esperar, de producirse el mencionado fraccionamiento de la tierra, un sustancial agravamiento de las condiciones de vida para todos los habitantes de los barrios cercanos al lugar. Las carencias actuales que padecen los vecinos de un vasto sector urbano, en cuanto a los servicios educativos y de asistencia sanitaria, entre otros; se potenciarían al aumentar la demanda de los mismos, habida cuenta del incremento de la densidad poblacional.

Se debe tener en cuenta que, de lograrse la incorporación al dominio público de dicha fracción, más allá de evitarse todos los conflictos mencionados precedentemente, se posibilitarán una serie de mejoras ya que podría dotarse al sector con el equipamiento comunitario tan reclamado por las entidades vecinales de fomento del área: espacio verde de uso público, área recreativo-deportiva, establecimiento educativo, sala de atención médica y centro de descentralización administrativa municipal con salón de usos culturales.



Para tener una idea cabal de la importancia del mencionado predio para el conjunto de la comunidad, de su valor desde el punto de vista ecológico y urbanístico; conviene transcribir el estudio elaborado tiempo atrás por un equipo de profesionales especialistas en dichos temas, pertenecientes a diversas áreas de la administración municipal..

El relevamiento e informe fue realizado por técnicos de la Dirección de Recursos Naturales, dependiente de la Subsecretaría de Medio Ambiente; de la Dirección de Ordenamiento Territorial, perteneciente a la Secretaría de Obras y Medio Ambiente; del Area de Forestación y Poda, que por entonces estaba integrada a la Dirección Ejecutiva de Servicios Públicos del Ente Municipal de Servicios Urbanos; y del Banco Municipal de Tierras, de la Dirección Ejecutiva de Tierras y Viviendas, correspondiente anteriormente al EMSUR.

### **Informe ambiental**

Existe en el lugar gran cantidad de ejemplares arbóreos que forman grupos puros y/o combinados de especies predominantes, como acacias (*Acacia longifolia*, *Acacia melanoxylum*), eucaliptus (*Eucaliptus sp.*) en su mayoría de la especie *globulus*. De todos ellos se formaron una importante cantidad de renuevos, los que coexistiendo con diferentes tipos de cubresuelos -como hiedras, vincas, violas, etc.- dan al lugar el aspecto de un monte natural.

Sobre la Av. Colón y en el sector comprendido por Coronel Suárez, Falucho y la proyección de Chilavert (sector ubicado al este del predio) se observa la presencia de una mayor masa arbórea perimetral, formada por dos, tres y más hileras de ejemplares, con predominio de eucaliptus, acompañados hacia el interior por acacias.

En diferentes sectores -en forma aislada o formando parte del conjunto- se encuentran ejemplares de singular valor, como es el caso de una añosa araucaria de más de 40 años, varios robles, hileras de casuarinas y ejemplares de *laurus*. Se destaca la presencia de ejemplares de talas (*Cetis spinosa*) especie autóctona de nuestra región.

En este monte se halla una población importante de avifauna que habita y nidifica en la vegetación arbórea y en el sotobosque. Se encuentran horneros, benteveos, garzas chiflón, chimangos y varias especies de passeriformes, entre otras; es de destacar que los falconiformes (aguiluchos, chimangos, etc.) existentes son de gran utilidad para el hombre por efectuar el control natural de las poblaciones de roedores alojadas en sectores urbanizados.

Evaluando globalmente el área, se encuentra una comunidad de fauna silvestre compuesta por aves, mamíferos, reptiles e insectos que aportan lo propio para permitir la existencia de este monte de aspecto natural.

El área es, a su vez, plataforma de reposo y sitio de alimentación y reproducción para las aves migratorias, proporcionando un ambiente natural apto para el recupero de energía, la cría y el descanso de golondrinas y otras especies en tránsito.



El sector de la ciudad de Mar del Plata, donde se implanta el macizo en cuestión, se conforma por un conjunto de barrios (Coronel Dorrego, Malvinas Argentinas, Libertad, Jorge Newbery, Belisario Roldán, Las Lilas y San Cayetano, entre otros) de carácter residencial, habitados por población permanente, con presencia de comercios de abastecimiento diario y servicios cuentapropistas orientados preferentemente al automotor y a la construcción.

Es destacada en esa zona la carencia de espacios verdes de uso público, ya sean plazoletas, plazas o parques. Los más cercanos son: Plaza Jorge Newbery, con una superficie de una manzana en el barrio homónimo, y Plaza Bernardo de Monteagudo, también de una manzana en el barrio San Cayetano. A la vez, y en otro orden, también es escasa la forestación que poseen las aceras y las parcelas privadas en general.

Esta carencia restringe las posibilidades de los vecinos para realizar actividades relacionadas con el uso del tiempo libre, el ocio y la recreación, condicionándolos al necesario traslado a ámbitos apropiados -localizados fuera del barrio e inaccesibles a escala peatonal-, lo cual disuade y desalienta este tipo de prácticas.

La cobertura mínima de espacios verdes y libres públicos que debe ofrecer la ciudad de Mar del Plata, en concordancia con lo establecido en el artículo 13 de la Ley Provincial 8912, no se satisface a la fecha. El déficit resulta significativo, tanto en lo cuantitativo -dado el escaso porcentual que representa el área verde existente respecto al estándar mínimo de 10 m<sup>2</sup>/hab.-, como en lo cualitativo, de acuerdo a la distribución y ubicación por área y al insuficiente equipamiento fijo y móvil que poseen.

Para revertir la situación precedentemente descrita se prevé, mediante la Ordenanza 8697, incorporar en forma progresiva un mínimo de 4 hectáreas de área verde de uso público por año, hasta finalmente alcanzar la relación establecida de 10 m<sup>2</sup>/hab..

Las características espacio-ambientales, dimensionales y de ubicación relativa que detenta el predio de marras resultan diferenciales y únicas, no observándose otro espacio análogo o similar en la ciudad. Lo expuesto distingue a este macizo por su aptitud para construir un Parque Urbano en los términos que establece el artículo 13 de la Ley 8912, función que actualmente no cumple ningún espacio intraejidal y que solo presenta como ejemplo fuera del mismo el Parque Camet.

La afectación como Parque Urbano diversifica y supera la gama de actividades recreativas inherentes y propias de espacios públicos de menor rango, como plazas y plazoletas.

### **Síntesis y propuesta**

El informe referido en el punto anterior, termina con una síntesis y una evaluación de las alternativas posibles para lograr la preservación del área. Esta última parte del estudio efectuado es la que se transcribe a continuación.

De la evaluación in situ, del análisis aerofotográfico realizado y por lo expresado, se desprende que: El macizo en cuestión está cubierto en altísimo porcentaje por ejemplares arbóreos y casi totalmente por diferentes tipos de cubresuelos,



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



encontrándose -aislados o como parte del conjunto- ejemplares añosos y de singular valor, inclusive de una especie autóctona de esta región.

El monte alberga una importante población de avifauna, que habita y nidifica en él. Los falconiformes, allí asentados, cumplen la esencial misión de controlar las poblaciones de roedores que infectan las áreas urbanizadas.

En conjunto, la fauna silvestre existente mantiene el equilibrio del sector y aporta para el mantenimiento del aspecto natural del monte. El área es plataforma de reposo y recuperación para aves migrantes.

No existen en la zona espacios verdes de uso público, los más cercanos se ubican en barrios aledaños. El macizo puede aportar superficie de calidad para disminuir el déficit de espacios verdes públicos en la ciudad, reduciendo la brecha entre el área verde existente y los 10 m<sup>2</sup>/hab. que establece la Ley 8912 en su artículo 13. Al respecto, cabe señalar que se encuentra plenamente vigente la Ordenanza 8697, que dispone incorporar áreas verdes de uso público a razón de 4 hectáreas por año.

Las características espacio-ambientales, dimensionales y de ubicación relativa del predio resultan diferenciales y únicas, no existiendo otro espacio análogo o similar en todo el ejido urbano.

Las particularidades del macizo lo hacen óptimo para constituir un Parque Urbano en los términos de la Ley 8912, función que actualmente no cumple ningún espacio intraejidal. Un Parque Urbano diversifica y supera la gama de posibilidades recreativas que ofrecen los espacios públicos de menor rango (plazas, plazoletas, etc.).

La Condición de Parque Urbano, posibilita resolver en forma peatonal las conexiones y/o vínculos requeridos por vecinos del sector. La infraestructura y el equipamiento con que puede dotarse al sector posibilitaría, entre otras cosas, mejorar las actuales condiciones de seguridad.

La posibilidad de articular este macizo con otros potenciales espacios recreativos, permitiría proyectar un Circuito Verde a escala de sector urbano, destinado al esparcimiento y el deporte informal. La subdivisión del predio implicaría la desaparición total de las positivas condiciones ambientales que posee el macizo, con el consiguiente impacto ambiental negativo.

En virtud de lo antedicho, se entiende que existen herramientas normativas adecuadas, tales como el Decreto-Ley 8912, el Código de Ordenamiento Territorial del partido de General Pueyrredon, y Ordenanza 8697, que harían viable la propuesta.

Desde el punto de vista de los recursos naturales, toda intervención que se realice con el objetivo de parcelar el macizo importaría un impacto negativo; mientras que, desde la visión del ambiente urbano, la subdivisión importaría perder una oportunidad irrepetible de sumar un espacio público único en la ciudad.

Por tales motivos, el estudio realizado por los especialistas sugirió evaluar la posibilidad de adquisición, por parte del Municipio, de la parcela objeto de análisis,



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*



a los efectos de constituir un Parque Urbano en congruencia con la Ordenanza 8697, y en el marco del artículo 13 del Decreto-Ley 8912.

El referido informe finaliza estimando que es factible proceder a las siguientes alternativas: Expropiación: mediante Ley particular que determine la calificación de utilidad pública, según lo establece la Ley Provincial 5708 y el artículo 58 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58); o, en su defecto, compra directa: según lo establece el inciso 10 del artículo 156 de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

### **Conclusiones**

Los vecinos del barrio Coronel Dorrego, donde se sitúa el predio, han expresado su apoyo a todas las iniciativas encaminadas al logro de tan ansiado objetivo, como es el de preservar el "Monte Varela", permitiendo su disfrute como parque urbano por el conjunto de la comunidad y, paralelamente, permitir la construcción de la escuela y el centro de salud, de los que carece el barrio.

La preocupación e impaciencia de los vecinos se justifica si se piensa en que, de la resolución favorable o negativa de las gestiones, depende el mejoramiento o el deterioro del sector en el que viven.

Es importante destacar que la mencionada superficie de ocho manzanas se encuentra en estado de virtual abandono, siendo un foco de inseguridad para la población de sus alrededores, refugio de personas dedicadas al delito o la drogadicción. Cabe destacar que el predio en cuestión carece de cercos, veredas e iluminación; siendo este otro de los motivos que han llevado a la movilización de los vecinos demandando un urgente accionar por parte de las autoridades y representantes de la comuna.

En cuanto a las alternativas existentes para llegar a una feliz resolución del caso, que no sería otra que el logro del paso al dominio público del espacio delimitado por la Av. Colón y las calles Coronel Suárez, Czetz y Falucho, existen tres posibilidades:

La primera sería la firma de un acuerdo con los propietarios del inmueble, destinado a evitar el loteo de la fracción de tierra; alternativa que de ninguna forma aseguraría su protección integral a futuro y menos aún dotar del equipamiento pensado para el sector. La misma ha sido intentada por la Municipalidad sin arribar a ningún resultado positivo.

Otra opción sería la compra del bien inmueble es otra variante. Si bien resulta la más directa, siempre y cuando exista la decisión política y los recursos presupuestarios por parte de las autoridades comunales, se choca contra la actual situación jurídica. Habiéndose realizado gestiones por el Departamento Ejecutivo en ese sentido, se informó oficialmente que se había tomado contacto con los sucesores del titular original del dominio, el Sr. Vicente Varela, más precisamente con el Sr. Carlos María Varela quien sería su heredero pero que no ha podido demostrar su titularidad sobre el bien. Por tal motivo se debieron suspender las gestiones.



Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados



Queda, por lo tanto, solo una alternativa para lograr la preservación de tan importante lugar: la expropiación del inmueble. Como quedó ampliamente expuesto en la presente fundamentación de esta iniciativa legislativa, si no se actúa con la premura del caso, se perderá la posibilidad de contar con el que ha sido descrito -por los especialistas en cuestiones urbanas y ambientales del municipio- como un predio con características espacio-ambientales, dimensionales y de ubicación relativa que "resultan diferenciales y únicas, no observándose otro espacio análogo o similar en la ciudad".

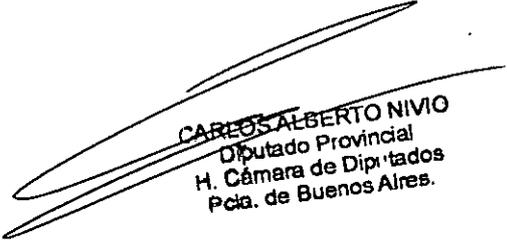
El mencionado grupo de profesionales sugirió dos posibles líneas de acción, la compra directa o la expropiación. Habida cuenta de la imposibilidad de desarrollar la primera de las instancias, queda solo un camino seguro: el de la vía expropiatoria, para lo cual proponemos la presente iniciativa. Esta alternativa tiene a su vez como ventaja que, hasta tanto se efectivice la medida, sin lugar a dudas se disuadirá cualquier intención de venta en bloque o fraccionamiento.

Conviene destacar que, paralelamente al problema que representa la preservación del "Monte Varela" y su aprovechamiento por la comunidad, existe además otro conflicto de magnitud emparentado con el primero ya que se trata de otras dos fracciones de tierra pertenecientes al mismo titular original, las cuales han sido ocupadas desde hace ya muchos años por familias que se han instalado en el lugar, conformando dos asentamientos precarios próximos entre sí y cercanos al monte.

Sin lugar a dudas estas tierras, que abarcan una superficie en total de tres manzanas urbanas, corren el mismo riesgo que las anteriormente citadas una vez que se concrete el trámite sucesorio, con el consecuente problema social en ciernes. De más está decir las condiciones de suma precariedad que caracteriza a todas las "viviendas" que se apiñan sobre la totalidad de la tierra existente.

Por lo tanto, creemos conveniente que sean incorporadas en la declaratoria de utilidad pública y sujetas a expropiación las manzanas de tierra delimitadas por las calles Coronel Suárez, Alberti, Luciano Arrué y Falucho, así como la comprendida por las calles Falucho, Armenia, Gascón y la Av. Arturo Alió. Esta medida permitirá implementar en ambos lugares soluciones habitacionales para los habitantes del sector, posibilitando una vida más digna y en mejores condiciones para las familias que allí residen.

Todos los antecedentes expuestos indican la conveniencia de aprobar la presente iniciativa, de forma de asegurar tanto la preservación del "Monte Varela", su disfrute por parte de la población -sin deteriorar sus especiales condiciones naturales- y su incorporación como Parque Urbano de la ciudad; como así también la implementación de soluciones habitacionales para la gran cantidad de familias que viven hacinadas en las dos fracciones próximas al amplio predio forestado.

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