



DIAGNÓSTICO URBANO SIERRA DE LA VENTANA

PARTIDO DE TORNQUIST

Documento elaborado para la actualización de la normativa vigente
Ordenanza Municipal N.º 1461/02 · Decreto Provincial N.º 1821/02
En el marco del Decreto-Ley 8912/77

SEPTIEMBRE 2026



Presentación

Objetivos

1. Contexto Territorial

- 1.1. Caracterización ambiental
- 1.2. Inserción territorial de la localidad
- 1.3. Dinámica poblacional

2. Análisis urbano

- 2.1. Medio natural
- 2.2. Forma y ocupación urbana
 - 2.2.1. Trazado y subdivisión
 - 2.2.2. Espacios verdes
 - 2.2.3. Ocupación del suelo
 - 2.2.4. Usos del suelo
 - 2.2.5. Tejido urbano
- 2.3. Infraestructura y equipamiento
 - 2.3.1. Infraestructura circulatoria
 - 2.3.2. Infraestructura de servicios
 - 2.3.2.1. Agua
 - 2.3.2.2. Cloacas
 - 2.3.2.3. Gas
 - 2.3.2.4. Energía eléctrica y alumbrado público
 - 2.3.2.5. Pavimento
 - 2.3.3. Equipamiento social
 - 2.3.4. Iniciativas públicas de intervención en la infraestructura y el equipamiento
- 2.4. Recursos para el desarrollo del turismo
 - 2.4.1. Recursos naturales, culturales y actividades
 - 2.4.2. Servicios
- 2.5. Regulación del uso y ocupación del suelo actual
 - 2.5.1. Normativa con convalidación provincial

3. Síntesis Diagnóstica

- 3.1. Evaluación de la normativa vigente
- 3.2. Estructura urbana
- 3.3. Conflictos
- 3.4. Potencialidades
- 3.5. Tendencias

4. Anexo Planos

Índice de planos

Análisis urbano

1. Medio natural
2. Trazado y subdivisión
3. Ocupación del suelo
4. Porcentaje de ocupación del suelo
5. Usos del suelo

Infraestructura

6. Estructura circulatoria
7. Infraestructura de servicios: Agua
8. Infraestructura de servicios: Cloacas
9. Infraestructura de servicios: Gas
10. Infraestructura de servicios: Energía eléctrica
11. Infraestructura de servicios: Alumbrado público
12. Infraestructura de servicios: Pavimento

Recursos para el desarrollo del turismo y equipamiento

13. Equipamiento comunitario, recursos y servicios para el desarrollo del turismo

Regulación del uso y ocupación del suelo actual

14. Zonificación vigente – Ordenanza Municipal N°1.461/02, convalidación provincial N°1.821/02

Síntesis urbana

15. Estructura física urbana
16. Conflictos, potencialidades y tendencias

Índice de figuras

1. Regiones naturales de la Provincia de Buenos Aires
2. Ubicación Partido de Tornquist en la Provincia de Buenos Aires
3. Sistema de vinculación vial de la región
4. Total población (resultados provisionales Censo 2022)
5. Variación relativa Censo 2010/resultados provisionales Censo 2022
6. Evolución de la ocupación urbana y periurbana – Año 2010
7. Evolución de la ocupación urbana y periurbana – Año 2016
8. Evolución de la ocupación urbana y periurbana – Año 2019
9. Evolución de la ocupación urbana y periurbana – Año 2021
10. Evolución de la ocupación urbana y periurbana – Año 2024
11. Curvas de nivel
12. Barrios de la localidad de Sierra de la Ventana

Índice de cuadros

1. Resultados de población en Censos 2001/2010/2022 y variaciones intercensales
2. Ocupación parcelaria por barrio

Índice de gráficos

1. Ocupación turística en Sierra de la Ventana en 2026

Presentación

El presente trabajo surge a partir de la iniciativa municipal de elaborar en forma conjunta con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno, un diagnóstico para el ajuste y actualización de la normativa vigente en materia de ordenamiento territorial en la localidad de Sierra de la Ventana.

Desde el año 2002, el Partido de Tornquist cuenta con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Comarca de Sierra de la Ventana (Ordenanza No 1461/02, Convalidada por Decreto Provincial No 1821/02), y se buscará actualizar el instrumento normativo para la localidad de Sierra de la Ventana a partir del ajuste de su Plan de Ordenamiento Urbano como la herramienta más completa y avanzada que posibilitará una visión integrada. Se pretende la revisión del plan vigente para la localidad, en tanto ya tiene más de 20 años de vigencia y diversos procesos urbanos demostraron la necesidad de un ajuste que satisfaga las necesidades sociales y económicas de la población.

A fin de lograr una correcta actualización de la regulación del suelo y ocupación, atendiendo a las características diferenciales del territorio, se ha elaborado el presente diagnóstico, que estudia las características actuales y tendenciales de la localidad, del ámbito específico y en relación con su contexto regional; además se desarrollarán temas socio-urbanos y sus relaciones, que sirvan para identificar los rasgos estructurales de la ciudad y para la valoración de los problemas, potencialidades y tendencias sobre los cuales es factible una intervención del tipo territorial.

Objetivos

Objetivos generales

Prever un crecimiento y desarrollo ordenado y adecuado a la capacidad de soporte del medio natural; a los efectos de conducir la expansión urbana y la previsión de zonas para el desarrollo de diversas actividades urbanas y periurbanas, acorde a las reales necesidades de los diferentes usos según lo establecido por el marco normativo provincial vigente.

Incluir los aportes de la ciudadanía para conocer las demandas, opiniones y expectativas de la comunidad respecto de la localidad de Sierra de la Ventana y su entorno periurbano.

Objetivos particulares

Completar la información necesaria para la elaboración del Diagnóstico Urbano de la localidad de Sierra de la Ventana desde un enfoque integrador de todos los aspectos urbanos, incluyendo las áreas periurbanas.

Revisar y actualizar las Directrices vigentes de Ordenamiento Urbano e instrumentos de intervención y gestión para el desarrollo de la localidad de Sierra de la Ventana, y la implementación de Programas, Proyectos y Obras Municipales en la misma.

Revisar y actualizar el Plan de Ordenamiento Urbano, como la normativa que reúne los aspectos conceptuales, operativos e instrumentales que rigen el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano; como el marco de aplicación para la propiedad privada y para los bienes del dominio público y privado del Estado en la localidad de Sierra de la Ventana y su entorno.

1. CONTEXTO TERRITORIAL

Para caracterizar la ciudad de Sierra de la Ventana es importante situarla en su territorio de pertenencia, para ello se indagará en su inserción dentro del territorio del sudoeste bonaerense, particularmente en lo relativo a las condiciones ambientales del área, su rol en el sistema de ciudades, las principales características de sus sistemas productivos y su dinámica poblacional.

1.1. Caracterización ambiental

Desde el punto de vista natural la región en estudio pertenece a la zona geográfica del Sistema de Ventania, caracterizado por un paisaje de cerros, cerrillos, arroyos y vertientes.

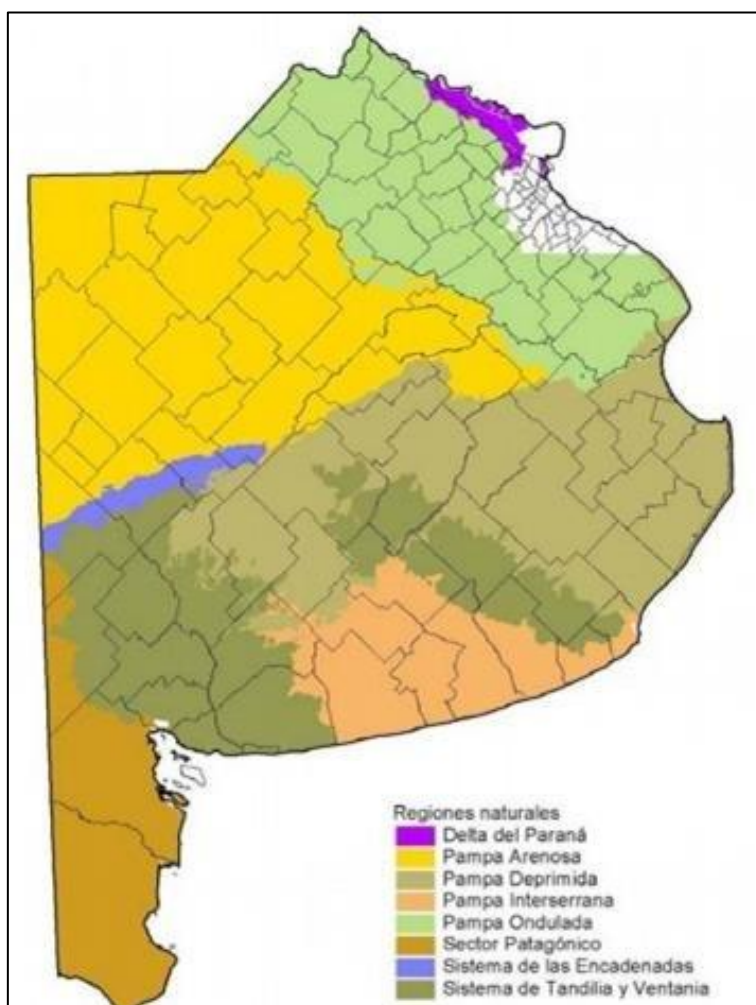


Figura N°01 – Regiones naturales de la Provincia de Buenos Aires.

El Sistema de las sierras de Ventania, es un conjunto montañoso situado en la zona sudoeste del interior de la Provincia de Buenos Aires.

Las sierras tienen 188km de longitud de NO a SE, siendo las más altas de la provincia. Se caracterizan por ser sierras de escasa altura que apenas superan los 1.100 m.s.n.m. Poseen suelos someros y secos y sus mayores alturas se encuentran en el cerro Tres Picos con 1.239 m.s.n.m. y en el cerro Ventana con 1.136 m.s.n.m., cerro del cual proviene el nombre del

cordón montañoso por poseer una formación rocosa en forma de ventana, causada por la erosión eólica, y que fuera declarado Monumento Natural en 1.959.

Dentro del sistema serrano, se encuentra ubicado el Parque Provincial Ernesto Tornquist, que cuenta con una superficie de 6.718 Ha.

1.2. Inserción territorial de la localidad

Desde el punto de vista administrativo, el partido de Tornquist, se encuentra ubicado en la región sudoeste bonaerense. Posee una superficie de 4.183 Km² y limita con los partidos de Saavedra, Puan, Villarino, Bahía Blanca, Coronel Pringles y Coronel Suárez.

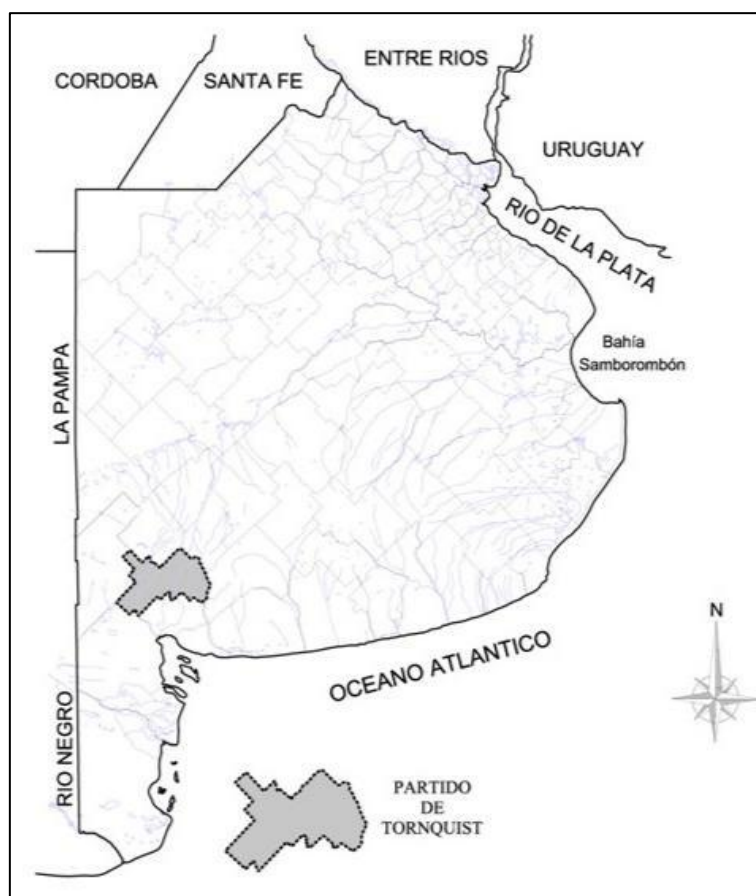


Figura N°02 – Ubicación Partido de Tornquist en la Provincia de Buenos Aires.

En términos de funcionamiento dentro del sistema de ciudades, esta región funciona con la centralidad del aglomerado extenso de Bahía Blanca - Coronel Rosales que concentra un complejo de actividad petroquímica, portuario, científico tecnológico y agroindustrial y articula un territorio que excede el sistema provincial.

En el distrito prevalecen las actividades agropecuarias, coexistiendo con una actividad turística consolidada principalmente en el sector serrano, que constituye uno de los componentes relevantes de la dinámica económica y territorial del Partido.

La ciudad de Tornquist es la cabecera del Partido homónimo. Se localiza aproximadamente a 587 km al sudoeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a 76 km al norte de la ciudad de Bahía Blanca.

Las localidades de Sierra de la Ventana, Saldungaray, Villa Ventana y Villa Serrana La Gruta presentan una marcada vocación turística, asociada a sus recursos naturales, paisajísticos, culturales y recreativos. Esta dinámica evidencia una progresiva extensión hacia la ciudad de Tornquist y su entorno, vinculada tanto a la aparición de nuevos emprendimientos como al fortalecimiento de su relación con el sistema turístico de la Comarca de la Sierra de la Ventana.

Las localidades de Tornquist, Sierra de la Ventana, Saldungaray, Villa Ventana y Villa Serrana La Gruta se encuentran separadas por distancias relativamente reducidas y cuentan con una vinculación vial directa a través de las Rutas Provinciales N°72 y N°76. Esta proximidad y conectividad, sumadas a las relaciones funcionales existentes entre ellas, permiten reconocer la conformación de un sistema urbano integrado.

En este contexto, es posible verificar una evolución sostenida sobre el eje de la RP N°72, particularmente entre Sierra de la Ventana y Saldungaray, donde se observa la localización de diversos desarrollos y emprendimientos vinculados a la actividad y a los servicios turísticos, que evidencian una tendencia hacia una mayor integración entre ambas localidades.

Una dinámica similar se manifiesta sobre la RP N°76, desde el sector de Villa Serrana La Gruta–San Andrés de la Sierra hacia las proximidades de la ciudad de Tornquist. La gradual consolidación de diversos emprendimientos sobre este tramo constituye un indicio de la extensión de las actividades vinculadas al turismo y de la conformación de un nuevo eje de crecimiento, reforzando la vinculación de la ciudad cabecera con el sistema turístico de la Comarca de la Sierra de la Ventana.

Particularmente, Sierra de la Ventana es la localidad más representativa de la actividad turística de La Comarca, se encuentra a 50 km. de la localidad de Tornquist, y actúa como centro de estadía. Se accede a ella a través de las Rutas Provinciales N°72 y 76.

Sierra de la Ventana mantiene una estrecha vinculación territorial y funcional con Villa La Arcadia, perteneciente al partido de Coronel Suárez, de la cual se encuentra separada por el río Sauce Grande, límite entre ambas jurisdicciones. A pesar de esta división administrativa, ambas localidades presentan una dinámica territorial compartida, constituyéndose Sierra de la Ventana como el principal centro del aglomerado por su concentración de actividades comerciales, servicios, equipamientos y oferta turística.

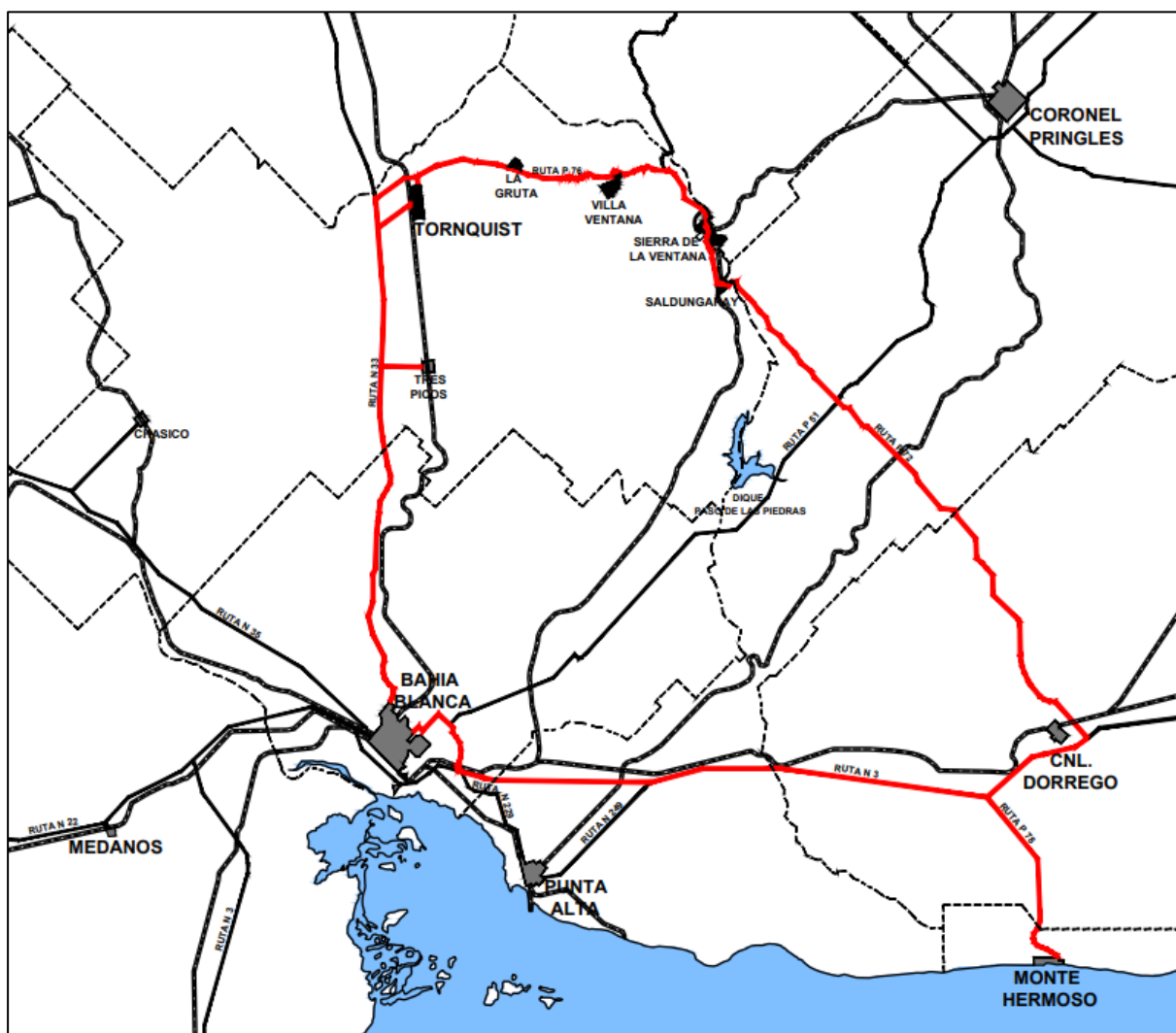


Figura N°03 – Sistema de vinculación vial de la región.

1.3. Dinámica poblacional del partido, la localidad y el sector periurbano interjurisdiccional

En relación con la dinámica poblacional, la región se ha caracterizado durante las últimas décadas por presentar tasas de crecimiento moderadas y, en algunos partidos, incluso variaciones intercensales negativas.

Otro indicador relevante para caracterizar al Partido de Tornquist en su contexto regional es el agrupamiento de los partidos según rangos demográficos. Este análisis permite observar el predominio de jurisdicciones de menos de 75.000 habitantes, entre las cuales se encuentra el Partido de Tornquist. Bahía Blanca constituye la principal excepción dentro de este esquema, superando los 300.000 habitantes y consolidándose como el principal centro urbano de la región.

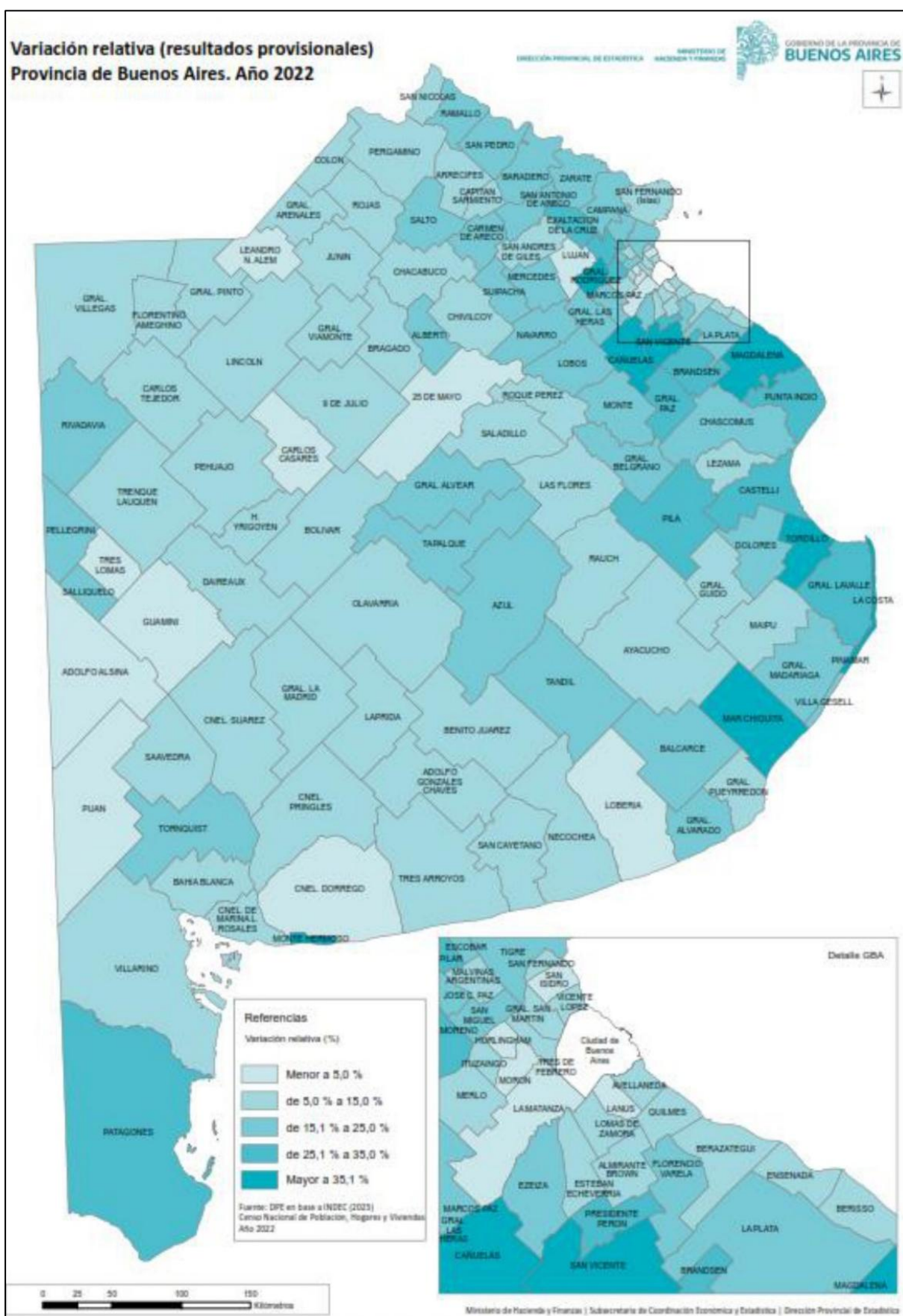


Figura N°05 – Variación relativa Censo 2010/resultados provisionales Censo 2022.
Fuente: Ministerio de Hacienda y Finanzas - Dirección Provincial de Estadística.

En particular, el Partido de Tornquist registró entre 2001 y 2010 un crecimiento poblacional del 8,2%, mientras que en el período intercensal 2010–2022 dicho incremento alcanzó el 15,3%, contabilizándose en el último Censo Nacional un total de 14.669 habitantes.

	Censo 2001	Censo 2010	Censo 2022 (*)
Cantidad de habitantes	11.759	12.723	14.669
Variación intercensal	9,5%	8,2%	15,3%

Cuadro N°01 – Resultados de población en Censos 2001/2010 y 2022 y variación intercensal. Fuente: INDEC.

(*) El resultado del Censo 2022 es provisional.

En el caso particular de Sierra de la Ventana, la caracterización de la dinámica poblacional requiere incorporar otras variables además de la población con residencia permanente. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Municipalidad de Tornquist, la localidad cuenta actualmente con aproximadamente 4.000 habitantes permanentes.

A esta población estable se suma un proceso de radicación de nuevos residentes asociado a las transformaciones económicas y funcionales experimentadas por la localidad y la Comarca durante los últimos años. La consolidación de Sierra de la Ventana como uno de los principales destinos turísticos de la región ha favorecido el desarrollo de actividades económicas y la generación de puestos de trabajo vinculados directa e indirectamente al turismo, la gastronomía, el comercio, los servicios y la construcción, algunos de los cuales han sido cubiertos por población proveniente de otras localidades y distritos.

Asimismo, particularmente a partir del año 2020, la expansión de las modalidades de trabajo a distancia amplió las posibilidades de radicación en localidades de menor escala, permitiendo desvincular, en determinados casos, el lugar de residencia del lugar de trabajo. En este contexto, las condiciones ambientales, paisajísticas y de calidad de vida ofrecidas por Sierra de la Ventana constituyen factores que favorecen su elección como lugar de residencia.

A la población permanente se adiciona, con distinta intensidad a lo largo del año, una importante población no residente asociada a la condición turística de la localidad. Esta particularidad se encuentra estrechamente relacionada con su inserción regional y, especialmente, con su vinculación con Bahía Blanca. La proximidad con el principal centro urbano regional genera un flujo frecuente de visitantes hacia Sierra de la Ventana, tanto para estadías turísticas como para visitas de fin de semana y utilización de segundas residencias.

La incidencia de la población turística puede observarse, en primer término, a partir de la capacidad de alojamiento existente. De acuerdo con información suministrada por la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de Tornquist, Sierra de la Ventana cuenta actualmente con aproximadamente 2.938 plazas de alojamiento turístico.

Los registros de ocupación correspondientes al año 2026 permiten observar importantes variaciones en los niveles de ocupación a lo largo del año, con incrementos significativos durante períodos vacacionales, fines de semana largos y otras fechas de elevada afluencia. Los datos relevados evidencian, de esta manera, una marcada estacionalidad en la intensidad de la actividad turística, dentro de una localidad que mantiene su condición de destino turístico durante todo el año.

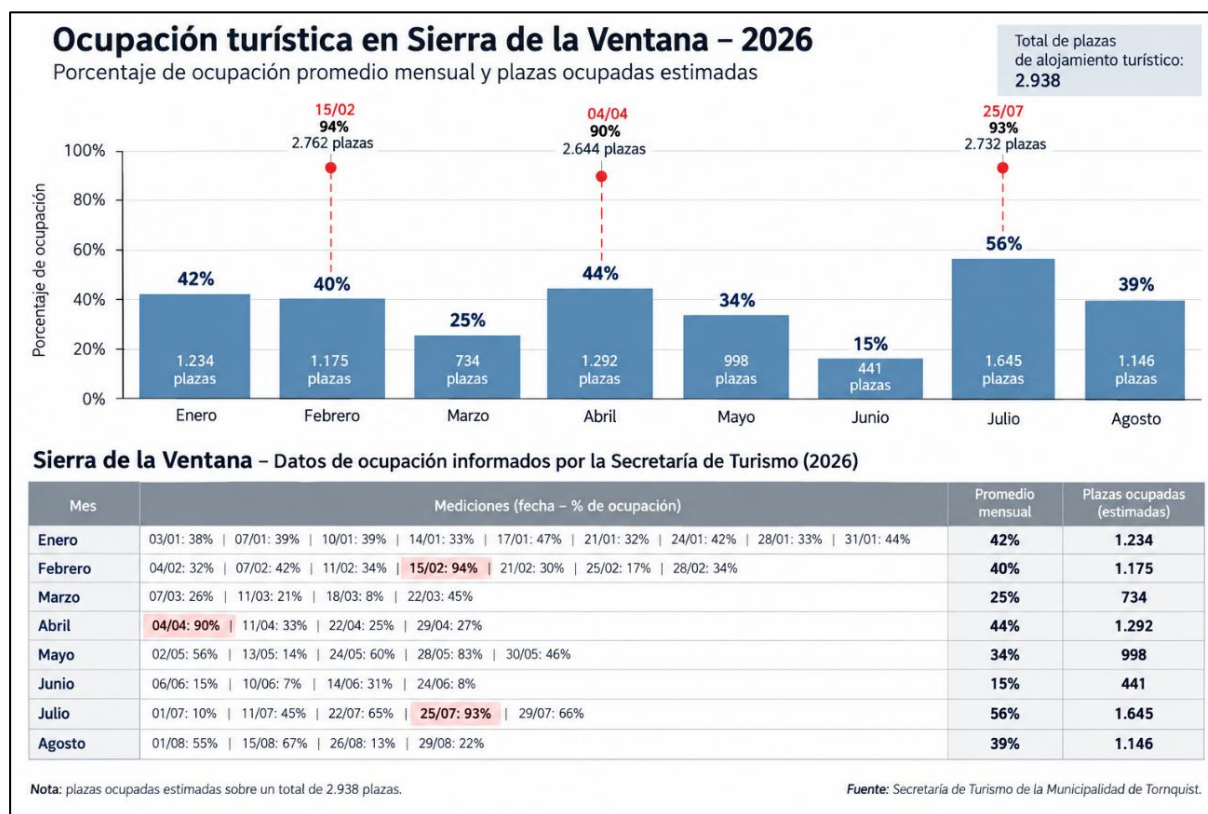


Gráfico N°01 – Ocupación turística en Sierra de la Ventana en 2026. Fuente: Secretaría de Turismo.

A la población alojada en establecimientos turísticos debe adicionarse aquella asociada a las segundas residencias y otras formas de ocupación temporal, cuya presencia no queda necesariamente reflejada en las estadísticas de alojamiento.

En este sentido, de acuerdo con información proveniente del padrón municipal suministrado por la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Tornquist, aproximadamente el 63 % de los propietarios o poseedores de inmuebles urbanos de Sierra de la Ventana registra domicilio postal declarado fuera de la localidad. Este indicador comprende situaciones diversas, entre ellas segundas residencias, establecimientos destinados al alojamiento y parcelas sin residencia permanente. Si bien no permite establecer de manera directa la cantidad de viviendas de uso temporario, constituye un dato significativo respecto de la incidencia de la propiedad no residente dentro de la estructura urbana local.

Se configura, de este modo, una dinámica demográfica particular, en la cual a una población permanente estimada en aproximadamente 4.000 habitantes se adicionan, en magnitudes variables, turistas alojados, usuarios de segundas residencias y visitantes que no necesariamente pernoctan en la localidad. Por este motivo, la población censal o permanente constituye un indicador indispensable, pero no suficiente para caracterizar la dinámica poblacional de Sierra de la Ventana, cuya población efectivamente presente puede variar significativamente en distintos momentos del año.

Esta dinámica poblacional se desarrolla sobre una estructura urbana con un elevado grado de consolidación y una disponibilidad limitada de parcelas vacantes. La coexistencia de una demanda vinculada a residencia permanente, segunda residencia y alojamiento turístico genera una fuerte presión sobre una oferta de suelo y vivienda limitada. Parte de los inmuebles disponibles se destina al alojamiento turístico temporario, reduciendo las alternativas para

alquiler permanente, mientras que los valores alcanzados por terrenos y viviendas condicionan asimismo las posibilidades de acceso a la propiedad.

En este contexto adquiere particular relevancia la situación habitacional de la población permanente. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad de Tornquist, aproximadamente el 50 % de la población estable no posee vivienda propia. Si bien se trata de una estimación y no de un relevamiento exhaustivo, el dato permite dimensionar la incidencia que adquiere la problemática habitacional dentro de la localidad.

Las dificultades de acceso al suelo y a la vivienda, conjuntamente con la limitada disponibilidad de suelo vacante dentro de la planta urbana, han generado una dinámica residencial que excede los límites de Sierra de la Ventana. Parte de la población que desarrolla cotidianamente sus actividades laborales, educativas, sanitarias, comerciales y de servicios en la localidad ha encontrado alternativas residenciales en sectores próximos, particularmente en Villa La Arcadia, perteneciente al Partido de Coronel Suárez, y también en Saldungaray.

De esta manera, las restricciones de acceso al suelo y a la vivienda no sólo se manifiestan en el mercado residencial de Sierra de la Ventana, sino que adquieren una expresión territorial más amplia, a través de procesos de localización residencial hacia localidades próximas que mantienen una estrecha vinculación funcional con ella.

Evolución de la ocupación urbana y periurbana interdistrital: Sierra de la Ventana–Villa La Arcadia

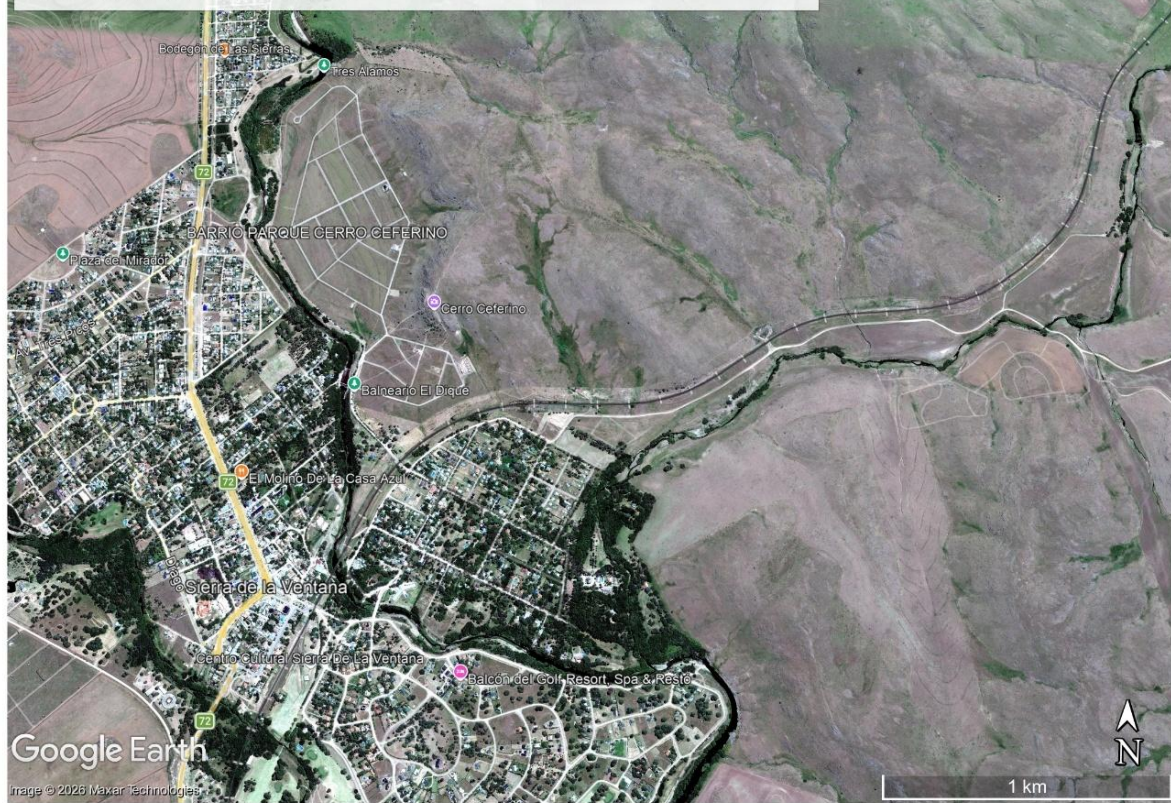
La comparación de imágenes satelitales correspondientes a los años 2010, 2016, 2019, 2021 y 2024 permite complementar el análisis precedente mediante la observación de la evolución de la ocupación del territorio.

Al inicio del período analizado, Sierra de la Ventana presentaba ya una planta urbana con un importante grado de ocupación y consolidación, circunstancia que determinaba una disponibilidad relativamente limitada de suelo vacante dentro de la localidad. En contraste, en Villa La Arcadia y en otros sectores urbanizados próximos pertenecientes al Partido de Coronel Suárez se observa inicialmente una ocupación considerablemente menor y una mayor disponibilidad de parcelas.

La secuencia temporal evidencia una progresiva intensificación de la ocupación en estos sectores, particularmente visible en Villa La Arcadia y en las urbanizaciones desarrolladas hacia el este, mientras que dentro de Sierra de la Ventana el proceso se manifiesta principalmente mediante la consolidación de una estructura urbana ya existente.

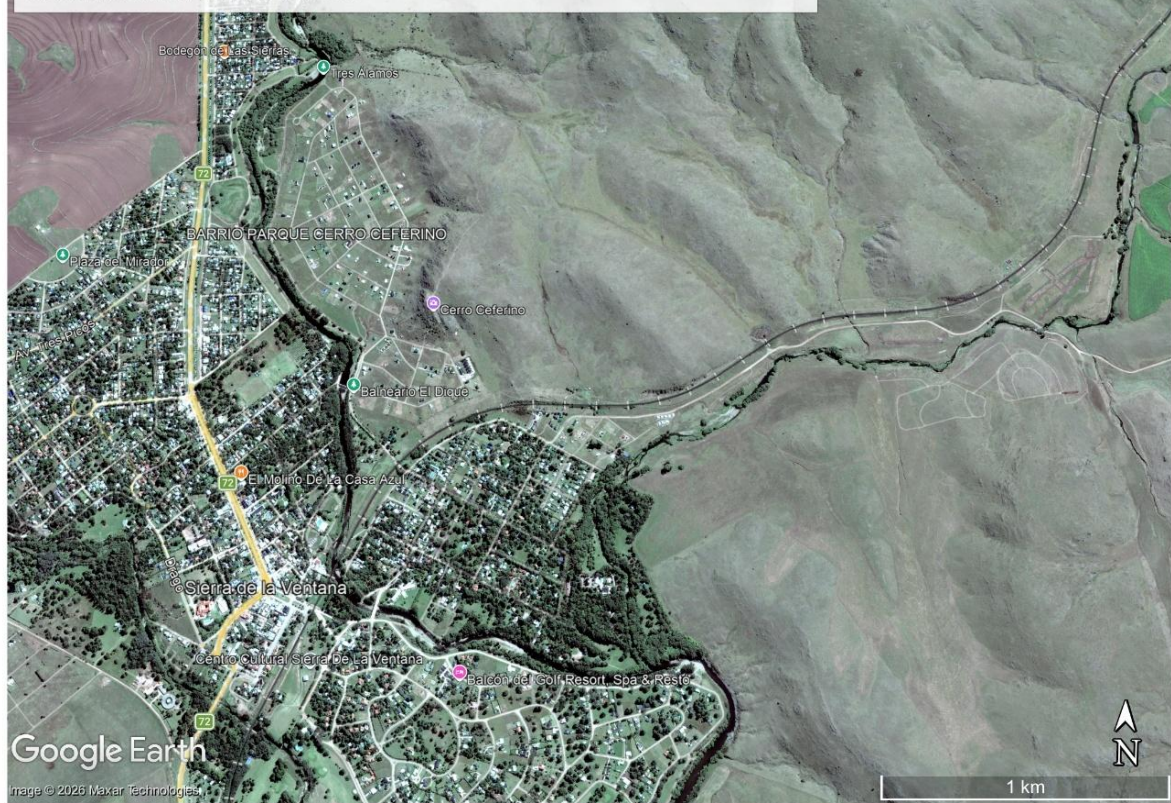
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANA Y PERIURBANA

Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia - 2010



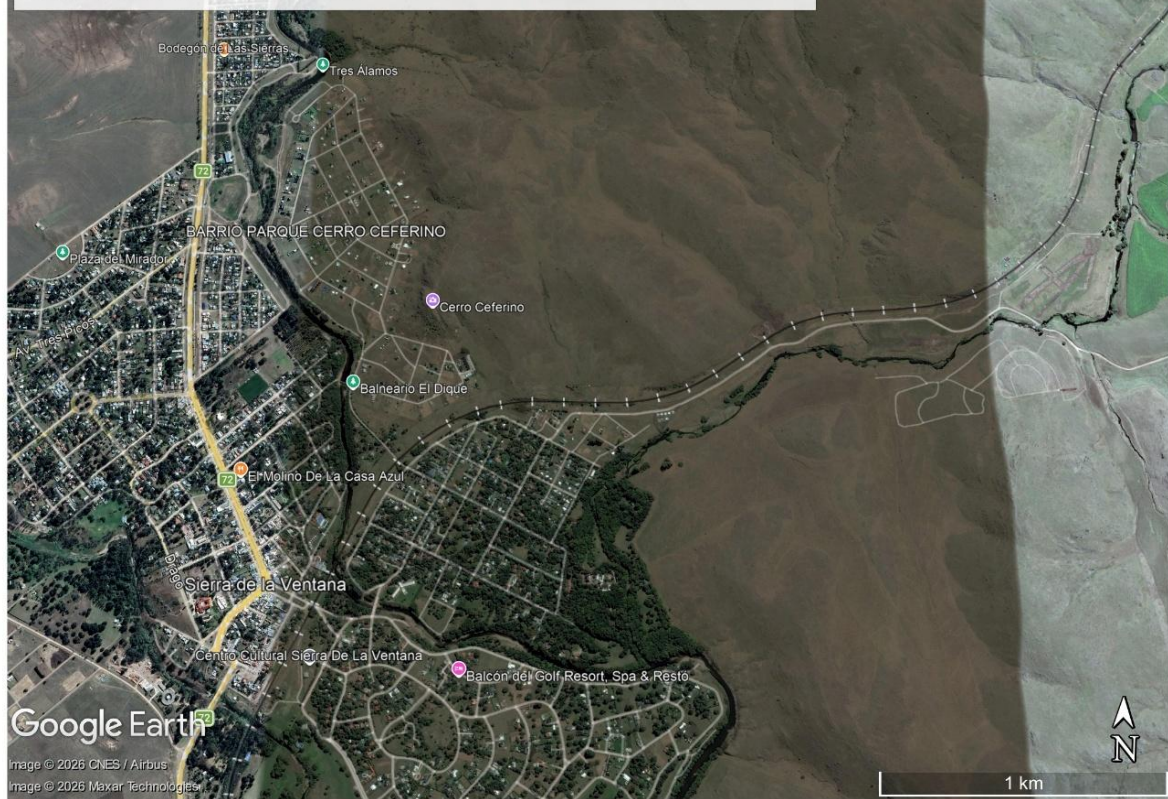
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANA Y PERIURBANA

Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia - 2016



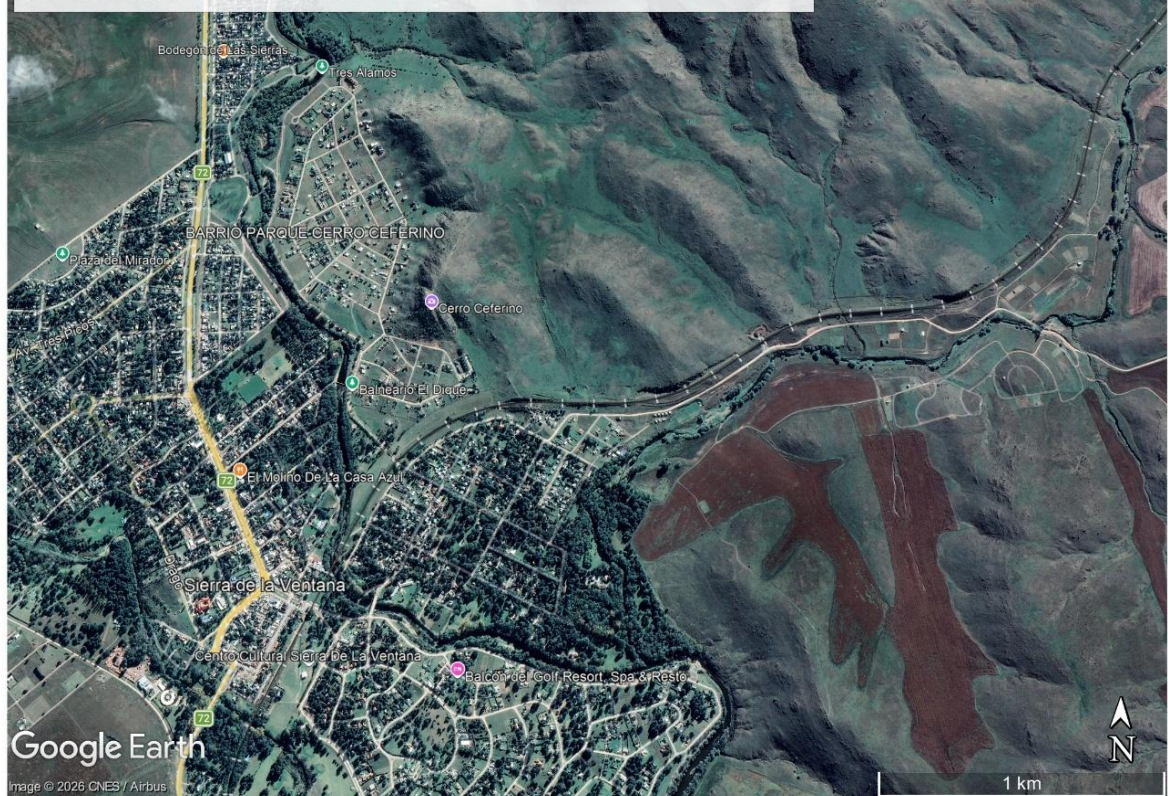
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANA Y PERIURBANA

Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia - 2019



EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANA Y PERIURBANA

Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia - 2021





Figuras N.º 06 a 10 – Evolución de la ocupación urbana y periurbana. Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia. Años 2010, 2016, 2019, 2021 y 2024. Fuente: Elaboración propia sobre imágenes históricas de Google Earth.

La evolución observada permite reconocer que el crecimiento del ámbito urbano vinculado a Sierra de la Ventana no se produjo exclusivamente mediante la expansión física de su propia planta urbana, sino también a través de la progresiva ocupación de sectores próximos localizados en otra jurisdicción. La menor disponibilidad relativa de suelo dentro de Sierra de la Ventana, frente a las mayores posibilidades de localización existentes en sectores próximos del Partido de Coronel Suárez, constituye un elemento relevante para comprender este proceso.

En este sentido, la evolución de Villa La Arcadia no puede ser analizada únicamente como un fenómeno aislado de crecimiento de una localidad perteneciente a otro distrito, sino que debe ser considerada en el marco de las relaciones territoriales y funcionales existentes con Sierra de la Ventana. La proximidad entre ambas, su continuidad territorial y las actividades cotidianas que las vinculan configuran una dinámica que trasciende los límites político-administrativos.

Se reconoce así la progresiva conformación de un espacio urbano y periurbano de carácter interjurisdiccional, dentro del cual Sierra de la Ventana mantiene una función de centralidad y los procesos de ocupación residencial se extienden sobre sectores pertenecientes tanto al Partido de Tornquist como al Partido de Coronel Suárez.

En síntesis, la dinámica poblacional y territorial de Sierra de la Ventana ha experimentado profundas transformaciones en los últimos quince años. En este período, el crecimiento de la

población, la intensificación de la actividad turística y la expansión de los usos residenciales han acompañado un acelerado proceso de consolidación de la planta urbana, reduciendo significativamente la disponibilidad de suelo vacante.

La intensidad y rapidez de este proceso ha llevado a que las dinámicas propias de Sierra de la Ventana comiencen a proyectarse sobre su entorno inmediato, particularmente hacia Villa La Arcadia, trascendiendo los límites jurisdiccionales del Partido de Tornquist y configurando una nueva escala territorial para el crecimiento de la localidad.

2. ANÁLISIS URBANO

2.1. Medio Natural

La localidad de Sierra de la Ventana, se emplaza en el valle interserrano comprendido entre los cordones de La Ventana y Pillahuinco (en proximidad de la base de esta última serranía), en un área comprendida entre dos cursos de agua, el Río Sauce Grande y uno de sus afluentes, el Arroyo San Bernardo. Este último desemboca en el Sauce Grande, aguas abajo de la Cancha de Golf.

Estos cursos, forman parte del sistema de drenaje de los cordones serranos, y constituyen fuertes límites físicos del sector urbano (El Río Sauce Grande, es además un límite administrativo con el Partido de Coronel Suarez). Presentan un carácter torrencial y en determinadas ocasiones alcanzan picos de crecida superiores a 5,00 m.

Existe solamente un puente sobre cada uno de estos cursos. Sobre el Río Sauce Grande, fue construido en los '90 en reemplazo de la antigua alcantarilla sumergible y constituye prácticamente el único acceso a la vecina localidad de Villa La Arcadia. Sobre el San Bernardo, el puente es angosto, de mediados del siglo pasado y circunstancialmente resulta superado por la creciente de agua. El puente proyectado en la nueva traza, a continuación de la Avda. Malvinas, nunca fue construido, aunque las expropiaciones fueron realizadas oportunamente.

En lo referente a la situación topográfica, es posible diferenciar dos zonas, separadas por la traza de la Ruta Provincial N°72.

Hacia el Este, con la excepción de parte del Barrio La Cumbre, se presenta como un espacio relativamente plano, con pendiente hacia el Río Sauce Grande. En tanto hacia el Oeste, la condición serrana, se presenta claramente. Todo el sector, desde la Ruta N°72 hasta la orilla del Arroyo San Bernardo, se desarrolla sobre un cerro de poca altura (Alcanza la cota 290 m aproximadamente en el Barrio El Mirador, hasta la cota 250 m en la Estación de Ferrocarril.) Esta situación se repite en el Barrio Golf. El terreno es irregular, con importante presencia de afloramientos rocosos.

Ver Plano N°1.



Figura N°11 – Curvas de nivel. Fuente: Elaboración propia sobre datos del Instituto Geográfico Nacional.

2.2. Forma y ocupación urbana

2.2.1. Trazado y subdivisión

El trazado del Área Urbana de Sierra de la Ventana se presenta como una **yuxtaposición de sectores urbanos que, a través de sucesivas etapas de crecimiento, fueron extendiendo la urbanización hasta alcanzar la configuración actual.**

En esta conformación es posible establecer una clara relación entre las condiciones topográficas del territorio y las características del trazado urbano.

El sector este se desarrolla sobre terrenos relativamente planos y con pendientes leves, condición que se corresponde con una trama de carácter regular en los barrios Valle Hermoso y La Cumbre y que, con algunas variaciones, se mantiene en Villa Tívoli.

En el sector oeste, en cambio, la topografía serrana determina una configuración más irregular de la trama urbana, con modificaciones en la estructura circulatoria asociadas a las características del terreno. Esta situación resulta particularmente evidente en el barrio Parque Golf, donde el trazado de las calles se adapta a la morfología del terreno, apartándose de la cuadrícula predominante en otros sectores de la localidad.

Asimismo, adquiere relevancia el eje que vincula Sierra de la Ventana con Saldungaray, donde en los últimos años se registra un creciente interés por la promoción y concreción de nuevas subdivisiones del suelo, conforme a la normativa vigente. En este sector se localiza además el Club de Campo Las Verbenas, como antecedente de este proceso, observándose

una progresiva transformación de la estructura parcelaria sobre el eje Sierra de la Ventana–Saldungaray.

Ver Planos N°2 y 2a.

2.2.2. Espacios verdes

En la actualidad la localidad de Sierra de la Ventana cuenta con escasos espacios verdes dentro de la planta urbana.

Entre los espacios verdes existentes se debe realizar la siguiente diferenciación en cuanto a su uso y condición dominial:

- Espacio verde público: aquí se incluyen las plazas del barrio El Mirador y San Bernardo, una de las manzanas (Mz. 28) destinadas a plaza entre el barrio La Cumbre y Valle Hermoso, el boulevard de la Avda. Libertador Gral. San Martín; la ribera del Río sauce Grande, un sector con costa sobre el Arroyo San Bernardo, dos parcelas con costa sobre el Río Sauce Grande donde se hayan implantadas las piletas municipales, la escuela Secundaria N° 2, un museo y un anfiteatro, este último en estado de abandono.

Sobre la Costa del Río Sauce Grande, frente a los barrios Valle Hermoso, La Cumbre y Golf, se desarrollan espacios, en general estrechos y extensos, alternando con áreas más amplias, que alcanzan dimensiones suficientes para permitir su uso como espacio recreativo.

Estos espacios de costa de arroyo, constituyen áreas inundables. Esto resulta una limitante importante, pero no imposibilita su uso.

Considerando la extensión y amplitud de estos espacios ribereños, resultan relevantes, en especial por su riqueza paisajística.

También forma parte de este espacio el ex predio del ONABE, inmueble transferido mediante Disposición N.º 252/2007 para su uso como “Sendero para circuito turístico”. Actualmente, en el predio se localizan el Museo de La Trochita y el Centro Cultural Sierra de la Ventana.

Por sus características, localización y los usos que actualmente alberga, este sector se consolida como el principal espacio recreativo y cultural de la localidad, concentrando actividades culturales, turísticas, recreativas y comunitarias. Asimismo, constituye el ámbito de realización de eventos de relevancia local y regional, entre ellos la Fiesta Provincial de los Reyes Magos, reforzando su carácter como espacio de encuentro y referencia para la comunidad.

Por último, el sector verde entre la Ruta Pcial. N°72 y los barrios Valle Hermoso y La Cumbre, espacio en donde se desarrolla la traza de una bicisenda, equipada, iluminada y forestada, paralela a la ruta de acceso.

Cabe mencionar que en general existe una falta de diseño y equipamiento en casi todos los espacios mencionados.

Superficie estimada 83.900,00 m2, a la que se adiciona la superficie correspondiente a la ribera del río Sauce Grande.

- Espacio verde de uso público y propiedad privada: corresponden a dos inmuebles de dominio privado que, por los usos que actualmente albergan, se encuentran incorporados a la dinámica de los espacios públicos de la localidad.

El primero corresponde a la plaza de juegos ubicada sobre la Avda. Libertador Gral. San Martín, propiedad del Automóvil Club Argentino (A.C.A.), con una superficie de 2.228 m². El inmueble se encuentra cedido en comodato a favor de la Municipalidad de Tornquist para su utilización como plaza de juegos y la instalación de equipamiento, conforme al contrato de fecha 3 de agosto de 2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°3599/23, de fecha 25 de enero de 2023.

El segundo corresponde a la parcela lindera a la Delegación Municipal, propiedad del Banco de la Provincia de Buenos Aires, con una superficie de 1.250 m². Actualmente, el único uso que se desarrolla en el inmueble corresponde al funcionamiento del Paseo de Artesanos, constituyendo, a partir de dicha actividad, un espacio de uso público vinculado a la dinámica turística y comercial de la localidad.

- Espacio verde público con uso restringido: se incluyen aquí dos espacios, un sector dentro de la planta urbana cuyo uso lo efectúa la Coopersive Ltda. y otro lindante a la planta urbana con costa sobre el Río Sauce Grande, actualmente cercado, con construcciones precarias y ocupado irregularmente.
- Espacio verde público con uso concesionado: corresponde a una manzana, nomendada catastralmente como Circ.: I, Secc.: F, Mz.: 27 (Superficie 1.181 m²) destinado a espacio verde (plaza), según plano característica 106-45-1968. Dicha parcela fue concesionada para explotación turística – Camping, mediante Ordenanza N°3576/22 - Licitación Pública N°10/22 – Decreto de adjudicación N°1525/22 – Contrato de Concesión de fecha 05 de diciembre de 2022.
- Espacio verde público con permiso de uso a favor de privado: corresponde a un espacio perteneciente al predio del ex ONABE (transferido al municipio), que fuera mensurado y cedido por la Municipalidad, mediante contrato de uso aprobado por Ordenanza Municipal N° 3416/21. Superficie 7.297,32 m².

Ver Plano N°2.

2.2.3. Ocupación del suelo

Parcelas ocupadas

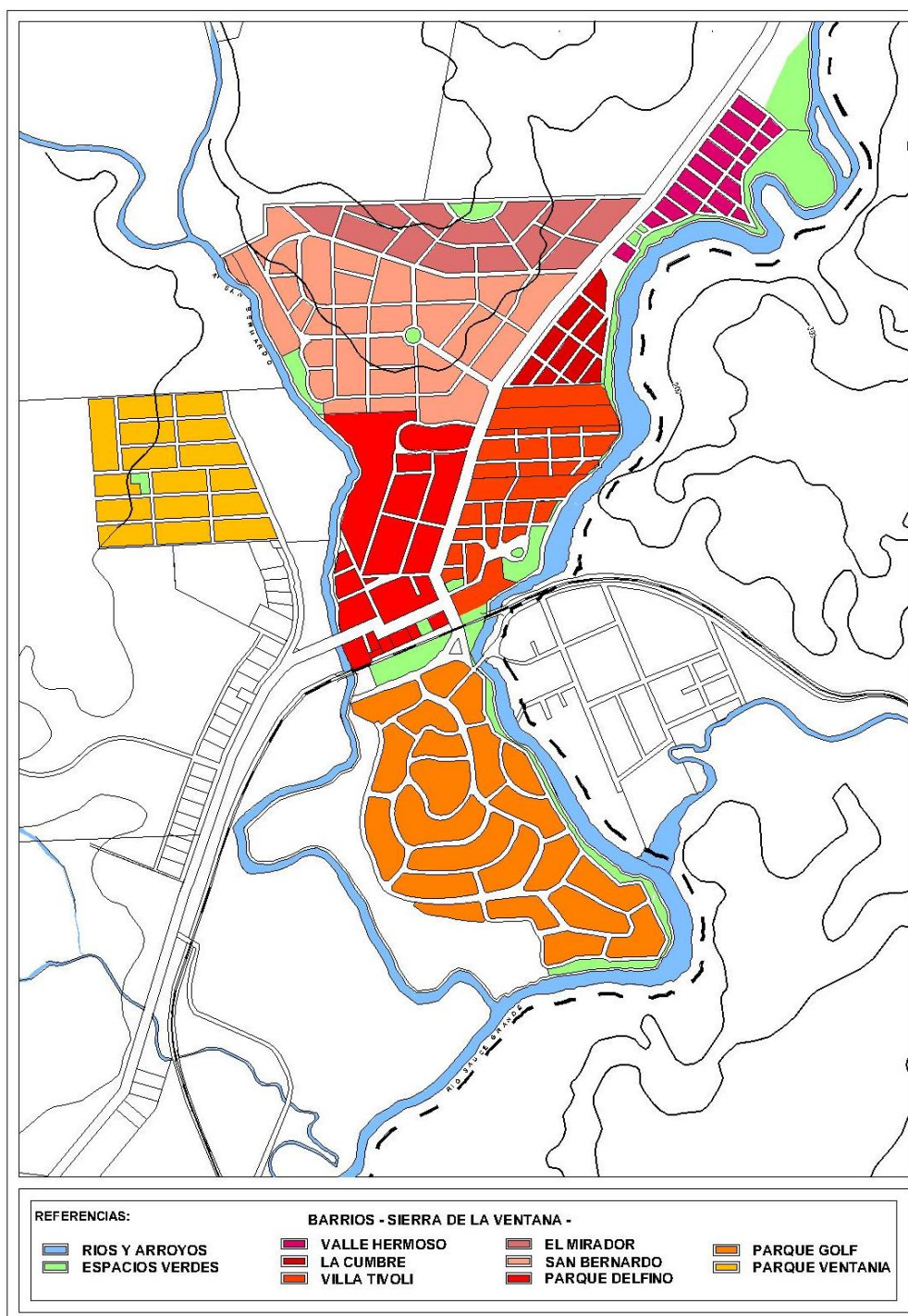
La lectura de la espacialización de las parcelas que cuentan con ocupación urbana permite observar un avance ocupacional homogéneo en toda la trama, respecto del año 2002.

Diferenciando gráficamente las parcelas ocupadas de las vacantes, según relevamiento realizado, se aprecia el alto nivel de concentración de la zona central, Barrio Parque Delfino y Villa Tivoli (ocupado 85% y 90% respectivamente), como también el sector de La Cumbre (ocupación 85%) y niveles más bajos, pero no menos significativos, en el resto de las zonas comprendidas por los restantes barrios (Valle Hermoso, El Mirador, San Bernardo y Barrio Parque Golf). *Ver Plano N°3*

El sector con menor ocupación se encuentra fuera del área urbana y corresponde a una subdivisión anterior al Decreto Ley 8912/77. Dicho parcelamiento se ubica dentro de la denominada zona REX.sv (zona residencial de carácter no permanente), de acuerdo al

Código de Ordenamiento Territorial de la Comarca de la Sierra de la Ventana – Ordenanza Municipal N°1461/02 – Decreto Convalidatorio N°1821/02 – actualmente en vigencia.

El desarrollo de este barrio se encuentra condicionado por la disponibilidad de los servicios de infraestructura, principalmente por la falta de red de abastecimiento de agua corriente y las restricciones existentes en la provisión de energía eléctrica. Respecto de este último servicio, se ha iniciado la ejecución de la red de energía eléctrica, encontrándose el costo de la obra a cargo de los titulares de los inmuebles del sector.



Figuras N.º 12 – Barrios de la localidad de Sierra de la Ventana.

Barrio	Cantidad de parcelas	Parcelas edificadas	Parcelas baldías	Porcentaje ocupación
"Villa Tívoli"	303	273	30	90%
"El Mirador"	500	379	121	76%
"San Bernardo"	631	533	98	84%
"Delfino"	301	256	45	85%
"Parque Golf"	461	325	136	70%
"Valle Hermoso"	365	299	66	82%
"La Cumbre"	245	209	36	85%
"Parque Ventania"	188	31	157	16%

TOTALES Sierra de la Ventana	2994	2305	689	77%
--	------	------	-----	-----

CUADRO N°02 Ocupación parcelaria por barrio. Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2023

En cuanto a las quintas ubicadas en el grafico anterior, dentro de los barrios Villa Tívoli y Parque Delfino, que aún no se han subdividido y aquellas que lo han hecho parcialmente, la posibilidad de generar un nuevo parcelamiento, no se encuentra dentro de las posibilidades de intervención municipal.

Porcentaje de parcelas ocupadas por manzana

Las manzanas que presentan entre el 70–100% de las parcelas ocupadas, se corresponden, en su mayoría, con el área central. El resto de las manzanas varían con porcentajes entre 30–69,9% en todos los barrios de la localidad, observándose los porcentajes más bajos en el área extraurbana, cuya variación oscila entre 0,1–29,9% u ocupación nula.

Los valores mencionados anteriormente se pueden ver representados en el Plano N°4.

2.2.4. Usos del suelo

Con el fin de visualizar la distribución espacial de los usos del suelo, indicando las distintas actividades que se desarrollan en la localidad, se elaboró el Plano N°5.

A lo largo de las colectoras que acompañan la traza de la Ruta Provincial N°72 se desarrolla la mayor parte de la actividad comercial, con rubros destinados a comercio diario, ocasional y de servicios. Dicha alineación se observa consolidada sobre la ruta, desde la Av. Sarmiento hasta calle Roca.

El uso residencial constituye el uso dominante en toda la planta urbana, encontrándose uniformemente distribuido.

Se puede observar una sola parcela (PH), que contiene viviendas de interés social, financiadas por el Estado.

En el barrio Valle Hermoso y La Cumbre se puede observar el tamiz entre viviendas unifamiliares y multifamiliares con talleres y depósitos.

En este Barrio, la normativa vigente, permite los referidos usos de talleres, depósitos e industria Clase I (permitidas según Planilla de Usos), pero la subdivisión en parcelas de

escasa superficie, se contrapone a éstos, por lo cual resulta muy dificultosa su radicación y el sector urbano ha ido adquiriendo un carácter residencial predominante.

El área administrativa se concentra en la parcela lindante al cuadro de estación, sobre calle Roca. En este sector se ubican la Delegación Municipal, y oficinas administrativas públicas como A.R.B.A., Correo Argentino, I.O.M.A. y el Registro Civil.

Asimismo, la localidad no cuenta actualmente con un sector específicamente destinado al uso cementerio, siendo el más cercano el Cementerio Municipal ubicado en la localidad de Saldungaray.

En barrio Parque Golf se ubican, además de viviendas unifamiliares, la mayor cantidad de alojamientos con destino Complejo de Cabañas, admitidos en dicho sector por la normativa actual (Corresponde mencionar la omisión en el Capítulo X – Delimitación de Áreas y Zonas- de las parcelas 11 y 12 de la Manzana 9, las que no se encuentran incluidas en ninguna Zona. El titular de éstas, es el Club de Golf. Dentro de estas parcelas, existe una calle abierta, vinculada a la trama circulatoria y que sirve como acceso al Club House).

2.2.5. Tejido urbano

El área central se caracteriza por la edificación sobre línea municipal, conformando una trama más compacta. Se verifica la elección de una de las opciones según la norma actual que establece la posibilidad de edificar sobre la línea municipal u optar por el retiro de 3.00 m mínimo.

Sobre el eje comercial desarrollado sobre las colectoras de la Avda. Libertador Gral. San Martín, se puede observar un uso intenso de las veredas como expansión de los comercios, en contraposición a la normativa actual.

A medida que nos alejamos de la zona central o eje comercial, se va configurando un tejido más abierto.

2.3. Infraestructura y equipamiento

2.3.1. Infraestructura circulatoria

El sistema circulatorio de la localidad de Sierra de la Ventana se halla estructurado en torno a la Ruta Provincial N°72 que la atraviesa, vinculando sus dos accesos. En el lado S.E. desde Saldungaray con afluencia de tránsito desde la Ruta Provincial N°51 y por el lado N.O. por la Ruta Provincial N°76.

En el acceso S.E. la ruta N°72 cruza el arroyo San Bernardo a través de un puente angosto y de antigua data.

La ciudad no cuenta con un camino de circunvalación por lo que es, además, la única vía de circulación de tránsito pesado. La confluencia del tránsito pesado y liviano, sumado a que, debido al uso comercial resulta ser el sector con mayor tránsito tanto vehicular como peatonal; trae como consecuencia un tránsito congestionado e inseguridad vial.

Los distintos sectores o barrios que conforman la localidad, se vinculan por medio de calles secundarias, perpendiculares a la arteria principal, la Avda. Libertador Gral. San Martín, a través de la cual se articula toda el área urbana.

En los barrios El Mirador y San Bernardo, la red secundaria está constituida por el circuito formado por la Avda. Tres Picos, Avda. del Arroyo, Avda. Belgrano y Avda. Sarmiento.

La intersección de Avda. Sarmiento con la Avda. Libertador Gral. San Martín constituye un cruce conflictivo, ya que además de formar parte del alineamiento comercial anteriormente descrito, y ser la principal vía de acceso al barrio San Bernardo, se encuentra ubicada la única estación de servicio de la localidad.

Valle Hermoso y La Cumbre se conectan a través de la colectora José Hernández, paralela a la Ruta Provincial N°72 y la Calle A. Piergentilli en el límite Sur del barrio. En este sector, acompañando a la Ruta Provincial N°72 se encuentra la bisisenda constituyendo un paseo turístico y a su vez una vinculación peatonal del barrio con el área central.

En el barrio Parque Delfino se destaca la Avda. Malvinas, que conduce a la Ruta Provincial N°72, por Calle Drago, y se vincula con la Avda. Roca, conectando nuevamente con Avda. del Libertador. En este sector se ubican varios edificios públicos (Escuelas, Hospital, Delegación Municipal, etc.), lo que permite identificarlo como el Área Central institucional-administrativa.

Las Calles G. Galilei y E. Tornquist, dan acceso al balneario del Dique y juntamente con la Calle Los Tilos y Calle D. Meyer, complementan la red secundaria del barrio Villa Tívoli.

El barrio Parque Ventania presenta una situación atípica. Se encuentra separado del Área Urbana, postergado en su desarrollo por la falta de servicios.

El acceso al barrio Parque Golf, se produce a través del cruce del paso a nivel de las vías del ferrocarril. Esta situación constituye un punto de estrangulamiento circulatorio, especialmente en temporadas de afluencia turística, por ser también éste, el único paso que vincula con la localidad de Villa La Arcadia y las nuevas urbanizaciones en desarrollo en el Partido de Coronel Suarez.

En relación con la circulación peatonal, Sierra de la Ventana no cuenta actualmente con una red continua de veredas, sendas o corredores peatonales que permita recorrer e integrar los distintos sectores de la localidad de manera segura y accesible, dificultando la vinculación peatonal entre barrios, equipamientos, espacios públicos y sectores de interés.

Asimismo, la vinculación entre Sierra de la Ventana y Saldungaray se ha intensificado y diversificado. Saldungaray ha ido consolidando su perfil turístico, en concordancia con los objetivos establecidos para la localidad en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, entre los cuales se plantea su fortalecimiento como acceso sur a la Comarca. Este proceso ha favorecido una mayor integración entre ambas localidades como parte de un mismo circuito turístico y recreativo. Sin embargo, esta dinámica no encuentra actualmente correspondencia en la infraestructura de vinculación existente, que continúa concentrándose principalmente sobre la Ruta Provincial N°72, sin contar con corredores alternativos que acompañen y potencien esta relación.

Ver Plano N°6.

2.3.2. Infraestructura de servicios

2.3.2.1. Agua corriente

El servicio es prestado por el municipio, en todos los barrios de la planta urbana con excepción del barrio Parque Golf donde es operado por una cooperativa (Coop. Provisión Obras Agua Potable Barrio Parque Golf Sierra de la Ventana Ltda.).

El abastecimiento para toda la localidad procede de perforaciones locales.

En el caso de la Cooperativa, la misma cuenta con cinco perforaciones, un tanque reservorio de 180.000 litros de capacidad, cinco tanques de 1.000 litros cada uno, para ser utilizados en momentos especiales (limpieza o reparación del tanque mayor). Hasta el momento el servicio no ha presentado ningún problema en días de consumo máximo.

Con respecto al servicio prestado a la localidad por parte de Aguas Corrientes dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Tornquist, se cuenta con 7 perforaciones distribuidas en los diferentes barrios:

- Pozo N°1 (Calfulcurá s/n): Se encuentra en funcionamiento y es apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
Caudal = 10.000 lt/h.
- Pozo N°2 (Boulevard Av. San Martín): Se encuentra fuera de funcionamiento por no resultar apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
- Pozo N°3 (Boulevard Av. San Martín): Se encuentra fuera de funcionamiento por rotura y es apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
Caudal = 8.000 lt/h.
- Pozo N°4 (Boulevard Av. San Martín): Se encuentra en funcionamiento y es apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
Caudal = 10.000 lt/h.
- Pozo N°5 (J. Hernandez s/n): Se encuentra en funcionamiento y es apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
Caudal = 20.000 lt/h.
- Pozo N°6 (Costanera esq. Almafuerte): Se encuentra en funcionamiento y es apta para consumo humano.
Profundidad estimada entre 25 y 30m.
Caudal = 30.000 lt/h.

- Pozo N°7 (Costanera esq. Marechal): Se encuentra en funcionamiento y es apta para consumo humano.

Profundidad estimada entre 25 y 30m.

Caudal = 20.000 lt/h.

El agua de cuatro de las siete perforaciones es almacenada en una cisterna de H°A° con una capacidad de 500 m³ ubicada en el barrio El Mirador. Además, se cuenta con tres depósitos de almacenamiento de 20 m³, 200 m³ y 140 m³ de capacidad; pero se encuentra en desuso por roturas y falta de mantenimiento.

La extensión de la red abarca toda la planta urbana, quedando sin servicio el barrio Parque Ventania (zona REX.sv). El estado de la red en general es bueno, a excepción de 7.000m, que corresponden a cañería de vieja data.

Mensualmente la Dirección de Bromatología Municipal realiza el control bacteriológico del agua, extrayendo muestras en las diferentes bocas de pozo, en la cisterna y en la red.

Ver Plano N°7.

2.3.2.2. Cloacas

La localidad de Sierra de la Ventana, no posee servicio cloacal. Se han realizado, en virtud de suministrar el mismo, las siguientes licitaciones:

Licitación Pública N° 18/13 – Obra: Desagües Cloacales – Etapa I, Sierra de la Ventana. Construcción de estación elevadora, cañería de impulsión y planta de tratamiento. A la fecha dicha obra se encuentra paralizada y dada de baja.

Licitación Pública N° 18/13 – Obra: Desagües Cloacales – Etapa II, Sierra de la Ventana. Construcción de red de colectoras y conexiones domiciliarias. Obra finalizada.

Las licitaciones, adjudicaciones e inspecciones de obra las realizó el ex SPAR (Servicio Provincial de agua Potable y Saneamiento Rural), hoy DIPAC (Dirección Provincial de Aguas y Cloacas).

La zona provista de red y conexiones, según Licitación Pública N°18/13 se puede apreciar en plano adjunto N°8.

Respecto de la ejecución de las estaciones elevadoras, las cañerías de impulsión y la planta de tratamiento, actualmente se encuentra en elaboración el Proyecto Ejecutivo, a cargo de una empresa consultora y con financiamiento del Consejo Federal de Inversiones (CFI). La gestión para su formulación fue realizada por el Municipio a través de la Dirección Provincial de Agua y Cloacas (DIPAC).

2.3.2.3. Gas

El servicio es prestado por la empresa Camuzzi Gas Pampeana S.A. La extensión de la red abarca prácticamente la totalidad del área urbana.

Las escasas parcelas que no se encuentran servidas, corresponden a la manzana 7 del barrio Parque Golf (traza erosionada por el Río Sauce Grande) y manzana 14A, correspondiente al barrio Parque Delfino, donde se encuentra una obra abandonada.

El gasoducto proveniente de la Planta de Bombeo de Saldungaray, dispone de una Reductora de Presión sobre la Ruta Provincial N°72, que actualmente abastece a las localidades de Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia (Partido de Cnel. Suarez).

Ver Plano N°9.

2.3.2.4. Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Tanto el servicio eléctrico como el alumbrado público es brindado por la Cooperativa Eléctrica de Sierra de la Ventana (COOPERSIVE Ltda.), ambos abarcan prácticamente toda el área urbanizada, acompañando el crecimiento edilicio de la localidad.

La Sub Estación Transformadora (SET) dispone de una capacidad de 5 MVA ONAN – 7 MVA ONAF. Esta SET dispone de una sola línea de alimentación de media tensión 33 Kv, la cual toma energía de la SET Saldungaray, constituyendo una red Radial, sin Anillado. El sistema, actualmente tiene la capacidad de absorber las potencias “pico”.

Provee energía a las localidades de Sierra de la Ventana, Club de Campo las Verbenas, Villa La Arcadia y las nuevas urbanizaciones de Barrio Cerro Ceferino y Barrio Pillahuinco (Partido de Cnel. Suarez). También abastece el área rural circundante.

Ver Planos N°10 y 11.

2.3.2.5. Pavimento

El pavimento en la localidad, está constituido principalmente por el tramo de la Ruta Provincial N°72, que la atraviesa desde su acceso Norte (Frente al Barrio Valle Hermoso) hasta la salida a la localidad de Saldungaray. En el tramo entre Avdas. Sarmiento y Malvinas están pavimentadas las colectoras a ambos lados.

Esta mejora, presenta un escaso desarrollo en la localidad, constituyendo un déficit importante para la comunidad.

El mejorado construido al momento de su parcelamiento, en el Barrio Golf, se encuentra prácticamente desintegrado.

Ver Plano N°12.

2.3.3. Equipamiento social

La localidad cuenta con equipamientos sociales adecuados a su escala, los cuales atienden asimismo parte de la demanda proveniente de la vecina localidad de Villa La Arcadia, Partido de Coronel Suárez.

En cuanto a equipamiento de salud, cuenta con un hospital menor (establecimiento polivalente con internación y prestación quirúrgica categoría A), con capacidad ocupacional de 15 camas, y consultorios externos de atención en diferentes especialidades.

En educación existen establecimientos estatales que abarcan los diferentes niveles (inicial, primario y secundario).

La localidad cuenta con una sucursal de la entidad bancaria del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

En equipamiento social-deportivo, cuenta con dos clubes, el Club Atlético Ventana, el más antiguo de la localidad, y el Golf Club Sierra de la Ventana.

Las empresas prestadoras de servicios (CAMUZZI, COOPERSIVE LTDA. COOPERATIVA DEL AGUA BARRIO GOLF), poseen oficinas de atención en la localidad, funcionando en forma diaria o con días preestablecidos.

Las oficinas públicas (Correo Argentino, A.R.B.A., I.O.M.A. y Registro Civil), se concentran cerca de la Delegación Municipal, conformando un sector administrativo.

Ver Plano N°13.

2.3.4. Iniciativas de intervención en la infraestructura y el equipamiento

La Municipalidad de Tornquist viene desarrollando distintas intervenciones y proyectos destinados a mejorar y ampliar la infraestructura básica, el equipamiento urbano y las condiciones de acceso al hábitat en Sierra de la Ventana, en respuesta tanto a las necesidades actuales de la localidad como a las demandas derivadas de su crecimiento poblacional y turístico.

Entre las principales actuaciones se encuentran aquellas vinculadas al sistema de desagües cloacales, la gestión integral de los residuos sólidos urbanos, la ampliación de la infraestructura eléctrica y educativa, la generación y puesta en valor de espacios públicos y equipamientos, y la generación de suelo destinado a atender la demanda habitacional.

Respecto del sistema de desagües cloacales, y tal como se indicó en el punto 2.3.2.2. *Cloacas*, Sierra de la Ventana se encuentra parcialmente dotada de red colectora, permaneciendo pendiente la ejecución de las estaciones elevadoras, las cañerías de impulsión y la planta de tratamiento necesarias para la puesta en funcionamiento integral del sistema. Actualmente se encuentra en elaboración el Proyecto Ejecutivo de estas obras, a cargo de una empresa consultora y con financiamiento del Consejo Federal de Inversiones (CFI), a partir de gestiones realizadas por la Municipalidad de Tornquist a través de la Dirección Provincial de Agua y Cloacas (DIPAC).

En materia de gestión de residuos sólidos urbanos, se ha producido un avance sustancial con el cierre definitivo, en agosto de 2025, del basural a cielo abierto ubicado entre Sierra de la Ventana y Saldungaray, problemática ambiental que durante años afectó a ambas localidades. El cierre fue acompañado por la puesta en funcionamiento de la nueva Planta de Transferencia y Separación de Residuos 3R, inaugurada el 22 de agosto de 2025, como resultado de un proceso sostenido de separación, recuperación y reducción de los residuos destinados a disposición final.

La nueva planta recibe, clasifica y acondiciona los residuos reciclables provenientes de Sierra de la Ventana y Saldungaray y cuenta con infraestructura y equipamiento que permiten ampliar la capacidad de recuperación y valorización de materiales. De este modo, el antiguo basural ha dejado de funcionar como sitio de disposición de residuos y se encuentra actualmente clausurado. Permanece pendiente la remediación ambiental del predio, para la cual se contemplan futuras acciones de saneamiento y monitoreo.

En relación con la infraestructura eléctrica, se encuentra en ejecución la obra de ampliación de la red correspondiente al sector Residencial Extraurbano localizado al sudoeste de la localidad, conformado por un loteo preexistente al Decreto-Ley N.º 8912/77. La obra es

ejecutada y financiada por los titulares privados del sector, y permitirá avanzar en la dotación de infraestructura eléctrica de un área que actualmente presenta restricciones en la prestación del servicio.

En materia de infraestructura educativa, se vienen ejecutando obras de ampliación y mejora en establecimientos educativos de la localidad, mediante la articulación entre la Municipalidad de Tornquist y el Ministerio de Educación de la Provincia de Buenos Aires, orientadas a adecuar la capacidad y las condiciones de los equipamientos existentes a las demandas de la población.

Respecto de los espacios públicos y equipamientos, el Municipio se encuentra avanzando en el proceso de regularización dominial del predio correspondiente al antiguo cuadro de estación de “La Trochita”, oportunamente donado por ONABE. En este inmueble se localizan actualmente el Centro Cultural de Sierra de la Ventana, el Museo de “La Trochita” y un parque gastronómico, entre otros usos. En este marco, se prevé incorporar nueva infraestructura que permita ampliar y diversificar las actividades deportivas, recreativas y culturales que se desarrollan en el sector.

Asimismo, se plantea la puesta en valor de la ribera del río Sauce Grande, particularmente en los sectores vinculados a los barrios Valle Hermoso y El Mirador. Para ello, el Municipio prevé impulsar un concurso de proyectos destinado a definir una propuesta integral de intervención, que contemple el acondicionamiento, la accesibilidad y el equipamiento del sector, fortaleciendo su uso público y sus cualidades ambientales, paisajísticas y recreativas.

Finalmente, en respuesta a la demanda habitacional, la Municipalidad se encuentra promoviendo la generación de suelo urbano mediante los instrumentos previstos por la Ley Provincial N.º 14.449, con el objetivo de conformar lotes con servicios que permitan posteriormente articular programas de construcción de viviendas con distintos organismos provinciales. En este marco, se ha elaborado el plano correspondiente, se gestionó financiamiento ante el organismo provincial competente para la ejecución de las obras de infraestructura y se efectuaron presentaciones ante el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y la Caja de Retiros, Jubilaciones y Pensiones de las Policías de la Provincia de Buenos Aires para el financiamiento de viviendas.

En conjunto, estas actuaciones dan cuenta de una intervención sobre distintos componentes de la estructura urbana de Sierra de la Ventana, combinando acciones ya concretadas —entre las que adquiere especial relevancia el cierre del basural a cielo abierto—, obras actualmente en ejecución y proyectos en distintas instancias de gestión, orientados a completar las infraestructuras básicas, mejorar las condiciones ambientales, acompañar las demandas sobre los equipamientos urbanos y generar nuevas alternativas de espacio público, suelo y vivienda.

2.4. Recursos para el desarrollo del turismo

2.4.1. Recursos naturales, culturales y actividades

El principal atractivo turístico del Partido de Tornquist lo constituye el Sistema de Ventania, relieve montañoso de origen paleozoico cuyas sierras albergan el Cerro de la Ventana, monumento natural que da nombre al encadenamiento y que se encuentra ubicado en el Parque Provincial Ernesto Tornquist.

La diversidad de paisajes naturales y su rico patrimonio cultural, junto con el alto grado de conservación de sus recursos, constituyen la base de una oferta turística diversificada, asociada a modalidades como el ecoturismo, el turismo rural y el turismo aventura. El medio natural dominante constituye uno de los ambientes de mayor calidad ambiental y paisajística de la Provincia de Buenos Aires.

Sierra de la Ventana constituye la localidad más representativa de la actividad turística de la Comarca y actúa como centro de estadía. En este contexto adquiere particular relevancia su vinculación con Saldungaray, conformando un eje turístico en el que a los atractivos naturales y recreativos se integran los recursos históricos, culturales y arquitectónicos presentes en Saldungaray —entre ellos las obras del Ing. Francisco Salamone—, así como propuestas vinculadas a actividades productivas, particularmente la producción vitivinícola y quesera.

Ver Plano N°13.

Parque Provincial Ernesto Tornquist

Fue creado el 11 de mayo de 1937. Posee una superficie de 4.876 hectáreas, con una reserva integral de 583 hectáreas. El mismo está enclavado en la zona central del Sistema de Ventania, formado por una compleja estructura de plegamientos que representa un ejemplo geológico destacable. El objetivo de protección del mismo es el “pastizal pampeano”, constituyéndose en la actualidad en el último reducto de esta especie dentro de la Provincia de Buenos Aires, y por lo tanto es un santuario natural. En él se pueden conocer en distintas excursiones, el pastizal pampeano, árboles, arroyos, la geología regional, las gramíneas típicas del lugar y su función ecológica, el prado de altura, entre otros.

Las excursiones que se pueden realizar dentro del PPET son: Corral de Recría de Ciervos y Guanacos; Reserva Integral, pinturas rupestres (cueva de Corpus Christi), Garganta del Diablo, Cerro Ventana, Cerro Bahía Blanca, cabalgatas por la reserva natural, Circuito Paso de los Guanacos, Cueva del Toro, Garganta Olvidada, Piletones, Valle Encantando, Hueco de la Paloma.



Cerro de la Ventana

Es una formación natural de 1.134 m., que da el nombre al sistema serrano al que pertenece. Fue declarado monumento nacional en 1.959. El ascenso al mismo es autoguiado siguiendo un sendero señalizado con carteles, compuesto por diez estaciones que dirigen al conocido Hueco de la Ventana, de 8 metros de alto, 5 metros de ancho y 10 metros de profundidad.

Estancia Funke Cerro Tres Picos

Situada entre valles y sierras, se encuentra la Estancia Funke, puerta de acceso a diversas cumbres, donde destaca el Cerro Tres Picos.

Es el cerro de mayor altura de la Provincia de Buenos Aires con 1.239 metros. Sobre sus laderas se observan formaciones naturales llamadas “piletas”, algunas de las cuales alcanzan 35 metros de profundidad. También posee en sus laderas atractivos como Hueco de los Aviones, Cerro de la Carpa, nacimiento del arroyo San Bernardo, Cueva de los Guanacos, Cañadón San Diego. Es hábitat de chivos salvajes, pumas y guanacos. Como actividades se realiza trekking de mediana a fuerte intensidad, según edad y condición física.



Reserva Natural Sierras Grandes

Ubicada a 12 km. de Sierra de la Ventana, con 2.700 hectáreas de extensión, ofrece superficie y recursos que se suman a la conservación del pastizal pampeano serrano. Recibe al visitante a través del turismo responsable por medio de siete excursiones guiadas (trekking y turismo aventura): Cascada Escondida, Cueva Florencio, Piletón Grande y Recinto de Piedra, Paredes Rosas, Cascada Grande, Cerro Vavacua, Cerro de la Carpa.



Cerro Ceferino

Ubicado en Villa La Arcadia (partido de Coronel Suarez), localidad lindera a Sierra de la Ventana. Resulta ser un punto panorámico, desde donde se puede observar los cordones serranos y dichas localidades, destacándose el Cerro Tres Picos.

Puente Negro

Está ubicado entre Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia, a metros de la estación de tren. Es un puente ferroviario con cruce peatonal, que permite cruzar el Río Sauce Grande que separa las localidades. Este puente construido a fines del siglo XIX enmarcado por el bello paisaje de las sierras aporta un toque histórico a la postal perfecta.



Recreos y Balnearios

Ubicados en entornos y paisaje pintorescos, se pueden realizar actividades como kayak, pesca, stand up paddle, entre otras.

En Sierra de la Ventana está el Balneario San Bernardo, a la vera del arroyo San Bernardo; los Balnearios Los Angelitos y La Hoya en el río Sauce Grande y el dique.

Museos

El Museo de la Trochita del Ramal 111 se encuentra ubicado en el predio del Centro Cultural en la localidad de Sierra de la Ventana. Inició sus actividades el 15 de diciembre de 2018 en dos casillas ferroviarias de 1903, recuperadas y restauradas por la Asociación Trochita SV-Club Hotel y el apoyo municipal.

La Trochita fue un tren de trocha angosta que conectaba el apeadero que fuera la “parada Sauce Grande” (actual estación de Sierra de la Ventana) con el Club Hotel de la Ventana, transportando de manera exclusiva pasajeros de la alta sociedad argentina y europea del siglo XX; estuvo activo entre los años 1913 y 1920.

El Museo de la Trochita resulta ser un espacio para la recuperación y puesta en valor no solo del material ferroviario, sino de lo que fuera el origen de nuestra historia y comienzos de las comunidades de Sierra y Villa Ventana.

El Museo del Mate, ubicado en la zona central, exhibe más de mil modelos de mates; recopilados de distintos puntos del país y con diseños y materiales de todo tipo.



Golf Club Sierra de la Ventana

Enclavado en el Barrio Parque Golf en Sierra de la Ventana, cuenta con un campo de 60 hectáreas con 18 hoyos y un par 72. Posee desniveles, cruces de arroyos en varios de sus hoyos, puentes colgantes, lomas, una añosa arboleda y demás obstáculos, que hacen al deleite de los que practican este deporte, eligiéndola como una de sus preferidas.

Por su topografía y paisaje es considerada una de las canchas más lindas de la Argentina, donde anualmente se realizan torneos a nivel nacional. Además, cuenta con cancha de tenis, pileta de natación y restaurante.



Centro Cultural Sierra de la Ventana

Fundado el 3 octubre de 2015, en este espacio se desarrollan fiestas populares como la Fiesta Provincial de los Reyes Magos, muestras de arte, eventos culturales y deportivos, se realizan talleres y exposiciones.

Esta casa de la cultura funciona en galpones recuperados del ferrocarril que fueron construidos en el año 1908 por la empresa británica Ferrocarriles del Sud y cedidos por el Estado Nacional al Municipio de Tornquist.



Feria de Artesanos Sierra de la Ventana

La feria se encuentra ubicada en la calle Roca en Sierra de la Ventana, brinda al visitante productos donde se mantiene la autenticidad, la calidad y originalidad en los diseños, así como el sentido estético, primando el trabajo artesanal, que es ofrecido por sus propios autores.

Entre los distintos rubros, se podrá encontrar tejidos, artículos de cuero, sahumeros, velas, artículos para decoración del hogar, cosmética natural, platería, cerámica, macramé, etc.

2.4.2. Servicios

La Secretaría de Turismo de la Municipalidad de Tornquist, a través de las Oficinas de Información Turística y de la Dirección de Turismo, es la encargada de relevar, posicionar y promocionar los atractivos que ofrece la Comarca Turística a los visitantes. Además de procesar, por el área de estadística, los datos de reservas, ocupación, perfil del turista, formularios de quejas y sugerencias, entre otros. Todo esto resulta de gran utilidad para generar políticas y cambios que mejoren en calidad al destino.

En particular, la Oficina de Información Turística de Sierra de la Ventana se encuentra ubicada en Av. Del Golf esquina Los Álamos. Es la encargada de recibir al turista e informar las actividades y atractivos disponibles como así también las posibilidades de alojamiento.

Sierra de la Ventana cuenta con una gran oferta gastronómica y de alojamientos, es por ello que se posiciona a ser el centro turístico de La Comarca.

Respecto a la oferta de alojamiento, resulta ser muy variada, adaptándose al perfil del potencial turista. Existe ofertas de aparts-hotel, hostales, hoteles, hosterías, bed and breakfast, cabañas y casas de campo, campings, entre otros.

Según información provista por la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de Tornquist, la localidad cuenta con un total de 2.042 plazas de alojamiento habilitadas y 350 plazas de acampe. Asimismo, se han detectado 896 plazas de alojamiento y 200 plazas de acampe no habilitadas, respecto de las cuales el Municipio prevé avanzar en acciones tendientes a su regularización, mediante la intervención conjunta de la Secretaría de Turismo y el área de Inspección Municipal.

Las opciones para llegar a la localidad no resultan ser muy variadas ni existe demasiada oferta. El aeropuerto más cercano es el de Bahía Blanca, ubicado a 109 km. El medio de transporte más regular y con mayor frecuencia es el ómnibus de larga distancia. En cuanto al tren de pasajeros, no llega a la localidad de Sierra de la Ventana, y es un pedido que tanto vecinos como prestadores turísticos han estado realizando hace ya varios años.

Para desplazarse dentro de la Comarca de las Sierras de la Ventana, entre las localidades que la integran y los distintos atractivos turísticos, se cuenta con un servicio interurbano de transporte, con unidades de distintas capacidades. El servicio dispone de cinco frecuencias de lunes a viernes y cuatro frecuencias los sábados, domingos y feriados, y vincula las localidades de Saldungaray y Tornquist, con paso por Sierra de la Ventana, Villa Ventana y Villa Serrana La Gruta.

2.5. Regulación del uso y ocupación del suelo actual

2.5.1. Normativa vigente con convalidación provincial

El instrumento normativo vigente, en cuanto a regulación del suelo en el partido de Tornquist, incluye a la ciudad cabecera y las localidades de Villa Serrana la Gruta, Villa Ventana, Sierra de la Ventana y Saldungaray.

Dicha norma corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial de la Comarca de la Sierra de la Ventana – Partido de Tornquist (Ordenanza Municipal N°1461/02 – Decreto Provincial Convalidatorio N° 1821/02).

La mencionada normativa, regula la distribución y configuración de espacios destinados a diferentes actividades, clasificando el territorio en tres áreas:

- Urbana:

Corresponde a una superficie aproximadamente de 220 has. 84 as. 03 cas.
en ella se delimitan:

Dos zonas residenciales:	R1.sv (residencial) RP.sv (residencial exclusivo)
Tres áreas comerciales:	C1.sv (comercial y de servicios) C2.sv (comercial y de servicios) ZC.sv (comercial, institucional y servicios)
Un área residencial mixta:	RM.sv (residencial, talleres y depósitos)
Un uso específico:	UE.sv (cuadro de estación ferroviario)
Tres zonas específicas:	ZE1.sv (Golf Club) ZE2.sv (Balnearios)

ZE3.sv (Camping)

- Complementaria:

Área fuelle entre la planta urbana y el sector rural

REX.sv (zona residencial de carácter no permanente)

PC.sv (sector delimitado para actividades que no cuentan con una ubicación favorable para el desarrollo de la ciudad)

CT (sector destinado a la localización de comercios y servicios destinados a la actividad turística)

AC.sv (destinada al agro intensivo)

Entre esta área (AC.sv) y la planta urbana se localiza un sector zonificado para reserva de ampliación urbana (**RAU.sv**), el otro sector de reserva para ampliación de Sierra de la Ventana se encuentra entre la planta urbana y el área complementaria de Saldungaray (AC.s).

- Rural:

Destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva.

Cada zona posee una regulación particular definiendo sus características.

En los extremos N.O. y S.E. de Sierra de la Ventana se encuentran delimitadas dos zonas RAU.sv (Reserva para Ampliación Urbana), destinadas a prever sectores para la futura expansión del Área Urbana de la localidad.

La RAU.sv localizada al N.O. se dispone en continuidad con el barrio El Mirador, encontrándose separada de éste por la calle Camino Las Carretas, que constituye el límite entre ambos sectores.

La RAU.sv localizada al S.E. se encuentra contigua a la cancha de golf del Golf Club Sierra de la Ventana y presenta una delimitación definida por elementos físicos y de infraestructura: el arroyo San Bernardo, la Ruta Provincial N° 72 y el trazado ferroviario.

La localización de dichas zonas se puede apreciar en la representación gráfica del Plano N°14.

Cabe señalar que se han realizado modificaciones particularizadas, que no introducen modificaciones al Código, tal es el caso de la Ordenanza N° 2121/09 – Decreto N° 626/09, que establece para la construcción de una vivienda unifamiliar, retiros inferiores a los establecidos por norma, debido a las características morfológicas del terreno en cuestión, propios del barrio La Cumbre donde se ubica.

3. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

3.1. Evaluación de la normativa vigente

La normativa vigente (Ordenanza Municipal N°1462/02), data del año 2002 por lo que es importante su modificación debido a situaciones conflictivas emergentes de la propia dinámica del desarrollo de la localidad, de acuerdo a lo descripto en el diagnóstico de la situación actual.

Dicho diagnóstico permitió reconocer los siguientes temas a revisar por la normativa:

3.2. Estructura física urbana

Sierra de la Ventana forma parte del sistema de localidades de la Comarca Serrana, vinculadas principalmente a través de las Rutas Provinciales N°72 y N°76. Dentro de este sistema, la localidad constituye uno de los principales centros turísticos y de servicios, concentrando actividades comerciales, equipamientos, alojamientos y servicios utilizados tanto por la población residente como por visitantes y habitantes de localidades próximas.

Esta centralidad adquiere una dimensión territorial que excede los límites de la propia localidad y, hacia el este, incluso los límites jurisdiccionales del Partido de Tornquist. Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia, perteneciente al Partido de Coronel Suárez, se encuentran separadas por el río Sauce Grande, pero presentan una marcada continuidad territorial y funcional. Hacia el sudeste, la vinculación con Saldungaray constituye otro componente relevante de la estructura territorial, articulado principalmente por la Ruta Provincial N°72 y por las relaciones funcionales, turísticas y de servicios existentes entre ambas localidades.

La configuración física de Sierra de la Ventana se encuentra fuertemente condicionada por las características del medio natural. La planta urbana se emplaza en el valle interserrano y se encuentra contenida entre el río Sauce Grande y el arroyo San Bernardo, cursos de agua que actúan como elementos estructurantes y, al mismo tiempo, como límites físicos para la continuidad territorial. A ello se suman las condiciones topográficas, que determinan situaciones diferenciadas a ambos lados de la Ruta Provincial N°72.

Hacia el este predominan terrenos relativamente planos, sobre los cuales se desarrollan trazados predominantemente regulares, como los correspondientes a los barrios Valle Hermoso, La Cumbre y Villa Tívoli. Hacia el oeste, las mayores pendientes, irregularidades y afloramientos rocosos propios del ambiente serrano se expresan en configuraciones urbanas más irregulares, particularmente en los barrios El Mirador y Parque Golf. De este modo, la planta urbana se configura como una yuxtaposición de sectores originados en diferentes etapas de urbanización, con características morfológicas diferenciadas.

En los extremos noroeste y sudeste se localizan los dos sectores clasificados por el Plan vigente como Reserva para Ampliación Urbana (RAU.sv). El sector noroeste se encuentra lindero al barrio El Mirador y presenta continuidad con la planta urbana existente. El sector sudeste, en cambio, se encuentra condicionado por la presencia del arroyo San Bernardo, la Ruta Provincial N°72 y el trazado ferroviario, elementos que dificultan su adecuada articulación con la estructura urbana.

La evolución reciente evidencia un proceso sostenido de completamiento de la planta urbana, que presenta actualmente elevados niveles de consolidación y una disponibilidad cada vez más limitada de parcelas vacantes. Fuera del Área Urbana, el barrio Parque Ventania (REX.sv) registra un grado de ocupación sustancialmente menor, asociado principalmente a las limitaciones históricas para la provisión de infraestructura y servicios. Asimismo, dentro de Villa Tívoli y Parque Delfino subsisten antiguas quintas sin subdividir o parcialmente subdivididas, que generan discontinuidades dentro de una planta urbana mayormente consolidada.

En cuanto a la distribución de usos, la actividad comercial y de servicios se concentra principalmente sobre las colectoras de la Ruta Provincial N°72, conformando el principal eje de centralidad de la localidad. A medida que aumenta la distancia respecto de este corredor,

el tejido adquiere características progresivamente más abiertas y el uso residencial se vuelve predominante. Sobre esta estructura se distribuyen, además, equipamientos administrativos, turísticos, recreativos y comunitarios que refuerzan el rol de centralidad de Sierra de la Ventana dentro de su entorno.

La infraestructura de servicios ha acompañado progresivamente el proceso de ocupación y consolidación, contando la localidad con redes de energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y gas natural. El sistema cloacal constituye una situación particular: existe una red colectora parcialmente ejecutada en sectores de la planta urbana, aunque la planta de tratamiento no se encuentra actualmente en funcionamiento y, por lo tanto, el servicio no se encuentra operativo.

Finalmente, el sistema circulatorio se estructura principalmente en torno a la Ruta Provincial N°72, que atraviesa longitudinalmente Sierra de la Ventana y cumple simultáneamente funciones de vinculación regional, acceso a la localidad, circulación interna y soporte del principal eje comercial y de servicios. Las vías secundarias articulan los distintos barrios con este corredor, mientras determinados puntos de cruce —particularmente el paso a nivel ferroviario, el puente sobre el río Sauce Grande y el puente sobre el arroyo San Bernardo— adquieren especial relevancia en la vinculación de Sierra de la Ventana con su entorno inmediato.

En conjunto, la estructura física urbana se caracteriza por una planta altamente consolidada, condicionada por el medio natural y la topografía, conformada por sectores de características morfológicas diferenciadas y articulada principalmente por la Ruta Provincial N°72. A su vez, las relaciones con Villa La Arcadía y Saldungaray muestran una dinámica territorial que excede progresivamente la lectura aislada de la planta urbana y requiere considerar a Sierra de la Ventana en relación con su entorno inmediato.

Ver Plano N°15

3.3. Conflictos

Medio natural

La localización de Sierra de la Ventana entre el río Sauce Grande y el arroyo San Bernardo determina importantes condicionantes naturales para la ocupación y continuidad de la planta urbana. Ambos cursos forman parte del sistema de drenaje serrano, presentan un comportamiento de carácter torrencial y constituyen límites físicos al crecimiento de la localidad.

Las crecidas de estos cursos generan situaciones de vulnerabilidad en sectores puntuales de la planta urbana. En particular, ante precipitaciones de importancia, sectores bajos del barrio Valle Hermoso han sido ocasionalmente alcanzados por las crecidas del río Sauce Grande.

Por otra parte, las condiciones naturales y físicas del sector sudeste actualmente clasificado como Reserva para Ampliación Urbana (RAU.sv) restringen su aptitud para funcionar como área de expansión. Su localización, condicionada por la presencia del arroyo San Bernardo y complementada por otras barreras territoriales —la Ruta Provincial N°72 y el trazado ferroviario—, dificulta su continuidad con la planta urbana existente.

Medio construido

Uno de los principales conflictos de la estructura urbana se vincula con la multiplicidad de funciones que concentra la Ruta Provincial N°72 a su paso por Sierra de la Ventana. La vía cumple simultáneamente funciones de conexión interurbana e interregional, acceso a la localidad, circulación interna y soporte del principal eje comercial y de servicios. La superposición del tránsito pasante y pesado con los desplazamientos locales y peatonales, sumada a la localización de actividades sobre ambas márgenes, genera interferencias circulatorias y un efecto de fragmentación de la estructura urbana. Esta situación se ve acentuada por la inexistencia de una vía alternativa de circunvalación.

La red vial secundaria presenta déficits de pavimentación, particularmente en los barrios San Bernardo y El Mirador, afectando las condiciones de circulación y conectividad interna.

Dentro de la estructura circulatoria se identifican, además, determinados puntos críticos.

- a. **La intersección de calle Sarmiento y Av. Libertador General San Martín** concentra los movimientos de acceso al barrio San Bernardo y aquellos generados por la estación de servicio, incluyendo la circulación y maniobra de vehículos de gran porte.
- b. **El paso a nivel ferroviario** constituye el único acceso vehicular al barrio Parque Golf y forma parte del recorrido hacia el puente sobre el río Sauce Grande y Villa La Arcadia, concentrando diversos movimientos en un único cruce.
- c. **El puente sobre el río Sauce Grande**, que constituye prácticamente el único vínculo vial con Villa La Arcadia y los sectores urbanizados próximos pertenecientes al Partido de Coronel Suárez.
- d. **El puente sobre el arroyo San Bernardo**, localizado sobre la RP N° 72, constituye el principal vínculo vial con Saldungaray; su sección reducida y la posibilidad de ser superado por las crecidas condicionan la continuidad de este corredor.

En cuanto a la ocupación del suelo, el elevado grado de consolidación alcanzado por la planta urbana determina una disponibilidad cada vez más limitada de parcelas vacantes. Esta condición, en un contexto de crecimiento de la población permanente y de coexistencia de demandas vinculadas a la residencia permanente, las segundas residencias y el alojamiento turístico, genera dificultades para el acceso al suelo y a la vivienda y una oferta restringida de unidades destinadas al alquiler permanente.

En materia de infraestructura sanitaria, la localidad no cuenta actualmente con servicio cloacal operativo. Si bien existe una red colectora parcialmente ejecutada, la planta de tratamiento de efluentes no se encuentra en funcionamiento. Esta situación constituye una limitación particularmente relevante en una planta urbana con elevados niveles de consolidación y con importantes variaciones de población asociadas a la actividad turística.

En el caso de del barrio Parque Ventania (REX.sv), el sector presenta un grado de ocupación sustancialmente inferior al resto de la localidad, asociado principalmente a las limitaciones históricas en la provisión de servicios básicos. Si bien esta situación comienza a modificarse a partir de la ejecución de la red de energía eléctrica, persisten restricciones vinculadas a otras infraestructuras y servicios.

La existencia de quintas sin subdividir o parcialmente subdivididas en los barrios Villa Tívoli y Parque Delfino genera discontinuidades dentro de una planta urbana mayormente consolidada. La eventual incorporación de estos inmuebles mediante nuevos parcelamientos depende de la iniciativa de sus propietarios y no constituye una posibilidad de intervención

directa municipal. A esta situación se suma el canal de desagüe pluvial paralelo a calle Alberto Piergentili, en barrio La Cumbre, que constituye otro elemento de discontinuidad dentro de la trama urbana.

Respecto de la distribución de usos, la Zona Residencial Mixta (RM), correspondiente a sectores de los barrios Valle Hermoso y La Cumbre, admite talleres, depósitos e industrias Clase I (admitidas en Planilla de Usos); sin embargo, la reducida dimensión de las parcelas, sumada al elevado grado de consolidación alcanzado, dificulta la radicación de establecimientos que requieren mayores superficies. Como resultado, la localidad no dispone actualmente de un sector con características parcelarias y disponibilidad de suelo adecuadas para la concentración de este tipo de actividades. Asimismo, no se encuentra previsto dentro de la localidad un sector específicamente destinado al uso cementerio, situación que adquiere relevancia considerando el crecimiento de Sierra de la Ventana y de su sector periurbano.

En relación con los espacios verdes públicos, si bien la localidad cuenta con importantes superficies asociadas principalmente a las márgenes del río Sauce Grande y del arroyo San Bernardo, gran parte de estos sectores carece de un tratamiento integral, diseño y equipamiento que permita consolidarlos como espacios públicos efectivamente utilizables. A ello se suman situaciones de concesión, usos restringidos y ocupaciones que disminuyen la disponibilidad efectiva de algunos de los espacios existentes.

Finalmente, la creciente vinculación territorial y funcional entre Sierra de la Ventana y Villa La Arcadia plantea una problemática de gestión interjurisdiccional. Parte de la población residente en Villa La Arcadia desarrolla cotidianamente actividades laborales, educativas, sanitarias, comerciales y de servicios en Sierra de la Ventana, mientras ambas localidades pertenecen a administraciones municipales diferentes. Esta situación dificulta la planificación coordinada de servicios, equipamientos e infraestructuras cuya demanda responde a una dinámica territorial que excede los límites jurisdiccionales.

3.3. Potencialidades

La localización de Sierra de la Ventana en el sistema serrano del sudoeste bonaerense constituye uno de sus principales recursos territoriales. La calidad paisajística y ambiental del entorno, junto con la diversidad de atractivos naturales existentes en la localidad y en el conjunto de la Comarca, sustentan su posicionamiento como destino turístico y constituyen una base significativa para el desarrollo económico local.

Entre los principales recursos naturales y turísticos del entorno se encuentran el Cerro Ventana, el Cerro Tres Picos, el Parque Provincial Ernesto Tornquist, la Reserva Natural Sierras Grandes, el río Sauce Grande y el arroyo San Bernardo, junto con sus balnearios y piletas naturales. A estos recursos se suman atractivos históricos y culturales distribuidos en las localidades próximas, configurando una oferta turística que excede los límites de Sierra de la Ventana y adquiere una escala comarcal.

En este contexto adquiere particular relevancia la vinculación entre Sierra de la Ventana y Saldungaray. La proximidad entre ambas localidades y su conexión directa mediante la Ruta Provincial N°72 favorecen la integración de una oferta turística diversificada, incorporando los recursos históricos, culturales y arquitectónicos presentes en Saldungaray —entre ellos las obras del Ing. Francisco Salamone— y las actividades productivas vinculadas, entre otras, a la producción vitivinícola y quesera.

Esta relación se integra, a su vez, a un sistema de localidades turísticas próximas y articuladas por las Rutas Provinciales N°72 y N°76. La existencia de un servicio de transporte público interurbano entre Saldungaray y Tornquist, con paso por Sierra de la Ventana, Villa Ventana y Villa Serrana La Gruta, favorece la movilidad de residentes y visitantes dentro de la Comarca.

Sierra de la Ventana dispone asimismo de una oferta turística consolidada y diversificada, integrada por distintas modalidades de alojamiento, gastronomía, comercio y servicios. A ello se suman equipamientos y acontecimientos con capacidad de convocatoria propia, entre los que se destacan el Hotel Provincial y el Casino, la Fiesta Provincial de los Reyes Magos y el Golf Club Sierra de la Ventana, fortaleciendo la capacidad de la localidad para sostener la actividad turística durante diferentes momentos del año.

El predio del Centro Cultural Sierra de la Ventana y Museo de La Trochita, localizado en el antiguo cuadro ferroviario, constituye otro recurso significativo. Su localización y la concentración de actividades culturales, recreativas, turísticas y comunitarias le otorgan condiciones para consolidarse como uno de los principales espacios de encuentro y referencia de la localidad.

Asimismo, las márgenes del río Sauce Grande y del arroyo San Bernardo constituyen un recurso territorial con potencial para conformar un sistema integrado de espacios públicos, recreativos y paisajísticos. Su extensión, calidad ambiental y relación con distintos sectores de la planta urbana ofrecen posibilidades para su articulación y puesta en valor, considerando las restricciones derivadas del carácter inundable de determinados sectores.

Frente al elevado grado de consolidación de la planta urbana y la limitada disponibilidad de suelo vacante, adquiere especial relevancia la existencia de sectores con posibilidades de ser evaluados para orientar el crecimiento futuro. En este sentido, la Reserva para Ampliación Urbana localizada al noroeste (RAU.sv), lindera al barrio El Mirador, presenta condiciones favorables derivadas de su proximidad y continuidad con la planta urbana existente. Asimismo, sobre el eje Sierra de la Ventana–Saldungaray se reconocen sectores próximos a la planta urbana con potencial para acompañar futuras necesidades de expansión, favorecidos por su vinculación a través de la Ruta Provincial N°72 y su relación con ambas localidades.

Finalmente, las actuaciones en curso y proyectadas para la ampliación y mejoramiento de las infraestructuras básicas constituyen una potencialidad para acompañar el crecimiento y mejorar las condiciones de consolidación urbana. La ampliación de la red de energía eléctrica permitirá avanzar en la dotación de servicios de sectores cuyo desarrollo se ha visto históricamente condicionado por limitaciones de infraestructura, particularmente el barrio Parque Ventania (REX.sv). Por su parte, la futura puesta en funcionamiento del sistema cloacal permitiría mejorar las condiciones sanitarias y ambientales de la planta urbana y generar condiciones para una mayor intensidad de ocupación en aquellos sectores cuya infraestructura y características urbanísticas lo permitan.

3.4. Tendencias

El análisis realizado permite reconocer una tendencia sostenida de crecimiento y transformación de Sierra de la Ventana y su entorno inmediato, asociada al crecimiento de la

población permanente, la continuidad de la actividad turística y de la inversión privada y los cambios producidos en las formas de ocupación del territorio.

En términos poblacionales, se verifica un crecimiento de la población con residencia permanente, acompañado por una presencia variable de población no residente vinculada al turismo, las segundas residencias y las visitas de corta duración. Esta combinación determina variaciones significativas en la población efectivamente presente a lo largo del año e incide sobre las demandas de infraestructura, servicios y equipamientos.

Desde el punto de vista territorial, se verifica un progresivo completamiento y consolidación de la planta urbana existente. Los elevados niveles de ocupación parcelaria alcanzados durante los últimos años han reducido progresivamente la disponibilidad de suelo vacante y las posibilidades de localizar nuevas demandas residenciales dentro de Sierra de la Ventana.

En este contexto, parte de la dinámica residencial vinculada a Sierra de la Ventana se ha extendido hacia su entorno inmediato, particularmente hacia Villa La Arcadia. La evolución de la ocupación observada entre 2010 y 2024 evidencia un crecimiento significativo de esta localidad y de otros sectores urbanizados próximos pertenecientes al Partido de Coronel Suárez, en forma paralela al progresivo completamiento de la planta urbana de Sierra de la Ventana.

Este proceso adquiere especial relevancia debido a que, aun cuando parte del crecimiento residencial se materializa fuera de los límites jurisdiccionales del Partido de Tornquist, Sierra de la Ventana mantiene su función de centralidad, concentrando actividades comerciales, laborales, educativas, sanitarias, turísticas y de servicios utilizadas también por la población de su entorno. Se consolida así una tendencia hacia la conformación de un ámbito urbano y periurbano de carácter interjurisdiccional, cuya dinámica funcional tiene como centro a Sierra de la Ventana.

Paralelamente, hacia el sudeste se reconoce una creciente consolidación del eje Sierra de la Ventana–Saldungaray, estructurado por la Ruta Provincial N°72. Desde la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, sobre este corredor se han sucedido intervenciones de diversa naturaleza que evidencian un proceso progresivo de transformación y ocupación del territorio.

Entre ellas se destacan el desarrollo del Club de Campo Las Verbenas; el parcelamiento del Corredor Turístico (CT) en el tramo comprendido entre Parque Ventania y el acceso al establecimiento El Bagual; la generación de dos parcelas de dominio municipal con usos específicos, destinadas a Terminal de Ómnibus y Polideportivo; la localización de la nueva Subestación Transformadora de la Cooperativa Eléctrica en una parcela del Corredor Turístico lindera a Parque Ventania; la implantación de un conjunto de cabañas entre la RP N° 72 y las vías del ferrocarril; nuevas subdivisiones y construcciones en proximidades de Saldungaray; y la localización de diversos emprendimientos comerciales en ambos extremos de este tramo del corredor.

La diversidad y continuidad de estas intervenciones permiten reconocer un proceso que excede la localización de emprendimientos aislados y evidencia una progresiva consolidación territorial del corredor, en el que convergen usos residenciales, turísticos y comerciales, junto con equipamientos e infraestructuras. Este proceso se ve reforzado por la proximidad entre

Sierra de la Ventana y Saldungaray, su vinculación directa mediante la RP N° 72 y las relaciones funcionales existentes entre ambas localidades.

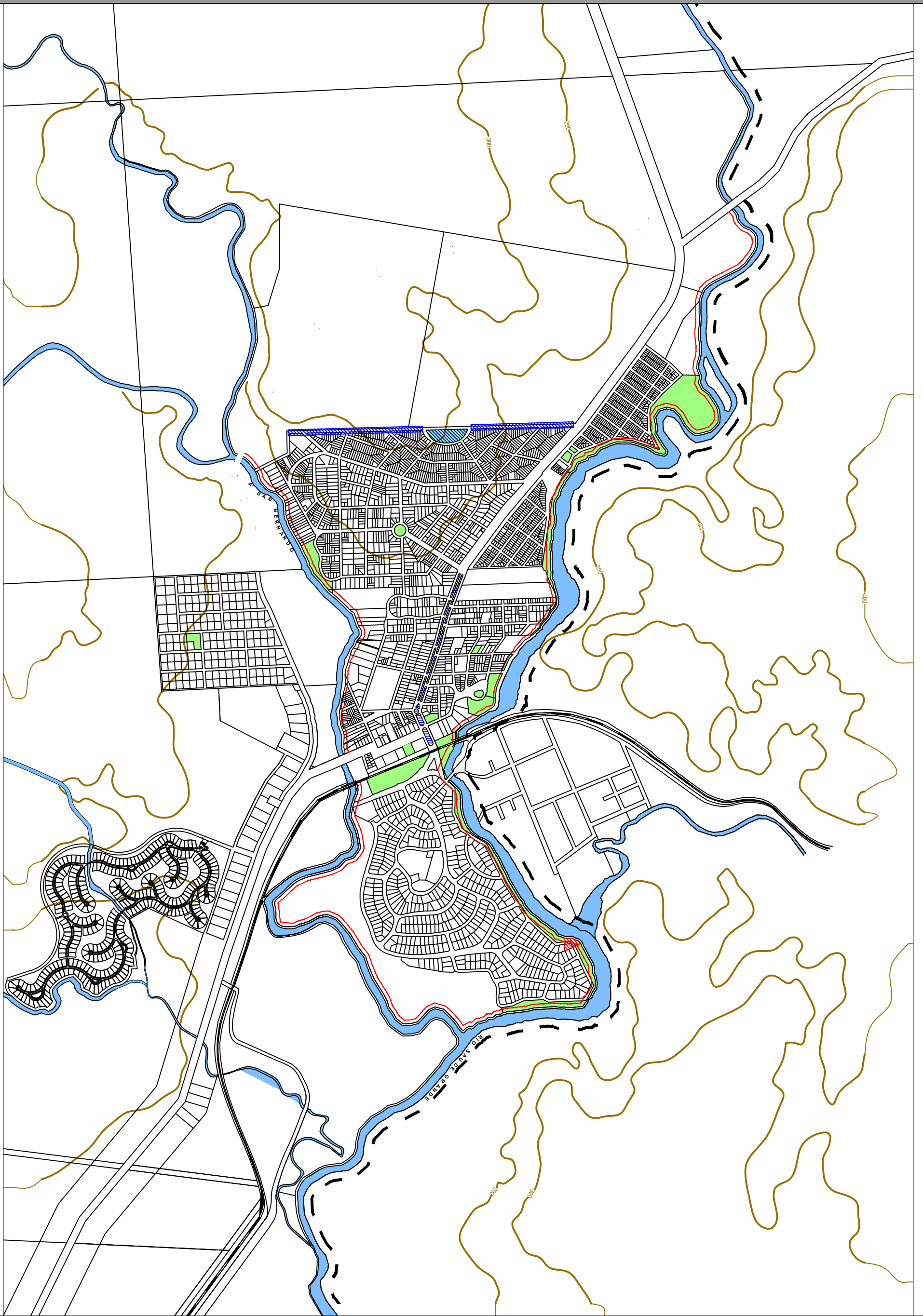
En este contexto, el eje Sierra de la Ventana–Saldungaray adquiere una importancia creciente dentro de la estructura territorial, tanto por las transformaciones ya verificadas como por las nuevas demandas de ocupación y subdivisión registradas, constituyéndose en uno de los ámbitos de transformación a considerar en la planificación del crecimiento futuro de Sierra de la Ventana.

En términos más amplios, se observa una continuidad de la iniciativa privada de inversión en Sierra de la Ventana y su entorno, vinculada tanto al desarrollo de actividades turísticas, comerciales y de servicios como a iniciativas de subdivisión y urbanización. Esta dinámica evidencia un interés sostenido sobre el territorio y constituye un factor relevante en la evolución de los usos y formas de ocupación del suelo.

En conjunto, estas tendencias muestran que la dinámica reciente de Sierra de la Ventana excede progresivamente los límites de su planta urbana. El completamiento del tejido existente, la expansión residencial hacia Villa La Arcadia y la consolidación del eje territorial hacia Saldungaray configuran una escala más amplia para el análisis y la planificación del crecimiento, que requiere considerar de manera integrada las futuras demandas de suelo, infraestructura, servicios y equipamientos.

Ver Plano N°16

4. ANEXO PLANOS



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- PARCELAMIENTO
- CURVAS DE NIVEL

- ZONA ANEGADA POR CAMBIO EN EL CURSO DE RÍO SAUCE GRANDE
- RESTRICCIÓN AL DOMINIO S/ CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN
- DÉFICIT DE FORESTACIÓN URBANA

PLANO

N° 01

Año: 2023

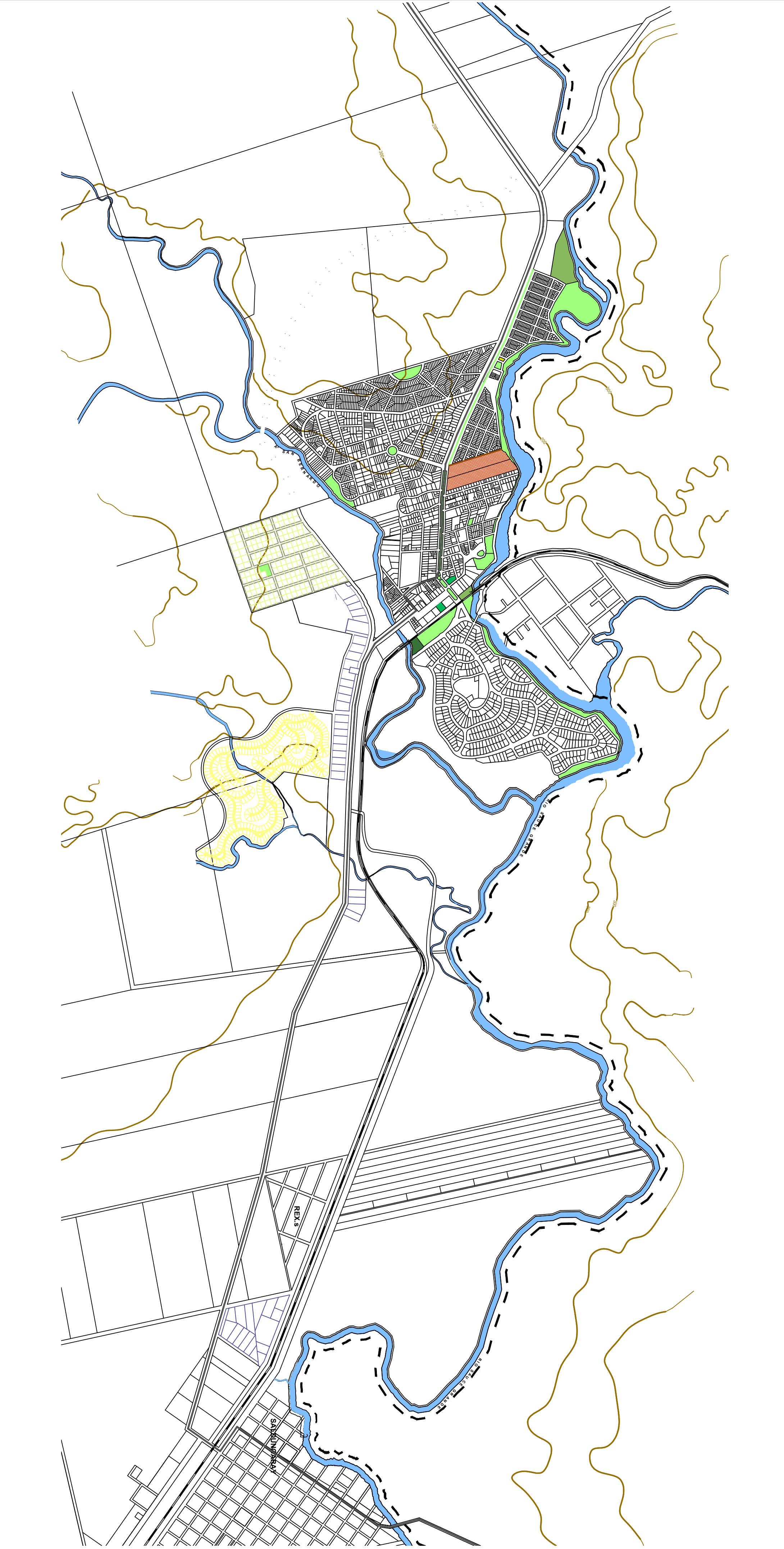
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

MEDIO NATURAL
- SIERRA DE LA VENTANA -



ESC:
1:20.000





REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- FERROCARRIL
- VIA PRINCIPAL RP. N° 72
- CURVAS DE NIVEL
- LIMITE DE PARTIDO
TORNUIST - CNEL. SUAREZ

- ESPACIOS VERDES
- ESPACIO VERDE - USO PUBLICO / PROPIEDAD PRIVADA
- ESPACIO VERDE PUBLICO - USO RESTRINGIDO
- ESPACIO VERDE PUBLICO - USO CONCESIONADO
- ESPACIO VERDE PUBLICO - CON PERMISO DE USO A FAVOR DE PRIVADO

- PARCELAMIENTO URBANO
- LOTEO ANTERIOR A LA LEY 8912/77
- CLUB DE CAMPO LAS VERBENAS
- PARCELAMIENTO FRENTE DE RUTA (ZONA CORREDOR TURISTICO)
- DISCONTINUIDAD DE TRAMA CIRCULATORIA
- CANAL DE DESAGÜE PLUVIAL

PLANO

N° 02

Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNUIST

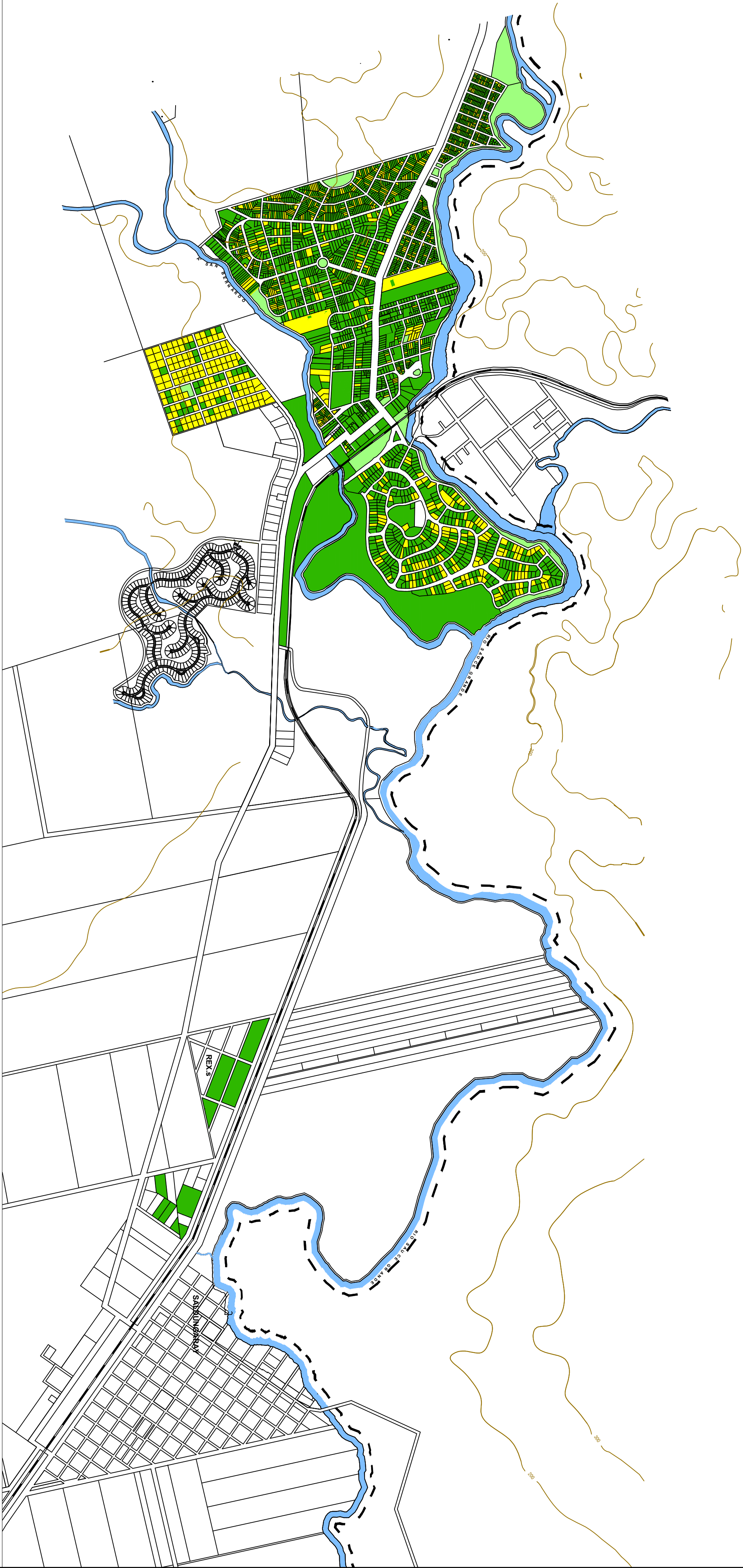
TRAZADO Y SUBDIVISION
- SIERRA DE LA VENTANA -



ESC:

1:20.000





REFERENCIAS:
RIOS Y ARROYOS
ESPACIOS VERDES
LOTES OCUPADOS
LOTES VACANTES

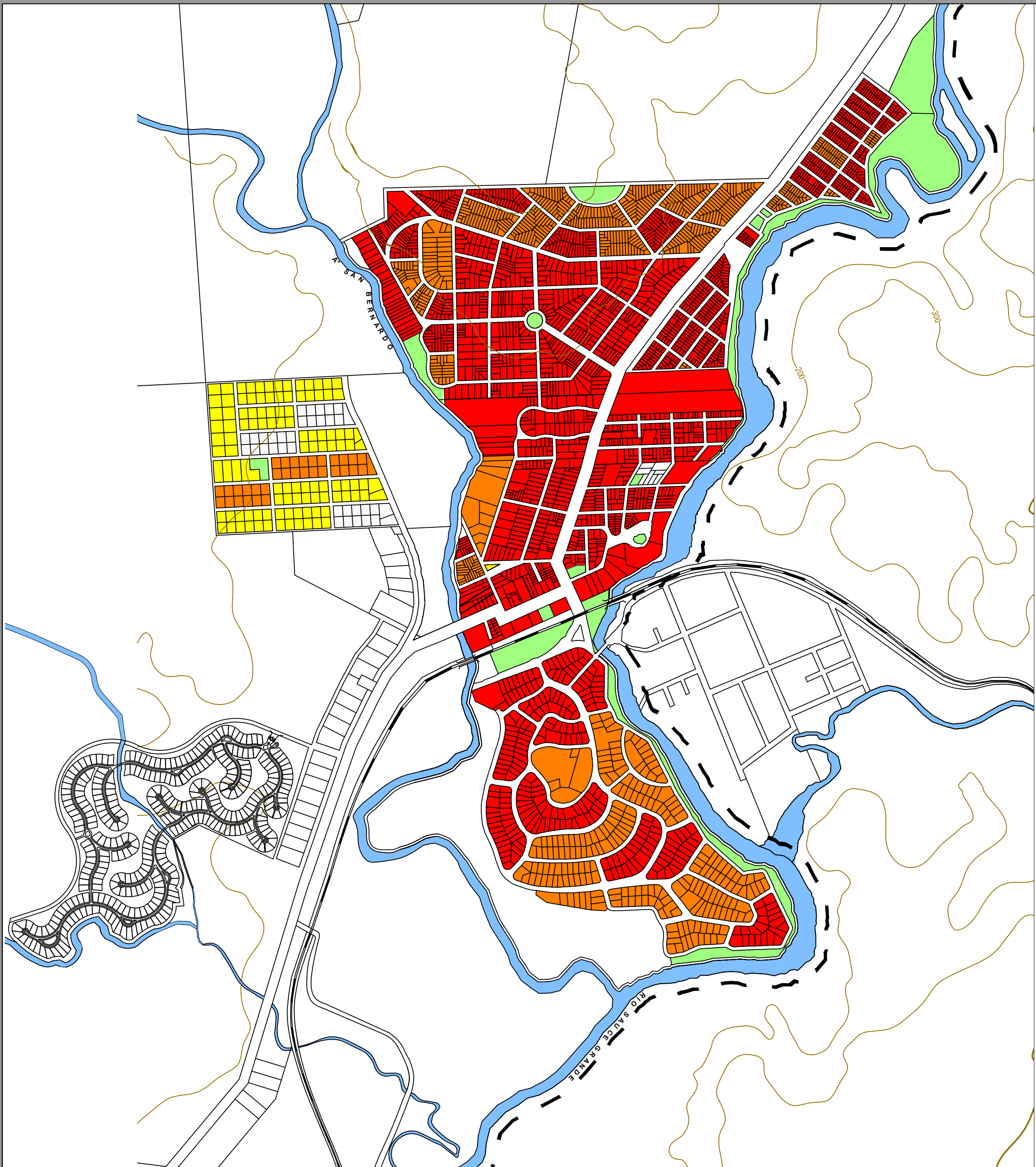
PLANO
N° 03
Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

OCUPACION DEL SUELO
- SIERRA DE LA VENTANA -

ESC:
1:20.000





REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
ESPACIOS VERDES
PORCENTAJE OCUPACION
- 70 - 100%
30 - 69.9%

- 0.1 - 29.9%
0%

PLANO

N° 04

Año: 2023

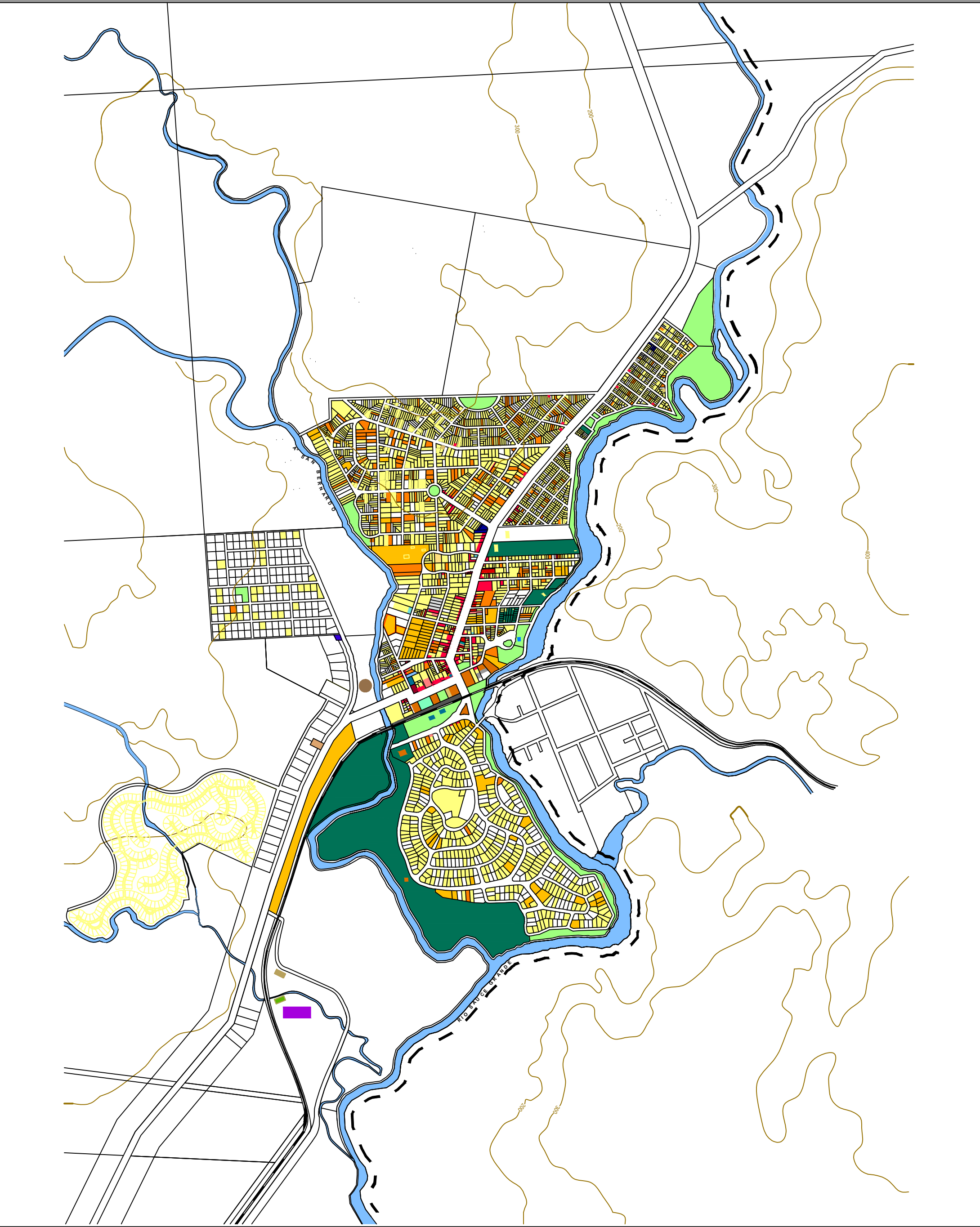
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

PORCENTAJE DE OCUPACION DEL SUELO
- SIERRA DE LA VENTANA -



ESC:
1:15.000





REFERENCIAS:

RIOS Y ARROYOS	VIVIENDAS SOCIALES	CORRALON MUNICIPAL	PLANTA TRATAMIENTO CLOACAL - CONSTRUCCION PARALIZADA -	CLUB DE CAMPO
ESPACIOS VERDES	CONST. ABANDONADA	ESTACION DE SERVICIOS	ENTIDAD FINANCIERA	SUBESTACION TRANSFORMADORA
VIVIENDA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	GALERIA COMERCIAL	SANIDAD	PLANTA SEPARACION Y TRANSFERENCIA
COMERCIO DIARIO	CONSULTORIOS - ESTUDIOS	VERDE PRIVADO - CLUBES	USOS ESPECIFICOS	PLANTA REGULADORA DE GAS
COMERCIO OCASIONAL	AMENIDADES	EDUCACION PREESCOLAR	CULTURA	
HOTEL - CABANAS ALQ.	CHATARRERIAS - DEP. MAQ.	EDUCACION PRIMARIA	CULTO	
	DEPOSITOS	EDUCACION SECUNDARIA	ADMINISTRATIVO - INST.	
	CORRALON CON GALERIA COMERCIAL DE MATERIALES		ESTACION DE TREN	

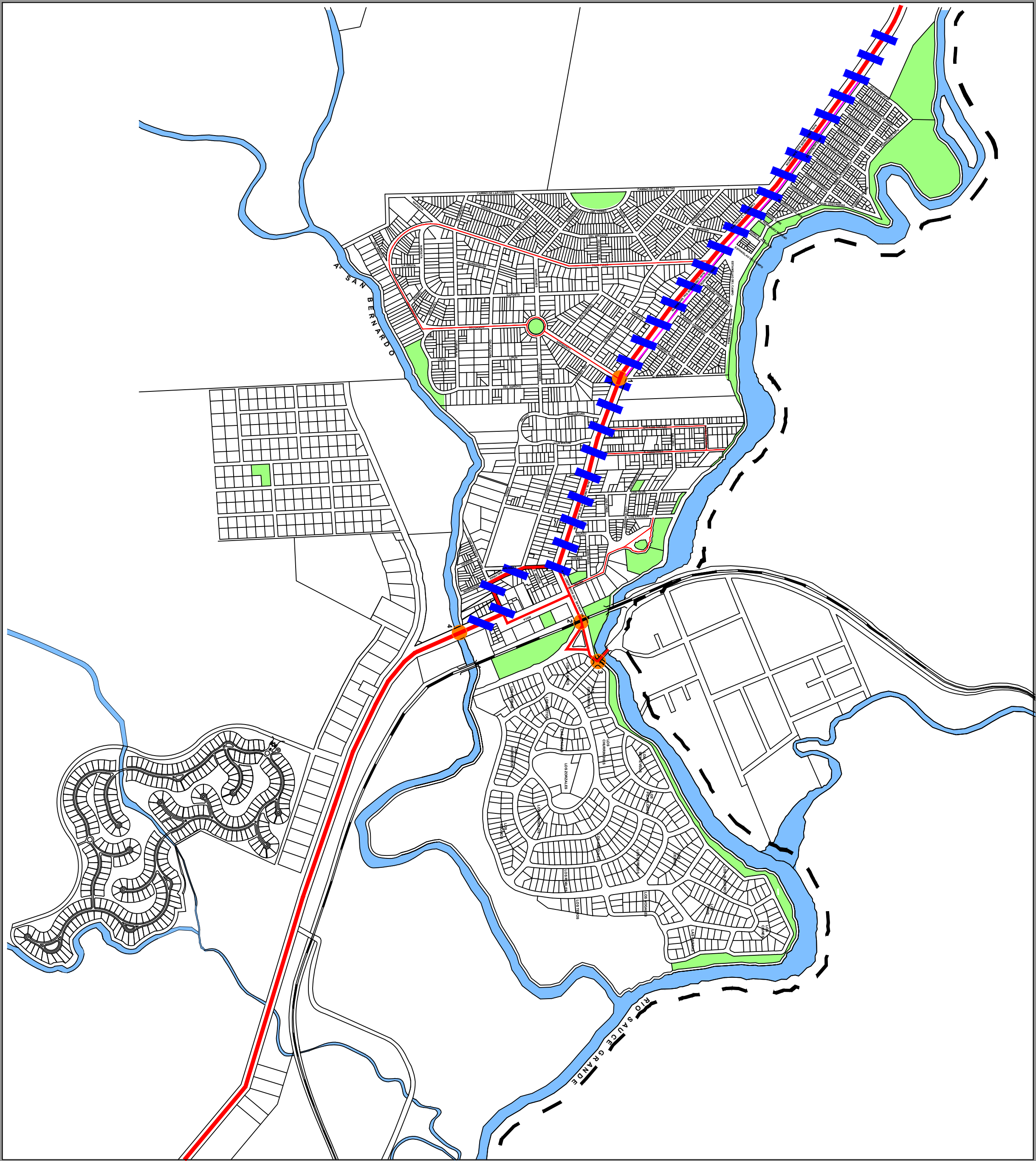
PLANO
N° 05

Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

USOS DEL SUELO
- SIERRA DE LA VENTANA -





REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- VIAS SECUNDARIAS
- VIAS PRINCIPALES
- RP N°72 (Vía principal de acceso y circulación)
- SENDA PEATONAL

- FF.CC.
- TRÁNSITO PESADO
- CRUCES CONFLICTIVOS
- 1 Acc. B° San Bernardo - Acc. Est. de Servicios
- 2 Único paso a nivel
- 3 Puente sobre Río Sauce Grande
- 4 Puente sobre Arroyo San Bernardo

PLANO

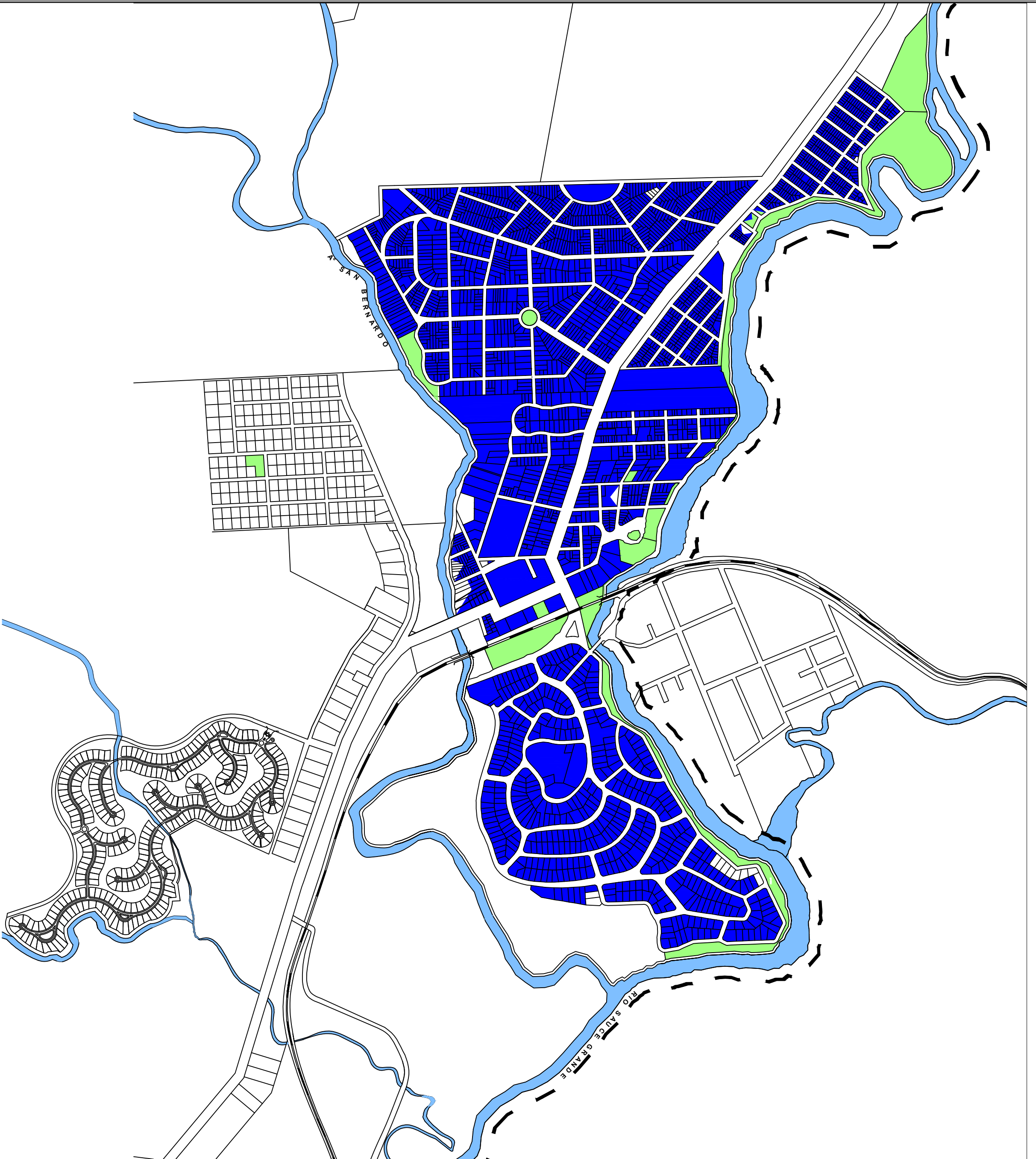
N° 06

Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

ESTRUCTURA CIRCULATORIA
- SIERRA DE LA VENTANA -

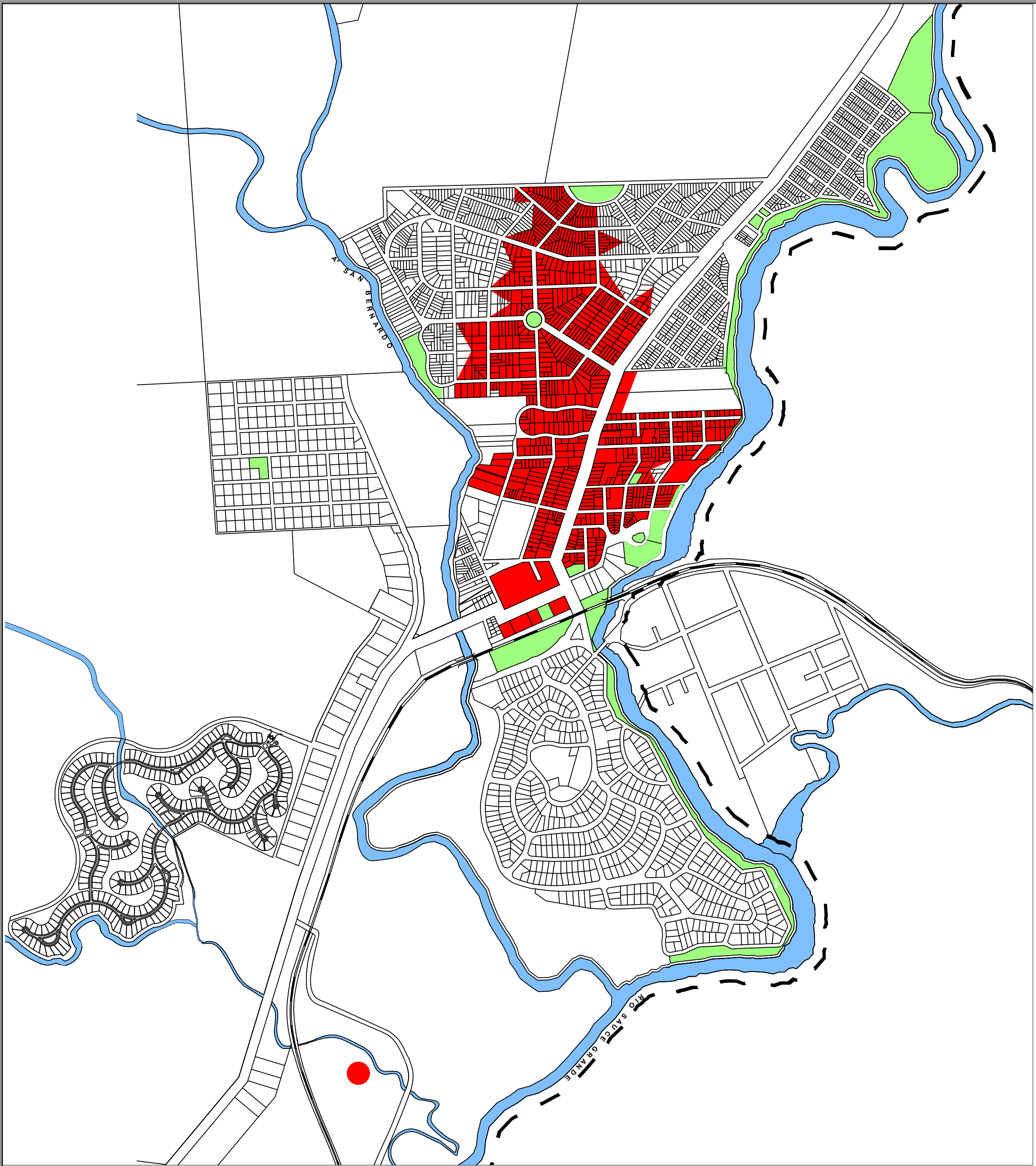
ESC:
1:20.000



REFERENCIAS:

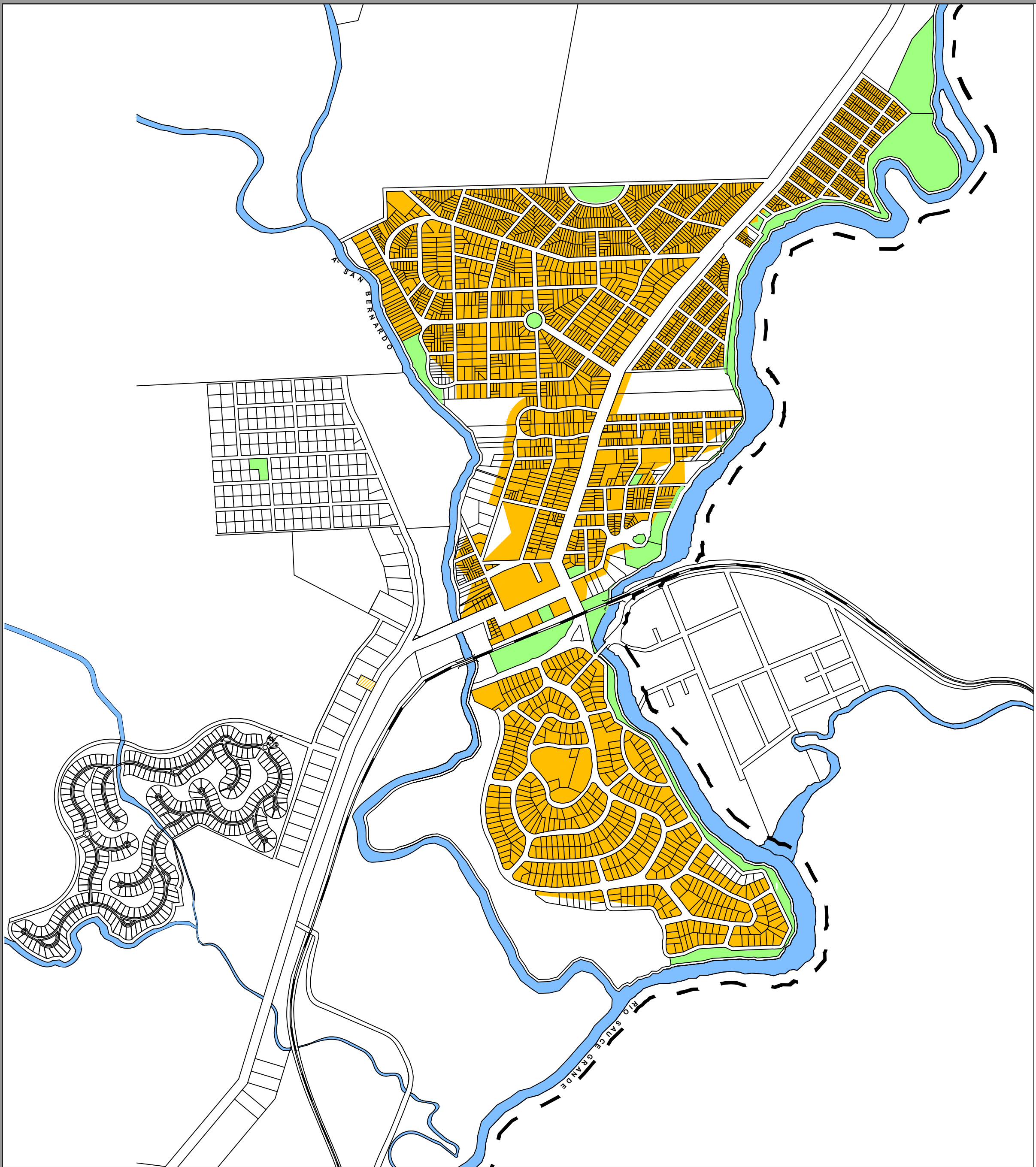
- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- AGUA CORRIENTE

PLANO N° 07 Año: 2023	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST	 ESC: 1:15.000	
	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: AGUA - SIERRA DE LA VENTANA -		



- REFERENCIAS:
- RIOS Y ARROYOS
 - ESPACIOS VERDES
 - CAÑERIA EXISTENTE NO HABILITADA
 - FUTURA PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOCALES

PLANO N° 08 Año: 2023	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST	 ESC: 1:15.000	
	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: CLOACAS - SIERRA DE LA VENTANA -		



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- GAS
- ESTACION REGULADORA DE GAS NATURAL

PLANO

N° 09

Año: 2023

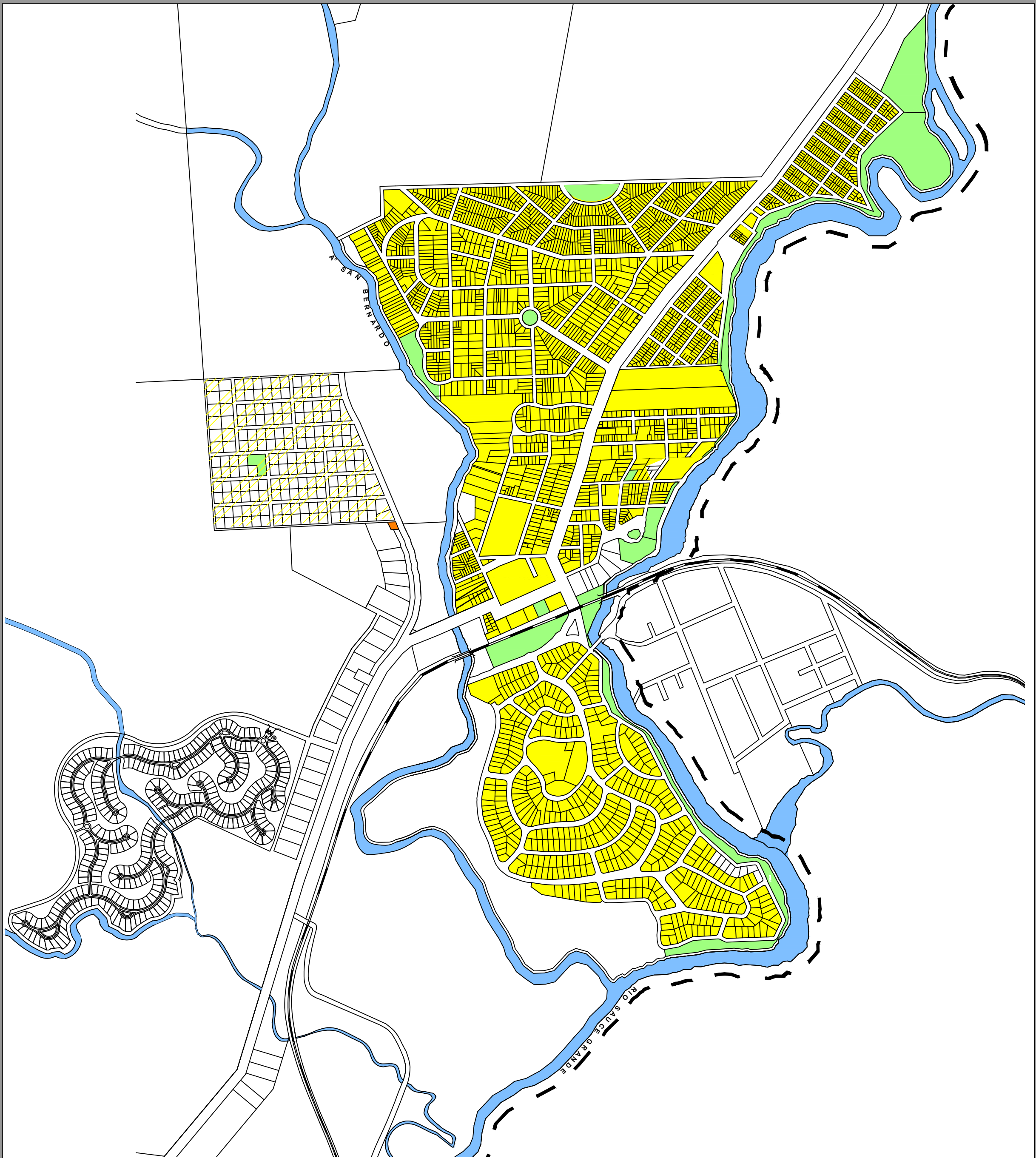
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: GAS
- SIERRA DE LA VENTANA -



ESC:
1:15.000





- REFERENCIAS:
- RIOS Y ARROYOS
 - ESPACIOS VERDES
 - ENERGIA ELECTRICA
 - SUBESTACION TRANSFORMADORA
 - OBRA PROVISION ENERGIA ELECTRICA - EN EJECUCION

PLANO

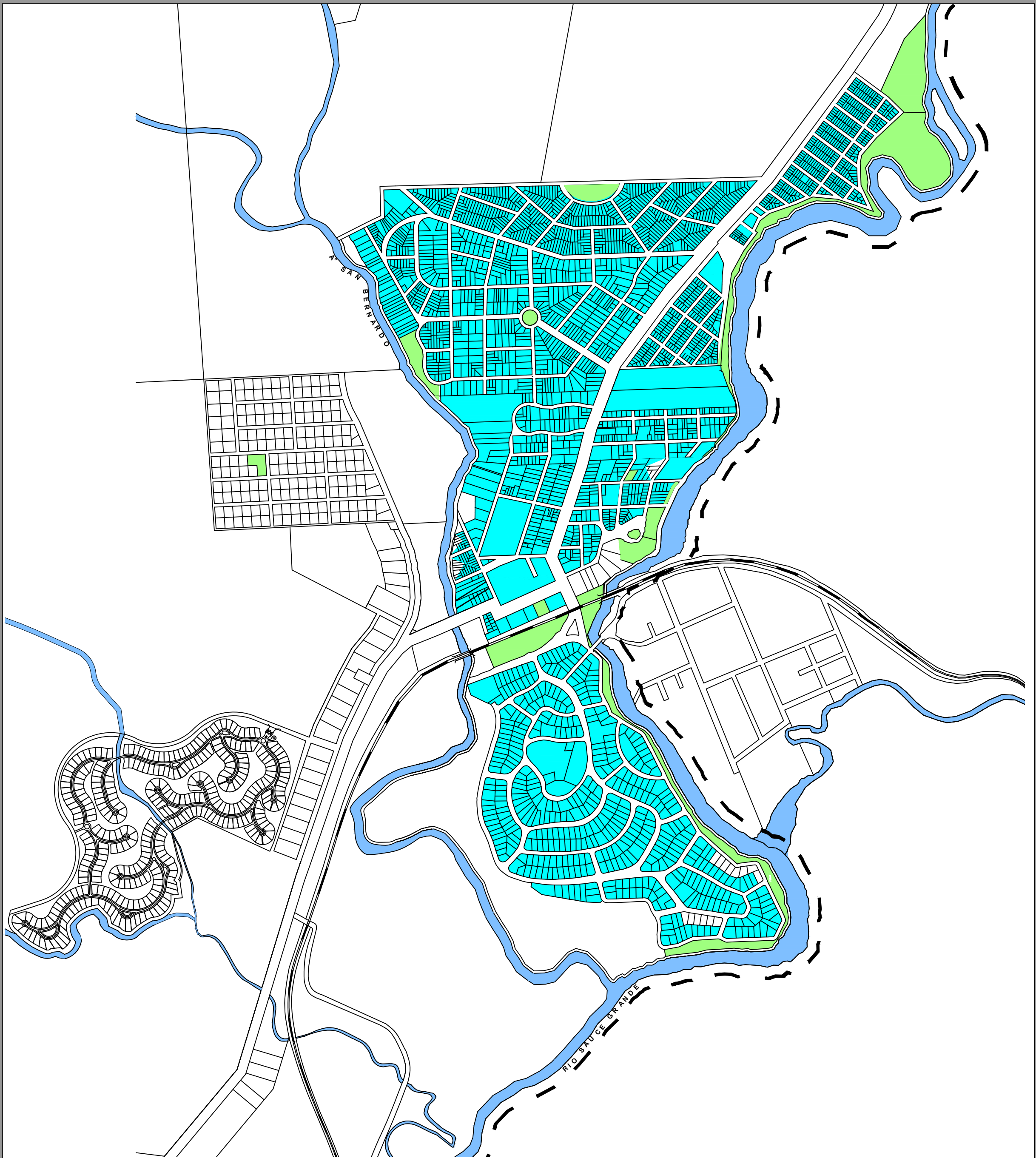
N° 10

Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: ENERGIA ELECTRICA - SIERRA DE LA VENTANA -

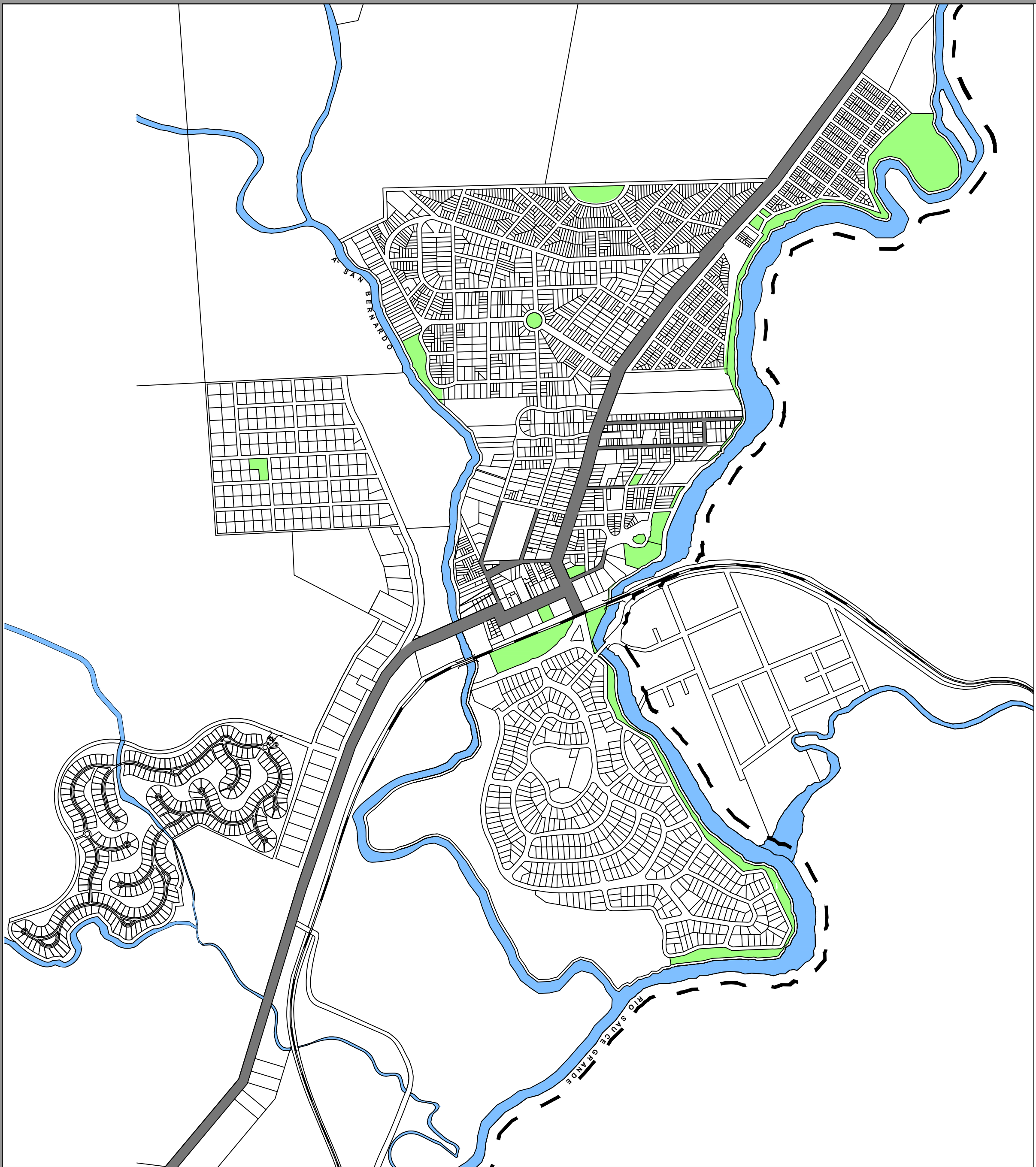
ESC: 1:15.000



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- ALUMBRADO PUBLICO

PLANO N° 11 Año: 2023	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: ALUMBRADO PUBLICO - SIERRA DE LA VENTANA -	ESC: 1:15.000	
--	---	----------------------	--



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- PAVIMENTO

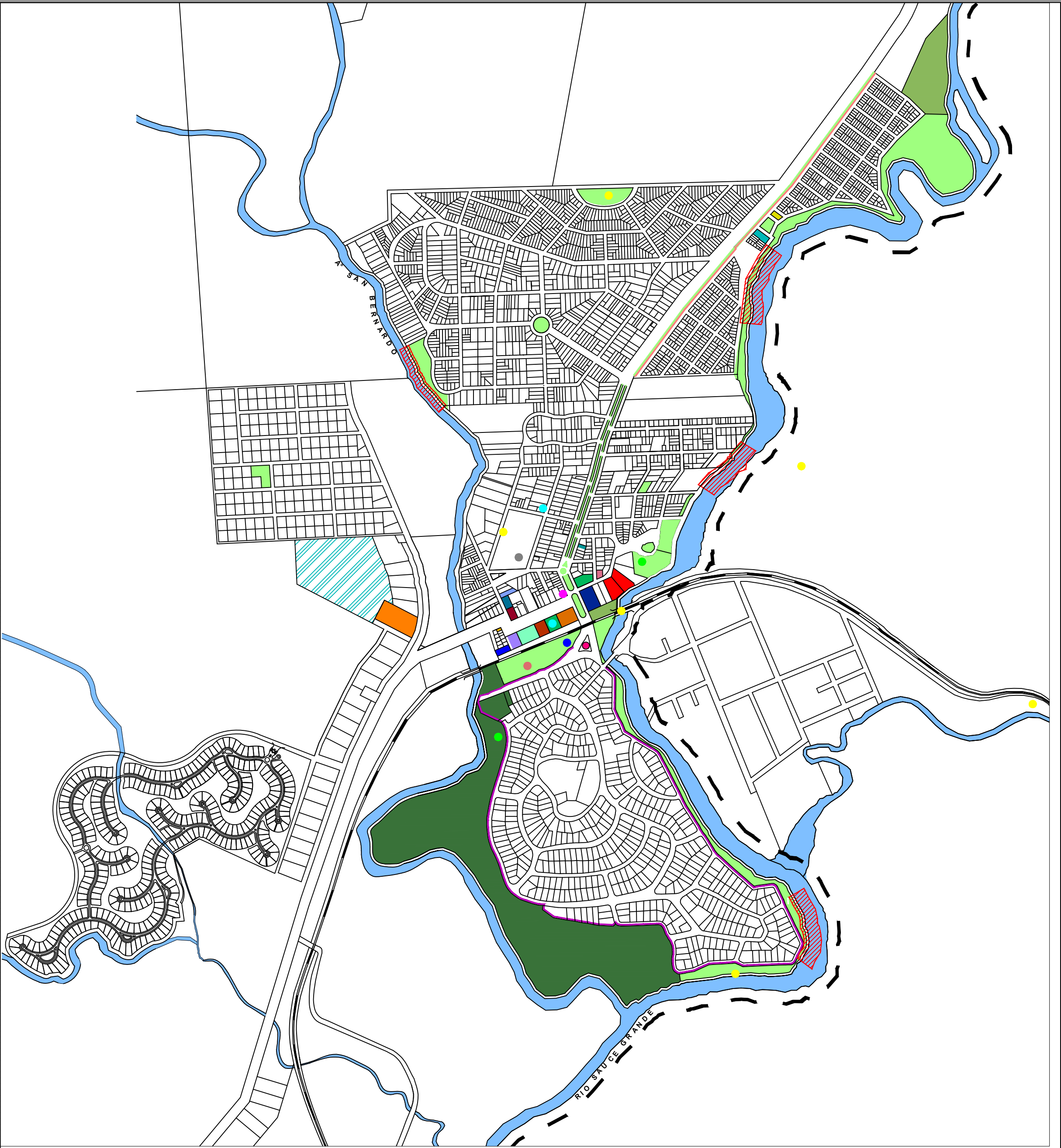
PLANO
N° 12
Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: PAVIMENTO
- SIERRA DE LA VENTANA -

ESC:
1:15.000





REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES PUBLICOS
- ESPACIO VERDE - USO PUBLICO / PROPIEDAD PRIVADA
- ESPACIO VERDE PUBLICO - USO RESTRINGIDO
- ESPACIO VERDE PUBLICO - USO CONCESIONADO
- ESPACIO VERDE PUBLICO - CON PERMISO DE USO A FAVOR DE PRIVADO
- BALNEARIOS
- CASINO
- MIRADORES Y PUNTOS DE INTERÉS
- PILETAS MUNICIPALES/GOLF
- MUSEO DEL MATE

- MUSEO DE LA TROCHITA
- CENTRO CULTURAL
- ARTESANOS
- SENDA PEATONAL
- PASEO DEL GOLF
- DELEGACION MUNICIPAL
- POLICIA COMUNAL
- BOMBEROS VOLUNTARIOS
- CLUB ATLETICO VENTANA
- GOLF CLUB SIERRA DE LA VENTANA
- CORREO ARGENTINO - REGISTRO CIVIL - I.O.M.A.- A.R.B.A.
- HOSPITAL MENOR - Dr. Emilio Aldaya

- ESCUELA SECUNDARIA Nº 2
- ESCUELA PRIMARIA Nº 6 - Juan Bautista Alberdi
- JARDIN DE INFANTES Nº 903 - Martha Salotti
- BIBLIOTECA POPULAR Mariano Moreno
- BANCO de la PROVINCIA DE BA. AS
- COOPERATIVA ELECTRICA
- OFICINA DE TURISMO
- CAMUZZI
- CENTRO JUBILADOS
- OFICINAS ADMINISTRATIVAS (BROMATOLOGIA - ACCION SOCIAL - INSPECCION - MEDIO AMBIENTE)

- PARC. DESTINADA A POLIDEPORTIVO
- PARC. DESTINADA A TERMINAL DE OMNIBUS

PLANO

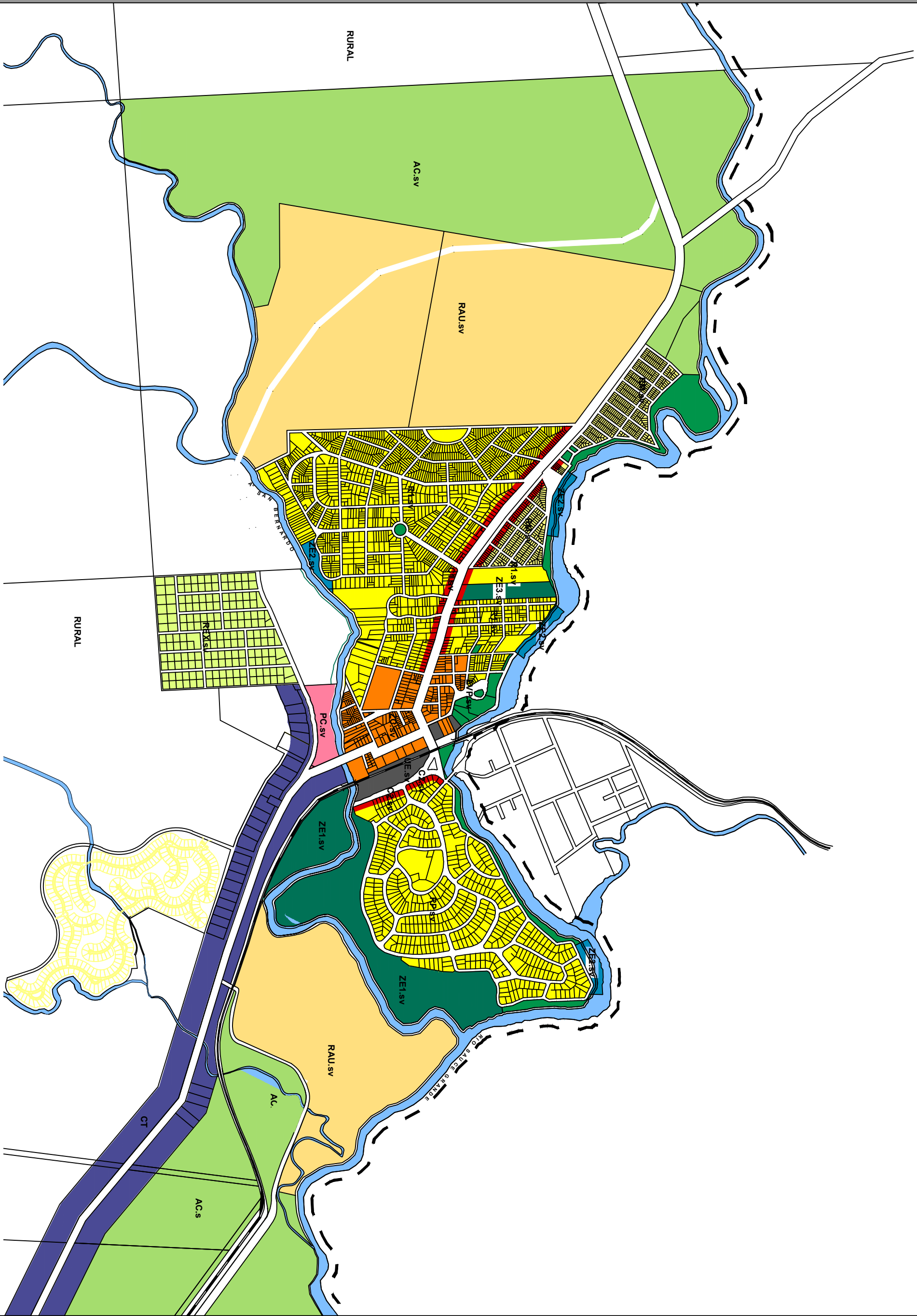
Nº 13

Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
RECURSOS Y SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TURISTICO
- SIERRA DE LA VENTANA -

ESC:
1:15.000



REFERENCIAS:

- | | | |
|--|--|-----------------------------|
| RIOS Y ARROYOS | RM.sv - RESIDENCIAL, TALLERES Y DEPOSITOS | ZE2.sv - BALNEARIOS |
| ZC.sv - COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y SERVICIOS | REX.sv - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVO | ZE3.sv - CAMPING |
| C1.sv - COMERCIAL Y DE SERVICIOS | PC.sv - PRECINTO | AC.sv - AREA COMPLEMENTARIA |
| C2.sv - COMERCIAL Y DE SERVICIOS | RAU.sv - AMPLIACION URBANA | CT - CORREDOR TURISTICO |
| R1.sv - RESIDENCIAL | UE.sv - USO ESPECIFICO | CLUB DE CAMPO |
| RP.sv - RESIDENCIAL EXCLUSIVO | ZE1.sv - GOLF CLUB | |

PLANO

N° 14

Año: 2023

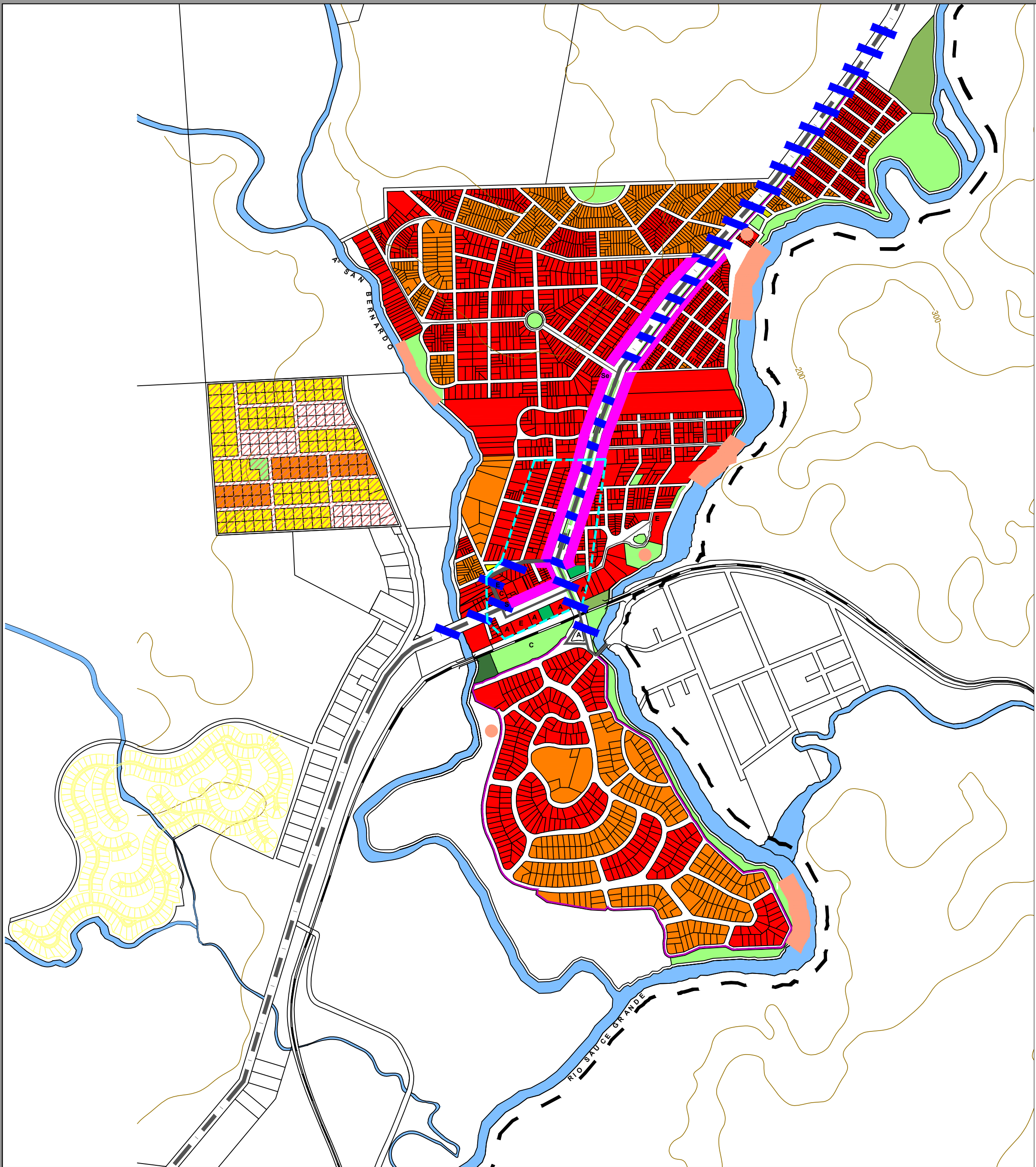
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST

ZONIFICACION VIGENTE - ORD. MUNICIPAL N° 1461/02 - CONVALIDACION PCIAL. N° 1821/02 - SIERRA DE LA VENTANA -



ESC:
1:20.000





- REFERENCIAS:**
- RIOS Y ARROYOS
 - LÍMITES DE PARTIDO
 - FF CC
 - RP N°72 - Via ppal. de acceso y circulación
 - VÍAS PRINCIPALES
 - VÍAS SECUNDARIAS
 - SENDAS Y PASEOS PEATONALES
 - TRANSITO PESADO

- CONSOLIDADA CON OCUPACIÓN ALTA
- CONSOLIDADA CON OCUPACIÓN MEDIA
- CONSOLIDADA CON OCUPACIÓN BAJA
- SIN SERVICIO
- ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
- EDUCATIVO
- CULTURAL
- SALUD
- ESTACIÓN SERVICIO

- ALINEAMIENTO COMERCIAL
- ÁREA CENTRAL
- DEPORTIVO/RECREATIVO
- ESPACIOS VERDES
- ESPACIO VERDE - Uso público/propiedad privada
- ESPACIO VERDE PUBLICO - Uso restringido
- ESPACIO VERDE PUBLICO - Uso concesionado
- ESPACIO VERDE PUBLICO - C/ permiso uso a favor de privado
- CLUB DE CAMPO

PLANO

N° 15

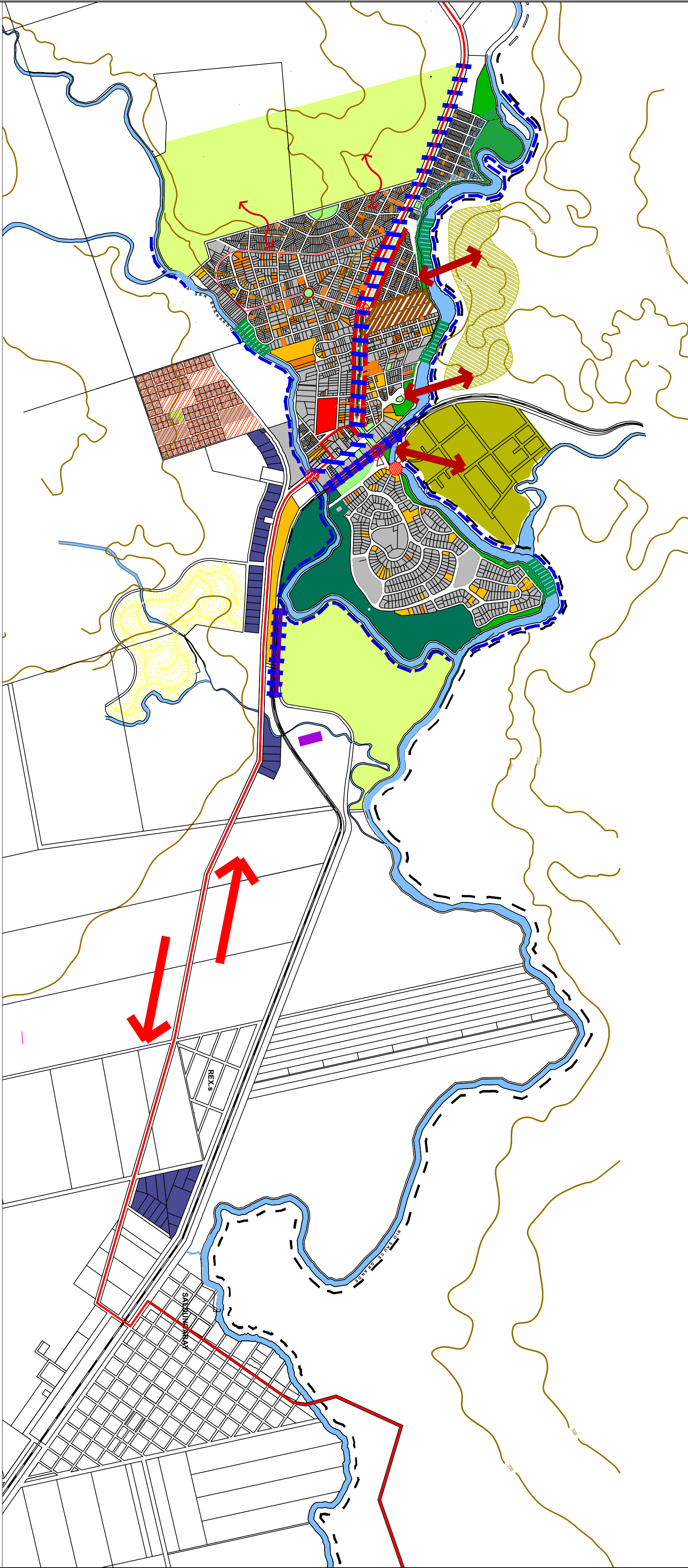
Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

ESTRUCTURA FÍSICA URBANA - SIERRA DE LA VENTANA -

ESC:

1:15.000



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- ESPACIOS VERDES
- OCUPACION
- FF.CC.
- RESERVA AMPLIACION URBANA
- CONFLICTOS
- RP N°72 (SISTEMA VIAL PRINC.)
- BARRERA URBANISTICA
- VIAS SECUNDARIAS - SIN PAVIMENTAR -
- ZONA INUNDABLE

- LOTEO ANTERIOR A LA LEY 8912/77
- ZONA SIN SERVICIOS-
- ALINEAMIENTO COMERCIAL
- BARRERA URBANISTICA
- FRAGMENTACION TRAMA URBANA
- CANAL DESAGUE Y QUINTAS SIN SUBDIVIDIR -
- BARRERAS NATURALES
- ENLACE INTERURBANO
- CRUCES CONFLICTIVOS
- Acc. B° San Bernardo - Acc. Est. de Servicios
- Paseo a nivel
- Puente sobre Rio Sauce Grande
- Puente sobre Arroyo San Bernardo

- POTENCIALIDADES
- PLANTA TRATAMIENTO CLOACAL
- CONSTRUCCION PARALIZADA-
- SUBESTACION TRANSFORMADORA
- GOLF CLUB SIERRA DE LA VENTANA
- HOTEL PROVINCIAL
- ALOJAMIENTOS TURISTICOS (COMPLEJO DE CABAÑAS)
- OTROS TIPOS DE ALOJAMIENTOS
- RIVERA RIO SAUCE GRANDE
- ENCLAVES RECREATIVOS - Balnearios
- CONTINUIDAD PLANTA URBANA
- RESERVA DE AMPLIACION

- TENDENCIAS
- OCUPACION
- CLUB DE CAMPO
- ZONA EN DESARROLLO
- B° CERRO CEFERINO - Cnel. SUAREZ
- ZONA CONSOLIDADA
- VILLA LA ARCADIA - Cnel. SUAREZ
- PARCELAMIENTO SOBRE CT
- CORREDOR TURISTICO - EJE SIERRA SALDUNGARAY
- COMPLEMENTARIEDAD TURISTICA Y CULTURAL-

PLANO
N° 16
Año: 2023

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA SIERRA DE LA VENTANA PARTIDO DE TORNQUIST

CONFLICTOS, POTENCIALIDADES Y TENDENCIAS
- SIERRA DE LA VENTANA -





PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIERRA DE LA VENTANA

PARTIDO DE TORNQUIST

Documento elaborado para la actualización de la normativa vigente

Ordenanza Municipal N.º 1461/02 · Decreto Provincial N.º 1821/02

En el marco del Decreto-Ley 8912/77

SEPTIEMBRE 2026



Introducción

1. Objetivos

2. Lineamientos

- 1.1. Vinculados a la Estructura Urbana
- 1.2. Vinculados a los Aspectos Ambientales
- 1.3. Vinculados al Desarrollo Territorial
- 1.4. Vinculados al Margo Legal y la Gestión

3. Programa y Proyectos

4. Modelo Deseado

5. Anexo Planos

- Plano N°1 – Lineamientos: Sistema de Movimientos de la Localidad de Sierra de la Ventana
- Plano N°2 – Lineamientos: Circuito de Movilidad Lenta de la Localidad de Sierra de la Ventana
- Plano N°3 – Lineamientos: Consolidación de la Localidad de Sierra de la Ventana
- Plano N°4 – Lineamientos: Componente Ambiental de la localidad de Sierra de la Ventana
- Plano N°5 – Modelo Deseado

Introducción

El diagnóstico realizado permitió reconocer una serie de procesos y transformaciones que requieren ser abordados en la actualización del ordenamiento urbano y territorial de Sierra de la Ventana. La localidad presenta actualmente una planta urbana con un elevado grado de consolidación y una disponibilidad limitada de parcelas vacantes, en un contexto de crecimiento de la población residente y de una dinámica turística que incorpora, con distinta intensidad a lo largo del año, visitantes, turistas alojados y usuarios de segundas residencias. Esta combinación genera nuevas demandas de suelo, vivienda, infraestructura, equipamientos y servicios que exceden las asociadas exclusivamente a la población permanente.

Esta situación plantea la necesidad de orientar el crecimiento futuro, procurando simultáneamente la consolidación y aprovechamiento de la planta urbana existente y la previsión de nuevas áreas capaces de absorber las demandas de suelo que no encuentran respuesta dentro de ella. Las condiciones naturales y territoriales del entorno, así como las restricciones identificadas en algunos sectores actualmente previstos para la ampliación urbana, requieren revisar las alternativas de crecimiento y su adecuada articulación con la estructura existente. En este marco, las futuras ampliaciones deberán asumir el cuidado ambiental como un pilar fundamental, especialmente en un entorno de alta fragilidad y valor turístico como Sierra de la Ventana, procurando mitigar el impacto asociado a la generación de residuos y salvaguardar el valor patrimonial del paisaje y los recursos naturales y visuales que definen la identidad de la localidad.

Asimismo, el diagnóstico evidencia la necesidad de revisar la regulación de los usos del suelo y la zonificación vigente, atendiendo a las transformaciones producidas desde la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial y a las nuevas demandas de localización de actividades. En particular, la actual Zona Residencial Mixta presenta limitaciones para albergar determinados usos productivos, de servicios y de apoyo urbano, debido a las características parcelarias y al grado de consolidación alcanzado, haciendo necesario evaluar una organización territorial más adecuada de estas actividades.

En relación con la estructura urbana, adquiere especial importancia el sistema de movilidad vehicular y peatonal. La Ruta Provincial N°72 concentra funciones de vinculación regional, acceso, circulación interna y soporte del principal eje comercial y de servicios, mientras que la configuración de la localidad y sus condicionantes naturales determinan puntos de conexión especialmente relevantes. En este marco, resulta necesario avanzar hacia una estructura de movilidad que mejore la articulación entre los distintos sectores urbanos y fortalezca las condiciones de desplazamiento peatonal.

Por otra parte, si bien Sierra de la Ventana dispone de importantes superficies de valor ambiental y paisajístico asociadas principalmente al río Sauce Grande y al arroyo San Bernardo, parte de estos sectores carece de tratamiento, equipamiento y condiciones que permitan integrarlos plenamente al sistema de espacios verdes y espacios públicos de la localidad. Su puesta en valor constituye una oportunidad para fortalecer la estructura urbana y, al mismo tiempo, preservar y potenciar uno de los principales atributos ambientales y paisajísticos de Sierra de la Ventana.

Finalmente, las dinámicas observadas muestran que el ordenamiento de Sierra de la Ventana no puede abordarse exclusivamente dentro de los límites de su planta urbana. La estrecha relación territorial y funcional con Villa La Arcadia, donde se ha extendido parte de la dinámica residencial vinculada a Sierra de la Ventana, y la progresiva consolidación del eje Sierra de la Ventana–Saldungaray sobre la RP N°72 configuran un ámbito territorial más amplio. Esta realidad requiere incorporar una visión integrada y regional, considerando las relaciones funcionales, las demandas compartidas y las posibilidades de articulación entre las localidades.

A partir de estos aspectos centrales del diagnóstico se formulan los objetivos y lineamientos de ordenamiento urbano y territorial para Sierra de la Ventana, integrando las variables ambientales en la definición de las estrategias de ordenamiento, ocupación y desarrollo del territorio.

1. Objetivos

En relación con las distintas componentes territoriales analizadas, se establecen los siguientes objetivos para la localidad de Sierra de la Ventana:

- Generar ampliaciones del Área Urbana que satisfagan las demandas de tierra urbanizada, adecuadas a las necesidades de la población estable, tanto como a la de residentes temporales.
- Impulsar el crecimiento de Sierra de la Ventana mediante un modelo de desarrollo inclusivo y sostenible.
- Salvaguardar la identidad de la localidad, promoviendo un desarrollo de baja densidad que armonice el crecimiento turístico con la preservación del paisaje y la calidad de vida de sus habitantes.
- Incrementar la infraestructura de servicios básicos, con el propósito de ordenar el desarrollo urbano sustentable y la inversión en proyectos de envergadura destinadas al turismo, al esparcimiento y la recreación.
- Mejorar la prestación de servicios de Educación, Salud, Seguridad, etc., con el objeto de cubrir las necesidades de la creciente población, especialmente en los distintos Barrios de la localidad.
- Involucrar a la población local en programas de desarrollo turístico, impulsando la generación de empleo y oportunidades, y fomentando el sentido de pertenencia y arraigo.
- Fortalecer el rol de la localidad como centro turístico de la Comarca.
- Potenciar una imagen que identifique a la localidad con los conceptos de hospitalidad, y una oferta de alta calidad urbana.
- Preservar la calidad ambiental y paisajística de los arroyos y balnearios, a fin de incrementar su uso actual y potencial.
- Resolver los conflictos en sectores donde se generan barreras que desarticulan y fragmentan la estructura urbana.
- Lograr un crecimiento ordenado, equilibrado y sostenible; que proporcione oferta de servicios turísticos relevantes, integre a la comunidad local y conserve sus recursos.
- Considerar el espacio verde público como una infraestructura clave.

- Mejorar el arbolado urbano existente, acondicionando los ejemplares o reemplazando los que se encuentran deteriorados y completando cada tramo con especies adecuadas a la Zona.
- Revalorizar, reestructurar y rediseñar los espacios verdes públicos existentes y promover el diseño paisajístico de áreas verdes, para el bienestar y la inclusión social, como elemento estratégico en la planificación de futuras ampliaciones.
- Garantizar el derecho a la ciudad de los habitantes, estableciendo lineamientos que generen ambientes urbanos justos, inclusivos y sostenibles.
- Promover el acceso a la tierra urbana para las personas que pretenden radicarse de forma permanente o temporaria en la localidad, incrementando la disponibilidad de parcelas con servicios.
- Avanzar en la reconfiguración urbanística de la localidad, a través del cambio de traza de la Ruta Provincial N° 72, a fin de permitir el crecimiento ordenado de la planta urbana, y prever las condiciones de ensanche de los sectores S.O. y N.O. de la actual área urbanizada.
- Fomentar la integración territorial de Sierra de la Ventana y Saldungaray mediante la consolidación de un eje urbano que optimice la conectividad del Corredor turístico.

2. Lineamientos

Los Lineamientos constituyen orientaciones de carácter estratégico, formuladas con una perspectiva de mediano y largo plazo, destinadas a guiar las acciones e intervenciones sobre el territorio. Su implementación podrá materializarse a través de programas, proyectos, instrumentos normativos, acciones de gestión y estudios específicos, impulsados desde el ámbito municipal o en articulación con otros organismos e instituciones.

Para la localidad de Sierra de la Ventana, los Lineamientos se organizan en torno a cuatro grandes temáticas: la Estructura Urbana, los Aspectos Ambientales, el Desarrollo Territorial —en sus componentes sociales y económicos— y el Marco Legal y la Gestión Urbano-Territorial.

2.1. Vinculados a la Estructura Urbana

- I. PROMOVER LA REESTRUCTURACION DEL ESQUEMA DE MOVIMIENTOS URBANOS.** Mediante:
- Desarrollar un camino de circunvalación de la RP 72; ordenando el acceso a la planta urbana y permitiendo el desvío del tránsito pesado.
 - Remodelar y Jerarquizar el acceso a la localidad.
 - Identificar los puntos de acceso a los Barrios desde la RPN°72
 - Gestionar soluciones a los nodos de tráfico conflictivos
 - Jerarquizar vías y nodos de accesos a los diferentes barrios.
 - Intervenir estratégicamente para la mejora del tráfico y la seguridad vial urbana en puntos críticos.
 - Identificar puntos de acceso a las áreas de futuras ampliaciones de Planta Urbana

- Optimizar la interconectividad vial interurbana, en el nodo de transición entre Sierra de la Ventana y Villa la Arcadia gestionando posibles nuevos puntos de vinculación.
- II. CONSOLIDAR UNA RED DE ESPACIOS VERDES URBANOS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y LA PROMOCION DE LA INTEGRACION SOCIO – CULTURAL. Mediante:
- Generar una red de corredores turísticos urbanos, articulando circuitos peatonales y ciclovías que conecten espacios verdes, riberas de ríos y atractivos locales; brindando una alternativa de movilidad sostenible y recreativa.
 - Promover espacios verdes públicos recreativos, deportivos y turísticos de calidad en relación al crecimiento urbano.
 - Crear un circuito turístico interconectando las localidades de Sierra de la Ventana y Saldungaray mediante una senda peatonal - ciclovía paralela a la RPN°72
 - Tratamiento paisajístico del boulevard de acceso, Av. Gral. San Martín; transformando su espacio en lugar de esparcimiento.
 - Fomentar la restauración paisajística ejecutando planes de conservación y reforestación.
 - Fortalecer la recuperación de áreas verdes.
 - Impulsar un modelo de gestión paisajística sostenible que promueva la conservación de especies autóctonas y la reforestación con especies apropiadas al lugar.
 - Incluir, como un requerimiento adicional, para las futuras ampliaciones del Área Urbanas, propuestas de creación de Espacios Verdes y circuitos recreativos, que contribuyan a fortalecer el carácter turístico de la localidad.
- III. PROMOVER EL DESARROLLO URBANO. A través de:
- Generar sinergias entre el sector público y privado para la ejecución de proyectos urbanos que impulsen el crecimiento sostenible y la innovación territorial.
 - Facilitar alianzas público privadas para catalizar proyectos de desarrollo en zonas estratégicas, promoviendo la inversión y la competitividad urbana.
 - Impulsar la expansión urbana en los sectores N.O. y S.O. de la localidad, fortaleciendo polos de desarrollo diferentes que capitalicen virtudes competitivas de cada área; consolidando su identidad.
 - a) Sobre el NO de la Planta Urbana, en el Área prevista como RAU, en contacto directo con el Barrio El Mirador, se considera apropiado proponer el desarrollo de una Ampliación Urbana, preservando su carácter residencial, generando sectores comerciales y de servicios que atiendan las necesidades que actualmente no están disponibles en el entorno inmediato
 - b) Sobre el SO de la Planta Urbana, en el espacio comprendido entre el actual Barrio Parque Ventania y el Club de Campo Las Verbenas, resulta también una alternativa de Ampliación Urbana que puede responder a otras formas de habitar, en un lugar en mayor contacto con la naturaleza. Sobre este sector, se encuentra el acceso a la Reserva Natural Sierras Grandes.

- c) En el espacio comprendido entre el Club de Campo Las Verbenas y el cauce del Arroyo Teófilo, propiciar el desarrollo de una zona de tipo Residencial Extraurbano, donde se pueda disponer de parcelas de mayores dimensiones, con menor densidad, en contacto con las Áreas Rurales.

Es importante, en esta oportunidad, generar diversidad de posibles maneras de expandir el Área Urbana, tratando de mantener la escala de localidad serrana, cuidando de no perder las virtudes que esta forma de habitar implica.

- Establecer los procedimientos para la creación de las Áreas de Trabajo Críticas, como talleres y zonas de servicio, para asegurar la higiene, seguridad y eficiencia operativa.
- Impulsar la creación de Áreas urbanas destinadas a la localización de actividades productivas de pequeña escala, servicios y talleres, que resulten compatibles con el entorno residencial y no generen impactos negativos significativos.
- Prever, en función del crecimiento futuro de la localidad, la necesidad de identificar un sector apto para la localización del uso cementerio, cuya definición deberá realizarse mediante los estudios específicos correspondientes.
- Promover el completamiento de la trama urbana en los sectores postergados.
- Promover la consolidación de centros con capacidad para cubrir servicios de cercanía, en las futuras ampliaciones del Área Urbana.
- Atenuar el carácter de límite de las Avdas. San Martín y Roca, mediante el tratamiento de boulevards, generando situaciones de uso o recorridos acondicionados para un tránsito peatonal seguro.
- Conformar un Área Central, de carácter Cívico-Institucional, que contribuya a fortalecer la imagen de la localidad.
- Promover una variante del Corredor Turístico, en el tramo Sierra de la Ventana – Saldungaray, incorporando usos diferenciados, tendientes a facilitar la consolidación del Eje de Crecimiento.

Ver Planos N°1, 2 y 3.

2.2. Vinculados a los Aspectos Ambientales

IV. PROMOVER LA PRESERVACION DEL ENTORNO Y DESARROLLOS URBANOS SALUDABLES. A través de:

- Planificar la ampliación escalonada de la Planta de Transferencia y Separación de Residuos, garantizando su capacidad operativa, en concordancia con el crecimiento de la localidad.
- Continuar con los trabajos necesarios para la ampliación de la red colectora y la terminación y puesta en funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales.
- Integrar los espacios verdes dispersos en una cadena de experiencias naturales y recreativas, accesible para todos, que fortalezca el tejido social y la salud pública; estableciendo polos de encuentro y esparcimiento.
- Poner en valor la infraestructura verde existente e impulsar nuevos planes de forestación urbana para convertir las calles en ejes vitales que inviten al movimiento y al disfrute ciudadano.

- Ofrecer lugares para actividades educativas, recreativas y culturales. Por ejemplo, huertas comunitarias, ferias, eventos o actividades escolares al aire libre.
- Promover la creación de un recorrido de ribera por el Río Sauce Grande.
- Potenciar el cuadro de Estación (ex predio ONABE), promoviendo su forestación y diseño paisajístico, incrementando su potencial como pulmón verde de la localidad.
- Contribuir a absorber el agua de lluvia, reduciendo inundaciones y mejorando el drenaje natural del suelo. Esto es especialmente útil en localidades con infraestructura limitada.
- Implementar un programa integral de concientización y gestión ambiental destinado a residentes y visitantes, enfocado en optimizar la separación de residuos en origen y fomentar prácticas sustentables en la vía pública, comercios y alojamientos turísticos.
- Garantizar que los nuevos desarrollos y ampliaciones urbanas se realicen bajo criterios de sustentabilidad, considerando la inclusión de corredores verdes forestados y espacios públicos diseñados para el esparcimiento activo y hábitos saludables de los habitantes.
- Diseñar e implementar estrategias integrales para la mitigación de la contaminación y la restauración de recursos naturales, promoviendo un desarrollo sostenible.
- Facilitar el acceso a áreas verdes con el objeto de favorecer la actividad física (caminar, correr, jugar).
- Promover el saneamiento y la remediación ambiental del predio del ex basural de Saldungaray, propiciando su recuperación y reconversión como espacio de interés paisajístico y recreativo, integrado al recorrido de la ciclovía Sierra de la Ventana–Saldungaray.

Ver Plano N°4.

2.3. Vinculados al Desarrollo Territorial (Sociales y Económicos)

- V. POTENCIAR EL ROL DE LA LOCALIDAD DENTRO DE LA COMARCA TURÍSTICA. Mediante:
- Impulsar la expansión urbana considerándola como complemento y motor clave al desarrollo turístico, propiciando un crecimiento inclusivo, seguro y sostenible; en beneficio de todos (residentes y turistas).
 - Impulsar la competitividad del sector artesanal mediante la reconfiguración estratégica de sus puntos de exposición.
 - Potenciar la economía local optimizando la infraestructura y el diseño de los espacios en los que se desarrollan.
 - Incentivar el desarrollo de áreas de servicios turístico-gastronómico, generando corredores que integren productos locales y regionales, generando un mayor flujo turístico
 - Fortalecer las capacidades técnicas locales mediante formación especializada, garantizando que cada acción contribuya a la consolidación del rol estratégico de la localidad.
 - Generar un recorrido escénico, de acceso a la Reserva Natural Sierras Grandes, mediante la consolidación del camino y su parquización y acondicionamiento.

- Promover el desarrollo de atractivos, dentro del área de la localidad y su entorno inmediato, mediante la revalorización de áreas naturales, rutas históricas, miradores, e infraestructura pública, etc.

VI. CONTRIBUIR A LA MEJORA HABITACIONAL Y LA IDENTIDAD LOCAL. Mediante:

- Promover el rol de plazas y parques como puntos de encuentro, favoreciendo la interacción entre vecinos.
- Potenciar, en futuros desarrollos, los centros comerciales barriales, conformando Áreas Centrales de pequeña escala, complementada con equipamiento comunitario.
- Promover el sostenimiento y la ampliación de programas de construcción de viviendas.
- Consolidar las políticas públicas de vivienda existentes y proyectar su expansión para cubrir la demanda creciente de soluciones habitacionales.
- Gestionar programas de construcción de Viviendas, con financiamiento compartido entre el organismo público y el adjudicatario, en terrenos propios o adjudicados por la Municipalidad, ubicados en forma dispersa, incorporados al tejido urbano, sin formar un Conjunto.

2.4. Vinculados al marco Legal y la Gestión

VII. IMPULSAR LA PARTICIPACION CIUDADANA Y LA GESTION DE RECURSOS. Mediante:

- Integrar a Instituciones en Procesos de Gestión Participativa, con el objeto de involucrar a la comunidad con las acciones Municipales.
- Descentralizar el funcionamiento del sistema de planificación mediante la adecuación de las estructuras de administración municipal.
- Profesionalizar el servicio público a través de la capacitación del personal municipal.
- Fortalecer el sistema de seguimiento y control de acciones relacionadas con el planeamiento, mediante la implementación de nuevas tecnologías y herramientas.
- Promover la creación del Banco Municipal de Tierras y del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano, y la regulación de la Contribución Obligatoria sobre las Valorizaciones Inmobiliarias (COVI), como instrumentos articulados de gestión y financiamiento destinados a fortalecer las políticas de suelo, hábitat y desarrollo urbano.

3. Programas y Proyectos

Los Programas y Proyectos constituyen la instancia de instrumentación de los Lineamientos establecidos, permitiendo traducir las orientaciones generales de la propuesta en acciones concretas sobre el territorio.

Los Programas organizan y articulan las distintas áreas de intervención, mientras que los Proyectos definen actuaciones específicas para avanzar en su implementación. En conjunto, conforman una herramienta destinada a orientar y priorizar la gestión pública en el mediano y largo plazo, contemplando intervenciones de carácter físico, ambiental, normativo y de gestión.

A continuación, se sintetizan los Programas y Proyectos propuestos para la localidad de Sierra de la Ventana, organizados de acuerdo con los Lineamientos previamente establecidos.

LINEAMIENTOS -SIERRA DE LA VENTANA-		PROGRAMAS -SIERRA DE LA VENTANA-		PROYECTOS -SIERRA DE LA VENTANA-	
Nº	DENOMINACION	Nº	DENOMINACION	Nº	DENOMINACION
ESTRUCTURA URBANA					
1	REESTRUCTURACION DEL ESQUEMA DE MOVIMIENTOS URBANOS	1.1	REESTRUCTURACION DEL SISTEMA VIAL PRINCIPAL	1.1.1	Gestión del proyecto de camino de circunvalación de la RP 72 para desvío de tránsito pesado
				1.1.2	Rediseño de los accesos norte y sur por RP 72 con enlaces a barrios y futuras ampliaciones
				1.1.3	Rediseño de Avda. Gral. San Martín entre Avda. Sarmiento y vías del ferrocarril
				1.1.4	Rediseño de Avda. Gral Roca
				1.1.5	Gestión para ensanche de paso a nivel de ferrocarril
				1.1.6	Diseño de acceso al puente Sierra de la Ventana – Villa La Arcadia
				1.1.7	Construcción de paso vehicular por balneario La Hoya sobre Río Sauce Grande (conexión Sierra de la Ventana – Villa La Arcadia)
		1.2	REESTRUCTURACION DEL SISTEMA VIAL SECUNDARIO	1.2.1	Reordenamiento de plazoleta de acceso a Barrio Golf
				1.2.2	Remodelación de la Av. Sarmiento
				1.2.3	Ordenamiento y jerarquización de la trama circulatoria interna
				1.2.4	Consolidación de principales calles barriales
2	CONSOLIDACION DE RED DE ESPACIOS	2.1	ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO RECREATIVO	2.1.1	Corredor peatonal–ciclovía interbalnearia por la ribera del Río Sauce Grande
				2.1.2	Red urbana de sendas peatonales–ciclovías interbarrial
				2.1.3	Circuito peatonal–ciclovía interurbano Sierra de la Ventana - Saldungaray
				2.1.4	Jerarquización y equipamiento de una red de espacios verdes existentes
				2.1.5	Estudio particularizado de espacios verdes para ampliaciones de áreas urbanas
				2.1.6	Equipamiento y diseño del Parque de la Estación Ferroviaria de la localidad (ex predio ONABE)
				2.1.7	Diseño paisajístico particularizado de boulevares en Avda. Gral San Martín
3	PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO	3.1	REFORMULACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA LOCALIDAD	3.1.1	Estudio particularizado y evaluación de propuestas de ampliación urbana
				3.1.2	Evaluación y definición de etapas para ampliaciones urbanas
				3.1.3	Redefinición de usos en Corredor Turístico tramo Sierra de la Ventana - Saldungaray
				3.1.4	Creación de zona para actividades productivas de pequeña escala, servicios y talleres
		3.2	DISEÑO URBANISTICO DE LOS ESPACIOS QUE CONFORMAN EL AREA CENTRAL	3.2.1	Diseño particularizado de espacio cívico - institucional
				3.2.2	Diseño particularizado de eje comercial

LINEAMIENTOS -SIERRA DE LA VENTANA-		PROGRAMAS -SIERRA DE LA VENTANA-		PROYECTOS -SIERRA DE LA VENTANA-	
Nº	DENOMINACION	Nº	DENOMINACION	Nº	DENOMINACION
APECTOS AMBIENTALES					
4	PROMOCION DE LA PRESERVACION DEL ENTORNO Y DESARROLLOS URBANOS SALUDABLES	4.1	OBRAS DE SANEAMIENTO	4.1.1	Ampliación de planta de transferencia y separación de residuos sólidos
				4.1.2	Terminación de red colectora y planta de tratamiento de efluentes cloacales
				4.1.3	Saneamiento y remediación ambiental del predio del ex basural de Saldungaray
		4.2	MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL	4.2.1	Creación de un circuito turístico recreativo de espacios verdes y senderos peatonales
				4.2.2	Plan de forestación y reforestación urbana
				4.2.3	Elaboración e implementación de programas de concientización y gestión ambiental
		4.3	DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA VERDE	4.3.1	Pautas y criterios para corredores y espacios verdes en ampliaciones urbanas
DESARROLLO TERRITORIAL					
5	POTENCIAR EL ROL DE LA LOCALIDAD DENTRO DE LA COMARCA TURISTICA	5.1	REVALORIZAR ATRACTIVOS TURISTICOS	5.1.1	Revalorización de atractivos dentro de la localidad y su entorno inmediato (edificios, miradores, espacios naturales, etc)
				5.1.2	Provisión de infraestructura y equipamiento a sitios seleccionados, con capacidad para eventos de escala regional, provincial y nacional
				5.1.3	Construcción del camino de acceso a la Reserva Natural Sierras Grandes
				5.1.4	Recuperación de la traza del tramo ferroviario “La Trochita”
6	CONTRIBUIR A LA MEJORA HABITACIONAL Y LA IDENTIDAD LOCAL	6.1	IDENTIDAD CULTURAL LOCAL	6.1.1	Elaboración de un Registro patrimonial de la localidad
				6.1.2	Diseño de un espacio que integre el trabajo artesanal con el espacio público promoviendo la identidad local y el turismo
		6.2	ACCESO AL SUELO Y LA VIVIENDA	6.2.1	Programas habitacionales particularizados para la localidad.
MARCO LEGAL Y GESTIÓN					
7	IMPULSAR LA PARTICIPACION CIUDADANA Y LA GESTION DE RECURSOS	7.1	PARTICIPACION CIUDADANA	7.1.1	Creación de una mesa de innovación y gestión participativa entre ciudadano y municipio para optimizar la administración local
		7.2	FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO Y MOVILIZACION DEL SUELO URBANO	7.2.1	Creación de Banco Municipal de Tierras
				7.2.2	Creación de Fondo de Desarrollo Urbano
				7.2.3	Elaboración de documento normativo para la aplicación de Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria (COVI)
		7.3	MODERNIZACION Y OPTIMIZACION DEL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL	7.3.1	Programas de capacitación de personal municipal en el Área de Planeamiento

4. Modelo Deseado

La formulación del Modelo Territorial Deseado surge de la valoración de las características urbanas, territoriales, ambientales y paisajísticas identificadas en el Diagnóstico y de los Objetivos y Lineamientos definidos para orientar el desarrollo futuro de Sierra de la Ventana.

La propuesta tiene como objetivo consolidar a Sierra de la Ventana como centro de la actividad turística del Distrito y de la Comarca, fortaleciendo simultáneamente su condición de localidad de residencia permanente y preservando los valores naturales que constituyen uno de sus principales recursos.

Los Programas y Proyectos formulados, se orientan a estos fines.

El Modelo propone consolidar la estructura urbana existente y orientar su crecimiento hacia las dos áreas de ampliación previstas, evitando procesos de expansión dispersa y promoviendo una ocupación compatible con las condiciones topográficas, paisajísticas, hidrológicas y de infraestructura.

Consolidación del Área Urbana

Se propone fortalecer un Área Central claramente identificable, concentrando funciones institucionales, comerciales, culturales y de servicios y mejorando la calidad del espacio público.

El tratamiento paisajístico y rediseño de las avenidas General San Martín y Roca favorecerá la movilidad peatonal, la integración entre los distintos sectores urbanos y la consolidación de una imagen urbana vinculada con la identidad serrana.

La intervención sobre las referidas avenidas deberá, además, reducir su actual efecto de barrera y mejorar la conectividad transversal del entorno.

Se promoverá la consolidación de las áreas residenciales y de los corredores comerciales sobre las avenidas General San Martín, Malvinas y Roca, manteniendo los usos e indicadores del actual Plan de Ordenamiento Territorial, con las modificaciones necesarias para adecuarlos al Modelo propuesto.

Movilidad y conectividad

Se propone mejorar la estructura de movilidad de la localidad, priorizando la seguridad vial y la integración urbana.

Los principales temas a resolver lo constituyen los accesos Norte y Sur sobre la Ruta Provincial N°72, los nodos de tránsito interno más conflictivos, las calles estructurantes de los barrios y las conexiones entre el Área Central, Barrio Golf, Villa La Arcadia y las áreas de expansión.

La apertura de un camino de circunvalación permitirá derivar el tránsito pesado fuera del Área Central, reduciendo los conflictos sobre de circulación y mejorando la calidad del espacio urbano.

Se propone que la traza de esta circunvalación, se extienda desde el empalme de la Ruta Provincial N°72 con el camino a Cnel. Pringles, rodeando por el lado Oeste a la Planta Urbana de Sierra de la Ventana, hasta vincularse con el “Camino de las Carretas”, frente al “Barrio

Parque Ventania”, para conectar nuevamente con la Ruta Provincial N°72, al Sur de la localidad.

En este punto, se genera un nodo de tráfico, que requiere una solución de diseño vial, que resuelva el empalme de la Ruta, con los accesos que se vinculan en esta posición.

El ensanche del paso a nivel ferroviario que vincula el Área Central con el Barrio Golf, tiene como objeto, mejorar su capacidad operativa, incrementar la seguridad vial y peatonal y reducir el efecto de barrera que la infraestructura ferroviaria genera sobre la conectividad urbana entre ambos sectores.

El rediseño del acceso al puente existente sobre el Río Sauce Grande, que actualmente vincula a la localidad de Villa La Arcadia, con el Barrio Golf, corresponde al objetivo de optimizar la circulación vehicular y mejorar las condiciones de seguridad vial. Asimismo, se propone la incorporación de un nuevo cruce vehicular a la altura del Balneario La Hoya, fortaleciendo la vinculación con el Partido de Cnel. Suárez, diversificando las alternativas de conexión y aumentando la resiliencia de la red vial.

En lo referente a la circulación interna, resulta relevante la propuesta de resolver los nudos de tránsito vehicular más conflictivos señalados en los Proyectos, así como la jerarquización de las calles de la trama secundaria que estructura y vincula a los diferentes barrios.

El tratamiento de estas calles, promoviendo su pavimentación, el mejorado del alumbrado público y de las veredas, preservando y completando el arbolado urbano, consolidará la estructura interna de cada barrio.

Sistema de espacios verdes y paseos

Se propone conformar un sistema de circuitos verdes que vincule barrios, plazas, espacios verdes, equipamientos y atractivos turísticos mediante recorridos peatonales y, donde resulte adecuado, ciclísticos.

El Paseo de la Ribera del Río Sauce Grande y el Paseo del Golf constituirán componentes principales de este sistema.

El tratamiento de la ribera deberá reconocer el carácter torrencial del río y considerar especialmente las condiciones de riesgo hídrico, preservando el funcionamiento natural del cauce y evitando intervenciones incompatibles con su dinámica.

El espacio público se concibe como una estructura continua capaz de articular ambiente, paisaje, movilidad, recreación y turismo.

El respeto por el Medio Ambiente, el carácter sustentable de la localidad, en el sentido de no generar impacto negativo en el entorno y contribuir a la preservación del ecosistema serrano y el paisaje, constituyen algunos conceptos sobre los que se desarrollarán las Ampliaciones Urbanas.

Turismo y actividad económica

La propuesta integra paseos recreativos y paisajísticos, circuitos comerciales y gastronómicos y actividades culturales y deportivas, fortaleciendo el turismo como principal recurso económico de la localidad.

Se propone consolidar los corredores comerciales existentes y revisar los usos permitidos en el Corredor Turístico entre Sierra de la Ventana y Saldungaray, adecuándolos a las características urbanas, ambientales y las necesidades del sector.

Sobre ambos lados del tramo de este Corredor ubicado entre la subestación transformadora y el predio destinado a ubicar la terminal de colectivos, se propone una zona de usos mixtos (talleres, depósitos, industrias clase I, etc.), desafectando estos usos de la actual RM.sv

La localización de actividades comerciales y de servicios deberá responder a una estructura jerarquizada, concentrándose las mayores intensidades en el Área Central y en tramos de corredores y centralidades, disminuyendo hacia las áreas residenciales y los bordes rurales.

Infraestructura y sustentabilidad

El crecimiento urbano deberá estar acompañado por la consolidación de las infraestructuras de saneamiento, particularmente la Red Cloacal y su Planta de Tratamiento de Efluentes, así como la Planta de Transferencia y Separación de Residuos Sólidos.

La sustentabilidad constituye un criterio transversal del Modelo. Se procura reducir el impacto del crecimiento urbano y turístico y preservar la calidad ambiental y paisajística del territorio.

En lo referido al equipamiento necesario para la apropiada prestación de los servicios de Salud, Educación, Seguridad, entre otros, se deberá considerar que actualmente, las necesidades de la población de la localidad de Villa La Arcadia, están cubiertas por los distintos establecimientos ubicados en Sierra de la Ventana.

Ampliación del Área Urbana

El alto grado de ocupación de la Planta Urbana actual determina la necesidad de incorporar nuevos espacios que permitan atender el crecimiento de la población residente y las actividades vinculadas al turismo.

Se proponen dos Áreas para la Ampliación Urbana. Una ubicada al Norte de la localidad, en la Zona prevista como RAU en el Plan de Ordenamiento, y otra zona de Ampliación, sobre la Ruta Provincial N°72, al Sur de la localidad.

Para la ubicación de esta última Ampliación Urbana, al Sur de la localidad, se propone utilizar un sector diferente al propuesto como RAU en el Plan de Ordenamiento.

Esta propuesta surge a partir de las dificultades para acceder a este espacio, debido a los fuertes bordes que lo limitan, tales como el Arroyo San Bernardo, la cancha del Club de Golf, las vías del Ferrocarril, la RP 72 y también la traza antigua de esta RP. Estas circunstancias, ya analizadas y planteadas en el Diagnóstico, habilitan a evaluar áreas de Ampliación alternativas, por lo que se propicia la desafectación como tal de la referida RAU y su incorporación como Área Complementaria.

Sobre el tramo de la Ruta Provincial N°72, comprendido entre las localidades de Sierra de la Ventana y Saldungaray, durante los años posteriores a la promulgación del Plan de Ordenamiento Territorial, se han localizado una serie de emprendimientos e instalaciones de múltiples y diversas características.

Estos, marcan una tendencia de crecimiento de Sierra de la Ventana sobre este sector de la Ruta, en dirección a la localidad de Saldungaray.

Las dos ampliaciones deben entenderse como piezas territoriales diferenciadas y complementarias, integradas al conjunto de la localidad.

Ambas áreas presentan condiciones y características diferentes, por lo que se proponen tratamientos urbanos adecuados a sus respectivos rasgos topográficos, las distintas relaciones que presentan por su ubicación respecto al Área Urbana actual y las diversas necesidades de Ampliación que requiere la localidad.

Ampliación Norte

La Ampliación Norte se concibe principalmente como una extensión de la estructura urbana existente, orientada a ampliar la disponibilidad de suelo para atender las necesidades habitacionales y el crecimiento de la población residente de Sierra de la Ventana, dando continuidad a las características y usos admitidos en el sector urbano lindero.

El desarrollo se proyectará bajo la premisa de preservar el patrimonio natural del lugar, mediante un diseño planificado que procure adaptarse a las condiciones existentes del sitio. Para ello, se establecerán criterios de intervención que contemplen el trazado vial, la zonificación de usos y la continuidad de corredores y áreas verdes.

Por su proximidad al Área Central y a los barrios existentes, presenta facilidades para ofrecer espacios para la vivienda permanente. Podrá admitir una intensidad de ocupación mayor en los sectores mejor servidos, disminuyendo progresivamente hacia los bordes y las áreas de contacto con el territorio rural.

La densidad deberá relacionarse con la accesibilidad, la infraestructura, los equipamientos, las condiciones ambientales y la capacidad de soporte del territorio.

El sector lindero al arroyo San Bernardo, por sus características topográficas, de ladera de cerro orientado hacia el Oeste, con sus vistas hacia el cordón serrano, se presenta como una zona apropiada para el desarrollo de actividades recreativas y comerciales orientadas al sector turístico.

El desarrollo podrá generar beneficios para el conjunto de los habitantes de Sierra de la Ventana, a partir de la incorporación de amplias superficies de espacios públicos de calidad que favorezcan la vinculación visual con las sierras; equipamientos accesibles e integrados al paisaje; y nuevas oportunidades de empleo asociadas a la dinamización de la economía local y el turismo. Asimismo, contribuirá a consolidar el carácter de ciudad abierta, promoviendo la inclusión y la equidad en el acceso a sus recursos y servicios.

Ampliación Sur

La Ampliación Sur se plantea como una pieza territorial de menor intensidad residencial y mayor relación con el paisaje, la naturaleza, la recreación y el turismo, orientada principalmente a la residencia temporaria y a actividades compatibles con las condiciones ambientales.

Para definir su localización, se consideraron diversos aspectos que resultan relevantes.

En primer término, como se señala en párrafos anteriores, Sierra de la Ventana presenta indicios de desarrollo en esta dirección, especialmente con la radicación de actividades residenciales y comerciales relacionadas con el turismo.

La ubicación en el espacio comprendido entre el Barrio Parque Ventania y el Club de Campo Las Verbenas, le confiere un carácter residencial de baja densidad y perfil de uso turístico.

La variada condición topográfica del lugar que, desde una planicie inclinada, sobre el sector próximo a la Ruta Provincial N°72, comienza a ondularse en la medida que se aproxima al pie de la sierra, le confiere un valor paisajístico adicional, apropiado para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo, principal recurso económico de la Comarca.

Su estructura deberá organizarse a partir del reconocimiento de las condiciones naturales del territorio, particularmente de las cárcavas, depresiones y trazas de escurrimiento provenientes de las sierras aguas arriba.

Estos elementos deberán ser incorporados como componentes estructuradores del proyecto urbano, evitando su ocupación y procurando preservar su funcionamiento natural.

Sobre ellos se propone conformar una red de corredores verdes, ambientales y recreativos de uso público, forestados y equipados con recorridos peatonales, espacios de descanso, recreación y acondicionados para realizar diversas actividades.

Estos corredores constituirán una verdadera “espinas verdes” de la Ampliación Sur, articulando las áreas residenciales, comerciales, los espacios públicos y las actividades turísticas.

En puntos estratégicos podrán localizarse centralidades y corredores comerciales, gastronómicos y turísticos, vinculados con los recorridos peatonales y los espacios recreativos.

Densidad y transición urbano-rural

El Modelo propone un gradiente de intensidad urbana, evitando la aplicación de una densidad uniforme.

Las mayores intensidades y diversidad de usos se concentrarán en el Área Central y en los sectores mejor servidos, disminuyendo progresivamente hacia las áreas residenciales periféricas y, especialmente, hacia los bordes rurales y naturales.

La densidad deberá responder a la posición de cada sector, la infraestructura disponible, la accesibilidad, la proximidad a equipamientos, las condiciones topográficas, hidrológicas y ambientales y el carácter permanente o temporario de la residencia.

En los sectores de contacto con las áreas rurales se promoverán bajas densidades y modalidades de barrio parque o extraurbanas, favoreciendo la preservación del paisaje, la vegetación, la permeabilidad del suelo y las características naturales del territorio.

Síntesis

El Modelo Territorial Deseado propone una localidad más integrada, accesible, sustentable y paisajísticamente reconocible, en la que el crecimiento urbano se articule con la preservación del ambiente y el fortalecimiento de la actividad turística.

La Ampliación Norte se orienta principalmente a la residencia permanente y la continuidad urbana, mientras que la Ampliación Sur se concibe como una pieza residencial-turística vinculada al paisaje, la recreación y el medio natural.

Ambas se integran mediante un criterio común: un gradiente de densidad e intensidad de usos que disminuye hacia el territorio rural, acompañado por una estructura de espacios verdes, corredores ambientales y espacios públicos.

De este modo, la expansión urbana no se plantea como una simple incorporación de suelo, sino como una oportunidad para construir una estructura territorial equilibrada, donde residencia, turismo, movilidad, espacio público, ambiente y paisaje formen parte de un único modelo de desarrollo para Sierra de la Ventana.

Ver Plano N°5

5. Anexo Planos

PLANO

1

LINEAMIENTOS:

SISTEMA DE MOVIMIENTOS
DE LA LOCALIDAD DE SIERRA
DE LA VENTANA

ESC:
1:15.000



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- FERROCARRIL
- CURVAS DE NIVEL
- LIMITE DE PARTIDO
- TORNQUIST - CNEL. SUAREZ
- ENCLAVES RECREATIVOS - Bañeros
- ESPACIOS VERDES
- REORGANIZAR EL ACCESO A LA LOCALIDAD, DESVIANDO EL TRANSITO PESADO, A PARTIR DEL TRAZADO DEL CAMINO DE CIRCUNVALACION
- RUTA PROVINCIAL N° 72
- JERARQUIZAR Y REMODELAR EL ACCESO A LA LOCALIDAD POR Av. Gral. SAN MARTIN
- JERARQUIZAR VIAS Y NODOS DE ACCESO A LOS DIFERENTES BARRIOS
- CATEGORIZAR EL SISTEMA VIAL SECUNDARIO. MEJORANDO LA CONECTIVIDAD INTERNA Y LA CALIDAD DE LOS CIRCUITOS.
- DISEÑAR VIAS PRINCIPALES DE ACCESO A FUTUROS DESARROLLOS URBANOS, GARANTIZANDO LA CONECTIVIDAD E INTEGRACION
- GENERAR UN RECORRIDO PAISAJISTICO DE ACCESO A LA RESERVA NATURAL SIERRAS GRANDES
- IMPLEMENTAR MEJORAS EN LA CONECTIVIDAD VIAL CON EL PARTIDO DE CNEL. SUAREZ, FACILITANDO EL ACCESO A PUNTOS TURISTICOS EN LA LOCALIDAD LIMITROFE
- ZONAS PROPUESTAS PARA FUTURAS AMPLIACION URBANA
- ① MEJORA NODO INTERURBANO Y BARRIAL
- ① FUTURA TERMINAL DE OMNIBUS
- ⓐ CLUB GOLF
- ⓔ ESTACION FERROVIARIA

MAYO 2026

FUENTE: ELABORACION PROPIA

PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA COMARCA DE
LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

LINEAMIENTOS:

CIRCUITO DE MOVILIDAD LENTA
DE LA LOCALIDAD DE SIERRA
DE LA VENTANA

ESC:
1:15.000



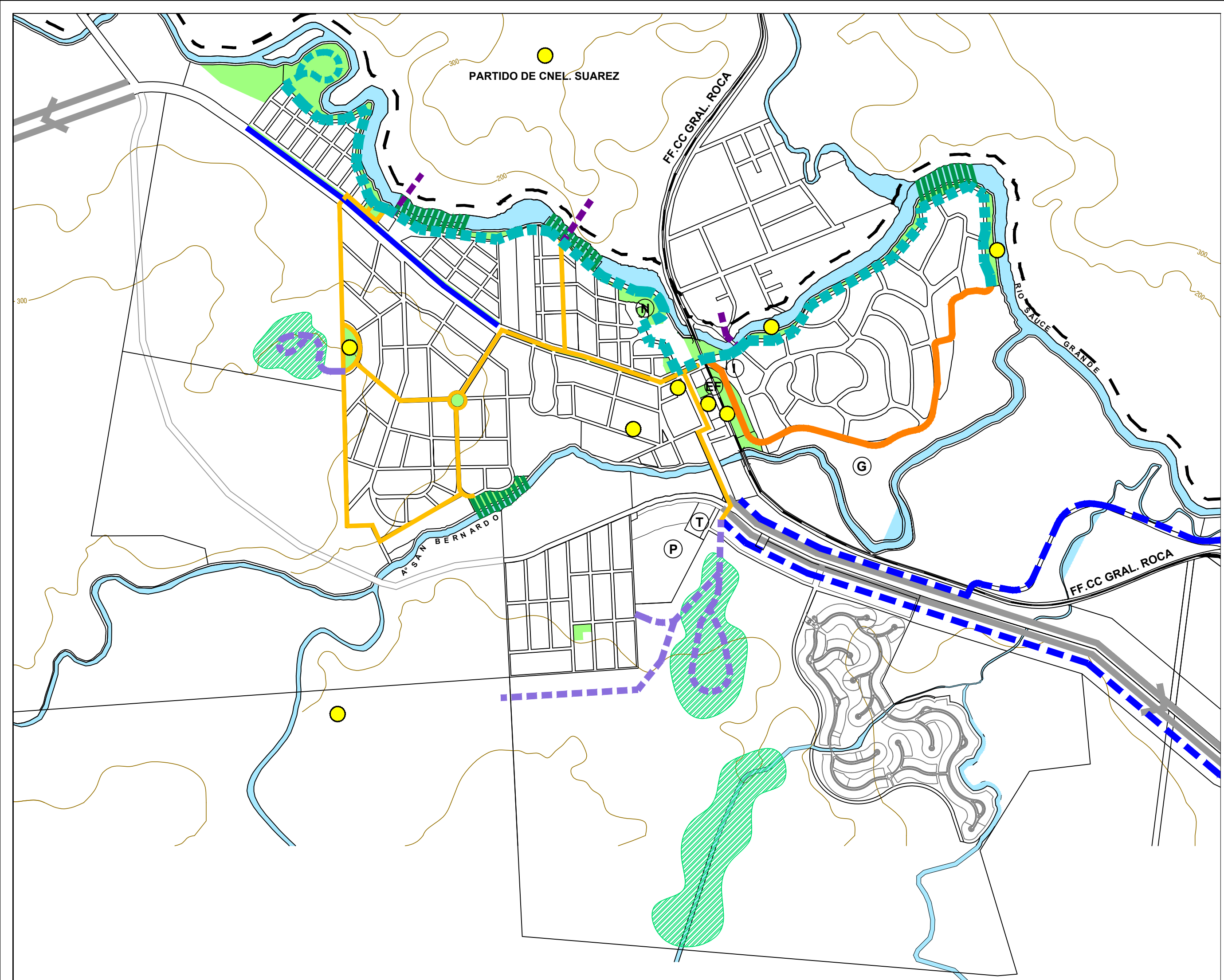
REFERENCIAS:

-  RIOS Y ARROYOS
-  FERROCARRIL
-  CURVAS DE NIVEL
-  LIMITE DE PARTIDO
-  ENCLAVES RECREATIVOS - Bañerios
-  ESPACIOS VERDES
-  RUTA PROVINCIAL N° 72
-  POTENCIAR EL USO DE LA SENDA PEATONAL EXISTENTE, CONECTANDOLA A OTROS CIRCUITOS DE MOVIMIENTO DENTRO DEL TRAZADO URBANO
-  CIRCUITO TURISTICO:
CREAR UN CIRCUITO EXCLUSIVO Y SEGURO, QUE FOMENTE EL CICLOTURISMO, SENDERISMO Y ACTIVIDADES AEROBICAS;
INTERCONECTANDO LAS LOCALIDADES DE SIERRA DE LA VENTANA Y SALDUNGARAY.
-  GENERAR DENTRO DE LA TRAMA EXISTENTE UNA RED DE MOVILIDAD ACTIVA DE BAJO IMPACTO (PEATONAL-CICLOVIAS), CONECTANDO PUNTOS DE INTERES Y ESPACIOS VERDES DENTRO DE LA LOCALIDAD
-  CREAR UN CORREDOR DE RIBERA, INTEGRANDO BANEARIOS Y EL BARRIO GOLF. TRANSFORMANDO EL EJE COSTERO EN UN EJE, RECREATIVO Y PAISAJISTICO.
DISEÑAR PUNTOS DE INTERCAMBIO INTERURBANO
-  POTENCIAR UN RECORRIDO QUE BORDEE EL CLUB GOLF, CONECTANDO EL TRAMO FINAL DE RIBERA CON EL CENTRO CULTURAL
-  PROPICIAR RECORRIDOS PEATONALES DENTRO DE FUTURAS AMPLIACIONES
-  GESTIONAR VINCULOS ENTRE LOS CIRCUITOS DE LA LOCALIDAD CON ATRACTIVOS UBICADOS EN EL DISTRITO VECINO
-  ESPACIOS VERDES FUTUROS - ELEMENTO ESTRATEGICO EN LA PLANIFICACION DE FUTURAS AMPLIACIONES
-  PUNTOS DE INTERES (MUSEOS, CENTRO CULTURAL, ARTESANOS, MIRADORES)
-  FUTURA TERMINAL DE OMNIBUS
-  CLUB GOLF
-  ESTACION FERROVIARIA
-  NATATORIO MUNICIPAL
-  FUTURO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
-  OFICINA DE INFORMES TURISTICOS

MAYO 2026

FUENTE: ELABORACION PROPIA

**PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA COMARCA DE
LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST**



PLANO

3

LINEAMIENTOS:

CONSOLIDACION
DE LA LOCALIDAD DE SIERRA
DE LA VENTANA

ESC:
1:15.000



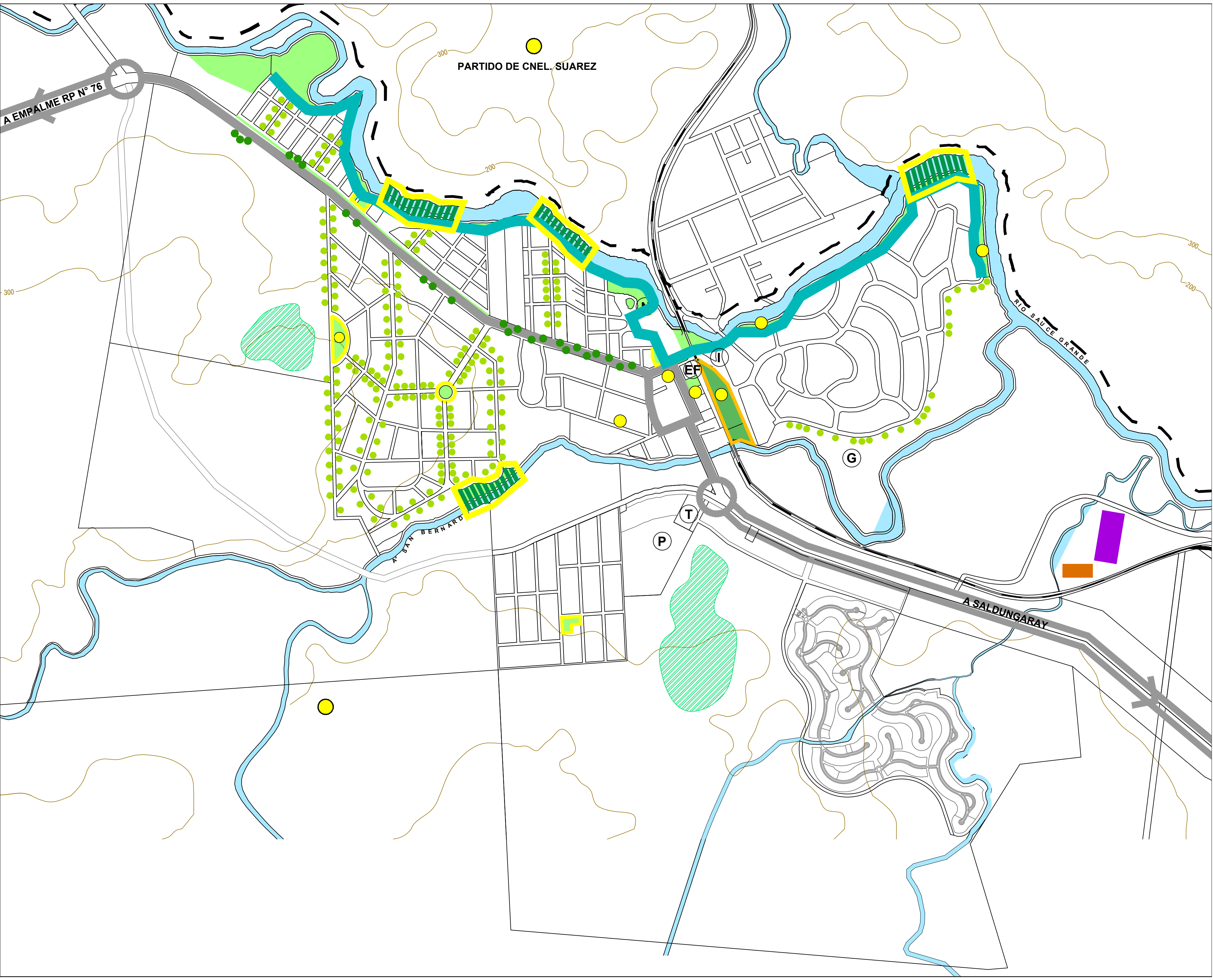
REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- FERROCARRIL
- CURVAS DE NIVEL
- LIMITE DE PARTIDO
TORNQUIST - Cnel. SUAREZ
- ENCLAVES RECREATIVOS - Bañeros
- ESPACIOS VERDES
- RTA PROVINCIAL N° 72
- ZONA CONSOLIDADA
- CLUB DE CAMPO LAS VERBENAS
- DISEÑAR Y CONSOLIDAR EL AREA CENTRAL DE
CARACTER CIVICO - INSTITUCIONAL
QUE CONTRIBUYA A LA IMAGEN LOCAL
- ZONA COMERCIAL CONSOLIDADA
CARACTERIZAR SU IMAGEN CON EL OBJETO DE
DARLE IDENTIDAD A LA LOCALIDAD
- FOMENTAR CREACION DE AREA COMERCIAL
BARRIAL
- CREACION Y TRATAMIENTO DE BOULEVARES EN
Av. Gral. SAN MARTIN Y ROCA, ATENUANDO EL
CARACTER DE BARRERA
- PROMOVER EL PARCELAMIENTO DE
QUINTAS EXIT. DANDO CONTINUIDAD AL
TRAZADO URBANO.
CONTRIBUIR AL COMPLETAMIENTO DEL
AREA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
EXISTENTE (PARCELAMIENTO ANTERIOR A
LA LEY 8912/ 77), CON PROVISION DE
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
ADECUADOS.
- CHARACTERIZAR FUTURAS AMPLIACIONES URBANAS,
POTENCIANDO LAS PARTICULARIDADES DE CADA SITIO.
- POTENCIAR IMAGEN RESIDENCIAL CON
PREDOMINIO DE ESPACIO ABIERTO
MANTENIENDO EL CARACTER DEL BARRIO
LINDANTE
- GENERAR URBANIZACIONES DE CARACTER
PREFERENTEMENTE TURISTICO QUE SIRVA
COMO ARTICULADOR A DESARROLLOS
LINDEROS NO CONSOLIDADOS
- RESIDENCIAL EXTRAURBANO DE BAJA
DENSIDAD. PROMOViendo LA INTEGRACION
TERRITORIAL ENTRE SIERRA Y SALDUNGARAY
- ACOMPANAR LA TENDENCIA ACTUAL DEL
DESARROLLO DEL CORREDOR TURISTICO,
TRAMO SIERRA - SALDUNGARAY
- PLANIFICAR LA LOCALIZACION ORGANIZADA DE
TALLERES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE
PEQUENA ESCALA; CREANDO ZONAS MIXTAS O
DE TRANSICION PARA SU LOCACION.
- ZONA CONSOLIDADA - VILLA LA ARCADIA, Cnel.
SUAREZ
- ZONA EN DESARROLLO - BARRIO CERRO
CEFERINO, Cnel. SUAREZ
- ESPACIOS VERDES FUTUROS - ELEMENTO
ESTRATEGICO EN LA PLANIFICACION DE
FUTURAS AMPLIACIONES
- PUNTOS DE INTERES (MUSEOS, CENTRO
CULTURAL, ARTESANOS, MIRADORES)
- FUTURA TERMINAL DE OMNIBUS
- CLUB GOLF
- ESTACION FERROVIARIA
- NATATORIO MUNICIPAL
- FUTURO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
- OFICINA DE INFORMES TURISTICOS

MAYO 2026

FUENTE: ELABORACION PROPIA

PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA COMARCA DE
LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST



PLANO

4

LINEAMIENTOS:

COMPONENTE AMBIENTAL
DE LA LOCALIDAD DE SIERRA
DE LA VENTANA

ESC:
1:15.000

REFERENCIAS:

RIOS Y ARROYOS

FERROCARRIL

CURVAS DE NIVEL

LIMITE DE PARTIDO
TORNQUIST - CNEL. SUAREZ

ENCLAVES RECREATIVOS - Bañearios

ESPACIOS VERDES

RUTA PROVINCIAL N° 72

POTENCIAR LOS BAÑEARIOS

PROMOVER EL TRATAMIENTO
PAISAJISTICO DE RIBERA UNIENDO
ENCLAVES RECREATIVOS

PONER EN VALOR LA
INFRAESTRUCTURA VERDE EXISTENTE

POTENCIAR CUADRO DE ESTACION
COMO PULMON VERDE DE LA
LOCALIDAD MEDIANTE SU
FORESTACION

GESTIONAR LOS RECURSOS
NECESARIOS PARA LA FINALIZACIÓN
DE LA PLANTA DE EFLUENTES
CLOACALES Y SU POSTERIOR
OPERACION.

PLANIFICAR LA AMPLIACION
ESCALONADA DE LA PLANTA DE
TRANSFERENCIA Y SEPARACION DE
RESIDUOS, GARANTIZANDO SU
CAPACIDAD OPERATIVA EN
CONCORDANCIA CON LA EXPANSIÓN
URBANA.

PROMOVER TRATAMIENTO
PAISAJISTICO DEL ACCESO A LA
LOCALIDAD.
UTILIZANDO CRITERIOS DE
CONSERVACION, REFORESTACION Y
SUSTENTABILIDAD

GENERAR CORREDORES
VERDES ACOMPAÑANDO VIAS
DE CIRCULACION (VEHICULAR /
PEATONAL) A TRAVES DE LA
FORESTACION

ESPACIOS VERDES FUTUROS -
ELEMENTO ESTRATEGICO EN LA
PLANIFICACION DE FUTURAS
AMPLIACIONES

PUNTOS DE INTERES (MUSEOS,
CENTRO CULTURAL, ARTESANOS,
MIRADORES)

FUTURA TERMINAL DE OMNIBUS

CLUB GOLF

ESTACION FERROVIARIA

NATATORIO MUNICIPAL

FUTURO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL

OFICINA DE INFORMES TURISTICOS

MAYO 2026

FUENTE: ELABORACION PROPIA

PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA COMARCA DE
LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST

PLANO

5

MODELO
DESEADO

ESC:
1:15.000



REFERENCIAS:

- RIOS Y ARROYOS
- FERROCARRIL
- CURVAS DE NIVEL
- LIMITE DE PARTIDO
- TORNQUIST - CNEL. SUAREZ
- ENCLAVES RECREATIVOS - Balnearios
- ESPACIOS VERDES
- RUTA PROVINCIAL N° 72
- CAMINO DE CIRCUNVALACION
- VIAS PRIMARIAS - ACCESO A BARRIOS
- ZONA RESIDENCIAL
- ZONA INSTITUCIONAL
- ZONA COMERCIAL
- ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS
- AC.SV - AREA COMPLEMENTARIA
- RAU.SV - RESERVA AMPLIACION URBANA
- CTZ - CORREDOR TURISTICO, VINCULACION ENTRE SIERRA Y SILDUNGARAY
- ESPACIO VERDE
- PARQUE RECREATIVO, CULTURAL Y DEPORTIVO - PULMON VERDE
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES
- PLANTA DE TRANSFERENCIA Y SEPARACION DE RESIDUOS
- REDISEÑO DE LAS AVENIDAS LIBERTADOR GRIJALBA, SAN MARTIN Y ROCA; TRATAMIENTO INTEGRAL Y PAISAJISTICO DE AMBOS EJES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA LOCALIDAD, FORTALECIENDO LA INTEGRACION ENTRE LOS DISTINTOS SECTORES URBANOS
- ARBOLADO - RECORRIDOS BARRIALES
- ESPACIOS VERDES FUTUROS - ELEMENTO ESTRATEGICO EN LA PLANIFICACION DE FUTURAS AMPLIACIONES
- PUNTOS DE INTERES (MUSEOS, CENTRO CULTURAL, ARTESANOS, MIRADORES)
- CLUBES
- CIRCUITO TURISTICO - SIERRA DE LA VENTANA Y SILDUNGARAY
- PASEO DE LA RIBERA
- PASEO DEL GOLF
- CIRCUITO DE MOVILIDAD URBANO BAJO IMPACTO
- ZONA CONSOLIDADA - VILLA LA ARCADIA, Cnel. SUAREZ
- ZONA EN DESARROLLO - BARRIO CERRO CEFERINO, Cnel. SUAREZ
- GESTION INTERJURISDICCIONAL PARA UN NUEVO CRUCE SOBRE EL RIO SAUCE GRANDE, A LA ALTURA DEL BALNEARIO LA HOYA, NUEVA ALTERNATIVA DE VINCULACION ENTRE SIERRA DE LA VENTANA Y VILLA LA ARCADIA
- CLUB DE CAMPO
- RESIDENCIAL CON PREDOMINIO DE ESPACIO ABIERTO MANTENIENDO EL CARACTER DEL BARRIO LINDANTE
- RESIDENCIAL DE CARACTER PREFERENTEMENTE TURISTICO
- RESIDENCIAL EXTRAURBANO DE BAJA DENSIDAD
- 1 REDISEÑO DE ACCESO A BARRIO SAN BERNARDO POR AV. SARMIENTO
- 2 REORDENAMIENTO VIAL EN EL ACCESO AL BARRIO GOLF POR PASO A NIVEL FERROVIARIO
- 3 GESTION INTERJURISDICCIONAL PARA LA ADECUACION DEL PUENTE SOBRE EL RIO SAUCE GRANDE Y SUS ACCESOS, MEJORANDO LA VINCULACION ENTRE LOS PARTIDOS DE TORNQUIST Y Cnel. SUAREZ
- ① FUTURA TERMINAL DE OMNIBUS
- ⓐ CLUB GOLF
- ⓔ ESTACION FERROVIARIA
- Ⓝ NATATORIO MUNICIPAL
- Ⓟ FUTURO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
- Ⓡ OFICINA DE INFORMES TURISTICOS

MAYO 2026

FUENTE: ELABORACION PROPIA

PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA COMARCA DE
LA SIERRA DE LA VENTANA
PARTIDO DE TORNQUIST