

Caracterización Urbana y Social de San Cayetano – Provincia de Buenos Aires. Parte I.

Tauber Fernando Alfredo

Delucchi Diego

Martino Horacio

Longo Jorge

Bognanni Lidia

Pintos Patricia Andrea

Resumen

El presente trabajo fue realizado para la Municipalidad de San Cayetano por la Dirección de Asuntos Municipales (DAM) de la Universidad Nacional de La Plata, en el período marzo de 1999 - abril de 2000.

El trabajo fue llevado adelante por iniciativa y gestión del Intendente Municipal de San Cayetano Dr. Miguel Angel Stornini. El equipo de apoyo por la Municipalidad fue coordinado por el Secretario de Gobierno Sr. Luis Pérez, con la colaboración del Sr. Javier Alvarez y Fabrizio Colona.

El informe sobre la caracterización Urbana y Social de San Cayetano se estructura en cuatro componentes:

1. Evolución histórica

- La ciudad y el partido: fechas que marcan la evolución de su perfil urbano, social y económico.

2. La región:

- Rol que desempeña el partido: Caracterización del sistema regional, y sus relaciones con el sistema provincial, metropolitano y nacional.
- La Pampa Surera:
 - La estructura productiva.
 - Una posible clasificación regional.
 - La dispersión poblacional como característica.
 - El mapa social.
 - El Consorcio Intermunicipal de Desarrollo Regional (CIDERE)
- Rol del partido en la región.

3. La población:

- La población en el partido y su evolución:
 - Evolución histórica.
 - Crecimiento comparativo de la población.
 - Origen y composición de la población.
 - Distribución de la población en el territorio y su crecimiento.
 - o Ochandio
 - o Balneario San Cayetano
- La organización urbana y los límites de su expansión.
- La Distribución de la población en la ciudad de San Cayetano -Caracterización de los Barrios.

- Legislación sobre Uso del Suelo
- La localización de la población y el Código Urbano (Ordenanzas n° 2207- 462/88 y sus modificatorias
- Consideraciones finales.

4. La vivienda:

- La vivienda en el partido de San Cayetano
 - o Distribución de la vivienda en el partido.
 - o Distribución de la vivienda en la ciudad.
 - o Disponibilidad, rendimiento y valor de la tierra urbana.
 - o Consideraciones finales

Palabras claves

Caracterización, Urbana, Social, San Cayetano

SAN CAYETANO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

PARTE I: CARACTERIZACIÓN URBANA Y SOCIAL DE SAN CAYETANO.

Evolución histórica de la Ciudad y el Partido: Fechas que marcan la evolución de su perfil urbano, social y económico.

Sinopsis cronológica:

- /1748 El padre José Cardiel, misionero de la Compañía de Jesús, quién con sus compañeros Matías Strombel y Tomas Falkner, halladores en la reducción de Nuestra Señora del Pilar, instalada en los cerros del Volcán, por la Laguna de los Padres, cerca de lo que es hoy la ciudad de Mar del Plata; concibieron el proyecto de extender la misión evangelizadora hasta el Río del Sauce o Río de los Saucos, en pleno dominio indígena. El propósito de la expedición de Cardiel consistía en tomar contacto con las numerosas tribus de la región, atraerlas a la causa civilizadora, y así mismo tiempo estudiar la posibilidad de llegar por tierra al Estrecho de Magallanes.
- 06/05/1748 Comienza su marcha el padre Cardiel, llevando un guía, un interprete, y cuatro hombres que se encargaban de las cabalgaduras y el equipaje. El 19 de mayo el grupo pasa por el territorio del hoy partido de San Cayetano, y se introdujo en los campos del actual partido de Tres Arroyos. De las anotaciones del libro de viajes del padre Cardiel se desprenden los movimientos por esos días; el paso por el arroyo que actualmente se conoce como Cristiano Muerto, también por el arroyo Claromecó, que fuera bautizado con el nombre de Ascención. Las inclemencias climáticas mortificaron al grupo, de tal manera que el 21 de mayo le comunican al padre Cardiel su decisión de no seguir, debiendo de ésta forma suspender la expedición y regresar a la misión de Mar del Plata. Si bien Strombel y Falkner fueron coautores del fracasado proyecto de llegar al actual Río Negro, no integraron dicho emprendimiento. No obstante recorrieron muchos sectores del sur de la Provincia de Buenos Aires y es muy posible que hayan estado en algunos de los lugares que hoy forman el partido de San Cayetano.
- /1824 Por ese entonces en la campaña de Buenos Aires la conquista de la tierra se hacía con mucha cautela, plagada de avances y retrocesos dado que los aborígenes que poblaban estas comarcas, Pampas y Chilenos, constituían núcleos muy numerosos, que estaban en comunicación con otras tribus del sur de Chile, donde llevaban lo que se apropiaban durante sus continuos malones. Las campañas militares del Gral. Martín Rodríguez lograron en parte escarmentar a los salvajes, quienes se reorganizan en la Confederación de Salinas Grandes liderada por el cacique Calfucurá.
- /1834 La situación en sur de la provincia de Buenos Aires toma características dramáticas, los continuos ataques no daban tregua a las escasas guarniciones militares ni a los escasos vecinos de los pueblos en gestación, quienes en forma heroica disputaban la tierra a los indios, ampliando los límites de la civilización. La campaña de Rosas, aún cuando no logra acabar con la amenaza de las tribus del desierto, tiene resultados positivos. La línea de frontera avanza hacia el oeste de Bahía Blanca, Médano Redondo y Carmen de Patagones.
- /1852 La caída de Rosas dio lugar a una serie de pavorosas invasiones que afectaron particularmente a los campos del sur de la provincia, que recién comenzaban a poblarse.
- /1855 Calfucurá, Catriel, Yanquetruz y otros caciques coaligados bajo la Confederación Pampa, saquean llevando al exterminio a buena parte de la provincia.
- 01/11/1857 El Coronel Benito Machado derrota a los indios en el combate de "Cristiano Muerto", y poco después en los campos de "Sol de Mayo", próximos a la actual localidad de Ochandío. Estos primeros combates librados en el hoy partido de San Cayetano, tuvieron gran trascendencia en el avance de la civilización porque permitieron un poco después que la línea de fortines de la Frontera Costa Sud se trasladara a orillas del Arroyo Claromecó.
- 16/09/1857 El presidente del Senado, en ejercicio del gobierno de la Provincia, Felipe Lavallol y el Ministro de Guerra y Marina, José Matías Zapiola acuerdan, que debido al mérito y la

valentía demostrado por el regimiento al mando del Cnel. Benito Machado, éste pasará a denominarse Regimiento de Guardias Nacionales "Sol de Mayo"

- 07/02/1858 Don Carlos Reynal, en su condición de apoderado de Don Victorio de la Canal, se presentó ante el gobierno solicitando en arrendamiento seis leguas del terreno público, al exterior de la línea de fronteras y sobre el arroyo Cristiano Muerto. El 6 de septiembre del mismo año el gobierno concede al Sr. de la Canal el terreno solicitado, después del dictamen del Fiscal y del Consejo Asesor. Años después, en 1872, al Sr. de la Canal obtuvo la propiedad definitiva del campo, siendo una de los más antiguos pobladores de la zona.
- 19/07/1865 Se instala Don Luis Deferrari en la zona, sobre las márgenes del Arroyo Zabala, donde comienza sus actividades comerciales y rurales. Esta fecha es coincidente con la fundación del partido de Necochea, cuando ya se advertía el avance de la civilización sobre estas tierras. El negocio se llamó "La Esquina de Zabala", tenía una posición estratégica por encontrarse en el cruce de varios caminos; uno de ellos denominado "Camino Real del Cristiano a Tandil" debió pasar muy cerca de la actual ciudad de San Cayetano. La incipiente población se establecía sobre la región costera en los parajes conocidos como "Médano Blanco" y "El Cristiano"
- /1869 Se funda el establecimiento "La Libertad", a unas tres leguas de San Cayetano, sobre las márgenes del arroyo Cristiano Muerto. Su propietario fue Don Justo de la Lastra, suegro de Téofilo Gomila, destacado dirigente político zonal, quien administraría posteriormente el establecimiento.
- /1869 Dada la importancia que fue tomando la zona, se estableció la Empresa Goñi, denominada "La Protegida", inaugurando un servicio regular de diligencia entre Dolores y "El Cristiano"; llegó a tener una frecuencia de cuatro viajes mensuales.
- /1870 Se establece la estancia "La Ballena", propiedad de Don Antonio Aranzivia, quien es designado Juez de Paz del Partido de Tres Arroyos en 1872, establece la sede del juzgado en su estancia.
- /02/1871 Por decreto del gobierno es nombrado nuevo Juez de Paz de campaña Don Samuel Rosetti, quien fuera reemplazado entre marzo y septiembre por Isidoro Laseta y Pereira. El Sr. Aranzivia vuelve a ser designado por orden del Superior Gobierno para el año 1872. Esto significó que la sede del Juzgado se trasladara de la estancia "Santa Catalina", propiedad del Sr. Rosetti, a la estancia "La Ballena", no muy distante una de otra.
- /11/1874 Irrumpe un gran malón sobre los campos de Tres Arroyos y Necochea, al mando estaba Namuncurá, hijo de Calfucurá, quien había muerto dos años antes en Salinas Grandes. La zona de Juárez fue la más perjudicada, se combatió nuevamente en "Sol de Mayo" y en establecimiento de Victorio de la Canal, donde por entonces se asentaba el Juzgado de Paz de Necochea.
- /1878 Se inicia la Gran Campaña del Desierto, al mando del Gral. Roca, quien se desempeñaba como Ministro de Guerra y Marina después de la muerte de Alsina. El último malón de que se tiene referencia data de ese mismo año; una oleada de 500 lanzas llegó hasta el Cristiano Muerto y se retiraron por la costa cometiendo daños menores. La Campaña del Desierto significó para el indio el fin de su imperio porque se aplicó la técnica del "contramalón" que lo agotó en fuerzas y recursos. A partir de ese momento el sur bonaerense logró la tranquilidad suficiente que se necesitaba para dedicarse al desarrollo agrícola-ganadero, al mismo tiempo que los pobladores tenían las garantías de paz imprescindibles para radicarse y establecer centros urbanos.
- /1904 Nace La Previsión Cooperativa de Seguros, de importante gravitación en la vida de los productores de la zona. Cuando se dispuso la numeración de las agencias por orden de antigüedad la de San Cayetano recibió el número uno.

- /1905 Por entonces ya se había producido el afincamiento de algunas familias, precisamente en el lugar conocido como "La Boca del Tigre", ofreciendo los servicios esenciales. Este núcleo de comercios y viviendas quedó separado del lugar donde posteriormente se fundara el pueblo, razón por la cual las edificaciones no existen en su mayoría, ya que el traslado de sus moradores fue inevitable.
- /08/1905 **Cuando todavía el asentamiento poblacional era sólo un intento de unos pocos pioneros, un grupo de emprendedores deciden instalar un almacén de ramos generales que comienza a trabajar bajo el nombre de Casa Etchegoyen; ubicada junto a la actual ruta N°75, a escasos metros de la rotonda de acceso a San Cayetano. Esta casa acompañó desde sus albores el desarrollo del pueblo, siguiendo hasta nuestros días. A través del tiempo fue incrementando su capital, su infraestructura y la cantidad de personal. Ha tenido desde su fundación diferentes cambios de firma, con la característica que sus empleados pasan a ser dueños; su última modificación fue en 1970, desde entonces se denomina Yraola Soldavini y Cía. S.A.**
- /1905 **En este año se da un paso importante para el desarrollo de la zona, pues comienzan los trabajos de la empresa inglesa para el paso del ferrocarril. Este había llegado a Tres Arroyos en 1886 y a Necochea en 1894, cerrando de ésta manera un cerco de prosperidad en una amplia zona desértica. La compañía Ferrocarril del Sud comienza sus trabajos previamente haber interesado a Victorio de la Canal, propietario a principios de siglo de la fracción de tierra que actualmente ocupa la ciudad, accedió que pasara el ferrocarril por sus campos con la condición de que la estación llevara el nombre de la estancia de su propiedad, es decir San Cayetano.**
- 14/02/1907 Se inaugura la estación del ferrocarril, ésta distaba 504 km. de la Capital Federal. Simultáneamente se habilitan las estaciones de Ochandio y Cooper, hoy conocida como Deferrari
- 13/03/1911 **Fue aprobado por el Gobernador de la Provincia Don Marcelino Ugarte, el proyecto de fundación del pueblo, que con el nombre de San Cayetano presentó el Sr. Pedro N. Carrera, adquirente de las tierras de la Canal, quién junto al Sr. Agustín Lizardi convinieron en fundar un pueblo en la estación del ferrocarril, previa medición y confección de planos de una fracción de 1.300 Has.**
- 19/03/1911 **Se procedió al remate de las tierras destinadas al pueblo, el martillero a cargo fue Don Ramón Tristany. Salieron a la venta 100 manzanas en solares, 188 lotes en quintas, y 43 chacras.**
- /1911 **Fundado el pueblo se incorpora de inmediato al Municipio de Necochea formando parte de ese distrito. Unos meses más tarde asume el primer delegado municipal, Don Juan José Cernadas Conessa, vecino de San Cayetano, que contribuyó a acelerar el proceso evolutivo del pueblo en su primera década. A su gestión se atribuyen entre otras cosas, la creación del Registro Civil y el Juzgado de Paz.**
- /1914 **Asume como Delegado Municipal el Sr. Oscar Gianello. Este mismo año se instauró el servicio de Correos y Telégrafo. Según datos de la época existían ya 90 casas de material, 27 de adobe, y 15 de chapa, incluido tanto el sector urbano como el de quintas.**
- 07/03/1915 Aparece el primer periódico llamado "El Pampa", bajo la dirección de Don Justo Girado. Desde éstas páginas se lanza el 1º de octubre de 1916 la inquietud de la autonomía para San Cayetano.

- /12/1915 **Arriba el primer médico, el Dr. José Manuel Riera, quién desempeña sus funciones hasta 1920, siendo reemplazado por el Dr. Esteban Ochoa y el Dr. Francisco Sarmiento.**
- /1916 **Asume como Delegado Municipal Don Lorenzo Güerci, a quien se debe la inauguración del primer alumbrado público con la colocación de 25 farolas en las distintas esquinas, como así también la iniciación del servicio de recolección de residuos, y se instala el servicio telefónico, lo que permitió vincular a San Cayetano con otros puntos del país.**
- /1918 Abre sus puertas el Cine Franco-Argentino, propiedad de los Sres. Feliciano Canziani y Juan Magnin.
- 06/01/1919 **Un violentísimo ciclón sacude el conglomerado urbano de San Cayetano. El fenómeno comenzó alrededor de las 15 hs. y duró 50 minutos, dejando como saldo tres muertos, ochenta heridos, e innumerables daños materiales. De inmediato comenzó la reconstrucción de las viviendas y comercios, para lo cual se contó con la solidaridad de los vecinos.**
- /1919 Se radica la obstetra Ana Silveira de Di Francesco, recién egresada de la Facultas de Medicina, con altas calificaciones, en una época donde el ejercicio de una profesión era casi vedado para una mujer. Su grandeza de alma trascendió su labor profesional y humana, e impregnó su compromiso ciudadano.
- 15/08/1920 Se funda la Sociedad Española de Socorros Mutuos, lugar de reunión de la gran masa de inmigrantes españoles radicados en la localidad. Posteriormente, a partir del 10 de abril de 1954 pasa a denominarse Club Español de San Cayetano.
- 20/11/1920 Por el emprendimiento del Sr. Juan Baltier, se inaugura el servicio de electricidad domiciliario.
- 04/05/1921 **Se inaugura el Registro Civil, el Juzgado de Paz, como así también el cementerio local.**
- 20/09/1921 **La gran cantidad de inmigrantes italianos radicados en San Cayetano dieron origen a la Asociación Italiana de Socorros Mutuos Nueva Italia.**
- 10/10/1921 **Abre sus puertas la sucursal del Banco de la Nación Argentina.**
- /1921 **Según datos propios la cantidad de comercios alcanza casi a una centena. Una evolución sorprendente, ya que a pocos años de la fundación del pueblo su rápida expansión logró satisfacer necesidades y estimular la radicación de familias.**
- 23/09/1922 **Se funda el Club Atlético Independiente por instancia de un grupo de vecinos que decide integrarse para formar un centro deportivo y cultural.**
- /1923 **Se establece el Dr. Primo Ignacio Colombo, quien por más de cuarenta años tuvo destacada actuación profesional e institucional.**
- 24/11/1924 **Se funda la Sociedad Parque Danesa por un grupo de colonos que habitaban en las cercanías de la estación Lumb.**
- 02/02/1928 **Con el apoyo decidido de muchos vecinos nace el Club Sportivo San Cayetano.**
- /1928 **Se aprueba en la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, el proyecto de creación del partido de San Cayetano, presentado por el diputado Guillermo Meana. La Cámara de Senadores rechaza el proyecto.**

- 21/05/1929 **La Comisión de Hacienda de la Junta Pro-Autonomía, emite un afiche con motivo de recaudar fondos para solventar la campaña.**
- 08/04/1931 **Se funda la Cooperativa Agrícola Lleudar, con el propósito de respaldar a los pequeños grupos de productores agropecuarios.**
- /1931 Se instala en San Cayetano, Don Manuel Meléndez, vecino emprendedor dedicado al ramo de electricidad, radio y publicidad, como corolario de ésta última nace la propaladora por cable, abarcando un área importante del poblado, donde no sólo se publicita comercialmente sino que también se hacen llamados a la comunidad.
- /1931 En base a un legado del Sr. Alberto Menditeguy, y la contribución de los vecinos se construye la Sala de Primeros Auxilios.
- /1932 Se inicia la construcción la de Iglesia Parroquial, merced al impulso de los vecinos que comenzaron una recolección de fondos con ese destino. El 17 de enero de 1933 se inauguró el Templo que contó con el oficio del Rvdo. Cura Párroco Killian Kemper.
- 28/07/1933 Se reúne la primera asamblea de vecinos con el propósito de crear una Cooperativa Eléctrica. Por diferente motivos el emprendimiento quedó sin efecto.
- /1936 **Se inicia la construcción del pavimento, a cargo de la empresa Hughes. En 1938 se logró la concreción de la obra.**
- 17/02/1937 Se funda el Club Juventud Ciclista, mas tarde en sus instalaciones funcionaría la Biblioteca Popular Bernardino Rivadavia.
- /1945 La Asociación de Fomento eleva al entonces gobernador Bramuglia un petitorio muy bien fundado pidiendo la autonomía de San Cayetano.
- 12/12/1945 Se habilita la filial local del Rotary Club, gracias a un grupo de hombres de negocios y profesionales realizando hasta hoy innumerables tareas de servicio a la comunidad.
- 20/05/1946 La favorable evolución del comerciό y la industria motivó la necesidad de la creación de la sucursal del Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- /1946 Es nombrado Delegado Municipal Don Luis Pellarín, quien se desempeñó hasta 1949, siendo reemplazado por Don Simón Basualdo que ejerció su mandato hasta 1955, cuando es derrocado el gobierno del Gral Perón.
- /1946 **/1948 Una nuevo proyecto toma estado parlamentario en la Cámara de Diputados, pero corre una suerte análoga al anterior.**
- 15/03/1949 Pioneros locales de la aviación civil fundan el Aero Club de San Cayetano.
- 15/03/1951 Nace la agrupación tradicionalista Fortín Gaucho.
- 27/07/1951 **Es creada mediante Resolución Ministerial la Escuela Profesional y de Oficios de Carpintería y Mecánica Rural, actualmente Escuela de Educación Media N°1**
- 02/07/1955 Comienza a funcionar en forma particular el Jardín de Infantes, tres años más tarde queda oficializada su enseñanza con la creación del Jardín de Infantes N°901.
- 09/06/1956 Se funda el Club de Pelota, a instancias de un grupo de aficionados que compran el viejo "trinquete" y lo reacondicionan.

- 11/08/1956 Desde las páginas del diario "La Autonomía" se lanza la propuesta de crear la Cooperativa Eléctrica como medio de solucionar el problema, ya alarmante, de falta de energía.
- /1957 Se presenta una nueva solicitud, esta vez al Gobierno Provincial, la cual es nuevamente denegada.
- 27/04/1957 Gracias a la gestión del Comisionado Municipal de Necochea, Sr. Jorge I. Soldavini, llegan a San Cayetano los cuatro grupos electrógenos arrendados a D.E.B.A.
- 24/10/1958 El Senador Hernán Apezteguía comienza una campaña para lograr la autonomía de San Cayetano. Por fin el Senado Provincial da sanción favorable al proyecto de creación del nuevo partido, luego de transcurridos treinta años desde las primeras gestiones.
- 04/11/1958. Creación del partido de San Cayetano con tierra pertenecientes a Adolfo González Chaves, Necochea y Tres Arroyos. Quedan bajo la órbita del nuevo municipio las localidades de Ochandio, Defferrari, Lumb y Cristiano Muerto. Es designado Comisionado Municipal el Teniente de Fragata (RE) Jorge I. Soldavini.
- /1958 Gracias a la gestión de la Asociación de Ex-alumnos de la Escuela Provincial N°15 (creada en 1944) se logra el reconocimiento del Instituto Domingo F. Sarmiento en carácter de incorporado y facultado para expedir diplomas de Bachilleres.
- 16/11/1958 Queda formalmente constituida la Cooperativa de Provisión para el Transporte Automotor. Su objeto fue nuclear a uno de los sectores gravitantes en la economía regional, ya que a través del mismo se canaliza el producto de las cosechas hacia los centros de acopio.
- /1960 Con motivo de realizarse la elecciones nacionales, San Cayetano elige sus primeras autoridades municipales. Resulta electo el Dr. Fadael Guillermo Hendriksen, candidato por la Unión Conservadora.
- /1960 El Censo Nacional arroja como resultado un población de 10.727 habitantes.
- /1960 Se inicia el primer tramo de la Ruta N°75 que uniría San Cayetano con la ruta Nacional N°228.
- 13/10/1961 Dado que San Cayetano no contaba con medio alguno para combatir la peligrosidad y las consecuencias destructivas del fuego, se funda el Cuerpo de Bomberos Voluntarios.
- /1961 Es clausurado el ramal ferroviario a Cristiano Muerto, que permitía el acceso seguro a diez poblaciones en su recorrido.
- 01/03/1962 Se funda la Cámara Comercial e Industrial de San Cayetano.
- 03/06/63 Asume como Intendente Municipal el Prof. Osvaldo D. V. Villanueva debido a la renuncia del Dr. Hendriksen.
- 12/10/1963 Asume nuevamente como Intendente el Dr. Fadael G. Hendriksen. quien estaría al frente del Municipio hasta el 14 de junio de 1966.
- /1965 Se instala la Agencia de Extensión del Instituto Nacional de Instituto de Tecnología Agraria (INTA), con el objetivo básico de asistir al productor a través de un permanente asesoramiento técnico.
- /1965 Se construye el monumento a la madre, se emplaza en la plazoleta que existía en me-

dio de la Av. Independencia en el cruce con la calle Pedro N. Carrera. Al quitarse las plazoletas por el aumento de la densidad vehicular se lo trasladó al lugar que ocupa actualmente en la plaza América.

- 14/07/66 Al producirse la Revolución que derroca al gobierno constitucional del Dr. Arturo Illia, asume como Comisionado el Tte. Cnel. Di Pascuo, al poco tiempo es reemplazado por el Ing. Agr. Horacio E. Sieber, durante su gestión entre otras se destacan las siguientes obras: Perforación y entubamiento para la provisión de Aguas Corrientes, la construcción de la estructura de hormigón para el Centro Cívico, pavimentación de ramblas e iluminación a gas de mercurio de la Av. Independencia, habilitación de la Escuela N°5, construcción de la playa de estacionamiento para camiones, etc. En 1971 le sucede el Prof. Osvaldo Villanueva.
- /1970 El Censo Nacional arroja un resultado de 9.682 habitantes en el partido, de los cuales 502 eran extranjeros. La población urbana alcanza a 6.025, mientras que en la zona rural habitan 3.657. Ochandio cuenta con 650 pobladores, Defferrari 320, y Cristiano Muerto 210.
- 04/10/1971 Se inaugura la sucursal local del Banco Comercial de Tandil.
- 25/05/1973 Asume nuevamente como Intendente Municipal el Dr. Fadael G. Henriksen quien representando el Partido Nueva Fuerza resulta ganador de la elecciones. Este es el tercer mandato del Dr. Hendriksen, completando 10 años, 9 meses, y 21 días en funciones. Sintéticamente puede mencionarse algunas de sus concreciones: La compra del edificio del Banco Nación para la construcción de la Casa de la Cultura y el Teatro Municipal; el loteo del los terrenos del Balneario, la adquisición de la barredora y el camión compactador de residuos, el tendido de Aguas Corriente y Cloacas.
- 05/04/1975 Aparece en el Diario Clarín un artículo que hacía referencia al aviso publicado por Don Plácido Meléndez con la intención de reunir a quienes por distinta razones emigraron. Como fruto de esta idea nace la sede de La Casa de San Cayetano en Buenos Aires.
- /1976 **Gracias al intento empresario del vecino Sr. Horacio Marranghello, se crea la Cooperativa Rural Radiotelefónica, para asistir el grave problema de la incomunicación del sector rural.**
- /1976 Gracias al intento empresario del vecino Sr. Horacio Marranghello, se crea la Cooperativa Rural Radiotelefónica, para asistir el grave problema de la incomunicación del sector rural.
- /12/1977 **Merced a la voluntad de vecinos propietario de casas rodantes y traylers se funda el Ranchomóvil Club de San Cayetano.**
- 20/10/1978 **Por iniciativa de Intendente Martín Truelsergard, se promulga la Ley Provincial que declara ciudad a San Cayetano. Además durante su gestión se destacan la construcción del edificio de la Central Telefónica Automática, se municipalizó la Sala de Primeros Auxilios convirtiéndola en Hospital Municipal, la remodelación de la estación del ferrocarril, la construcción de la Terminal de Onmibus, el Hogar de Ancianos, etc.**
- /09/1979 Se inaugura la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales y Red Colectora.
- 14/09/1979 Se habilita el primer grupo habitacional compuesto de 20 viviendas al que se denominó Malvinas Argentinas.
- /1980 El Censo Nacional data una población de 8.829 habitantes, de los cuales 4.626 son varones y 4.203 mujeres, dando como resultado un bajo índice de masculinidad. Se acentúa la disminución de la densidad poblacional que comenzaba a percibirse en el

- censo de 1970.
- 07/01/1980 Nace el Club de Leones, como entidad de servicio cumple una importante función.
- 14/12/1980 Abre sus puerta la sala teatral, dependiente de la Casa de la Cultura. Se la denominó "Milagros de la Vega".
- 01/1981 Se inaugura el servicio de agua corriente, obra de fundamental importancia para preservar la salud de la población que debido al alto riesgo de contaminación que ofrecía los pozos negros, de manera especial en el radio céntrico.
- 26/10/1981 Se comienza a emitir la primer señal televisiva propia, solucionando de ésta forma la permanente dificultad en la recepción. Se instala una torre de 100 mts, una planta transmisora, y llega a los usuarios por una red de cable. Cabe destacar que este emprendimiento sitúa a San Cayetano como pionera en la zona.
- /1982 **Se logra la autorización por parte de la administración de Ferrocarriles Argentinos, para la instalación de una terminal de ómnibus.**
- /1983 **Se crea el Instituto Superior de Formación Docente N°33, anexo al de Tres Arroyos. En 1987 debido al sostenido incremento de la matrícula pasa a llamarse Instituto Superior de Formación Docente N°65 de San Cayetano.**
- 30/10/83 **Al realizarse las elecciones nacionales resulta ganadora la Unión Cívica Radical, que en el orden local postulaba a Juan Carlos Marlats, quien asume sus funciones el 11 de diciembre. Durante su gestión se inauguró el tramo Orense-Energía de la Ruta Provincial N°72, se firmó el convenio con Encotel para la construcción del nuevo edificio, se adquirió una nueva ambulancia y un colectivo para transporte escolar, se construyó el edificio de la Escuela de Educación Media N°1, se adquirió el edificio de la Escuela N°19, se creó el Jardín de Infantes N°902, etc.**
- 07/12/1987 Asume como Intendente Municipal el Med. Vet. Tomás A Visciarelli, en representación del Partido Justicialista, quien fuera reelecto para los períodos de 1991-95, y 1995-99, logrando de ésta manera su tercer mandato consecutivo. Entre sus logros podemos destacar 19 cuadras de asfalto, la ampliación del alumbrado público, la construcción de 171 viviendas, se puso en marcha el Nuevo Hospital, dotándolo de mayor estructura y tecnología, se iniciaron los trámites para concretar la obra de gas natural, etc.
- 03/09/1993 Se inaugura el Monumento al Inmigrante, éste fue emplazado en la intersección de la Av. Independencia y Pedro N. Carrera.

Fuente: Historia de San Cayetano, Escobedo José Orlando, Historia de la Provincia de Buenos Aires, Ricardo Levenne, Ed. Archivo Histórico Provincia de Buenos Aires, 1941.

SAN CAYETANO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA REGIÓN
CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA REGIONAL

Rol que desempeña el partido y sus relaciones con el sistema metropolitano, provincial y nacional.

San Cayetano, en su carácter de municipio con actividades productivas mixtas de fuerte tradición agrícola-ganadera, donde se destaca su producción cerealera, principalmente trigo y girasol, y con una todavía importante participación de la población rural; pertenece a los municipios del "interior" de la provincia de una región con características predominantemente mixtas: LA PAMPA SURERA.

Por lo tanto vale la pena desarrollar una breve caracterización de la región para entender como influye en Tres Arroyos y qué particularidades (dificultades y potencialidades) se trasladan al partido.

La Pampa Surera, una posible clasificación regional:

La Pampa Surera abarca el Sur de la provincia de Buenos Aires, integrándola los siguientes partidos: Azul, Olavarría, Tandil, Balcarce, Gral. Pueyrredón, Gral. Alvarado, Lobería, Necochea, San Cayetano, Benito Juárez, Gonzáles Cháves, Tres Arroyos, Laprida, Cnel. Pringles, Cnel. Dorrego, Monte Hermoso, Cnel. Rosales, Bahía Blanca, Villarino, Puan, Tornquist, Saavedra, Cnel. Suarez y Gral. Lamadrid.

Esta región, tiene una superficie de 108.260 km², un 35,2% de la superficie provincial, con una población estimada en 1999 de alrededor de 1.570.514, un 12,5% del total provincial, con un ritmo relativamente bajo de crecimiento anual (1,02%) que es superior en las cabeceras regionales y tendiendo a cero en el resto, una densidad bruta de 14,5 habitantes por km² y una población urbana que representa el 92,5% del total.

Partidos de la Pampa Surera (1991)

Partido	Superficie (km²)	Población 91	Densidad (hab/km²)	Población '99 (est.)	pobl. Rural (est.)
Azul	6.615	62.261	9,4	66.836	8.087
Olavarría	7.715	98.014	12,7	105.304	14.005
Tandil	4.935	101.228	20,5	108.887	9.255
Balcarce	4.120	41.194	3,4	42.632	8.398
Gral. Pueyrredón	1.460	532.845	365	612.477	13.474
Gral. Alvarado	1.677	30.385	18,1	34.451	3.962
Lobería	4.755	17.647	3,7	17.950	6.192
Necochea	4.455	84.581	19	93.976	4.886
San Cayetano	3.004	8.687	2,9	8.728	2.470
Tres Arroyos	5.861	56.679	9,7	58.320	6.182
Gonzáles Cháves	3.780	12.747	3,4	12.747	2.218
Benito Juárez	5.285	20.350	3,9	20.405	2.530
Laprida	3.440	9.322	2,7	9.548	2.062
Cnel. Pringles	5.245	22.905	4,4	23.625	2.764
Cnel. Dorrego	5.818	17.741	3,1	17.730	2.979
Monte Hermoso	230	3.605	15,7	4.017	402
Cnel. Rosales	1.312	59.543	45,4	61.861	1.918
Bahía Blanca	2.300	272.191	118,3	304.884	10.670
Villarino	11.400	24.472	2,1	26.730	9.623
Puan	6.385	17.617	2,8	17.607	3.486
Tornquist	4.183	10.742	2,6	11.327	2.741
Saavedra	3.500	19.407	5,5	20.359	2.463
Cnel. Suarez	5.985	35.710	6	38.586	4.785
Gral. Lamadrid	4.800	10.641	2,2	10.738	2.427
Total	108.260	1.570.514	14,5	1.702.995	127.979

La estructura productiva:

El Partido de San Cayetano se ubica en el sector suroriental de la Pampa Surera¹, unidad morfológica que domina gran parte del litoral Atlántico pampeano, y que tiene como límites las tierras bajas e inundables de la depresión del río Salado, por el norte; el mar, por el este y el sur; mientras que hacia el oeste transiciona gradualmente hacia la Pampa Seca y Medanosa. En esta transición, las precipitaciones disminuyen de este a oeste, transformando las condiciones de humedad propias de la influencia atlántica, en los ambientes de aridez que caracterizan a la estepa.

La Pampa Surera conforma una región agroproductiva compleja en la que pueden diferenciarse claramente -de oeste a este- tres sectores²: el sector suroccidental corresponde a una subzona mixta organizada en torno al complejo productivo de carne y trigo y las actividades ganaderas dominantes de cría e invernada y cría combinadas, el sector centro sur, coincide con el complejo productivo carne-trigo y girasol y las actividades ganaderas dominantes son la invernada y cría combinadas y la cría. Por último, el sector suroriental de la región, dentro del cual se localiza el partido de San Cayetano, corresponde al complejo productivo carne-trigo-girasol y maíz, y la orientación ganadera dominante es de cría e invernada combinadas, seguida de explotaciones de cría y tambo. La producción tampera de la región si bien no alcanzan la importancia de la correspondiente a las cuencas tradicionales del norte y nordeste de la provincia, ha permitido consolidar una cuenca lechera de relativa importancia, conocida como Cuenca Mar y Sierras.

Los indicadores de modernidad tecnológica, tanto agrícola como pecuaria, están en relación directa con el tamaño de las explotaciones. Aumentan en los predios medianos y su incidencia resulta aún más significativa en los grandes.

Este hecho, sumado al peso cada vez más importante de los costos fijos, y a la imposibilidad de amortizar los equipos para los pequeños establecimientos, parecería señalar la necesidad de reformular ciertas hipótesis, según las cuales los terratenientes operaban tradicionalmente sobre la base de una gran extensión para obtener, con poca productividad, grandes ganancias y esto es un imposible del campo de hoy.

También la productividad aumenta seguramente con el tamaño, precisamente por efecto de los adelantos tecnológicos (el mayor prorateo de los costos fijos, y la posibilidad de amortizar la inversión), y la asistencia técnica tiene un impacto de similar comportamiento según el tamaño de la explotación (esto consolida un nuevo actor en el campo de hoy: el arrendatario, que siendo productor propietario o no de una parcela mediana, alquila otras de ex productores que no pueden o quieren venderlas y aumentan la escala de trabajo, justificando un tractor de mayor potencia, u otro tipo de inversión).

La dispersión poblacional como característica:

Los datos censales confirman que la población crece a un ritmo inferior que el promedio provincial (1,02% contra 1,41%), que el área posee densidades demográficas inferiores a la media bonaerense, con preponderancia de centros urbanos fuertes (Bahía Blanca, Mar del Plata, Olavarría y Tandil), que concentran la mayor cantidad de habitantes. El resto de los partidos de la Región, donde está incluido Tres Arroyos, tienen fuerte dispersión poblacional, con tasas muy bajas de crecimiento poblacional (en algunos casos negativas) aunque muestran una mayor

¹ A fin de definir las principales características morfológicas regionales se utiliza la clasificación propuesta en: Elena Chiozza (Directora) "El País de los Argentinos" CEAL. Buenos Aires, 1978.

² Andrés Barsky "La puesta en valor y producción del territorio como generadora de nuevas geografías. Propuesta metodológica de zonificación agroproductiva de la Pampa Argentina a partir de los datos del Censo Nacional Agropecuario 1988". En: *El agro pampeano. El fin de un período*. Osvaldo Barsky-Alfredo Pucciarelli (editores). FLACSO - Oficina de Publicaciones del CBC. Universidad de Buenos Aires. 1997

densidad en población rural, *un campo más poblado* que el promedio de la provincia de Buenos Aires.

El mapa social:

Los indicadores sociales que pautan niveles básicos de calidad de vida como Necesidades Básicas Insatisfechas, mortalidad infantil, delincuencia, e incluso déficit habitacional (salvo en las mayores concentraciones urbanas), se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas de la región.

La región presenta un complejo cuadro político-espacial, concentrándose gran parte de su población en las ciudades cabecera de los partidos que la integran. El resto de las localidades presenta un alto grado de aislamiento, marcadamente acentuado en aquellas más pequeñas, muchas veces sin accesos pavimentados, y con un ferrocarril que en muchos casos ya no pasa.

El Consorcio Intermunicipal de Desarrollo Regional (CIDERE)

El partido de San Cayetano participa en el Consorcio Intermunicipal de Desarrollo Regional (CIDERE), que es una estructura asociativa que privilegia la construcción de un camino de desarrollo común para los municipios de Adolfo González Chaves, San Cayetano, Benito Juárez y Tres Arroyos, en base a criterios de complementariedad productiva. Esta herramienta permite entre otras potencialidades: desarrollar acciones conducentes a la creación y consolidación del sector industrial, poner en marcha proyectos productivos conjuntos que posibiliten adquirir escalas y tecnologías adecuadas para hacer más competitivo al sector, fomentar la asociación de productores (U.T.E., Cooperativas, Joint Ventures, etc.) con el fin de mejorar sus posibilidades estratégicas, financieras, tecnológicas, de producción y comercialización, facilitando el acceso a nuevos mercados, promover un organismo regional que posibilite establecer normas de calidad, gestión y certificación de la excelencia de los bienes producidos en la región, etc.

El rol del partido en la región:

El rol del partido de San Cayetano en la región se consolida a partir de:

- La corta distancia a grandes centro proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo: a 200 km. de Tandil, a 90 km. de Necochea y el Puerto de Quequén, a 107 km. de Tres Arroyos y a 215 km. de Mar del Plata.

- Su potencialidad productiva en:

Su fuerte tradición cerealera, integrando la cuenca triguera más importante del país, con excelentes rindes. Su también importante producción de girasol, y en menor medida maíz y soja.

La sostenida actividad ganadera, principalmente de invernada.

El Incipiente desarrollo forestal

La alta participación del sector agropecuario en el P.B.I. local

La actividad agro-industrial, derivada fundamentalmente de la producción cerealera (Molinos y acopio de trigo).

-La buena calidad de vida de los asentamientos urbanos:

En particular en su ciudad cabecera, con buena cobertura de servicios de infraestructura, bajo nivel de deserción estudiantil, buena cobertura de salud y buena calidad urbano-ambiental.

Como veremos en el desarrollo de este trabajo, San Cayetano encarna algunas de las características propias de la Pampa Surera. Se destaca por tener buenos indicadores de productividad primaria, además de estar lejos de los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y descontrol que caracterizan otras regiones como el Área Metropolitana. Y por estas ventajas comparativas es que se vuelve imprescindible analizar e imaginar con el fundamento que sólo da el conocimiento, una estrategia de desarrollo con las posibilidades que da el contexto, en cualquiera de sus escalas y horizontes.

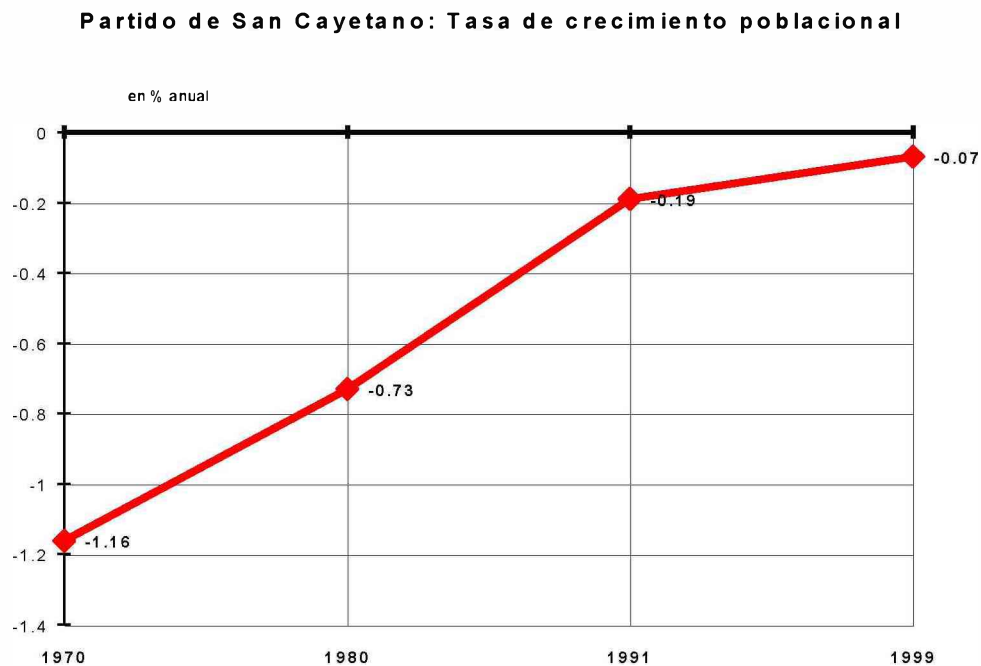
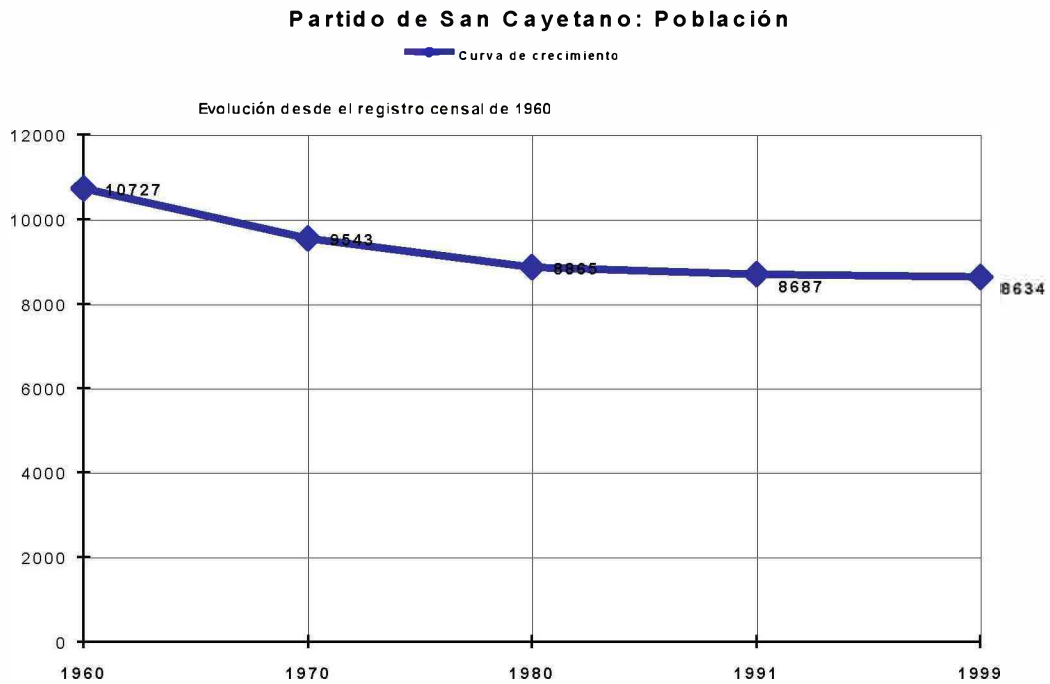
SAN CAYETANO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA POBLACIÓN

LA POBLACIÓN EN EL PARTIDO Y SU EVOLUCIÓN

El partido de San Cayetano cuenta según el Censo Nacional de Población de 1991 con 8687 habitantes. Según el censo realizado por la Municipalidad para el presente trabajo, la población

en 1999 ascendería a 8634 habitantes, un 0.6% de decrecimiento respecto a 1991, con una tasa de crecimiento anual negativa del -0.07% .



Pueden leerse en los períodos fundacionales, de consolidación y de expansión, las épocas de progreso y las de estancamiento, por la evolución en su crecimiento poblacional.

Evolución histórica:

Corría el año 1905 por entonces ya se había producido el afincamiento de algunas familias, precisamente en el lugar conocido como "La Boca del Tigre", ofreciendo los servicios esenciales. Este núcleo de comercios y viviendas quedó separado del lugar donde posteriormente se fundaría el pueblo, razón por la cual las edificaciones no existen en su mayoría, ya que el traslado de sus moradores fue inevitable. En este año se da un paso importante para el desarrollo de la zona, pues comienzan los trabajos de la empresa inglesa para el paso del ferrocarril. Este había llegado a Tres Arroyos en 1886 y a Necochea en 1894, cerrando de ésta manera un cerco de prosperidad en una amplia zona desértica. La compañía Ferrocarril del Sud comienza sus trabajos previamente haber interesado a Victorio de la Canal, propietario a principios de siglo de la fracción de tierra que actualmente ocupa la ciudad, accedió que pasara el ferrocarril por sus campos con la condición de que la estación llevara el nombre de la estancia de su propiedad, es decir San Cayetano.

El 14 de febrero de 1907 Se inaugura la estación del ferrocarril, ésta distaba 504 km. de la Capital Federal. Simultáneamente se habilitan las estaciones de Ochandio y Cooper, hoy conocida como Deferrari

Fue aprobado el 13 de marzo de 1911 por el Gobernador de la Provincia Don Marcelino Ugarte, el proyecto de fundación del pueblo, que con el nombre de San Cayetano presentó el Sr. Pedro N. Carrera., adquirente de las tierras de la Canal, quién junto al Sr. Agustín Lizardi convinieron en fundar un pueblo en la estación del ferrocarril, previa medición y confección de planos de una fracción de 1.300 Has. Tres días más tarde se procedió al remate de las tierras destinadas al pueblo, el martillero a cargo fue Don Ramón Tristany. Salieron a la venta 100 manzanas en solares, 188 lotes en quintas, y 43 chacras.

Fundado el pueblo se incorpora de inmediato al Municipio de Necochea formando parte de ese distrito. Unos meses más tarde asume el primer delegado municipal, Don Juan José Cernadas Conessa, vecino de San Cayetano, que contribuyó a acelerar el proceso evolutivo del pueblo en su primera década. A su gestión se atribuyen entre otras cosas, la creación del Registro Civil y el Juzgado de Paz.

En 1914 asume como Delegado Municipal el Sr. Oscar Gianello. Este mismo año se instauró el servicio de Correos y Telégrafo. Según datos de la época existían ya 90 casa de material, 27 de adobe, y 15 de chapa, incluido tanto el sector urbano como el de quintas.

Asume en 1916 como Delegado Municipal Don Lorenzo Güerci, a quien se debe la inauguración del primer alumbrado público con la colocación de 25 farolas en las distintas esquinas, como así también la iniciación del servicio de recolección de residuos, y se instala el servicio telefónico, lo que permitió vincular a San Cayetano con otros puntos del país.

La autonomía de San Cayetano y su creación como partido pasó por diferentes vicisitudes: En el año 1928 entró como proyecto de ley en la Cámara de Diputados, aprobado por mayoría, no obtuvo el mismo resultado en el Senado Provincial.

En el año 1948 nuevamente tomó estado parlamentario en la Cámara de Diputados el mismo proyecto, corriendo suerte análoga.

En el año 1957 fue presentada otra solicitud, esta vez ante el Gobierno Provincial, la que nuevamente fue rechazada.

En el año 1958, el Senador Provincial Hernán Apezteguía, comienza una campaña para lograr la autonomía de San Cayetano. El 24 de octubre el Senado dio por fin sanción favorable al proyecto de creación del nuevo partido, luego de transcurridos treinta años de las primeras gestiones.

El 4 de noviembre de 1958 se efectúa la creación del partido de San Cayetano con tierras pertenecientes a Adolfo González Chaves, Necochea y Tres Arroyos. Quedan bajo la órbita del nuevo municipio las localidades de Ochandío, Defferrari, Lumb y Cristiano Muerto. Es designado Comisionado Municipal el Teniente de Fragata (RE) Jorge I. Soldavini.

Para lograr un abordaje y una mejor comprensión de la evolución poblacional debemos en primer lugar atender a las causas que incidieron en el afincamiento de las primeras familias en la zona, remontándonos a principio de siglo.

Con la sanción de la Constitución en 1853, que concedía una serie de prerrogativas a los extranjeros, una verdadera avalancha de ellos, en su gran mayoría europeos, se agolparon en los puertos de Buenos Aires. Unos venían con sus familias, para afincarse definitivamente en las colonias agrícolas que por ese entonces proliferaban en el país. Otros, en cambio prueban fortuna en el campo como trabajadores "golondrinas". Una gran parte de ellos se dedican a la agricultura, con la especial salvedad que no pueden acceder a la propiedad de la tierra.

En épocas de escasa mecanización, las cosechas necesariamente implicaban una alta utilización de mano de obra transitoria, en muchos casos familiares o trabajadores "golondrinas" acudían de diversos lugares, para volver a su origen al finalizar la tarea.

Los campos de la zona constituían latifundios cuyos propietarios dejaban en manos de encargados o mayordomos la administración y cuidado de las propiedades. Por lo general, éstos terratenientes residían en Buenos Aires, cuando no en Europa, y obvio es que desatendían sus campos. Pero lo verdaderamente destacable es el hecho que las familias de inmigrantes, se conformasen trabajando la tierra de otro en calidad de puesteros, con asignaciones mensuales, o como arrendatarios o aparceros.

Hacia el año 1930 se acentuó la subdivisión del suelo, hecho condicionado justamente por la crisis económica, que tuvo alcance mundial, hizo necesario a las grandes familias latifundistas promover el arrendamiento o aparcería de sus campos, en pequeñas parcelas para que fuesen más accesibles al interesado. De ésta forma el hombre de campo encontró en la comunidad familiar trabajadora el sistema ideal. Ubicados como arrendatarios o aparceros, trabajaban siempre en familia, de modo que el resultado del esfuerzo común, repartido escrupulosamente, hacía posible una paternidad familiar para asegurar la existencia mínima del grupo.

El asentamiento de los grupos familiares en campos del Partido de San Cayetano fue motivado además por la creación de colonias (como en 1936-37) la llamada "La Salteña" en el sector de la actual ruta N°228, y Colonia Rivadavia en cercanías del Balneario de San Cayetano. En el primer caso, se favoreció la compra impulsada por planes de crédito hipotecario del Banco de la Nación Argentina a muy bajo interés, con veinte años de plazo, y por el Ministerio de Asuntos Agrarios en el otro caso, que se concretó por expropiación de campos a Bunge y Born. Cabe recordar que en 1944 el gobierno impulsó un decreto regulando la actividad rural mediante un contrato colectivo de trabajo, y especificando tareas que transformó al peón en obrero; congelando además las tasas vigentes a valores de junio de 1940, para los arrendamientos de los chacareros, y prorroga la cancelación de los mismos más allá de la fecha pactada en los contratos.

Por aquel momento, el hombre de campo que en su gran mayoría estaba constituido por inmigrantes, y en menor medida por hijos de éstos con criollas, encontraron en la labranza de la tierra y la cría de ganado un medio de vida aceptable, donde con esfuerzo logran desarrollar una economía estable, en momentos que el precio de los arrendamientos estaba por debajo de los valores razonablemente rentables para el propietario. Pero en lo concreto cabe suponerse que la

mayoría de ellos no tenía en sus planes la capacidad de ahorro necesaria para comprar esas tierras; aunque lo que resulta más sorprendente, es comprobar que ni siquiera estaban preparados para dejarlas sin comprometer seriamente su futuro.

El rasgo histórico más sobresaliente de la población económicamente activa del sector agropecuario parece ser, sin duda, el hecho de que viene perdiendo individuos en términos absolutos. Si en año 1947 representaba a nivel país el 26% de la PEA con un valor de 1.622.128 personas, para 1960 desciende al 18%, es decir 1.323.951 activos; habiendo perdido en el período de referencia aproximadamente 300.000 individuos. San Cayetano obviamente no escapa a éste fenómeno de alcance nacional, común a distintos sectores, que se inscribe en las tendencias actuales de éxodo rural hacia las mejores oportunidades socioeconómicas urbanas.

El 28 de junio de 1966 con el derrocamiento del gobierno constitucional del Dr. Arturo Illía, por parte de las Fuerzas Armadas, oportunidad en que asumió el Tte. Gral. Juan Carlos Onganía; se inicia una etapa difícil en el país con la denominada Revolución Libertadora, que al poco de andar produjo cambios sustanciales en el Régimen de Arrendamientos Rurales a través de la Ley 17253 (conocida como Ley Onganía). Esta norma modificaría la relación de los arrendatarios y aparceros con los propietarios de las tierras por ellos ocupadas, dado que entre sus considerandos establecía el vencimiento indefectible de los contratos al 31 de diciembre de 1968. El pedido de devolución de tierras, como era lógico de esperar, se produjo de inmediato al cumplimiento de los plazos previstos en la ley, ajustando las exigencias a las pautas otorgadas por la misma. Esto significó el desalojo de casi doscientas familias, que al no asumir la condición de compradores, o cumpliendo con los plazos legales debido a juicios iniciados con anterioridad, debieron entregar los campos y emigrar en busca de nuevos horizontes.

Muchos de los desalojados percibieron indemnizaciones que le permitieron realizar medianas inversiones, por ejemplo la compra de una vivienda, la escasa oferta laboral de San Cayetano determinó que muchas familias encontraran en ciudades más evolucionadas e industrialmente más desarrolladas como por ejemplo Necochea o Mar del Plata, con mayores alternativas laborales, un lugar donde iniciar una nueva vida, que le permitieran comenzar una nueva actividad; actividad ésta que seguramente poco tenía que ver con las tareas propias de la explotación agrícola-ganadera, acentuando de ésta manera el sentimiento de desarraigo.

Esta ley que terminó con la postergación de los plazos de los contratos de arrendamiento, contemplaba en su artículo 7º, la compra de los campos en condiciones ventajosas. Muchas familias aceptaron el desafío y con actitud decidida, aceptaron y lograron pasar a ser propietarios. Es de destacar que quienes optaron por la compra, se vieron favorecidos con una línea de crédito que los bancos oficiales estaban obligados a otorgar con garantía hipotecaria y a un plazo de diez años, con un interés de entre el 6% y el 8% anual, lo que significó una oportunidad sin precedentes. Debido a la inflación de la época, y como no existían en aquel momento mecanismos de indexación, (es decir que el monto del crédito quedó congelado a valores históricos) en la mayoría de los casos el compromiso pudo pagarse mucho antes del tiempo pactado.

Merece una observación los alcances de ésta controvertida ley: Por un lado el tremendo impacto social que produjo al ser una de las causales del desalojo de los arrendatarios rurales, pero desde otra óptica también sirvió como herramienta fundamental para todos aquellos que quisieron constituirse en propietarios.

Según los distintos Censos Nacionales la población de San Cayetano ha ido evolucionando de la siguiente forma: Para 1960: 10.727 habitantes, en 1970: 9.543 habitantes en el partido, de los cuales 502 eran extranjeros. La población urbana alcanza a 6.025, mientras que en la zona rural habitan 3.657. Ochandio cuenta con 650 pobladores, Defferrari 320, y Cristiano Muerto 210.

El Censo Nacional data una población de 8.829 habitantes, de los cuales 4.626 son varones y 4.203 mujeres, dando como resultado un bajo índice de masculinidad. Se acentúa la disminución de la densidad poblacional que comenzaba a percibirse en el censo de 1970.

Por último el Censo de 1991 denota 8.662 habitantes.

De lo expuesto en los párrafos anteriores se desprende que el partido de San Cayetano sufre en período 1960-1991 un decrecimiento habitacional como queda demostrado con los datos aportados por Censos Nacionales, que arrojan tasas de crecimiento negativas.

Muchos son los aspectos que caracterizan a la migración poblacional, varios coincidentes con otros pueblos de la Provincia de Buenos Aires. Se puede mencionar que el crecimiento demográfico no fue acompañado por la creación de nuevas fuentes de trabajo, nula radicación de industrias acompañado de bajo crecimiento de las ya existentes, que en su conjunto no lograron una expansión sostenida. Por otro lado el levantamiento de los ramales ferroviarios que perjudicó a localidades como Defferrari, esencialmente ferroviarias, como así también, aunque en menor medida a Ochandio, Energía y Cristiano Muerto. Por último debe mencionarse que para capacitarse técnica o profesionalmente, muchos jóvenes emigran para cursar estudios superiores, y en algunos casos sus familias, que sin medios de vida estables o con retribuciones mínimas, parten junto a ellos en busca de nuevas oportunidades.

El 20 de octubre de 1978 se promulga la Ley Provincial que declara ciudad a San Cayetano. Además por entonces se destacan la construcción del edificio de la Central Telefónica Automática, se municipalizó la Sala de Primeros Auxilios convirtiéndola en Hospital Municipal, la remodelación de la estación del ferrocarril, la construcción de la Terminal de Onmibus, el Hogar de Ancianos; en 1979 se inaugura la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales y Red Colectora y se habilita el primer grupo habitacional compuesto de 20 viviendas al que se denominó Malvinas Argentinas.

La década del '80 es signada por la consolidación urbana, con la ampliación de los servicios públicos y la construcción de equipamientos comunitarios, recreativos y de comunicaciones. Numerosas obras en equipamiento educacional y para la salud son inauguradas permitiendo a la ciudad ofrecer más y mejores servicios.

En 1981 se inaugura el servicio de agua corriente, obra de fundamental importancia para preservar la salud de la población que debido al alto riesgo de contaminación que ofrecía los pozos negros, de manera especial en el radio céntrico. También en ese año, precisamente el 26 de octubre se comienza a emitir la primer señal televisiva propia, solucionando de ésta forma la permanente dificultad en la recepción. Se instala una torre de 100 mts, una planta transmisora, y llega a los usuarios por una red de cable. Cabe destacar que este emprendimiento sitúa a San Cayetano como pionera en la zona.

En el ámbito educativo cuenta con 24 establecimientos de educación primaria, 2 de nivel secundario y un terciario.

Su actividad cultural se canaliza a través de la Comisión de Cultura, Teatro Milagros de la Vega, Biblioteca Popular Bernardino Rivadavia.

En 1983 se inauguró el tramo Orense-Energía de la Ruta Provincial N° 72

A partir de 1987 se procede a la ampliación del alumbrado público, la construcción de 171 viviendas, se puso en marcha el Nuevo Hospital, dotándolo de mayor estructura y tecnología, se iniciaron los trámites para concretar la obra de gas natural.

En 1991 San Cayetano cuenta con 8687 habitantes, reduciendo la tendencia de decrecimiento poblacional iniciada en 1960, pasando de una tasa negativa de -0.73% anual, en el período 70-80, a una de tasa también negativa de -0.19% anual, en el período 80-91, bastante inferior a las tasas de crecimiento vegetativo, lo que indica que San Cayetano expulsa población.

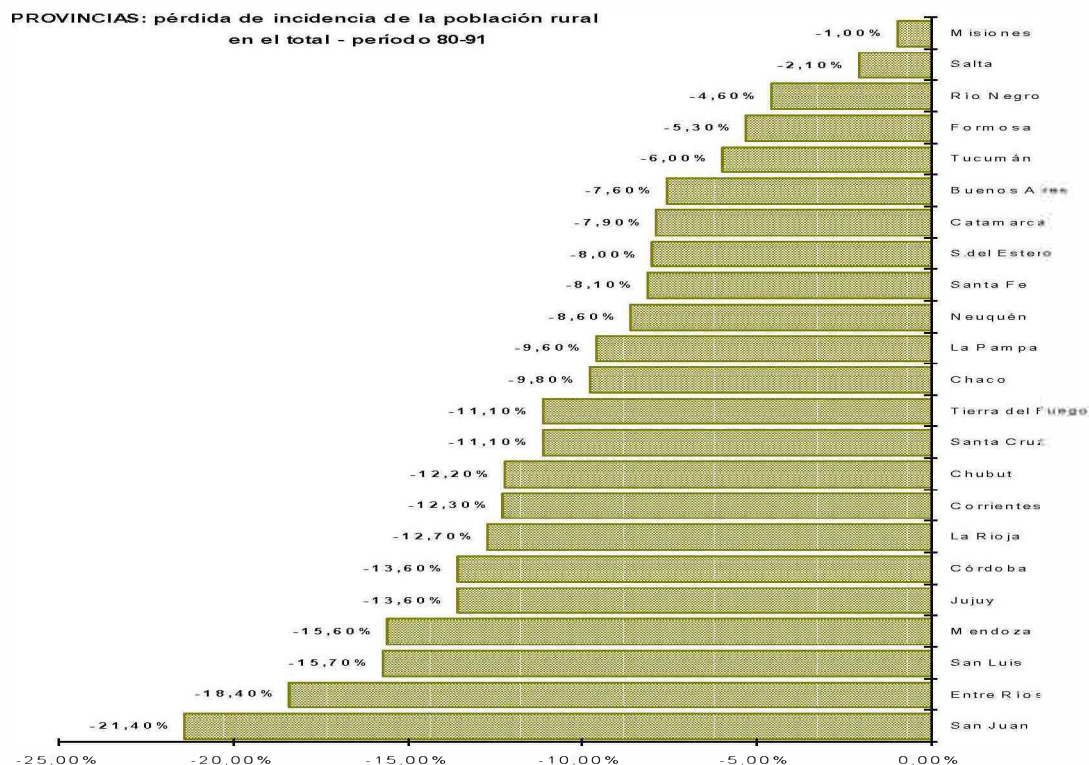
Este proceso favorece el crecimiento de la ciudad, que en el período '80 - '91 incrementa su población a un promedio del 1.03% anual, mientras que el resto de las localidades del partido y la población rural decrecen erráticamente pero con tasas de entre el 5.5% y el 12.4% lo que se traduce en la virtual desaparición de estas localidades en la conceptualización de las mismas como urbanas.

El signo del período es el de las migraciones locales internas: los altibajos en la rentabilidad de las actividades agropecuarias, en particular en las pequeñas y medianas explotaciones, la multiplicación de los servicios urbanos, que profundizaron la brecha con aquellos a los que la población rural tiene acceso, la tecnificación agropecuaria con grandes tractores, cosechadoras y elementos de labranza de última generación y la tecnificación tampera, fueron las causas más destacadas que provocaron que parte población rural e incluso de las otras localidades del partido, emigre hacia la ciudad de San Cayetano y también a las cabeceras regionales cercanas (principalmente Tandil, Azul, Necochea y Bahía Blanca).

Este comportamiento se mantiene hasta 1999, donde se observa una mayor desaceleración del ritmo de crecimiento (-0.8% anual), con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 0.63% anual, aunque a un ritmo menor que el período intercensal anterior.

Es el mismo proceso que soporta el país desde fines del siglo pasado: Analizando los Censos oficiales vemos que en 1895 la población urbana era el $37,4\%$ del total, en 1914 era el $52,7\%$, en 1947 el $62,2\%$, en 1960 el 72% , en 1970 el $79,0\%$, en 1980 el $82,8\%$ y en 1991 el $88,4\%$; las proyecciones para el 2020 la sitúan en el $92,6\%$ del total, con sólo un $7,4\%$ de población rural.

Su perfil económico productivo es netamente agrícola-ganadero, cuenta actualmente con 131.500 cabezas de ganado, siendo su producción agrícola anual 116.600 toneladas de trigo, 41.600 toneladas de girasol, y 10.600 toneladas de maíz. Se estima que para el período 93'-94' un 63% de la superficie se destinó para la agricultura, quedando el 37% restante para la ganadería. En San Cayetano predomina el productor de superficie media, de alrededor de 300 a 400 has., en cuanto a la tenencia de la tierra se estima que alrededor del $60-70\%$ son propietarios.



*fuente: INDEC - Censos 80-91 - elaboración propia

La provincia de Buenos Aires por su parte tiene un 96% de población urbana, fuertemente condicionada por el Gran Buenos Aires, y que era el 93% sólo hace 10 años atrás, sin contar el Gran Buenos Aires, el fenómeno se agudiza ya que la población rural de ese territorio es muy escasa: en el interior la población rural era del 18% en 1980 y del 10,4% en 1991, perdió el 7,6% de incidencia de su población rural en el total de población. Y en el caso de San Cayetano, la población censada como urbana era del 69.9% en 1980, del 77.4% en 1991, y en 1999 esta población urbana ascendería al 82%.

Crecimiento comparativo de la población:

La Tasa Anual de Crecimiento de la población de San Cayetano, es decir el ritmo promedio de crecimiento anual en el período '80-'91, como luego veremos, fue negativo de un -0.19% anual, bastante menor que la de la provincia (1,41%) y la del país (1,47%). Esta década sin embargo presenta una pérdida de población menos significativa que las dos anteriores, en términos absolutos se pierden 227 varones y se incrementan 49 mujeres arrojando un promedio de 16,1 habitantes menos por año.

Si la comparamos con los partidos limítrofes, observamos que mientras que Necochea presenta una tasa próxima en valores a la de la provincia 1.32% de acuerdo con el gráfico adjunto en él que los valores de las tasas, están expresados por miles en lugar de porcentos. Continuaremos esta comparación utilizando los valores de la tabla por lo tanto las tasas están expresadas en por miles (‰) Luego de Necochea, Tres Arroyos presenta tasa positiva pero menor 0.4‰, y tanto González Chaves como San Cayetano presentan valores negativos -0.5‰ González Chaves y como ya mencionamos -1.9‰ San Cayetano.

El sector en su conjunto presenta un crecimiento promedio muy bajo, del 7.9 ‰ anual, valor sin embargo es superior a la tasa de San Cayetano pero muy inferior que los promedios provinciales

y nacionales Otro elemento a considerar es que San Cayetano tiene una proporción mayor de población rural, superior al valor promedio del sector (28.3% contra 14,2%).

COMPARACIÓN DE POBLACIÓN Y SUPERFICIE CON LOS PARTIDOS LIMÍTROFES:

Partidos limítrofes	Población 80	Población 91	Tasa crec %/oo	% urbana	% rural	Densidad	Sup. km ²
San Cayetano	8.865	8.687	-1,9	71,7	28,3	2,9	3.004
González Chaves	12.808	12.747	-0,5	82,6	17,4	3,3	3.859
Tres Arroyos	54.329	56.679	4,0	89,7	10,3	9,7	5.861
Necochea	73.634	84.581	13,2	94,8	5,2	19,0	4.455
Total	149.636	162.694	7,9	85,8	14,2	9,5	17.179

Otros partidos

Total provincia	10.865.408	12.594.974	14,1 95 2	4 8		40,9	307.571
-----------------	------------	------------	-----------	-----	--	------	---------

Algunos partidos del Gran Buenos Aires

Grillas Heras	9.371	10.987	15,1	76,9	23,1	14,5	760
Lujan	68.689	80.645	15,3	87,7	12,3	100,8	800
Mercedes	51.207	55.613	7,8	83,8	16,2	53,0	1.050
Suipacha	7.525	8.038	6,2	78,9	21,1	8,5	950
Cañuelas	25.391	30.914	18,8	82,2	17,8	25,8	1.200
San Vicente	55.803	74.866	28,1	93,7	6,3	101,2	740
La Matanza	949.566	1.121.298	15,8	99,2	0,8	3408,2	329

Otros partidos

Partidos limítrofes	Población 80	Población 91	Tasa crec %/oo	% urbana	% rural	Densidad	Sup. km ²
Olavarría	89.528	98.014	8,6	86,7	13,3	12,8	7.658
Tandil	91.873	101.228	9,2	91,5	8,5	20,5	4.935
Azul	56.972	62.271	8,4	87,9	12,1	9,4	6.615
Laprida	9.066	9.322	2,6	78,4	2,16	2,7	3.455
Lobos	27.753	30.788	9,9	79,5	20,5	17,7	1.740
Gral. La Madrid	10.593	10.641	0,4	77,4	22,6	2,2	4.811
S. A. De Giles	16.353	18.302	10,7	72,4	27,6	16,2	1.132
Gral. Alvear	8.123	8.243	1,4	76,4	23,6	2,4	3.384
Tapalque	8.065	8.114	0,6	65,5	34,5	2,0	4.149
General Paz	8.979	9.376	4,1	76,3	23,7	7,6	1.240
Carm. De Areco	11.031	12.581	12,5	80,6	19,4	11,9	1.061
Marcos Paz	20.225	29.039	34,8	82,6	17,4	65,3	445
E. Echeverría	188.923	276.466	36,6	99,2	0,8	733,3	377

*fuente: INDEC - Censos 80-91, Dirección de Geodesia - elaboración propia

En la comparación con partidos del Área del Salado, vemos que presentan tasas de crecimiento extremadamente bajas o negativas, las que empiezan a crecer cuando se acercan al Gran Buenos Aires. Los partidos del Área Metropolitana del segundo anillo, es decir los más alejados de la Capital, tienen un ritmo bastante mayor, incluso La Matanza (15.9 %), el municipio más poblado del Gran Buenos Aires, crece a un ritmo mayor que el país.

Origen y composición de la población:

Composición de la población por sexos:

Respecto a su composición, se observa que existe una tendencia a la feminización de la población ya que mientras que en los últimos 30 años se manifiesta la reducción del total de hombres en el último periodo intercensal las mujeres tienden a aumentar., de este modo logran una tendencia hacia el equilibrio ya que mientras en 1960 la participación de los varones es de 54.3% en 1991 baja al 50.6%, con un índice de masculinidad de 102.2 con tendencia a bajar a 101.4 hacia 1997, este indicador es mas alto que el promedio provincial de 96 para 1991

Esta cierta paridad se mantiene con leves oscilaciones en la pirámide de edades, con leve predominio de los varones de 0 a 19 años, y de las mujeres en los demás estratos, acentuándose la diferencia después de los 70 años.

Composición de la población por edades:

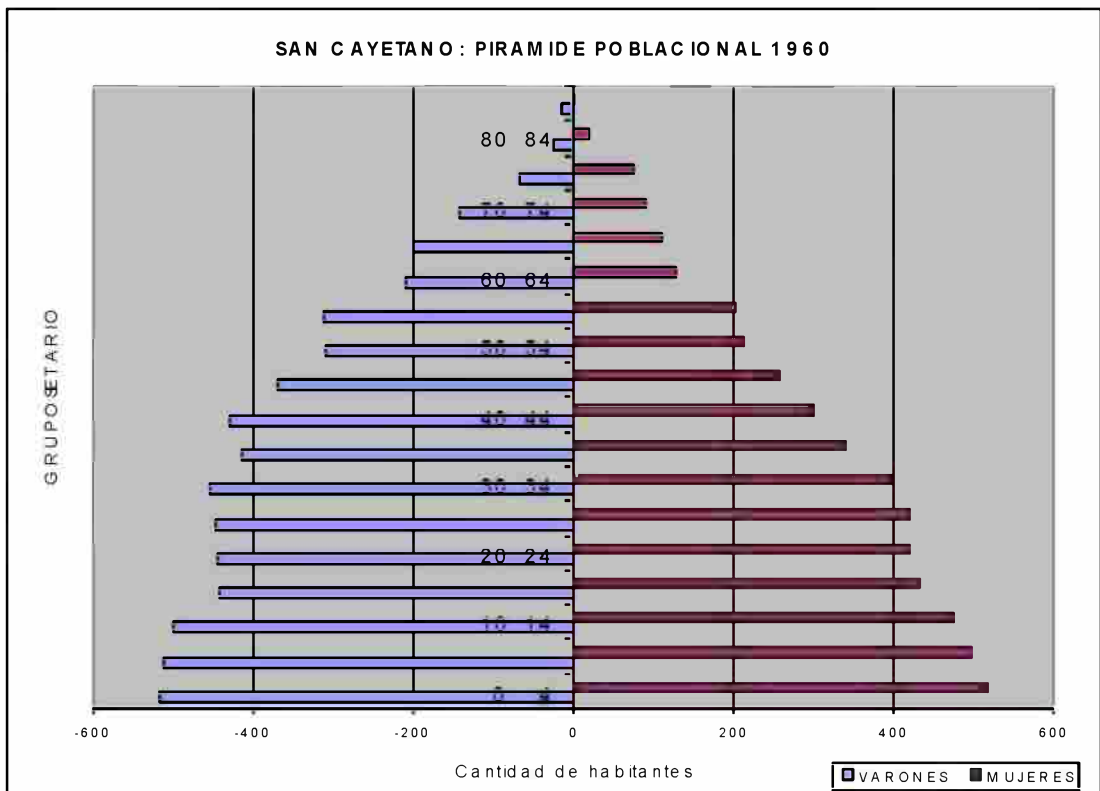
1.-Edad pasiva transitoria

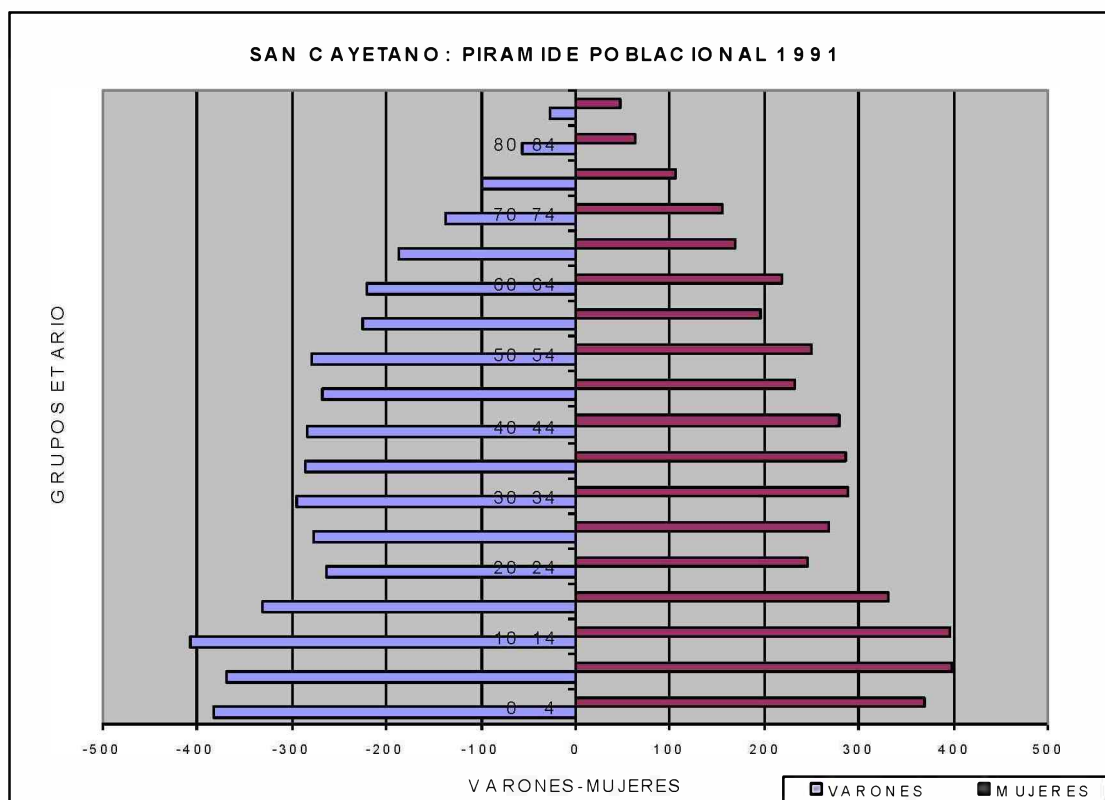
Comprende las edades desde el nacimiento hasta los 19 años. Este grupo a demostrado una constante disminución en el tiempo en términos absolutos. A este hecho han contribuido tanto la reducción de los grupos adultos en edad de procrear cuanto, la creciente tendencia al control de la natalidad. Sin embargo el grupo mantiene su proporción en el conjunto con un 34%.

COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN POR EDADES Y SEXO EN LOS DIFERENTES CENSOS 1960-70-80

GRUPOS ETARIOS	Año 1960		Año 1970		Año 1980	
	VARONES	MUJERES	VARONES	MUJERES	VARONES	MUJERES
0 4	-517	518	409	368	439	425
5 9	-513	498	475	457	420	409
10 14	-499	475	434	433	353	338
15 19	-442	432	377	373	333	313
20 24	-444	419	328	348	296	279
25 29	-448	419	357	335	327	313
30 34	-454	397	381	355	313	308
35 39	-414	339	358	314	300	256
40 44	-429	299	388	306	347	282
45 49	-370	258	341	271	267	259
50 54	-310	213	312	248	295	254
55 59	-312	202	302	208	251	216
60 64	-210	127	214	164	216	179
65 69	-200	110	205	138	194	167
70 74	-143	89	123	78	132	118
75 79	-68	74	103	55	80	79
80 84	-25	20	46	47	36	29
85 y más	-16	2	13	18	20	22
TOTAL	-5814	4891	5166	4516	4619	4246

Fuente: elaboración propia según datos del INDEC





2.- Edad activa

Comprende las edades entre 19 y 64 años.

Resulta llamativa la continua contracción del grupo de los 20 a 24 años especialmente afectado por el proceso de emigración en busca de estudio universitarios, que se acentúa a medida que nos acercamos a 1991.

En su conjunto la edad activa presenta una disminución de su población en el período que va desde 1960 a 1991. Disminuyendo asimismo su participación relativa en el porcentaje total. Presentando actualmente un índice de dependencia potencial de 63.2.

3.- Edad pasiva definitiva

Este grupo presenta una evolución contraria a la de los otros dos grupos. Los ancianos han crecido tanto en números absolutos, como, en su participación relativa en el total de la población, pasando de ocupar un 10 % en 1960 a un 17% en 1991.

El incremento de este grupo, conjuntamente con la disminución de niños y jóvenes pone en evidencia el proceso de envejecimiento de la población.

Como conclusión puede observarse que la disminución global de la población del partido se ve acompañada por una tendencia al envejecimiento de la población.

Comparación con la provincia

Comparado con la provincia, los porcentajes de cada segmento poblacional tienen alguna semejanza, aunque se observa que en la franja de hasta 39 años, San Cayetano tiene una menor proporción de población que la provincia: 57,8% contra 65,4%. Contrariamente la población de 40 años y más tiene una mayor proporción en San Cayetano que en la provincia: 42,2% contra 34,6%, es decir que existe un 20% más de personas mayores de 40 años que en la provincia, lo

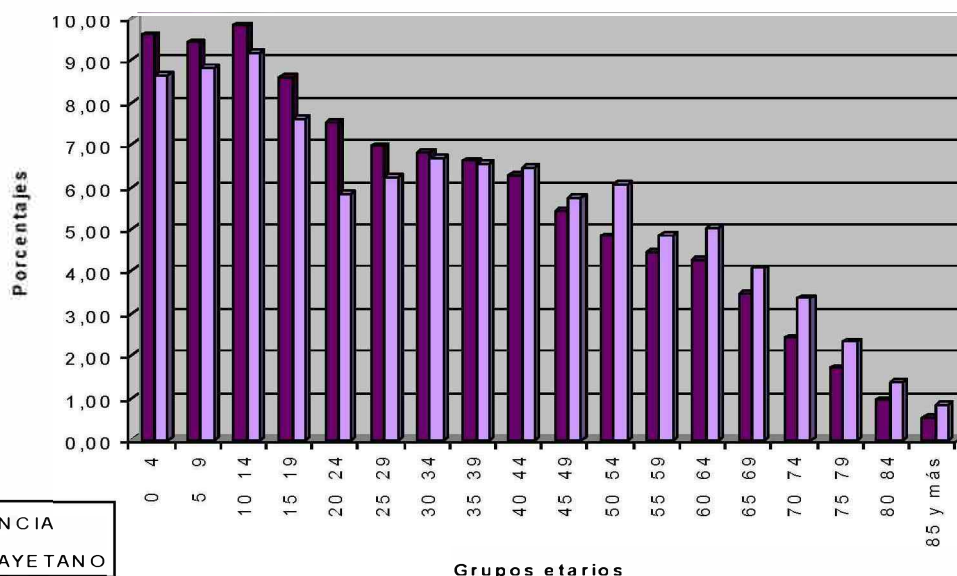
que indica un claro envejecimiento de la población. Respecto a la población joven se observa una marcada disminución de población en la franja de 10 a 29 años que es sólo del 28,7% contra el 33% de la provincia, lo que estaría indicando procesos migratorios por trabajo y estudio de ese grupo etario.

POBLACIÓN POR GRUPOS ETARIOS - COMPARACIÓN DE LA INCIDENCIA PORCENTUAL CON LA PROVINCIA

FUENTE: Elaboración propia sobre datos del INDEC

EDAD	SAN CAYETANO	%	VARONES	MUJERES	PRO V. Bs. As.	%
0 4	752	8,66	-383	369	1.212.335	9,63
5 9	767	8,83	-369	398	1.190.378	9,45
10 14	800	9,21	-407	397	1.240.384	9,85
15 19	663	7,63	-331	332	1.085.909	8,62
20 24	509	5,86	-264	245	948.676	7,53
25 29	544	6,26	-276	268	880.144	6,99
30 34	583	6,71	-294	289	859.373	6,82
35 39	570	6,56	-285	285	834.670	6,63
40 44	563	6,48	-283	280	793.997	6,30
45 49	500	5,76	-268	232	686.327	5,45
50 54	528	6,08	-279	249	609.780	4,84
55 59	423	4,87	-226	195	563.110	4,47
60 64	439	5,05	-220	219	539.273	4,28
65 69	355	4,09	-186	169	439.482	3,49
70 74	293	3,37	-137	156	305.746	2,43
75 79	203	2,34	-98	105	216.554	1,72
80 84	120	1,38	-56	64	120.814	0,96
85 y más	75	0,86	-28	47	68.022	0,54
TOTAL	8687	100	-4390	4299	12.594.974	100,00

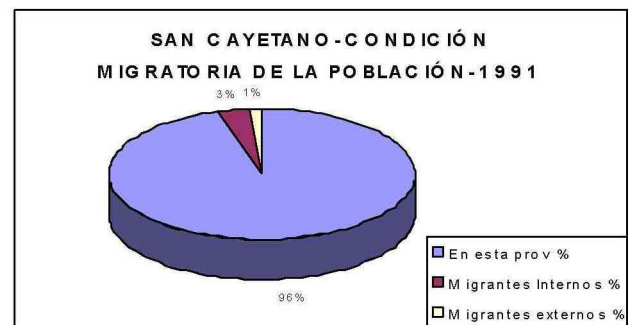
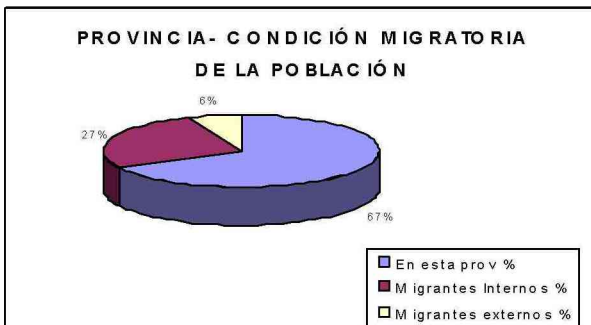
Cuadro comparativo de incidencia porcentual Grupos etarios -
PROVINCIA- SAN CAYETANO



Origen y condición migratoria de la población

Respecto al origen de la población, si analizamos el país, el 95% es nativo y el 5% es extranjero (2,5% de país limítrofe y 2,5% de otros países). En la provincia de Buenos Aires el 94% es argentino, 67% nacido en la provincia y 27% nacido en otra provincia, y el 6% es extranjero (2,7% de país limítrofe y 3,3% de otros países).

En San Cayetano mientras que en 1960 la participación total de nativos era de 91.4%, en 1991 el 98.5% es argentino (95.1% nacido en la provincia de Buenos Aires y 3.4% de otras provincias) y el 1.47% es extranjero (0.3% de países limítrofes y 1.15% de otros países).



Distribución de la población en el territorio y su crecimiento:

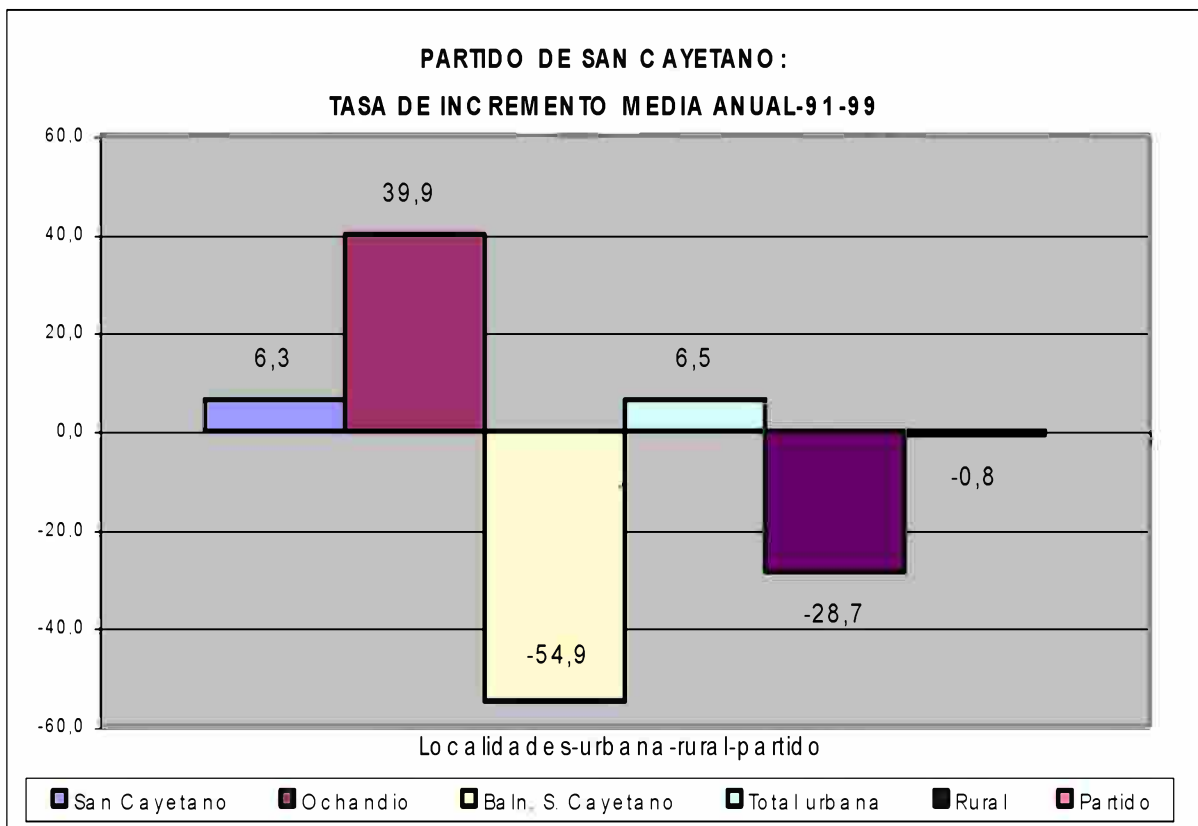
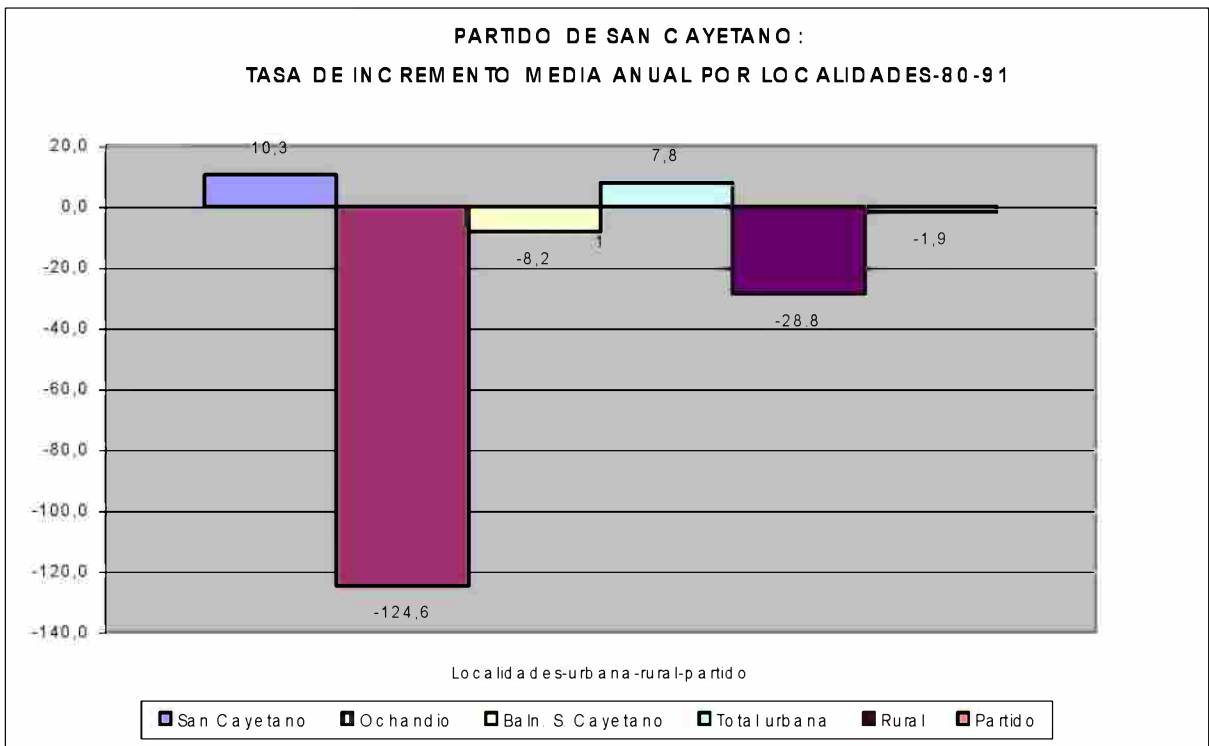
El partido de San Cayetano contaba en 1991 con 8687 habitantes, y perdió 198 habitantes en términos absolutos lo que representa un -2.0% de población que tenía en 1980, ya que para esa fecha, contaba con 8865 habitantes. La tasa de crecimiento anual promedio fue de un -1.9‰ desacelerando la tendencia decreciente que ya había manifestado en el período anterior '70-'80 que fue del -7.3‰ anual.

Según el censo realizado para el presente estudio la población del partido en 1999 ascendería a 8634 habitantes, con una continuidad en la desaceleración del ritmo de crecimiento respecto a períodos anteriores, a una tasa del -0.8‰ anual.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO – Tasas de crecimiento media anual

LOCALIDAD	POBLA 80	POBLA 91	POBLA 99	CRECIM		Tasa de incr	Tasa de incr.
				RELATIVO 80-91	RELATIVO 91-99	media Anual-80-91	media anual-91-99
San Cayetano	5981	6664	7005	11,4	5,1	10,3	6,3
Ochandío	200	49	67	-75,5	36,7	-124,6	39,9
Ba In. S. Cayetano	12	11	7	-8,3	-36,4	-8,2	-54,9
Total urbana	6193	6724	7079	8,6	5,3	7,8	6,5
Rural	2672	1963	1555	-26,5	-20,8	-28,8	-28,7
Partido	8865	8687	8634	-2,0	-0,6	-1,9	-0,8

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC y del censo realizado por el municipio en 1999.



La población "rural" aportaba en 1991 con 1963 habitantes con una participación relativa del 22.6%, mientras que en 1980, contando con 2672 habitantes, la participación relativa de este sector era del 30.1% del total.

El ritmo de crecimiento anual promedio de la población rural '80-'91 fue negativo en un -28.8‰ lo que evidencia procesos migratorios internos del campo a la ciudad cabecera y centros regionales vecinos.

INCIDENCIA PORCENTUAL DE LA PARTICIPACIÓN URBANA RURAL DE LA POBLACIÓN

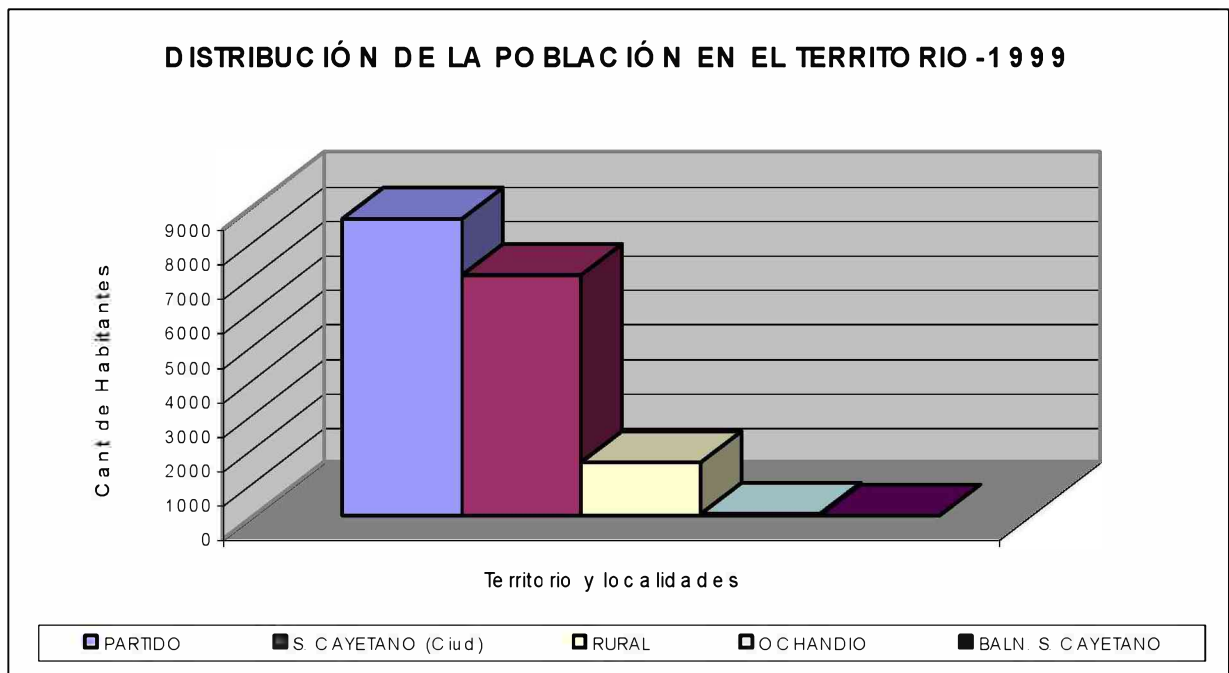
	POBLA 80	Participación relativa 80	POBLA 91	Participación relativa 91	POBLA 99	Participación relativa 99
Total urbana	6193	69,9	6724	77,4	7079	82,0
Rural	2672	30,1	1963	22,6	1555	18,0
Partido	8865	100,0	8687	100,0	8634	100,0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos censales del INDEC y del censo realizado por el municipio en 1999.

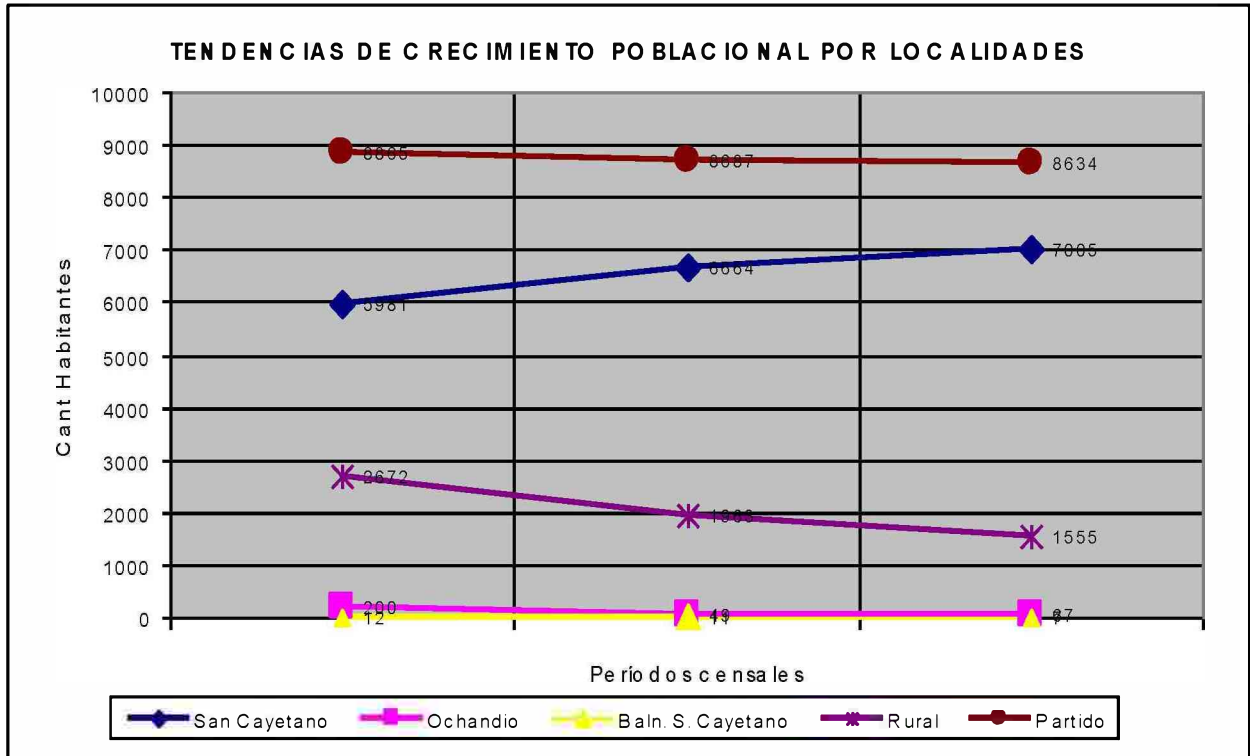
Población urbana

Esto se confirma cuando analizamos la población urbana que según el censo '91, era de 6724 personas (el 77.4%), incluyendo en el análisis además de la ciudad de San Cayetano, las localidades de Ochandio, y Balneario, San Cayetano (consideradas como urbanas en el censo). Según estos mismos parámetros, la población urbana en 1980 era de 6193, es decir que creció en el periodo un 8.6% a un ritmo del 7.8‰ anual.

Según el censo realizado para 1999, el total de población urbana, incluyendo la ciudad de San Cayetano y las restantes localidades del partido, ascendería a 7079 personas, un 5.3% mayor que en 1991 y a un ritmo del 6.5‰ anual, lo que representaría el 82% del total del partido.



La ciudad de San Cayetano creció el 11.4% en el período '80-'91 ya que contaba con 5981 habitantes en 1980 y 6664 en 1991, a un ritmo del 10.3‰ anual. En 1999 la población de la ciudad de San Cayetano suma unos 7005 habitantes, creciendo un 5.1% desde 1991 a un ritmo del 6.3‰ anual.



Las localidades urbanas

Una serie de localidades surgidas como estaciones ferroviarias tuvieron entre 500 y 700 habitantes entre las décadas de '50 y '60, por diversos motivos entre ellos la anulación de ramales férreos, hoy están en vías de desaparición constituyendo solo pequeños agrupamientos de viviendas algunas deshabitadas y otras destruidas, entre estas podemos citar a Estación Defferrari y Cristiano Muerto.

Sólo **Ochandio** fue reconocida como localidad urbana en el censo de 1991.

Ochandio

Se localiza a unos 15 km. de la cabecera del partido. Se accede a la localidad por un camino vecinal bien conservado paralelo a las vías del antiguo ferrocarril Sud, que hoy en manos de una empresa privada, se denomina Ferrosur S.A.

Según el censo de 1991 viven en la localidad 14 hogares con un total de 49 habitantes, 24 varones y 25 mujeres. Además existen en la localidad 24 viviendas 14 de ellas ocupadas y 10 deshabitadas.

La localidad ha tenido una significativa pérdida de población ya que si según el censo de 1970 la localidad contaba con 650 habitantes, ya el censo de 1980 registraba solo 200 habitantes, esto representa un decrecimiento del 75.5% en el periodo 80-91, a un ritmo del -124.6‰ anual.

De acuerdo con el censo realizado por la municipalidad de San Cayetano en 1999, la localidad cuenta hoy con 67 habitantes, lo que denota una reversión, de la tendencia observada en el período anterior, presentando un crecimiento neto de 18 habitantes, que representa un crecimiento del 36,7% respecto del dato relevado en el censo del 91, a una tasa de crecimiento media anual de 39.9‰. En el mismo censo se identificaron en Ochandio 34 viviendas, 2 en ruinas, 22 ocupadas y 10 desocupadas,

A pesar de esta reversión en la tendencia decreciente de la localidad, aún se encuentra bastante por debajo del dato relevado en 1980, ya que considerando globalmente el periodo 70-99, sigue presentando un crecimiento relativo negativo en un -89.7%.

La planta urbana tiene una disponibilidad del 89.9% de parcelas vacantes, lo que muestra su nivel de dispersión y carece de servicios de infraestructura.

Balneario San Cayetano:

Esta urbanización turística se localiza sobre la costa atlántica al Sudeste del partido, a unos 37 Km. desde energía, localidad en que se empalman las rutas Nacional N°228 que vincula Necochea con Tres Arroyos y las rutas provinciales N°75 que vincula la ruta nacional N°3 y las localidades de González Chaves y San Cayetano (cabecera) y la ruta 72 que conecta las ruta 228 con la 73 en el partido de Tres Arroyos.

Al balneario se accede desde la localidad de Cristiano muerto, ubicada sobre la ruta Provincial N°72, a través de un camino vecinal consolidado, circunstancia que restringe su crecimiento, considerando la menor accesibilidad respecto a otras localidades balnearias cercanas, como es el caso de Claromecó en el Partido de Tres Arroyos.

Por sus características de urbanización turística, cuenta con poca población estable en relación con su nivel de infraestructura y cantidad de viviendas, que suman 94, unas 20 viviendas más que en 1991, de las cuales solo 3 estaban ocupadas en el momento del censo realizado por el municipio de San Cayetano en 1999,

De acuerdo con la cantidad de viviendas desocupadas, la ciudad tendría capacidad para albergar en temporada a más de 300 personas, es decir 40 veces más que su población residente.

En el área urbana vivían en 1991 unas 11 personas, 1 menos que en 1980. El censo realizado en 1999 muestra una tendencia similar de leve despoblamiento, arrojando una cifra de 7 habitantes, 4 habitantes menos que en 1991, que representa un 36 % menos de población respecto de las 11 personas que habitaban en el lugar en 1991. Llama la atención sin embargo que pese a esta reducción de la población permanente, el parque de viviendas se ha incrementado en 20 unidades, lo que significa un ritmo de crecimiento de la vivienda del 28.4 ‰ anual, mientras que la población decrece a una tasa de 54‰.

La extensa planta urbana tiene una disponibilidad del 78% de parcelas vacantes, es decir que el nivel de ocupación es reducido, y el indicador de ritmo de crecimiento del parque de viviendas sugiere un proceso de ocupación moderado. Carece de infraestructura de servicios.

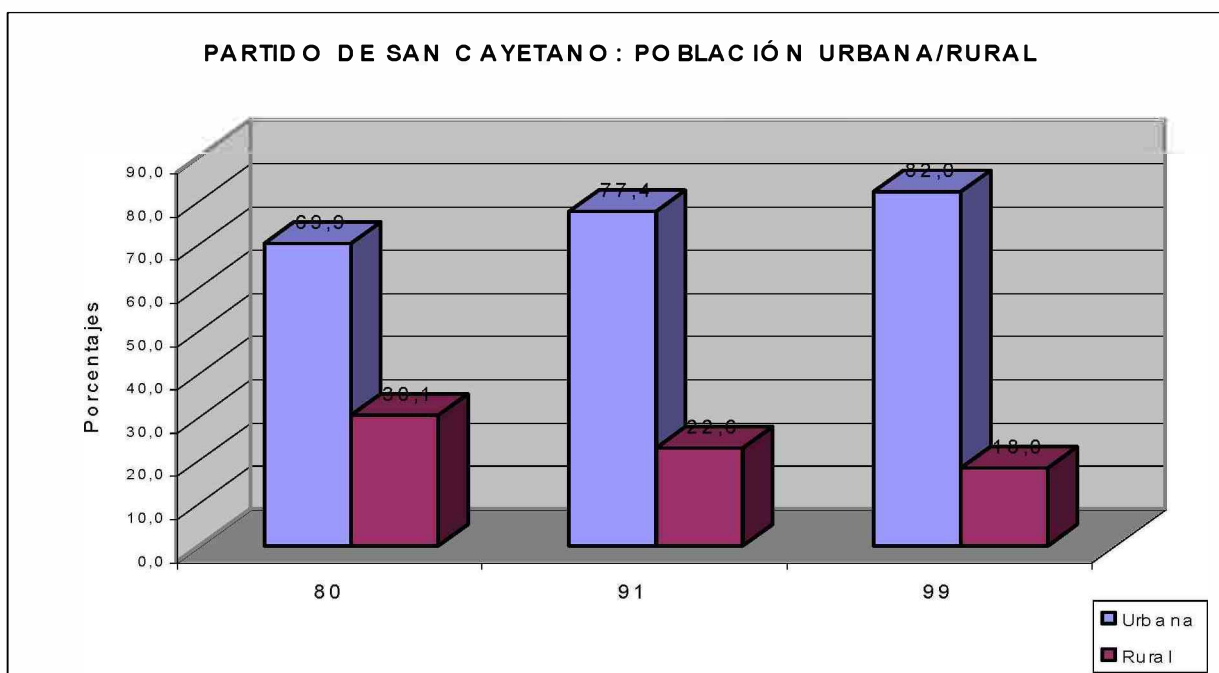
Síntesis Localidades Urbanas

En síntesis, la población urbana que no vive en la ciudad de San Cayetano suma unas 74 personas en 1999, verificándose una leve recuperación del acentuado proceso de expulsión poblacional, esta inversión de la tenencia se debe a la recuperación de población en la localidad de Ochandio, de tradición ferroviaria probablemente como consecuencia de la reactivación del ramal privatizado.

Sin embargo las localidades en su conjunto contaban para el censo de 1970 con 1180 habitantes que en términos relativos constituían el 19.58% de la población urbana. Considerando globalmente las localidades urbanas (sin la cabecera) en el período 70-99, la pérdida de población es del 93.7%.

Del mismo modo la participación relativa del sector en el conjunto de la población del partido que en 1970 era de 12.18 % se ha reducido hoy a 0.85%. Lo cual señala claramente que en el partido de San Cayetano el sector más afectado por la pérdida de población son las localidades urbanas menores, a la vez que indica la presencia de procesos migratorios muy marcados en la década del '70, un poco más reducidos en los años 80, y con algún signo de recuperación, menor y puntual en la década del 90.

Los mencionados procesos migratorios han tenido por destino los centros urbanos de alcance regional cercanos (Necochea, Tandil, Azul, Mar del Plata y Bahía Blanca), y en menor medida la ciudad de San Cayetano.



El sector rural

El sector rural en tanto, se comporta como hemos visto, con una tendencia similar a la evolución poblacional del resto de las localidades del partido, expulsando población. La proyección para 1999 considerando la misma tasa de crecimiento que para el período intercensal 80'-91' sería de 1555 habitantes que representa algo más del 18% del total del partido.

La proyección de la población total en el partido para 1999 (censada toda la población urbana y estimada la rural) sería entonces de 8634 habitantes con una tasa de crecimiento poblacional en el período '91-'99 aún negativa del -0.8‰ anual. Esta tasa a pesar de ser aún negativa está

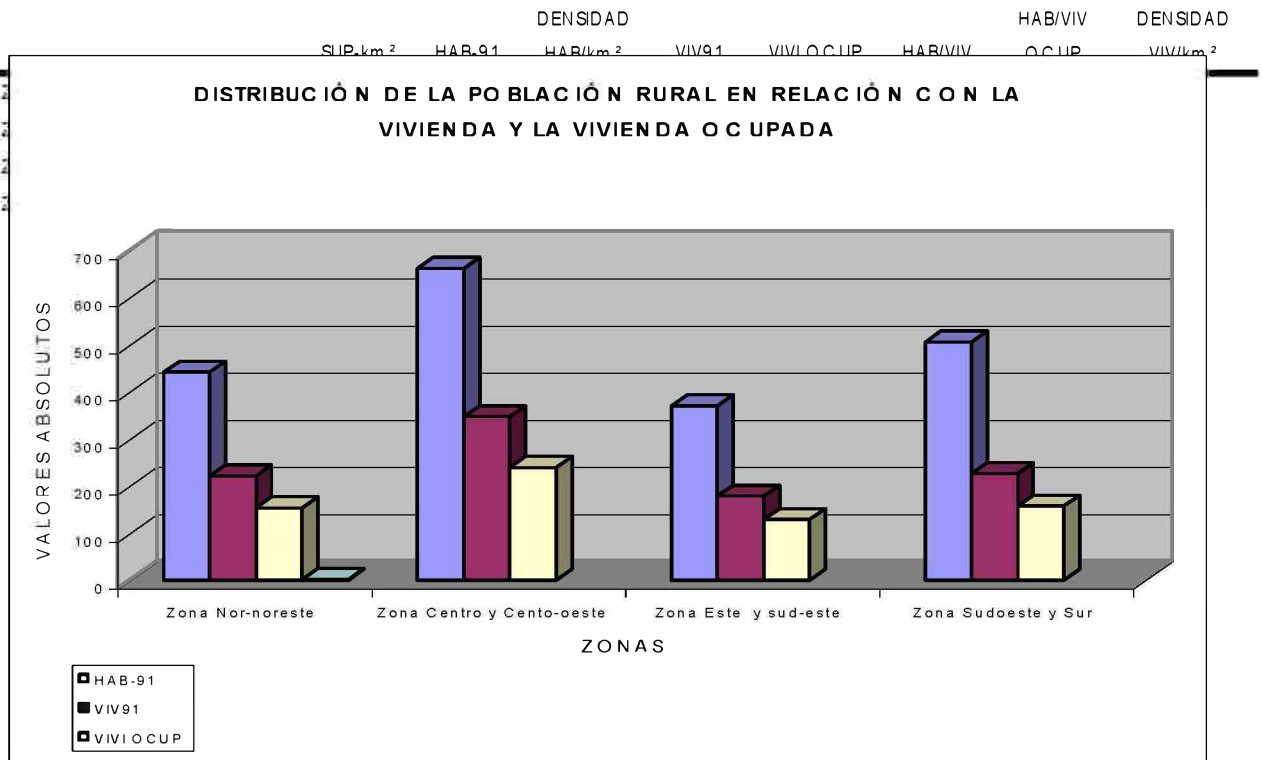
denotando una reducción de la tendencia a la pérdida de población. En tal sentido, está señalando el mantenimiento de los procesos migratorios, hacia los importantes centros regionales cercanos.

Por último, completando el análisis ya hecho de la población rural, analicemos su distribución en el territorio del Partido para 1991:

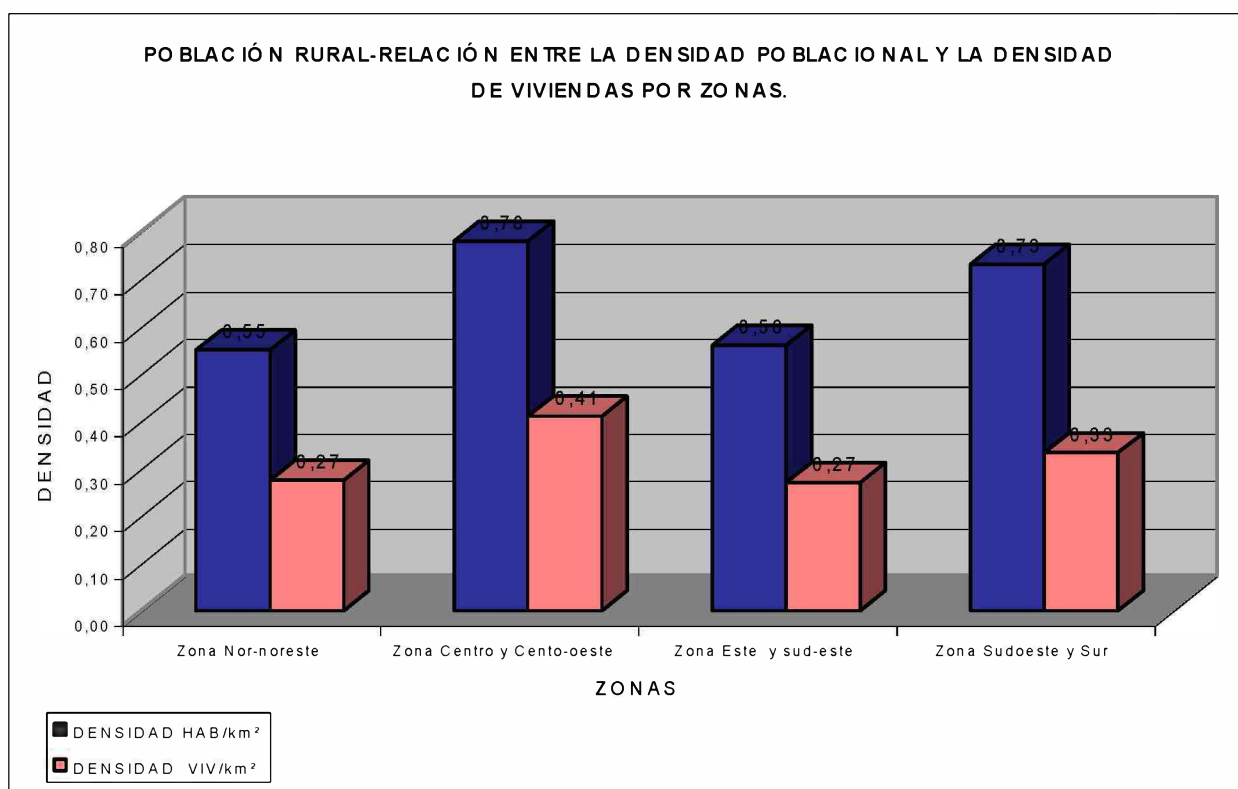
Para la sectorización del área rural y el análisis de la distribución de la población en la zona rural, se ha intentado hacer coincidir las fracciones censales del censo 1991 con una cierta homogeneidad de la aptitud de los suelos. No se ha considerado en esta sección ni los habitantes las viviendas de las localidades si bien constituyen el radio 1 de las fracciones 7 y 10, respectivamente, por ser radios urbanos y estar desarrollados en el apartado de localidades.

La ciudad cabecera compromete al 76.71% del total de la población del partido, con una densidad neta de 10.8 hab/ha. El resto se distribuye en 4 zonas bastante identificables:

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RURAL EN EL TERRITORIO- DENSIDAD DE POBLACIÓN.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INDEC y del censo realizado por el municipio en 1999

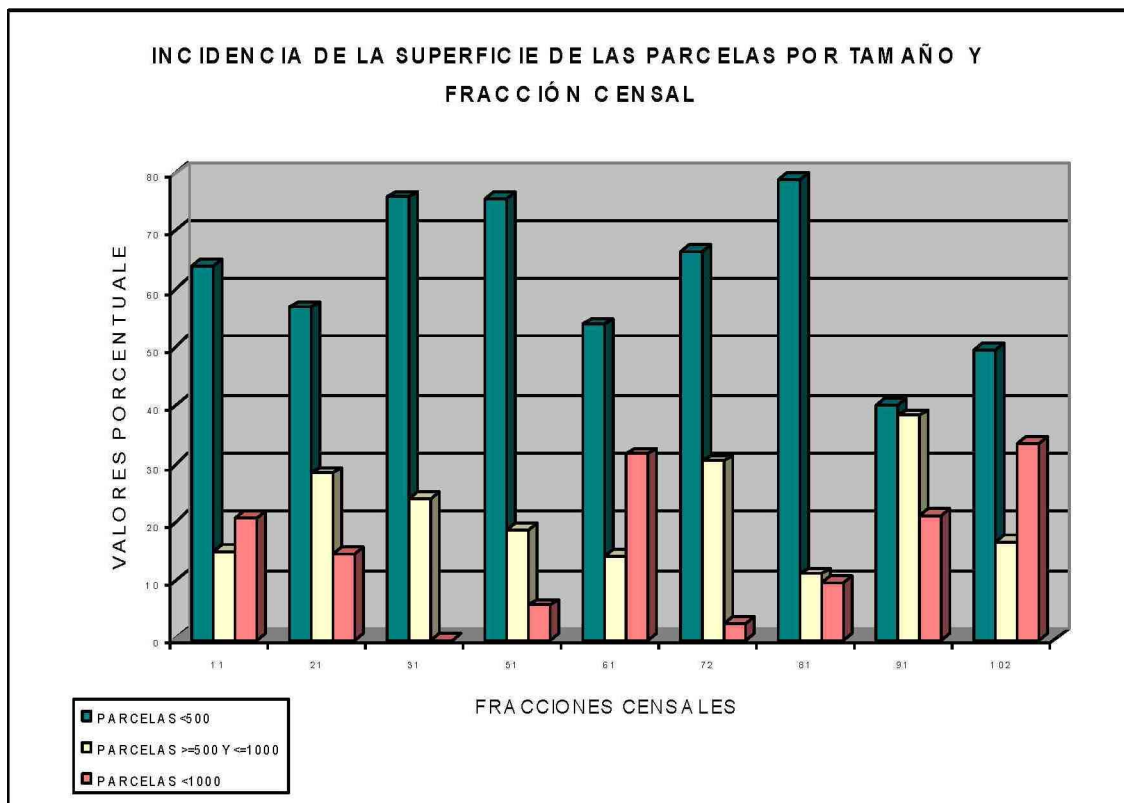


DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS RURALES EN EL TERRITORIO - CLASIFICACIÓN POR CANTIDAD Y TAMAÑO.

ID	TOTAL SUP	T. PARC	PARCELAS < 500				PARCELAS > = 500 Y < = 1000				PARCELAS > 1000			
			SUPERFICIE	% SUP	PARC	% PARC	SUPERFICIE	% SUP	PARC	% PARC	SUPERFICIE	% SUP	PARC	% PARC
11	23210,68	78	14844,09	63,95	68	87,2	3519,8	15,16	6	7,7	4846,79	20,88	4	5,1
21	57338,44	173	32560,32	56,79	142	82,1	16305,48	28,44	24	13,9	8472,64	14,78	7	4,0
31	33244,24	147	25186,57	75,76	135	91,8	8057,67	24,24	12	8,2	0	0	0	0,0
51	31431,17	134	23724,44	75,48	124	92,5	5881,62	18,71	9	6,7	1825,11	5,807	1	0,7
61	11203,45	34	6054,27	54,04	28	82,4	1595,74	14,24	3	8,8	3553,44	31,72	3	8,8
72	41719,7	156	27798,29	66,63	135	86,5	12760,89	30,59	20	12,8	1160,52	2,782	1	0,6
81	29953,36	107	23648,89	78,95	100	93,5	3342,93	11,16	5	4,7	2961,54	9,887	2	1,9
91	32581,82	89	13136,15	40,32	65	73,0	12495,51	38,35	19	21,3	6950,16	21,33	5	5,6
102	38032,14	123	18890,47	49,67	108	87,8	6330,65	16,65	8	6,5	12811,02	33,68	7	5,7

Fuente : Elaboración propia sobre la base relevamiento cartográfico de parcelas rurales en GIS

La **zona Nor-noroeste** Se corresponde con las fracciones censales 1y2.(unas 80549 has.) Su suelo es de aptitud menor para la agricultura por lo que predominan en el área las explotaciones ganaderas y mixtas. Se superponen en la zona un 85% de parcelas chicas que aportan el 60 % de la superficie del sector, con un 10% de parcelas medianas que ocupan el 22% de la superficie y un 4.5% de parcelas grandes que ocupan el casi el 18% de la superficie. El territorio cuenta con unas 441 personas censadas en 1991 con una densidad de 0.55 hab/km² (siendo el sector rural más despoblado) y sin localidades urbanas. Brindan accesibilidad al sector las rutas Provincial N°75 y predominantemente, la red provincial consolidada y la red secundaria y terciaria.



En la **zona Centro y Centro-oeste** Se corresponde con las fracciones censales 5,6 y7.(unas 84354 has.), Presenta suelos de buena a muy buena aptitud para la agricultura por lo que predominan las explotaciones agrícolas, con un buen índice de productividad.

Predominan en la zona los establecimientos pequeños con un 86% de los establecimientos que ocupan un 65% de la superficie, luego los establecimiento medianos constituyen un 9.4% y ocupan el 21% de la superficie del sector, y por último los establecimientos mayores constituyen un 3% y ocupan un 13% de la superficie. El ramal de del actual ferrocarril Ferrosud S:A: cruza el área y paralela al mismo corre la una ruta de la red provincial consolidada y en sentido Sud oeste –Noroeste cruza la ruta Provincial N°75, completa al accesibilidad al sector la red secundaria y terciaria Provincial. tangencialmente al sur del pasa la ruta Nacional N°223. Su población en 1991 sumaba 661 habitantes, con una densidad de 0.78 hab/km2. En su territorio se localizan la cabecera del partido y la localidad de Ochandio adyacente a las vías del Ferrocarril.

En la **zona Este y Sudeste** Se corresponde con las fracciones censales 3 y 9. (unas 65821 has.). Los suelos presentan mejor aptitud en ele sector norte de la Zona y más baja aptitud para la agricultura en el hacia el sur, coincidente con la distribución de explotaciones por tamaño localizándose las de menor tamaño al norte y predominando las medianas y grandes al sur. En la fracción 3 hay un 91.8% de explotaciones chicas que ocupan el 75.7% de la superficie El resto lo aportan las explotaciones medianas ya que no existen explotaciones grandes en la fracción. En la fracción 9 (al Sur) en cambio las explotaciones de menos de 500 ha son el 73 % de las parcelas pero solo ocupan el 40 % de la superficie, mientras que las medianas son el 21.3% y ocupan el 38.5% de la superficie y los grandes son el 5.6% y ocupan el 21.3% de la superficie de esta fracción. El sector presenta una buena accesibilidad, ya que el sector norte de la Zona está cru-

zado por el ramal del Ferrocarril Ferrosud S.A, La desactivación del ramal que pasa por las localidades de Energía y Cristiano muerto si bien ha afectado a las localidades, la accesibilidad al sector continúa garantizada por la presencia de la ruta Nacional N°223 y las rutas provinciales N° 75 y 72 que convergen a la localidad de Energía y cruzan la fracción 9 y comunican el sector con las localidades de Necochea, tres Arroyos y con la cabecera y González Chaves. También presenta menor densidad poblacional que el sector anterior 0.56 hab/km², con una población rural censada en 1991 de 370 habitantes.

En la zona **Sudoeste y Sud** se corresponde con las fracciones censales 8 y 10. (unas 67990 has.), Los suelos presentan aptitud de buena a muy buena para la agricultura, salvo la franja sur costera caracterizada por cordones dunarios. En cuanto a los establecimientos presenta diferencias, en la fracción 8 que se proyecta hacia el centro del partido predominan los establecimientos chicos con un 93% de las parcelas y ocupando un 79% de la superficie luego los establecimientos medianos constituyen el 4.7 % y ocupan un 11% de la superficie y los grandes aportan un 1,9 % de la cantidad y ocupan un 9.8% de la superficie; en la fracción 10 (al Sur) los establecimientos chicos son el 87.8% pero aportan solo el 49% de la superficie, los medianos son solo el 6.5% y aportan el 16,6% de la superficie y los grandes son el 5.7% pero aportan el 33,7% de la superficie, la accesibilidad al sector es buena ya que la ruta Nacional N° 223 cruza la fracción 8 y la ruta provincial N° 72 cruza la fracción 10. Sobre la ruta provincial N°72 se encuentra la localidad de Cristiano Muerto, hoy en vías de desaparición y sobre la costa el Balneario San Cayetano con escasa población con residencia permanente al a que se accede desde la ruta Provincial N°72 , por un camino rural consolidado. Presenta mayor densidad poblacional que el sector anterior (0.73 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 505 habitantes.

Resumiendo, de la población rural del partido, el 22.47% vive en el Nor-noreste, el 33.67% vive en el Centro y Centro-oeste, el 18.85% vive en el Este y sud-este, el 25.73% vive en el Sudoeste y Sur, lo que denota una buena distribución territorial de la población de carácter rural, con mayor concentración en el centro, a los alrededores de la ciudad cabecera.

En síntesis puede concluirse:

- Que el partido de San Cayetano mantiene una tasa de crecimiento poblacional negativa cuya intensidad viene decreciendo progresivamente, indicando la continuidad del proceso migratorio hacia centros urbanos regionales cercanos. Ya que este signo negativo supera la tasa de crecimiento vegetativa.
- Que el partido de San Cayetano tiene una fuerte concentración urbana en su ciudad cabecera que constituía el 76.71% en 1991 y se acerca hoy según datos del censo de población realizado por el municipio en 1999, al 81.13% del total de la población del partido.
- Que la ciudad de San Cayetano mantiene un ritmo de crecimiento poblacional positivo, mientras que el partido aún conserva, si bien con menor intensidad la pérdida de población con indicadores de tasa de crecimiento media anual del 6.30 y -0.8‰ respectivamente, según datos del censo realizado por el municipio en 1999, lo que indica que su oferta de servicios urbanos atrae parte de la población que emigra del entorno rural.
- Que las otras localidades urbanas del partido tienen comportamientos disímiles: o crecen por su desarrollo turístico, o se encuentran estancadas en su evolución poblacional o directamente decrecen. En conjunto se comportan en forma similar al sector rural, con marcados procesos emigratorios desde 1970.

- Que el campo sigue sufriendo un proceso de expulsión poblacional. La falta de expectativas, rentabilidad y servicios que ofrece su perfil actual, sumado a la tecnificación agropecuaria son factores de expulsión de mano de obra, produciéndose corrientes migratorias del campo a la ciudad de San Cayetano o ciudades cabecera vecinas, circunstancia que explica el mayor crecimiento de las mismas.

LA ORGANIZACIÓN URBANA Y LOS LÍMITES DE SU EXPANSIÓN

La ciudad de San Cayetano aporta en 1999, a ocho años de realizado el último censo nacional de población (y creciendo en el ritmo de 6.3‰) con 7005 habitantes, el 81.13% de la población del partido, incidencia que creció desde el censo del '80 (67.46%) y desde el censo del '91 (76.71%) donde contaba con 6664 habitantes.

Alrededor de 1905 se comienza a producir el afincamiento de las primeras familias en el lugar conocido como boca de Tigre, ofreciendo los servicios esenciales. Este núcleo de comercios y viviendas quedo separado del lugar donde posteriormente se fundará el pueblo, razón por la cual las edificaciones no existen en su mayoría, ya que el traslado de sus moradores fue inevitable.

La llegada de la línea férrea procedente de Necochea en 1907 contribuye al crecimiento del asentamiento y su entorno rural. Este año se inauguran las estaciones de San Cayetano y simultáneamente, se habilitan las estaciones de Ochandio y Cooper, hoy conocida como Defferrari

El desarrollo económico por aquellos años se basaba en la explotación ganadera, con una importante participación de ganado caballar y lanar

La llegada de inmigrantes españoles, franceses y principalmente dinamarqueses y holandeses entre 1887 y 1890, dará especial impulso a la actividad agrícola, actividad ésta que poco a poco irá desplazando a la forma de explotación ganadera tradicional de los finales del siglo XIX en la pampa húmeda.

En esos años, con el avance de las comunicaciones principalmente ferroviarias, se consolida la estructura territorial del partido, acompañada con la fundación de numerosas localidades del interior, donde la actividad agropecuaria es el pilar económico de las mismas y donde el ferrocarril y sus estaciones se transforman en la referencia y en el factor de desarrollo de estos poblados.

Hubo que esperar hasta Marzo de 1911 para la aprobación de la fundación del pueblo con el nombre de San Cayetano, por el gobierno de la provincia, según proyecto presentado por el Sr. Pedro N. Carrera, adquirente de las tierras de la Canal, quién junto al Sr. Agustín Lizardi convinieron en fundar un pueblo en la estación del ferrocarril, previa medición y confección de planos de una fracción de 1.300 Has.

Fundado el pueblo, se incorpora de inmediato al partido de Necochea.

Se comienzan a consolidar los primeros equipamientos comunitarios, a partir de 1916, - correos, telégrafo y periódico, y paulatinamente el primer alumbrado público y el servicio de recolección de residuos. En 1920 se inaugura el servicio de electricidad domiciliaria y en 1931 se construye la sala de primeros auxilios. En 1946, la favorable evolución del comercio y la industria motivó la necesidad de la creación de la sucursal del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

El trazado del pueblo, conforma una regularidad absoluta donde solamente la mayor jerarquía de las avenidas y algunas manzanas destinadas a plazas han de introducir variantes significativas en la trama urbana y en la imagen de la ciudad.

Hasta bien entrado el Siglo XX vale para San Cayetano lo que se observa en el interior bonaerense: neto predominio de la población rural sobre la urbana, nucleada en torno a pequeñas pero fructíferas localidades, a un costado de las vías, dotadas de almacenes de ramos generales (los viejos almacenes de "esquina" o "esquinas de campo"), escuelas, dispensarios de salud (tardíos, en comparación con otros servicios) y destacamento de policía.

Las dos primeras décadas de este siglo traen aparejadas la materialización de equipamientos urbanos en salud y educación y la provisión de infraestructura básica, principalmente electricidad y pavimento.

Según los datos censales de 1945 se llega a 5193 pobladores, con una tasa de crecimiento de 1,2%; en 1960 son 10727 los habitantes, parámetros que demuestran un considerable del ritmo de crecimiento poblacional

Recién en 1958 y luego de varios infructuosos intentos se logra la autonomía del partido de San Cayetano, con tierras pertenecientes a Adolfo González Chaves, Necochea y Tres Arroyos. Quedan bajo la órbita del nuevo municipio las localidades de Ochandio, Defferrari, Lumb y Cristiano Muerto

Con la habilitación de la Ruta Nº 228, ya pavimentada a principios de la década del sesenta, comienza a funcionar el transporte de ómnibus y camiones

Paralelamente es clausurado el ramal ferroviario a Cristiano Muerto, que permitía el acceso seguro a diez poblaciones en su recorrido.

El censo de 1960 arroja una población de 10727 habitantes para el partido de San Cayetano. A partir de este momento empieza una tendencia decreciente, con una tasa de crecimiento negativo entre 1960 y 1970 de -1.16. Esta tendencia en el comportamiento poblacional obedece a un fenómeno de reacomodamiento:

- 1.- el despoblamiento del área rural a consecuencia de la tecnificación de las labores agrícolas y
- 2.- la atracción de población hacia pequeñas localidades inicialmente y luego hacia centros de mayor jerarquía.

Este proceso se agudiza en estas últimas décadas, favorecido también por la interrupción de los servicios ferroviarios, que prácticamente dejan aisladas a algunas localidades del interior del partido, repercutiendo negativamente en la actividad económica de sus entornos rurales. Se producen éxodos de población más marcados del campo a la ciudad.

Entonces, el crecimiento de los servicios que ofrece la ciudad, va acompañado de un estancamiento de la población rural generándose migraciones internas en busca de mejores condiciones de vida. El fenómeno de emigración aparece como una constante, para la época, en la región agropecuaria de la Provincia de Buenos Aires.

En este mismo año _-1960- se inicia el primer tramo de la Ruta Nº 75 que uniría San Cayetano con la ruta Nacional Nº 228, pavimentado en 1970, y con la ciudad de González Chaves distante a 60 Km. pavimentado en 1972.

Es importante señalar que si bien el partido y su ciudad cabecera poseen una buena posición relativa respecto de los principales núcleos regionales; la ruta 228 vincula el partido con Necochea, distante 90 Km y con Tres Arroyos distante a 100 Km, sin embargo las relaciones se dificultan por ser escasos y complejos los horarios de colectivos de media y larga distancia, debiendo realizarse combinaciones para acceder a los centros político administrativos, de la Provincia.

Durante la década de 1970 San Cayetano incorpora los servicios de cloacas. En 1979 se inauguran la planta depuradora de líquidos cloacales y la red colectora.

El Censo Nacional de 1970 arroja un resultado de 9.682 habitantes en el partido, de los cuales 502 eran extranjeros. La población urbana alcanza a 6.025, mientras que en la zona rural habitan 3.657. Ochandio cuenta con 650 pobladores, Defferrari 320, y Cristiano Muerto 210.

En 1978, por iniciativa de Intendente Martín Truelsergard, se promulga la Ley Provincial que declara ciudad a San Cayetano.

El Censo Nacional de 1980 data una población de 8.867 habitantes, de los cuales 4.626 son varones y 4.203 mujeres, dando como resultado un bajo índice de masculinidad. Se acentúa la disminución de la densidad poblacional que comenzaba a percibirse en el censo de 1970. Paralelamente se produce un crecimiento diferencial de la población urbana frente a la rural, que se retrae sostenidamente.

Este proceso favorece el crecimiento de la ciudad, que en el período '80 - '91 incrementa su población a un promedio del 10.3% anual, mientras que el resto de las localidades del partido y la población rural decrecen

El signo del período es el de las migraciones locales internas: los altibajos en la rentabilidad de las actividades agropecuarias, en particular en las pequeñas y medianas explotaciones, la multiplicación de los servicios urbanos, que profundizaron la brecha con aquellos a los que la población rural tiene acceso, la tecnificación agropecuaria con grandes tractores, cosechadoras y elementos de labranza de última generación y la tecnificación tampera, fueron las causas más destacadas que provocaron que parte población rural e incluso de las otras localidades del partido, emigre hacia la ciudad de San Cayetano y también a las cabeceras regionales cercanas (principalmente Tandil, Azul, Necochea y Bahía Blanca).

Este comportamiento se mantiene hasta 1999, donde se observa una mayor desaceleración de la pérdida de población que viene sufriendo el partido (-0.8% anual), con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 6.3% anual, aunque a un ritmo menor que el período intercensal anterior.

Es el mismo proceso que soporta el país desde fines del siglo pasado: Analizando los Censos oficiales vemos que la población urbana en el partido de San Cayetano era en 1960 el 53.54%, en 1970 el 63.13%, en 1980 el 67.46% y en 1991 el 77.4%; en 1999 de acuerdo con los valores relevados en el censo realizado por el municipio y las estimaciones realizadas para el área rural la población urbana tendría una participación relativa del 82% y solo el 18 % sería población rural.

Las profundas transformaciones a que asiste el país, se hacen también evidentes en San Cayetano, dentro de ellas, una de las más notorias es el crecimiento urbano, mostrando una ciudad que paulatinamente se expande hacia los bordes, sin la presión de loteos especulativos tan comunes en las ciudades de mayor porte. La expansión urbana se produce exclusivamente, bajo la acción de los planes de viviendas impulsados por el Estado, ya que la inversión privada es prácticamente nula en la ciudad.

El trazado originario se mantiene con pocas modificaciones hasta la actualidad, El trazado original incluía 102 manzanas que ocuparon 162 ha y algunas quintas y chacras. Solo unas pocas manzanas fueron creadas después llegando a totalizar 164 manzanas en la actualidad según obra en los registros catastrales. Los nuevos barrios que impulsa la ampliación urbana continúan las trazas existentes sin imponer modificaciones a la urbanización, con extensión hacia la ruta Provincial N°75, (barrios Las ranas, 43, Sección Quinta NO) y hacia el sudeste de la avenida Pte. Gral Uriburu, (barrios boca de tigre, Autoconstrucción y Los Gallegos). Asimismo se observa que la extensión generada por estos barrios se produce con muy pocas áreas amanzanadas, con un amplio predominio de macizos sin amanzanar y con la presencia de numerosos conjuntos habitacionales de construcción estatal y asentamientos de tipo espontáneo.

La pavimentación de la ruta nac. N° 228, que vincula la el partido con los centros regionales de Necochea y Tres Arroyos, sumada a la ruta prov. N° 75 que conecta con González Chaves, dieron un vigoroso impulso a la ciudad que consolidó en esos años³ su estructuración interna. Posteriormente la pavimentación de varias calles que terminan de conformar la trama urbana y el completamiento de los servicios de infraestructura básica en la presente década consolidan el carácter de la ciudad y su entorno microregional.

En la planta urbana más conformada las manzanas se disponen aproximadamente en un triángulo de 13x14 manzanas de lado con su base hacia las vías, delimitado por las avenidas Sargento Cabral y Presidente Gral Uriburu al sudeste y sudoeste respectivamente. Entre este sector y el anillo de caminos conformado por la ruta provincial N°75 y un camino de la red secundaria provincial, hacia el sudeste, se delimita un área de ensanche urbano con distintos grados de consolidación, en general siguiendo la sintaxis de la ciudad. No se visualiza actualmente mayor demanda para la extensión de la ciudad ni voluntad de generar loteos de índole especulativa.

Superando estos límites se encuentran zonas de quintas y chacras alternándose con usos urbanos, que son sectores considerados de expansión.

El principal acceso a la ciudad se produce desde la ruta Provincial N° 75, ingresando a la planta urbana por Avda. Independencia, aunque la presencia perimetral de caminos de la red secundaria provincial, generan accesos alternativos que descomprimen al señalado

La estructura vial jerarquizada propia del territorio urbano, se organiza a través de las avenidas perimetrales analizadas y dos ejes perpendiculares entre sí (las avenidas Independencia, en sentido sudoeste-noreste y Libertador Gral San Martín y Maipú en el sentido sudeste-noroeste) En la intersección de las avenidas independencia y Libertador Gral San Martín se localiza la llamada, Plaza de las Américas, que se transforma en el espacio público referente de encuentro urbano y sirve de marco a las Instituciones más significativas de la ciudad. Alrededor de la misma se ubican la Iglesia de San Cayetano, la Municipalidad y el Centro Cívico.

Esta organización favorece la consolidación de un área central adyacente a la Plaza de las Américas con derivaciones hacia el eje de Avda. Libertador Gral San Martín hasta la estación ferroviaria, y sobre la Avenida Independencia, acceso principal a la ciudad desde la ruta 75, concentrando actividades comerciales, institucionales y administrativas que se encuentran bastante equidistantes para la totalidad de la planta urbana.

La localización de la estación ferroviaria generó una primera consolidación de la ciudad entre esta y la Plaza San Martín, materializándose un eje concentrador de equipamiento comercial y administrativo entre la Avda. Libertador Gral San Martín y la calle 25 de Mayo paralela a la mis-

³ Décadas del '60 y principios de los '70.

ma hacia el SO, y adyacencias. El acceso por Avda. Independencia hasta la Plaza también generó concentración de tipo comercial, lo mismo que el eje conformado por la Avda. Libertador Gral San Martín aunque de menor magnitud. La concentración de actividad de estos ejes tienden a equilibrarse por centralidad que ejerce el área comercial – Institucional alrededor de la plaza San Martín y en el espacio que media entre esta y la Estación del Ferrocarril.

La resultante de esta estructura vial jerarquizada genera dos sectores diferenciados en el nivel de consolidación y ocupación. El sector entre las vías del ferrocarril y las avenidas Sto. Cabral, Del Libertador Gral San Martín y Pte Gral Uriburu, posee un mayor nivel de consolidación y distribución homogénea de los usos residenciales, El sector al NE de la Avenida del Libertador presenta un sector de unas trece manzanas adyacentes a la misma avenida con buen nivel de consolidación y ocupación de usos residenciales y luego la densidad baja abruptamente con un amplio predominio de lotes y parcelas vacantes.

Superando estos límites se suceden barrios con distinto nivel de consolidación, algunos realmente dispersos, donde se concentra el crecimiento de la ciudad, a partir de completamientos de la trama urbana abierta que presenta este sector, con conjuntos habitacionales de construcción estatal y asentamientos urbanos de tipo espontáneo.

La Distribución de la población en la Ciudad de San Cayetano

La población de la ciudad de San Cayetano se distribuye en 11 barrios. Si sólo consideráramos el territorio que hoy tiene características urbanas o periurbanas, sintetizado en barrios con identidad propia; San Cayetano tiene una superficie bruta aproximada de 750.2 has y una superficie privada o neta de 648.56 has. es decir el 86.12% del total. Contaba en 1991 con una población de 6664 personas, el 99.10% del total urbano del partido, distribuidas en 15.888 viviendas (a un promedio de 2,81 hab./vivienda).

En 1999, y en función del censo realizado, la población asciende a 7005 habitantes, el 98.95% del total urbano, distribuidos en 2628 viviendas (2.7 hab/viv) asentadas en 215⁴ manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional), con un promedio de 32.6 habitantes por manzana con propiedad privada y 12.2 viviendas por manzana. La densidad bruta del área es de 8.9 habitantes por hectárea y la densidad neta de 10.8 habitantes por hectárea.

SAN CAYETANO: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN, LA VIVIENDA Y LA SUPERFICIE POR BARRIOS-1991

BARRIO	POBLA 91	% POBLA 91	VIV 91	% VIV	HAB/VIV	SUP BRUTA	SUP NETA	% Rel B/Net a	DENS HAB	DENS VIV
BONO MI	232	3,48	68	2,72	3,4	123,8	101,77	82,18	2,3	0,7
BOCA DE TIGRE	335	5,03	108	4,32	3,1	72,9	64,93	89,10	5,2	1,7
AUTOCONSTRUCCIÓN	340	5,10	93	3,72	3,7	54,9	48,71	88,81	7,0	1,9
LOS GALLEGOS	42	0,63	17	0,68	2,5	92,49	92,49	100,00	0,5	0,2
SECCIÓN QUINTA	159	2,39	63	2,52	2,5	47,7	40,49	84,81	3,9	1,6
SECCIÓN QUINTA NO	152	2,28	57	2,28	2,7	94,7	83,92	88,59	1,8	0,7
43	776	11,64	242	9,69	3,2	44,8	39,36	87,94	19,7	6,1
LAS RANAS	10	0,15	4	0,16	2,5	29,2	26,66	91,24	0,4	0,2
EL CENTRO	3835	57,54	1581	63,29	2,4	130,3	100,72	77,30	38,1	15,7
VILLA TRAVE	54	0,81	17	0,68	3,2	15,3	12,14	79,19	4,4	1,4
	6665	100,00	2498	100,00	2,7	753,1	648,56	86,12	10,3	3,9

⁴ El relevamiento censal se ha realizado en el área periurbana sobre una serie de maticos sin calles públicas de acceso pero que sin embargo, se suman al número de manzanas realmente abiertas y constituidas como tales.

Fuente Elaboración propia a partir de datos relevados por GIS y homologación de datos del censo de 1991 del INDEC a barrios.

SAN CAYETANO: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN, LA VIVIENDA Y LA SUPERFICIE POR BARRIOS-1999

BARRIO	PO BLA 99	% PO BLA 99	VIV 99	% VIV	HAB/VIV	SUP BRUTA	SUP NETA	% Rel B/Net a	DENS HAB	DENS VIV
BO N O M I	255	3,64	93	3,54	2,7	123,8	101,77	82,18	2,5	0,9
BO C A DE TIG RE	345	4,93	131	4,98	2,6	72,9	64,93	89,10	5,3	2,0
AUTO C O NSTRUC C I Ó N	343	4,90	104	3,96	3,3	54,9	48,71	88,81	7,0	2,1
LO S G ALLEG O S	59	0,84	21	0,80	2,8	92,49	92,49	100,00	0,6	0,2
SEC C I Ó N Q U I N T A	167	2,38	70	2,66	2,4	47,7	40,49	84,81	4,1	1,7
SEC C I Ó N Q U I N T A N O	160	2,28	59	2,25	2,7	94,7	83,92	88,59	1,9	0,7
43	796	11,36	263	10,01	3,0	44,8	39,36	87,94	20,2	6,7
L A S R A N A S	13	0,19	6	0,23	2,2	29,2	26,66	91,24	0,5	0,2
ESC U E L A N ° 2	765	10,92	267	10,16	2,9	46,9	37,37	79,63	20,5	7,1
C E N T R O	4033	57,57	1594	60,65	2,5	130,3	100,72	77,30	40,0	15,8
V I L L A T R A V E	69	0,99	20	0,76	3,5	15,33	12,14	79,19	5,7	1,6
	7005	100,00	2628	100,00	2,7	753,1	648,56	86,12	10,8	4,1

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos relevados por GIS y datos del censo realizado por el municipio.

La planta urbana más conformada, que se halla comprendida en el triángulo de 13x14 manzanas, delimitado por las avenidas Sargento Cabral y Presidente Gral Uriburu al sudeste y sudoeste respectivamente y las vías del ferrocarril; tiene un alto nivel de consolidación, salvo en su extremo NE coincidente con el barrio Bonomi, con menor disponibilidad de terrenos vacantes. El Centro dispone globalmente del 13.5% de parcelas vacías.

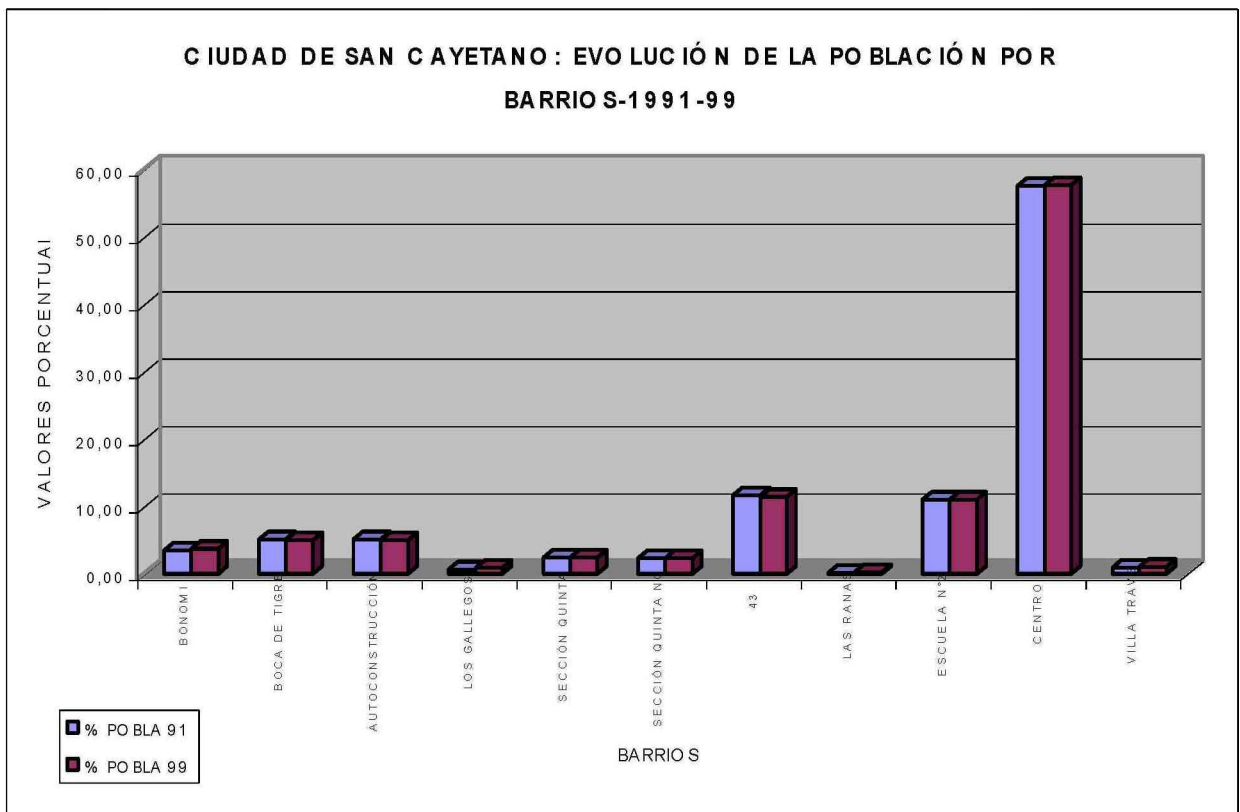
Un uso intenso del suelo urbano se observa también en los barrios conformados por conjuntos habitacionales.

Los barrios adyacentes al centro tienen un nivel de ocupación variable. Más consolidados hacia el sudoeste de la planta urbana (entre el 30% y el 70% de parcelas vacantes en el propio barrio), Sin embargo, el conjunto de los barrios que se encuentran adyacentes al centro presentan en general un sector próximo al centro con manzanas abiertas y loteados con un alto porcentaje de lotes vacantes y luego un amplio sector de los mismos es constituido por macizos sin subdividir o subdivididos en lotes grandes, en estos casos el menor número de parcelas vacantes responde al reducido número de parcelas con, en general, una ocupación muy laxa.

De acuerdo a su estructura morfológica, social y de uso se visualizan:

ÁREA CENTRO:

Se identifica un área centro consolidada, concentradora de comercios, servicios e Instituciones, con una fuerte densificación de la línea municipal en viviendas de una y dos plantas. Este sector reúne en el 15.5% de la superficie urbana y el 57.54% de la población de la ciudad. Tiene una proporción de habitante por vivienda bastante inferior al promedio lo que denota la terciarización del sector, con el espacio verde más caracterizados de la ciudad (Plaza de las Américas) y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana y densidad bruta y neta son en



mayores al promedio, lo que indica su alto grado de consolidación.

BARRIOS CON IDENTIDAD Y CON INCIDENCIA DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Los barrios, adyacentes al área central, en San Cayetano, no mantienen características homogéneas en cuanto al nivel de consolidación, ni ocupación, los sectores más próximos al área centro, y los barrios localizados hacia el SO del área centro, es decir hacia la ruta N°75, poseen manzanas abiertas con un mayor grado de consolidación, terminando de conformar el triángulo más compacto de la ciudad, con perfiles de una o dos plantas y tipologías heterogéneas, En este sector de los barrios el uso es predominante mente residencial con viviendas individuales en lote propio, con algunas industrias menores, y con un uso comercial y de servicios propios del barrio.

El Barrio Escuela N°2 posiblemente sea el que más franca continuidad posee con el área central, localizándose en uno de los vértices del triángulo adyacente a las vías del tren, conjunta-

mente con el Barrio 43, poseen los indicadores más altos en cuanto a densidad de habitantes y densidad de viviendas luego del área centro, En conjunto totalizan el 11.9% de la superficie de la planta urbana, y concentran el 22.28% de la población (la incidencia del conjunto habitacional Mariano Moreno en este barrio es significativa).

El sector más externo de estos barrios, aproximándose al segundo anillo de avenidas, en general cambia sus características, adaptándose más a una caracterización de barrios de borde. Poseen una densidad de habitantes y viviendas más laxa, alternándose vivienda particular en lote propio con una alta proporción de lotes vacantes y con sectores de macizos de al menos cuatro manzanas sin abrir y en algunos casos con conjuntos habitacionales de interés social. Alterna en estos barrios el uso residencial con la presencia de algunos equipamientos urbanos y de servicios.

Sobre la Avenida Independencia

Los barrios localizados a los lados de la avenida Independencia, Sección Quinta y Sección Quinta NO poseen una buena continuidad con el casco urbano, si bien las manzanas poseen baja ocupación tienen tendencia al crecimiento. Poseen aceptable dotación de servicios en conjunto ocupan el 19.1% de la superficie neta de la planta urbana y el 4.66% la población, con una densidad de habitantes, muy baja varía entre 2 y 4 hab /ha

Sobre la avenida San Martín.

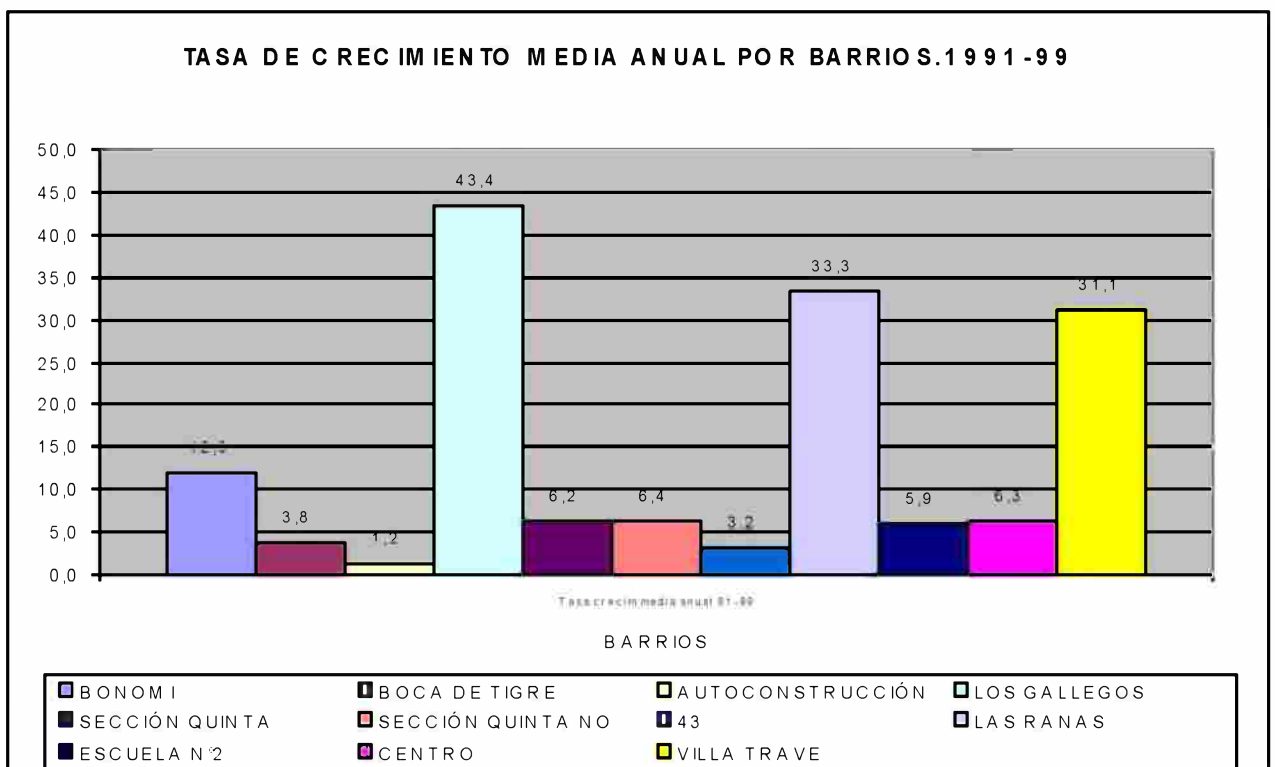
Entre estos barrios de caracterización mixta podemos citar, los barrios Boca de Tigre y Autoconstrucción, localizados sobre la avenida San Martín, Poseen dos amezanamientos de cuatro manzana a cada lado de la avenida, estas manzanas están ocupadas por barrios de viviendas, razón por la cual poseen indicadores de densidad de viviendas, de viviendas por manzana y de habitante por vivienda, más elevada, lo que indica la utilización intensiva de la manzana y de la vivienda. En conjunto ocupan el 17.5% de la superficie neta de la planta urbana, y posee el 9.83% de la población, con una densidad de habitantes que promedia los 6 Hab/ha.

Hasta aquí el análisis marca particularidades de los sectores más consolidados de la ciudad, cuyo denominador común es justamente ese, ya que hoy concentran las instituciones, los comercios, los servicios y la mayoría de los servicios de infraestructura (agua corriente, cloacas, gas, pavimentos, alumbrado público, barrido y la recolección de residuos). Estos sectores ocupan el 48.5% de la superficie urbana, y concentran el 36.77% de su población.

Estos sectores, de mediana consolidación, con algunos terrenos vacantes, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, representan el 24,2% de la superficie urbana, y concentran el 27,4% de su población.

BARRIOS DE BORDE O AISLADOS

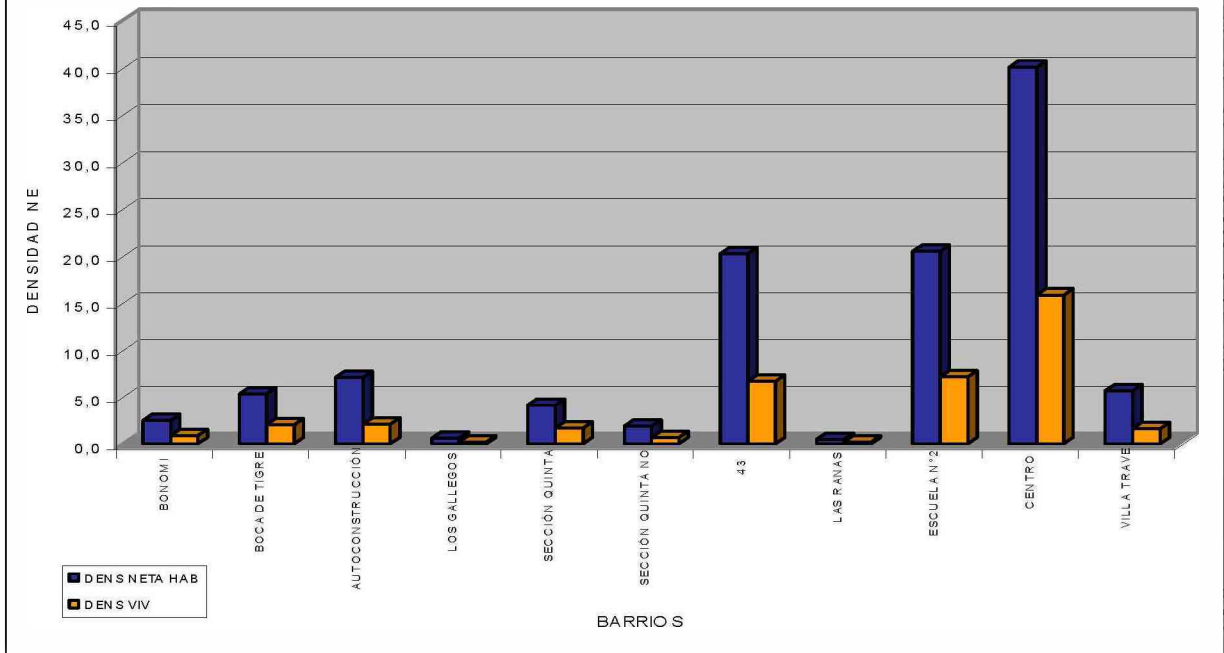
Por último los barrios que se ubican en posición más desventajosa respecto de la continuidad urbana, los barrios **Las Ranas**, **Los Gallegos** y **Bonomi** se localizan por fuera de los vértices del triángulo más consolidado; en el caso del Barrio Bonomi si bien aparenta tener continuidad con el área central, en realidad se halla separado por unas manzanas que existen catastralmente, pero que se mantienen en bloque, y adicionalmente el crecimiento se dirige en sentido contrario. La dificultad en la continuidad y la baja densidad que caracterizan estos barrios dificulta la posibilidad de ser provistos de servicios. El caso de Villa Trave, aún es más complicado ya que al estar situado del otro lado de la vía, es necesario sortear este impedimento para su conexión con el casco. En conjunto ocupan el 36% de la planta urbana y poseen el 5.6 de la población. Y presentan una densidad entre 0.5 y 2.5% salvo en el caso de Villa Trave que tiene una densidad de hab de 5.7 Hab/ha. La relación habitante por manzana es significativamente menor al promedio, rondando los 6 hab/mz y la relación habitante por vivienda v es próxima o menor al promedio, salvo en Villa Trave, que es superior y alcanza los 3.5 hab/viv. Presentan en general un fuerte índice de dispersión, caracterizándose por la presencia mayoritaria de macizos, en general se alternan usos residenciales con actividad de quinta, o chacra.



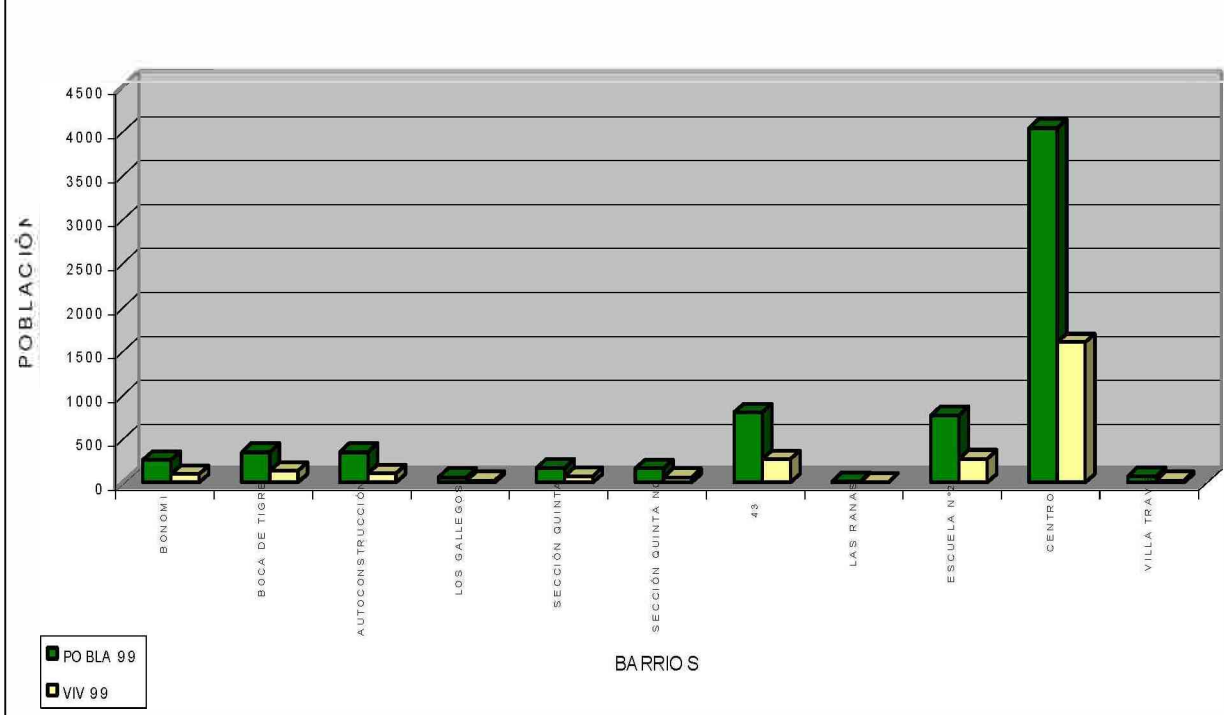
En general la planta urbana posee una importante cantidad de terrenos vacantes, por lo que afortunadamente el municipio ha optado por una política de consolidación de su casco, aún en los casos de nuevos planes de vivienda, que son aparentemente los movilizados del crecimiento del parque de viviendas.

Realizaremos a continuación un análisis pormenorizado de cada barrio.

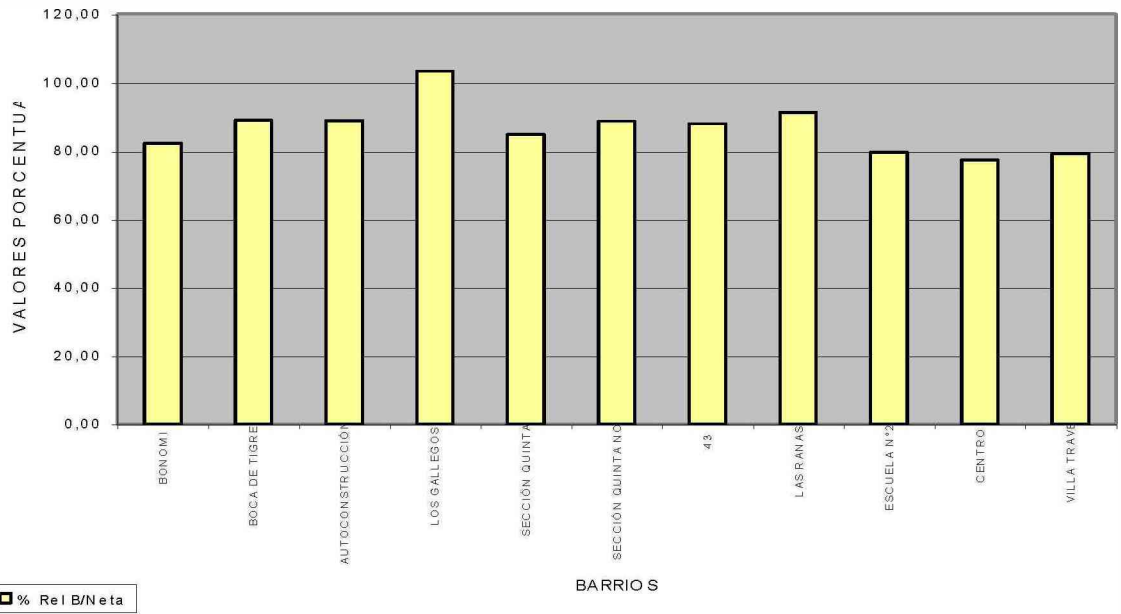
SAN CAYETANO : DISTRIBUCIÓN DE LA DENSIDAD DE NETA DE HABITANTES Y VIVIENDA-1999



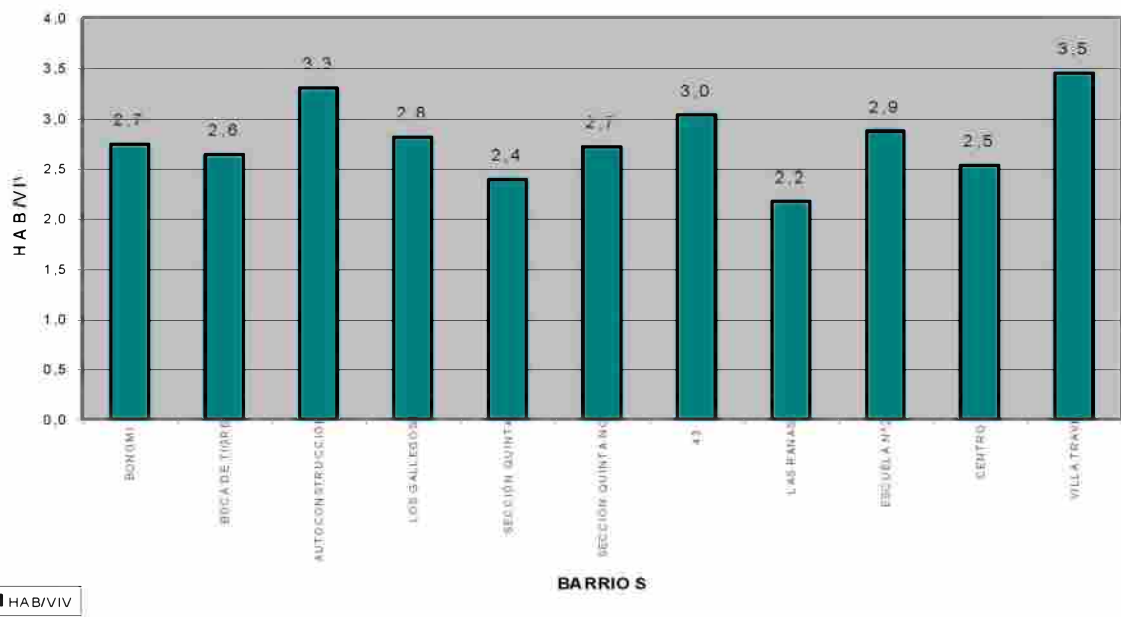
SAN CAYETANO : DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA VIVIENDA POR BARRIOS-1999



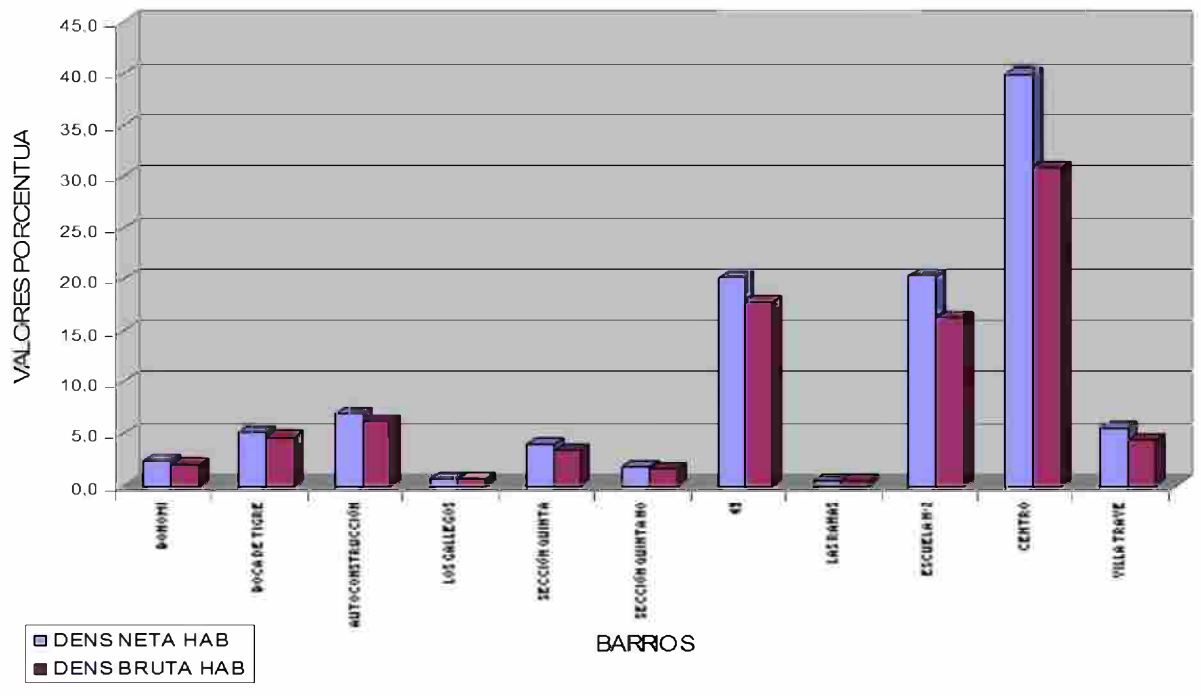
SAN CAYETANO : RELACIÓN ENTRE SUPERFICIE BRUTA Y SUPERFICIE NETA-1999



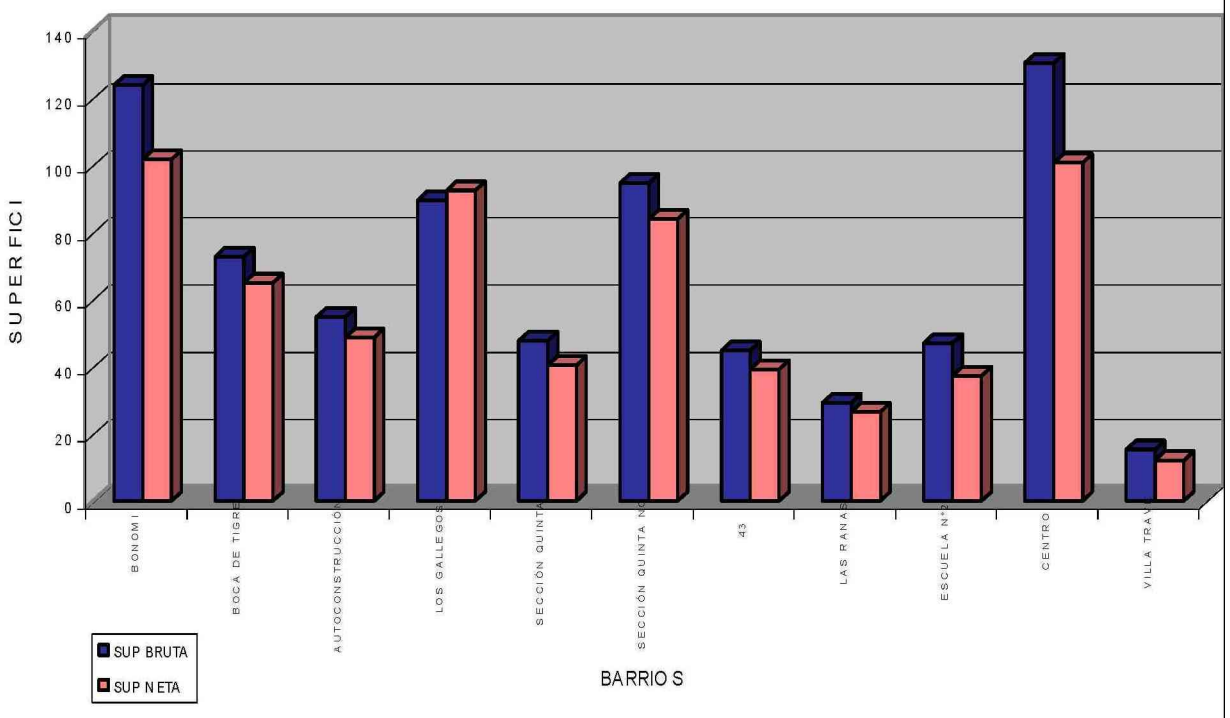
SAN CAYETANO : DISTRIBUCIÓN DE HABITANTES POR VIVIENDA POR BARRIOS-1999

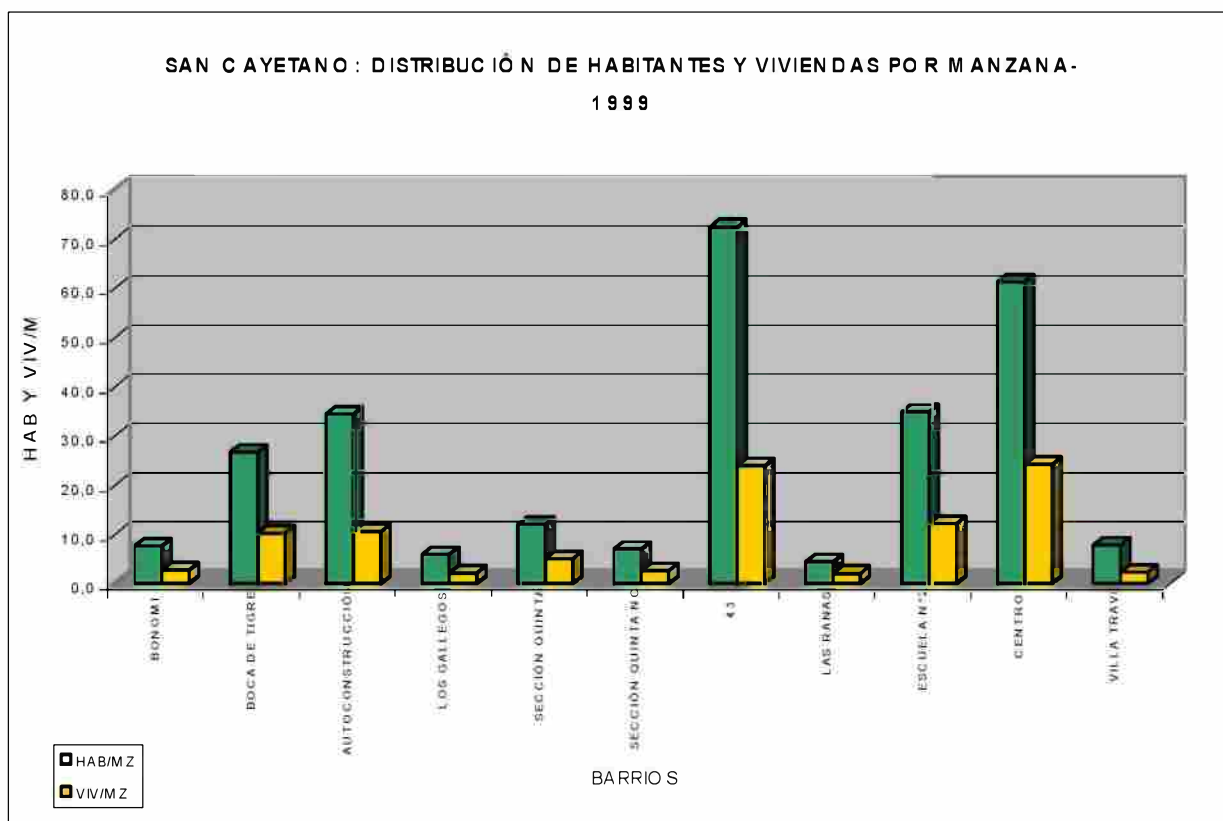


SAN CAYETANO : RELAC IÓN ENTRE LA DENSIDAD NETA Y BRUTA DE HABITANTES POR BARRIOS-1999



SAN CAYETANO : DISTRIBUC IÓN DE LA SUPERFICIE PO R BARRIOS-1999





Caracterización de los Barrios:

1) Barrio "Bonomi"

Tiene una superficie bruta aproximada de 123.84 has. y una superficie privada o neta de 101.77 has., es decir el 15.7% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 255 personas, el 3.64% del total, distribuida en 93 viviendas (86.02% habitadas), con una relación hab/viv de 2.7, también inferior al promedio, asentadas en 34 manzanas de uso preponderantemente residencial y una plaza. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 6.6‰ anual. Presenta una relación de 7.5 habitantes por manzana privada y 2.7 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 0.8 hab/ha y la densidad neta es de 2.5 hab/ha. El 15.4% de las 617 parcelas se encuentran ocupadas contando con 632 frentistas. Cabe consignar que en el 70 % del barrio las manzanas constituyen macizos de 4 manzanas cada uno de lo que surge la diferencia entre cantidad de habitantes y viviendas por manzana y la relación de habitantes por ha.

2) Barrio "Boca de Tigre":

Tiene una superficie bruta aproximada de 72.87 has. y una superficie privada o neta de 64.93 has., es decir el 10.0% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 345 personas, el 4.93% del total, distribuida en 131 viviendas (85.49% habitadas), con una relación hab/viv de 2.6, asentadas en 13 manzanas de uso predominantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 7.5‰ anual. Presenta una relación de 26.5 habitantes por manzana privada y 10.1 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 4.7

hab/ha y la densidad neta es de 5.3 hab/ha. El 56.82% de las 227 parcelas se encuentran ocupadas contando con 248 frentistas.

Cabe consignar que estos indicadores son indicadores promedio para la totalidad del barrio, sin embargo su distribución no es homogénea ya que como dijéramos en el apartado anterior la presencia de conjuntos habitacionales hace que el grueso de los habitantes y las viviendas se concentren en 4 de las 13 manzanas del barrio. Adicionalmente salvo estas manzanas correspondientes a los conjuntos habitacionales el resto de las manzanas son macizos de 4 manzanas en realidad.

3) Barrio “Autoconstrucción”:

Tiene una superficie bruta aproximada de 54.85 has. y una superficie privada o neta de 48.71 has., es decir el 7.5% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 343 personas, el 4.9% del total, distribuida en 104 viviendas (94.23% habitadas), con una relación hab/viv de 3.3, asentadas en 10 manzanas de uso predominante residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 9.1‰ anual. Presenta una relación de 34.3 habitantes por manzana privada y 10.4 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 6.3 hab/ha y la densidad neta es de 2.1 hab/ha. El 66.87% de las 160 parcelas se encuentran ocupadas contando con 163 frentistas.

Cabe consignar que estos indicadores son indicadores promedio para la totalidad del barrio, sin embargo su distribución no es homogénea ya que como dijéramos en el apartado anterior la presencia de conjuntos habitacionales hace que el grueso de los habitantes y las viviendas se concentren en 4 de las 13 manzanas del barrio, Adicionalmente salvo estas manzanas correspondientes a los conjuntos habitacionales el resto de las manzanas son macizos de 4 manzanas en realidad.

4) Barrio “ Los Gallegos”:

Tiene una superficie bruta aproximada de 89.59 has. y una superficie privada o neta de 92.49 has., es decir el 14.3% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 59 personas, el 0.84% del total, distribuida en 21 viviendas (95.23% habitadas), con una relación de 2.8 hab/viv, asentadas en 8 manzanas de uso muy laxo de residencia conviviendo con usos rurales actividad de quinta. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 15.9‰ anual (sin embargo la magnitud de la tasa de crecimiento tiene más que ver con la escasa población de partida que con una densificación real del sector). Presenta una relación de 7.4 habitantes por macizo de 4 manzanas (privada) y 2.6 viviendas también por macizo. La densidad bruta del barrio es de 0.6 hab/ha y la densidad neta es de 0.7 hab/ha. El 60% de las 40 parcelas se encuentran ocupadas contando con 42 frentistas.

5) Barrio “Sección Quinta”:

Tiene una superficie bruta aproximada de 47.70 has. y una superficie privada o neta de 40.49 has., es decir el 6.2% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 167 personas, el 2.38% del total, distribuida en 70 viviendas (78.57% habitadas), con una relación de 2.4 hab/viv, asentadas en 14 manzanas de uso mixto residencial - comercial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del 6.2 ‰ anual. Presenta una relación de 11.9 habitantes por manzana privada y 5.0 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 3.5 hab/ha y la densidad neta es de 6.2 hab/ha. El 33.84% de las 263 parcelas se encuentran ocupadas contando con 271 frentistas.

6) Barrio “ Sección quinta NO”:

Tiene una superficie bruta aproximada de 94.73 has. y una superficie privada o neta de 83.92 has., es decir el 12.9% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 160 personas, el 2.28% del total, distribuida en 59 viviendas (83.05% habitadas), con una relación de 2.7 hab/viv, asentadas en 23 manzanas de uso mixto residencial - comercial y de servicios de almacenamientos, predominando estos últimos sobre la avenida Independencia y próximos a la ruta 75. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 6.4 ‰ anual. Presenta una relación de 7.0 habitantes por manzana privada y 2.6 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 1.7 hab/ha y la densidad neta es de 1.9 hab/ha. El 40.54% de las 222 parcelas se encuentran ocupadas contando con 242 frentistas.

7) Barrio "43":

Tiene una superficie bruta aproximada de 44.76 has. y una superficie privada o neta de 39.36 has., es decir el 6.1% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 796 personas, el 11.36% del total, distribuida en 263 viviendas (88.59% habitadas), con una relación de 3.0 hab/viv, asentadas en 11 manzanas de uso preponderantemente residencial, con localización de algunos comercios y servicios de abastecimiento periódico o locales de almacenamiento en proximidad de la ruta, En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del 1.6‰ anual, Presenta una relación de 72.4 habitantes por manzana privada y 23.9 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 17.8 hab/ha y la densidad neta es de 20.2 hab/ha. El 39.91% de las 223 parcelas se encuentran ocupadas contando con 414 frentistas.

8) Barrio " Las Ranas":

Tiene una superficie bruta aproximada de 29.22 has. y una superficie privada o neta de 26.66 has., es decir el 4.1% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 13 personas, el 0.19% del total, distribuida en 6 viviendas (50% habitadas), con una relación de 2.2 hab/viv, asentadas en 3 macizos de 4 manzanas c/u de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de 33.3‰ anual, que fue el más alto de la ciudad, sin embargo en términos absolutos, sólo, aumentó en 3 habitantes (la alta tasa de crecimiento tiene más que ver con la escasa cantidad de habitantes que con un crecimiento efectivo, que cambie las características, de muy baja ocupación del barrio). Presenta una relación de 4.3 habitantes por macizo de 4 manzanas privadas y 2.0 viviendas también por macizo. La densidad bruta del barrio es de 0.4 hab/ha y la densidad neta es de 0.5 hab/ha, también de las más bajas de la ciudad. El 31.57 de las 19 parcelas se encuentran ocupadas contando con 19 frentistas.

9) Barrio " Escuela N° 2":

Tiene una superficie bruta aproximada de 46.93 has. y una superficie privada o neta de 5.32 has., es decir el 5.8% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 765 personas, el 10.92% del total, distribuida en 267 viviendas (88.38% habitadas), con una relación de 2.9 hab/viv, asentadas en 22 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de 5.9 ‰ anual. Presenta una relación de 34.8 habitantes por manzana privada y 12.1 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 16.3 hab/ha y la densidad neta es de 20.5 hab/ha. El 60.45% de las 435 parcelas se encuentran ocupadas contando con 467 frentistas.

10) Centro:

Tiene una superficie bruta aproximada de 130.33 has. y una superficie privada o neta de 100.72 has., es decir el 15.5% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 4033 personas, el 57.57% del total, distribuida en 1594 viviendas (87.64% habitadas), con una relación hab/viv de 2.5, bastante inferior al promedio producto de la terciarización del sector, asentadas en 66 manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional) y el espacio público más significativo de la ciudad (Plaza de las Américas). En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 6.3‰ anual. Presenta una relación de 61.1 habitantes por manzana privada y 24.2 vivien-

das por manzana. La densidad bruta del barrio es de 30.9 hab/ha y la densidad neta es de 40 hab/ha. El 86.5% de las 1933 parcelas se encuentran ocupadas contando con 2466 frentistas.

11) Barrio "Villa Trave":

Tiene una superficie bruta aproximada de 15.33 has. y una superficie privada o neta de 12.14 has., es decir el 1.9% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 69 personas, el 0.99% del total, distribuida en 20 viviendas (95% habitadas), con una relación de 3.5 hab/viv, asentadas en 9 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de 31.1‰ anual. Presenta una relación de 7.7 habitantes por manzana privada y 2.2 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 4.5 hab/ha y la densidad neta es de 1.6 hab/ha. El 12.29% de las 177 parcelas se encuentran ocupadas contando con 180 frentistas.

LEGISLACIÓN SOBRE USO DEL SUELO

Los usos del suelo están regulados por la Ordenanza N°2207-462/88 que fue creada como respuesta a los requerimientos de la Ley provincial 8912/78 para la planificación del uso del suelo y la subdivisión de la tierra de La provincia de Buenos Aires.

Si analizamos comparativamente la localización poblacional con la capacidad potencial establecida en el Código de Ordenamiento Territorial vemos que el área establecida por el mismo como urbana coincide en general con la localización poblacional. El código incluso contempla como área urbana complementaria la población dispersa pero "usuaria urbana" por su cercanía a los sectores más consolidados de la ciudad.

Se define como "**área complementaria**":

A los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas a otros usos específicos.

En el caso de San Cayetano el área complementaria es coincidente en parte con la denominación catastral de Quintas y Chacras.

En el caso del partido de San Cayetano se cuenta con la elaboración de la Primer Etapa del proceso de Planeamiento Físico que es la delimitación preliminar de áreas

Para analizar la distribución de áreas establecidas por la ordenanza del municipio realizaremos una breve descripción de las características de cada una de ellas

El área urbana se divide en la localidad en tres sub áreas:

- 1.- Sub área urbanizada 1 (S:A:U:1)
- 2.- Sub área urbanizada 2(S:A:U:2)
- 3.-Sub área semi-urbanizada 1 (S:A:S:U:1)

Además de declarar de usos específicos a las siguientes:

- U.E:1 Playa de estacionamiento de camiones
- U.E:2 Matadero municipal
- U.E:3 Basurero Municipal
- U.E:4 Cementerio
- U.E:5 Estación del Ferrocarril Gral Roca

U.E:6 Planta Depuradora

U.E:7 Torre de Agua

Se delimitan también una zona de almacenaje de y depósito (Z:A:D) y una Zona Industrial (ZI)

Sobre el área urbana la Ley 8912 dice en su artículo 6° que es

“la destinada a asentamientos urbanos intensivos en la que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles”.

La sub área urbanizada es definida como:

“ el o los sectores del área urbana , continuos o discontinuos donde existan servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta sub área comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas”.

En cuanto a la **sub área urbanizada 1** comprende 6 manzanas dentro de las cuales incluye a la plaza céntrica. Le corresponden los siguientes indicadores urbanísticos

DENSIDAD MÁXIMA: 350 Hab/ha

F.O.T.: 1.5

F.O.S: 0.6

DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELA:

FRENTE: 15 m

SUPERFICIE: 375 m²

Esta zona no se corresponde con todas las manzanas con mayor número de construcciones ni con la mayor densidad. Ha recibido un indicador de 350 hab/ha . Sin embargo cotejando con la densidad por manzanas observamos que las mismas no superan los 100 hab/ha.

El área delimitada posee la los servicios mínimos establecidos por la ley.

Sub área urbanizada 2: presenta los siguientes indicadores.

DENSIDAD MÁXIMA: 200hab/ha

F.O.T.: 1.0

F.O.S.: 0.6

DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELA

FRENTE: 15 m

SUPERFICIE: 375m²

Esta sub área no debería superar los 200 hab/ha. Cotejando este indicador con la densidad real de los sectores involucrados en esta área observamos que el indicador promedio no supera los 40 hab /ha y los toques rondan los 98 hab /ha.

De acuerdo con la Ley:

“el o los perímetros de esta sub área comprenderán sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas”.

En cuanto a la provisión de servicios la comparación con la realidad muestra que esta sub área urbanizada presenta un sector que no cuenta con los servicios de pavimento, ni cloacas, ni agua corriente, e inclusive no está amanzanado. Este hecho sugiere la necesidad de revisar los criterios de delimitación del área.

La sub área semi-urbanizada 1

La Ley establece como Sub áreas semiurbanizadas a los:

“sectores intermedios o periféricos del área urbana , que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal con parte de la infraestructura de servicios y del equipa-

miento necesario, pero que a su vez completados pasaran a constituirse en sub áreas urbanizadas”.

Presenta los siguientes indicadores
 DENSIDAD MÁXIMA
 F.O.T.
 F.O.S.
 DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELA
 FRENTE
 SUPERFICIE:

Con respecto a la densidad el criterio de delimitación no ofrece dificultades ya que las densidades reales en el sector son muy bajas.

En cuanto a los servicios y equipamientos la sub área semi-urbanizada se define en la ordenanza como área sin servicios de agua corriente ni cloacas, pero en la delimitación comprende espacios que carecen de viviendas, de amanzanamientos, y de servicios, por lo cual no se interpreta como han sido incorporados en esta categoría.

La localización de la población y el Código Urbano

Sobre la base de esta apreciación, donde los territorios planificados como urbanos y los efectivamente ocupados por la ciudad y sus alrededores son semejantes, es interesante comparar la cantidad de población potencial prevista por el código urbano en cada zona y la efectivamente asentada en la misma.

ÁREA URBANA: CAPACIDAD POBLACIONAL REAL Y PLANIFICADA áreas y barrios

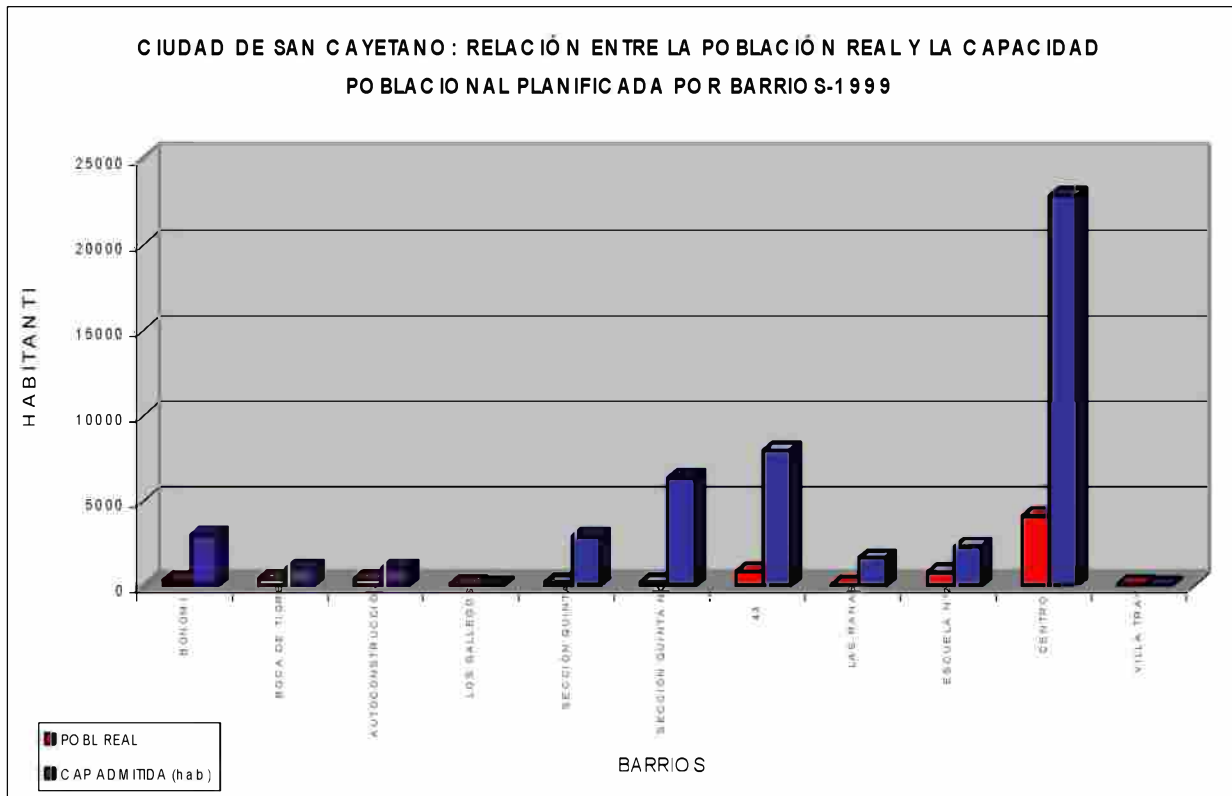
BARRIO	SUPERFICIE NETA	% SUP NETA	POBL REAL	% POBL REAL	DENS REAL	DENS POTENC (Hab/ha)	CAP ADMITIDA (hab)	% CAP ADMIT	% CAP UTILIZADA	% CAP POTENC
BONOMI	101,77	15,69	255	3,64	2,51	60	2930	6,03	8,70	91,30
BOGA DE TIGRE	64,93	10,01	345	4,93	5,31	60	974	2,00	35,43	64,57
AUTOCONSTRUCCIÓN	48,71	7,51	343	4,90	7,04	60	974	2,00	35,22	64,78
LOS GALLEGOS	92,49	14,26	59	0,84	0,64		0	0,00		
SECCIÓN QUINTA	40,49	6,24	167	2,38	4,12	60-200	2874	5,92	5,81	94,19
SECCIÓN QUINTA NO	83,92	12,94	160	2,28	1,91	60-200	6294	12,96	2,54	97,46
43	39,36	6,07	796	11,36	20,22	200,00	7872	16,21	10,11	89,89
LAS RANAS	26,66	4,11	13	0,19	0,49	60,00	1600	3,29	0,81	99,19
ESCUELA N°2	37,37	5,76	765	10,92	20,47	60,00	2242	4,62	34,12	65,88
CENTRO	100,72	15,53	4033	57,57	40,04	200-350	22809	46,96	17,68	82,32
VILLA TRAVE	12,14	1,87	69	0,99	5,68	0,00	0	0,00		
	648,56	100,00	7005	100	10,80		48569	100,00	14,42	85,58

Fuente : Elaboración propia , sobre la base de datos de la encuesta realizada por el municipio y la ordenanza N° 2207-462/88 de Uso del Suelo.

El sector urbano que compromete el territorio localizado dentro de lo que la Ordenanza denomina área urbana comprende una superficie bruta aproximada de 708.07 has. y una superficie neta (privada) también aproximada de 648.56 has. De acuerdo a las densidades que permite la Ordenanza vigente, en el área podrían vivir 48569. personas.

En los barrios consolidados del sector en análisis, tal como están ocupados y servidos en 1999, viven 7005 personas pero podrían vivir, como dijimos 48569 habitantes si se ocupara la máxima densidad admitida hoy, en cada zona y sin considerar las fracciones de reserva aún no subdivididas, aún no absorbidas por los barrios, pero que ya incorpora la Ordenanza vigente como área complementaria de reserva para ensanche urbano.

Hoy reside entonces en la ciudad, el 14.42% de la capacidad potencial de población que prevé la ordenanza.



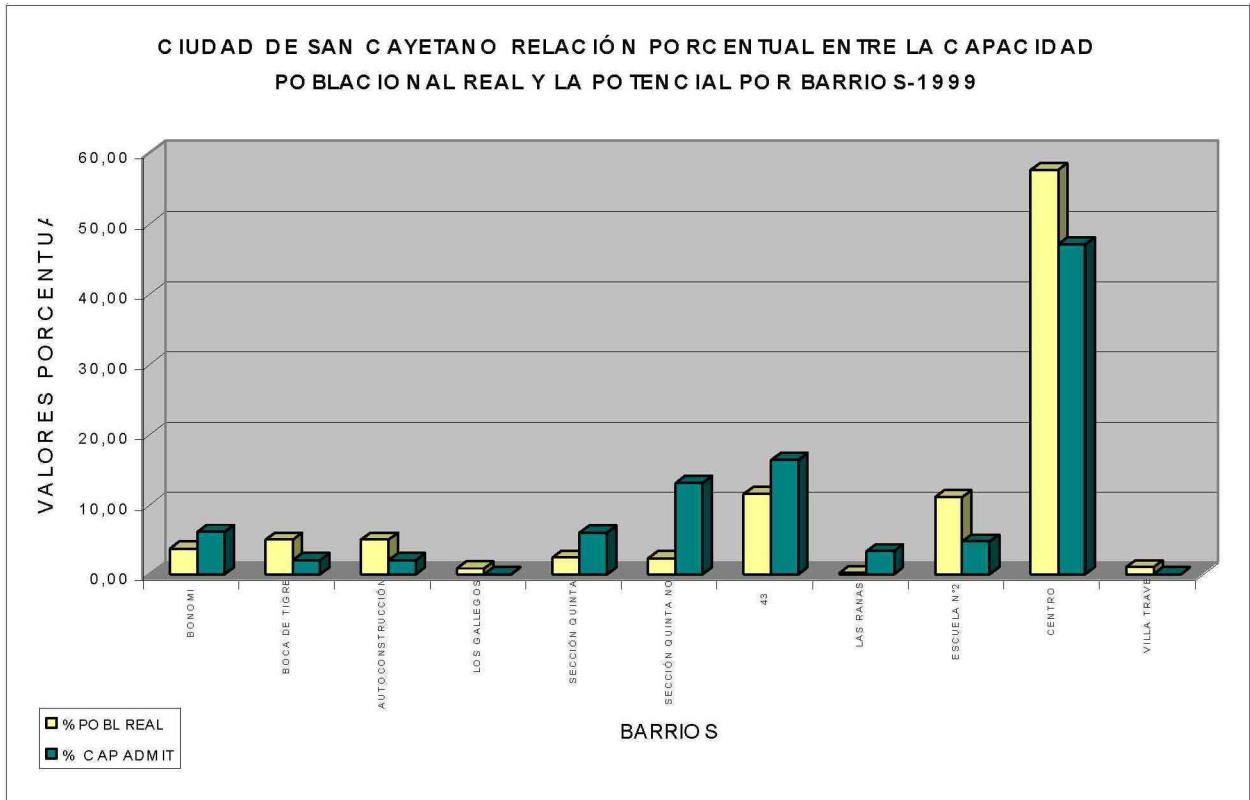
Población real- Población potencial: Análisis Comparativo

Comparemos la diferencia y evolución de la incidencia poblacional de cada área y barrio en el total de la ciudad de hoy, con la que potencialmente permite el código con los servicios actuales:

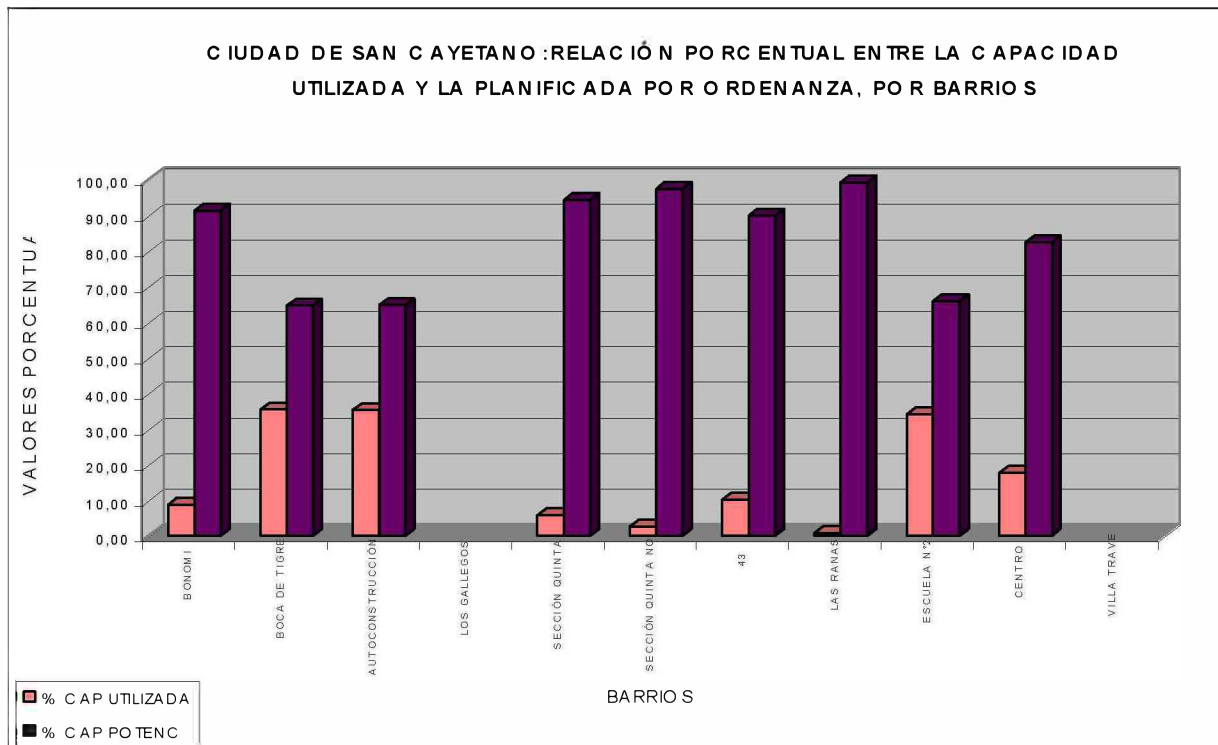
Observemos que en la zona Centro, la incidencia real de su población en el total, es mayor que la planificada (57.57% contra 46.94%). Esto probablemente tenga que ver con la fuerte incidencia de la superficie del área centro en el total del área urbanizada con lo cual el porcentaje de terciarización del mismo es menor y posee hoy, aún, un porcentaje de población importante respecto al total del área urbana. La densidad neta promedio de sólo 40.04 hab/ha, cuando las densidades máximas admitidas fluctúan entre los 200 y los 350 hab/ha

También se observa una incidencia mayor de la población real, respecto a la planificada en algunos barrios adyacentes al centro, Tal es el caso de los barrios Escuela N° 2, que registran una densidad promedio de 20,47 hab/ha y fuerte incidencia puntual de conjuntos habitacionales de interés social, lo que supone un uso intensivo del suelo y de la vivienda. Con densidades promedio más bajas (entre los 5 y los 7 hab por hectárea) se reproduce el caso de más alta incidencia de la población real respecto de la capacidad poblacional admitida en los barrios Boca de Tigre y

Autoconstrucción, seguramente también respondiendo a la presencia de conjuntos habitacionales de interés social que incrementan la densidad promedio, puntualmente registrando topes de entre 20 y en algún caso más de 100 habitantes por ha (visualizar en plano de población por manzana o densidad -hab/ha- por manzanas) lo que demuestra un uso intensivo del suelo y de la vivienda. La densidad prevista para estos barrios es de mayoritariamente de 60 habitantes por ha, cosa que reduce la diferencia entre la densidad real y la admitida.



Un caso particular es el barrio 43 con una alta incidencia de población y densidad promedio equiparada al barrio Escuela N° 2 (20 hab/ha), que sin embargo posee mayor capacidad admitida que la real hoy, siendo que la presencia del Conjunto habitacional Mariano Moreno, reproduce la situación de muy alta densidad poblacional puntual del orden de los 170 habitantes por ha. En este caso la densidad prevista para el barrio es la misma que para el sector mayoritario del área central, 200 hab/ha, cosa que explica la diferencia en la incidencia de la participación de la población real respecto de la planificada para el área.



En el caso de los barrios Sección Quinta y Sección Quinta NO, dos barrios con muy baja densidad actual, entre 2 y 4 hab /ha, sin embargo se encuentran sobre el eje de crecimiento, por estar localizados en forma adyacente a la Av Independencia principal acceso a la ciudad desde la ruta 75. Este hecho ha incidido en que la estimación planificada para los mismos sobre este eje de acceso y en proximidad al área centro sea de 200 hab/ha, por lo que ambos barrios poseen una incidencia de la capacidad real menor que la potencial.

El resto de los barrios con densidades poblacionales promedio que fluctúan entre los 0.5 y 5.7 hab /ha, poseen una localización crítica respecto de la factibilidad de provisión de servicios, en algún caso están siendo considerados dentro la sub área semi-urbanizada 1, con una densidad potencial prevista de 60 hab /ha tal el caso del barrio Las Ranas y parte del barrio Bonomi, el resto están fuera del área prevista como área de usos urbanos, quedando dentro del área Complementaria, sin indicadores de densidad previstos parte de los barrio Bonomi, Boca de Tigre, Autoconstrucción, parte de sección quinta y parte de Sección Quinta NO, y la totalidad de Villa Trave y Los Gallegos

Algunas reflexiones necesarias

De esta lectura de desfasajes entre código y realidad, y comportamientos distintos en los diversos sectores del territorio urbano se desprenden algunas reflexiones, necesarias a la hora de actualizar la ordenanza de uso del suelo vigente:

- Los barrios localizados sobre el eje de acceso a la ciudad constituido por la Av Independencia, en los inicios del proceso de consolidación, poseen una capacidad potencial de albergar población superior al 90%, considerando su aún mínima ocupación (Sección Quinta y Sección Quinta NO.).
- El barrio centro posee una capacidad potencial del 82.32%, destacándose la mayor incidencia de la población real respecto de la planificada. .

- Al tomar la Ordenanza de Uso del Suelo, solo sectores de mayor densidad de los barrios Boca de Tigre y Autoconstrucción, estos se equiparan en rango de densidad al barrio Escuela N°2. La inclusión de estos barrios dentro de la “ sub área semi-urbanizada 1” con una previsión de solo 60 Hab /ha, (20 hab/ha), contribuye a que su capacidad potencial, ronde el 65%.
- El barrio 43, posee fuerte incidencia del conjunto habitacional Mariano Moreno, en relación tanto a indicadores de densidad, como de hab/viv y un uso intensivo del suelo localizado en dicho sitio, En tal sentido su inclusión dentro de la “sub área urbanizada 2” con una previsión de 200 habitantes /ha, hace que a pesar de ello su capacidad potencial prevista sea alta, del orden de un 90%.
- Los restantes sectores periféricos, en su mayoría quedan prácticamente excluidos de la consideración como áreas urbanas, por lo tanto pertenecen al área Complementaria y no tienen densidad prevista. Excepto una pequeña porción del barrio Bonomi, y el barrio Las Ranas, incluidos dentro de la “sub área semi-urbanizada 1” con previsión de capacidad potencial entre el 91 y 99% sin embargo debido a la bajísima densidad que presentan actualmente a su localización en los extremos del triángulo fuera de los ejes de crecimiento, permiten prever dificultades para la provisión de servicios en estos sectores.
- En el caso del barrio Los Gallegos, aparte de estar excluido del área considerada de uso urbano, un sector del mismo ha sido previsto para localización de industria, cosa que sugiere en relación con la proximidad de áreas con localización residencial posibles conflictos, salvo que medie una reglamentación específica que haga dicha radicación compatible. Igualmente la falta de servicios en el área prevista para localización de industrias permite prever dificultades para su utilización para tal fin.

La ciudad en su conjunto tiene una capacidad potencial no utilizada del orden del 85.58% y esta proporción se distribuye en forma bastante homogénea en los distintos barrios.

Como vimos, se aprecia una mayor diferencia entre la proporción asignada a los barrios del sector sudoeste, sobre el eje de crecimiento y acceso a la ciudad, en los inicios del proceso de consolidación, que poseen una capacidad potencial de albergar población superior al 90%, considerando su aún mínima ocupación y esto indica (junto a otros factores, como disponibilidad y costo de tierra vacante, servicios disponibles, oferta comercial, proporción de comercios vacíos, etc.) que serán ellos los que absorban una parte importante del próximo crecimiento de la ciudad, y la revisión, previsión y control de estos indicadores, decidirán la calidad y armonía de ese crecimiento.

En términos integrales, es necesario contar con una estrategia de mejoramiento ambiental que contemple: El ordenamiento territorial, el control del crecimiento urbano y la zonificación del uso de la tierra, en particular la actividad industrial; la higiene urbana, el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales y de los residuos sólidos domiciliarios e industriales, con control de la contaminación sonora y atmosférica, líquida y sólida y el reciclaje y reutilización de los recursos; una estructura equilibrada de áreas verdes y recreativas; el manejo de las cuencas hidrográficas y el control de las actividades extractivas.

La ciudad de San Cayetano viene creciendo a un ritmo promedio del 6.3°/oo anual, considerado normal para algunas ciudades del interior bonaerense, aunque en general la tasa resulta baja si

consideramos que es menor al propio crecimiento vegetativo de la ciudad. De todas formas resulta superior al ritmo de crecimiento del partido incluyendo a la zona rural y las restantes localidades.

Manteniendo ese ritmo de crecimiento, deberían pasar cerca de 1100 años para que la ciudad alcance los 48569 habitantes que hoy le permite el código, (tiempo más que suficiente para dotar a todo ese territorio urbano de los servicios esenciales), siempre pensando en mantener densidades máximas que permitan que el perfil general de la ciudad sea el de la vivienda individual o el de pequeños conjuntos, en general con cada unidad en lote propio, con densidades más importantes en el centro y su zona de influencia, admitiendo conjuntos habitacionales de vivienda colectiva; es decir que posibilite una estrategia de "completamiento urbano armónico". Este "plafond" exagerado de tiempo permite además revisar las densidades y distribuciones del código y adecuarlas en forma flexible a de las necesidades y demandas de la gente y al comportamiento real que viene teniendo la ciudad en las últimas décadas.

Consideraciones finales:

En 1991 el partido de San Cayetano contaba con 8687 habitantes, continuando la tendencia en términos de crecimiento poblacional iniciada en 1960, con tasas que rondan entre el -1.16 y el -0.19% anual, bastante inferiores a las tasas de crecimiento vegetativo(0.7%), lo que indica que San Cayetano expulsa población.

Este comportamiento se mantiene hasta 1999, donde se observa una mayor desaceleración del ritmo de decrecimiento (-0.07% anual), con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 0.63% anual, aunque a un ritmo menor que el período intercensal anterior.

Un caso diferencial es Ochandío, que ha experimentado un incremento poblacional entre 1991 y 1999 del 26.9%, a un ritmo del 3.99% anual, recuperando solo parte de la población que venía perdiendo en forma intensiva desde 1970, siendo una localidad de origen ferroviario se estima que la reactivación del ramal ferroviario luego de su privatización esté influyendo en la mencionada recuperación de población, distando de los valores históricos de su época de apogeo.

El área rural y el balneario San Cayetano, han perdido población, el caso del balneario sin embargo es también particular ya que posee muy escasa población estable en disminución, sin embargo el parque de viviendas crece a una tasa del 2.84% anual las restantes localidades del partido, han virtualmente desaparecido en la conceptualización de las mismas como urbanas.

El proceso de consolidación urbana, con la ampliación de los servicios públicos y la construcción de equipamientos comunitarios y recreativos, ha permitido a la ciudad de San Cayetano ofrecer más y mejores servicios. Este proceso favorece el crecimiento de la ciudad, que en el período '80 - '91 incrementa su población a un promedio del 1.03% anual, siendo del 0.63% para el período '91 - '99.

La población urbana que no vive en la ciudad de San Cayetano suma unas 74 personas en 1999, verificándose una leve recuperación en éste último período, ya que en 1991 había 60 habitantes viviendo en los pueblos del interior del partido y en 1980 el valor alcanzaba a 212 Es decir que desde ese entonces, en términos globales la población de las localidades decreció casi el 186%, lo que indica procesos migratorios muy marcados en la década del '80 y algo menos pronunciados en la década del '90 que se han dado fundamentalmente hacia centros urbanos re-

gionales cercanos (Tandil, Azul, Necochea, Mar del Plata) y en menor medida hacia la ciudad de San Cayetano.

El sector rural en tanto, se comporta como hemos visto, con una tendencia similar a la evolución poblacional del resto de las localidades del partido, expulsando población. La proyección para 1999 considerando la misma tasa de crecimiento que para el período intercensal 80'-91' sería de 1555 habitantes que representa algo más del 18% del total del partido.

La proyección de la población total en el partido para 1999 (censada toda la población urbana y estimada la rural) sería entonces de 8634 habitantes con una tasa de crecimiento poblacional en el período '91-'99 negativa, del -0.8% anual. Esta leve recuperación de la tendencia decreciente presentada en períodos anteriores, es muy inferior a la tasa de crecimiento vegetativa (del orden del 0.7% anual), lo que sigue indicando que existen procesos emigratorios atraídos por los importantes centros regionales cercanos.

Analizando en particular la ciudad cabecera, su trazado conforma una regularidad absoluta donde solamente la mayor jerarquía de las avenidas y de las manzanas destinadas a plazas han de introducir variantes significativas en la trama urbana y en la imagen de la ciudad. Los nuevos barrios que impulsan la ampliación urbana continúan las trazas existentes sin imponer fuertes modificaciones a la estructura originaria.

El trazado originario se mantiene con pocas modificaciones hasta la actualidad. Asimismo se observa un completamiento urbano entre el primero y segundo anillo de avenidas, con la presencia de numerosos conjuntos habitacionales de construcción estatal y asentamientos de tipo espontáneo.

La planta urbana más conformada se halla comprendido en un triángulo de 12 por 13 manzanas delimitado por avenidas jerarquizadas. Entre este sector el segundo anillo de caminos, y otro triángulo opuesto al anterior del otro lado de la vía, se delimita un área de ensanche urbano con distintos grados de consolidación, en general siguiendo la sintaxis de la ciudad. Superando estos límites se encuentran zonas de quintas y chacras alternándose con usos urbanos específicos, que son sectores considerados de expansión.

La estructura vial jerarquizada propia del territorio urbano, se organiza a través de las avenidas perimetrales y dos ejes perpendiculares entre sí (las avenidas Independencia y Gral Urriburu en el sentido suroeste-nordeste y las avenidas Libertador Gral San Martín y Sto. Cabral en el sentido noroeste-sudeste). En la intersección de estos últimos ejes se localiza la Plaza de las Américas, que se transforma en el espacio público referente de encuentro urbano y sirve de marco a las Instituciones más significativas de la ciudad.

Esta organización favorece la consolidación de un área central adyacente a la Plaza de las Américas con derivaciones hacia el eje de avda. Libertador Gral San Martín hasta la estación ferroviaria, concentrando actividades comerciales, institucionales y administrativas que se encuentran bastante equidistantes para la totalidad de la planta urbana.

Los sectores más consolidados de la ciudad (área Centro), cuyo denominador común es justamente ese ya que hoy concentran las instituciones, los comercios, los servicios y la mayoría de los servicios de infraestructura (agua corriente, cloacas, gas, pavimentos, alumbrado público, barrido y la recolección de residuos), ocupan el 15.5% de la superficie urbana, y concentran el 57.57% de su población.

Los sectores de mediana consolidación, con buena relación con el área central y con fuerte incidencia de conjuntos habitacionales de interés social, con aún una importante proporción de parcelas vacantes, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, representan el 11.9% de la superficie urbana, y concentran el 22.56% de su población.

Los sectores con un incipiente proceso de consolidación, por estar sobre los ejes de crecimiento, significan el 36.6% de la superficie de la ciudad y en ellos vive el 14.9 % de la población, sin embargo, serán probablemente en los que localizará la mayor parte del crecimiento poblacional de los próximos años, como vino sucediendo en los últimos 20 años donde su población creció gracias al menor valor de la tierra y a la localización de algunos conjuntos habitacionales.

La ciudad en su conjunto tiene una capacidad potencial no utilizada del orden del 85.58 y esta proporción se distribuye en forma bastante homogénea en los distintos barrios, si excluimos del análisis el área centro, algunos barrios muy dispersos y los conformados mayoritariamente por conjuntos habitacionales, que hacen un uso mucho más racional del suelo urbano.

Se aprecia una mayor diferencia entre la proporción asignada a los barrios del sector sudoeste, sobre el eje de crecimiento y acceso a la ciudad, en los inicios del proceso de consolidación, que poseen una capacidad potencial de albergar población superior al 90%, considerando su aún mínima ocupación (Sección Quinta y Sección Quinta NO); y esto indica (junto a otros factores, como disponibilidad y costo de tierra vacante, servicios disponibles, oferta comercial, proporción de comercios vacíos, etc.) que serán ellos los que absorban una parte importante del próximo crecimiento de la ciudad, y la revisión, previsión y control de estos indicadores, decidirán la calidad y armonía de ese crecimiento.

De todas formas, la ocupación del territorio urbano es bastante equilibrada y homogénea, con densidades parejas pero bajas, que oscilan entre los 20 y 40 hab/ha en las áreas consolidadas y descienden a un promedio de 5 hab/ha o menos en el resto de la planta urbana, y con la posibilidad de que la mayoría de su población tenga acceso a los servicios y equipamientos urbanos básicos, gracias a la equidistancia de la mayoría de sus barrios con las áreas centrales de la ciudad y a la buena cobertura de infraestructura de servicios que goza gran parte de la planta urbana.

Entonces, se hace imprescindible encarar políticas promuevan la consolidación del casco urbano, aún con una alta proporción de parcelas vacantes, favoreciendo un incremento en la densidad y su distribución homogénea, que permita el abastecimiento de los servicios básicos en las zonas faltantes. Es necesario consolidar los barrios ya conformados con identidad propia, procurando un uso más intenso del suelo urbano.

Hoy, la gran mayoría de los habitantes de la ciudad gozan de estándares dignos de calidad de vida, estando aún lejos de los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y descontrol que caracterizan otras regiones, como el Área Metropolitana, y esa es una ventaja comparativa de la ciudad que se transforma en estratégica para su desarrollo económico y social.

SAN CAYETANO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA VIVIENDA

La sociedad modifica su soporte territorial y construye y usufructúa el medio urbano, según la racionalidad de diferentes agentes sociales. Así es posible analizar en carácter de oferta el soporte constituido por las viviendas, los servicios urbanos, con sus respectivas infraestructuras, así como el equipamiento comunitario que en conjunto son requeridos por la sociedad para su instalación y el desarrollo de la faz productiva.

LA VIVIENDA:

La vivienda es una realidad social que no puede ser entendida sin su inserción en el contexto histórico en el que está inserta. La vivienda y los procesos de producción y consumo de la misma, son concebidos como procesos sociales, determinados por el conjunto del sistema y en particular por la base económica.

LA SITUACIÓN DE LOS RECURSOS HABITACIONALES EN EL PAÍS:

Distintos estudios oficiales indican que en la Argentina cerca de un 40% de la población se halla en condiciones de deficiencia habitacional.

Caracterización del parque habitacional por tipo vivienda y por condición de ocupación: Definición del déficit habitacional por precariedad.

Según el censo '91 en el país existen 8.515.441 viviendas ocupadas, de las cuales 4.727.279 son casas denominadas "tipo A" es decir con cañería embutida, retrete con descarga de agua y piso que no sea de tierra, y 1.554.642 son departamentos de características semejantes; juntos reúnen el 73,8% del total. El 24,5%, unas 2.085.898 viviendas son del "tipo B", - es decir que carecen de algunos de los requisitos del tipo A-, o son ranchos, casillas o viviendas incluidas en casas de inquilinato, pensiones, vivienda móvil o locales no construidos para habitación: según la Subsecretaría de Desarrollo Social de la Nación, 751.000 hogares viven en ranchos, casillas precarias y locales no aptos. El 1,7% restante, unas 147.622 viviendas, es de tipo desconocido para el Censo.

Esta descripción no contempla la obsolescencia de las casas tipo A (en el país 1.000.000 de viviendas debido a su deterioro son consideradas como irrecuperables),

Déficit habitacional por hacinamiento

Del mismo modo podemos señalar la existencia de numerosas familias que no tienen casa -317.002⁵ viviendas están ocupadas por 728.850 hogares, es decir que 411.848 hogares no tienen casa y la comparten con otro hogar o posiblemente están hacinadas, - (Por un lado, 586.476 viviendas⁶ donde vive un hogar, están ocupadas por 7 o más personas, y por otro, 613.142⁷ hogares tienen posible hacinamiento, es decir más de tres personas por cuarto de promedio; además de aquellos localizados en viviendas con algún tipo de precariedad ya considerada, lo que totaliza otros 195.861 hogares). Esto indicaría que al menos 2.124.329 hogares vivirían en viviendas que tendrían alguna deficiencia habitacional.

5 -De estas viviendas 166.746 son casas tipo A y 27.119 son departamentos.

6 De estas 586476 viviendas, 446.092 son casas tipo A y 32.155 son departamentos

7 De estos 613142 hogares, 133628 viven en viviendas tipo A y 33183 en departamentos

Antigüedad –Estado del parque habitacional

Continuando con la estimación anterior, podemos sumar aquellas viviendas con algún síntoma de obsolescencia por su antigüedad. Si tomamos como rango tentativo a ese millón de viviendas⁸ sumamente deterioradas (por haber podido alcanzar cierta antigüedad), Esto reúne un total cercano a 3.300.000 hogares con deficiencia habitacional, que multiplicados por 3,83 hab. por vivienda ocupada, que es el promedio nacional, reúne unas 12.639.000 personas, que como dijimos es el 40% de la población.

Cabe señalar que en la presente estimación no incluimos a los no propietarios, que viven en viviendas alquiladas, prestadas o intrusadas, -un 32% de los hogares del país -, y a los que quieren vivienda propia (más de la mitad de esa gente, como luego veremos en profundidad, pertenece a hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas), por estar superpuestos en parte a la anterior estimación,

Servicios habitacionales internos

Para completar este panorama, según el Censo de 1991, el 23% del total de viviendas del país, casi 2 millones, no tiene agua en la misma (el 75% de éstos casi 2.000.000 tiene agua fuera de la casa pero dentro del terreno, y el 25% encuentra el agua fuera del terreno). Además el 15%, alrededor de 1 millón doscientas mil viviendas, no tiene inodoro o retrete con descarga de agua. El 6,5% no tiene electricidad y el 8% cocina con leña.

El 11%, casi 1 millón, tiene paredes de madera, adobe, chapa o cartón. El 29% tiene piso de ladrillo, cemento o tierra (6%). El 6%, más de 520.000, tiene techo de cartón, caña o paja.

Régimen de tenencia de las viviendas

Un 32% de los hogares del país no son propietarios de su vivienda, divididos en un 12% de inquilinos y un 20% de ocupantes por relación de dependencia, cesión, préstamo o intrusión.

Estimación del déficit global

De los 3.300.000 hogares que se estiman con problemas habitacionales en 1991, además de muchos no propietarios de vivienda tipo A o departamento, demandante de vivienda propia; al 40% sería posible solucionarle el déficit con la recuperación de la vivienda que habita, pero al 60%, unos 2 millones sería necesario construirle nueva vivienda, por el grado de precariedad o de obsolescencia o simplemente porque no tiene y la comparte con otro hogar, y este sería el déficit estructural de vivienda en nuestro país.

Relación entre crecimiento poblacional y tasa de construcción de viviendas

⁸ Podemos suponer que de este millón de viviendas al menos las dos terceras partes son casas tipo A o departamentos.

El ritmo de crecimiento de la población previsto para el período 1990/2000 (1,2% anual) incrementaría la demanda en 125.000 viviendas por año, mientras que la tasa o ritmo de construcción anual de viviendas promedio es de 3 viviendas cada 1.000 habitantes, es decir unas 100.000 viviendas/año (según el INDEC, la cantidad de permisos de obra otorgados en 1994 fue para 76.500 viviendas en un registro en ciudades que cubren el 86% de la población urbana, contra 54.446 otorgados en 1993), lo que llevaría a un incremento de por lo menos 25.000 viviendas por año del déficit estructural.

LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN LA PROVINCIA: Análisis comparativo de los patrones de comportamiento en el ámbito nacional y provincial.

Caracterización del parque habitacional por tipo vivienda y por condición de ocupación: Definición del déficit habitacional por precariedad e inconveniencia- falta de adecuación- de las viviendas.

Según el Censo de 1991, existen en la provincia 3.400.900 viviendas ocupadas⁹ (el 40% del total del país), de las cuales 2.141.095 son casas denominadas "tipo A" - es decir con cañería embutida, retrete con descarga de agua y piso que no sea de tierra -, y 464.026 son departamentos - de características semejantes -; juntos reúnen el 78% del total y en ellas vive el 73% de la población. El 21,05 %, unas 740.601 viviendas donde viven 3.134.181 personas, el 25,2% de la población, o son del "tipo B", o son ranchos, casillas o viviendas incluidas en casas de inquilinato, pensiones, vivienda móvil, locales no construidos para habitación. . El 1,7% restante, unas 58178 viviendas, donde vive el 1,8% de la población, es de tipo desconocido para el Censo.

Según la Subsecretaría de Desarrollo Social de la Nación, 273.000 hogares viven en ranchos, casillas precarias y locales no aptos, 207.000 en el Gran Buenos Aires y 66.000 en el interior (Esta descripción no contempla la obsolescencia de las casas tipo A)

Déficit habitacional por hacinamiento

Existe además un significativo número de familias que comparten su vivienda con otro hogar (unas 112.453¹⁰ viviendas están ocupadas por 246.337 hogares, es decir que 133.884 hogares no tienen casa y comparten con otro hogar, o están hacinadas, por un lado 184.387¹¹ viviendas donde vive un sólo hogar están ocupadas por 7 o más personas -y por otro, 202.745 hogares¹² tienen hacinamiento por cuarto, es decir más de tres personas por cuarto.

Condición de habitabilidad y antigüedad y obsolescencia de las viviendas

Esto indicaría que al menos 936.023 hogares vivirían en viviendas que tendrían alguna deficiencia habitacional, a las que podemos sumar esas viviendas con algún síntoma de obsolescencia por su antigüedad. Si tomamos como rango tentativo a aquellas con más de 50 años, al menos las dos terceras partes son casa tipo A o departamentos

⁹ :El total de viviendas particulares ocupadas, incluye a las viviendas con moradores presentes y moradores ausentes.

¹⁰ De estas 112453 viviendas, 63.965 son casas tipo A y 8.999 son departamentos.

¹¹ De estas 184387 viviendas, 87.080 son casas tipo A y 11.086 son departamentos

¹² De los 202745 hogares, 49.758 hogares viven en viviendas tipo A, y 11.152 en departamento, totalizando 60.910).

Según datos del INDEC, en 1980, en la provincia 211.874 viviendas tenían más de 50 años y 358.866 tenían entre 30 y 50 años, estas cifras permiten suponer que en 1991, el total de viviendas de más de 50 años sería algo inferior a 400.000. Esto reúne un total cercano a 1.200.000 hogares con deficiencia habitacional, que multiplicados por 3,67 hab. por vivienda ocupada que es el promedio provincial, reúne unas 4.404.251 personas, que es el 35% de la población.

Cabe mencionar que en la presente estimación no se consideran, por estar superpuestos en parte, a los no propietarios que viven en viviendas alquiladas, prestadas o intrusadas, un 29% de los hogares de la provincia, y a los que quieren vivienda propia, (al igual que en el país, la mitad de esa gente, que como luego veremos en profundidad, pertenece a hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas).

Servicios habitacionales internos: Indicadores de servicio sanitario y de provisión de agua.

Para completar este panorama, el 20% del total de viviendas de la provincia casi 700.000, no tiene agua en la misma (el 77% tiene agua fuera de la casa pero dentro del terreno, y el 23% encuentra el agua fuera del terreno). Además el 8% no tiene inodoro o retrete con descarga de agua. Sólo el 1,6% no tiene electricidad y el 1,8% cocina con leña o querosén.

Precariedad de los materiales de construcción.

El 8%, casi 250.000, tiene paredes de madera, adobe, chapa o cartón. El 27%, casi 1 millón, tiene piso de ladrillo, cemento o tierra (2%). El 3,5%, tiene techo de cartón, caña o paja.

Régimen de tenencia

Un 29% de los hogares de la provincia no son propietarios de su vivienda, divididos en un 11.2% de inquilinos y un 18.8 % de ocupantes por relación de dependencia, cesión, préstamo o intrusión.

Antigüedad

Si revisamos la antigüedad de la vivienda en la provincia en 1991, el 15,7% tiene menos de 10 años (son las 534.918 viviendas que se construyeron en la década, cifra inferior a la cantidad de viviendas construidas en el período '70-'80: 1.061.644 que incidían en un 37% del total), las viviendas entre 21 y 40 años son el 36,2% del total, las viviendas entre 41 y 60 años son el 10,5%, y las viviendas de más de 60 años son el 6,2%.

Estimación del Déficit global

El déficit global podría estar comprendido por la falta de vivienda, la precariedad de la vivienda, la falta de habitabilidad básica de la vivienda y la obsolescencia; es decir que en gran parte se resuelve completando viviendas existentes con habitaciones o servicios o materiales dignos.

Si no consideramos el 6,2% de viviendas de más de 60 años, que ascendería al 12% si tomamos como límite los 50 años, muchas realmente obsoletas ni el 29% de hogares no propietarios, simplemente porque muchos se superponen con otros rangos de calificación del déficit, y al sólo efecto de tener una dimensión mínima del problema, el déficit global lo compondrían en la Provincia las 486.373 casas tipo B más los 232.803 ranchos, más las 22.053 viviendas precarias de otro tipo, más los 133.884 hogares que hoy comparten viviendas pero no tienen casa propia, más los 60.910 hogares en viviendas tipo A o departamento, donde viven más de 3 personas por cuarto de promedio. Es decir 936.023 hogares tienen alguna necesidad básica en la vivienda, total o parcial, el 26,5% del total.

De los 936.023 hogares que se estiman con problemas habitacionales, si trasladamos las proporciones nacionales, al 40% sería posible solucionarle el déficit con la recuperación de la vivienda que habita, pero al 60%, unos 560.000 sería necesario construirle nueva vivienda, por el grado de precariedad o de obsolescencia o simplemente porque no tiene, y este es el déficit estructural de vivienda en nuestra provincia.

Relación entre la demanda de viviendas por crecimiento poblacional y el aumento de viviendas en el periodo 80-91

El ritmo de crecimiento de la población en la provincia (1,4% anual) incrementa la demanda en 48.000 viviendas por año, mientras que la tasa o ritmo de construcción anual de viviendas promedio es de 3 viviendas cada 1.000 habitantes, es decir unas 37.500 viviendas/año, lo que llevaría a un incremento en unas 10.000 viviendas por año del déficit estructural.

LA VIVIENDA EN EL PARTIDO DE SAN CAYETANO:

La situación en el partido de San Cayetano es la siguiente: en 1991 existían 3543 viviendas en total (3537 particulares y 6 colectivas), con 3147 viviendas ocupadas 2693 con moradores presentes y 454 con moradores ausentes y 390 desocupadas, lo que da un porcentaje de ocupación de 80.15%. En 1980 la cantidad de viviendas era de 3096; es decir que la vivienda en el partido creció en el período, un 12.62% cuando la población decreció en un -2.0%.

Es importante señalar que 1980, constituye para la vivienda rural¹³ un punto de inflexión, ya que en esta fecha se invierte la tendencia decreciente que la misma exhibía desde 1960.

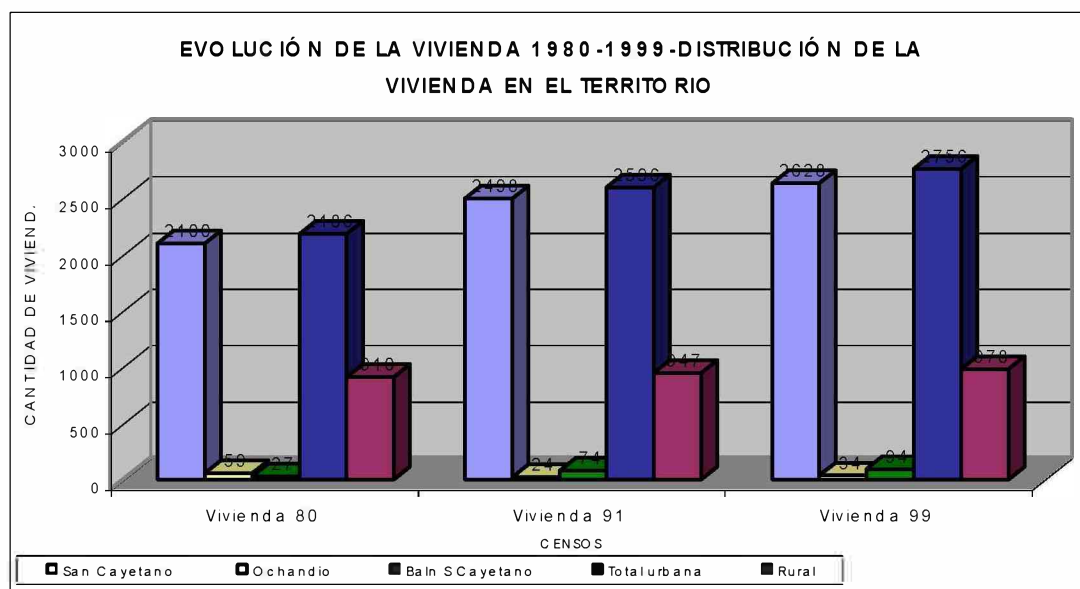
¹³ El dato corresponde a las viviendas particulares ocupadas

En términos generales los datos censales muestran un crecimiento del parque de viviendas a nivel del partido, crecimiento no coincidente con la declinación que sufre la población total¹⁴. Esto se evidencia en la disminución del número de habitantes por vivienda y en el nivel de ocupación de la vivienda rural.

EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL TERRITORIO 80-99

	Vivienda 80	Vivienda 91	Vivienda 99	Crecimiento relativo 80-91	Crecimiento relativo 91-99	Tasa de crecimiento 80-91	Tasa de crecimiento 91-99
San Cayetano	2100	2498	2628	15,93	4,95	1,66	0,60
Ochandio	59	24	34	-145,83	29,41	-8,16	4,18
BaIn SCayetano	27	74	94	63,51	21,28	10,01	2,85
Total urbana	2186	2596	2756	15,79	5,81	1,64	0,71
Rural	910	947	978	3,91	3,17	0,38	0,38
Partido	3096	3543	3734	12,62	5,12	1,28	0,62

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INDEC y de censo realizado por el municipio en 1999

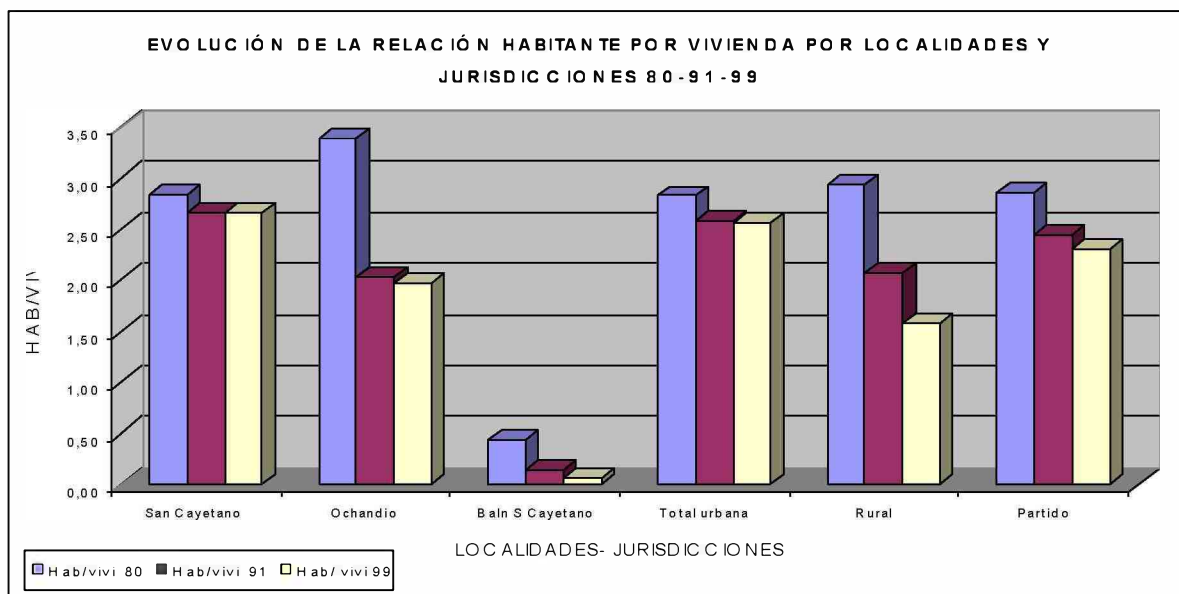


EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN HABITANTES POR VIVIENDA POR LOCALIDADES Y JURISDICCIÓNES 1980-91-99

¹⁴ Dato a partir de 1960, fecha, en que el partido aparece independiente en los datos censales. La declinación poblacional es significativa las décadas de 1960/70 y que luego progresivamente comienza a reducir e invertir la tendencia a partir de 1980

Localidad	Vivienda 80	Vivienda 91	Vivienda 99	Habitantes 80	Habitantes 91	Habitantes 99	Hab/vivi 80	Hab/vivi 91	Hab/vivi 99
San Cayetano	2100	2498	2628	5981	6664	7005	2,85	2,67	2,67
Ochandio	59	24	34	200	49	67	3,39	2,04	1,97
Baln SCayetano	27	74	94	12	11	7	0,44	0,15	0,07
Total urbana	2186	2596	2756	6193	6724	7079	2,83	2,59	2,57
Rural	910	947	978	2672	1963	1555	2,94	2,07	1,59
Partido	3096	3543	3734	8865	8687	8634	2,86	2,45	2,31

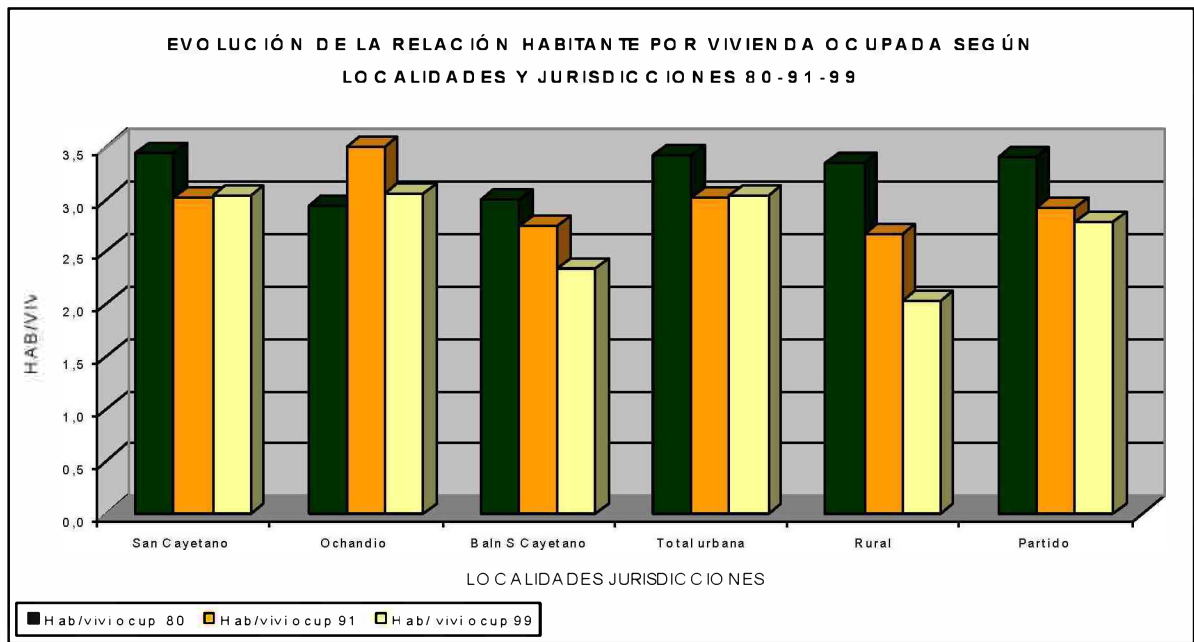
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INDEC y del Censo realizado por el municipio en 1999.
Los datos de vivienda corresponden al total de viviendas.



EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN HABITANTES POR VIVIENDA OCUPADA POR JURISDICCIONES Y LOCALIDADES 1980-91-99

Localidad	Vivienda ocup 80	Vivienda ocup 91	Vivienda ocup 99	Habitantes 80	Habitantes 91	Habitantes 99	Hab/vivi ocup 80	Hab/vivi ocup 91	Hab/vivi ocup 99
San Cayetano	1739	2183	2302	5981	6664	7005	3,4	3,05	3,04
Ochandio	68	14	22	200	49	67	2,9	3,50	3,05
Baln SCayetano	4	3	3	12	11	7	3	3,67	2,33
Total urbana	1807	2200	2327	6193	6724	7079	3,4	3,06	3,04
Rural	798	640	768	2672	1963	1555	3,3	3,07	2,02
Partido	2605	2840	3095	8865	8687	8634	3,4	3,06	2,79

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos censales de INDEC y de censo realizado por la municipalidad durante 1999.



Sobre la base de un profundo relevamiento realizado por el municipio en San Cayetano en el año 1999, y de la estimación de la vivienda rural, se desprende que la suma global en el partido sería de 3734 viviendas (un 5.12% de incremento respecto a 1991, cuando la población decreció en ese período un -0.6%).

Caracterización del parque habitacional por tipo vivienda: Definición del déficit habitacional por precariedad e inconveniencia - falta de adecuación- de las viviendas.

Del total de hogares particulares en 1991 (2748), 2113 viven en casas denominadas "tipo A" es decir con cañería embutida, retrete con descarga de agua y piso que no sea de tierra, y 179 son departamentos de características semejantes; juntos reúnen el 81.9% del total de viviendas ocupadas; el 18.1% restante, unas 406 viviendas, o son del "tipo B"¹⁵ (326), o son ranchos y casillas (58) o viviendas incluidas en casas de inquilinato u otros tipos precarios, u hoteles y pensiones (2), o locales no construidos para habitación y viviendas móviles ((20), o no fueron relevados y por lo tanto se desconocen (50).

Esta comparación no contempla la obsolescencia de las casas tipo A,

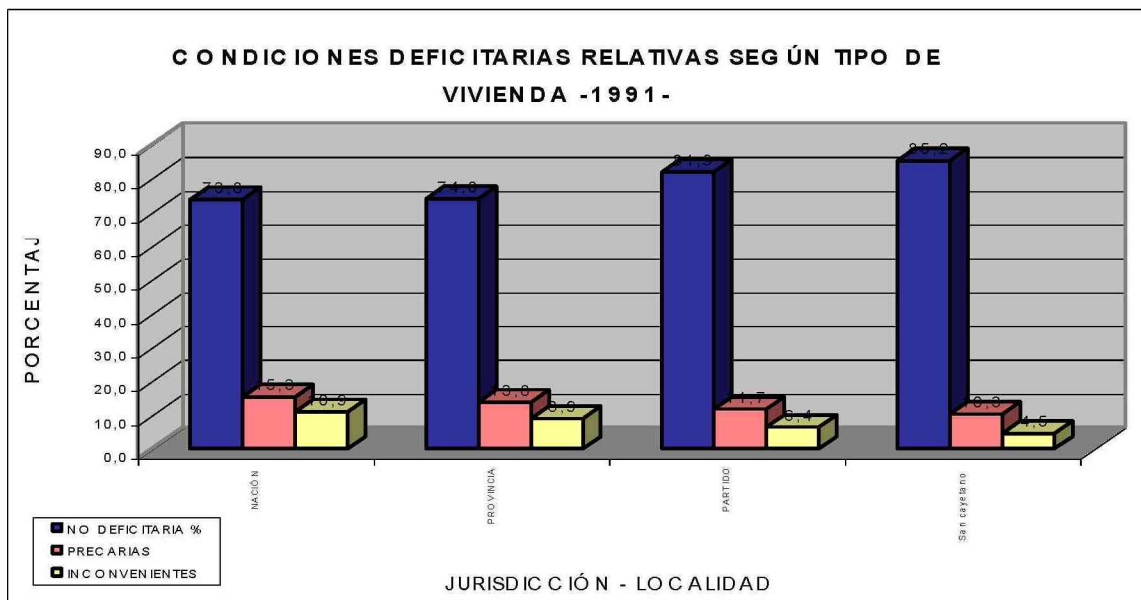
CUADRO COMPARATIVO NACIÓN-PROVINCIA-PARTIDO -1991- CONDICIONES DEFICITARIAS RELATIVAS SEGÚN TIPO DE VIVIENDA

LOCALIDAD	NO DEFICITARIA %	DEFICITARIAS %		
		INCONVENIENTE		
		PRECARIAS	S	TOTAL
NACIÓN	73,8	15,3	10,9	24,5
PROVINCIA	74,0	13,8	8,9	22,7
PARTIDO	81,9	11,7	6,4	18,1

¹⁵ Recordemos que, en esa categoría carecen de cañería embutida o de retrete con descarga de agua o tienen piso de tierra o reúnen dos o los tres factores.

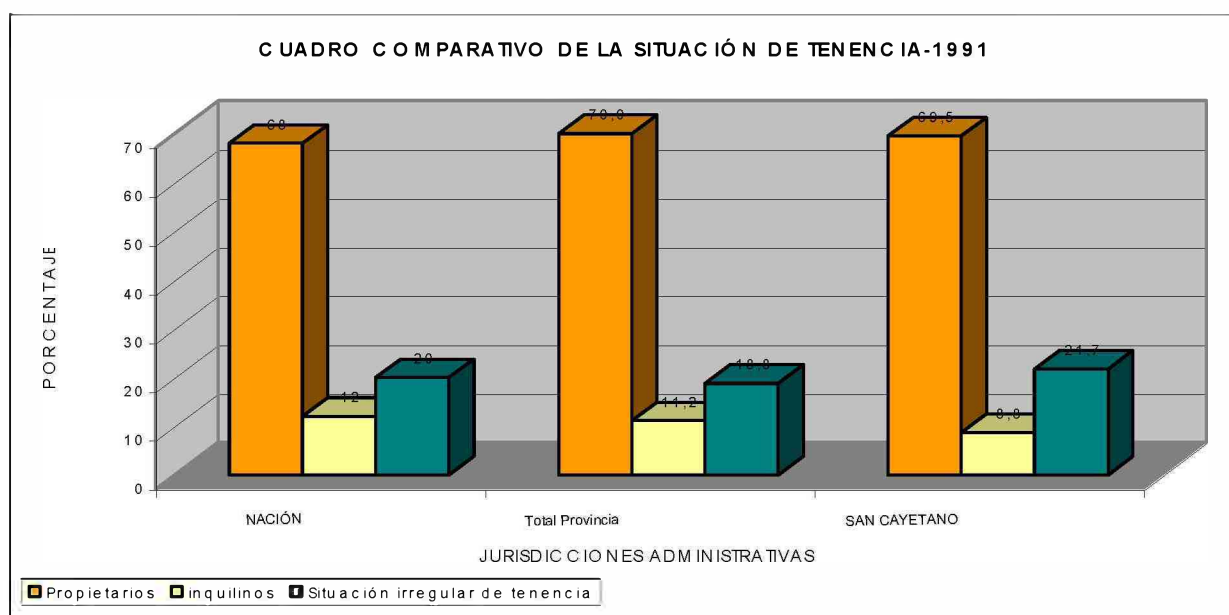
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de La DPE (Dirección Provincial de Estadística)- sobre la base de viviendas particulares ocupadas.

Si analizamos comparativamente la situación de déficit habitacional con los indicadores a nivel provincial y nacional, podemos observar de acuerdo con el cuadro y el gráfico adjuntos que, tanto a nivel de partido, como en la ciudad de San Cayetano, los indicadores de condición deficitaria de las viviendas son menores que a nivel nacional y provincial.



Déficit habitacional por hacinamiento

Existe además un significativo número de familias que no tienen casa (49 viviendas están ocupadas por dos hogares, 3 viviendas por tres hogares, es decir que 52 viviendas están ocupadas por 107 hogares, 91 habitan en casas tipo A o departamento, es decir que 16 hogares de los que comparten una vivienda con otro, habitan en casas tipo B, ranchos o casillas o posiblemente están hacinadas (102 viviendas están ocupadas por 7 o más personas y en 62 hogares viven más de tres personas por cuarto de los cuales 53 son casas tipo A o departamentos, las 9 restantes son tipo B o más precarias).



Régimen de tenencia

Un 30.5 % de los hogares de San Cayetano censados en 1991 no son propietarios de su vivienda, divididos en un 8.8 % de inquilinos y un 21.7 % de ocupantes por relación de dependencia, cesión, préstamo o intrusión. Según el censo realizado en 1999, de las viviendas ocupadas (urbanas), el 81.56% son propietarios y el resto son inquilinos u otra condición.

Antigüedad de la vivienda

Si revisamos la antigüedad de la vivienda en el partido a cifras de 1999 para medirlo por décadas, el 5.08 % tiene menos de 10 años (en realidad, son las 191 viviendas que se construyeron en la ciudad de San Cayetano en el período censo '91 - relevamiento '99) y 447 tienen entre 10 y 20 años, que son las viviendas construidas en el período '80-'91, que incidían en un 12% del total, las viviendas entre 20 y 40 años son 528, el 14.14% del total, las viviendas más de 40¹⁶ años, son 2568, el 68.77%. Es decir que casi el 70% del parque construido tiene más de 40 años.

Estimación del déficit global

El déficit global está comprendido por la falta de vivienda, la precariedad de la vivienda, la falta de habitabilidad básica de la vivienda y la obsolescencia; es decir que en gran parte se resuelve completando viviendas existentes con habitaciones o servicios o materiales dignos.

De acuerdo a los datos que arroja el censo '91 el déficit global lo compondrían en San Cayetano los 326 hogares alojados en viviendas tipo B, más los 58 en ranchos, más los 22 en otro tipo precario de vivienda un 14,8%, más las 52 viviendas

¹⁶ Se trata de datos del Censo de 1960, primer censo en que los datos de San Cayetano aparecen desagregados.

en las que viven más de 2 hogares, mas las 102 viviendas ocupadas por más de 7 personas. Es decir 560 viviendas con alguna necesidad básica, en la vivienda, total o parcial, el 17.79 % del total, proporción importante aunque inferior al promedio provincial.

De los 560 hogares que se estimaban con problemas habitacionales en 1991, si trasladamos las proporciones nacionales, al 40% es posible solucionarle el déficit con la recuperación de la vivienda que habita, pero al 60%, unos 336 es necesario construirle nueva vivienda, por el grado de precariedad o de obsolescencia o simplemente porque no tiene, y este sería el déficit estructural de vivienda en el partido. No obstante, el déficit crítico localizado básicamente en los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas en 1991 (aquellos con niveles críticos de hacinamiento y vivienda), suman unos 152, que representan el 4.3% del total.

Relación entre la demanda de viviendas por crecimiento poblacional y el aumento de viviendas en el periodo 80-91

El ritmo de crecimiento de la población del partido en el período '80/'91 fue negativo (-2%) de modo que no se produjo una mayor demanda de vivienda por incremento de población, por lo tanto analizaremos lo acontecido en la ciudad de San Cayetano, donde se concentran los mayores déficits de vivienda y el mayor incremento poblacional. El ritmo de crecimiento de la ciudad de San Cayetano en el período '80/'91 (1.03% anual) produjo una demanda por incremento poblacional de 5 viviendas de promedio anual, considerando un promedio de 2,8 habitantes por vivienda (*773 nuevos habitantes % 2,8 hab./viv.=276 viviendas % 10,58 años transcurridos entre el Censo 80 y el 91=26 viviendas anuales de promedio*) mientras que en realidad se construyeron 398 viviendas, a un promedio de 37 viviendas anuales, 12 viviendas más que las demandadas por el crecimiento de la población.

El crecimiento del parque de vivienda urbana en San Cayetano, se produce por la construcción de barrios de viviendas de interés social, lo cual permitió a una importante masa de población el acceso a la vivienda propia¹⁷,

Relación entre la demanda de viviendas por crecimiento poblacional y el aumento de viviendas en el periodo 91-99

Si analizamos la evolución de la vivienda entre 1991 y la actualidad vemos que el ritmo de crecimiento de la población de la ciudad de San Cayetano (0.59% anual) para el período '91/'99, produjo una demanda por incremento de población de 38 viviendas de promedio anual, considerando un promedio de 2,7 habitantes por vivienda ocupada (*341 nuevos habitantes % 2,7 hab./viv= 126 viviendas % 8 años transcurridos entre el Censo y el relevamiento municipal = 15 viviendas anuales de promedio*), mientras que en realidad se construyeron 130 viviendas, a un promedio de 16 viviendas anuales.

Estos datos nos indican que en estos últimos 8 años en la ciudad de San Cayetano, el ritmo de construcción de viviendas ha disminuido respecto al período anterior, sin embargo al ser, la demanda por crecimiento poblacional menor que la producción de viviendas, continúa cubriéndose parte del déficit global detectado en el ámbito de la cabecera.

¹⁷ Se estima que esto permitió a cierto número de parejas jóvenes salir de los hogares paternos o dejar de pagar un alquiler.

Por ello, el déficit estructural de viviendas (entendiendo que el mismo se localiza fundamentalmente en la ciudad cabecera) se ha reducido desde 1991, estimado de 560 viviendas en ese momento, pasando a ser de 32 en la actualidad (un 94% de reducción) en función de las 13 viviendas construidas anualmente por sobre las demandas por incremento poblacional.

Por ejemplo esto indicaría que, de mantenerse el ritmo actual de crecimiento de la población en la ciudad y el actual ritmo de construcción de viviendas (que resulta bastante satisfactorio al ser tres veces más que el ritmo de crecimiento poblacional), se podría llegar a eliminar el déficit estructural de viviendas de la ciudad en los próximos años.

DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PARTIDO:

En el partido de San Cayetano se localizaban en 1991, 3543 viviendas, de las cuales 6 eran colectivas. De las 3537 particulares, 3147 estaban ocupadas 2693 con moradores presentes, 454 con moradores ausentes y 390 estaban desocupadas. Esta proporción de viviendas desocupadas, 23.86% del total de las particulares esta evidenciando la pérdida de población principalmente rural y la presencia de dos localidades pequeñas (Ochandio y Balneario San Cayetano) que cuentan con una significativa proporción de viviendas desocupadas, que en el caso del Balneario llega al 95.95% de viviendas desocupadas destinadas al turismo de verano.

La vivienda a nivel Partido.

La distribución de las viviendas en el partido, en 1991, totalizaba 2596 viviendas en localidades urbanas mientras que el área rural tenía 947, lo que significa que el 73.27% de las viviendas se localizan en áreas urbanas y el 18.26% en el espacio rural.

El promedio de habitantes por vivienda resultante era consecuentemente bajo 2.45 y sube a 3.06 si sólo consideramos las ocupadas (relación marcadamente inferior al promedio provincial con 3,67).

El crecimiento de viviendas en el período 80-91 fue del 12.62% a un ritmo de crecimiento anual del 1.28% cuando el ritmo de crecimiento poblacional fue negativo de un -2%.

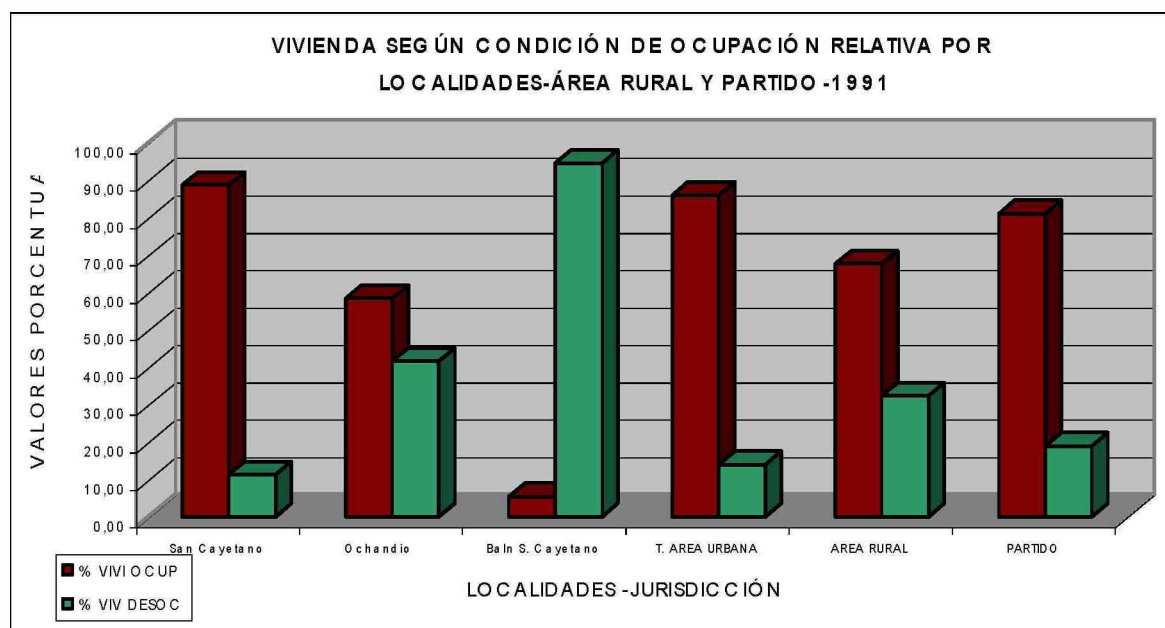
En 1999 el censo realizado para el área urbana y las estimaciones hechas para el sector rural, arrojan una cifra de 3734 viviendas para el partido, de las cuales el 18.98% se encuentran desocupadas, es decir que esta proporción se ha reducido respecto a 1991. El promedio de habitantes por vivienda baja a 2.31 y si consideramos las ocupadas asciende a 2.85. Consecuentemente el ritmo de crecimiento anual de la vivienda que era del 1.28% en el período 80-91, se reduce a 0.62%

en el período 91-99, cuando la población decrece en ese lapso a un ritmo del 0.07% anual.

RELACIÓN HABITANTE POR VIVIENDA, SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN POR LOCALIDADES- ÁREA RURAL-PARTIDO-1991

	TO TAL HABITANTES	TO TAL VIVIENDAS	HAB/VIV TOT	T. VIVI OCUPADAS	% VIVI OCUP	HABIT/VIV OCUP	VIV DESOCUP	% VIV DESOC
San Cayetano	6664	2498	2,7	2183	87,39	3,1	315	12,61
Ochandio	49	24	2,0	14	58,33	3,5	10	41,67
Ba In S Cayetano	11	74	0,1	3	4,05	3,7	71	95,95
T. AREA URBANA	6724	2596	2,6	2200	84,75	3,1	396	15,25
AREA RURAL	1963	947	2,1	640	67,58	3,1	307	32,42
PARTIDO	8687	3543	2,5	2840	80,16	3,1	703	19,84

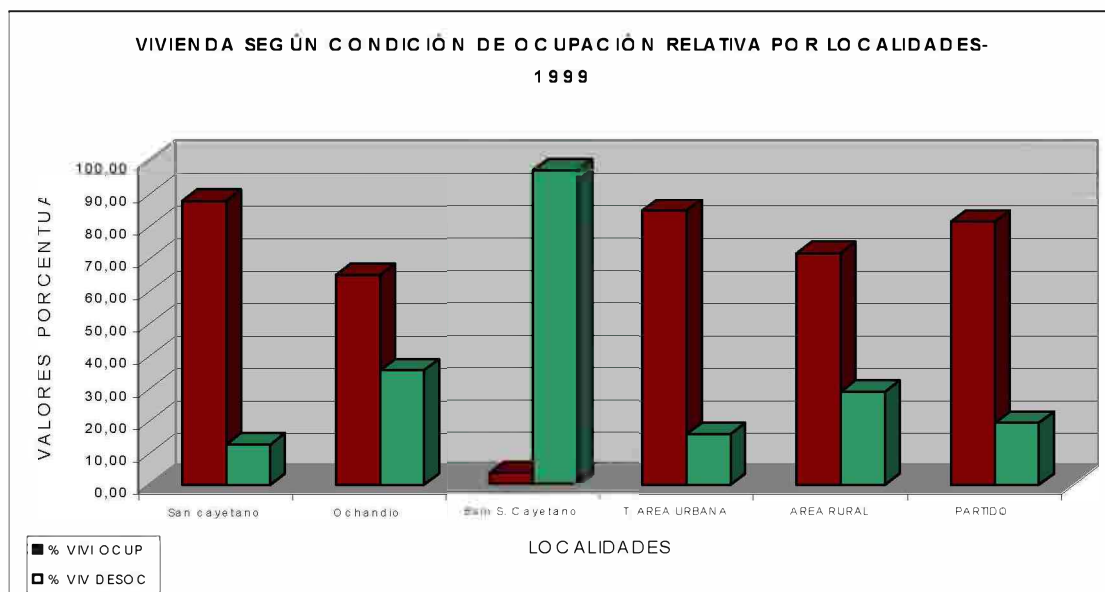
Fuente: Elaboración propia sobre datos del Censo realizado por el municipio



RELACIÓN HABITANTE POR VIVIENDA SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN POR LOCALIDADES- ÁREA RURAL-PARTIDO-1999

	TOTAL HABITANTES	TOTAL VIVIENDAS	HAB/VIV TOT	T. VIVI OCUPADAS	% VIVI OCUP	HABIT/VIV OCUP	VIV DESOCUP	% VIV DESOC
San cayetano	7005	2628	2,7	2302	87,60	3,0	326	12,40
Ochandio	67	34	2,0	22	64,71	3,0	12	35,29
Baln S Cayetano	7	94	0,1	3	3,19	2,3	91	96,81
T. AREA URBANA	7079	2756	2,6	2327	84,43	3,0	429	15,57
AREA RURAL	2415	978	2,5	698	71,37	3,5	280	28,63
PARTIDO	9494	3734	2,5	3025	81,01	3,1	709	18,99

Fuente: Elaboración propia sobre datos del Censo realizado por el municipio



La vivienda en el área Urbana

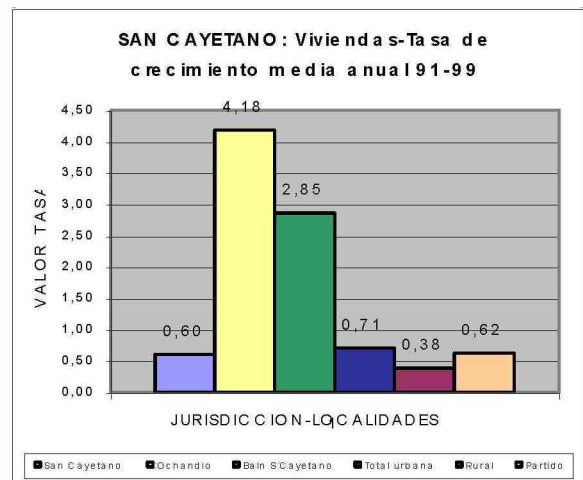
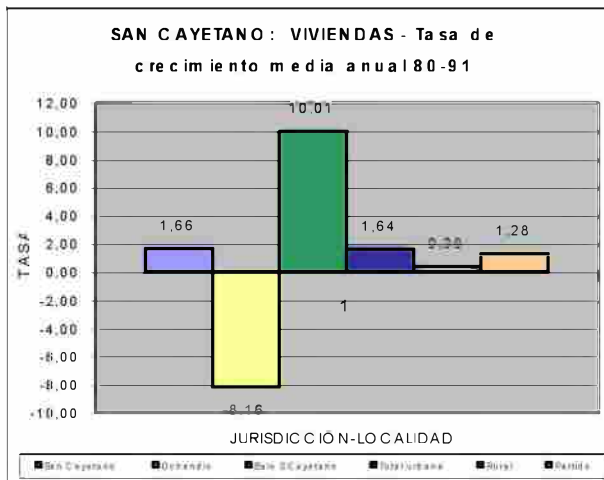
El 73.27 % de las viviendas censadas en 1991, 2596, se asentaban en la zona urbana, de las cuales 396 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda era de 2.6 pero sube a 3.1 si sólo consideramos las ocupadas. En esta zona el crecimiento de viviendas en el período 80-91 fue del 15.79% a un ritmo de crecimiento anual promedio de 1.64% cuando el ritmo de crecimiento poblacional en la zona fue del 0.78%.

En 1999 el 73.80% de las viviendas se asienta en zona urbana, 2756. El promedio de habitantes por vivienda se ubica en 2.59, que sube a 3.06 si consideramos las ocupadas, 2327. El crecimiento de la vivienda urbana en el período '91-'99 fue del 5.81% a un ritmo del 0,71% de promedio anual, cuando el crecimiento poblacional fue del 0.61% anual.

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA 1980-91-99- Y TASAS DE CRECIMIENTO POR LOCALIDADES Y JURISDICCIONES ADMINISTRATIVAS

	Vivienda 80	Vivienda 91	Vivienda 99	Cre c im ien to re la tivo 80-91	Cre c im ien to re la tivo 91-99	Ta sa d e c re c im ien to 80-91	Ta sa d e c re c im ien to 91-99
San Cayetano	2100	2498	2628	15,93	4,95	1,66	0,60
Ochandío	59	24	34	-145,83	29,41	-8,16	4,18
Ba In S Cayetano	27	74	94	63,51	21,28	10,01	2,85
Tota l urbana	2186	2596	2756	15,79	5,81	1,64	0,71
Rural	910	947	978	3,91	3,17	0,38	0,38
Pa rtid o	3096	3543	3734	12,62	5,12	1,28	0,62

Fuente : elaboración propia sobre la base de datos del INDEC y del censo realizado por el municipio en 1999



La vivienda en la Ciudad de San Cayetano

Si analizamos en particular la ciudad de San Cayetano, la cantidad de viviendas en 1991 ascendía a 2498, es decir el 70.50% del total de las viviendas del partido, de las cuales 70 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda era de 2.67 pero sube a 3.5 si sólo consideramos las ocupadas.

Los valores para 1999 sobre la base del censo realizado, indican que la cantidad de viviendas en la ciudad asciende a 2628, el 70.38% del total, de las cuales 2183 se encuentran ocupadas. El promedio de habitantes por vivienda se ubica en 2.67, ascendiendo a 3.05 si sólo consideramos las ocupadas.

El ritmo de crecimiento anual de la vivienda en la ciudad cabecera, que era del 1.66% en el período 80-91, baja al 0,60 % en el período 91-99, cuando la población crece en ese lapso a un ritmo del 0.59% anual.

La vivienda en las localidades urbanas

El resto de las viviendas asentadas en zona urbana se localiza en las localidades de Ochandio y en el Balneario San Cayetano.

En Ochandio había 24 viviendas en 1991, de las cuales 10 estaban desocupadas con una relación de 2.04 hab/viv, que sube al 3.5 si sólo consideramos las ocupadas. La tasa de crecimiento medio anual de la vivienda entre 1980 y 1991, fue negativa -8.16%: Este hecho probablemente se relacione con el deterioro sufrido por la gran cantidad de viviendas abandonadas como consecuencia de la fuerte pérdida de población que sufre la localidad desde la década del '60-.La pérdida de viviendas acompaña el decrecimiento de la población con una tasa también negativa de -12.46%, cabe consignar que el radio rural adyacente a la localidad de

Ochandio si bien pierde algo de población prácticamente se mantiene estable, pasando de 383 habitantes en 1980 a 371 en 1991. Mientras que la localidad que tenía 200 habitantes en 1980; en el censo de 1991 solo registraba 49.

En 1999, la cantidad de viviendas asciende a 34, el 0.91% del total, con 12 desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda es de 1.97, subiendo a 3.05 si sólo consideramos las ocupadas. El crecimiento de la vivienda en el período '91-'99 fue del 4.18% anual, cuando la localidad, recupero levemente la población, en ese período a razón del 3.75% anual.

En Balneario San Cayetano había 74 viviendas en 1991, de las cuales 71 estaban desocupadas, producto de su condición de ciudad turística, consecuentemente su relación hab/viv resulta muy baja (0.15), que sube al 3.67 si sólo consideramos las ocupadas. Las viviendas crecieron a razón del 10.01% anual, mientras que la población permanente decreció a una tasa del -0.82% anual.

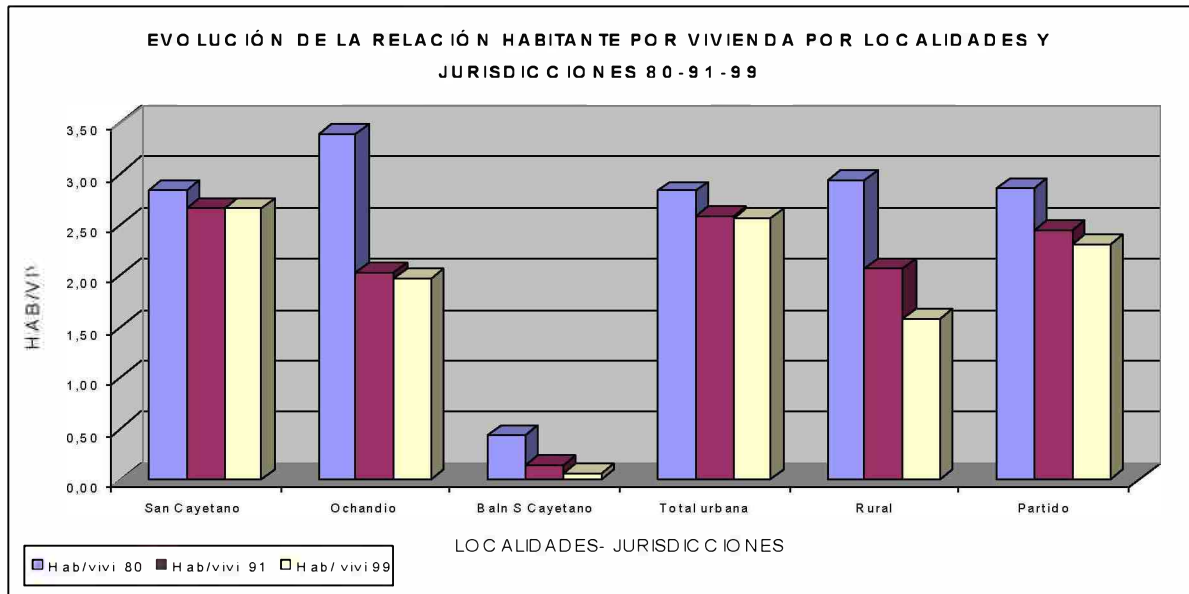
En 1999, la cantidad de viviendas asciende a 94, el 2.51 % del total, con 91 desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda es de 0.07 (influido por la gran cantidad de viviendas desocupadas destinadas al turismo), subiendo a 2.33 si sólo consideramos las ocupadas. El crecimiento de la vivienda en el período '91-'99 fue del 2.85% anual, cuando la población registró en el período un decrecimiento a razón del -5.18% anual

Como puede observarse, excluyendo del análisis el centro turístico, el abandono de los pequeños asentamientos por parte de sus habitantes de las cuales solo consignamos Ochandio Produce el vaciamiento de sus viviendas, dando por resultado aparte de un alto porcentaje de viviendas desocupadas, un índice muy bajo de relación habitante por vivienda.

CUADRO COMPARATIVO DE LA EVOLUCIÓN DEL INDICADOR HAB/VIV , POR LOCALIDADES Y JURISDICCIONES 80-91-99

Localidad	Vivienda 80	Vivienda 91	Vivienda 99	Habitantes 80	Habitantes 91	Habitantes 99	Hab/vivi 80	Hab/vivi 91	Hab/vivi 99
San Cayetano	2100	2498	2628	5981	6664	7005	2,85	2,67	2,67
Ochandio	59	24	34	200	49	67	3,39	2,04	1,97
Baln SCayetano	27	74	94	12	11	7	0,44	0,15	0,07
Total urbana	2186	2596	2756	6193	6724	7079	2,83	2,59	2,57
Rural	910	947	978	2672	1963	1555	2,94	2,07	1,59
Partido	3096	3543	3734	8865	8687	8634	2,86	2,45	2,31

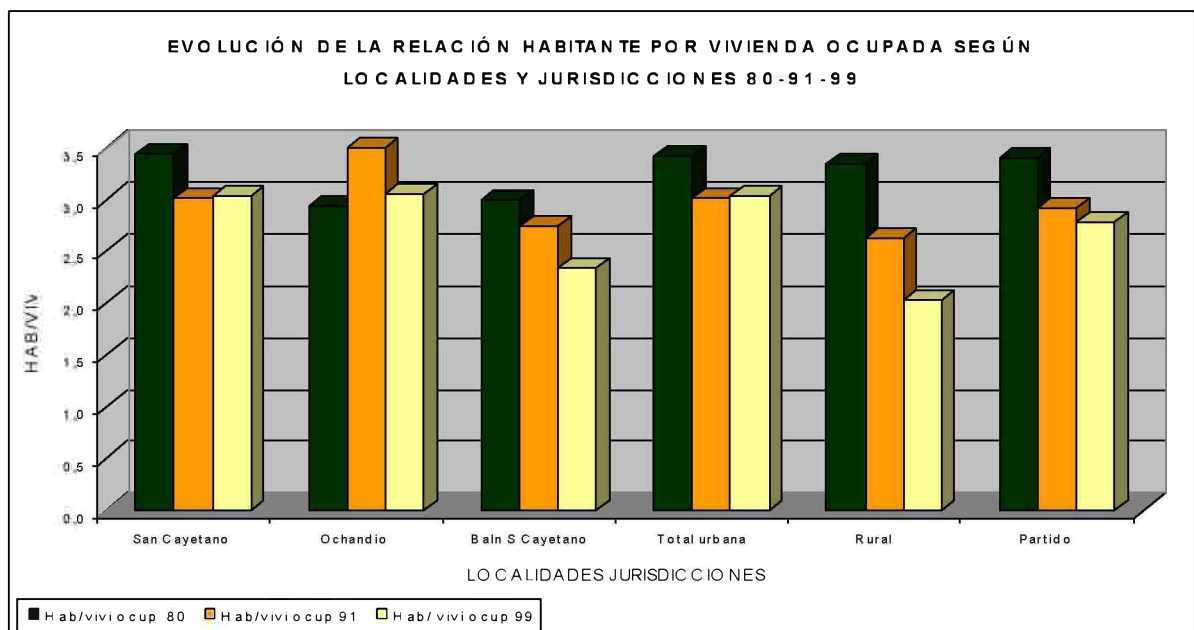
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INDEC y censo realizado por el municipio en 1999



CUADRO COMPARATIVO DE LA EVOLUCIÓN DEL INDICADOR HAB/VIV OCUPADA, POR LOCALIDADES Y JURISDICCIONES 80-91-99

Localidad	Vivienda ocup 80	Vivienda ocup 91	Vivienda ocup 99	Habitantes 80	Habitantes 91	Habitantes 99	Hab/vivi ocup 80	Hab/vivi ocup 91	Hab/vivi ocup 99
San Cayetano	1739	2215	2302	5981	6664	7005	3,4	3,01	3,04
Ochandio	68	14	22	200	49	67	2,9	3,50	3,05
Baln S Cayetano	4	4	3	12	11	7	3	2,75	2,33
Total urbana	1807	2233	2327	6193	6724	7079	3,4	3,01	3,04
Rural	798	749	768	2672	1963	1555	3,3	2,62	2,02
Partido	2605	2982	3095	8865	8687	8634	3,4	2,91	2,79

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de INDEC y censo realizado por el municipio en 1999



La vivienda en la zona rural

En 1991, el 26.72% de las viviendas, 947, se asentaban en la zona rural, de las cuales 307 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda fue de 2.07 pero sube a 3.07 si sólo consideramos las ocupadas. En esta zona el crecimiento de viviendas en el período 80-91 fue de un 3.91% a un ritmo de crecimiento anual promedio de 0.38% cuando el ritmo de crecimiento poblacional en la zona fue negativo del -2.88%.

En 1999 las viviendas asentadas en zona rural suman, de acuerdo a las estimaciones realizadas, unas 978, el 31% del total, de las cuales 280 estarían desocupadas. La relación habitante por vivienda se ubica en 1.59 pero sube al 2.23 si sólo consideramos las ocupadas. En el período 91-99 el crecimiento de la vivienda fue del 3.17% a un ritmo del 0.38% anual de promedio, cuando la población tuvo un crecimiento negativo a un ritmo de -2.7% anual.

Distribución de la vivienda rural

Por último, completando el análisis ya hecho de la vivienda rural, analicemos su distribución en el territorio del Partido en 1991:

Para la sectorización del área rural y el análisis de la distribución de las viviendas en la zona rural, se ha intentado hacer coincidir las fracciones censales del censo 1991 con algún criterio de homogeneidad de la aptitud de los suelos. No se ha considerado en esta sección ni los habitantes, ni las viviendas de las localidades si bien constituyen el radio 1 de las fracciones 7 y 10 respectivamente, por estar desarrollados en el apartado de localidades urbanas.

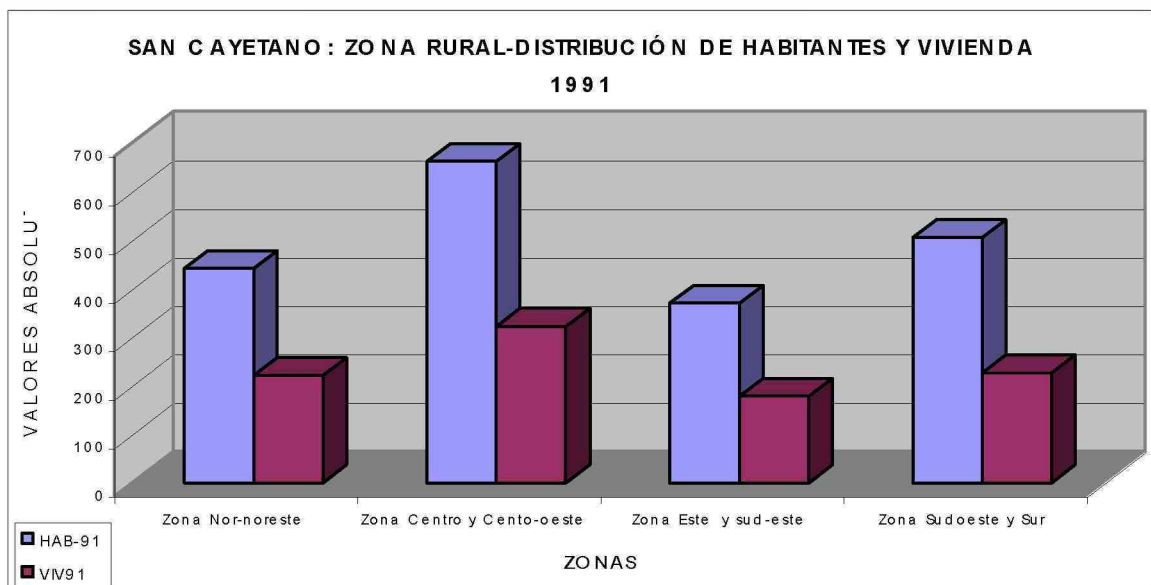
DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA RURAL- RELACIÓN HABITANTE POR VIVIENDA Y DENSIDAD DE VIVIENDAS

	SUP-km ²	HAB-91	% POBL	DENSIDAD HAB/km ²	VIV91	VIVI O C U P	HAB/VIV	HAB/VIV O C U P	DENSIDAD VIV/km ²
Zona Nor-noreste	805,49	441	22,47	0,55	221	153	2	2,9	0,27
Zona Centro y Cento-oeste	843,54	661	33,67	0,78	346	239	1,9	2,8	0,41
Zona Este y sud-este	658,21	370	18,85	0,56	178	128	2,1	3,3	0,27
Zona Sudoeste y Sur	679,9	505	25,73	0,73	226	157	2,2	3,2	0,33

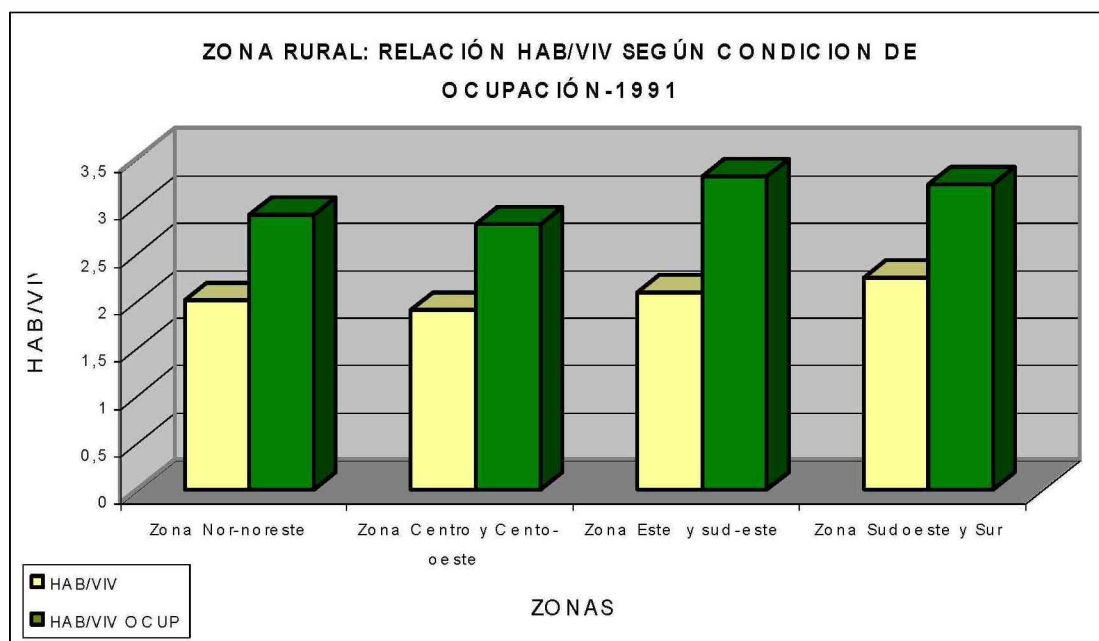
Fuente: elaboración propia sobre la base de datos del INDEC

La ciudad cabecera compromete al 65.3% del total de las viviendas del partido, con una relación de 2.65 hab/viv. En tanto que las viviendas de las localidades del interior significan el 2.7% del total y las de la zona rural representan el 31.89 % restante, que se distribuye en 4 zonas bastante identificables:

La zona **Nornordeste** corresponde aproximadamente a las fracciones censales 1 y 2 del censo de 1991. Posee unas 80549 has. De acuerdo con la aptitud de suelos, se corresponde con suelos de menor aptitud y por ello más estrechamente vinculados a la actividad ganadera. De acuerdo con lo mencionado en el apartado de distribución de la población rural se superponen en la zona un 85% de parcelas chicas que ocupan el 60 % de la superficie del sector, con un 10% de parcelas medianas que ocupan el 22% de la superficie y un 4.5% de parcelas grandes que ocupan el casi el 18% de la superficie. El territorio cuenta con unas 441 personas censadas en 1991 con una densidad de 0.55 hab/km², y con 221 viviendas y una densidad de viviendas de 0.27viv/km². La relación hab/viv se ubica en 2.0 y asciende a 2.9 si solo consideramos las viviendas ocupadas.



La zona **Centro y Centro-oeste** es coincidente con las fracciones 5, 6 y 7, y tiene una superficie de unas 84354 has. Esta zona posee los suelos de mayor aptitud para la agricultura. Predominan en la zona los establecimientos pequeños con un 86% de los establecimientos que ocupan un 65% de la superficie, luego los establecimiento medianos constituyen un 9.4% y ocupan el 21% de la superficie del sector, y por último los establecimientos mayores constituyen sólo un 3% y ocupan un 13% de la superficie. El territorio cuenta con unos 612 habitantes según el censo de 1991 con la mayor densidad del sector rural (debido a su importante subdivisión y a la cercanía con San Cayetano) siendo de 0.78 hab/km², contando con 322 viviendas y una densidad de viviendas de 0.41viv/km². La relación hab/viv se ubica en 1.9 y asciende a 2.8 si solo consideramos la viviendas ocupadas. En la fracción 7, adyacente a las vías férreas se ubica la localidad de Ochandio.

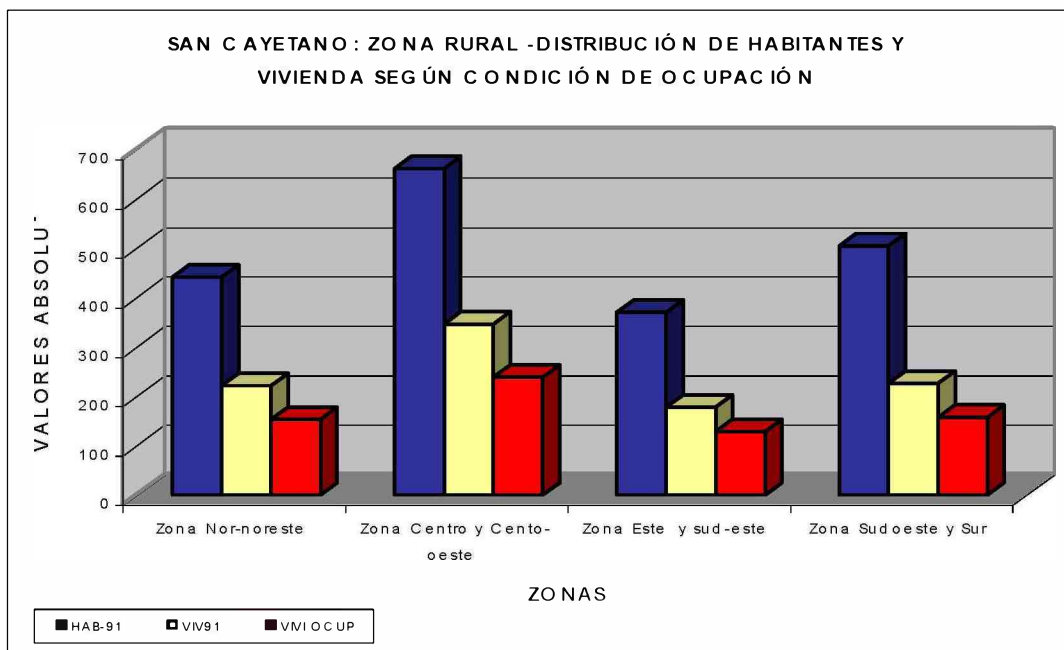


La zona **Este y sudeste** es coincidente con las fracciones 3 y 9 del censo de 1991, sí bien las mismas no se corresponden con una homogeneidad en la aptitud de suelos, predominando los suelos de mejor aptitud en la fracción 3 y los de menor aptitud en la fracción 9. Esta distribución resulta coincidente con la distribución de explotaciones por tamaño localizándose las de menor tamaño al norte y predominando las medianas y grandes al sur. En la fracción 3 hay un 91.8% de explotaciones chicas que ocupan el 75.7% de la superficie. El resto lo aportan las explotaciones medianas ya que no existen explotaciones grandes en la fracción. En la fracción 9 (al Sur) en cambio las explotaciones de menos de 500ha son el 73 % de las parcelas pero solo ocupan el 40 % de la superficie, mientras que las medianas son el 21.3% y ocupan el 38.5% de la superficie y los grandes son el 5.6% y ocupan el 21.3% de la superficie de esta fracción. Posee unas 65820 has. También presenta menor densidad poblacional que el sector anterior (0.56 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 370 hab. Cuenta con 178 viviendas con una densidad de viviendas de 0.27 viv/km² y la relación hab/viv se ubica en 2.1 que llega a 3.3 al considerar las viviendas ocupadas solamente.

La zona **Sudoeste y Sur** se corresponde con las fracciones 8 y 10, cuenta con unas 67990 ha., La zona en general presenta buena aptitud de suelos salvo en la franja adyacente a la costa caracterizada por cadenas dunarias. En cuanto a los establecimientos presenta diferencias, en la fracción 8 que se proyecta hacia el centro del partido predominan los establecimientos chicos con un 93% de las parcelas y ocupando un 79% de la superficie luego los establecimientos medianos constituyen el 4.7 % y ocupan un 11% de la superficie y los grandes aportan un 1.9 % de la cantidad y ocupan un 9.8% de la superficie; en la fracción 10 (al Sur) los establecimientos chicos son el 87.8% pero aportan solo el 49% de la superficie,

los medianos son solo el 6.5% y aportan el 16,6% de la superficie y los grandes son el 5.7% pero aportan el 33,7% de la superficie. En este sector se localiza el balneario San Cayetano, al que se accede por 16 Km. de camino consolidado.

Presenta mayor densidad poblacional que el sector anterior (0.73 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 505 habitantes, contando con 226 viviendas Y una densidad de viviendas de 0.33 viviendas por km². La relación hab/viv se ubica en 2.23 que se eleva a 3.2 hab /viv si solo consideramos las viviendas ocupadas



Resumiendo, de la vivienda fuera de la ciudad de San Cayetano, se distribuye en forma bastante equilibrada, el sector **Nornordeste** concentra el 6.24% de las viviendas con una densidad de 0.27 viviendas por ha; el sector **Centro y centro este** posee el 9.77% de las viviendas con una densidad de 0.41 viviendas por ha; el sector **Este y sudeste** tiene el 5.02 % de las viviendas y una densidad de 0.27 viviendas por ha; y el sector **Sudoeste y Sur** cuenta con el 6.38 % de las viviendas y una densidad de 0.33 viviendas por ha. Solo las fracciones adyacentes a las localidades urbanas presentan una ligeramente mayor densidad de viviendas (tal es el caso de las fracciones 7 y 10).

Distribución de la vivienda en la ciudad:

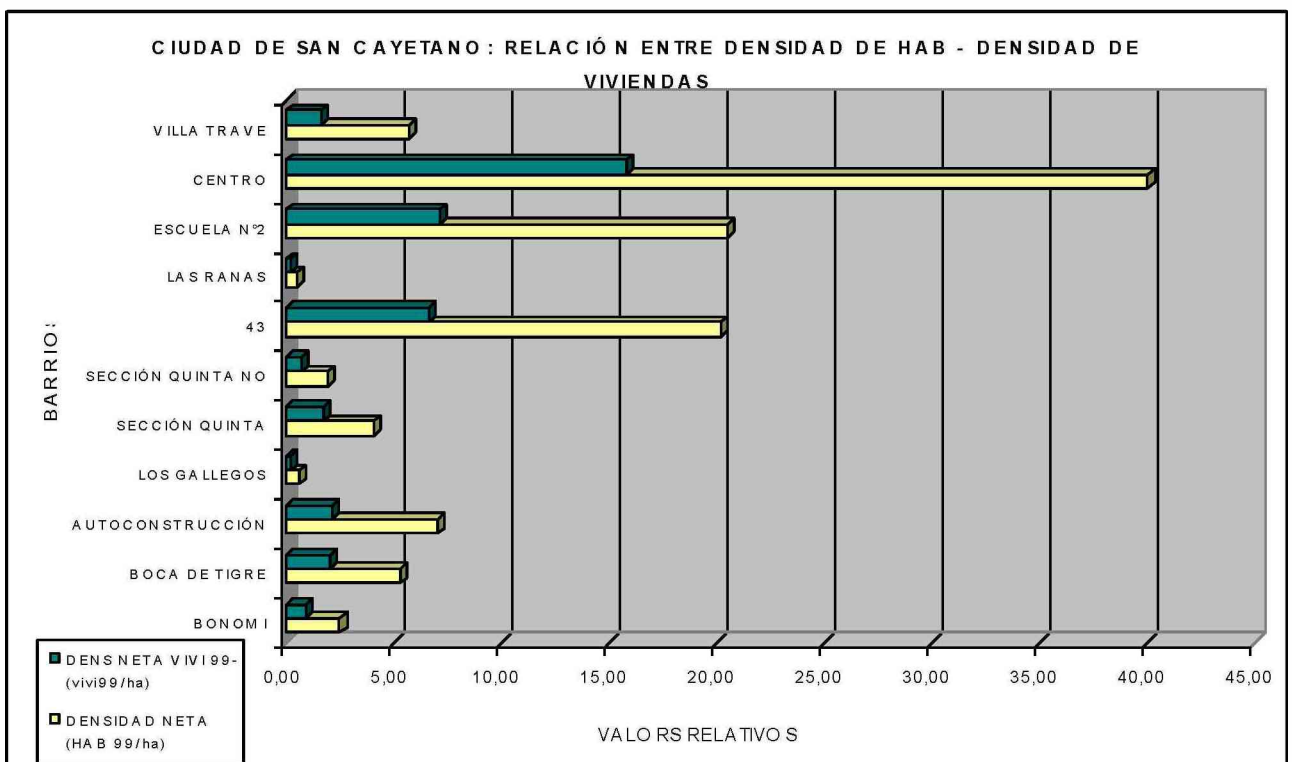
Analizando en particular la planta urbana de San Cayetano, en la que al igual que en la distribución de la población, la evaluación se hace en función de la estructura barrial, las viviendas relevadas en 1999 suman unas 2628, con un índice habitante/vivienda de 2.7 que sube a 3.0 si sólo consideramos las ocupadas (2302).

Se observa que en el área Centro se concentra el 60.65% de la vivienda de la ciudad (57.57% de la población), con un índice de habitante por vivienda de 2.5, que sube a 2.9 hab/viv si consideramos solo, las ocupadas. El barrio presenta una densidad neta de viviendas (viviendas/ ha amanzanada) de 15.8 viv/ha y una densidad neta de población de 40.04 habitantes por ha con una relación habitante por vivienda de 2.5, que llega a 2.9 hab/viv considerando las ocupadas. Este indicador es inferior al promedio en función de la terciarización del sector.

CIUDAD DE SAN CAYETANO: RELACIÓN ENTRE DENSIDAD DE HABITANTES Y DENSIDAD DE VIVIENDA POR HA AMANZANADA, POR BARRIOS

BARRIO	SUP/HA	CANT-MZ	HABIT 91	HABIT 99	DENSIDAD		DENS NETA	
					NETA (HAB 99/ha)	VIVI 91	VIVI 99	VIVI 99 - (vivi99/ha)
BONOMI	101,77	34	242	255	2,51	74	93	0,9
BOCA DE TIGRE	64,93	13	325	345	5,31	108	131	2,0
AUTOCONSTRUCCIÓN	48,71	10	319	343	7,04	93	104	2,1
LOS GALLEGOS	92,49	10	52	59	0,64	17	21	0,2
SECCIÓN QUINTA	40,49	14	159	167	4,12	63	70	1,7
SECCIÓN QUINTA NO	83,92	23	152	160	1,91	57	59	0,7
43	39,36	11	786	796	20,22	242	263	6,7
LAS RANAS	26,66	3	10	13	0,49	4	6	0,2
ESCUELA N°2	37,37	22	730	765	20,47	248	267	7,1
CENTRO	100,72	66	3835	4033	40,04	1581	1594	15,8
VILLA TRAVE	12,14	9	54	69	5,68	17	20	1,6
	648,56	215	6664	7005	10,80	2572	2628	4,1

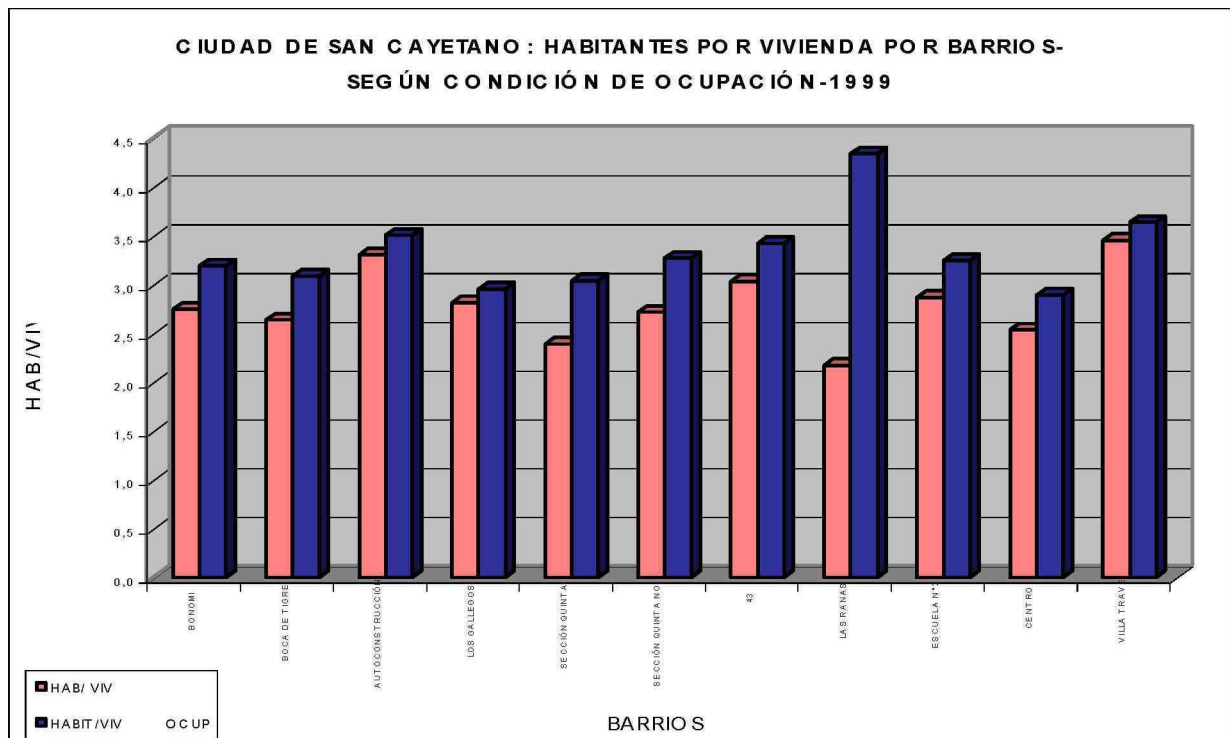
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos censales desagregados a nivel de fracciones y radios y datos del censo realizado por el municipio de San Cayetano en 1999.

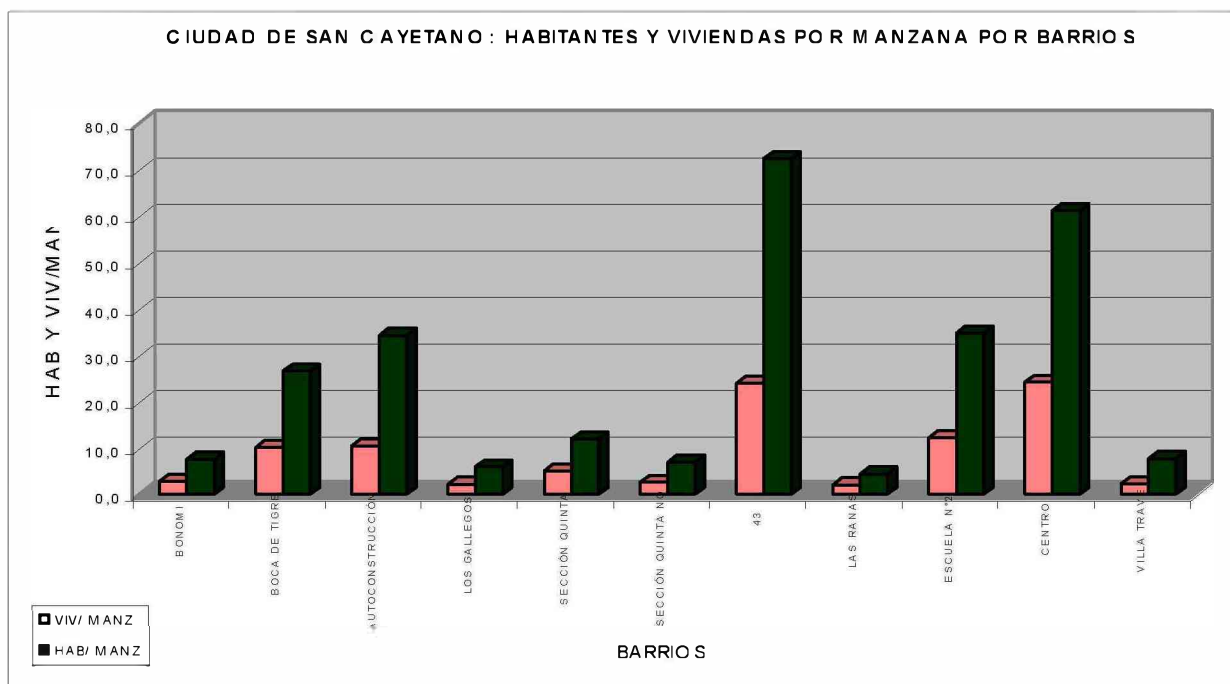


DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA POR BARRIOS, RELACIÓN HABITANTE POR VIVIENDA SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN 1999

	PO BLA 99	% PO BLA 99	T VIVI 99	% VIVI 99	HAB/ VIV	T. VIVI O C U P	HABIT /VIV O C U P	MANZ	VIV/ MANZ
BO NO MI	255	3,64	93	3,54	2,7	80	3,2	34	2,7
BO CA DE TIGRE	345	4,93	131	4,98	2,6	112	3,1	13	10,1
AUTO C O N S T R U C C I Ó N	343	4,90	104	3,96	3,3	98	3,5	10	10,4
LO S G ALLEG O S	59	0,84	21	0,80	2,8	20	3,0	10	2,1
SEC C I Ó N Q U I N T A	167	2,38	70	2,66	2,4	55	3,0	14	5,0
SEC C I Ó N Q U I N T A N O	160	2,28	59	2,25	2,7	49	3,3	23	2,6
43	796	11,36	263	10,01	3,0	233	3,4	11	23,9
LAS RANAS	13	0,19	6	0,23	2,2	3	4,3	3	2,0
ESC UELA N °2	765	10,92	267	10,16	2,9	236	3,2	22	12,1
C ENTRO	4033	57,57	1594	60,65	2,5	1397	2,9	66	24,2
VILLA TRAVE	69	0,99	20	0,76	3,5	19	3,6	9	2,2
	7005	100,00	2628	100,00	2,7	2302	3,0	215,0	12,2

Fuente: elaboración propia sobre la base del censo realizado por el municipio en 1999





Barrios más consolidados y con incidencia de conjuntos habitacionales

Los barrios Escuela N°2 y Cuarenta y tres (43) adyacente al área centro hacia el oeste, concentran según censo del 99 unas 530 viviendas, el 20.16% de las viviendas y el 22.28% de la población, con una relación de 2.9 y 3 habitantes por vivienda, que suben a 3.2 y 3.4 hab/viv.

Relacionando el dato de cantidad de viviendas con la superficie de los barrios por manzanas, es decir la densidad neta de viviendas es de 6.9 viv/ha promedio y una densidad neta de población de 20 habitantes por ha en ambos barrios,

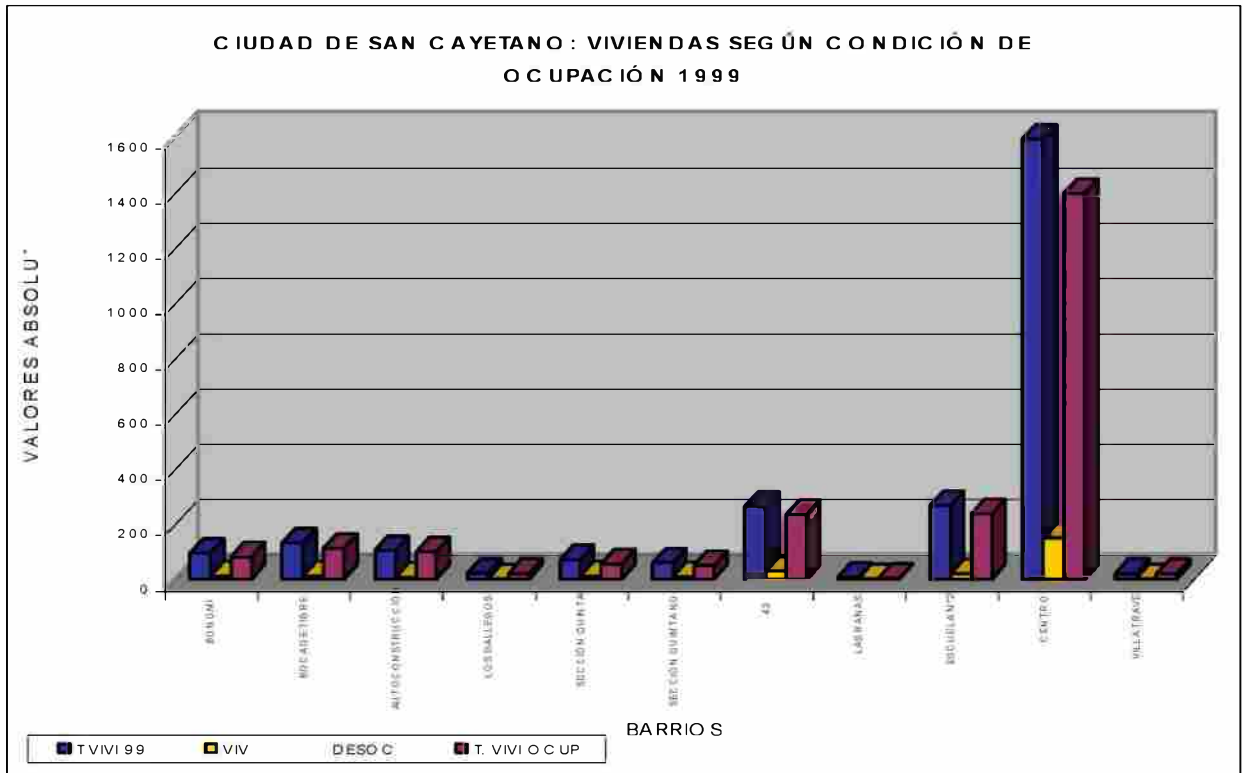
Cabe consignar que en ambos barrios pero especialmente en el 43 (cuarenta y tres) incide fuertemente la presencia de barrios de interés social¹⁸, que en conjunto representan el 50% del parque de viviendas localizadas en los mencionados barrios generando un uso intensivo de las unidades habitacionales.

Barrios localizados sobre el eje de la Av. Libertador Gral San Martín

En orden descendente de cantidad de viviendas están los barrios Boca de Tigre y Autoconstrucción con 131 y 105 viviendas respectivamente, entre los dos totalizan 235 viviendas lo que representa un 8.94 % de las viviendas. Estos últimos barrios cuentan con 688 habitantes, lo que significa un 9.82% del total de habitantes. Presentan una relación de habitantes por vivienda de 2.95 promedio, que se eleva a 3.3 si consideramos solo las viviendas ocupadas

¹⁸ El Barrio Mariano Moreno con 200 viviendas en el barrio cuarenta y tres y los barrios Pro-casa II y III y Barrio Plan Solidaridad que en conjunto significa la presencia de 74 viviendas en el barrio Escuela N° 2

En relación con la densidad de viviendas, el barrio Autoconstrucción presenta una densidad de viviendas de 2,2 viv/ha, y Boca de tigre 2.0viv/ha, mientras que la densidad de población promedio es de 6.17hab/ha. La presencia de conjuntos habitacionales en ambos barrios se denota a través del uso intensivo de las unidades



habitacionales.

Barrios localizados sobre el eje de acceso a la ciudad- Av. Independencia.

Los barrios Sección Quinta, Sección Quinta NO , si bien presentan una muy baja ocupación actualmente, serán los que probablemente reciban el mayor aporte poblacional en el corto plazo debido a su localización sobre el eje de crecimiento actual de la ciudad. En conjunto totalizan unas 129 viviendas el 4.9% del total de la ciudad. y poseen 327hab, el 4.6% de la población de la ciudad. La densidad neta de viviendas es de 1.7 en sección Quinta y de 0.7 en Sección Quinta NO y la relación habitantes por vivienda es de 2.55 y asciende a 3.15 hab/viv considerando solo las ocupadas.

El barrio Bonomi, constituye un caso particular, su superficie es equivalente a la del área centro (15.7% de la superficie total) y está localizado dentro del triángulo de manzanas mas consolidadas, sin embargo su posición opuesta a la tendencia de crecimiento y el hecho de que buena parte de las manzanas loteadas según catastro, en realidad permanecen como macizos, ha probablemente incidido en su bajo nivel de consolidación. El barrio posee 93 viviendas, el 3.54% de las viv y una población de 255 habitantes (3.64%). La densidad neta de viviendas es

de 0.9 Viv/ha y la densidad de población es de 2.51 hab/ha. La relación de habitantes por vivienda es de 2.7 y se eleva a 3.2 al considerar las viviendas ocupadas.

Barrios dispersos y aislados

El resto de los Barrios (Los Gallegos, Las ranas y Villa Trave en conjunto totalizan unas 47 viviendas, que representan el 1.78 % de las viviendas totales y el 5.66% de la población. En ellos el indicador de habitantes por vivienda fluctúa entre 2.2 y 3.5 que ascienden a 3.0 y 4.3 considerando solo las viviendas ocupadas.

En estos Barrios la densidad de viviendas es sumamente baja variando solo 0.2 viv/ha en los barrios Los Gallegos y Las Ranas y 1.6 viv/ha en Villa Trave. La localización de estos barrios en los extremos del triángulo más consolidado de la ciudad o en el caso de Villa Trave, del otro lado de las vías dificulta no solo su ocupación sino seguramente también constituirá un inconveniente para la provisión de servicios básicos.

Es necesario hacer referencia al hecho de que en la Ciudad de San Cayetano, el conjunto de los barrios que rodean al Barrio centro, presentan en general un bajo nivel de amezamiento, y por ende un mayor número de macizos de un promedio de cuatro manzanas, y en general la población se concentra en las unidades amezanadas dejando una amplia superficie del barrio con una muy baja densidad más próxima a la de áreas rurales que a sectores urbanos. Estos barrios asimismo presentan un muy bajo nivel de provisión de servicios.

Régimen de Tenencia

En relación al régimen de tenencia de las vivienda los barrios Boca de tigre, Autoconstrucción, Sección Quinta, y centro superan el 80% de propietarios, mientras que los barrios Bonomi, Sección Quinta NO, 43 y Escuela N° 2 están entre el 70 y el 79 % y los barrios Los gallegos y Villa Trave solo un 55 y un 68% de propietarios.

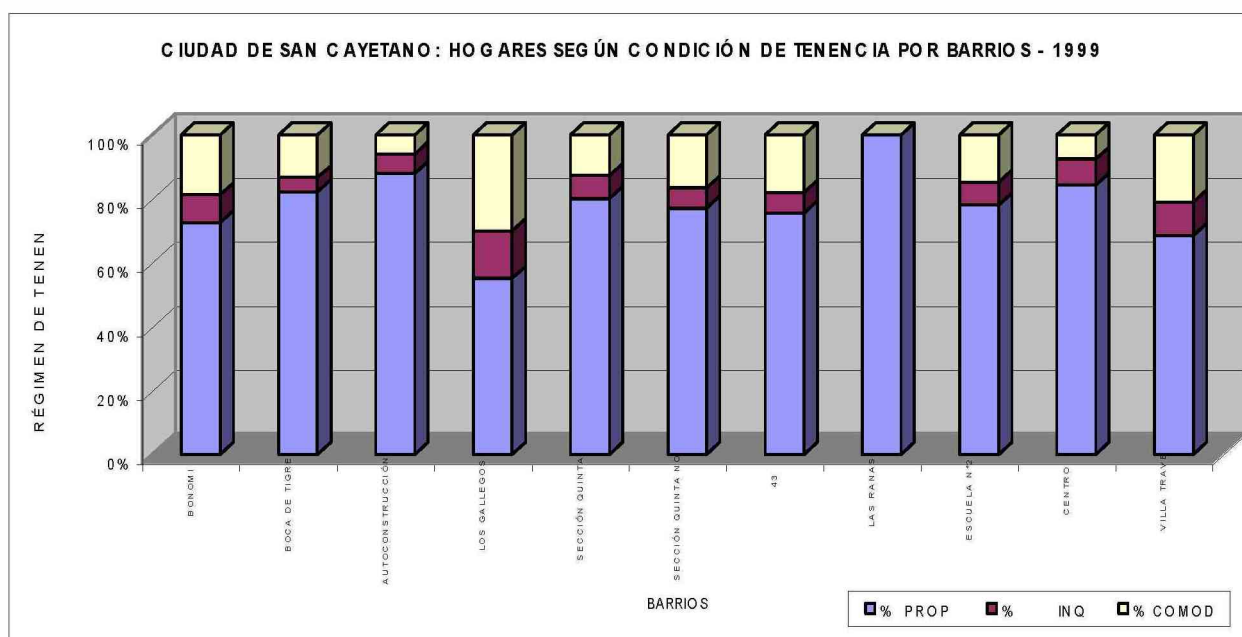
Coincidentemente el Barrio Los gallegos posee el índice mas alto de situación irregular de tenencia llegando a un 30 %, seguidos por Villa Trave con 21%, Bonomi con 18.8% y Barrio 43 con 18%, mientras que Boca de Tigre, Sección Quinta, Escuela N°2 y Sección Quinta NO fluctúan entre 12 y 16.3%, Por su lado Autoconstrucción y Centro presentan entre un 6.1 y un 7.7% de situaciones irregulares.

Con relación al porcentaje de inquilinos también Los Gallegos y Villa Trave encabezan la lista con un 5 y un 10.5% de inquilinos.

CIUDAD DE SAN CAYETANO: CONDICIÓN DE TENENCIA POR BARRIOS

	POBLA 99	T VIVI 99	T. VIVI OCUP	PROP	% PROP	INQ	% INQ	COMOD	% COMOD
BONOMI	255	93	80	58	72,5	7	8,8	15	18,8
BOCA DE TIGRE	345	131	112	92	82,1	5	4,5	15	13,4
AUTOCONSTRUCCIÓN	343	104	98	87	88,8	6	6,1	6	6,1
LOS GALLEGOS	59	21	20	11	55,0	3	15,0	6	30,0
SECCIÓN QUINTA	167	70	55	44	80,0	4	7,3	7	12,7
SECCIÓN QUINTA NO	160	59	49	37	75,5	3	6,1	8	16,3
43	796	263	233	176	75,5	15	6,4	42	18,0
LAS RANAS	13	6	3	3	100,0		0,0	0	0,0
ESCUELA N°2	765	267	236	184	78,0	17	7,2	35	14,8
CENTRO	4033	1594	1397	1177	84,3	113	8,1	107	7,7
VILLA TRAVE	69	20	19	13	68,4	2	10,5	4	21
	7005	2628	2302	1882	81,8	175	7,6	245	10,6

Fuente : Elaboración propia sobre la base de datos del censo 1991 del INDEC y del censo realizado por el municipio en 1999.



Disponibilidad, rendimiento y valor de la tierra urbana:

La ciudad de San Cayetano tiene un total de 4316 parcelas urbanas, de las cuales 1732, el 40.1% se encuentran vacías. La oferta casi total de los servicios de infraestructura coincide con las zonas más consolidadas, donde vive el entre el 50 y el 70% de la población de la ciudad y que incluye el área centro y algún sector de los barrios adyacentes al mismo, se encuentra conformada dentro del primer anillo de avenidas. La menor proporción de parcelas vacías en el sector (el 13, 5% si consideramos el total de parcelas vacantes del barrio y el 15.1% si consideramos el total de parcelas vacantes) muestra el grado de consolidación de la zona.

Sin embargo, un análisis particularizado de la oferta de parcelas vacías de cada barrio conjugado con el modo de vida generalizado en San Cayetano, de uso residencial de una vivienda por lote, y la poca renovación urbana, indica los sectores donde se localizará el crecimiento de la ciudad en los próximos años por iniciativa privada. La disponibilidad de servicios de infraestructura, sociales, y comerciales indicará la calidad de vida ofertada y el valor de esa tierra indicará el tipo de construcción y el perfil de las futuras demandas de esos servicios.

Analizado puntualmente, ciertos barrios parecieran encabezar la oferta de parcelas vacías a pesar de su grado de consolidación, esto es debido en muchos casos a la extensión del barrio, donde el número total de parcelas es tan importante que aún una escasa oferta representa un número aisladamente significativo.

Barrios de borde, comprendidos entre el primer y segundo anillo de avenidas

con bajo nivel de consolidación:

En algún caso por su mayor extensión y en otros por las dificultades de su accesibilidad como Bonomi, Villa Trave y Las ranas tienen entre el 68 y el 88% de sus parcelas vacías, y en conjunto representan el 40% del total de parcelas vacías de la ciudad. Dentro de esta categoría de barrios también podemos incluir al Barrio Los Gallegos, con un 40% de las parcelas vacías, pero considerando el amplio predominio macizos en el barrio y parcelas del tamaño de una manzana en el barrio, denotando su bajo nivel de consolidación, este barrio, sólo representa, el 0.9% de las parcelas vacantes en la ciudad.

Sobre el eje de crecimiento y acceso a la ciudad

También comprendidos entre el primer y segundo anillo de avenidas, hacia el SO, los barrios Sección Quinta, Sección Quinta NO (sobre el eje de acceso a la ciudad) y 43 presentan entre un promedio del 63% de sus parcelas vacantes, con una participación relativa del 25.3% del total de parcelas vacantes.

Con mejor nivel de consolidación o fuerte incidencia de conjuntos habitacionales

Los Barrios Escuela N° 2, Boca de Tigre y Autoconstrucción poseen entre el 33 y el 43% de sus parcelas vacantes. En el total de parcelas vacantes la participación de estos últimos barrios llega al 20,5%.

Estos porcentajes se hacen considerables a medida que nos acercamos a las zonas de borde, principalmente en los extremos norte y sur, donde se alternan las chacras y quintas con usos residenciales, con más de la mitad de sus parcelas vacías.

Sin embargo, analizando globalmente el tema y agrupando los barrios por su grado de consolidación, el panorama es mucho más claro:

El Centro, y los barrios adyacentes presentan el mayor grado de consolidación, con un total de 433 parcelas vacías, el 25% del total de la oferta de la Ciudad y el 26.5% del total de sus propias parcelas. Si bien existe una menor disponibilidad de terrenos vacantes, su transformación se producirá fundamentalmente a partir de renovación urbana traducida en un cambio de uso o en un uso mucho más intenso del espacio.

Otros barrios también cercanos al área centro, aunque situándose hacia el sector SO de la planta urbana, entre el primer y segundo anillo Barrio 43 con mediano nivel de consolidación, los barrios Sección Quinta y Sección Quinta NO con un incipiente proceso de consolidación, pero con mayor nivel de demanda en la ciudad, serán posiblemente los destinatarios de la mayor ocupación en los próximos años, con una oferta de unas 440 parcelas, el 25.40% del total de la oferta de la Ciudad y el 63%% del total de sus propias parcelas.

En los barrios ubicados sobre el eje de la Av. Libertador Gral. San Martín, donde la participación de conjuntos habitacionales es alta tienen una oferta de 151 parcelas vacías que significan el 8.8% del total de la oferta de la ciudad, y el 38.15% del total de sus propias parcelas, con un nivel de consolidación no homogéneo, mayor en coincidencia con la localización de los conjuntos habitacionales y más bajo en el resto del barrio, con un alto porcentaje de manzanas sin abrir (macizos).

Seguramente en estas áreas medianamente consolidadas, no del todo servidas, se localizará parte del natural crecimiento de la mancha urbana y seguramente la extensión en la provisión de servicios de infraestructura y también sociales (salud, seguridad, educación, asistencia, recreación y cultura, etc.).

Finalmente en los barrios ya más de borde localizados también entre el primer y segundo anillo de avenidas, con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, (Bonomi, Los Gallegos, Las Ranas, y Villa Trave - del otro lado de las Vías-), con un muy bajo nivel de ocupación, presentan una visible oferta real y potencial de tierra que suman en conjunto 708 parcelas vacías (el 40.87% del total y el 70.32% de parcelas vacías respecto a las propias), adicionalmente, conjuntamente involucran el 35.5% de la superficie neta de la planta urbana, son y serán uno de los territorios “problema” de la próxima década, por su distancia a la frontera de los servicios, y por el alto costo para poder proveerlos a una población tan dispersa, que sin embargo crece a un ritmo más acelerado que otros sectores de la ciudad, justamente por la mayor oferta de terrenos vacantes a un precio mucho menor que las áreas centrales de la ciudad. Afortunadamente la demanda de lotes urbanos es baja o casi nula, lo que significa que no existe la especulación por generar nuevos loteos.

Esto impone la necesidad de fijar un criterio racional para el estudio, la promoción de localizaciones intraurbanas, o eventual aprobación de propuestas de nuevos loteos por el momento innecesarios.

Valor del Suelo urbano

Con la colaboración de martilleros de San Cayetano realizamos una investigación acerca de los valores económicos de la tierra urbana, fijando como objetivo analizar las causas de la diferencia en el costo de los lotes, de la incidencia de los indicadores urbanos que fija la normativa vigente, de la existencia de servicios, de la accesibilidad y en términos globales de la calidad de vida que propone el entorno.

Se fijó un valor de referencia 100 a un lote del centro cercano a Plaza de las Américas, donde el valor del m² de tierra es de los más elevados de la ciudad y se estableció el porcentaje de ese valor para caracterizar a cada zona (a pesar de que los valores fluctúan, y sólo a modo indicativo, se estima que un terreno en esa ubicación, de 300 m², costaría unos 15.000 pesos).

Los terrenos en la zona más consolidada de la ciudad adyacentes al Centro, sobre calles pavimentadas cercanos o sobre las avenidas, con todos los servicios y con poca disponibilidad de terrenos vacantes, tienen valores de entre el 80% y el 70% del valor de referencia.

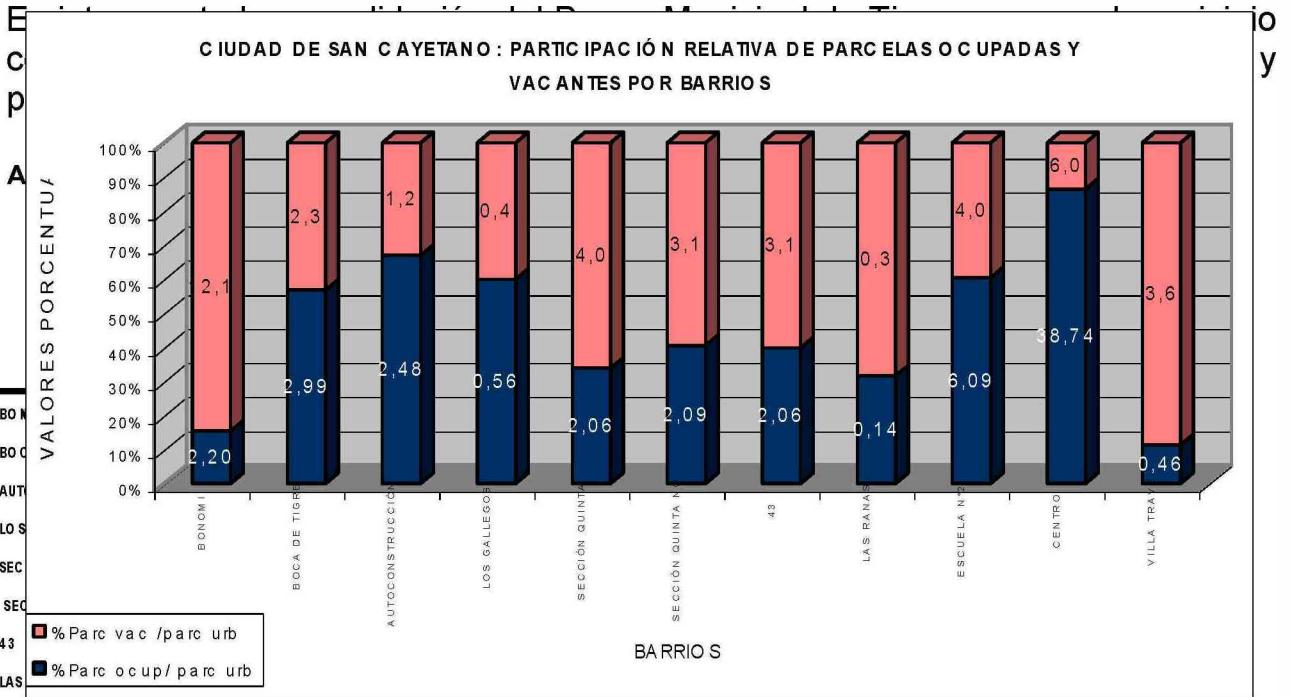
Los terrenos en calles barriales pavimentadas o inmediatos al pavimento, de neto corte residencial, tienen valores de entre 50 y 70% del valor de referencia.

Los terrenos pertenecientes a barrios más de borde, con cierta consolidación y a los conformados por conjuntos habitacionales, con cierta oferta de terrenos vacantes, tienen valores entre el 20% y el 50% del valor de referencia.

Los terrenos en barrios de borde con mayor disponibilidad de terrenos vacantes y menor cobertura de servicios, tienen valores entre el 20% y el 10% del valor de referencia.

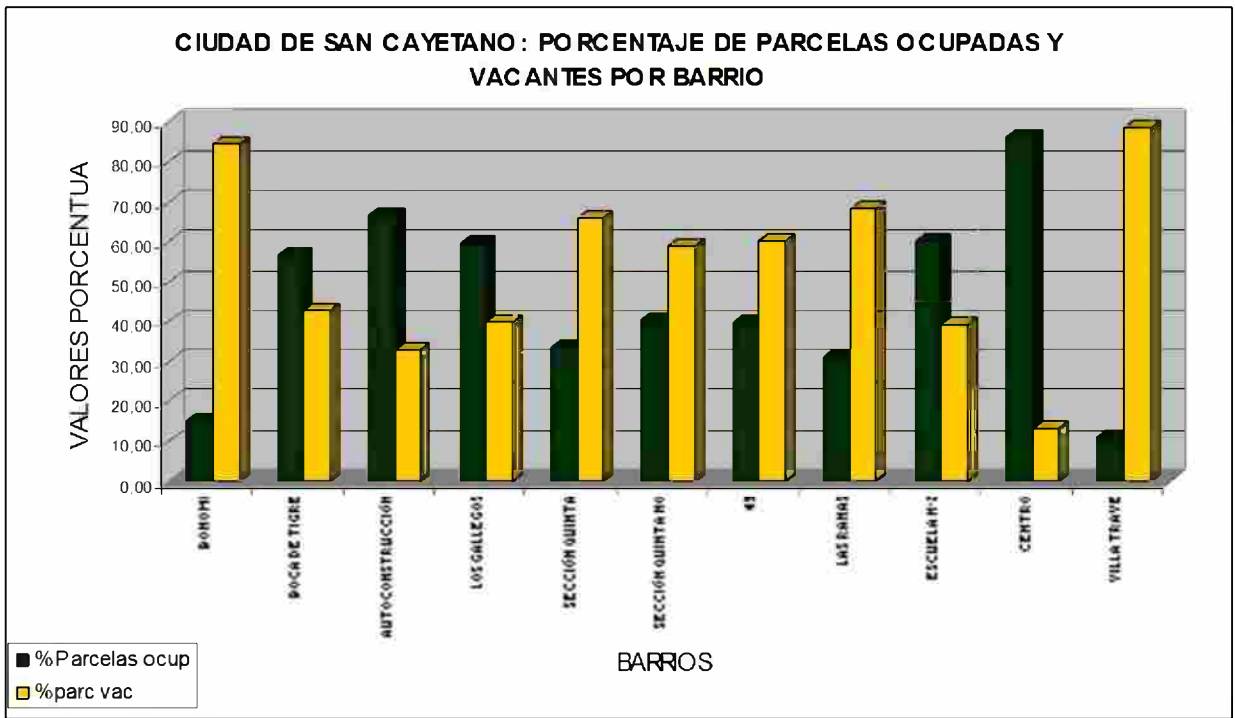
Por último, los terrenos de barrios o sectores de barrio de borde, de la planta urbana, en proceso de consolidación y de carácter periurbano, prácticamente sin servicios, donde se concentra la mayor parte de la oferta de lotes vacantes, tienen valores del 10% o menos del valor de referencia

El valor y la disponibilidad de tierra vacante, así como la densidad baja que permite el código, indican que estos últimos tipos de terrenos son los que absorberán la mayor parte del crecimiento de la vivienda individual de residencia permanente en lote propio de la ciudad. El panorama es alentador, dado la buena cobertura de los servicios de agua y gas natural, así como de alumbrado público y recolección de residuos; siendo el servicio de cloacas y el de pavimento, quizás los que requieran de criterios racionales de crecimiento, fijando las prioridades en función de la densidad de frentistas y para el caso del pavimento determinando la jerarquía de la calle como promotora del desarrollo barrial (acceso a los servicios de salud, educación y seguridad, conveniencia para el asentamiento de comercios, servicios comerciales e instituciones, etc.)



ESCUELA N°2	467	435	10.08	263	60.46	6.09	172	39.5	4.0	9.9
CENTRO	2466	1933	44.79	1672	86.50	38.74	261	13.5	6.0	15.1
VILLA TRAVE	180	177	4.10	20	11.30	0.46	157	88.7	3.6	9.1
Total general	5145	4316	100.00	2584	59.87	59.87	1732	40.1	40.1	100.0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del censo de población realizado por el municipio de San Cayetano en 1999



Consideraciones finales:

De los 560 hogares que se estimaban con problemas habitacionales en 1991, a unos 336 es necesario construirle nueva vivienda, por el grado de precariedad o de obsolescencia o simplemente porque no tiene, y este sería el déficit estructural de vivienda en el partido. No obstante, el déficit crítico localizado básicamente en los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas en 1991 (aquellos con niveles críticos de hacinamiento y vivienda), suman unos 152, que representan el 4.3% del total.

En función del buen ritmo de construcción de viviendas que ha experimentado San Cayetano en la última década, el déficit estructural de viviendas (entendiendo que el mismo se localiza fundamentalmente en la ciudad cabecera) se ha reducido desde 1991, estimado de 560 viviendas en ese momento, pasando a ser de 32 en la actualidad (un 94% de reducción) en función de las 13 viviendas construidas anualmente por sobre las demandas por incremento poblacional.

En 1999 el censo realizado para el área urbana y las estimaciones hechas para el sector rural, arrojan una cifra de 3734 viviendas para el partido, de las cuales el 18.98% se encuentran desocupadas, es decir que esta proporción sigue aumentando respecto a 1991. El promedio de habitantes por vivienda baja a 2.31 y si consideramos las ocupadas asciende a 2.85. Consecuentemente el ritmo de crecimiento anual de la vivienda que era del 1.28% en el período 80-91, baja al 0.62% en el período 91-99, cuando la población crece en ese lapso a un ritmo del -0.07% anual. Esto indica que el ritmo de construcción de viviendas que experimentó San Cayetano por encima de la pérdida de población que experimenta, sirvió para reducir el déficit estructural en un 94%.

Excluyendo del análisis las localidades balnearias que vienen experimentando un fuerte crecimiento habitacional destinado al turismo, se observa un estancamiento de varias de las localidades del partido que ya no aparecen como tales en el censo de 1991, Un caso particular representa la localidad de Ochandío que luego de perder una proporción muy significativa de su población, entre el censo de 1960 y 1991, coincidentemente con la leve recuperación de población entre 1991 y el censo realizado por el municipio en 1999, recupera también algunas viviendas, sin embargo 12 viviendas permanecen desocupadas, representando un 35.29% del total de la localidad.

Respecto a la distribución de la vivienda rural en el partido, el 23.34% se encuentra al **Nornordeste** donde en realidad vive el 22.87% de esa población; el 36.54%

se localiza en el **Centro y Centro-oeste**, donde vive el 31.74% de la población; el 18.80% se encuentra al **Este y sudeste**, donde viven el 19.19% de la población; y el 23.86% se localiza al **Sudoeste y Sur**, donde viven el 26.19% de la población.

Analizando en particular la planta urbana de San Cayetano, las viviendas relevadas en 1999 suman unas 2628, con un índice habitante/vivienda de 2,70 que sube a 3,0 si sólo consideramos las ocupadas (2302).

Se observa que en el área Centro se concentra el 60.65% de la vivienda de la ciudad (57.57% de la población), con una relación habitante por vivienda inferior al promedio en función de la terciarización del sector. En los barrios consolidados que complementan esta área se concentra el 20.16% del total de viviendas (22.28% de la población), con una relación de habitantes por vivienda en general inferior al promedio. En los barrios localizados sobre el eje de la Av. Libertador Gral San Martín, se concentra el 8.94% de las viviendas y el 9.82% del total de habitantes, y en aquellos localizados sobre el eje de acceso a la ciudad, con muy baja densidad totalizan el 4.9% de las viviendas y el 4.6% de la población. En los barrios que se sitúan más hacia los bordes de la planta urbana y más dispersos, o que se sitúan en los vértices de la planta urbana, con una disponibilidad mayor de terrenos vacantes y con menor cobertura de servicios, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en los inicios del proceso de consolidación, con cierto índice de dispersión, que se acentúa en su zona de chacras. En estos barrios se concentra el 5.32% de la vivienda (5.66% de la población), con una relación variable de habitantes por vivienda que fluctúa entre los 2.2 y 3,5hab/viv y llega a 3.0 y 4.3hab/viv ocup, superior al promedio de la ciudad.

Estos barrios, en los inicios del proceso de consolidación, con una visible oferta real y potencial de tierra que suman en conjunto 708 parcelas vacías (el 40.87% del total y el 70.32% de parcelas vacías respecto a las propias), son y serán uno de los territorios "problema" de la próxima década, por su distancia a la frontera de los servicios, y por el alto costo para poder proveerlos a una población tan dispersa, que sin embargo crece a un ritmo más acelerado que otros sectores de la ciudad, justamente por la mayor oferta de terrenos vacantes a un precio mucho menor que las áreas centrales de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

(Principales antecedentes y enfoques conceptuales)

- 1.- Anuarios Estadísticos de la República Argentina, Instituto Nacional de Estadística y Censos años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997.
- 2.- Aportes Y Transferencias, Encuesta a Turistas Encuesta a Residentes en Centros Turísticos del Litoral Atlántico, Centro de Investigaciones Turísticas Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Tiempo Libre y Recreación, Año 3, Volumen 1, Abril 1999, Mar del Plata.
- 3.- Archivos de diarios, periódicos y revistas locales, provinciales y nacionales.
- 4.- Argentina en Crecimiento 1994-1996, Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación (1994)
- 5.- Argentina un País para Invertir y Crecer, Secretaría de Programación Económica del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación (1994)
- 6.- Atlas de Rutas Argentina. Megamapa (1999).
- 7.- Barsky, O. (1991). El Desarrollo Agropecuario Pampeano, INTA, INDEC, Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura
- 8.- Boga, J. y otros Eudeba (1987). Organización y Descentralización Municipal.
- 9.- Cassano, D. (1993). El Rol del Municipio, la participación y los nuevos espacios sociales en la Institucionalidad Provincial y Local, de, editado por el CFI
- 10.- Catullo, J (1998) MAA. "Trigo: Análisis de la productividad del área de influencia de a C.E.I. Barrow", Agrobarrow, pp. 32.
- 11.- Censo Nacional Agropecuario (1988). Instituto Nacional de Estadística y Censos -1992-
- 12.- Censo Nacional de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1991)
- 13.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1974)
- 14.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1985)
- 15.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1994)

- 16.- Códigos de Ordenamiento Urbano, Problemática entorno a su modificación. Facultades De Los Municipios, de Aldo Acquarone, editorial Función Pública SRL (1995)
- 17.- El agro pampeano. El fin de un periodo. Osvaldo Barsky-Alfredo Pucciarelli (editores).
- 18.- El Modelo Italiano: la Especialización Flexible y los Distritos Industriales. Departamento de Ciencias Económicas de la Universidad de Roma "La Sapienza", por Andrea Saba (1996)
- 19.- El Municipio como Promotor del Desarrollo Económico Local, Del Proyecto Sacdel del Centro Latinoamericano de Capacitación y Desarrollo de los Gobiernos Locales, editado por IULA Unión Internacional de los Municipios y los Poderes Locales (1992)
- 20.- El País de los Argentinos CEAL (1978)
- 21.- Encuesta Agropecuaria (1986). Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires.
- 22.- Encuesta Nacional Agropecuaria, Instituto Nacional de Estadística y Censos 1993, 1994 y 1995
- 23.- Encuesta Nacional sobre Recursos Humanos en Turismo, Secretaría de Turismo de la Nación, Consejo Federal de Inversiones e Instituto Nacional de Estadística y Censos (1996)
- 24.- Equipamiento Comunitario, Estándares para Áreas Urbanas, por Elba L. Rodríguez, editado por Civildad (1990)
- 25.- Estadísticas Socio-Demográficas, Dirección Provincial de Estadística (1989)
- 26.- Gilberti, H. El Desarrollo Agrario Argentino.
- 27.- Hernández, R. (1996). Un Modelo de Desarrollo Regional editado por el Grupo Banco de la Provincia de Buenos Aires
- 28.- Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) 1980 Y 1991, Comité Ejecutivo para el Estudio de la Pobreza en la Argentina CEPA (1993)
- 29.- Informe Argentino sobre Desarrollo Humano (1995) (PNUD, Director Nacional Dr. Antonio F. Cafiero) Comisión de Ecología y Desarrollo Humano del Honorable Senado de la Nación 1995
- 30.- Informe Económico Años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 y N°28 y 29 del año 1999. Subsecretaría de Programación Macroeconómica, Secretaria de

Programación Económica y Regional del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación.

- 31.- La Actividad Ganadera de Carne en el Norte de la Provincia de Buenos Aires (R.Argentina) - Cambio Rural - INTA - por el ingeniero agrónomo Gustavo Artaux y otros (1994)
- 32.- La Gestión Municipal, selección de lecturas básicas, editado por la Fundación Jorge Esteban Roulet (1990)
- 33.- La Mortalidad Infantil en el partido de La Plata, de Fernando Tauber, con Lidia Bognanni y Diego Delucchi, editado por la Fundación de la Facultad de Ingeniería de la U.N.L.P. (1997)
- 34.- La Pobreza en la Argentina, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1984)
- 35.- La Producción Industrial de las Medianas y Pequeñas Plantas Manufactureras en la Provincia de Buenos Aires. Dirección Provincial de Política Industrial y de la Pequeña y Mediana Industria. Ministerio de Economía, Convenio de Cooperación C.F.I./CEPAL Bs.As. por Gabriel Yoguel y Francisco Gatto (1988)
- 36.- Levene, R. (1941). Historia De La Provincia De Buenos Aires Y Formación De Sus Pueblos
- 37.- Los Municipios Bonaerenses en cifras, Dirección Provincial de Estadística (1990)
- 38.- Mapa de Suelos de la Provincia de Buenos Aires, Secretaría de Agricultura Ganadería y Pesca: Proyecto PNUD ARG. 85/019 Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria: CIRN - Instituto de Evaluación de Tierras (1989)
- 39.- Martínez Guarino, R. (1996). Estrategias de Gestión y Microplaneamiento editado por Lumen-Humanitas
- 40.- Ordenanza de Zonificación del Partido de Tres Arroyos y modificatorias.
- 41.- Otero, A.; González, R. (1996). Perspectivas del Desarrollo del Turismo Sustentable en la Argentina: El caso de la Patagonia, presentado en el III Congreso Internacional de Profesionales en Turismo, La Habana-Cuba
- 42.- Panorama Ganadero. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. Junio de 1999. N° 6.
- 43.- Plan Trienal (1989/91) Dirección Provincial de Estadística.
- 44.- Población y Vivienda de Localidades y Asentamientos Urbanos Clasificados Por Partidos, Comité Censal de la Provincia de Buenos Aires (1980)

- 45.- PRODELEC: Proyecto de Producción Agrícola, de Leche y Carne para la Cuenca de Abasto de Buenos Aires, Área de la UEEA Lobos, INTA (1993)
- 46.- Producto Bruto Geográfico de la Provincia de Buenos Aires, Valores Constantes 1980 - 1996 Dirección Provincial de Estadística y Planificación General (1997)
- 47.- Producto Bruto Geográfico, Estadística Bonaerense "Información para la toma de decisiones". Valores Constantes 1980-1997. Dirección Provincial de Estadísticas y Planificación General, provincia de Buenos Aires (1999)
- 48.- Producto Bruto Interno de la Provincia de Buenos Aires por Partido, Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires (1970/1986)
- 49.- Producto Bruto Interno de la Provincia de Buenos Aires, Departamento de Indicadores Económicos de la Dirección Provincial de Estadística (1970/1992)
- 50.- Proyecto de Comunicación para la Prevención de la nutrición, Instituto de Investigación de la Comunicación Social de la Facultad de Periodismo y Comunicación Social de la Universidad Nacional de La Plata, de Adolfo Negrotto y otros (1986)
- 51.- Reflexiones sobre la Evolución de la Industria Manufacturera de la Prov. De Bs. As. Ministerio de Economía, Convenio de Cooperación C.F.I./CEPAL Bs.As. por Gabriel Yoguel y Francisco Gatto (1988)
- 52.- Reseña de la Publicación "Perspectivas Alimentarias". Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO). Página Web de la FAO: <http://fao.org> del 11/02/1999.
- 53.- Reseña Histórico-Económica de los Partidos de la Provincia de Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires (1981)
- 54.- Rol De Las Organizaciones de Productores en relación con la reconversión Productiva Y Agroindustrial, Coninagro (1995)
- 55.- Sector Hortícola, Convenio INTA, Banco Municipal, Municipalidad de La Plata, Primer Informe, por Ricardo Andreau y otros (1991)
- 56.- Sentís Irene Claudia, Caracterización espacial, social y económica de la actividad turística de Claromecó, Trabajo Integrador del Ciclo Profesional, Universidad Nacional de Mar del Plata-Facultad de Ciencias Económicas y Sociales-Carrera de Licenciatura en Turismo (1988)
- 57.- Series estadísticas de la Gerencia de Lucha Sanitaria -GELSA- Tres Arroyos (1996)
- 58.- Series estadísticas de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación (1996)

- 59.- Síntesis Agroeconómica. Publicación de la Federación Agraria Argentina. N° 63 / 64 / 65/ 66 / 67, correspondientes a 1999.
- 60.- Sistema Integrado De Estadística Turística Provincial, Comportamiento turístico, Temporada 1995, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires.
- 61.- Sistema Integrado de Estadística Turística, Temporada 1995-1996, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires.
- 62.- Tauber F.; Echave, M. El Sector Agropecuario boletín de información e intercambio técnico N°3 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo.
- 63.- Tauber, F., Hanlon, M., & Zoppi R. (1984). Intervención urbana en La Plata.
- 64.- Tauber, F. (1992). La Plata: Reflexiones y Datos Para una Estrategia de Desarrollo.
- 65.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1992). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Chascomús.
- 66.- Tauber, F., Bognanni, L., & Delucchi, D. (1992). Partido de La Plata, estructura barrial: barrio de La Cumbre.
- 67.- Tauber, F. (1993). Chascomús: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo.
- 68.- Tauber, F. (1993). Producto Bruto Interno boletín de información e intercambio técnico N°2 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo.
- 69.- Tauber, F. (1993). Situación Ocupacional boletín de información e intercambio técnico N°1 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo.
- 70.- Tauber, F. (1994). Chascomús: Pautas Para Una Estrategia de Desarrollo de Desarrollo.
- 71.- Tauber, F., Saccone, E., & Echave, ME. (1995). Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo de los municipios del Foro Intermunicipal de Promoción de Empleo.
- 72.- Tauber, F., Delucchi, D., & Guardia HP., L. (1995). Metodologías y estrategias para el desarrollo de proyectos de reconversión productiva en la actividad agropecuaria de la zona de crecimiento común.
- 73.- Tauber, F. (1996). Saladillo: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo.
- 74.- Tauber, F., & Grisolí, L. (1996). Plan de desarrollo integral para la microregión Zavaleta-Arroyito: ejidos urbanos de Plottier y Senillosa.

- 75.- Tauber, F. (1996). Estrategias de desarrollo en relación con el municipio.
- 76.- Tauber, F. (1997). Junín: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo.
- 77.- Tauber, F. (1997). Proyectos de Planificación Estratégica.
- 78.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1997). La Mortalidad Infantil en el partido de La Plata.
- 79.- Tauber, F. (1998). Elaboración de la metodología para el desarrollo integral del TOA.
- 80.- Tauber, F. (1998). Enfoque sistémico del desarrollo municipal.
- 81.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1998). Laprida: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 82.- Tauber, F. (1998). Ideas para una agenda de política municipal.
- 83.- Tauber, F., Bognanni, L. & Delucchi, D. (1998). Navarro: reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 84.- Tauber, F.; Sánchez Arrabal, M. (1998). Programa Observatorio de Calidad de Vida. La Plata.
- 85.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1995). La Plata: Propuestas Para un futuro de Progreso.
- 86.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Camarda, D.; Sánchez Arrabal, M.; Tosi, I. (1999). Rojas: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 87.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1999). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Suipacha.
- 88.- Tauber, F. (1999). Comentarios sobre el paradigma Neuquén 2020.
- 89.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1999). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Tres Arroyos.
- 90.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1999). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Benito Juárez.
- 91.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Martino, H.; Pintos, P. (2000) Magdalena. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 92.- Tauber, F., Delucchi, D., Longo, J., & Bognanni, L. (2000). Lincoln: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.

- 93.- Tauber, F., & Delucchi, D. (2000). Metodología para la planificación y gestión de los sistemas de transporte público de pasajeros de la ciudad de Neuquén (1997 2000).
- 94.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Chacabuco.
- 95.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Rojas.
- 96.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de General Pinto.
- 97.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Azul.
- 98.- Tauber, F.; Orlandi, F. El Sector Industrial boletín de información e intercambio técnico N°4 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo (inédito).
- 99.- Temporada de Verano 1997, Dirección Provincial de Turismo, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires (1998)
- 100.- Temporada de Verano 1998, Dirección Provincial de Turismo, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires (1998)
- 101.- Viglizzo, E.; Verde, L. INTA-INDEC (1995). Desarrollo Agropecuario Sustentable "Estrategias para el uso agropecuario del territorio", recopilación y coordinación
- 102.- World Bank; World Development Indicators 1999 y FMI. Estadísticas financieras Inter- nacionales, Anuario 1998, INDEC
- 103.- Tauber, F. (2000). Región capital y área metropolitana.
- 104.- Tauber, F. (1999). El rol del municipio y las estrategias del desarrollo local.
- 105.- Tauber, F. (1999). Autonomía, descentralización y regionalización: un desafío institucional para el municipio.
- 106.- Tauber, F.; Sánchez Arrabal, M. (1999). El medio ambiente en relación con el desarrollo, la economía, el derecho y la política.
- 107.- Tauber, F.; Sánchez Arrabal, M. (1998). Programa Observatorio de Calidad de Vida. La Plata.
- 108.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1993). Caracterización del sector comercial en el casco urbano de la ciudad de La Plata.
- 109.- Escobedo, O. Historia de San Cayetano
- 110.- Reseña de la Escuela Agropecuaria de Tres Arroyos (1999)

- 111.- Encuesta al Turista en Temporada, Centros Turísticos del Municipio de Tres Arroyos: Claromecó, Reta y Punta Desnudez, realizado por el Centro de Investigaciones Turísticas, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata (1999)
- 112.- Album Centenario de Tres Arroyos, La voz del Pueblo, 1984
- 113.- Historia del Partido de Tres Arroyos, Carmen Teresa Eiras, María Elena Pérez Vassolo Ed. Dirección de Cultura de la Municipalidad de Tres Arroyos (1981)
- 114.- Informe del Partido de San Cayetano, Departamento de Economía Agraria del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires (1996)
- 115.- Estadística Bonaerense 175 aniversario - 1821-13 de diciembre-1996, Dirección Provincial de Estadística (1996).
- 116.- Anales de la Sociedad Rural Argentina. N ° 2 / 3 / 7 / 1 1 correspondientes a los años 1998 y 1999.
- 117.- Alimentos Argentinos. N° 10. Marzo de 1999. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos.