



UNSAM

UNIVERSIDAD
NACIONAL DE
SAN MARTÍN



Universidad Nacional de San Martín
ESCUELA DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS

Centro de Estudios Sociales y Tecnológicos

2018

PROYECTO

Trabajo Final de Práctica Profesional para la
obtención del título de Contador Público.

Isla Paraíso

Delta, un mundo diferente

***“Proyectos inmobiliarios en el
Delta de Tigre: los desafíos de
un mercado emergente”***

Autor: Tec. Hernán Velazco

Director – Tutor: Patricia Aquino

Fecha: Diciembre 2018

Metodología: Prof. Dr. Miguel Benigno Esperón

INDICE

| | |
|---|-----------|
| Palabras clave | 7 |
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 8 |
| 2. METODOLOGIA EMPLEADA | 10 |
| 3. CONTEXTO Y ANTECEDENTES..... | 11 |
| Red de Energía Eléctrica y Alumbrado público | 17 |
| Saneamiento..... | 18 |
| 3.1. Antecedentes..... | 19 |
| 3.1.1. Venice, ciudad navegable (2012)..... | 19 |
| 3.1.2. Colony Park Marinas | 21 |
| 4. DESARROLLO DEL PROYECTO | 24 |
| Breve descripción del proyecto | 24 |
| Ubicación - Superficie..... | 25 |
| Misión - Visión | 26 |
| Receptividad y resistencia | 27 |
| Accesos | 31 |
| Cantidad de gente | 32 |
| Impacto ambiental y marco legal | 32 |
| 1. Las problemáticas de la primera sección del Delta..... | 33 |
| 2. La iniciativa municipal | 34 |
| 3. Una experiencia aleccionadora | 35 |
| 4. Los objetivos del Plan | 36 |
| 5. El Plan de Manejo definitivo | 38 |
| 6. Las dimensiones del documento..... | 44 |
| Arquitectura y diseño | 45 |
| Diferencias del proyecto con Venice y Colony Park..... | 46 |
| 5. CONCLUSIONES | 48 |
| 6. BIBLIOGRAFÍA | 50 |

Agradecimientos

A mis padres, quienes fueron los que me acompañaron en este camino día a día. Les agradezco que hayan confiado todo el tiempo y aportado esa cuota de aliento que muchas veces hizo falta.

A mis hermanas y hermano que también fueron de gran ayuda y han brindado todo para que mi objetivo se haga realidad.

A mi sobrina Marianne y mi querido sobrino Federico Esteban, los amo con toda el alma.

No quiero olvidar a mis amigos Javier y Juan, quienes me alentaban y ayudaban a ver el lado positivo de las cosas en esos momentos duros, en donde las ganas y el cansancio jugaban una mala pasada.

A mis compañeros y futuros colegas Belén, Florencia, Natalia, Pablo, Gerónimo y Cristian.

Prólogo

Nos encontramos cursando la última materia de la carrera de Contador Público, llamada Metodología de la Investigación. La misma es dictada por el Dr. Miguel Benigno Esperón, quien con su capacidad de transmitir energía y amor por el saber, nos guía en la elaboración del presente proyecto. Dicho escrito, que a continuación expongo, es el resultado de la trabajo correspondiente al primer cuatrimestre de 2012 en el Centro de Estudios Sociales y Tecnológicos (CESyT).

Palabras clave

ANTECEDENTES

IMPACTO AMBIENTAL

ACCESIBILIDAD

ARQUITECTURA Y DISEÑO

RECEPTIVIDAD Y RESISTENCIA

1. INTRODUCCIÓN

Mucha gente considera que el hecho de vivir en el delta de Buenos Aires, comúnmente conocido como "la isla", implica vivir aislado de la sociedad. La representación que asocia al delta con espacios desolados y agrestes, desconectados de todo tipo de civilización es parte del imaginario colectivo de gran parte de la sociedad.

En un contexto mundial de creciente urbanización, sobrepoblación y de reducción de los espacios públicos para la construcción de viviendas y el asentamiento de la población urbana en las grandes ciudades como Buenos Aires, cabe preguntarse cuán factible es la posibilidad de trasladar al delta de Tigre parte de ese peso mediante la creación de un espacio inmobiliario que invite a parte de la población a contemplar la oportunidad de vivir en territorio isleño.

¿Hasta qué punto son las representaciones del ciudadano común sobre el Delta válidas? Si bien existen ciertos aspectos que suelen ser destacados negativamente- como ser el aislamiento, las condiciones climáticas, el abastecimiento, la comunicación, etc.- existen muchos otros aspectos positivos relevantes que no son considerados en lo absoluto a la hora de describir el delta tigrense. En este trabajo final analizaremos la posibilidad de llevar a cabo un emprendimiento inmobiliario en el Delta de Tigre, para lo cual debemos cumplir con los siguientes objetivos:

- a) determinar el grado de recepción y resistencia por parte de los vecinos isleños a un proyecto de estas características;
- b) establecer el impacto que este proyecto tendría sobre el medioambiente y el ecosistema del Delta;
- c) analizar la factibilidad del proyecto en términos de accesibilidad, organización, ejecución, recepción comercial, etc. a partir de un análisis de mercado llevado a cabo con tales fines;
- d) explorar los beneficios de vivir en el Delta y los argumentos a favor de la implementación de un proyecto de esta naturaleza;
- e) ofrecer posibles soluciones a los problemas y conflictos identificados en (d) respecto de vivir en el Delta tigrense.

A fin de alcanzar estos objetivos, nuestro trabajo estará organizado de la siguiente manera. En §2, explicitaremos la metodología empleada. En el apartado 3, describiremos el contexto en el cual se llevará a cabo este proyecto y las reacciones de los vecinos isleños a un proyecto de estas características. En §4, analizaremos la factibilidad del proyecto a partir de un estudio de mercado llevado a cabo con tales fines. Asimismo, presentaremos las características generales de nuestro proyecto a la luz de los resultados obtenidos en §3. A su vez, exploraremos los beneficios y potenciales desventajas de vivir en el delta tigrense a fin de ofrecer posibles soluciones que contrarresten los efectos negativos de un proyecto como tal. Finalmente, en el apartado 5, expondremos las conclusiones generales del trabajo.

2. METODOLOGIA EMPLEADA

Para abordar este trabajo hemos llevado a cabo diversas estrategias metodológicas:

- a) relevamiento y lecturas bibliográficas
- b) análisis documental
- c) análisis de datos
- d) relevamiento de estadísticas

Para ello empleamos un enfoque cuantitativo y cualitativo de datos.

3. CONTEXTO Y ANTECEDENTES

Tigre es uno de los 135 partidos de la provincia de Buenos Aires, Argentina; se encuentra a 31 km al noroeste de la Capital Federal. Forma parte del aglomerado urbano conocido como Gran Buenos Aires, ubicándose en la zona norte del mismo. El partido abarca la primera sección del Delta del Paraná y sus islas de baja altitud, así también como una zona continental en la cual se encuentra su ciudad cabecera, Tigre, otras 9 localidades y el emprendimiento inmobiliario conocido como Nordelta. En el siguiente mapa podemos observar la ubicación de Tigre en la provincia de Buenos Aires:

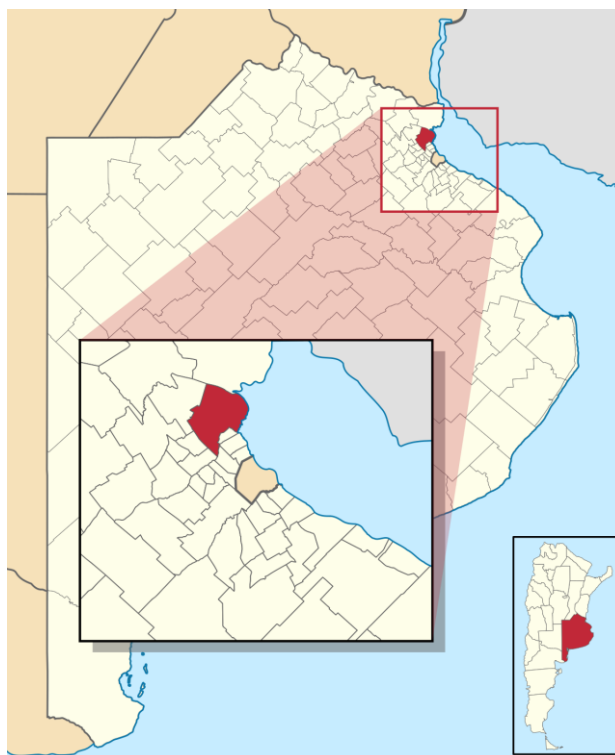


Figura 1: Mapa de la Provincia de Buenos Aires- Ubicación del Municipio de Tigre

Ocupa una superficie de 148 km² en el continente y 220 km² de islas, y su población según datos del último censo nacional (INDEC, 2010) es de 376.381 habitantes. El aumento de la población de Tigre se debe, en parte, al hecho de que el partido ha experimentado, durante la década de 1990, un enorme auge inmobiliario, con la construcción de grandes emprendimientos inmobiliarios como Nordelta, Santa

Bárbara, Santa María de Tigre, Altamira y Villanueva, entre otros. Esto ha ofrecido al municipio la posibilidad de recolectar un gran caudal de impuestos, aumentando así los ingresos del municipio. A continuación se observa un mapa del Delta de Tigre:

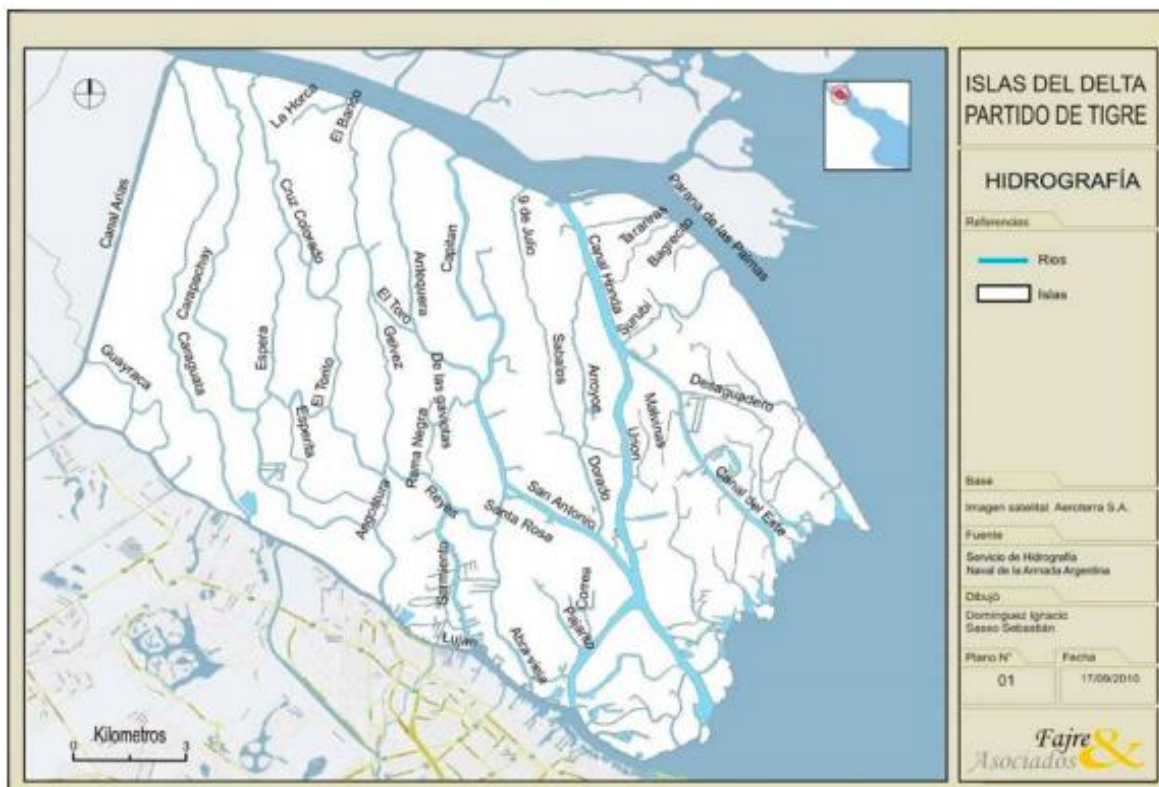


Figura 2: Mapa de las islas del Delta del partido de Tigre

En cuanto a los transportes públicos mediante los cuales se puede acceder al centro de la ciudad podemos mencionar el Ferrocarril General Bartolomé Mitre, que va desde la Estación Tigre ubicada a 150 ms. de la Estación fluvial hasta la Estación Retiro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También se encuentra el Tren de la Costa, que tiene servicios desde la Estación Delta hasta la Estación Avenida Maipú en la localidad de Olivos.

Desde el centro de Buenos Aires se puede viajar con la línea 60, que inicia su recorrido en el barrio de Constitución como así también desde la línea 21, que hace su recorrido desde Tigre centro hasta el barrio de Liniers. Por otro lado, el municipio cuenta con servicio de lanchas colectivas, las cuales inician su recorrido en la Estación Fluvial de Tigre y se dirigen hacia diversos destinos, incluyendo Puerto Madero.

Existen varias empresas con distintas rutas de navegación, las cuales permiten, fundamentalmente, el traslado a las islas del Delta. De acuerdo con Fermepin (2015:9), la evolución de la población se da de la siguiente manera:

- Respecto de la población permanente: Las ISLAS de Tigre (20% del territorio total) acusan la mayor densidad de población del Delta bonaerense. Según el censo poblacional de 2010, la población isleña en el Partido de Tigre era de 5.628 habitantes mientras que el resto del Delta bonaerense (80% del territorio) contaba para la misma fecha con una población de casi 6.000 habitantes.
- Respecto de la población temporaria: A la vez que decrece la población permanente, ha crecido la población de fin de semana que, duplica la población permanente durante todo el año, ello impacta notoriamente en el desarrollo del área, ya que incrementa el número de habitantes en más de 2 veces la población permanente. De la información relevada, y a partir de los distintos datos suministrados, se estima que la afluencia de turistas promedio es de 32.945 por mes. Esto implica que la población los fines de semana alcanza las 11.900 personas, además de la población estable citada (un 237% mayor que la población permanente).

A continuación incluimos un mapa de zonificación de las islas del Delta confeccionado por el Municipio de Tigre (2013):

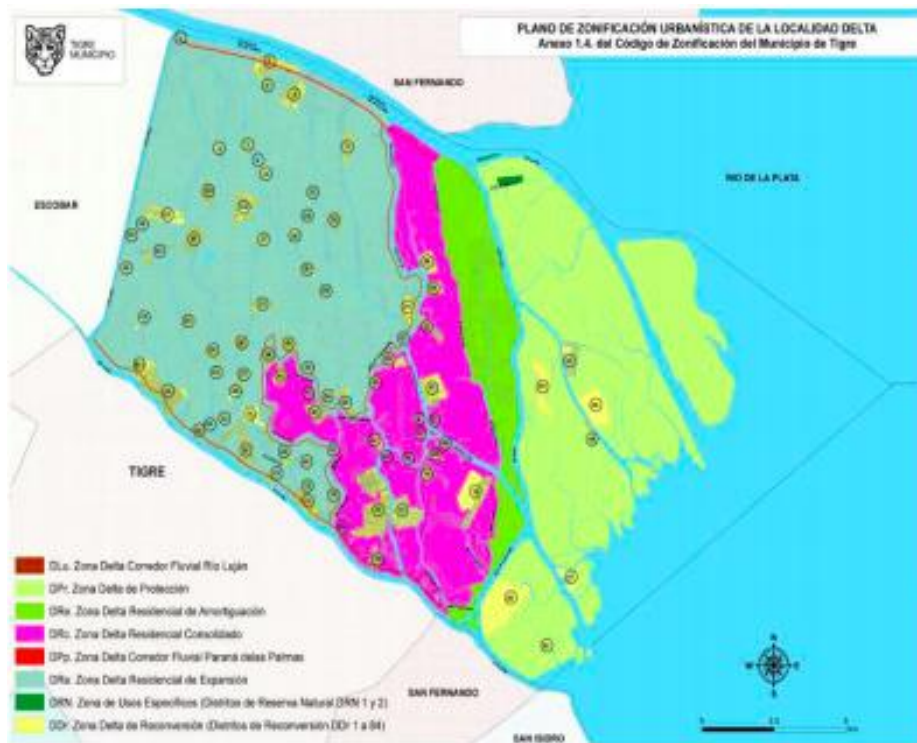


Figura 3: Plano de zonificación de las islas del Delta

Respecto del clima de esta zona¹, este es templado y húmedo. Durante la temporada de verano, la temperatura varía entre los 24°C y los 35°C. La marea suele ser baja y predominan los vientos suaves. En el invierno el río sube y el frío se presenta con sensación térmica de humedad. También es usual en invierno algunas lluvias y vientos, así como heladas y neblinas en la mañana. En el siguiente gráfico se ilustra la temperatura promedio por mes del último año y la cantidad de milímetros de lluvia correspondientes:

¹ Información tomada de http://www.destinoterra.com/para_viajeros/nota_articulo.php?nota=7&tit=

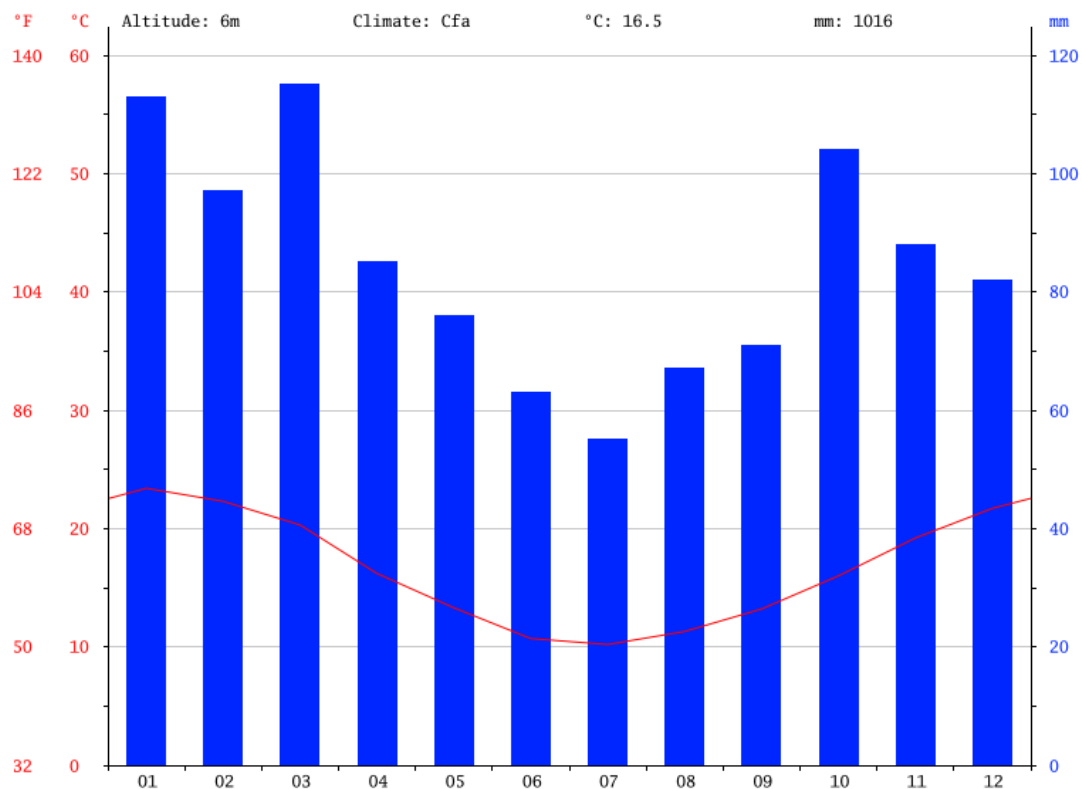


Figura 4: Temperatura y lluvias promedio por mes en el Delta de Tigre

El gran Río Paraná y los numerosos brazos que lo conforman se abren en distintas direcciones y vuelven luego a encontrarse formando una intrincada red de afluentes. Uno de estos brazos, el Paraná de la Palmas, el cual se utiliza para la navegación de ultramar.

En cuanto a la flora, las especies más conocidas en la Primera Sección del Delta del Paraná han sido introducidas por diversas razones culturales, ya sean para cultivos forestales o frutihortícolas, u otras exclusivamente ornamentales.

Generalmente las islas se encuentran bordeadas por un juncal, comunidad puramente formada por juncos, uno de los recursos económicos de esta zona. A este ambiente le sigue, en muchos casos un matorral formado por diversos arbustos, entre los que predominan el sarandí.

Los albardones, donde el agua llega con menor frecuencia, están poblados por una vegetación selvática de mayor porte. Como una prolongación de la selva misionera, aunque con menos especies vegetales aparece la selva ribereña, sobre el río Paraná de las Palmas. Anacahuitas, canelones, alisos de río y sauces criollos son algunos de los árboles que la conforman. Lianas, cactus, claveles de aire y helechos que tapizan las ramas, luchan por la luz y el espacio con una enredadera asiática de dulce aroma: la madreSelva. Variada es la cantidad de aves que se confunden entre el juego de luces y sombras junto a anfibios, reptiles y mamíferos que también habitan este ambiente.

A continuación se encuentran grandes áreas deprimidas, que parcial o permanentemente inundadas dan lugar a hierbas altas, ásperas e hidrófilas, que se conocen como pajonal. Las especies más representativas allí son la paja brava, la cortadera, la espadaña y la totora. A medida que el tiempo avanza y el pajonal se eleva por deposición de sedimentos y materia orgánica, van apareciendo especies de mayor tamaño, como nuestro conocido Ceibo, que forma bosques abiertos, y contribuye, a su vez, a afianzar y elevar el suelo sujetándolo entre sus raíces.

En relación a la fauna, en la diversidad de ambientes que presentan las islas del Delta inferior se concentran distintos representantes de la fauna argentina; más de 200 especies de aves, tales como Garzas, Biguáes, toda clase de Rapaces, Gallaretas, Macaes, y decenas de pajaritos más oídos que vistos; abundan los Anfibios y distintos Reptiles, entre los que no faltan tortugas, tanas y culebras; y la obviedad del elenco estable de los peces pertenecientes a la cuenca del Plata. Asimismo, puede haber mamíferos, que abarcan desde ratones hasta el emblemático Ciervo de los Pantanos.

Red de Energía Eléctrica y Alumbrado público

El servicio de provisión de electricidad es prestado por la empresa Edenor y tiene una cobertura casi total de los frentes de los principales ríos y arroyos en la primera sección de islas. Su tendido se desarrolla en forma perimetral a cada una de las islas, como puede observarse en la figura 5. Sin embargo, se producen discontinuidades en la red, generalmente en coincidencia con frentes ribereños muy discontinuos o en áreas que registran edificación muy dispersa. Estos sitios deficitarios surgen al comparar los frentes consolidados con la red de tendido eléctrico. Los déficits de cobertura principales están localizados en la franja media central de la 1° Sección, y también en el cuadrante Este de la misma, específicamente en la zona comprendida entre el río Urión, el canal Emilio Mitre y el Río de la Plata, área caracterizada por la existencia de edificación dispersa. De la lectura del mismo plano surge que no cuentan con aprovisionamiento directo de media tensión más del 60% de los frentes ribereños con edificación dispersa.



Figura 5: Red de energía eléctrica

La Red de Alumbrado público tiene una cobertura casi total de los frentes de los principales ríos y arroyos en la primera sección de islas, aunque se limita a la iluminación de embarcaderos. Su tendido se desarrolla en forma perimetral a cada una de las islas.

Saneamiento

Las islas carecen de una infraestructura sanitaria centralizada, por lo que es inexistente la provisión de agua potable en red ni red de evacuación de líquidos cloacales. La potabilización del agua en edificios reservados al uso público como escuelas, unidades sanitarias, conjuntos turísticos o habitacionales se realiza a partir de sistemas de tratamientos de potabilización individual. La mayoría de las viviendas captan agua directamente del río, sometiendo a la misma a procesos de decantación e incorporación de cloro para su uso doméstico. Los sectores de menores recursos la utilizan también como agua potable.

3.1. Antecedentes

En el siguiente apartado analizamos dos casos o proyectos de similares características que fueron rechazados ya sea por el municipio o por la comunidad isleña. En primer lugar, nos referiremos al proyecto *Venice*, en cuyo caso fue el Municipio de Tigre quien detuvo las obras por incumplimiento de la normativa vigente para el desarrollo sustentable de condominios inmobiliarios, según decreto “Nivel provincial - decreto ley 8.912/78: Este decreto-ley, vigente desde el año 1977, fija los objetivos y principios del ordenamiento territorial provincial, mediante criterios e indicadores que regulan la ocupación y el uso del suelo y brindan pautas máximas que no pueden superar los municipios. En tanto, el segundo proyecto denominado *Colony Park Marinas*, situado en el Delta, obtuvo un rechazo inmediato por parte de los vecinos de la comunidad isleña dado a su alto impacto en el medio ambiente y el carácter invasivo propio de la construcción de este tipo de proyectos inmobiliarios en espacios naturales. A continuación nos abocaremos a analizar las características de estos dos emprendimientos a fin de ofrecer posibles soluciones a los problemas que ambos presentan en el desarrollo de nuestro proyecto.

3.1.1. Venice, ciudad navegable (2012)

Venice es un desarrollo residencial con marinas, canales y arroyos en un predio de 32 hectáreas, ubicado en el casco urbano de Tigre, con un frente de 500 metros sobre el Río Luján (Delta del Paraná). Consta de 11 edificios con 21 departamentos cada uno y 48 casas particulares.

El emprendimiento se encontraba a tan solo diez meses de concretar la primera fase del proyecto, a la expectativa de entregar cinco edificios terminados y listos para estrenar por sus propietarios. Cuando el mismo se vió en la obligación de cancelar el avance de la obra ante un fallo judicial que cuestionó el impacto ambiental que este

tendría, impulsado por los vecinos aledaños. Una vez modificados los componentes del proyecto que impactarían en el medio ambiente, éste fue autorizado por Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable (OPDS).

Cabe destacar que el stand-by de la obra ocasionó grandes pérdidas que debieron ser absorbidas por los fundadores del proyecto, incluida la pérdida de confiabilidad para con sus clientes.



Figura 6: Imagen ilustrativa proyecto “Venice, ciudad navegable”



Figura 7: Imagen ilustrativa proyecto “Venice, ciudad navegable”

3.1.2. Colony Park Marinas

Colony Park fue un proyecto de construcción de una urbanización cerrada de 300 hectáreas en el bajo delta del Paraná, frente al continente, sobre los ríos Luján, Canal Vinculación y el Arroyo Pacú, en la zona que fuera declarada Reserva Natural Integral “Parque Ecológico de la 1ra. Sección de Islas del Delta del Paraná”, por la Ordenanza N° 758-88 y refrendada por el Decreto Municipal N° 1879/88.

Comenzó en 2007 en función de una certificación de prefactibilidad de un proyecto de construcción de suelo, sobre uno de los humedales más importantes de la región, para desarrollar 1.155 unidades de vivienda unifamiliar otorgada por la Dirección Ejecutiva de Obras particulares de la comuna de San Fernando.

Los isleños se organizaron contra el proyecto y arreciaron las denuncias judiciales por “*destrucción de viviendas y bienes*”, efectuadas ante las fiscalías 1, 2 y 3 de General Pacheco. Ellos designaron como abogado a Enrique Ferreccio, y empezó la batalla judicial.

Los isleños no cuentan con título de propiedad pero, según Ferreccio, están amparados por la ley de Posesión Veinteañal, para la cual, si una familia permanece en un terreno durante más de 20 años en forma pacífica, pública e ininterrumpida y le hace mejoras sustanciales, tiene derecho de reclamarlo como propio.

El 25/08/2009 se dictó una medida cautelar de suspensión de obra. Colony Park, interpuso un recurso de apelación.

En 2011, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible de la Provincia de Buenos Aires (OPDS), mediante la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental, denegó la Declaración de Impacto Ambiental solicitada por Colony Park SA.

Actualmente podemos observar que dicho emprendimiento quedó totalmente cancelado debido a sus irregularidades con respecto al impacto ambiental (ocasionado) y su trascendencia política. Por el momento como cita el diario Infoban “Colony park: una isla que por ahora seguirá siendo una fantasía”.



Figura 8: Maqueta proyecto “Colony Park”

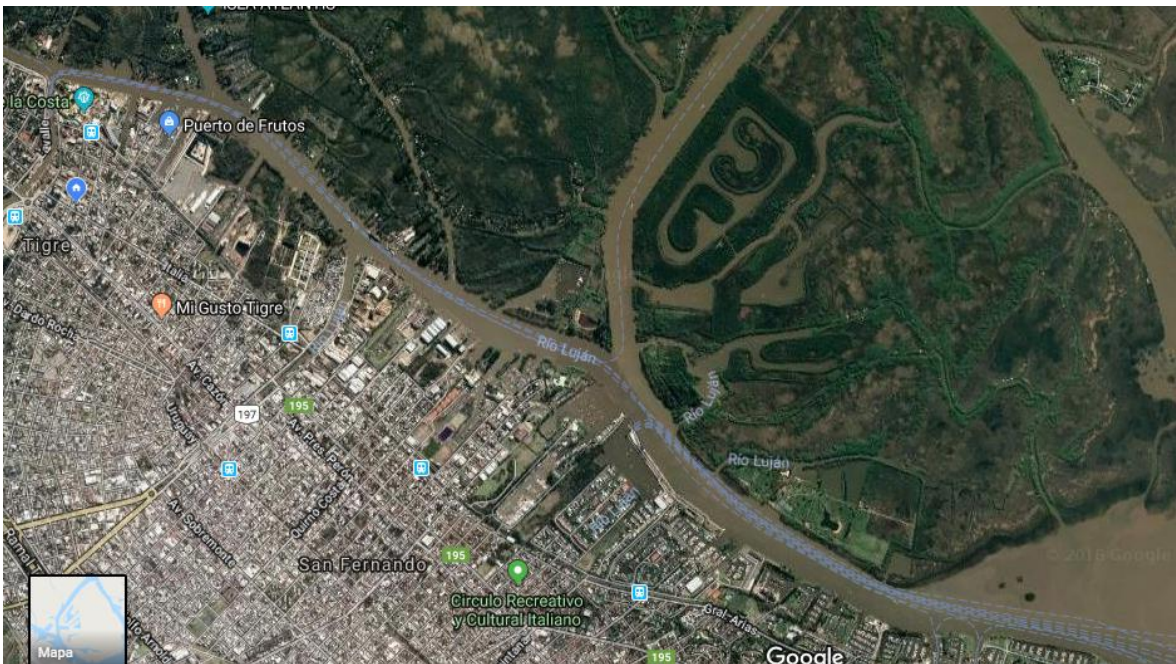


Figura 9: Imagen satelital ubicación proyecto “Colony Park”

4. DESARROLLO DEL PROYECTO

En el siguiente proyecto intentaremos establecer la viabilidad de crear un condominio de casas permanentes (familia modelo) al estilo country, tan desarrollado e implementado en continente como hemos mencionado anteriormente, con la salvedad que será completamente en el delta, tratando de instalar dicho emprendimiento en armonía con la naturaleza

Breve descripción del proyecto

Teniendo en cuenta los aspectos y antecedentes investigados anteriormente, intentaremos establecer un proyecto inmobiliario plenamente en el delta. Si bien cuenta con dificultades como hemos observado en las anteriores páginas, utilizaremos éstos mismos para evitar inconvenientes en el desarrollo de nuestro proyecto. “Isla Paraíso” estará estratégicamente ubicado frente al centro de tigre, lo que permite tener mucha accesibilidad (trenes, colectivos, autopistas, lanchas colectivas) entre otros aspectos de recreación y compras en general (teatros, casino, puerto de frutos, supermercados, clubes de remo, etc)

Contará aproximadamente con 200 viviendas, espacios de recreación, amarras, piletas, club house entre otras que desarrollaremos a continuación. Si bien se encuentra completamente en el delta, la distancia que la separa de la ciudad es el Río Luján (no más de 3 minutos) es importante destacar que contaremos con un estacionamiento exclusivo para los residentes de *isla paraíso*, junto con un servicio de ferry (continente-Isla Paraíso) de 24 hs.

El proyecto está destinado para la clase media-alta, como en general apuntan este tipo de proyectos, y teniendo en cuenta las características y amenities ofrecidas por el mismo.

Ubicación - Superficie

El proyecto estará ubicado frente al “Parque de la Costa” sobre el Río Luján con una superficie de 173.600 m² (figura 10).

El estacionamiento estará ubicado en el puerto de frutos a metros del muelle privado que será de uso exclusivo para los residentes (figura 11). El mismo cuenta con una superficie de 5.200 m² con espacio suficiente para los automóviles de cada residente.



Figura 10: Imagen satelital ubicación proyecto “”

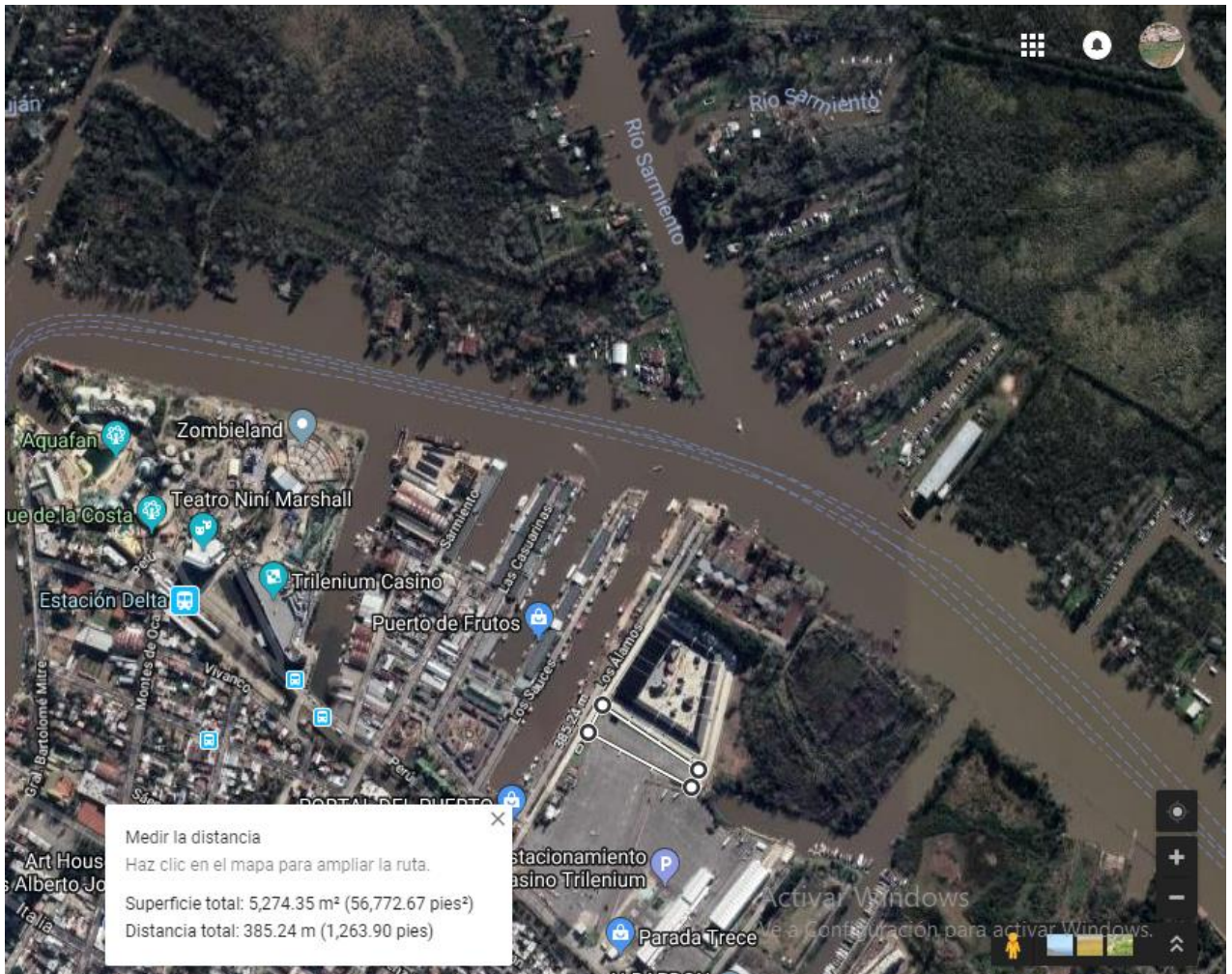


Figura 11: Imagen satelital ubicación estacionamiento

Misión - Visión

MISIÓN

Lograr un espacio en armonía con la naturaleza para el desarrollo inmobiliario contribuyendo a una mejor calidad de vida en el Delta De Tigre.

VISIÓN

Ser el primer country reconocido por su ubicación en el Delta de Tigre .

Receptividad y resistencia

En el presente proyecto llevamos a cabo una serie de encuestas tanto para futuros residentes como para los vecinos isleños en relación a la aceptación o rechazo a este tipo de proyectos en el Delta de Tigre.

En la encuesta realizada a posibles residentes incluimos la siguientes consultas:

- ¿Consideraría poder vivir en un espacio totalmente en la naturaleza del Delta?
- ¿Cuál de estos puntos es de mayor importancia para usted?
 - a. Seguridad
 - b. Amenities
 - c. Infraestructura
- ¿Cuáles son sus inquietudes respecto al proyecto “ISLA PARAÍSO”?

Cabe destacar que la encuesta fue realizada en residentes actuales de reconocidos countries con similitudes a nuestro proyecto, es decir aquellos identificados con el contacto con la naturaleza y principalmente enfocados a embarcaciones y deportes acuáticos, entre ellos: Marinas golf, Bahía del sol country, Rincón del Arca, Marina Canestrari.

En un total de 1000 encuestados, el 92% consideraría vivir en el Delta priorizando la seguridad como principal punto de importancia por el resto de las otras 2 sugeridas.

De las inquietudes más relevantes a destacar se encuentran:

1. Red de gas natural
2. Electricidad en cortes de luz
3. Proveeduría de comestibles básicos

4. Estacionamiento para autos en continente
5. Amarras
6. Colegios
7. Cruce desde Tigre al complejo

Cada una de las inquietudes fueron claves para el desarrollo de nuestro proyecto, siendo estas puntos de importancia para los posibles residentes de Paraíso y dificultades que genera el vivir en el Delta. Lo que podemos explayar de estas inquietudes que no se desarrollaron en el presente trabajo, son:

Red de gas natural: Si bien la conexión de gas natural no se extiende al delta, contaremos con garrafas de gran envergadura que permitirán una red propia dentro del complejo para cada una de las viviendas, con su propio medidor. El suministro de las mismas es otorgado por YPF gas, denominado “gas a granel”
Amarras: el complejo contará con amarras para albergar hasta 100 embarcaciones en un principio, para luego extender su capacidad según las necesidades de los residentes.

Colegios: El partido de Tigre cuenta con gran cantidad de oferta académica para los todos los ciclos, desde jardín de infantes hasta universitarios (U.B.A) en los cuales pueden inscribir a sus hijos, o en gran medida mantener el actual, siendo los encuestados vecinos o residentes de Tigre. Algunos de los puntos ya fueron informados (estacionamiento) y los restantes serán tratados próximamente en el desarrollo del trabajo.

La encuesta realizada a los residentes del Delta fue un tanto más complicada en la selección de preguntas y posibles sugerencias, sabiendo que en su mayoría no está de acuerdo con la “invasión”, según algunas declaraciones, que está viviendo año tras

año el Delta, tomando la resistencia-rechazo como arma ante el aumento de población residente y mayor turismo en los últimos años. Aunque hablando e indagando a los isleños sobre esta resistencia, pudimos entender de dónde surge y quiénes va dirigido el rechazo total. La mayor resistencia al “urbanismo” del Delta radica principalmente en aquellos casos en donde la calidad de isleños, la toman por la fuerza personas totalmente ajenas a la cultura Isleña y sentimiento hacia la naturaleza, es decir los terrenos y casas tomadas, que haciendo averiguaciones y por la experiencia de quien suscribe, notamos un gran incremento de zonas específicas del Delta en donde fueron tomadas por la fuerza sin intervención de las autoridades pertinentes. Es totalmente entendible el sentimiento por el cual pasan los isleños de años y años, y sabiendo también que dicha acción es de repudio y rechazo en cualquier espacio de la sociedad.

Es por ello que aclarando las pautas de nuestro proyecto antes de realizar las preguntas hemos encaminado la encuesta correctamente hacia lo principal a saber:

- ¿Considera adecuado un proyecto como Isla Paraíso en el Delta, siendo este un proyecto a favor de mantener y contener el medio ambiente actual, sin interferencia de alto impacto como puede ser el Dragado de Ríos y arroyos?
Sugerencias

- ¿Llamaría isleños a los nuevos residentes de este proyecto? Sí, no, ¿Por qué?

Sin querer extender demasiado en las preguntas, sólo incluimos las relevantes para el trabajo y la más importante para determinar la receptividad. Aclarando eficientemente a los encuestados el desarrollo de nuestro proyecto, hemos tenido una receptividad más que positiva desde lo que en un principio parecía un claro “NO”.

Más del 75% de los encuestados (una cifra superior a 2500 encuestados residentes permanentes del Delta) confía en que un proyecto con claridad y honestidad (muy utilizado en las encuestas) puede llevarse a cabo. Priorizando casi en su totalidad el cuidado y disfrute adecuado del Delta. Sugiriendo tratar de tener lo mínimo e indispensable de impacto en el medio ambiente, sugiriendo embarcaciones a vela como contribución al cuidado del medioambiente, teniendo en cuenta su cercanía con la ciudad consideran prescindible las embarcaciones motorizadas. De las consultas más incluidas por fuera del cuestionario obtuvimos la siguiente: ¿van a construir un puente para cruzar a la isla? viendo esta modalidad totalmente inviable e invasora que surge desde hace años como amenaza para el Delta. Sabiendo que las normas no permiten una conexión entre continente y las Islas del Delta, y aclarando una vez más nuestras intenciones de no modificar ni dañar el medioambiente Isleño, los encuestados quedaban una vez más satisfechos y con receptividad favorable al proyecto, indicando que ellos ya viven en un espacio que “otros” intentan recrear sin el mismo resultado, haciendo referencia a los intentos artificiales de recrear un espacio estilo Delta en continente reconociendo su trabajo para lograr esa similitud, pero sabiendo que nunca se logrará realmente el resultado esperado, siendo que la naturaleza del Delta es único e irrepetible por esos proyectos. En cuanto a la siguiente consulta, fue respondida con ambigüedad, varios indicaron que sí desde un principio y otros interpusieron un plazo: “después de unos meses van a entender lo que significa ser isleño, y tener sentido de pertenencia con el Delta” Destacamos de que menor o mayor medida el ser catalogados como “isleños” corresponde proporcionalmente al grado de compromiso y admiración del espacio donde uno vive, y según los residentes permanentes actuales, no tarda en llegar, y coincide con nuestro slogan: un mundo diferente.

Accesos

Desde la Capital Federal, distante 32 km., por el Ramal de Acceso a Tigre de la Ruta Panamericana.

Por la Avenida Libertador y luego Avenida Cazón pasando por los vecinos Partidos de Vicente López, San Isidro y San Fernando.

Por Ferrocarril Gral. B. Mitre desde la estación Retiro.

Desde Constitución, con la línea 60 de transporte colectivo.

Desde el Norte, por la Ruta Panamericana y Ruta Provincial N° 27.

Desde el Norte, por la Ruta Panamericana y Ruta Nacional N° 197.

Como anticipamos anteriormente, el estacionamiento estará ubicado en el Puerto de Frutos en la calle Pedro Guareschi 24, Tigre. El mismo contará con un espacio para estacionar más de 200 automóviles.

Conjuntamente el muelle privado del complejo estará en la salida del estacionamiento con servicio de cruce fluvial al complejo 24hs.

El complejo contará con una bahía capaz de albergar unas 50 embarcaciones privadas, con lo posibilidad de contratar servicio en diferentes guarderías ubicadas en continente para manejarse por cuenta propia, como lo son Albardón, Sarthou, Paglietini y Canestrari entre muchas otras como pueden ser los Clubes San Fernando y San Isidro que cuentan con amarras con salida al Río Luján.

Además del servicio 24hs de cruce fluvial se deba agregar la posibilidad de cruzar con lancha colectiva desde la estación fluvial de Tigre a solo 5 minutos, el mismo es pago pero cuenta con descuento en el valor del pasaje para residentes isleños, la frecuencia de dicho servicio es de 7 AM a 21 PM.

Cantidad de gente

El complejo estará compuesto por 150 casas residenciales para familia tipo, en lotes de 600 m² y otras 50 viviendas Duplex, en lotes de 300 m² cada vivienda. Totalizando la cantidad de 105.000 m² destinados a viviendas. La cantidad de gente puede alcanzar hasta los 700 residentes permanentes. Dejando libre la cantidad de 68.600 m² para espacios comunes, caminos, amenities, etc.

Impacto ambiental y marco legal

Según el Plan de Manejo ISLAS DEL DELTA - TIGRE (2009:7):

El Delta es tal vez uno de los territorios más singulares y complejos de la región. Al analizar sus potencialidades advertimos que su existencia acumula múltiples significados y sentimientos para todos, especialmente para los habitantes de Tigre, y por esa razón es emblema de una identidad histórica que es necesario proteger y proyectar hacia el futuro bajo la clara consigna de la protección de sus atributos patrimoniales.

El Municipio se ha propuesto realizar, en dos etapas, el Plan de Manejo del Delta para establecer las regulaciones necesarias para ordenar los usos del suelo a fin de proteger las condiciones de calidad paisajística y ambiental propias y diseñar la estrategia de desarrollo sustentable, identificando programas y proyectos que permitan generar oportunidades tendientes a mejorar la calidad de vida de los que lo habitan y lo visitan. Al mismo tiempo establecer mecanismos eficientes para controlar y corregir eventuales efectos negativos resultantes de proyectos de desarrollo y de las obras de infraestructura necesarias.

1. Las problemáticas de la primera sección del Delta

En las últimas décadas, se ha incrementado notablemente la actividad turística en las islas, favorecida por el crecimiento simultáneo del parque automotor y náutico, así como por nuevos accesos terrestres del área metropolitana, que encausan crecientes contingentes con destino a los embarcaderos y guarderías terrestres. Las demandas de nuevas comodidades residenciales y de servicios en las islas, sumadas a la carencia de un marco regulatorio apropiado para el sector, ha llevado a un crecimiento desordenado, que podría poner en peligro su rol ambiental.

La desidia que ha caracterizado la actuación municipal en el Delta, hasta el año 2007 es elocuente:

- El ordenamiento territorial en el Delta del Paraná no es considerado en las normas. El Artículo 59º de la Ley 8.912, cuando refiere la creación o ampliación de núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, hace mención a que “la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas”, sin que posteriormente hayan sido definidas por otras normativas posteriores, provinciales o municipales;
- Hasta 2007, no existía Delegación Municipal que atendiera a este territorio ni había sido elegido ningún residente como Concejal electo;
- Hasta 2010, no existía servicio de recolección de residuos en el Delta ni los contribuyentes isleños pagaron jamás tasas municipales por servicios urbanos;
- Según estimaciones del municipio, se ha comprobado por imágenes satelitales del 2010 más de 800.000m² sin declarar.

La población, numerosas ONG y el Municipio han manifestado su preocupación por este estado de cosas. El desarrollo de las islas no debe constituir una amenaza para las mismas por falta de reglas que encaucen su manejo. Se debe combinar crecimiento y preservación mediante instrumentos de

planificación que orienten la gestión de las islas en un marco de sustentabilidad ambiental. Este rol debe cumplir el Plan de Manejo de las Islas del Delta de Tigre.

2. La iniciativa municipal

En abril de 2010, el Municipio de Tigre a fin de abordar esta asignatura pendiente con adecuado respaldo científico y técnico, en el marco de un proceso participativo de planeamiento suscribió un convenio de Asistencia Técnica con la Universidad Tecnológica Nacional, Regional Gral. Pacheco, para desarrollar el asesoramiento y/o trabajos necesarios para implementar la puesta en vigencia del “Plan de Manejo del Delta de Tigre”. Para el verano siguiente finalizaron sus trabajos los equipos técnicos contratados mediante el convenio referido.

En el mes de abril del año 2011 se presentaron los lineamientos preliminares del Plan de Manejo de Islas del Delta de Tigre, que avanza en la fijación de las normas para preservar el Delta. El Intendente Sergio Massa entregó al Presidente del Concejo Deliberante y a los presidentes de los bloques políticos de Tigre los estudios realizados para su posterior discusión y sanción.

El 13 de mayo de 2011, el HCD aprobó por unanimidad, con el acompañamiento de todos los bloques políticos, la ordenanza 3178/11, promulgada por el Decreto 696/11, que establece un “Régimen de Protección Cautelar Ambiental en la Localidad Delta de Tigre”, conforme los postulados del “Informe Plan de Manejo Etapa I Pre-Diagnóstico y Protección Cautelar del Área del Delta”(Convenio de colaboración Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional General Pacheco y Municipio de Tigre) obrante en el

expediente H.C.D. 26/2011, 4112-35.535/2011, registrado por Resolución Secretaría de Gobierno N° 830/10.

El valor trascendental de esta norma es la declaración e institucionalización de éstos postulados, recomendando una serie de ejes estratégicos a los que deberán responder el Plan en su redacción definitiva. En sus anexos, contiene además el texto de un proyecto de ordenanza cautelar, el que al no estar aprobada explícitamente como norma supone cierta incertidumbre respecto de su valor formal reglamentario hasta tanto se redacte, apruebe y homologue la norma definitiva.

3. Una experiencia aleccionadora

En paralelo a estos avances, se desarrollaba un conflicto auspiciado por distintas organizaciones civiles en sede del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 1 de San Isidro que cuestiona la aprobación de un proyecto de urbanización en la Primera sección de islas (Colony Park), circunstancia que resultó muy valiosa para exteriorizar posiciones de todo tipo respecto a cierta antropización en marcha, en general adversas a la misma al punto de merecer un amplio rechazo manifestado por distintos representantes municipales de Tigre, de organizaciones no gubernamentales, de universidades y colegios profesionales, y vecinos en la Audiencia Pública convocada por el OPDS por requerimiento Judicial. El propio Organismo concluyó con una resolución que deniega la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto urbanístico solicitada por la firma promotora, en el marco de la Ley del Medio Ambiente N° 11.723 e íntima a la firma a presentar un plan de acciones ejecutivas tendientes a la recomposición del ambiente a su estado previo a las intervenciones y los recursos naturales del predio afectado al emprendimiento, el cual se encuentra actualmente clausurado por el juzgado interviniente.

En el marco de este dinámico proceso socio político, se inicia a instancias del HCD la presente etapa del Plan de Manejo del Delta, tendiente a formular y precisar los alcances de esta protección cautelar y a concretar la sanción de la totalidad de normativas e instrumentos constitutivos de un efectivo y definitivo Plan de Manejo.

4. Los objetivos del Plan

Los objetivos iniciales de la Primera Etapa del Plan de Manejo, tanto operativos como generales, en el marco de su tarea de formulación de un diagnóstico preliminar y del establecimiento de lineamientos estratégicos para su desarrollo, fueron definidos de esta manera en el trabajo de la Fundación Integración:

1. Complementar, sistematizar y estructurar toda la información existente sobre el área.
2. Formular lineamientos que orienten las políticas del Municipio para el sector, proponiendo distintos instrumentos y acciones.
3. Proteger la calidad ambiental de las islas del Delta en sus atributos naturales y antrópicos, reconociendo el rol ambiental en la región.
4. Conciliar esta protección con el desarrollo sustentable del área.
5. Retener la población permanente y mejorar su calidad de vida.

Concretada la Primera etapa, la ordenanza 3178/11, denominada “Régimen de Protección Cautelar Ambiental en la Localidad Delta de Tigre”, constituyó un avance notable respecto de las definiciones del Gobierno local para con el área insular de Tigre al asumir como ejes estratégicos:

- Preservar el humedal y el recurso agua;
- Adecuar la antropización a las condiciones ambientales del lugar;
- Regularizar la situación dominial de los inmuebles;
- Favorecer el arraigo y la inclusión de la población actual, como su integración;
- Estudiar la tipología de ocupación más adecuada al territorio;
- Mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad;
- Mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad;
- Propiciar la protección del patrimonio natural y cultural de las islas
- Establecer pautas de localización y modalidades constructivas;
- Tender a la sustentabilidad económica del área;
- Mejorar las actividades culturales y el esparcimiento para la población de las islas;
- Coordinar las acciones entre jurisdicciones que poseen competencias en el territorio;
- Mejorar la percepción del delta
- Promover mecanismos de participación.

De las problemáticas recapituladas y valoradas en el informe del Proceso Participativo trabajado por la Fundación Metropolitana, se destacan una serie de cuestiones, programas y acciones que sustentarán y conformarán el Plan y que colaborarán para redefinir los alcances de su segunda etapa. A saber:

- Establecer un Código de Desarrollo Urbano-ambiental,
- Reglamentar las obras y construcciones dictando un Código de Edificación particular para la 1° sección del delta,
- Establecer un Programa de Preservación de l Patrimonio Isleño para la 1° sección del delta,
- Establecer un Plan de Manejo Ambiental para la 1° sección del delta

- Establecer un Plan de accesibilidad y Movilidad para la 1° sección del delta
- Potenciar las políticas de desarrollo turístico bajo criterios de sustentabilidad ambiental
- Potenciar las políticas de promoción de la producción local, promoviendo la sustentabilidad socioeconómica y el arraigo de los isleños.
- Formular Planes de contingencia ante a grandes inundaciones y contra incendios y promover la transformación del destacamento en comisaría.
- Promover la calidad de vida isleña mediante un programa de extensión y cualificación de la infraestructura de servicios
- Estudio económico para establecer un nuevo régimen tributario
- Revisar y redefinir la presencia del gobierno local en las islas y la representatividad política de los isleños median un nuevo modelo de gestión.

5. El Plan de Manejo definitivo

El objeto de esta etapa es la institucionalización definitiva del Plan de Manejo del Delta de Tigre (1° sección de islas del Delta del Paraná), por parte del Honorable Concejo Deliberante sancionando la normativa urbana pendiente, bajo forma de varias ordenanzas, en las que estarán incluidas las herramientas específicas necesarias para alcanzar las metas oportunamente propuestas por el gobierno municipal y aprobadas por el propio Concejo en su sanción cautelar. Se espera una labor fuertemente colaborativa entre los concejales y el Departamento Ejecutivo, así como una amplia participación ciudadana en los debates de Comisión en el HCD. Esta etapa culminará con la sanción de las siguientes ordenanzas, como normativas ordenadoras de carácter definitivo serán: las Bases del Plan de Manejo; el Código urbano Ambiental; el Código de Edificaciones; el Plan de Manejo Ambiental; el Código de Protección

Patrimonial y el Plan de Accesibilidad y Movilidad. Sus contenidos mínimos y alcances serán:

- Bases del Plan de Manejo Una vez redactado será aprobado como anexo de una ordenanza que lo sancione aunque para obtener su plena vigencia jurídica deberá ser homologada por Gobierno provincial a través de un decreto del gobernador conforme el Art. 83° del decreto Ley 8912/77.

Su formulación incluirá: la formulación de escenarios urbanos tendenciales, considerando contextos alternativos de expansión, estancamiento o retracción, y posicionamiento ante un escenario deseable, la definición de lineamientos generales del nuevo modelo, su desarrollo urbano-territorial y su inserción regional; la identificación de áreas y sitios de oportunidad para la antropización, la producción y la protección; la definición de criterios para el completamiento del área antropizada según expectativas demográficas y capacidad de las infraestructuras; la definición de criterios para el tratamiento de las barreras frente a la movilidad; la propuesta de estructura de movilidad fluvial y peatonal interna y externa, definición de accesos y sistema de movimientos; la propuesta de sistema de equipamientos públicos; la incorporación de la propuesta de valorización, protección y manejo integrado de los recursos patrimoniales históricos y paisajísticos locales, la propuesta de criterios de zonificación, usos y ocupación del suelo, coherentes con la estructuración territorial propuesta; la formulación y desarrollo del nuevo modelo de ordenamiento y gestión urbano-territorial para el Delta y su modalidad de gestión; la enunciación de proyectos y programas sectoriales destinados a fortalecer el modelo en materia de medio ambiente, infraestructura, turismo y producción sustentable, movilidad y vivienda sustentable; la redefinición de metas de planificación en el corto, mediano y largo plazo; la formulación de compromisos políticos y

presupuestarios a afectar consecuentemente y la producción de la cartografía correspondiente al modelo urbano territorial propuesto.

- Código Urbano Ambiental. Pieza clave del Plan de Manejo y emergente de él como norma específica, una vez redactado será aprobado como anexo de una ordenanza que lo sancione aunque para obtener su plena vigencia jurídica deberá ser homologada por Gobierno provincial a través de un decreto del gobernador conforme el Art. 83° del Decreto Ley 8912/77.

Su principal objetivo será normar el uso del suelo y regular el proceso de antropización. Podrá discriminar el tipo y grado de impacto del desarrollo estableciendo zonas conforme su grado de fragilidad. Deberá impedir que se construya en el centro de las islas, regular la ocupación de las costas, establecer patrones para el parcelamiento y facilitar la reconversión de los hechos preexistentes contradictorios con el espíritu de la norma. Regulará la producción por zonas a fin de fortalecer ciertas áreas y al Puerto como espacio de referencia de la actividad. Establecerá un Programa de tratamiento de líquidos cloacales y efluentes líquidos contaminantes generados por viviendas, establecimientos y embarcaciones, fijando patrones tecnológicos especiales para los respectivos sistemas de tratamiento, en asociación con las empresas prestatarias. Establecerá un programa de movilización del suelo priorizando la regularización dominial de los residentes, la inscripción al dominio municipal de las tierras fiscales o vacantes, al incorporación al fisco de las tierras abandonadas y la actuación municipal en el mercado inmobiliario como agente activo. Los efectos de este programa no sólo contribuirán a afincar a los pobladores, a regularizar y transparentar el mercado de suelo sino que incrementarán el patrimonio municipal por incorporación de activos, captación de plusvalías e incremento de la recaudación. Establecerá un código de habilitaciones específico para el delta, como norma autónoma o como capítulo

especial del Código vigente, aplicable a cualquier emprendimiento y orientado a sostener la sustentabilidad ambiental y social del ecosistema y el racional uso de los bienes naturales.

- Código de Edificación Otra pieza clave del Plan de Manejo y emergente de él como norma específica, una vez redactado será aprobado como anexo de una ordenanza que lo sancione para obtener valor jurídico.

Se basará en: a) Respeto del paisaje autóctono y de la fisonomía de las islas; b) Respeto de la vegetación actual; c) Uso racional de los materiales y d) Uso de sistemas y materiales constructivos locales. Deberá prohibir algunas prácticas, desalentar otras e incentivar, a través de premios, las más adecuadas. Por Ej.: Incentivar la construcción en madera, especialmente locales; establecer fundaciones y empalizadas adecuadas; establecer la cota de habitabilidad por sobre el nivel de inundación sólo mediante construcciones palafíticas, incluyendo pasarelas; reglamentar el uso del nivel del suelo; especificar patrones tecnológicos de bajo impacto para los desagües, la potabilización de agua, el uso de motores e instalaciones térmicas; establecer estándares mínimos de aislamiento térmico para reducir el gasto energético; incentivar el uso de energías alternativas (solar, hidráulica, etc.), establecer las técnicas y los alcances de rellenos, excavaciones y dragados. Deberá considerar las características especiales del área para la administración de los permisos y fiscalizaciones de obras de construcción.

- Plan de Manejo Ambiental, Otro emergente del Plan de Manejo del Delta como norma específica que, una vez redactado, será anexo de una ordenanza que lo sancione para obtener valor jurídico.

Fundado en los principios de insularidad, transparencia hidráulica, aprovechamiento sustentable, preservación del humedal y de la biodiversidad autóctona, regulará el desmonte indiscriminado así como el movimiento de

suelos, la construcción de terraplenes, endicamientos, rellenos, pólderes, etc. a fin de conservar la cota natural de las tierras y mantener la transparencia hidráulica de las islas. Prohibirá la realización de lagos o lagunas artificiales y/o alumbrar aguas salobres o saladas (que se produce al alcanzar la napa). Asimismo regulará los refulados por dragado de ríos y arroyos. Deberá organizar la Gestión Ambiental. Deberá generar conciencia ambiental a partir de diversos programas y actividades, contemplando la manutención de áreas naturales protegidas y políticas educativas a todo nivel para el manejo, reciclaje y reutilización de residuos, aguas servidas, emisiones de humo, involucrando a residentes y turistas. Instituirá un Registro de empresas de dragado, incluyendo a las areneras, para contribuir al control de estas actividades críticas. En materia de protección deberá establecer el análisis de cada proyecto de desarrollo para el área bajo el criterio de “efecto sinérgico” y exigir que ciertos proyectos posean un Plan de Gestión Ambiental y Social, tanto para la etapa de construcción como para la etapa de operación o explotación. Regulará la publicidad visual o sonora y la iluminación pública para proteger el paisaje. En materia de reparación deberá programar el recupero de áreas naturales, la reforestación autóctona, el tratamiento de los desechos cloacales, la limpieza de las aguas y establecer una política permanente y activa de para revertir, en todos los ámbitos, la contaminación de los Ríos Reconquista y Luján. Deberá contemplar la mitigación de los daños preexistentes y el reemplazo gradual de tecnologías contrarias al ambiente natural.

- Código de Protección Patrimonial Norma específica emergente del Plan de Manejo del Delta que, una vez redactado, será anexo de una ordenanza que lo sancione para obtener valor jurídico.

Su redacción comprenderá tareas de estudio de campo y confección de diagnóstico. Contendrá un inventario patrimonial; evaluará las construcciones

áreas patrimoniales, determinará áreas de protección patrimonial ambiental y de valor identitario. Propondrá recorridos patrimoniales y proyectos particularizados para valorizar áreas.

- Plan de accesibilidad y Movilidad Norma específica emergente del Plan de Manejo del Delta que, una vez redactado, será anexo de una ordenanza que lo sancione para obtener valor jurídico, si se resuelve la complejidad de coordinar y articular a las instituciones con competencias concurrentes.

Deberá promover el incremento de la oferta de transporte fluvial, mediante incentivos y la conformación de una flota pública mínima que garantice la atención de emergencias en salud, seguridad y asistencia ante incendios, así como la multiplicación de muelles públicos en orden a proveer mayor y mejor accesibilidad. Garantizará la circulación y la atravesabilidad de los residentes y turistas estableciendo una trama peatonal del área más antropizada del Delta, reforzando la protección de los caminos de sirga existentes y creando algunas sendas pasantes en ciertas islas mediante la afectación de parcelas a espacios circulatorios, así como promover la construcción de puentes para uso peatonal exclusivamente sobre cursos de agua menores. Establecerá la prohibición de redes viales vehiculares y la vinculación al continente por medio de puentes, túneles, transbordadores o similares. Propondrá una autoridad regulatoria del transporte fluvial público de pasajeros con supremacía municipal en su constitución para ordenarlo y cualificarlo conforme los lineamientos estratégicos del plan. Evaluará la oportunidad y/ o pertinencia de ordena las vías de navegación a través de un Código de Navegación que prevea todas las cuestiones críticas específicas como: Regulación de velocidades, fiscalización del tránsito, determinación de circuitos diferenciados, establecer limitaciones a determinadas embarcaciones, regular la localización y características de los

muelles, regular el impacto sonoro de los motores o el control de descargas contaminantes.

6. Las dimensiones del documento

Este Documento Base fue confeccionado resumiendo el contenido del Informe definitivo de los consultores convocados por la Fundación Integración, a los efectos de facilitar la socialización de sus contenidos con todos los Concejales y todos los actores que participarán en el proceso de formulación de los proyectos de ordenanzas, nivelar el conocimiento alcanzado por la administración municipal sobre las islas de la primera sección y compartir los lineamientos estratégicos alcanzados. Los textos aquí editados fueron extraídos de estos documentos respetando fielmente su redacción a excepción del Marco General y del Marco Institucional correspondiente al Plan de Manejo, redactado por Laila Robledo, Alejandro Rossi y Norberto Iglesias.

- **Beneficios / Servicios**

A continuación enumeramos los *amenities* más relevantes que tendrán a disposición los residentes del mismo:

- Proveeduría
- Bicicletas de uso común
- Wifi en todas las áreas del barrio
- Piscinas y solarium
- Club para práctica de deportes náuticos sin motor
- Senderos peatonales y bici-sendas
- Canchas multi-deporte
- Club Houses en formato de SUM de usos mixtos

- Reservas naturales
- Amarras
- Muelle de uso común
- Gimnasio
- Seguridad 24hs
- Caminos internos pavimentados
- Agua potable (planta potabilizadora)
- Sistema de grupos electrógenos de emergencia
- Sistema de recolección de residuos (municipal)

Arquitectura y diseño

Si bien no está prohibida la construcción tradicional (ladrillo y cemento) nuestro proyecto incentiva la construcción en madera o construcción en seco. Las cuales podrán ser de hasta 2 pisos construidas en no más de 200 m² del lote. El diseño de las mismas corresponderá al estilo clásico americano.

En donde el paisajismo es una pieza fundamental para la preservación del medio ambiente isleño; estará destinada a conservar las especies autóctonas y sumar alguna de ellas que en el área no se encuentren.



Figura 12: Imagen casa modelo

Diferencias del proyecto con Venice y Colony Park

Analizando los dos proyectos inmobiliarios mencionados, podemos corroborar que el de mayor similitud es el Colony Park, siendo este un proyecto inmobiliario situado en el Delta, el mismo se encuentra totalmente parado en obras por su incorrecta implementación de construcción, llevando a cabo casi con torpeza el desarrollo del mismo, sin tener en cuenta las disposiciones municipales y de prevención del medio ambiente sobre todo, comenzando con dragados que han modificado considerablemente el cauce de los ríos, algo totalmente inaceptable aquí, como en cualquier otro espacio de preservación de humedales.

Cabe destacar que el mismo sirve claramente para prevenir y tener en cuenta los requisitos para llevar a cabo el desarrollo inmobiliario en el Delta, siendo este proyecto un claro fracaso.

La principal diferencia entre nuestro proyecto y Venice, radica en la ubicación, nos diferenciamos por realizar verdaderamente un espacio de viviendas en armonía con la naturaleza en el Delta, sin tener que trasladar el paisajismo del Delta al continente. Situándonos de lleno en el Delta, ofrecemos a los residentes ser parte de la comunidad isleña.

Otra de las diferencias con Venice es la desconexión del día a día de la ciudad. Obteniendo también una mayor seguridad estando en el Delta por sobre el continente, sabiendo que la tasa de inseguridad cae considerablemente en relación al actual en continente. Estableciendo la seguridad como uno de los puntos considerado por cada residente que elige como vivienda un espacio cerrado y exclusivo.

Por estas razones entre otras creemos que nuestro proyecto es único y diferenciado de los demás, siendo que no creamos espacios artificiales para establecer un contacto con la naturaleza, sino que estamos inmersos dentro de ella y actuando de manera armónica para apreciar su belleza y nutrirnos de las mismas, tratando de tener el menor impacto posible en conjunto con el marco impuesto por las autoridades encargadas de regularizar el urbanismo en el Delta. Y como principal diferencia marcada claramente en nuestra Visión, "ser el primer Country reconocido por su ubicación en el Delta de Tigre". Tomando esto como sentido de pertenencia hacia el Delta, mientras los demás intentan recrear un paisajismo asemejado al Delta, sin contar con lo principal: la naturaleza del Delta.

6. CONCLUSIONES

En la introducción de nuestro trabajo nos planteamos ciertos objetivos que fueron desarrollados en el mismo. Partiendo de la receptividad y resistencia propuesta a futuros residentes del proyecto y residentes permanentes actuales del Delta, el cual se formó desde una encuesta para ambos, comenzamos a obtener resultados que nos permitieron arribar a la conclusión de que Isla Paraíso pueda ser un proyecto viable. Entendiendo las dificultades y principales resistencias obtenidas en meses de encuestas activas para ambos perfiles, nos ayudó notablemente en considerar la factibilidad del proyecto sin adentrarnos demasiado en el trasfondo financiero del proyecto, por el contexto económico actual del país, el cual arrojaría solo supuestos ante el cambio constante de la actividad económica. También sabiendo que es el próximo paso a seguir en caso de llevar a la realidad el presente proyecto, buscando inversiones adecuadas para la magnitud del proyecto en conjunto con los aportes de sus futuros residentes.

Entendimos con creces la influencia del medio ambiente del Delta, el cual debe ser respetado, entendiendo la riqueza que la naturaleza representa como recurso de valor agregado a una mejor calidad de vida, planteando el proyecto sin tener mayor incidencia en su ecosistema, adaptando y comenzando el mismo haciendo hincapié en la correcta implementación de los recursos que ésta ofrece para cumplir con las disposiciones y marco impuestos por las autoridades abocadas a ella.

Realizamos un estudio que permite considerar que el proyecto es posible de desarrollar en el futuro. Tomando como iniciativa ofrecer una mejor calidad de vida en un entorno de naturaleza pura que ofrece tranquilidad y un nuevo entorno para vivir inmersa en ella, sin recurrir a intentos de recrear estos espacios artificialmente.

Concluimos el trabajo ofreciendo soluciones a la mayoría de los problemas o conflictos identificados con respecto a vivir en el Delta tigrense, facilitando las de primera necesidad para equiparar las ofrecidas en proyectos similares en continente, siendo la accesibilidad el primer punto problemático entre varios.

Los antecedentes que hemos expuesto fueron y serán de gran ayuda para dar curso al proyecto en un futuro, si así se decide. Nos permitió enfocar el proyecto en las deficiencias que estos tuvieron en los suyos en particular.

En lo personal y como residente permanente en el Delta durante más de 20 años, este trabajo me permitieron reconocer ese valor agregado en la calidad de vida que me ofrece mi entorno, que a veces no es valorado o reconocido como tal. Pienso, y como la mayoría de mis pares isleños, que el Delta es un mundo diferente y no tenemos por qué tener miedo de mostrarlo y ofrecer ser parte de este mundo diferente a aquellas personas que sienten la necesidad de cambiar su manera de vivir, en un ambiente de naturaleza pura y real como lo es el Delta de Tigre.

6. BIBLIOGRAFÍA

Páginas de Internet:

El Delta es el lugar que elegimos para vivir y disfrutar por ser tal como es

http://actualidaddetigre.com/index.php?option=com_content&view=article&id=436:el-delta-es-el-lugar-que-elegimos-para-vivir-y-disfrutar-por-ser-tal-como-es&catid=46:medio-ambiente&Itemid=65

Revista la isla del delta

<http://www.laisladelta.com.ar>

Libro de tigre

<http://www.librodetigre.org/index.html>

Foro isleño

<http://www.foroislero.com.ar/>

Antecedentes

http://www.destinoterra.com/para_viajeros/nota_articulo.php?nota=7&tit=..

<https://www.cronista.com/negocios/Tras-el-fin-de-un-conflicto-se-vuelven-a-desarrollar-barrios-nauticos-en-Buenos-Aires-20170105-0026.html>

http://m.infoban.com.ar/despachos.asp?cod_des=14963

<https://www.lanacion.com.ar/1977869-con-reformas-reanudan-un-proyecto-inmobiliario-en-tigre>

<https://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/1-210592-2012-12-26.html>

http://geousal.usal.edu.ar/archivos/geousal/docs/ab_segundo_-fermepin.pdf

<https://www.tiempoar.com.ar/nota/los-junqueros-del-delta-sitiados-por-un-polemico-proyecto-inmobiliario>

<http://www.unsam.edu.ar/tss/fuego-en-el-delta/>

Informe Final Fundación Integración

<https://www.yousendit.com/download/QIVqbUpRMm1wTVZjR01UQw>

Informe Final del Proceso Participativo de Fundación Metropolitana

<https://www.yousendit.com/download/QIVqbUpRMm1tMEtxV2NUQw>

Ecosistema y humedales

http://geousal.usal.edu.ar/archivos/geousal/docs/ab_segundo_-fermepin.pdf