

CAPITAN SARMIENTO

**Reflexiones y Datos para una
Estrategia de Desarrollo**

**INTRODUCCIÓN, LA POBLACIÓN Y LA
VIVIENDA**

MUNICIPALIDAD DE CAPITAN SARMIENTO

**DAM- Dirección de Asuntos Municipales
Secretaría de Extensión Universitaria
Universidad Nacional de La Plata**

MUNICIPALIDAD DE CAPITAN SARMIENTO
Departamento Ejecutivo
Nómina de Autoridades

PRÓLOGO DEL INTENDENTE

El presente trabajo fue realizado para la Municipalidad de Capitán Sarmiento por la Dirección de Asuntos Municipales (DAM), dependiente de la Secretaría de Extensión Universitaria de la Universidad Nacional de La Plata, en el período Julio de 1999 - febrero de 2001.

El equipo de trabajo está dirigido por:

Arq. Fernando Tauber (Secretario de Extensión Universitaria)

Coordinación general:

Arq. Diego Delucchi (Director de Asuntos Municipales)

Arq. Jorge Longo (Director Alterno de Asuntos Municipales)

Bases de datos alfanumérica

Lidia Bognanni (responsable de área)

Alicia Bognanni

Sector Urbano e Infraestructura de servicios

Arq. Diego Delucchi (responsable de área)

Arq. Patricia Nigoul

Arq. Walter Di Tommaso

Sector Industria y Comercio

Arq. Horacio Martino (responsable de área)

Susana Lagos

Sector Agropecuario

Lic. en Geografía Patricia Pintos (responsable de área)

Lic. en Geografía Andrea Pérez Ballari

Sector socio/económico

Arq. Jorge Longo (responsable de área)

Lic. en Trabajo Social Norma Domancich

Dr. en Ciencias Naturales Gloria Rojas Fajardo

Lic. en Economía Manuel Moreno

Lic. en Ciencias Políticas Agustina Pereyra

Digitalización de bases cartográficas y planos temáticos

Arq. Mariángeles Rossi

Paulo Montes

Sebastián Dietz

El presente trabajo es llevado adelante por iniciativa y gestión del Intendente Municipal de Capitán Sarmiento Dn. Oscar Ostoich. El equipo de apoyo por la Municipalidad fue coordinado por el Secretario de Hacienda Cdor. Néstor Sastre, con la colaboración del Sr. Alberto Noriega.

El equipo de relevamiento estuvo coordinado por:

La Municipalidad de Capitán Sarmiento agradece la participación de toda la Comunidad en la elaboración de este trabajo, y en particular a las siguientes Instituciones, Entidades y Empresas:

Enfoque sistémico del desarrollo municipal:

El rol del Estado Municipal estuvo relegado, hasta ahora, a un segundo orden y no existió una participación clave del mismo en la formulación de políticas indicativas locales y regionales, y menos aún en la planificación de estrategias de desarrollo. Sin embargo, los profundos cambios en el contexto nacional y mundial, le exigen que asuma, por la necesidad de su gente, el rol de protagonista principal en la construcción de su futuro. Pero para esto, es necesario tener objetivos claros compartidos por una Comunidad comprometida, y ser capaces de diseñar e implementar estrategias eficaces para poder alcanzarlos.

Para poder desenvolverse con posibilidades de progreso en este nuevo y complejo escenario, es necesario optimizar dos herramientas imprescindibles:

Es necesario tener un conocimiento preciso de cada uno de los aspectos y lugares que conforman la realidad local y de su evolución, basado en un sistema de información propio (en donde la estadística es sólo un aspecto), confiable y permanentemente actualizado, que permita seguir la evolución sectorial y localizada de la Comunidad en la disponibilidad y calidad de los servicios públicos de infraestructura, en la calidad ambiental y de los servicios sociales como la educación, la seguridad o la salud, en el crecimiento armónico de la ciudad y en la localización de la población, el déficit de la vivienda y la disponibilidad y valor de la tierra vacante, en la economía local y regional contemplando todos sus aspectos, el dinamismo en la evolución del PBI local, la calidad de la ocupación, la desocupación, los procesos de inversión y el comportamiento de las variables económicas y sociales con incidencia en el desarrollo local.

Y es necesario contar con Instituciones y Representantes sectoriales organizados, con objetivos claros y Consejos Vecinales u organizaciones representativas y participativas por barrios específicos o agrupación de barrios, que fortalezcan los vínculos con el municipio, fijen sus prioridades y controlen la eficacia de los servicios públicos y su propia calidad de vida. Sin ellos se dificulta el necesario proceso de concertación, que ordena la participación y articula los intereses genuinos que conviven en una Comunidad.

A partir de aquí se desarrolla un análisis del estado de situación ambiental, social y económica del Partido de Capitán Sarmiento, acompañado por una serie de propuestas específicas para consolidar los aspectos positivos y revertir aquellos que demoran o atentan contra el progreso colectivo.

Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo

PARTE I: Caracterización Urbana y Social de Capitán Sarmiento

- Evolución histórica

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

- La región:

- Rol que desempeña el partido: Caracterización del sistema regional, y sus relaciones con el sistema provincial, metropolitano y nacional.
- La Pampa Norteña:
 - La estructura productiva.
 - Una posible clasificación regional.
 - La dispersión poblacional como característica.
 - El mapa social.
- Rol del partido en la región.

- 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.
- La Luisa
 - La organización urbana y los límites de su expansión.
 - Caracterización de los Barrios.
 - La localización de la población y el Código Urbano
- Consideraciones finales.

- La vivienda:

- La Vivienda.
- La vivienda en el partido de Capitán Sarmiento:
 - Distribución de la vivienda en el partido.
 - Distribución de la vivienda en la ciudad.
 - Disponibilidad, rendimiento y valor de la tierra urbana.
- Consideraciones finales

CAPITAN SARMIENTO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

PARTE I: CARACTERIZACIÓN URBANA Y SOCIAL DE CAPITAN SARMIENTO.

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

Sinopsis cronológica:

- 1828 Ya para 1828 se identifican los primeros pobladores y colonos radicados en inmediaciones del Puesto de Gómez, ubicado sobre el arroyo del mismo nombre. Prácticamente la totalidad de lo que hoy comprende el distrito de Capitán Sarmiento fue propiedad de fuertes hacendados de Arrecifes Juan Fernández Molina y los Urioste.
- 1877 Por ventas, y sucesivas subdivisiones de la propiedad principal realizadas entre los herederos, aparecen los primeros adquirientes de lotes y se inicia una nueva etapa colonizadora
- 1880 Se comienzan a colocar los primeros rieles para la Estación, en torno a la cual comenzaba ya a nacer una nueva población.
- 1882 19 de febrero, queda habilitada la Estación Ferroviaria del entonces Ferrocarril Oeste, que unía Capital federal con Pergamino.
- 1884 El 11 de junio, se fundó el pueblo y llevó el nombre de Capitán Sarmiento.
- 1888 El 22 de junio se produce el primer loteo de terrenos. Se remataron varias manzanas y quintas propiedad de La Sucesión de Don Felix Urioste
El poblado empieza a crecer vertiginosamente, con el valioso aporte de inmigrantes que llegan de Europa, constituyéndose importantes colonias.
Se inicia la instalación de los primeros comercios.
- 1889 El 20 de septiembre se funda la Sociedad Italiana.
- 1890 Se instala el primer destacamento policial en una vieja casa del ahora barrio Lucotti.
- 1891 El 8 de septiembre se funda la Sociedad Española.
El 4 de noviembre se inaugura el Templo Parroquial San Carlos (construido fundamentalmente con aportes de donantes locales), ubicado frente a la que después se llamaría Plaza San Carlos.
- 1896 El 25 de mayo fue declarada Capellanía Vicaria, independiente de la antigua parroquia San José de Arrecifes.
- 1897 Se instala la primer oficina de Correos.
- 1898 Se designa como primer Delegado Municipal a don Froilan Rodríguez. El primer local municipal funcionó en La Franco Argentina, ubicada en la Av, Cincuentenario.
El Sr. Rodríguez dotó al pueblo del primer alumbrado a gas y se construyó la Plaza San Carlos.
- 1900 La ciudad cuenta con aproximadamente 800 pobladores.
El 25 de Mayo, aparece el primer periódico en Capitán Sarmiento.
El 29 de junio, se inaugura la Capilla de Nuestra Señora del Pilar.

- 1901 El registro civil comienza a funcionar en marzo de 1901. Se instala otra serie de oficinas públicas.
- 1905 El senador Octavio Chavez presenta el primer proyecto de ley, para la obtención de la autonomía de Capitán Sarmiento, pero no prosperó.
- 1906 Se instala la sucursal del Banco Nación Argentina
- 1908 La población empieza a contar con los servicios de la Unión Telefónica.
- 1911 Se instala la escuela Nº 84 (hoy 11), comenzando a funcionar el 23 de agosto
- 1912 El 17 de febrero es fundado el Colegio Sarmiento.
El 16 de junio es fundado el Club Atlético Sarmiento.
- 1913 El 23 de marzo se funda la Casa de los Enfermos, San Carlos.
- 1915 Asume el 2º Delegado Municipal Sr. Benedicto Rivero.
- 1916 El 1º de abril, se funda el Club Atlético Independiente.
En agosto, se inaugura el primer cine " biografo" con el nombre de Cine Sarmiento.
- 1917 Comienza a funcionar la Primera Usina Eléctrica
Comienzan a instalarse en la zona, otras importantes colonias de agricultores, colectividades españolas, yugoslavas, italianas, francesas, junto con algunos irlandeses, que ya poblaban estos lugares.
- 1918 Es designado como tercer Delegado Municipal Don Juan Mármol, que al año siguiente es elegido diputado, presentando un nuevo proyecto para la autonomía de Capitan Sarmiento que es reiterado en 1922, fracasando en ambas oportunidades.
- 1922 En septiembre un nuevo órgano periodístico aparece en Capitán Sarmiento, se trata de La Fibra, que juntamente con su colega La Palestra significaron durante una década los medios de información de la localidad.
- 1923 Se funda la biblioteca Popular "Almafuerte", y comienzan a funcionar varias escuelas.
- 1927 Se inaugura el nuevo edificio del Hospital San Carlos, que funcionaba desde 1923 con pocas comodidades en un local que no era propio.
- 1929 Se inaugura la sala del Cine Italo Argentino, de la Sociedad Italiana.
- 1934 En septiembre se inicia la pavimentación de la ruta Nº 8 en el tramo que une Capitán Sarmiento con Arrecifes.
- 1937 Comienza la pavimentación de varias calles en la ciudad.
- 1938-40 Se fundan diversas instituciones deportivas y sociales
- 1940 Comienza la construcción de la Plaza San Martín

- 1954 Se inaugura la sucursal del Banco Provincia de Buenos Aires
- 1958 Mientras que Capitán Sarmiento sigue creciendo, merced a su potencial agrícola ganadero, En 1958 la empresa Agua y Energía de la Nación se hace cargo de los servicios eléctricos de la ciudad.
El 2 de agosto, se funda la Cámara de Industria y Comercio.
Numerosas nuevas instituciones sociales y deportivas se van agregando paulatinamente a las ya existentes en la ciudad.
- 1959 Aparece el periódico "El Imparcial"
- 1960 Los datos censales arrojan una cifra de 7051 pobladores en la ciudad de Capitán Sarmiento
- 1961 El 29 de junio, recibió sanción favorable el proyecto presentado por los diputados, Manuel Almeida y el escribano Constantino, en la Honorable Cámara de Diputados para la Autonomía de Capitán Sarmiento, creándose el nuevo partido.
- 1964 El 29 de Abril, comienza a funcionar la Escuela Nacional de Educación Técnica. A la que se agregan la Escuela de Educación Técnica Provincial N° 1 en 1968,
- 1969-70 Salen al aire radio Sarmiento y radio El Argentino
- 1970 Según el Censo nacional de Población el partido cuenta con 9479 habitantes y la ciudad con 7007, que posee una participación relativa del 73.92% de la población. La ciudad sin embargo ha perdido población en el periodo 60-70 con una tasa del -1‰
- Década del '70 Se inaugura la Planta de Tratamientos Cloacales
- 1980 En 1980 la población ascendía a 10326. Y la ciudad de Capitán Sarmiento contaba con 8137 habitantes con un incremento de población a una tasa del 16‰
- 1983 Con motivo de las elecciones nacionales resulta electo como intendente municipal el Sr. Horacio Tapia, perteneciente al partido Justicialista.
- 1987 Asume como intendente municipal al arq. Osacar Olives.
- 1988 Abre sus puertas "La Casa de la Cultura", desde allí comienza a funcionar distintos talleres y cursos, se inicia una política de trabajo cultural con las escuelas, Instituciones y comunidad en general.
- 1991 Según los datos del censo nacional, la población de Capitán Sarmiento asciende a 11.392 habitantes.
- 1991 Se hace cargo de la Intendencia Municipal el Sr. Horacio Tapia.
- 1995 Asume como intendente municipal el Sr. Oscar Dario Ostoich.
- 1997 Se realiza la elección de los proyectos finalistas del concurso "Buscando la Bandera Bonaerense", resultando ganadora la propuesta realizada por alumnos de Capitán Sarmiento. La ciudad es declarada "Cuna de la bandera Bonaerense".

CAPITAN SARMIENTO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA REGIÓN

CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA REGIONAL.

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

Capitán Sarmiento, en su carácter de municipio con actividades agrícolas y ganaderas bovinas de cría e invernada y cría, con un nicho productivo de peso como lo es la reproducción y cría de equinos de raza, con una distribución poblacional que marca un peso aún importante del sector rural; pertenece a los municipios del "interior" de la provincia de una de sus regiones más importantes por la calidad de sus tierras: LA PAMPA NORTEÑA.

Por lo tanto vale la pena desarrollar una breve caracterización de la región para entender cómo influye en Capitán Sarmiento y que particularidades (dificultades y potencialidades) se trasladan al partido.

La Pampa Norteña, una posible clasificación regional:

La Pampa Norteña abarca dos subregiones con características bien definidas que comparten la extrema calidad de la tierra y su perfil ondulado, eminentemente agrícola: la subregión del corredor fluvial-industrial que acompaña al río Paraná en su recorrido por la Provincia de Buenos Aires, la subregión agrícola, compuesta por los partidos de Alberti, Arrecifes (Bartolomé Mitre), Capitán Sarmiento, Carmen de Areco, Colón, Chacabuco, Chivilcoy, Exaltación de la Cruz, General Arenales, Junín, Leandro N. Alem, Mercedes, Pergamino, Rojas, Salto, San Andrés de Giles, San Antonio de Areco y Suipacha.

Esta última región, tiene una superficie de 2.600.000 has., un 8,5% de la superficie provincial (de la cual más de 1.500.000 de has. se encuentra sembrada por cereales y oleaginosas, el 17% del total provincial, con casi 2.000.000 de cabezas de ganado, el 8,5% del total provincial), una población estimada en 1996 de alrededor de 585.000, un 4% del total provincial (con un ritmo de crecimiento del 0,87% anual, una densidad bruta de 22,5 habitantes por km² y una población urbana del 86 %), un Producto Bruto Geográfico que estaría conformado por un 50% del sector primario, un 15% del sector secundario (lo que indica su escasa industrialización a diferencia de la subregión del corredor fluvial donde el PBI secundario es del 60% contra el 10% del primario) y un 35% del sector terciario.

Está ecológicamente dotada de las mejores condiciones mundiales para la explotación cerealera y oleaginosa de clima templado, fue el eje de la transformación agrícola de los años '70. Con rendimientos físicos crecientes en la producción de granos por hectárea, se convirtió en el principal centro agropecuario de la provincia y ha llegado a ostentar uno de los más altos índices de producto per cápita, situación que, como luego veremos se revirtió en las últimas dos décadas.

La estructura productiva:

Es destacable el importante esfuerzo tecnológico público y el impulso de la actividad privada realizados durante la década del '60 y parte de la del '70, materializando en la incorporación de nuevas variedades en el cultivo de cereales y oleaginosas.

En la segunda mitad de la década del '70 comenzó el incremento en la difusión de semillas híbridas de mayor productividad –lo que aumentó los rendimientos, principalmente del maíz y posteriormente de la soja-, al tiempo que los cambios técnicos operaron positivamente sobre la producción del trigo. Se adoptaron variedades de ciclo corto –difundidas por el INTA y por em-

presas privadas y hoy la soja, el trigo y el maíz, en ese orden y seguidos de lejos por el girasol, la avena y la cebada, esta última en crecimiento a partir del auge de la cerveza, son los cultivos sobre los que se funda la economía agraria de la región.

La precocidad de las especies aumenta la eficiencia en el uso del agua y permite la introducción de la doble cosecha –trigo / soja-. Donde mejor se adaptan estas variedades es en las áreas cálidas, lo cual hace de la región la principal beneficiaria de los cambios.

Respecto a la actividad pecuaria, en bovinos, la región presenta la característica de tener existencias ganaderas de invernada superiores a las de cría, a la inversa que en el resto del territorio provincial, lo que dimensiona su potencial productivo incluso en la posibilidad manufacturera.

La producción porcina también es muy importante, conformando la cuenca productiva más importante de la provincia, con más del 25% del total de cabezas.

Otras dos actividades ocupan un espacio importante en la producción primaria regional: la lechera, en proceso acelerado de tecnificación y la cría avícola.

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.

Esta 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.

Como observamos, el núcleo de la dinámica del desarrollo de la zona es la actividad primaria, dentro de la cual el 80% lo representa la actividad agrícola, que representa casi un tercio de la riqueza generada en el total provincial.

Ligado a esta estructura de producción existe un interesante complejo agroindustrial, principal demandante regional de mano de obra manufacturera, conformado fundamentalmente por molinos trigueros, de cereales en general, elaboración de alimentos y preparados para animales, elaboración de aceites y vegetales, de abono, fertilizantes y plaguicidas, frigoríficos, elaboración de fiambres y embutidos y establecimientos lácteos.

El rubro alimenticio manufacturero contribuye con algo menos del 10% del total bonaerense, con tres grupos bien definidos:

- La producción frigorífica de ciclo completo, de matanza de ganado, conservación de carnes y elaboración de fiambres y embutidos, sumada a la elaboración de lácteos y aceites y grasas vegetales, con una participación del 10% del total bonaerense, a pesar de la fuerte actividad frigorífica en la cuenca del abasto, producto de la concentración más importante de animales terminados de la provincia.
- Los preparados para animales y elaboración de alimentos balanceados con un 20% de la producción provincial, producto de la propia demanda regional.
- La molienda de trigo y otros cereales, con el 50% del total producido en la provincia, consecuencia no sólo de la producción regional de insumos, sino de la experiencia histórica de ámbito harinero.

Además de la industria alimenticia, el sector manufacturero está constituido básicamente por actividades tales como la textil (con una fuerte tendencia al traspaso de mano de obra de los grandes establecimientos a la producción segmentada en pequeños talleres familiares con una modalidad productiva a fasson), fabricación de maquinaria industrial y agrícola, de muebles, fibras sintéticas y ladrillos.

Los sectores productivos, a pesar de la fuerte generación de riqueza que logran en términos comparativos con otros territorios, no consiguen una distribución proporcionada, con una fuerte concentración de la misma y menos aún traducir a ésta en generación de puestos de trabajo, producto de la limitada capacidad de absorción de mano de obra del sector agropecuario, por ahora con escasa participación de actividades intensivas y del achicamiento constante del sector manufacturero, a un ritmo aún mayor que el promedio provincial, por ahora sin una estrategia regional de fijación y captación de aquellos renglones con mayor solidaridad y ventajas comparativas para la economía regional. Mientras, los puestos de trabajo en el sector terciario crecen sistemáticamente, como respuesta a la falta de absorción de los otros sectores.

La dispersión poblacional como característica:

Los datos censales confirman que la población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial, que el área posee densidades demográficas inferiores a la media bonaerense y que los centros urbanos concentra la mayor cantidad de habitantes. Sin embargo, muestra una mayor densidad en población rural, un campo más poblado que el promedio de la provincia de Buenos Aires, con más del 15% de su población rural, lo que indica que los procesos migratorios del campo a la ciudad, en términos globales fueron algo menos marcados que en otras regiones.

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, se ubican por debajo de los promedios provinciales marcando una de las ventajas comparativas de la región.

La región presenta un complejo cuadro político especial: 5 de los 18 partidos que la componen –el 28%– concentran el 60% de sus 585.000 habitantes, estos son en orden decreciente Pergamino, Junín, Chivilcoy, Mercedes y Chacabuco, que se transforman en mayor o menor medida en núcleos regionales con dinámica propia y una oferta creciente de servicios públicos y privados.

El resto de las localidades presenta un mayor grado de aislamiento, marcadamente acentuado en aquellas más pequeñas, que no son cabeceras de partidos, muchas veces sin accesos pavimentados, y con un ferrocarril que ya no pasa.

El rol del partido en la región:

El rol del partido de Capitán Sarmiento en la región se consolida a partir de:

- La corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo: a 209 km. del Gran Rosario con 1.000.000 de habitantes, a 200 km. del Gran La Plata con más de 700.000 habitantes y a 145 km. del Conurbano y la Capital Federal con 12.000.000 de habitantes.

- La Buena accesibilidad y conectividad del partido por:
 - La ruta nacional 8 que lo conecta con el oeste llegando con fluidez a las ciudades de Pergamino, Río Cuarto, Mercedes, San Luis, y Mendoza, y por el sudeste en forma directa con la Capital Federal y su Conurbano, y con el Gran La Plata empalmando la ruta 6, ambos conglomerados con puertos en el Río de La Plata, en relación directa al Océano Atlántico. Situación que ubica a Capitán Sarmiento en el corredor vial (y ferroviario) más poderoso del país.
 - La ruta provincial 51 que lo conecta con Ramallo, Carmen de Areco, Azul y Mar del Plata

- Su potencialidad productiva en:
 - La agricultura, perteneciendo a una región agroecológica de las mejor dotadas del mundo y con cultivos como la soja, el trigo y el maíz, acompañado por el girasol, todos con rindes superiores a los promedios provinciales y nacionales.
 - La ganadería vacuna en actividades básicamente de cría e invernada y cría.
 - El interesante nicho productivo que significa la reproducción y cría de equinos de raza, de alta calidad, lo que ha implicado que Capitán Sarmiento halla sido declarada "Capital del Turf".
 - La importancia y el crecimiento sistemático de la participación de los cereales y oleaginosas en el P.B.I. agropecuario.

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

Todas estas razones permiten ubicar a Capitán Sarmiento en un lugar potencialmente interesante como asentamiento productivo agroindustrial, con fuerte peso agropecuario (sobre todo en actividades naturalmente intensivas, o con la posibilidad de transformarse en intensiva); de oferta de servicios a esas actividades, y potenciando sus particularidades, como lo es la cría de equinos de raza.

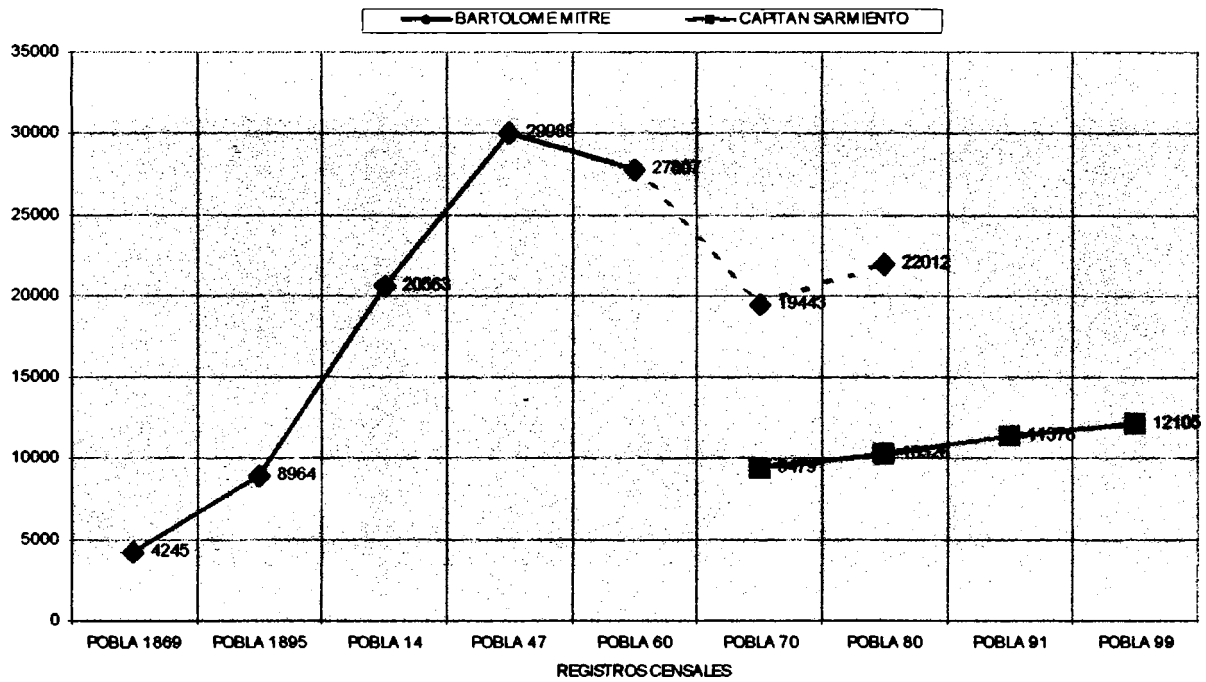
Del camino que emprenda la comunidad de Capitán Sarmiento para encontrar el progreso y de las previsiones que tomen para absorber los impactos mencionados, dependerá que esto sea absolutamente positivo o traigan aparejadas las consecuencias negativas que caracterizan al conurbano.

Como veremos en el desarrollo de este trabajo, Capitán Sarmiento encarna las características de La Pampa Nortea. Se destaca por superar los indicadores promedio de accesibilidad, productividad primaria, además de no alcanzar los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y de control que caracterizan regiones vecinas como el Área Metropolitana. Y por estas ventajas comparativas es que se vuelve imprescindible analizar e imaginar por el fundamento que solo da el conocimiento una estrategia del desarrollo con las posibilidades que da el contexto en cualquiera de sus escalas y horizontes.

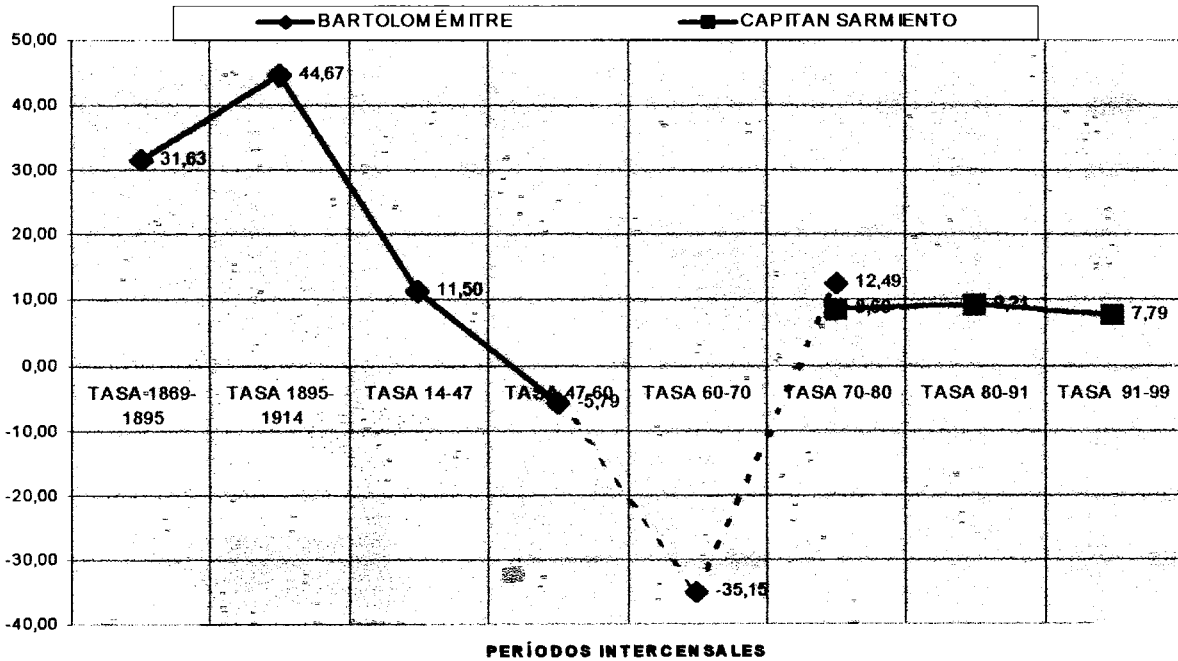
CAPITÁN SARMIENTO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA POBLACIÓN

CAPTAN SARMIENTO: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR REGISTROS CENSALES 1970-99 - Referencia a Bartolomé Mitre, partido del que se separa en 1961.



CAPTAN SARMIENTO: TASAS DE CRECIMIENTO MEDIO INTERCENSAL 1970-99. Referencia a Bartolomé Mitre, partido del que se separa en 1970



LA POBLACIÓN EN EL PARTIDO Y SU EVOLUCIÓN

Evolución histórica:

El partido de Capitán Sarmiento cuenta según el Censo Nacional de Población de 1991 con 11376 habitantes. Según el censo realizado por la Municipalidad para el presente trabajo, la población en 1999 ascendería a 12105 habitantes, un 6.4% de incremento respecto a 1991, con una tasa de crecimiento anual del 7.8%. 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.

Si bien se identifican los primeros pobladores del lugar ya en 1828, los primeros registros poblacionales quedan incluidos en los datos del partido de Bartolomé Mitre (en aquel momento Arrecife)

Prácticamente la totalidad de lo que hoy comprende el distrito de Capitán Sarmiento fue propiedad de fuertes hacendados de la zona Juan Fernández Molina y los Urioste

El primer registro poblacional data de 1869, contando el partido con 550 habitantes.

A partir de la inauguración de la Estación y la línea férrea que unía capital federal con Pergamino, en 1882 movilizó el asentamiento de población, comienzan a construirse muchas viviendas en torno a la estación y se solicita la apertura de una calle con destino a la misma.

La llegada de la línea férrea procedente de capital federal en 1882, movilizó el asentamiento de población y poco después por iniciativa de Gerardo Gómez se funda el pueblo.

El 11 de junio de 1884, se fundó el pueblo que llevó el nombre de Capitán Sarmiento. Los primeros años transcurrieron sin mayores inquietudes, y cuatro años después se produce el primer loteo de terrenos. Se remataron varias manzanas y quintas propiedad de La Sucesión de Don Felix Urioste

La llegada de la línea férrea contribuye a la consolidación y crecimiento del pueblo y su entorno rural.

El poblado empieza a crecer vertiginosamente, con el valioso aporte de inmigrantes que llegan de Europa, constituyéndose importantes colonias y se inicia la instalación de los primeros comercios. Se calcula que para 1887 el pueblo contaba con unos 550 pobladores.

La llegada de inmigrantes irlandeses, yugoslavos, italianos y españoles 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 ondulada.

Durante la década del '90 se comienzan a consolidar los primeros equipamientos comunitarios, Se designa como primer Delegado Municipal a don Froilan Rodríguez. El primer local municipal funcionó en La Franco Argentina, ubicada en la Av, Cincuentenario. En 1896 el templo parroquial San Carlos inaugurado en 1991 fue declarado Capellanía Vicaria, independiente de la antigua parroquia San José de Arrecifes.

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

El censo de 1895 denota un importante incremento de la población llegando a 8964 habitantes para Bartolomé Mitre¹ con una tasa de crecimiento del 31.63%.

Para 1900 la ciudad cuenta con aproximadamente 800 pobladores. El desarrollo y consolidación del poblado, que se traduce en la creación de distintas instituciones públicas y privadas.

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.

Se mantiene el crecimiento sostenido de la población. El censo de 1914 da cuenta de que el partido de Arrecifes suma 20563 habitantes.

Hasta bien entrado el Siglo XX vale para Capitán Sarmiento 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.

En septiembre de 1934 se inicia la pavimentación de la ruta N° 8 en el tramo que une Capitán Sarmiento con Arrecifes. Con la habilitación de la Ruta N° 8, ya pavimentada, comienza a funcionar el transporte de ómnibus y camiones.

Según los datos censales de 1947, el partido de Bartolomé Mitre llega a los 29988 pobladores, que en 1960 se reducen a 27807 habitantes, parámetros que demuestran un marcado decrecimiento de la población. Para esta última fecha los datos censales arrojan una cifra de 7051 pobladores en la ciudad de Capitán Sarmiento. El fenómeno de emigración aparece como una constante, para la época, en la región agropecuaria de la Provincia de Buenos Aires. 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.

Durante la década de 1960 Capitán Sarmiento incorpora los servicios de gas natural, agua corriente y cloacas.

El trazado del pueblo, reconoce dos áreas o sectores diferenciados a uno y otro lado de la traza del ferrocarril. El sector al sur de la vía férrea responde al alineamiento del parcelamiento rural. Y llega a 45° a la primera línea de manzanas al sur de la vía. Mientras que el sector al norte de la vía se orienta a medio rumbo respecto del parcelamiento rural y llega ortogonal a la traza de la vía férrea. Dentro de cada sector el trazado mantiene una relativa uniformidad, interrumpida por 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.

¹ Se estima que un tercio de esa población pertenecería a Capitán Sarmiento

En la extensión del amanzanado entre la calle Sarmiento y la ruta nac. Nº 8 el trazado adopta diversas proporciones de manzanas que en diversas ocasiones interrumpen el alineamiento de las calles.

Las profundas transformaciones a que asiste el país, se hacen también evidentes en Capitán Sarmiento, dentro de ellas, una de las más notorias es el crecimiento urbano, mostrando una ciudad que se expande hacia los bordes, rodeada por barrios de viviendas de ininterrumpida construcción, que van cubriendo el espacio entre el centro y los límites del trazado urbano.

Los Censos Nacionales de 1970 y 1980, arrojan 9479 y 10326 habitantes respectivamente, con un crecimiento diferencial de la población urbana frente a la rural, que se retrae sostenidamente.

Este proceso se agudiza en estas últimas décadas, favorecido también por la cercanía al conurbano que actúa como centro atractor de importantes masas de población y 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.

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

En 1991 Capitán Sarmiento cuenta con 11376 habitantes, continuando la tendencia en términos de crecimiento poblacional iniciada en 1960, con tasas que rondan entre el 8.60 ‰ anual, levemente superiores a las tasas de crecimiento vegetativo, lo que indica que Capitán Sarmiento atrae población.

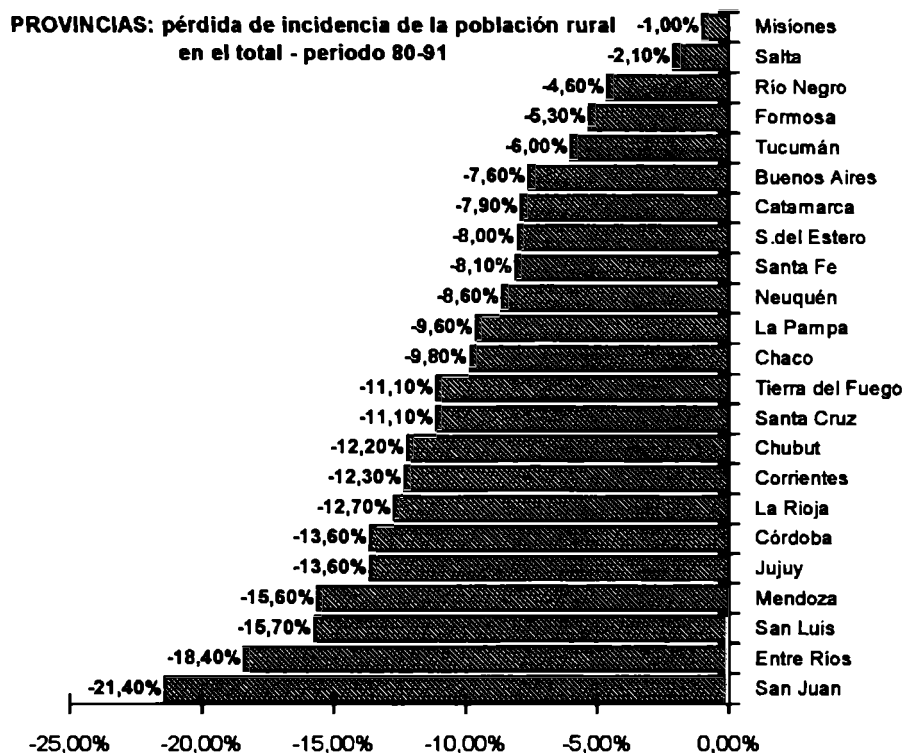
Este proceso favorece el crecimiento de la ciudad, que en el período '80-'91 incrementa su población a un promedio del 16.07‰ anual, mientras que la única localidad del partido y la población rural decrecen.

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, emigre hacia la ciudad de Capitán Sarmiento y también probablemente hacia el conurbano bonaerense y otras cabeceras regionales cercanas (principalmente a San Pedro Zárate o Baradero)

Este comportamiento se mantiene hasta 1999, donde se observa una mayor desaceleración del ritmo de crecimiento (7.79‰ anual), con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 11.9‰ anual, aunque a un ritmo menor que el período intercensal anterior.

El campo y la única localidad urbana del Partido (La Luisa) o están congeladas en su crecimiento o decrecen con ritmos variables, con una tasa de crecimiento del 7.8‰ anual, esta tasa resulta ligeramente superior a la tasa de crecimiento vegetativo del partido, hecho que indica un probable aporte migratorio rural.

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.



*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 Capitán Sarmiento, la población censada como urbana era del 81.8% en 1980, del 87.0% en 1991, y en 1999 esta población urbana ascendería al 89.8%.

Crecimiento comparativo de la población:

La Tasa Anual de Crecimiento de la población de Capitán Sarmiento, es decir el ritmo promedio de crecimiento anual en el período '80-'91, como luego veremos, fue de un 9.21‰ anual, bastante menor que la de la provincia (14.1%) y la del país (14.7%). Si la comparamos con los partidos limítrofes, observamos que es una tasa intermedia. La más alta corresponde a San Pedro (16.6‰) y la más baja es la de Salto (7.8‰). Por encima de la tasa de crecimiento de Capitán Sarmiento también se ubican Bartolomé Mitre², Carmen de Areco y San Antonio de Areco y Por debajo Baradero y Salto.

² Partido del que se separa en 1961.

Comparación de población y superficie con los partidos limítrofes:

Partidos limítrofes	Población 80	Población 91	Tasa crec %	% urbana	% rural	Densidad	Sup. km ²
Capitán Sarriento	10.326	11.392	9,3	84,64	15,36	18,5	617
Bartolomé Mitre	22012	24593	10,5	85,39	14,61	20,8	1183
Salto	25683	27878	7,8	75,15	24,85	17,1	1630
Carmen de Areco	11031	12581	12,5	76,25	23,75	11,7	1080
San Antonio de Areco	16370	18840	13,4	81,72	18,28	22,1	852
Baradero	26041	28500	8,6	83,12	16,88	18,8	1514
San Pedro	41049	48851	16,6	84,15	15,85	37	1322
Total	85.422	95.284	10,4	80,63	19,37	17,8	5.362
Otros partidos							
Total provincia	10.865.408	12.594.974	14,1	95,2	4,6	40,9	307.571

Algunos partidos del Gran Buenos Aires

Gral las 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
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
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

	Población 80	Población 91	Tasa crec %	% 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
Tapaque	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
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
La Plata	477.175	541.905	12,1	96,4	3,6	585,2	926
Chascomús	29.936	35.174	15,3	82,5	17,5	8,3	4.225
Brandsen	15.361	18.424	17,3	70,3	29,7	16,3	1.130
Berisso	66.152	74.761	11,6	97,7	2,3	553,8	135

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

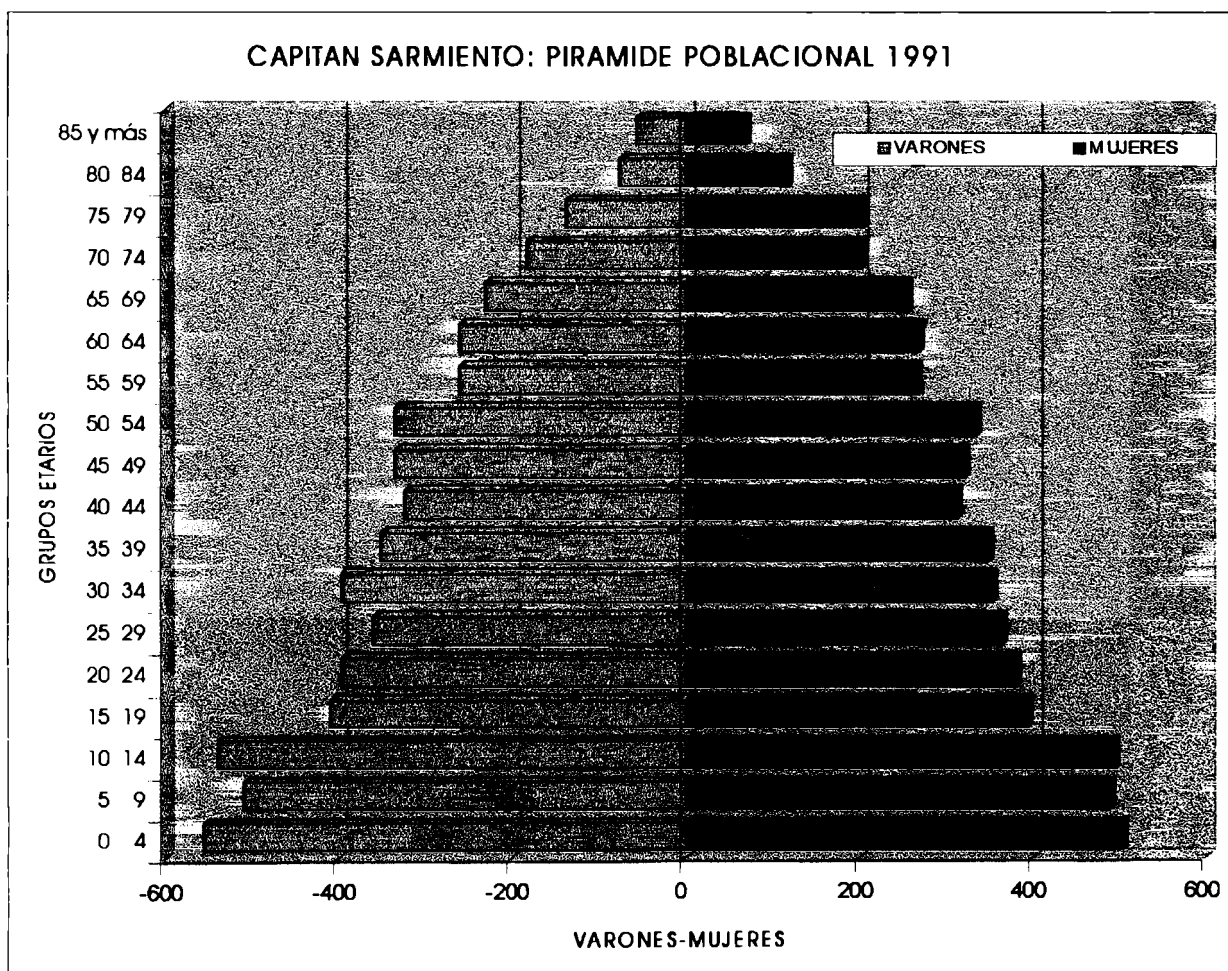
El sector en su conjunto presenta un crecimiento promedio bajo, del 10.4% anual, valor ligeramente superior a la tasa de Capitán Sarmiento, pero aún inferior a los promedios provincial y nacional. Otro elemento a considerar es que Capitán Sarmiento tiene una menor proporción de población rural inferior al valor promedio del sector (15.36% contra 19.37%).

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 (15,8%), 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, la cantidad global de varones y mujeres es prácticamente la misma con una leve supremacía de varones: 50.12% contra 49.88%, con un índice de masculinidad, es decir de cantidad de varones cada 100 mujeres de 100.49, valor superior al de otros partidos, lo que indica una mayor proporcionalidad de varones respecto al promedio provincial(96). Esta cierta paridad se mantiene con leves oscilaciones en la pirámide de edades, con leve predominio de las mujeres en el grupo etario de entre 25 y 30 años y en los estratos mayores de 50 años, acentuándose la diferencia después de los 74 años.



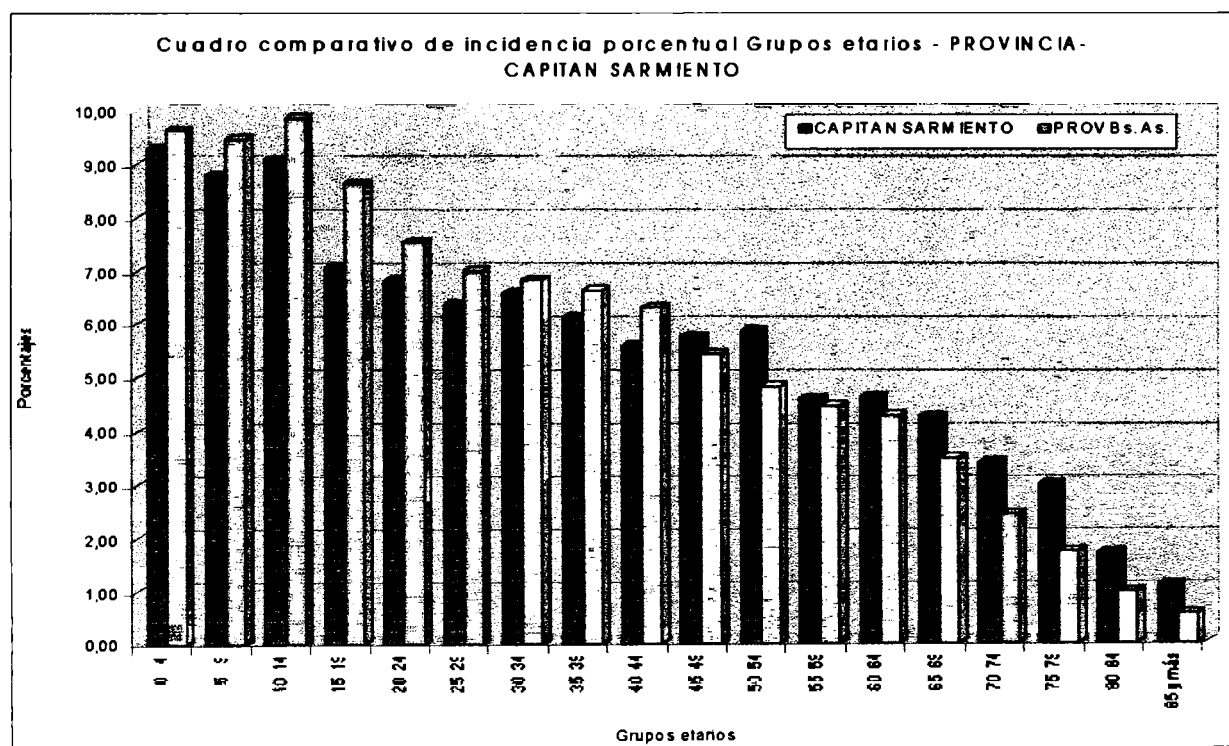
Comparación con la provincia

Comparado con la provincia, los porcentajes de cada segmento poblacional tienen alguna semejanza, aunque se observa que en la franja de hasta 44 años, Capitán Sarmiento tiene una menor proporción de población que la provincia: 65.66% contra 71.82%. Contrariamente la población de 45 años y más tiene una mayor proporción en Capitán Sarmiento que en la provincia: 34.34% contra 28.18%, es decir que existe un 6.16% 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 15 a 29 años que es sólo del 20.22% contra el 23.14% de la provincia, lo que estaría indicando procesos emigratorios por trabajo y estudio de ese grupo etario.

Capitán Sarmiento: grupos detallados por edad y sexo:

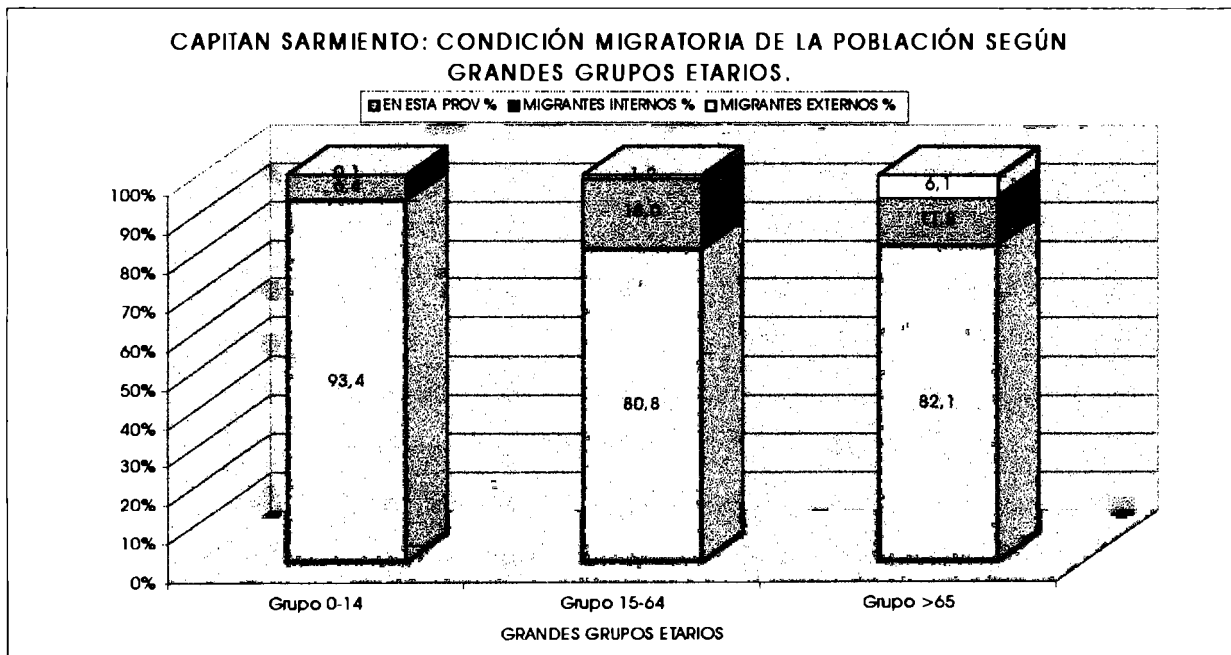
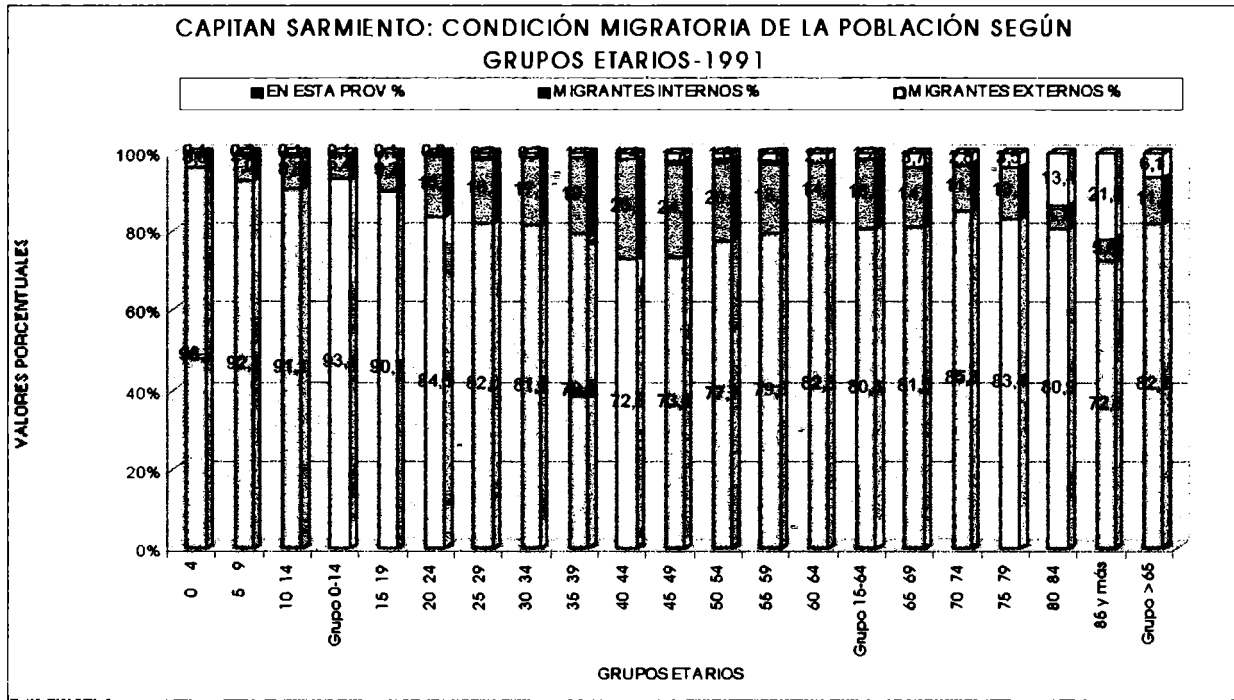
EDAD	CAPITAN SARMIENTO	%	VARONES	MUJERES	PROV Bs. As.	%	Indice masc
0 4	1057	9,28	-554	503	1.212.335	9,63	-110,14
5 9	1000	8,78	-510	490	1.190.378	9,45	-104,08
10 14	1034	9,08	-540	494	1.240.384	9,85	-109,31
15 19	804	7,06	-410	394	1.085.909	8,62	-104,06
20 24	776	6,81	-396	380	948.676	7,53	-104,21
25 29	724	6,36	-359	365	880.144	6,99	-98,36
30 34	750	6,58	-397	353	859.373	6,82	-112,46
35 39	698	6,13	-350	348	834.670	6,63	-100,57
40 44	637	5,59	-324	313	793.997	6,30	-103,51
45 49	656	5,76	-334	322	686.327	5,45	-103,73
50 54	669	5,87	-335	334	609.780	4,84	-100,30
55 59	525	4,61	-259	266	563.110	4,47	-97,37
60 64	528	4,63	-260	268	539.273	4,28	-97,01
65 69	486	4,27	-230	256	439.482	3,49	-89,84
70 74	387	3,40	-183	204	305.746	2,43	-89,71
75 79	343	3,01	-138	205	216.554	1,72	-67,32
80 84	194	1,70	-76	118	120.814	0,96	-64,41
85 y más	124	1,09	-55	69	68.022	0,54	-79,71
TOTAL	11392	100	-5710	5682	12.594.974	100,00	-100,49

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



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 17% nacido en otra provincia) y el 6% es extranjero (2,7% de país limítrofe y 3,3% de otros países). En Capitán Sarmiento el 98.4% es argentino (84.4% nacido en la provincia de Buenos Aires y 14.0% de otras provincias) y el 1.6% es extranjero (0.39% de países limítrofes y 1.15% de otros países).

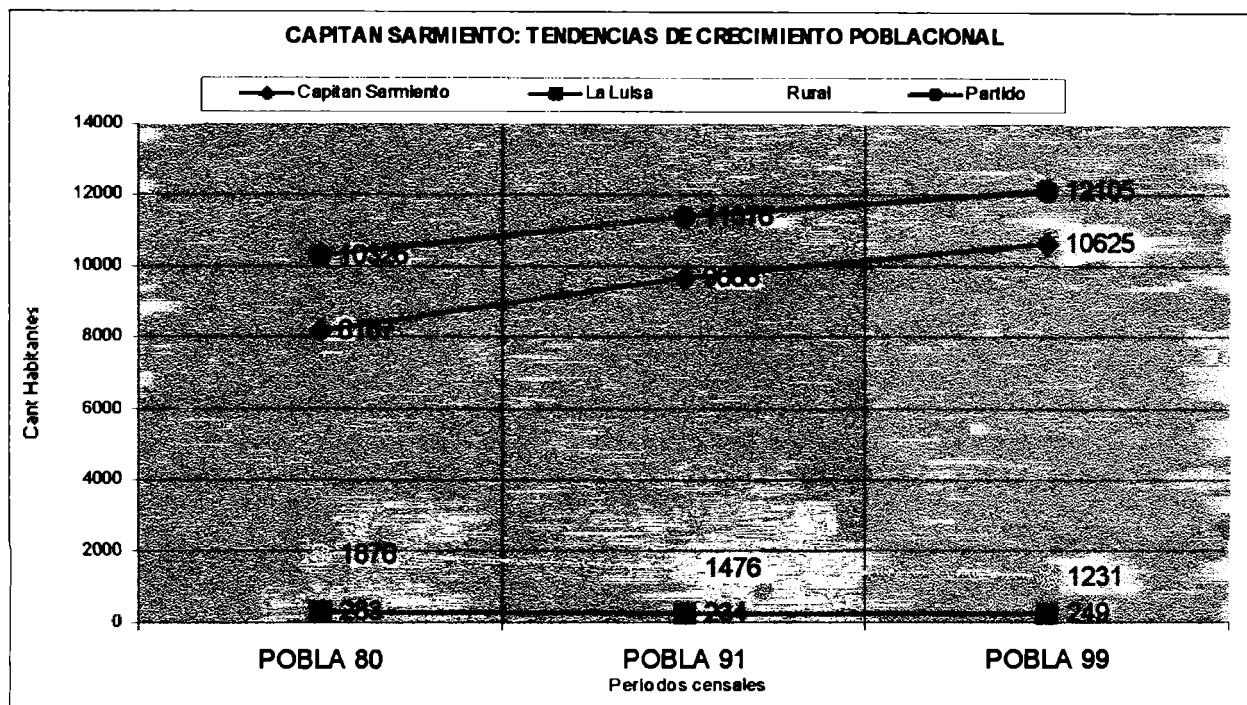


El análisis del origen de la población por grandes grupos etarios nos permite visualizar una mayor participación porcentual de migrantes internos en el grupo en edad activa especialmente

entre 40y 49 años con valores que alcanzan hasta el 25.6% y un promedio de 18.0% para el grupo en su totalidad y una mayor participación de extranjeros en el grupo de mayores de 65 años, con valores máximos en el grupo de 85 y más y un promedio de 6.1% para el grupo etario en su totalidad

Distribución de la población en el territorio y su crecimiento:

El partido de Capitán Sarmiento contaba en 1991 con 11376 habitantes, y creció un 9.2% en el periodo '80-'91 ya que contaba con 10326 habitantes en 1980. La tasa de crecimiento anual promedio fue de un 9.21‰, algo mayor que la del período '70-'80 que fue del 8.60‰ anual. Según el censo realizado para el presente estudio la población del partido en 1999 ascendería a 12105 habitantes, con una desaceleración del ritmo de crecimiento respecto a períodos anteriores, a una tasa del 7.79 anual.

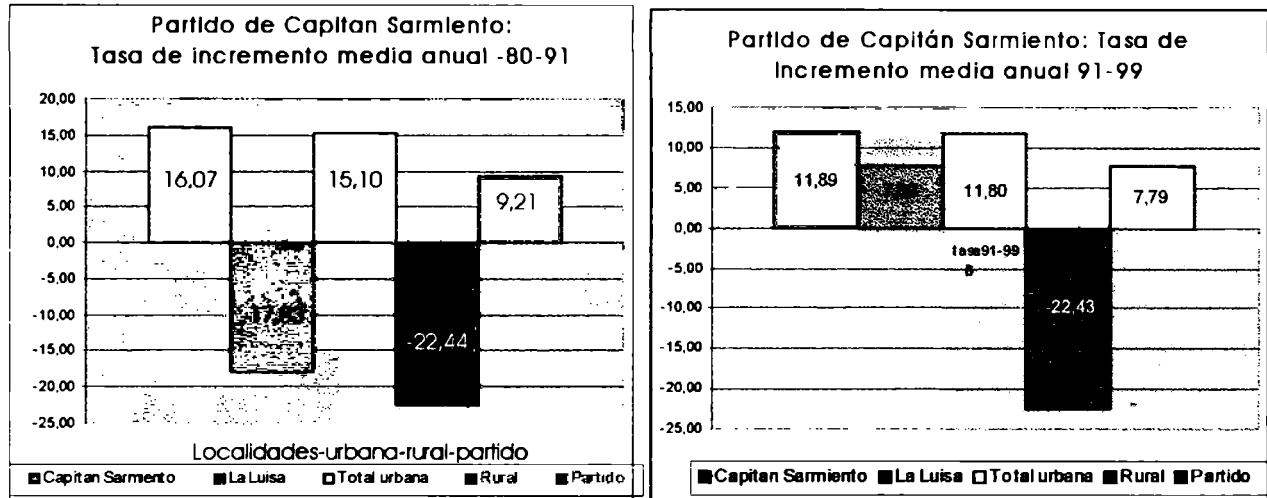


La población "rural" aportaba en 1991 con 1476 habitantes (el 13.0%), que es menor que en 1980 donde había 1876 habitantes y representaba el 18.2% del total. El ritmo de crecimiento anual promedio de la población rural '80-'91 fue negativo en un -22.44‰, lo que evidencia procesos migratorios internos del campo a la ciudad cabecera y centros regionales vecinos.

Esto se confirma cuando analizamos la población urbana que según el censo '91, era de 9900 personas (el 87.0%), incluyendo en el análisis además de la ciudad de Capitán Sarmiento, la localidad de La Luisa. Según estos mismos parámetros, la población urbana en 1980 era de 8450, es decir que creció en el periodo un 17.2% a un ritmo del 15.10‰ anual.

Según el censo realizado para 1999, el total de población urbana, incluyendo la ciudad de Capitán Sarmiento y la localidad de La Luisa, ascendería a 10874 personas, un 9.8% mayor que en 1991 y a un ritmo del 11.80‰ anual, lo que representaría el 89.8% del total del partido.

La ciudad de Capitán Sarmiento creció el 18.35% en el período '80-'91 ya que contaba con 8167 habitantes en 1980 y 9666 en 1991, a un ritmo del 16.07‰ anual. En 1999 la población de la ciudad de San Cayetano suma unos 10625 habitantes, creciendo un 9.92% desde 1991 a un ritmo del 11.89‰ anual.



La única localidad del partido con problemática urbana, además de su ciudad cabecera, es La Luisa

La Luisa

Se localiza al Sudeste del partido, a unos 70 km. de la ciudad cabecera, sobre una vieja traza de ferrocarril desmantelada, y se accede por la ruta prov. n° 72, que se encuentra pavimentada en ese tramo hasta el empalme con la ruta prov. n° 73, que conecta con la ciudad de San Cayetano.

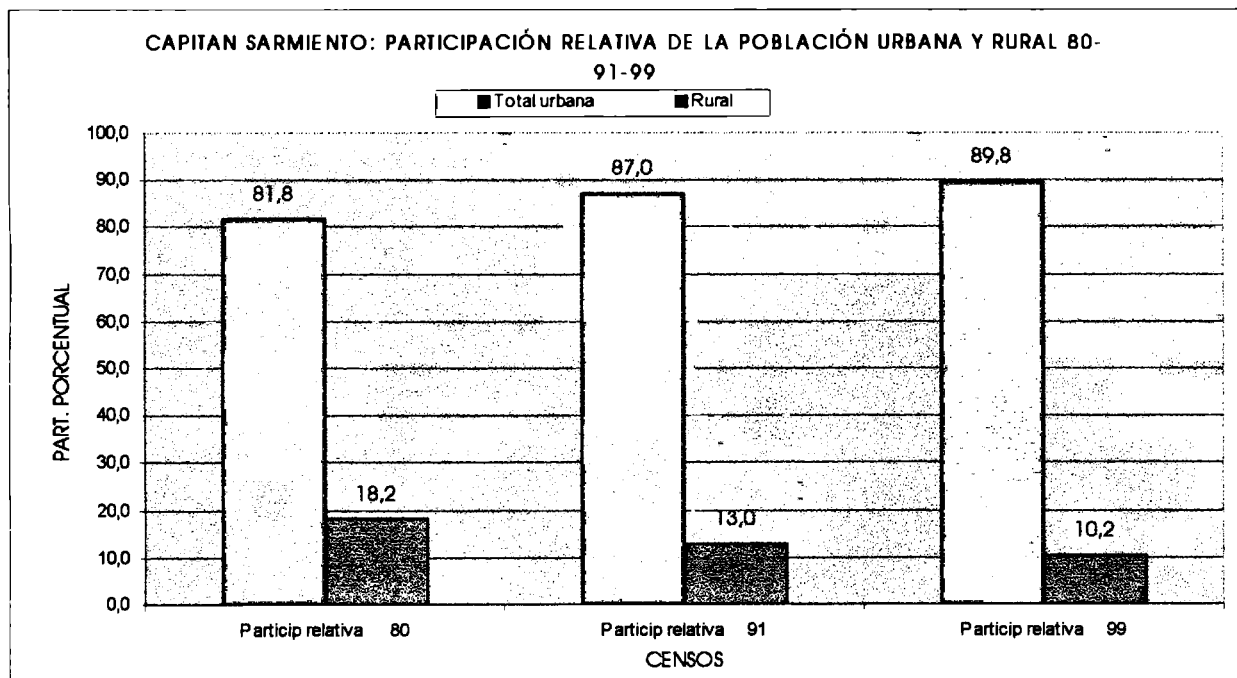
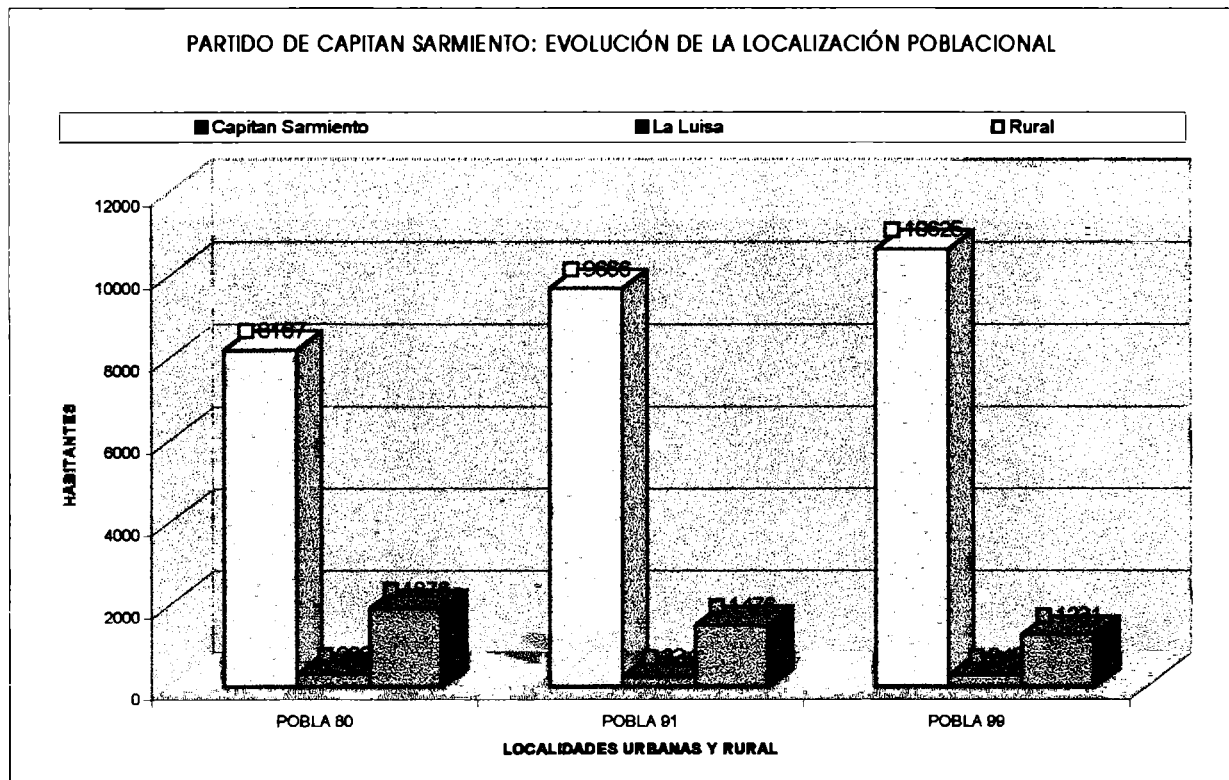
En el área urbana vivían en 1991 unas 234 personas, 49 menos que en 1980 observándose un proceso de éxodo de población. El censo realizado en 1999 muestra una leve reversión de la tendencia declinante, arrojando una cifra de 249 habitantes, un 6.41% más que en 1991, lo que implica una tasa de crecimiento poblacional del 7.80‰ anual, cuando en el período 80-91 había disminuido su población a razón del -17.83 anual.

La planta urbana tiene una disponibilidad del 27.04% de parcelas vacantes y carece de servicios de infraestructura

En síntesis, la población urbana que no vive en la ciudad de Capitán Sarmiento, se restringe a la población de la localidad de La Luisa, dentro del contexto general de achicamiento de la localidades urbanas, no cabeceras de partido, que se verifica en la provincia, esta localidad muestra una tendencia variable en el indicador de población que se contrae en el período 80-91 y se recupera levemente en el período siguiente 91-99, 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 regionales cercanos, o hacia el conurbano.

El sector rural en tanto, se comporta como hemos visto, con una tendencia similar a la evolución poblacional del el 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 1231 habitantes que representa algo más del 10.16% 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 12105 habitantes con una tasa de crecimiento poblacional en el período '91-'99 del 7.79% anual. Este leve crecimiento (bastante menor que la década pasada) es algo mayor que la tasa de crecimiento vegetativa (del orden del 5.8% anual), lo que

está indicando que el partido actúa levemente como centro atractor de población probablemente como consecuencia de su posición de cercanía al último cinturón del conurbano.

**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL TERRITORIO - Su evolución-
Tasas de incremento medio intercensal**

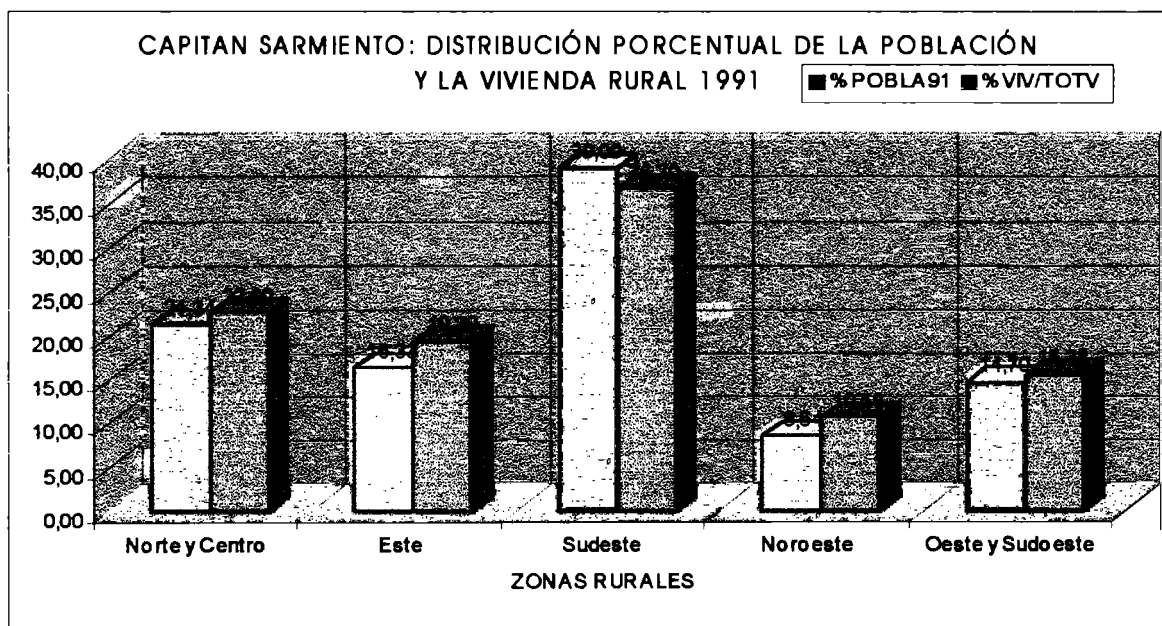
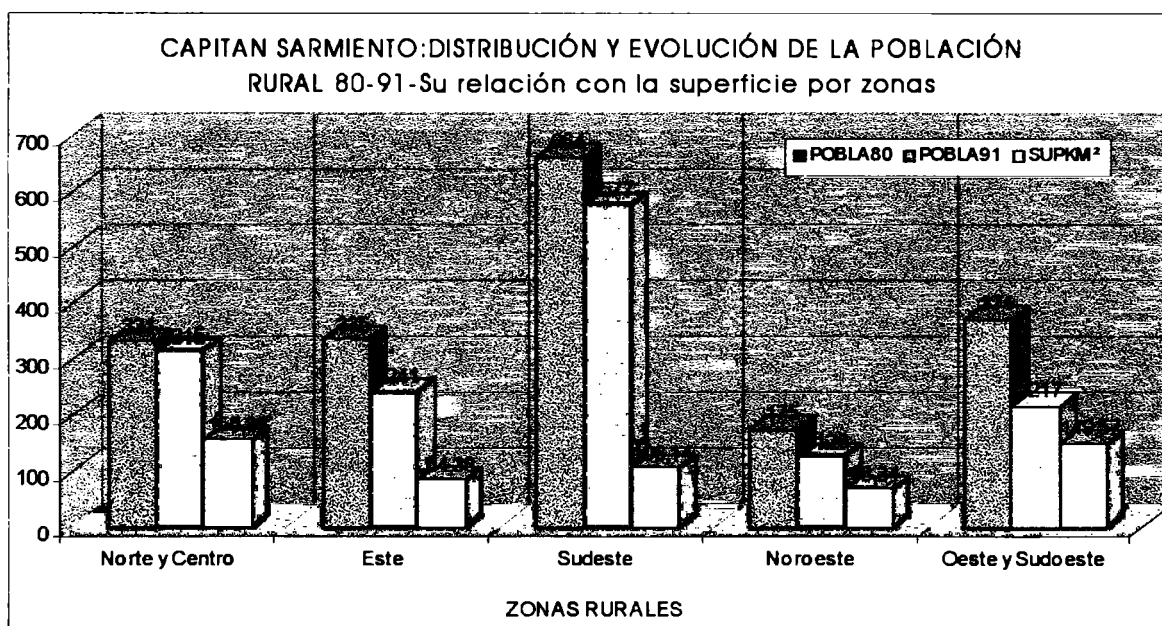
LOCALIDAD	POBLA 80	POBLA 91	POBLA 99	CRECIM RELATIVO 80- 91	CRECIM RELATIVO 91- 99	Tasa de incr media Anual- 80-91	Tasa de incr. media anual- 91-99
Capitan Sarmiento	8167	9666	10625	18,35	9,92	16,07	11,89
La Lulsa	283	234	249	-17,31	6,41	-17,83	7,80
Total urbana	8450	9900	10874	17,2	9,8	15,10	11,80
Rural	1876	1476	1231	-21,32	-16,60	-22,44	-22,43
Partido	10326	11376	12105	10,2	6,4	9,21	7,79

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

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

- La ciudad cabecera compromete al 84.96% del total de la población del partido, con una densidad neta de 30.53 hab/ha. El resto se distribuye en 5 zonas bastante identificables:
- En la zona Norte y centro (unas 15586 has.) predominan ampliamente los establecimientos pequeños, y con mayor subdivisión en el área centro por su proximidad a la ruta y al área urbana. El territorio cuenta con unas 315 personas censadas en 1991 con una densidad de 2.02 hab/km² (de las más bajas del sector rural, si bien en el sector centro es marcadamente mas alta que el promedio del sector) y sin localidades urbanas. Su suelo es de aceptable productividad, con preponderancia de explotaciones mixtas ganadero-agrícolas y con mejor accesibilidad en la zona centro por donde pasa la ruta nacional N° 8, que vincula al territorio hacia el sur este con la cabecera y Capital Federal y hacia el noroeste con Pergamino.
- En la zona Este (unas 8438 has.), predominan los establecimientos pequeños con menor tamaño promedio que en el sector anterior, y solo un establecimiento grande, El patrón de mayor subdivisión se ubica en el área central del sector y en proximidad a la ruta y al área urbana. El área cuenta con la presencia de la ruta Nacional N° 8 que cruza al sur del sector, lo que le otorga una buena accesibilidad que es completada por otros caminos rurales consolidados. Su población en 1991 sumaba 241 habitantes, con una densidad de 2.86 hab/km². No se existen localidades urbanas tampoco en este sector. Presenta suelos de calidad productiva similar al sector anterior.
- En la zona Sudeste (unas 10614 has.) los establecimientos están más subdivididos, si bien se identifican algunas parcelas medianas, gran parte son chacras y quintas que rodean a la ciudad cabecera reconociéndose también un patrón de localización de mayor subdivisión de la tierra en proximidad a la ruta prov. N°38 . El territorio cuenta con unas 577 personas censadas en 1991 con la mayor densidad del sector rural (debido a su importante subdivisión y a la cercanía con Capitán Sarmiento) siendo de 5.44 hab/km². Predominan explotaciones de tipo intensivo en los sectores más subdivididos y agrícola - ganadero en el resto. Cuenta con un suelo de aceptable productividad, con muy buena accesibilidad gracias a la presencia de las rutas Nac. N° 8, y Provincial N°38, además del corredor ferroviario concesionado como Ferroexpreso Pampeano.

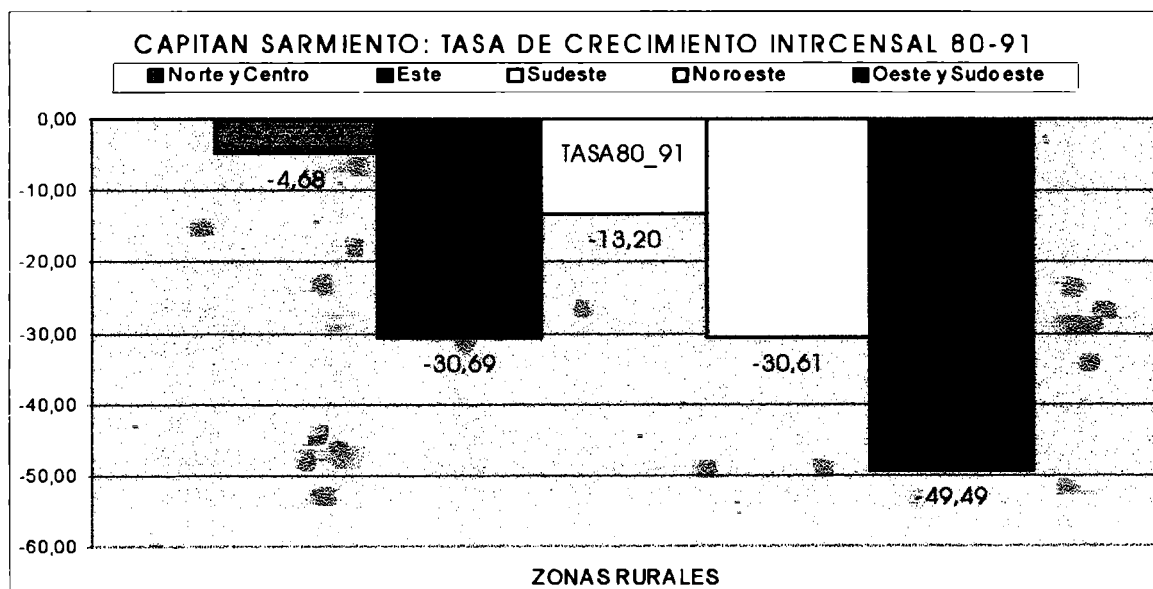
- En la zona Noroeste (unas 6834 has.), se encuentra algún establecimientos grande y mediano, aunque predominan los chicos. Su suelo es de aceptable productividad, predominando las explotaciones agrícola-ganaderas. El sector presenta una razonable accesibilidad, ya que se encuentra surcado por el ramal concesionado como Ferroexpreso Pampeano y por la ruta prov. N°8. También presenta menor densidad poblacional que el sector anterior (1.84 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 126 a la que hay que sumarle la población de La Luisa (234 hab) (única localidad urbana del partido aparte de la cabecera)
- En la zona Oeste y sudoeste (unas 14957 has.), Siguen predominando los establecimientos pequeños, con mayor subdivisión en las adyacencias de la ruta N° 51. Su suelo mantiene buena productividad en los sectores más subdivididos.
- Presenta una aceptable accesibilidad, ya que se encuentra bordeado por la ruta provincial N°51. Presenta menor densidad poblacional que el sector anterior (1.45 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 217 habitantes.



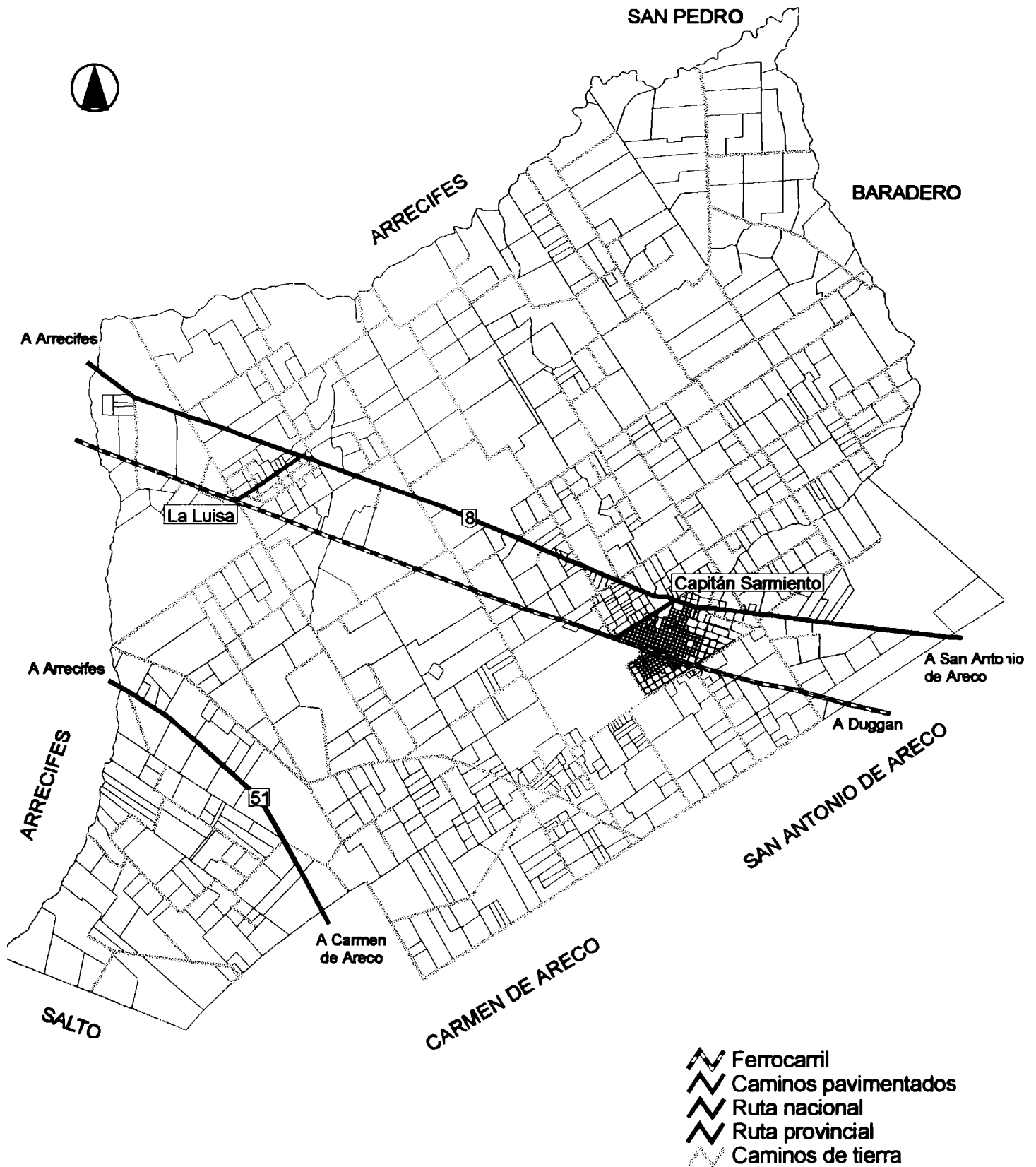
Resumiendo, de la población rural del partido, el 21.34% vive en el Norte y centro, el 16.33% vive en el Este, el 39.9% vive en el Sud Este, el 8.54% vive en el Noroeste, y el 14.70% restante vive en el Oeste y sudoeste, lo que denota una buena distribución territorial de la población de carácter rural, con mayor concentración en el centro, a los alrededores de la ciudad cabecera.

En síntesis puede concluirse:

- Que el partido de Capitán Sarmiento mantiene una tasa de crecimiento poblacional superior a la tasa de crecimiento vegetativo (tasa del 5.8‰ anual promedio de los últimos 5 años), del partido aunque con tendencia a reducir el ritmo de crecimiento, tendencia a la que contribuyen tanto la reducción de la tasa de natalidad como la contracción del saldo migratorio.
- Que el partido de Capitán Sarmiento tiene una fuerte concentración urbana en su ciudad cabecera con el 87.77% del total de la población del partido.
- Que la ciudad de Capitán Sarmiento mantiene un ritmo de crecimiento poblacional algo superior a la tasa de crecimiento a nivel partido (11.89‰ y 7.79‰ respectivamente), lo que indica que su oferta de servicios urbanos atrae población de su entorno rural.
- Que la única localidad urbana del Partido (La Luisa) presenta una leve tendencia de recuperación de población en el período 91-99, de acuerdo con los datos del relevamiento realizado por el municipio en 1999, luego de haber sufrido una importante pérdida de población en el período anterior.
- 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 Capitán Sarmiento o ciudades cabecera vecinas, circunstancia que explica el mayor crecimiento de las mismas.



Partido de Capitán Sarmiento



La organización urbana y los límites de su expansión

La ciudad de Capitán Sarmiento aporta en 1999, a ocho años de realizado el último censo nacional de población (y creciendo en el ritmo de 11.89%) con 10625 habitantes, el 87.77% de la población del partido, incidencia que creció desde el censo del '80 (79.09%) y desde el censo del '91 (84.96%) donde contaba con 9666 habitantes.

A partir de la inauguración de la Estación y la línea férrea que unía capital federal con Pergamino, en 1882 movilizó el asentamiento de población, comienzan a construirse muchas viviendas en torno a la estación y se solicita la apertura de una calle con destino a la misma.

La llegada de la línea férrea procedente de capital federal en 1882, movilizó el asentamiento de población y poco después por iniciativa de Gerardo Gómez se funda el pueblo.

El 11 de junio de 1884, se fundó el pueblo que llevó el nombre de Capitán Sarmiento. Los primeros años transcurrieron sin mayores inquietudes, y cuatro años después se produce el primer loteo de terrenos. Se remataron varias manzanas y quintas propiedad de La Sucesión de Don Felix Urioste

La llegada de la línea férrea contribuye a la consolidación y crecimiento del pueblo y su entorno rural.

El poblado empieza a crecer vertiginosamente, con el valioso aporte de inmigrantes que llegan de Europa, constituyéndose importantes colonias y se inicia la instalación de los primeros comercios. Se calcula que para 1887 el pueblo contaba con unos 550 pobladores.

La llegada de inmigrantes irlandeses, yugoslavos, italianos y españoles 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 ondulada.

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.

Con la habilitación de la ruta nacional N° 8, pavimentada a partir de 1934, comienza a funcionar fluidamente el transporte de ómnibus y camiones. 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.

Durante las décadas del '60 y'70 Capitán Sarmiento incorpora los servicios de gas natural, agua corriente y cloacas. Con la pavimentación y/o mejoramiento de las principales rutas de acceso del partido, se mejoran las relaciones del campo y la ciudad con su entorno regional.

El trazado del pueblo, reconoce dos áreas o sectores diferenciados a uno y otro lado de la traza del ferrocarril. El sector al sur de la vía férrea responde al alineamiento del parcelamiento rural. Y llega a 45° a la primera línea de manzanas al sur de la vía. Mientras que el sector al norte de la vía se orienta a medio rumbo respecto del parcela miento rural y llega ortogonal a la traza de la vía férrea. Dentro de cada sector el trazado mantiene una relativa uniformidad, interrumpida por 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.

En la extensión del amanzanado entre la calle Sarmiento y la ruta nac. N° 8 el trazado adopta diversas proporciones de manzanas que en diversas ocasiones interrumpen la alineación de las calles

Las profundas transformaciones a que asiste el país, se hacen también evidentes en Capitán Sarmiento, dentro de ellas, una de las más notorias es el crecimiento urbano, mostrando una ciudad que se expande hacia los bordes, rodeada por barrios de viviendas de ininterrumpida construcción, que van cubriendo el espacio entre el centro y los límites del trazado urbano.

La pavimentación de la ruta nac. N° 8, que vincula la ciudad a nivel nacional, sumada a la ruta prov. N° 38 que conecta con Carmen de Areco y la ruta Provincial N° 51, dieron un vigoroso impulso a la ciudad que consolidó en esos años 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.

La planta urbana más conformada se halla comprendido en un paralelogramo de unas 120 manzanas localizado al norte de la traza del ferrocarril y un trapecio de otras 60 manzanas, localizado al sur de la misma vía.

El primer paralelogramo entonces, se encuentra delimitado por la vía del ferrocarril, y la calle Santa fe dispuesta paralela a la antes mencionada traza férrea; y dos avenidas que definen los límites de la trama urbana del sector al Noroeste y sudeste.

El trapecio al sur de la vía férrea que da entonces delimitado también por la misma vía, la calle Ana Dowling en sentido Noroeste-sudeste y las calles Capitán Sarmiento y Constitución en sentido sudoeste-noreste.

Entre este sector y la ruta Nacional N° 8, se extiende un área de ensanche urbano con distintos grados de consolidación, en general siguiendo la sintaxis de la ciudad, aunque la presencia de accidentes naturales, condicionan y limitan este crecimiento hacia el este. A pesar de ello se han materializado urbanizaciones que procesualmente van terminando de completar el sector.

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 Nacional N°8, ingresando a la planta urbana por las avdas. Mitre o Leandro Alem, aunque la presencia perimetral de la ruta generan accesos alternativos que descomprimen al señalado, produciéndose otros desde la ruta prov. N° 38.

La estructura vial jerarquizada propia del territorio urbano, está definida por tres avenidas principales con orientación sudeste-Noroeste, que llegan a cada extremo y al centro de la Estación férrea y organizan la accesibilidad desde la Ruta Nac. N° 8 (avenidas Roque Saens Peña, Bartolomé Mitre y Leandro N Alem). Un par de avenidas perpendicular al anterior dispuesto una a cada lado de la traza del ferrocarril brindan accesibilidad desde la Ruta Prov. N° 38 (av. Rivadavia y Av Pte. Perón).

Entre las avenidas Roque Saenz Peña y Bartolomé Mitre a tres cuadras de la estación se encuentra la Plaza San Martín, 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 San Martín con derivaciones sobre los ejes de las tres avenidas principales, hasta la estación ferroviaria, 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 área concentradora de equipamiento comercial y administrativo a uno y otro lado de la estación férrea. El acceso desde la ruta Nac. N°8 por las avenidas Mitre y Alem también generó concentración de tipo comercial, lo mismo que el eje conformado por la avda. Pte Perón, 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.

La resultante de esta primera expansión alrededor de la estación férrea y de la plaza San Martín se identifica un área consolidada que se extiende desde la calle Colón hasta la calle Est. Dalió y desde la estación férrea hasta la calle Sarmiento, (un rectángulo de unas 60 manzanas), y otro sector similarmente consolidado del otro lado de la estación entre las calles Constitución, Capitán Sarmiento y Dardo Rocha.

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.

Superando el Limite Noroeste del camino que vincula con la ruta Nac. N° 191, ya se observan desbordes, circunstancia que es necesario evaluar a fin de contener el crecimiento indiscriminado y sin planificación de la mancha urbana, donde el menor valor de la tierra favorece nuevos asentamientos urbanos a los que resulta casi imposible llevarle los servicios esenciales.

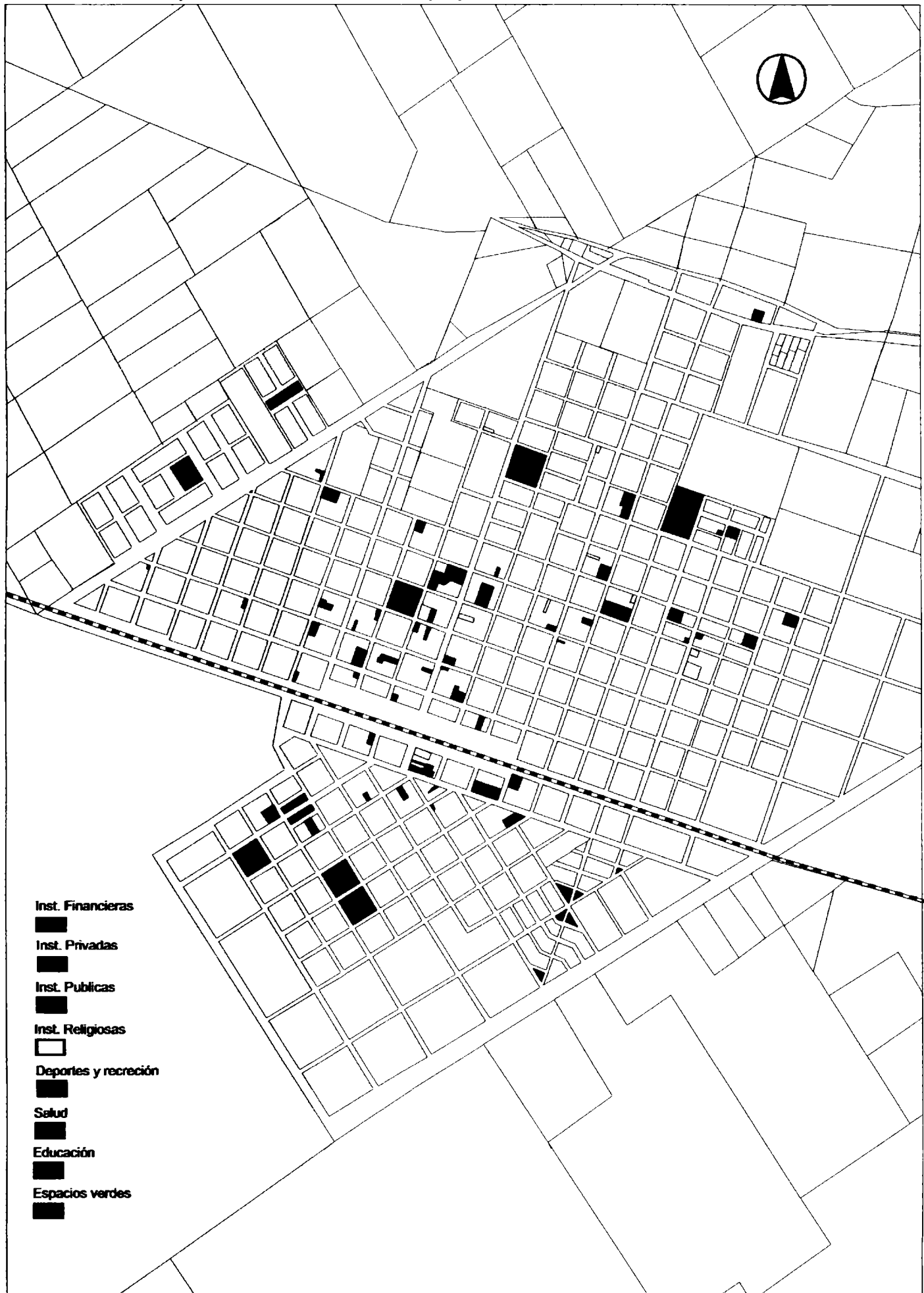
Ciudad de Capitán Sarmiento: Accesos y entorno rural



Ciudad de Capitán Sarmiento: Los Barrios



Ciudad de Capitán Sarmiento: Equipamiento urbano



CAPITAN SARMIENTO: Distribución de la población, la vivienda y la superficie por barrio (1991)

NP	BARRIOS	POBL 91	% POBL 91	VM 91	% VM 91	VV OCUP 91	HAB/VM 91	HAB/VM OCUP 91	SUP BRUTA	SUP NETA	% SUP NETA	DENS BRUTA	DENS NETA	MANZ PRIV
1	Las Flores	1191	12,32	124	10,97	110	9,64	10,83	62,27	43,77	12,58	19,13	27,21	42
2	San Carlos	731	7,56	94	8,35	83	7,77	8,81	34,13	24,39	7,01	21,42	29,97	29
3	Centro	366	3,79	73	6,44	66	5,05	5,55	21,08	8,16	2,34	17,36	44,85	12
4	San Jose	1010	10,45	110	9,80	100	9,16	10,10	30,19	21,65	6,22	33,45	46,65	22
5	La Loma	1043	10,79	80	7,11	73	13,04	14,29	38,68	28,66	8,23	26,96	36,39	27
6	Pilar	659	6,82	15	1,34	13	43,67	50,69	25,40	19,29	5,54	25,94	34,16	18
7	Independiente	594	6,15	89	7,90	78	6,68	7,62	28,28	21,14	6,07	21,00	28,10	20
8	Barraca	433	4,48	137	12,13	120	3,17	3,61	32,71	28,12	8,08	13,24	15,40	17
9	Alem	462	4,78	112	9,97	99	4,11	4,67	17,10	12,37	3,55	27,02	37,35	12
10	Lucotti	983	10,17	74	6,53	65	13,37	15,12	30,72	23,51	6,75	32,00	41,81	23
11	La Cumparsita	1666	17,24	75	6,68	66	22,15	25,24	79,04	60,05	17,25	21,08	27,74	44
12	Dieta	496	5,13	50	4,40	44	10,00	11,27	49,76	41,04	11,79	9,97	12,09	15
13	Ruta 8	32	0,33	47	4,15	43	0,69	0,74	8,47	5,75	1,65	3,78	5,57	5
14	El amanecer	0	0,00	47	4,22	43	0,00	0,00	18,41	10,16	2,92	0,00	0,00	12
		9666	100,00	1126	100,00	1003	8,59	9,64	476,24	348,06	100,00	20,30	27,77	298

CAPITAN SARMIENTO: Distribución de la población, la vivienda y la superficie por barrio (1999*)

NP	BARRIOS	POBL 99	% POBL 99	VM 99	% VM 99	VV OCUP 99	% VV OCUP	HAB/VM 99	HAB/VM OCUP 99	SUP BRUTA	SUP NETA	% SUP NETA	DENS BRUTA	DENS NETA	HAB/MZ
1	Las Flores	1275	12,00	455	11,79	398	87,47	2,80	3,20	62,27	43,77	12,58	20,48	29,13	30,36
2	San Carlos	980	9,04	384	9,95	327	85,16	2,50	2,94	34,13	24,39	7,01	28,13	39,36	33,10
3	Centro	318	2,99	135	3,50	110	81,48	2,36	2,89	21,08	8,16	2,34	15,09	38,97	26,50
4	San Jose	1201	11,30	381	9,87	327	85,83	3,15	3,67	30,19	21,65	6,22	39,78	55,47	54,59
5	La Loma	1157	10,89	441	11,43	337	76,42	2,62	3,43	38,68	28,66	8,23	29,91	40,37	42,85
6	Pilar	729	6,86	310	8,03	256	82,58	2,35	2,85	25,40	19,29	5,54	28,70	37,79	40,50
7	Independiente	806	7,59	316	8,19	269	85,13	2,55	3,00	28,28	21,14	6,07	28,50	38,13	40,30
8	Barraca	393	3,70	165	4,28	127	76,97	2,38	3,09	32,71	28,12	8,08	12,01	13,98	23,12
9	Alem	586	5,63	229	5,93	193	84,28	2,61	3,10	17,10	12,37	3,55	34,97	48,34	49,83
10	Lucotti	886	8,34	326	8,45	293	89,88	2,72	3,02	30,72	23,51	6,75	28,84	37,69	38,52
11	La Cumparsita	1789	16,84	507	13,14	460	90,73	3,53	3,89	79,04	60,05	17,25	22,63	29,79	40,66
12	Dieta	477	4,49	182	4,72	155	85,16	2,62	3,08	49,76	41,04	11,79	9,59	11,62	31,80
13	Ruta 8	36	0,34	14	0,36	10	71,43	2,57	3,60	8,47	5,75	1,65	4,25	6,26	7,20
14	El amanecer	0	0,00	14	0,36	0	0,00	0,00	0,00	18,41	10,16	2,92	0,00	0,00	0,00
		10625	100,00	3859	100,00	3262	84,53	2,75	3,26	476,24	348,06	100,00	22,31	30,53	35,65

La población de la ciudad de Capitán Sarmiento se distribuye en 14 barrios. Si sólo consideráramos el territorio que hoy tiene características urbanas o periurbanas, sintetizado en barrios con identidad propia; Capitán Sarmiento tiene una superficie bruta aproximada de 476.24 has y una superficie privada o neta de 348.06 has. es decir el 73.08% del total. Contaba en 1991 con una población de 9666 personas, el 97.63% del total urbano del partido, distribuidas en 3219 viviendas (a un promedio de 3.00 hab./vivienda). En 1999, y en función del censo realizado, la población asciende a 10625 habitantes, el 97.71% del total urbano, distribuidos en 3859 viviendas (3.31 hab/viv) asentadas en 298 manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional), con un promedio de 35.65 habitantes por manzana con propiedad privada y 12.95 viviendas por manzana. La densidad bruta del área es de 22.31 habitantes por hectárea y la densidad neta de 30.53 habitantes por hectárea.

La planta urbana más conformada se halla comprendido en un paralelogramo de unas 120 manzanas localizado al norte de la traza del ferrocarril y un trapecio de otras 60 manzanas, localizado al sur de la misma vía.

El primer paralelogramo entonces, se encuentra delimitado por la vía del ferrocarril, y la calle Santa fe dispuesta paralela a la antes mencionada traza férrea; y dos avenidas que definen los límites de la trama urbana del sector al Noroeste y sudeste.

El trapecio al sur de la vía férrea queda entonces delimitado también por la misma vía, la calle Ana Dowling en sentido Noroeste-sudeste y las calles Capitán Sarmiento y Constitución en sentido Sudoeste–Noreste.

Estos sectores poseen un alto nivel de consolidación, con muy poca disponibilidad de terrenos vacantes. El Centro y barrios adyacentes de este sector disponen sólo entre el 0% y el 7% de parcelas vacías.

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

Los barrios localizados más hacia la periferia de la ciudad tienen un nivel de ocupación variable. Más consolidados hacia el oeste y sudoeste, a excepción del barrio El amanecer localizado al oeste por fuera del límite de la traza original de la ciudad (entre el 6% y el 20% de parcelas vacantes) y con mayor nivel de dispersión hacia el noreste, este y en el extremo sur de la ciudad.

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

1) 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 y algunos edificios en altura. Este sector reúne en el 2.34% de la superficie urbana y el 2.99% 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 San Martín) y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana y densidad bruta y neta son en general menores al promedio, lo que indica la presencia del marcado proceso de terciarización ya enunciado del área.

2) Algunos barrios con identidad, adyacentes al área central, que terminan de conformar el sector más compacto de la ciudad, también consolidados en su morfología, con perfiles de una o dos plantas y tipologías heterogéneas, en su uso, en general residencial de viviendas individuales en lote propio, con algunas industrias menores, y con un uso comercial y de servicios propios del barrio. Estos barrios (San José³, Pilar, Alem, y parte de San Carlos y parte de La Flores) reúnen en el 34.9% de la superficie urbana pero el 44.83% de la población de la ciudad. Tienen una proporción de habitantes por vivienda inferior al promedio, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son en general superior al promedio, lo que también los ubica como barrios consolidados.

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,

³ Si bien este barrio no entra dentro del arca calificada como SAU2, por código, la coincidencia del resto de los indicadores utilizados en el presente análisis permiten ubicarlo dentro de este agrupamiento.

gas, pavimentos, alumbrado público, barrido y la recolección de residuos). Estos sectores ocupan el 37.24% de la superficie urbana, y concentran el 47.82% de su población.

3) En otros barrios, que se sitúan hacia los bordes del sector anterior, comprendidos en parte dentro del arrea considerada como SAU2Sb área Urbanizada y en parte SASU1(sub área semi urbanizada1) de la ordenanza de uso del suelo, se presentan como más dispersos, se alterna la vivienda individual en lote propio con algunos terrenos aún vacantes, en general caracterizados por el intenso uso residencial y la presencia de algunos equipamientos urbanos y de servicios.

Estos barrios (La Loma, Independiente, Lucotti) reúnen en el 21.05% de la superficie urbana y concentran el 26.82% de la población de la ciudad. Tienen una proporción de habitantes por vivienda similar o algo superior al promedio, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son similares o levemente superiores al promedio, que los sitúa como barrios consolidados aunque con algún nivel de dispersión.

4) No se destacan en la ciudad cabecera Barrios conformados mayoritariamente por conjuntos habitacionales, en cambio, estos están incluidos en general en barrios más amplios en su delimitación, por lo que no se presentan en Capitán Sarmiento como una categoría identificable. Están en general incluidos parte en el agrupamiento de barrios anterior y parte en el siguiente. De cualquier manera que da claro que estos barrios en general con indicadores superiores al promedio están afectando los indicadores de otros barrios en relación con el uso intensivo de la manzana y la vivienda que presentan. En ellos se ha concentrado parte del crecimiento poblacional de la ciudad.

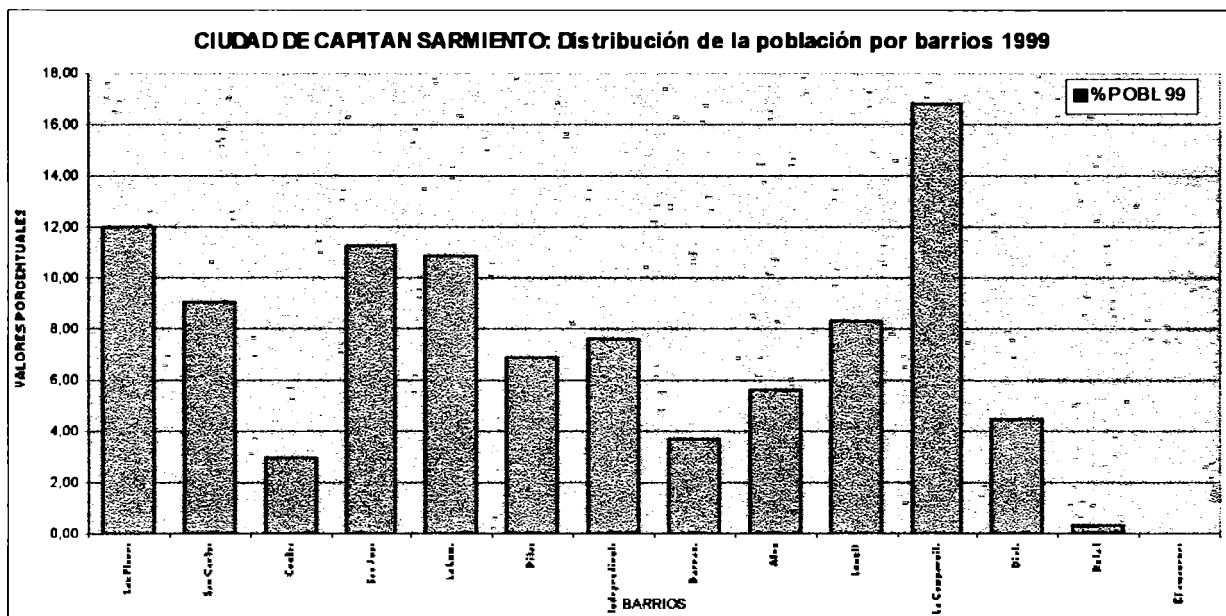
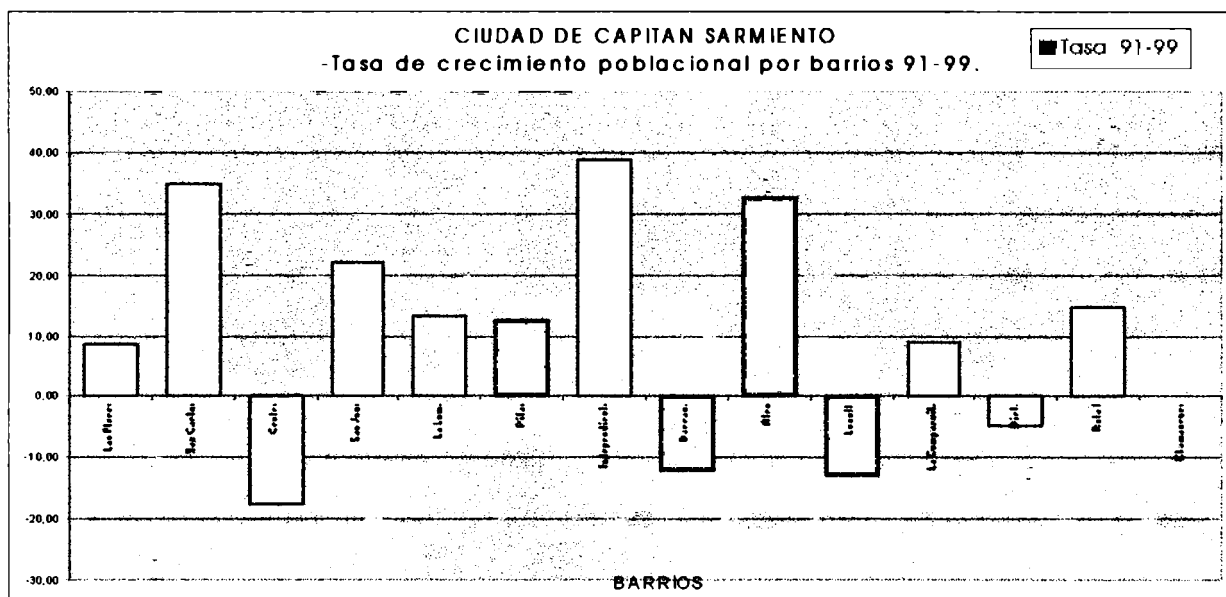
Estos sectores, de mediana consolidación, con algunos terrenos vacantes, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, representan el 21.05% de la superficie urbana, y concentran el 26.82% de su población.

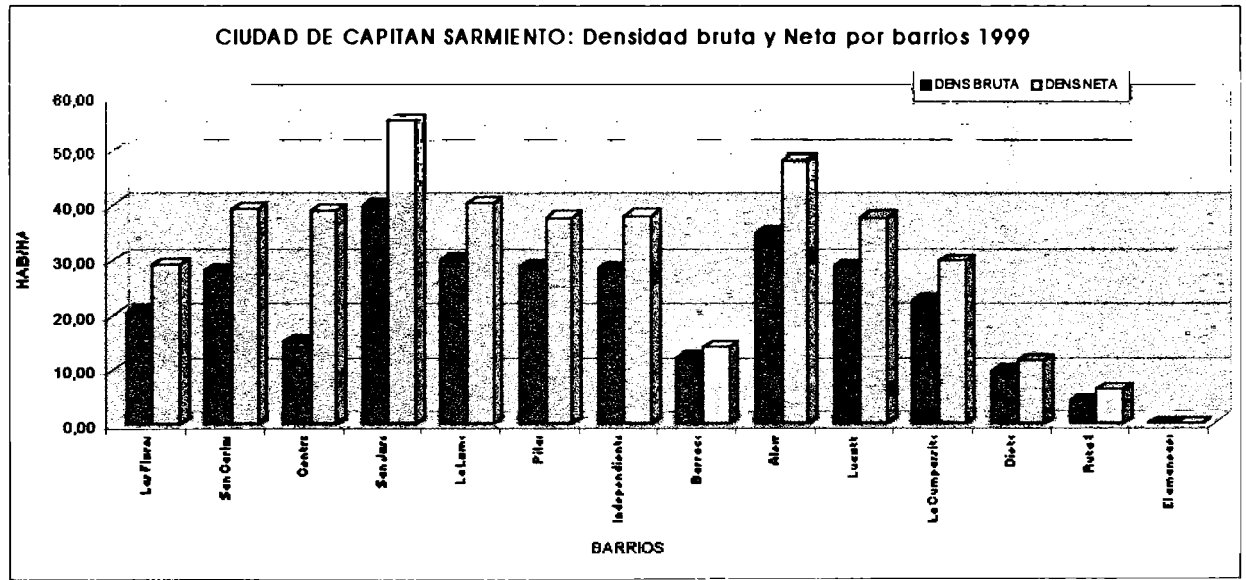
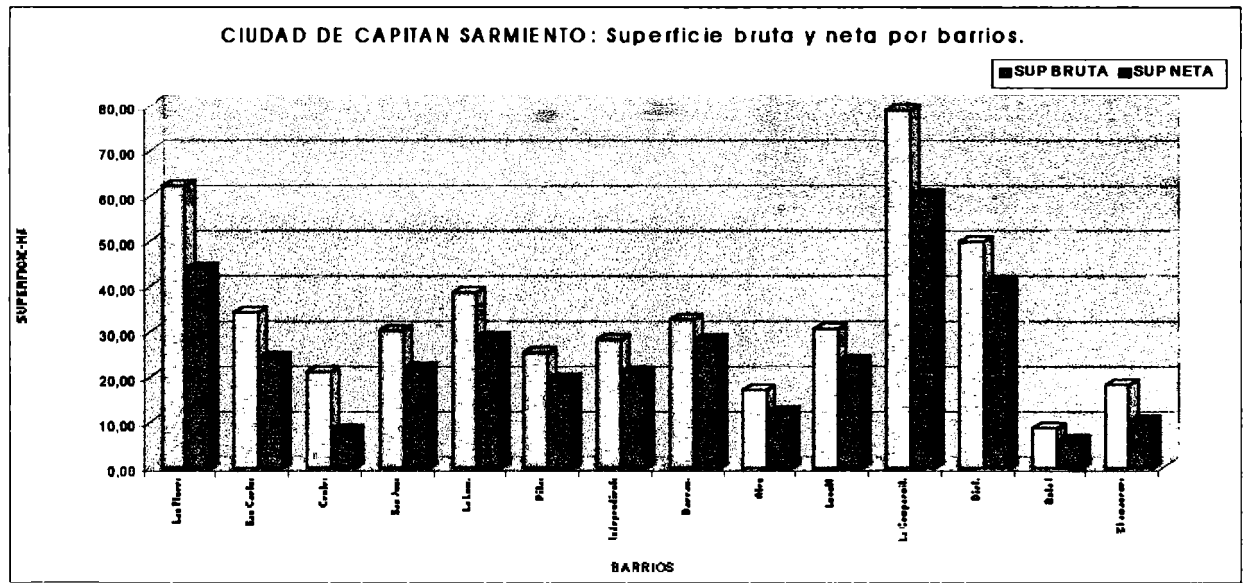
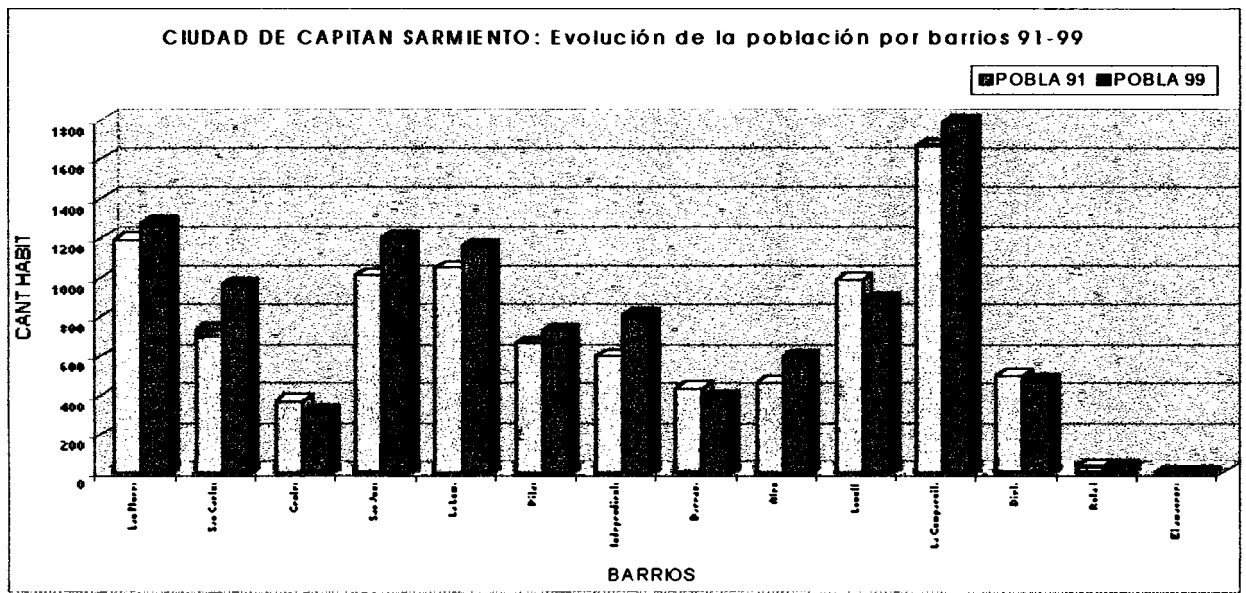
5) Otros barrios más dispersos comprendidos claramente en el sector SASU1 y con una disponibilidad mayor de terrenos vacantes (entre el 40 y el 55%), con menor cobertura de servicios. Estos barrios (La Cumparsita, Barraca, Dieta) reúnen el 37.12% de la superficie de la ciudad y el 25.03% de la población. Tienen una proporción de habitantes por vivienda en general superior al promedio, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son superiores al promedio, que los sitúa como barrios poco consolidados y dispersos.

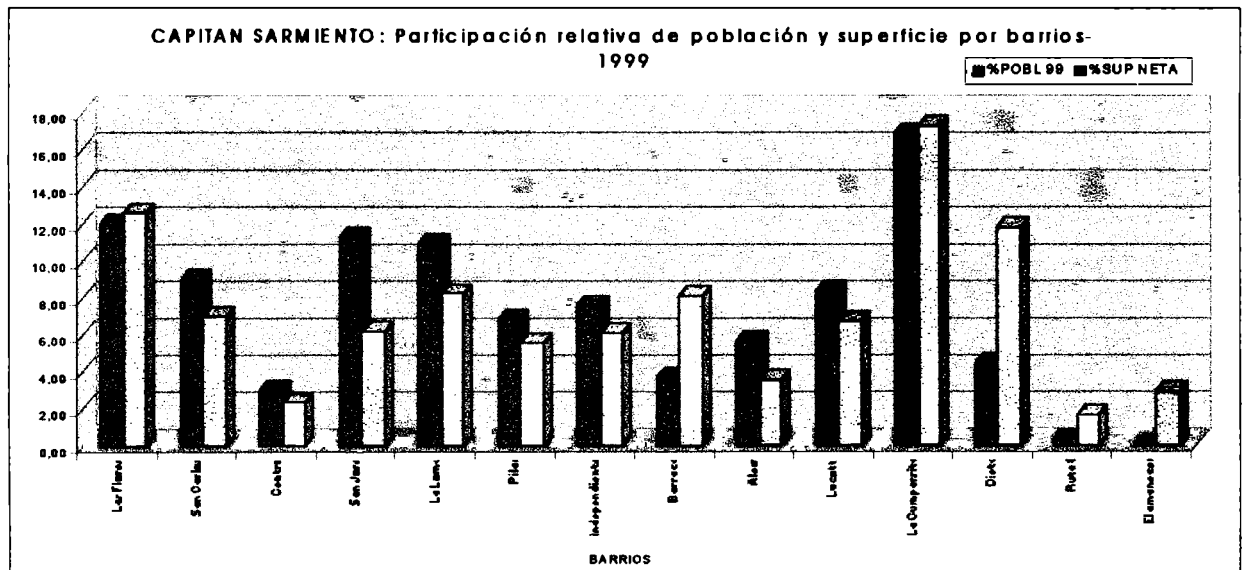
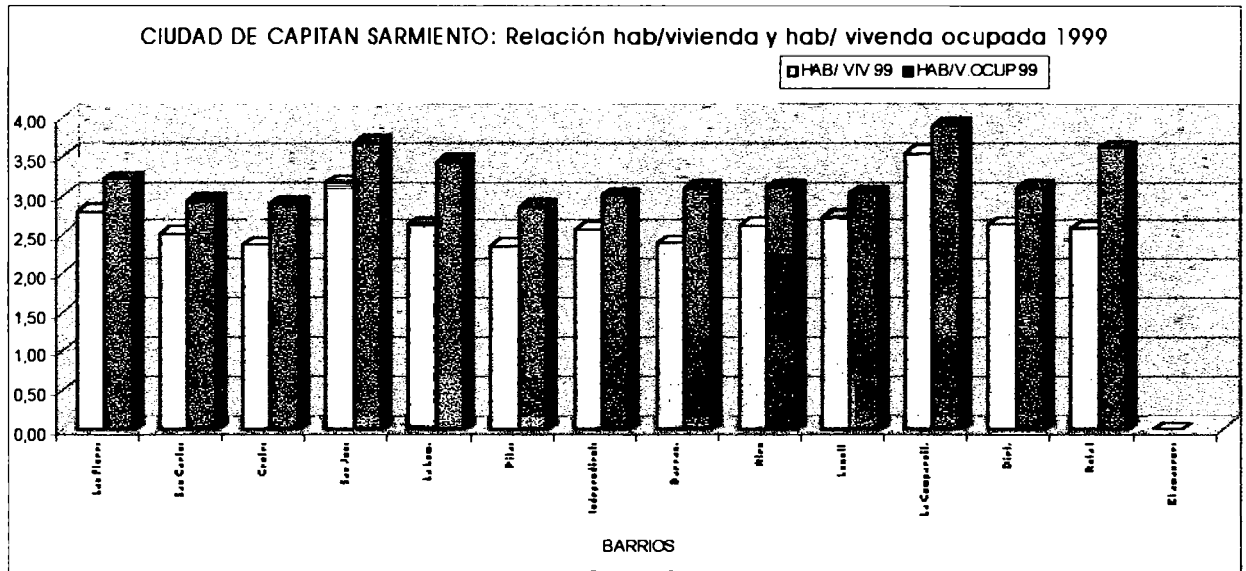
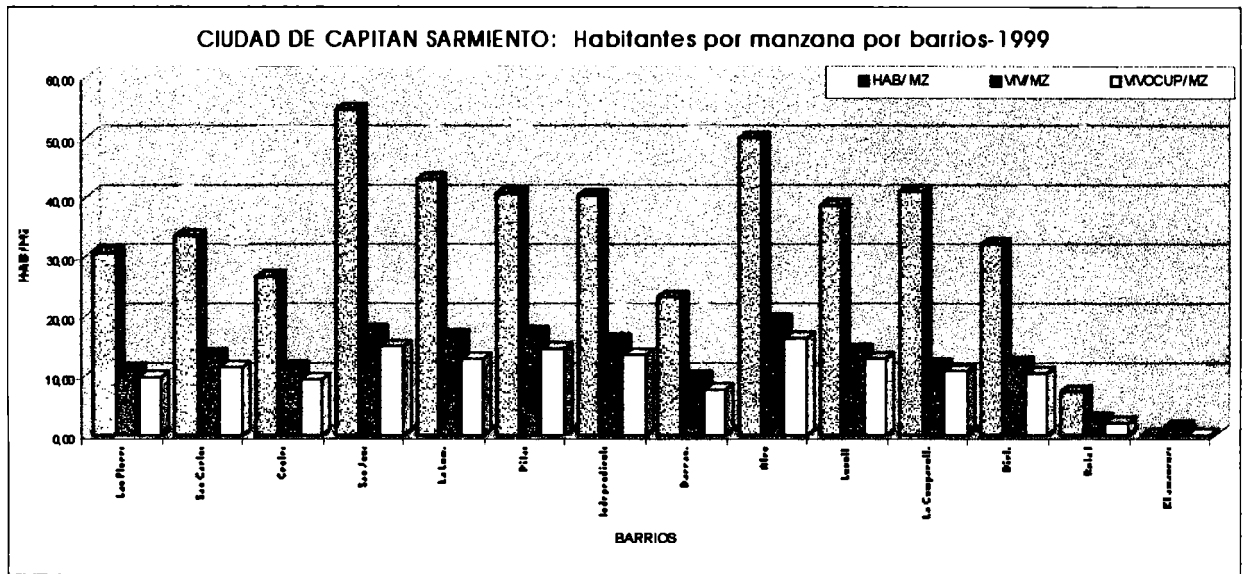
6) Y por último, barrios más de borde que incluso superan límites físicos como la ruta nac. n° 8 (Ruta 8) y el límite del área urbanizada (El Amanecer), con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, pero con identidad. Estos barrios reúnen en el 4.57% de la superficie urbana y sólo el 0.34% de la población de la ciudad. La relación habitantes por vivienda y otros indicadores solo pueden ser medidos en el caso del barrio Ruta 8 ya que El Amanecer no posee población censada, En el caso del barrio Ruta 8 la relación hab/vivienda es inferior al promedio, lo mismo que los indicadores de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta que también son muy inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en los inicios del proceso de consolidación, con fuerte índice de dispersión.

No obstante, algunos de ellos presentan las tasas más elevadas de crecimiento poblacional, entre otros factores por la oferta de terrenos vacantes a precios inferiores que los sectores más céntricos.

Los sectores menos consolidados entonces, significan el 41.69% de la superficie de la ciudad y en ellos vive el 25.37 % 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. Es por eso que realizaremos un análisis particularizado del estado de situación de cada barrio de la ciudad.







Ciudad de Capitán Sarmiento: Población por parcela



Caracterización de los Barrios:

1) Las Flores:

Tiene una superficie bruta aproximada de 62.27 has. y una superficie privada o neta de 43.77 has., es decir el 12.58% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 1275 personas, el 12% del total, distribuida en 455 viviendas (87.47% habitadas), con una relación hab/viv de 2.80, asentadas en 42 manzanas de uso predominante residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del 8.56% anual. Presenta una relación de 30.36 habitantes por manzana privada y 10.83 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 20.48 hab/ha y la densidad neta es de 29.13 hab/ha. El 76.17% de las 596 parcelas se encuentran ocupadas contando con 649 frentistas.

2) San Carlos:

Tiene una superficie bruta aproximada de 34.13 has. y una superficie privada o neta de 24.39 has., es decir el 7.01% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 960 personas, el 9.04% del total, distribuida en 384 viviendas (85.16% habitadas), con una relación hab/viv de 2.50, inferior al promedio, asentadas en 29 manzanas de uso mixto residencial comercial, con algunas industrias. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de los más altos de la ciudad (de un 34.65% anual). Presenta una relación de 33.10 habitantes por manzana privada y 13.24 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 28.13 hab/ha y la densidad neta es de 39.36 hab/ha. El 94.81% de las 443 parcelas se encuentran ocupadas contando con 536 frentistas.

3) Centro:

Tiene una superficie bruta aproximada de 21.08 has. y una superficie privada o neta de 8.16 has., es decir el 2.34% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 318 personas, el 2.99% del total, distribuida en 135 viviendas (81.48% habitadas), con una relación hab/viv de 2.36 bastante inferior al promedio producto de la terciarización del sector, asentadas en 12 manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional). En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue negativo de un -17.42% anual lo que es otro síntoma de terciarización, ya que la población nueva tiende a ubicarse en sectores más residenciales, donde el costo de la tierra es menor. Presenta una relación de 26.50 habitantes por manzana privada y 11.25 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 15.09 hab/ha y la densidad neta es de 38.97 hab/ha. El 97.80% de las 182 parcelas se encuentran ocupadas contando con 284 frentistas.

4) San José:

Tiene una superficie bruta aproximada de 30.19 has. y una superficie privada o neta de 21.65 has., es decir el 6.22% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 1201 personas, el 11.30% del total, distribuida en 381 viviendas (85.83% habitadas), con una relación de 3.15 hab/viv, asentadas en 22 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 21.89% anual. Presenta una relación de 54.59 habitantes por manzana privada y 17.32 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 39.78 hab/ha y la densidad neta es de 55.47 hab/ha, la más elevada de la ciudad. El 82.52% de las 469 parcelas se encuentran ocupadas contando con 510 frentistas.

5) La Loma:

Tiene una superficie bruta aproximada de 38.68 has. y una superficie privada o neta de 28.66 has., es decir el 8.23% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 1157 personas, el 10.89% del total, distribuida en 441 viviendas (76.42% habitadas), con una relación de 2.62 hab/viv inferior al promedio, asentadas en 27 manzanas de uso preponderantemente residencial y una plaza conformada. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del – 13.05‰ anual. Presenta una relación de 42.85 habitantes por manzana privada y 16.33 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 29.91 hab/ha y la densidad neta es de 40.37 hab/ha. El 90.02% de las 481 parcelas se encuentran ocupadas contando con 527 frentistas.

6) Pilar:

Tiene una superficie bruta aproximada de 25.40 has. y una superficie privada o neta de 19.29 has., es decir el 5.54% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 729 personas, el 6.86% del total, distribuida en 310 viviendas (82.58% habitadas), con una relación de 2.35 hab/viv, asentadas en 18 manzanas de uso mixto (residencial, comercial e institucional, con algunas industrias) y el espacio público más significativo de la ciudad (Plaza San Martín). En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de un 12.70‰ anual. Presenta una relación de 40.50 habitantes por manzana privada y 17.22 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 28.70 hab/ha y la densidad neta es de 37.79 hab/ha. El 97.81% de las 366 parcelas se encuentran ocupadas contando con 456 frentistas.

7) Independiente:

Tiene una superficie bruta aproximada de 28.28 has. y una superficie privada o neta de 21.14 has., es decir el 6.07% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 806 personas, el 7.59% del total, distribuida en 316 viviendas (85.13% habitadas), con una relación de 2.55 hab/viv, asentadas en 20 manzanas de uso mixto residencial-comercial, con algunas industrias. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del 38.89‰ anual, siendo el sector de mayor crecimiento de la ciudad. Presenta una relación de 40.30 habitantes por manzana privada y 15.80 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 28.50 hab/ha y la densidad neta es de 38.13 hab/ha. El 88.31% de las 385 parcelas se encuentran ocupadas contando con 422 frentistas.

8) Barraca:

Tiene una superficie bruta aproximada de 32.71 has. y una superficie privada o neta de 28.12 has., es decir el 8.08% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 3.93 personas, el 3.70% del total, distribuida en 165 viviendas (76.97% habitadas), con una relación de 2.38 hab/viv, asentadas en 17 manzanas de uso mixto residencial comercial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue negativo de –12.04‰ anual,. Presenta una relación de 23.12 habitantes por manzana privada y 9.71 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 12.01 hab/ha y la densidad neta es de 13.98 hab/ha. El 70.27% de las 259 parcelas se encuentran ocupadas contando con 267 frentistas.

9) Alem:

Tiene una superficie bruta aproximada de 17.10 has. y una superficie privada o neta de 12.37 has., es decir el 3.55% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 598 personas, el

5.63% del total, distribuida en 229 viviendas (84.28% habitadas), con una relación de 2.61 hab/viv, asentadas en 12 manzanas de uso mixto residencial comercial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de 32.78‰ anual de los más altos de la ciudad. Presenta una relación de 49.83 habitantes por manzana privada y 19.08 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 34.97 hab/ha y la densidad neta es de 48.34 hab/ha, también de las más elevadas de la ciudad. El 92.28% de las 259 parcelas se encuentran ocupadas contando con 297 frentistas.

10) Lucotti:

Tiene una superficie bruta aproximada de 30.72 has. y una superficie privada o neta de 23.51 has., es decir el 6.75% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 886 personas, el 8.34% del total, distribuida en 326 viviendas (89.88% habitadas), con una relación de 2.72 hab/viv, asentadas en 23 manzanas de uso mixto residencial-comercial, con algunas industrias. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de -12.90‰ anual. Presenta una relación de 38.52 habitantes por manzana privada y 14.17 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 28.84 hab/ha y la densidad neta es de 37.69 hab/ha. El 86.92% de las 413 parcelas se encuentran ocupadas contando con 474 frentistas.

11) La Cumparsita:

Tiene una superficie bruta aproximada de 79.04 has. y una superficie privada o neta de 43.77 has., es decir el 17.25% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 1789 personas, el 16.84% del total, distribuida en 507 viviendas (90.73% habitadas), con una relación de 3.53 hab/viv, que resulta alta en función del intenso uso de la vivienda, asentadas en 44 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del 8.94‰ anual. Presenta una relación de 40.66 habitantes por manzana privada y 11.52 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 22.63 hab/ha y la densidad neta es de 29.79 hab/ha. El 75.15% de las 684 parcelas se encuentran ocupadas contando con 709 frentistas.

12) Dieta:

Tiene una superficie bruta aproximada de 49.76 has. y una superficie privada o neta de 41.04 has., es decir el 11.79 del total de la ciudad. Cuenta con una población de 477 personas, que representan el 4.49% del total, distribuidos en 182 viviendas (85.16% habitadas), con una relación de 2.62 hab/viv, asentadas en 15 manzanas de uso mixto residencial-comercial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue del -4.87‰. Presenta una relación de 31.80 habitantes por manzana privada y 12.13 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de 9.59 hab/ha y la densidad neta es de 11.62 hab/ha. El 64.29% de las 322 parcelas se encuentran ocupadas contando con 351 frentistas.

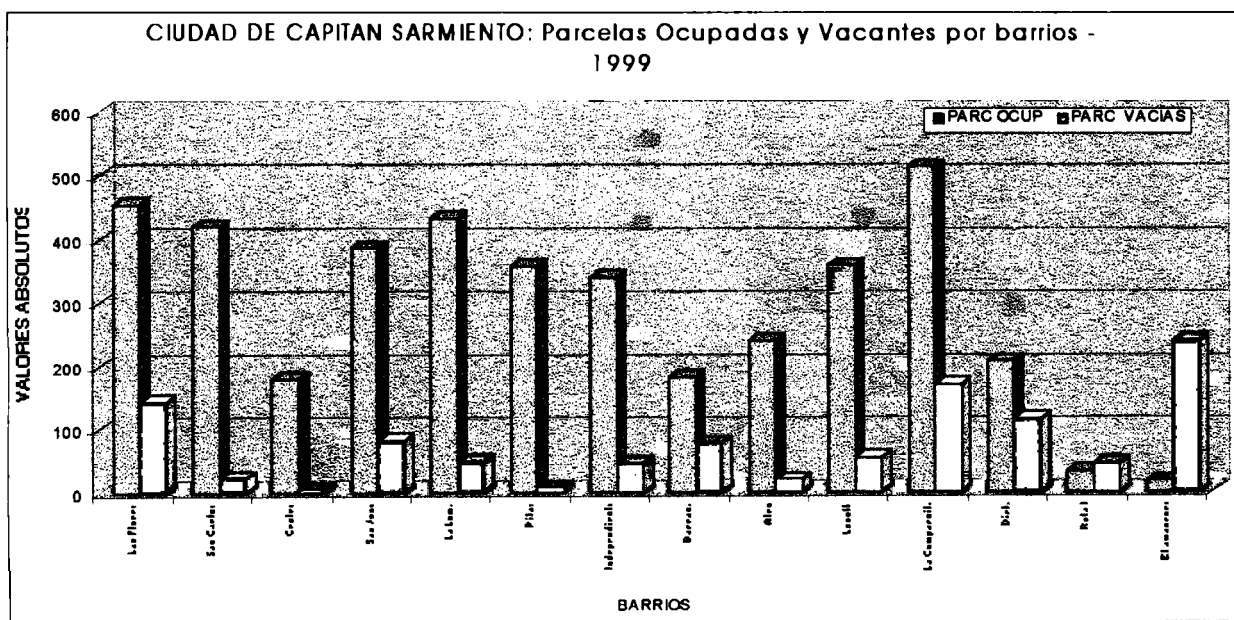
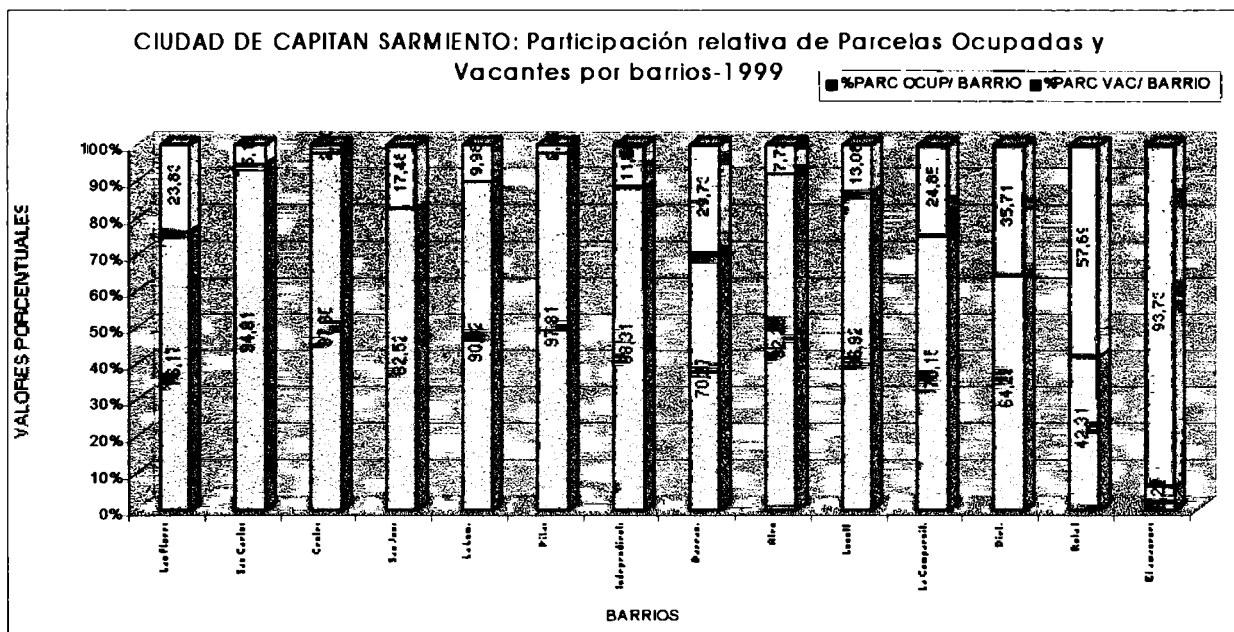
13) Ruta 8:

Tiene una superficie bruta aproximada de 8.47 has. y una superficie privada o neta de 5.75 has., es decir el 1.65% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 36 personas, el 0.34% del total, distribuida en 14 viviendas (71.43% habitadas), con una relación de 2.57 hab/viv, asentadas en 5 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de 14.83‰ anual. Presenta una relación de 7.20 habitantes por manzana privada y 2.80 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es

de 4.25 hab/ha y la densidad neta es de 6.26 hab/ha. El 43.31% de las 78 parcelas se encuentran ocupadas contando con 81 frentistas.

14) El Amanecer:

Tiene una superficie bruta aproximada de 18.41 has. y una superficie privada o neta de 10.16 has., es decir el 2.92% del total de la ciudad. Cuenta con una población de 0 personas, el 0,00% del total, distribuida en 14 viviendas (0.0% habitadas), con una relación de 2,85 hab/viv, asentadas en 12 manzanas de uso preponderantemente residencial. En el período '91-'99 su ritmo de crecimiento poblacional fue de nula. Presenta una relación de 0 habitantes por manzana privada y 1.17 viviendas por manzana. La densidad bruta del barrio es de nula y la densidad neta igual. El 6.27% de las 255 parcelas se encuentran ocupadas contando con 255 frentistas.



La localización de la población y el Código Urbano

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.

Sobre la base de esta primera 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.

El sector urbano que compromete el territorio localizado dentro de lo que la Ordenanza denomina área urbana comprende una superficie bruta aproximada de 476.24 has. y una superficie neta (privada) también aproximada de 348.06 has. De acuerdo a las densidades que permite la Ordenanza vigente, en el área podrían vivir 51988 personas.

En los barrios consolidados del sector en análisis, tal como están ocupados y servidos en 1999, viven 5572 personas pero podrían vivir como dijimos 33461 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 20.44% de la capacidad potencial de población que prevé la ordenanza.

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 mucho menor que la planificada (2.99% contra 5.76%). Esto se debe, entre otros factores, al proceso de terciarización del sector. Téngase en cuenta que el Centro no crece en población por lo menos desde 1980 y tiene una densidad neta promedio de sólo 38.97 hab/ha, cuando las densidades máximas admitidas llegan en algunos sectores a los 550 hab/ha.

También se observa una incidencia menor de población respecto a la planificada en algunos barrios adyacentes al centro, que registran densidades parejas y que distan de las densidades máximas definidas en el código (San Carlos, Pilar, Independiente, Alem).

Una participación de población similar a la planificada se observa en San José, Independiente y Lucotti, que son barrios consolidados que se localizan en la planta urbana, cercanos al área centro, de densidades parejas y de usos preponderantemente residenciales.

También se observa una participación de población similar a la planificada en Ruta. En este caso barrio periférico con importante caudal de población.

Los sectores cuya incidencia sobre el total de población es mayor a la planificada, son aquellos cuyos barrios se han consolidado más hacia los bordes de la planta urbana de perfil netamente

residencial, donde el menor costo de la tierra ha favorecido la radicación de población. Esto es particularmente notorio en Las flores, La Loma, La Cumparsita y Dieta. Alguno de estos barrios complementariamente posee la incidencia de conjuntos de vivienda con ocupación plena y alta relación hab/viv. 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 del extremo norte y oeste de la ciudad, en los inicios del proceso de consolidación, poseen una capacidad potencial de albergar población superior al 90%, considerando su aún mínima ocupación (Dieta, Ruta 8 y El Amanecer).
- A pesar del nivel de consolidación de los barrios centrales, la concentración institucional, comercial y de servicios con características que muchas veces ahuyentan el uso residencial, han hecho que el Área Centro y algunos barrios adyacentes, no alberguen la proporción de población que fue pensada, ya que poseen una capacidad potencial no utilizada entre el 80 y el 90%. (Centro y Pilar, Alem, San Carlos)
- Los sectores del borde tienen una capacidad potencial no utilizada de entre el 80% y el 90%, lo que indica que aún con densidades bajas, pueden multiplicar por 10 la necesidad y el reclamo de servicios básicos, muchas veces imposibles de llevar por su costo, o por la dispersión de la población y la extensión del territorio.(Independiente, Barraca, San Carlos)
- Los barrios de usos netamente residenciales, favorecidos por el menor costo de la tierra y por estar cercanos al Centro, se encuentran más ocupados, aún así presentan una capacidad potencial no utilizada entre el 60% y el 80%. (Las Flores, La Cumparsita)
- Los restantes sectores periféricos, tienen una capacidad potencial no utilizada de entre el 40% y el 60%, lo que indica que aún con densidades bajas y en función de sus importantes tasas de crecimiento poblacional seguramente multiplicarán en poco tiempo la necesidad y el reclamo de servicios básicos, también a veces imposibles de llevar por su costo, o por la extensión del territorio.(San José y La Loma)

La ciudad en su conjunto tiene una capacidad potencial no utilizada del orden del 79% y esta proporción se distribuye en forma bastante homogénea en los distintos barrios, si excluimos del análisis el área centro (ya muy terciarizada), algunos barrios muy dispersos y los conformados mayoritariamente por conjuntos habitacionales, que hacen un uso mucho más racional del suelo urbano

Como vimos, se aprecia una mayor diferencia entre la proporción asignada a los barrios del extremo norte y oeste de 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 (Dieta, Ruta 8 y El Amanecer); 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 Capitán Sarmiento viene creciendo a un ritmo promedio del 0,25% 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.

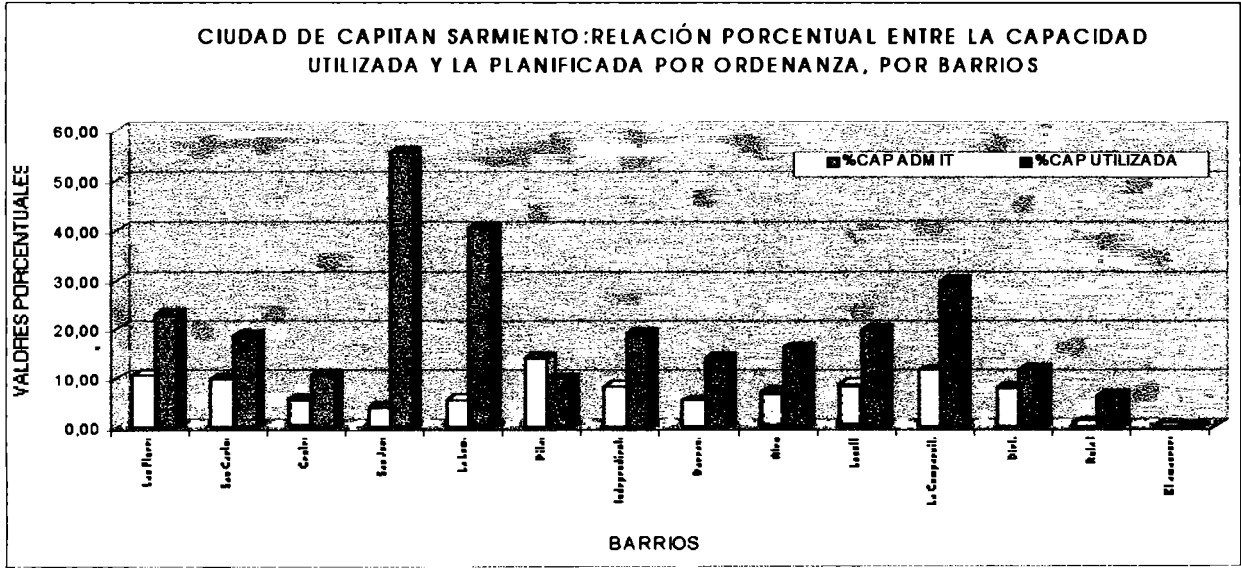
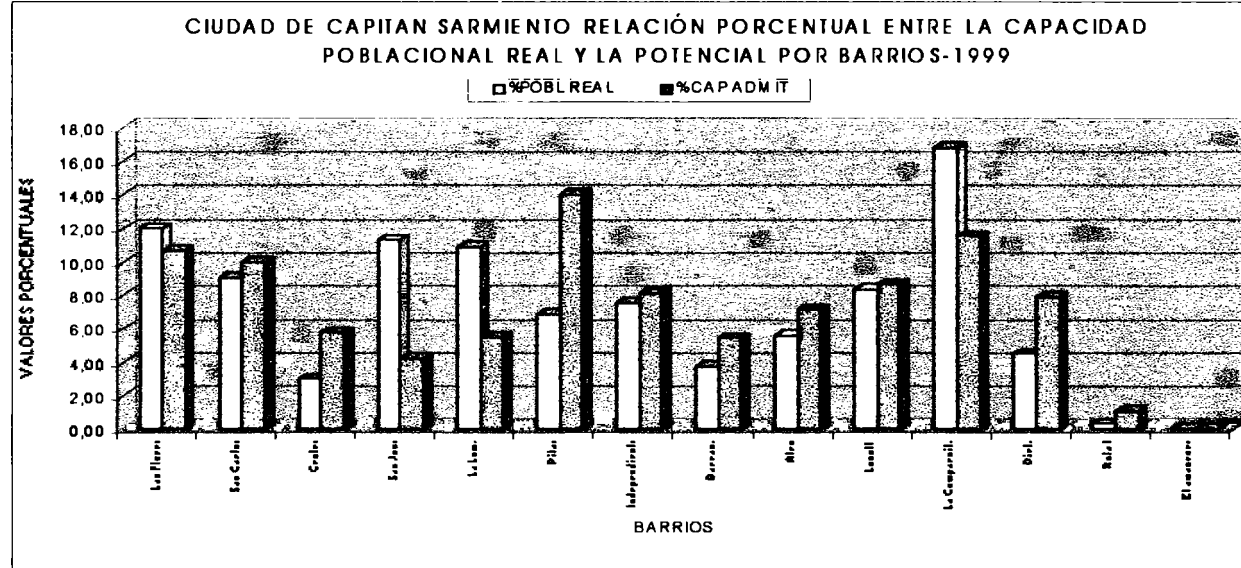
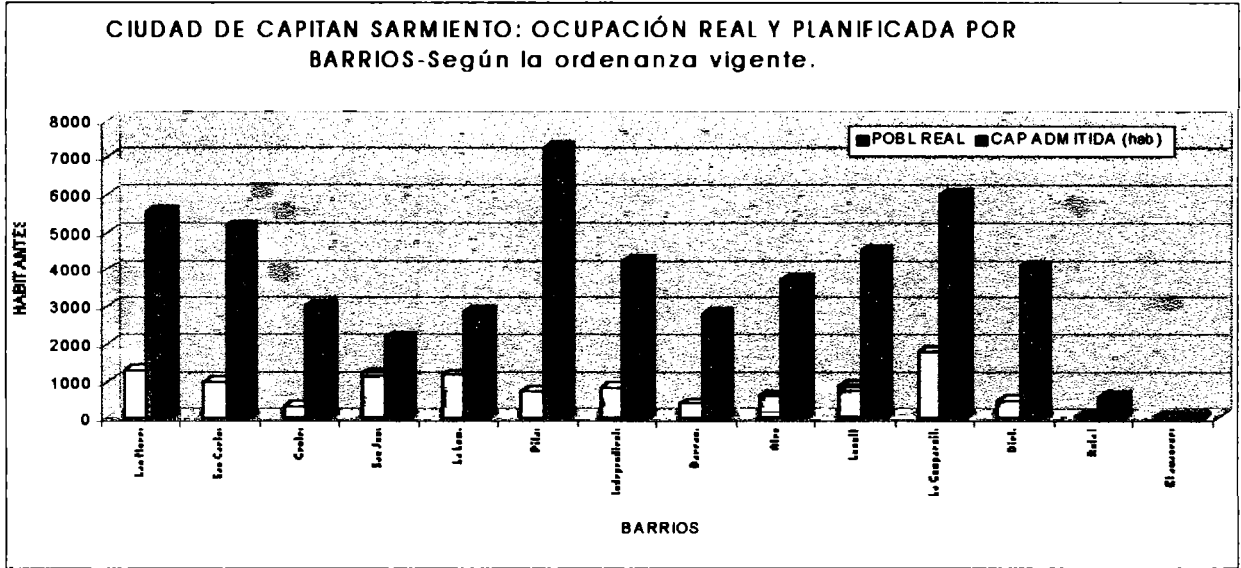
Manteniendo ese ritmo de crecimiento, deberían pasar cerca de 500 años para que la ciudad alcance los 216.858 habitantes que hoy le permite el código (tiempo más que suficiente para dotar a todo ese territorio urbano de los servicios esenciales), siempre pensando en mantener densidades máximas que permitan 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.

Ordenanza de Zonificación Según Usos: INDICADORES URBANÍSTICOS DE DENSIDAD

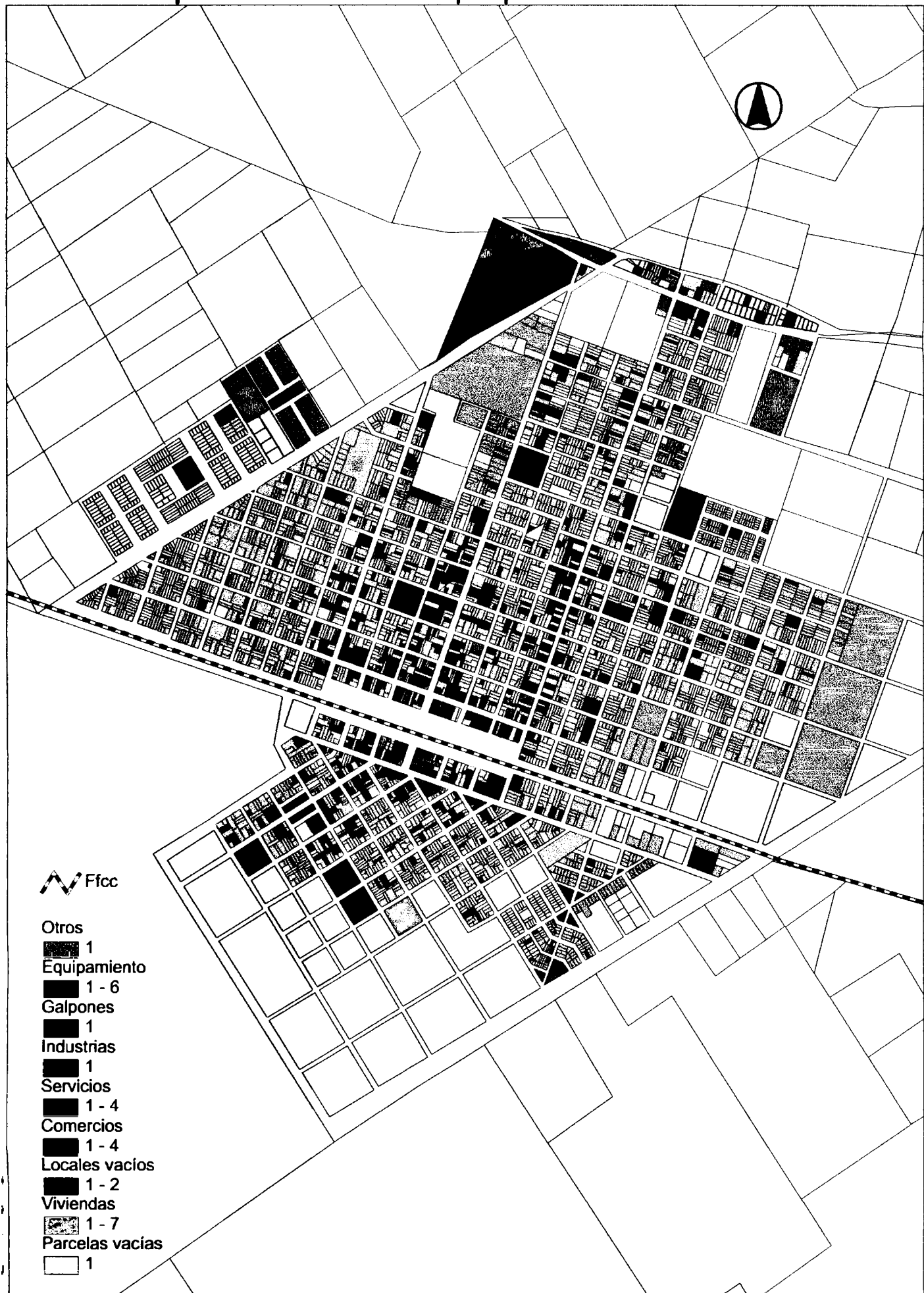
ZONA	DENSIDAD NETA MAXIMA (hab./ha.)
SAU 1	550
SAU 2	300
SAU 3	200
SASU 1	100
AC	

ÁREA URBANA: CAPACIDAD POBLACIONAL REAL Y PLANIFICADA áreas y barrios

Nº	BARRIOS	SUP NETA	% SUP NETA	POBL REAL	%POBL REAL	DENS REAL	CAP ADMITIDA (hab)	% CAP ADMIT	% CAP UTILIZADA	% CAP POTENC
1	Las Flores	43,77	12,58	1275	12,00	29,13	5569	10,71	22,89	77,11
2	San Carlos	24,39	7,01	960	9,04	39,36	5170	9,94	18,57	81,43
3	Centro	8,16	2,34	318	2,99	38,97	2992	5,76	10,63	89,37
4	San Jose	21,65	6,22	1201	11,30	55,47	2165	4,16	55,47	44,53
5	La Loma	28,66	8,23	1157	10,89	40,37	2866	5,51	40,37	59,63
6	Pilar	19,29	5,54	729	6,86	37,79	7286	14,01	10,01	89,99
7	Independiente	21,14	6,07	806	7,59	38,13	4228	8,13	19,06	80,94
8	Barraca	28,12	8,08	393	3,70	13,98	2812	5,41	13,98	86,02
9	Alem	12,37	3,55	598	5,63	48,34	3711	7,14	16,11	83,89
10	Lucotti	23,51	6,75	886	8,34	37,69	4505	8,67	19,67	80,33
11	La Cumparsita	60,05	17,25	1789	16,84	29,79	6005	11,55	29,79	70,21
12	Dieta	41,04	11,79	477	4,49	11,62	4104	7,89	11,62	88,38
13	Ruta 8	5,75	1,65	36	0,34	6,26	575	1,11	6,26	93,74
14	El amanecer	10,16	2,92	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	100,00
		348,06	100,00	10625	100,00	30,53	51988	100,00	20,44	79,56



Ciudad de Capitán Sarmiento: Usos por parcela



Consideraciones finales:

En 1991 Capitán Sarmiento cuenta con 11376 habitantes, continuando la tendencia en términos de crecimiento poblacional iniciada en 1960, con tasas que rondan entre el 8.60 ‰ anual, levemente superiores a las tasas de crecimiento vegetativo, lo que indica que Capitán Sarmiento atrae población.

Este comportamiento se mantiene hasta 1999, donde se observa una mayor desaceleración del ritmo de crecimiento (7.79‰ anual), con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 11.9‰ anual, aunque a un ritmo menor que el período intercensal anterior.

El campo y la única localidad urbana del Partido (La Luisa) o están congeladas en su crecimiento o decrecen con ritmos variables, con una tasa de crecimiento del 7.8‰ anual, esta tasa resulta ligeramente superior a la tasa de crecimiento vegetativo del partido, hecho que indica un probable aporte migratorio rural.

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 Capitán Sarmiento 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 16.07‰ anual, siendo del 11.89% para el período '91-'99, mientras que el resto de las localidades del partido y la población rural decrecen.

La población urbana que no vive en la ciudad de Capitán Sarmiento, se restringe a la población de la localidad de La Luisa, dentro del contexto general de achicamiento de las localidades urbanas, no cabeceras de partido, que se verifica en la provincia, esta localidad muestra una tendencia variable en el indicador de población que se contrae en el período 80-91 y se recupera levemente en el período siguiente 91-99, 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 regionales cercanos, o hacia el conurbano.

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 1231 habitantes que representa algo más del 10.16% 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 12105 habitantes con una tasa de crecimiento poblacional en el período '91-'99 del 7.79‰ anual. Este leve crecimiento (bastante menor que la década pasada) es algo mayor que la tasa de crecimiento vegetativa (del orden del 5.8‰ anual), lo que está indicando que el partido actúa levemente como centro atractor de población probablemente como consecuencia de su posición de cercanía al último cinturón del conurbano.

Analizando en particular la ciudad cabecera, su trazado, reconoce dos áreas o sectores diferenciados a uno y otro lado de la traza del ferrocarril. El sector al sur de la vía férrea responde a la alineación del parcelamiento rural. Y llega a 45° a la primera línea de manzanas al sur de la vía. Mientras que el sector al norte de la vía se orienta a medio rumbo respecto del parcela miento rural y llega ortogonal a la traza de la vía férrea. Dentro de cada sector el trazado mantiene una relativa uniformidad, interrumpida por 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.

Los nuevos barrios que impulsa 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, con desbordes al noroeste de la ruta nacional n° 3 (barrios Ruta 3 Sur y Santa Teresita) y hacia el sudeste de la avenida L. N. Alen (barrio Solidaridad). 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 paralelogramo de unas 120 manzanas localizado al norte de la traza del ferrocarril y un trapecio de otras 60 manzanas, localizado al sur de la misma vía.

El primer paralelogramo entonces, se encuentra delimitado por la vía del ferrocarril, y la calle Santa Fe dispuesta paralela a la antes mencionada traza férrea; y dos avenidas que definen los límites de la trama urbana del sector al Noroeste y sudeste.

El trapecio al sur de la vía férrea que da entonces delimitado también por la misma vía, la calle Ana Dowling en sentido Noroeste-sudeste y las calles Capitán Sarmiento y Constitución en sentido sudoeste–noreste.

La estructura vial jerarquizada propia del territorio urbano, está definida por tres avenidas principales con orientación sudeste-noroeste, que llegan a cada extremo y al centro de la Estación férrea y organizan la accesibilidad desde la Ruta Nac. N° 8 (avenidas Roque Saens Peña, Bartolomé Mitre y Leandro N Alem). Un par de avenidas perpendicular al anterior dispuesto una a cada lado de la traza del ferrocarril brindan accesibilidad desde la Ruta Prov. N° 38 (av. Rivadavia y Av Pte Perón).

Entre las avenidas Roque Saenz Peña y Bartolomé Mitre a tres cuadras de la estación se encuentra la Plaza San Martín, 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 San Martín con derivaciones sobre los ejes de las tres avenidas principales, 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, 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 37.24% de la superficie urbana, y concentran el 47.82% de su población.

Los sectores, de mediana consolidación, con algunos terrenos vacantes, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, representan el 21.05% de la superficie urbana, y concentran el 26.82% de su población.

Los sectores menos consolidados entonces, significan el 41.69% de la superficie de la ciudad y en ellos vive el 25.37 % 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 79% y esta proporción se distribuye en forma bastante homogénea en los distintos barrios, si excluimos del análisis el área centro (ya muy terciarizada), 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 extremo norte y este de 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 (Dieta, Ruta 8 y El Amanecer); 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 que promedian los 33 hab/ha 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. De todas formas se hace imprescindible encarar políticas que frenen el crecimiento de la mancha urbana donde se torna muy difícil llegar con los servicios esenciales. 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.

CAPITAN SARMIENTO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

LA VIVIENDA

LA VIVIENDA

LA SITUACIÓN 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 - 317.002¹ 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 viviendas² donde vive un hogar, están ocupadas por 7 o más personas, y por otro, 613.142³ 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.

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 viviendas⁴ 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,

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

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

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

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

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

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 ocupadas⁵ (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.

⁵ :El total de viviendas particulares ocupadas, incluye a las viviendas con moradores presentes y moradores ausentes.

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 112.453⁶ 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 184.387⁷ viviendas donde vive un sólo hogar están ocupadas por 7 o más personas -y por otro, 202.745 hogares⁸ 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

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.

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

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

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

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 CAPITÁN SARMIENTO:

La situación en el partido de Capitán Sarmiento es la siguiente: en 1991 existían 3969 viviendas en total (3965 particulares y 4 colectivas), con 3387 viviendas ocupadas con moradores presentes, 113 con moradores ausentes y 465 desocupadas (64 por veraneo o fin de semana, 22 en alquiler o venta, 58 en construcción, 71 con fines no habitacionales y 250 deshabitadas por otras causas diversas o desconocidas), en 1980 la cantidad de viviendas era de 3437(particulares); es decir que la vivienda en el partido creció en el período, un 15.36% cuando la población creció en un 10.2%. Sobre la base de un profundo relevamiento realizado por el municipio en Capitán Sarmiento en el año 1999, se desprende que la suma global en el partido sería de 4976 viviendas (un 25.50% de incremento respecto a 1991, cuando la población creció en ese período un 6.4%).

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 (3480), 2928. son casas denominadas "tipo A" es decir con cañería embutida, retrete con descarga de agua y piso que no sea de tierra, y 21 son departamentos de características semejantes; juntos reúnen el 84.74% del total de viviendas ocupadas; el 15.26% restante, unas 531 viviendas, o son del "tipo B" (401) 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; o son ranchos y casillas (53) o viviendas incluidas en casas de inquilinato u otros tipos precarios (18), u hoteles y pensiones (0), o locales no construidos para habitación (8), o viviendas móviles (2) o no fueron relevados y por lo tanto se desconocen (49).

Según estos datos el indicador de precariedad de la vivienda es menor en Capitán Sarmiento (11.15%) que el mismo indicador para la provincia (13.8%) o la nación (16.6%), siendo a su vez menor también el indicador de inconveniencia de la vivienda, por lo que el indicador global de déficit habitacional también es menor en el partido (26.76%) que en la provincia (21.06%) y la nación (24.50%).

Esta comparación no contempla la obsolescencia de las casas tipo A, ni las familias que no tienen casa.

Déficit habitacional por hacinamiento- Cantidad de hogares por vivienda y cantidad de personas por cuarto.

El hacinamiento evalúa la relación inadecuada entre los habitantes de una vivienda y la vivienda misma independientemente de sus condiciones físicas. Una síntesis interesante de la situación habitacional, resulta de la conjunción de precariedad y hacinamiento.

De las 3387 viviendas, 67 viviendas están ocupadas por dos hogares, 11 viviendas por tres hogares, 0 viviendas por 4 hogares, y solo 1 vivienda está ocupada por 5 hogares, es decir que 79 viviendas están ocupadas por 172 hogares.

De las 3387 viviendas, 182 están ocupadas por 7 y más personas.

De los 3480 hogares del partido, 172 comparten su vivienda con otro hogar, de éstos, 116 habitan en viviendas no deficitarias (casas tipo A o departamentos), es decir que 56 hogares de los que comparten una vivienda con otro, habitan en casas tipo B, ranchos o casillas o posiblemente están hacinadas.

De los 3308 hogares que no comparten vivienda, en 83 habitan mas de 3 personas por cuarto, de los cuales 42 viven en casas tipo A o departamentos, las 41 restantes viven en casas tipo B o más precarias y desconocidas.

Régimen de tenencia

Las diferentes modalidades de acceso a la vivienda en el mercado pueden analizarse a partir del indicador de régimen de tenencia.

Un 66.15% de los hogares de Capitán Sarmiento censados en 1991 son propietarios de su vivienda y terreno. El resto se divide en un 10.32% de inquilinos y un 8.62% de ocupantes por relación de dependencia, y un 11.15% de hogares en situación irregular de tenencia.

Las dos primeras variables son las tradicionales en áreas urbanas, mientras que ocupación por relación de dependencia en general aumenta en los sectores rurales. En el caso de Capitán Sarmiento se visualiza un indicador de ocupantes por relación de dependencia, alto, respecto del mismo indicador en la provincia, debido al aún alto porcentaje de población rural que presenta el partido. El resto de las modalidades se han agrupado como "Situación irregular de tenencia" (las más representativas son ocupación por cesión o préstamo y propietarios de la vivienda solamente)

Antigüedad de la vivienda

Si revisamos la antigüedad de la vivienda en el partido a cifras de 1999 para medirlo por décadas, el 16.58% tiene menos de 10 años (en realidad, son las 640 viviendas que se construyeron en la ciudad de Tres Arroyos en el período censo '91 - relevamiento '99) y 804 tienen entre 10 y 20 años, que son las viviendas construidas en el período '80-'91, que incidían en un 20.83% del total, las viviendas entre 20 y 30 años son 603, el 15.62% del total. Es decir que cerca del 46.97% del parque construido tiene más de 30 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 Capitán Sarmiento los 401 hogares alojados en viviendas tipo B, más los 53 en ranchos, más los 28 en otro tipo precario de vivienda, más los 114 hogares que hoy comparten viviendas tipo A pero no tienen casa propia, más los 42 hogares en viviendas tipo A donde viven más de 3 personas por cuarto de promedio. Es decir 638 hogares con alguna necesidad básica en la vivienda, total o parcial, el 18.33% del total, proporción importante aunque inferior al promedio provincial.

De los 638 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 382 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 151, que representan el 4.3% del total.

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

El ritmo de crecimiento de la población del partido en el período '80/'91 (9.21‰) Esta fuertemente incidido por tasas negativa de crecimiento en la localidad y el área rural, por lo que no produjo una mayor demanda de vivienda por incremento de población, por lo tanto analizaremos lo acontecido en la ciudad de Capitán Sarmiento, donde se concentran los mayores déficits

de vivienda y el mayor incremento poblacional. El ritmo de crecimiento de la ciudad de Capitán Sarmiento en el período '80/'91 (16.07% anual) produjo una demanda por incremento poblacional de 108 viviendas de promedio anual, considerando un promedio de 2,8 habitantes por vivienda (*1499 nuevos habitantes % 2,8 hab./viv.= 535.35 viviendas % 10,58 años transcurridos entre el Censo 80 y el 91= 51 viviendas anuales de promedio*) mientras que en realidad se construyeron 804 viviendas, a un promedio de 76 viviendas anuales, 25 viviendas por año, más que las demandadas por crecimiento poblacional.

Relación entre la demanda de viviendas por crecimiento poblacional y el aumento de viviendas en el período 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 Capitán Sarmiento (11.89% anual) para el período '91/'99, produjo una demanda por incremento de población de 45 viviendas de promedio anual, considerando un promedio de 2,7 habitantes por vivienda ocupada (*959 nuevos habitantes % 2,7 hab./viv.= 355 viviendas % 8 años transcurridos entre el Censo y el relevamiento municipal= 45 viviendas anuales de promedio*), mientras que en realidad se construyeron 640 viviendas, a un promedio de 80 viviendas anuales, 35 viviendas más que las demandadas por incremento poblacional.

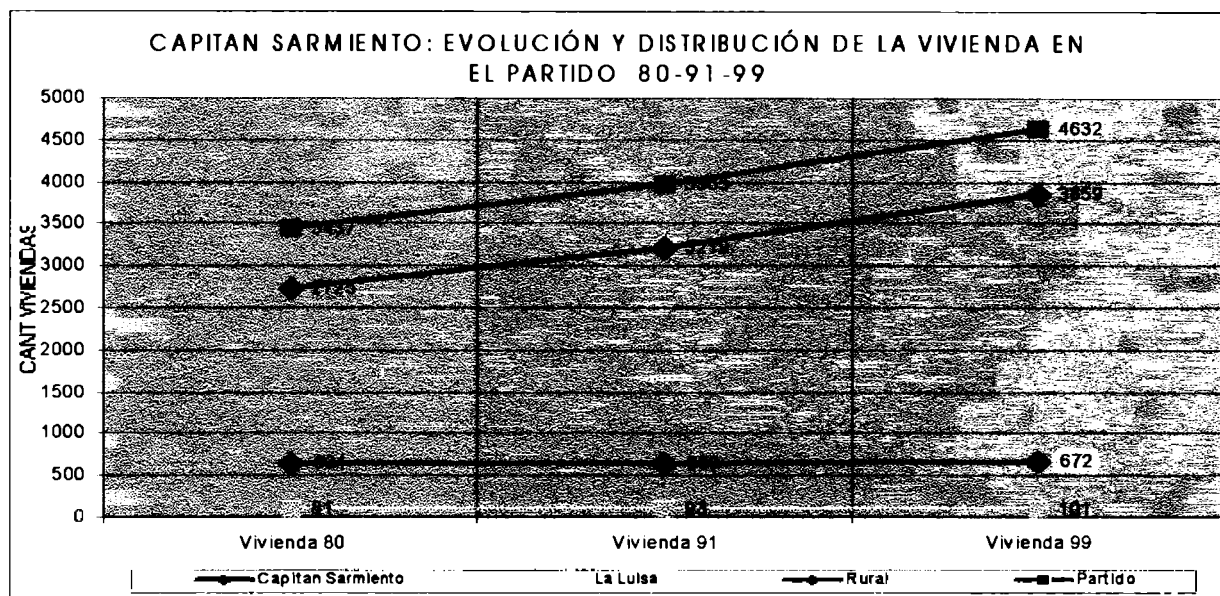
Estos datos nos indican que en estos últimos 8 años en la ciudad de Capitán Sarmiento, si bien el ritmo de construcción de viviendas ha disminuido respecto al período anterior, el mismo superó a las demandas de vivienda por incremento poblacional.

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 638 hogares ubicados dentro del déficit global y 383 viviendas calificadas dentro del déficit crítico, en ese momento, Según estos datos, el déficit global ha pasado a ser de 84 en la actualidad (un 86.83% de reducción del déficit global, lo que significa que el déficit crítico estaría cubierto) en función de las 60 viviendas construidas anualmente por sobre las demandas por incremento poblacional.

Esto indicaría que, de mantenerse el ritmo actual de crecimiento de la población en la ciudad y el actual ritmo de construcción de viviendas, se podría llegar a eliminar el déficit en forma inminente, sin embargo habría que verificar que proporción de las viviendas construidas, están dirigida a la satisfacción de la demanda definida como crítica y que proporción de las viviendas construidas se orienta a otros segmentos de la demanda.

Distribución de la vivienda en el Partido:

En el partido de Capitán Sarmiento se localizaban en 1991, 3969 viviendas, de las cuales 4 eran colectivas. De las 3965 particulares, 3500 estaban ocupadas, 3387 de ellas con moradores presentes y 578 estaban desocupadas. Esta proporción de viviendas desocupadas (14.58% del total de las particulares) se debe, entre otros factores, a la alta proporción de viviendas desocupadas en la localidad de La Luisa y en el área rural. El promedio de habitantes por vivienda resultante era consecuentemente bajo 2.87 y sube a 3.36 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 15.36% a un ritmo de crecimiento anual del 13.62‰ cuando el ritmo de crecimiento poblacional fue de un 9.21‰.

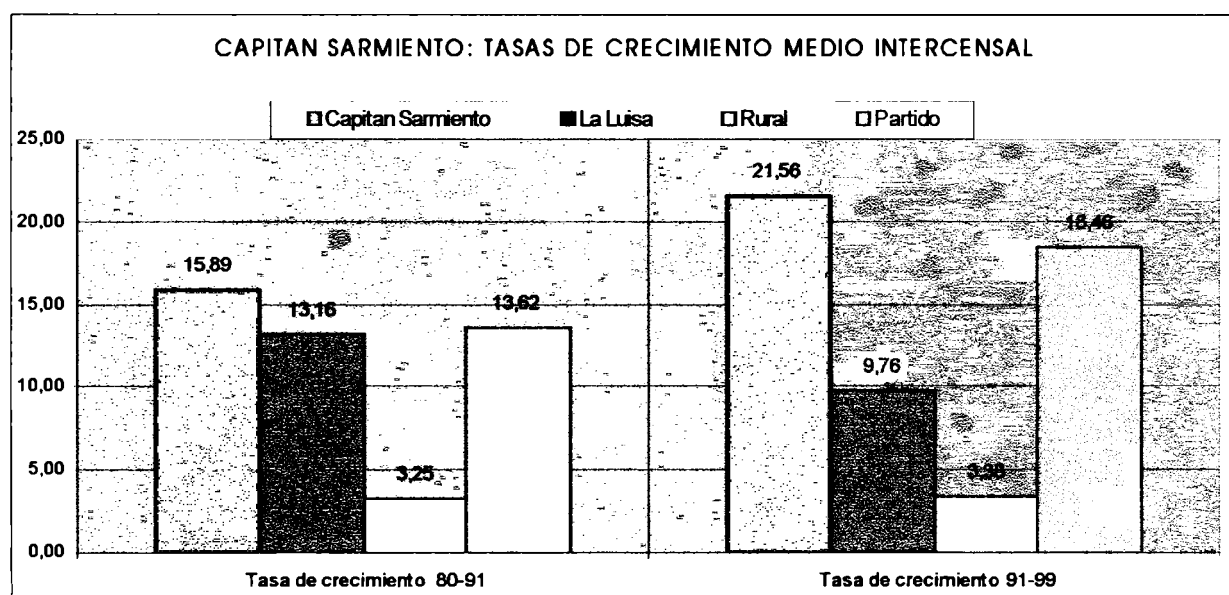
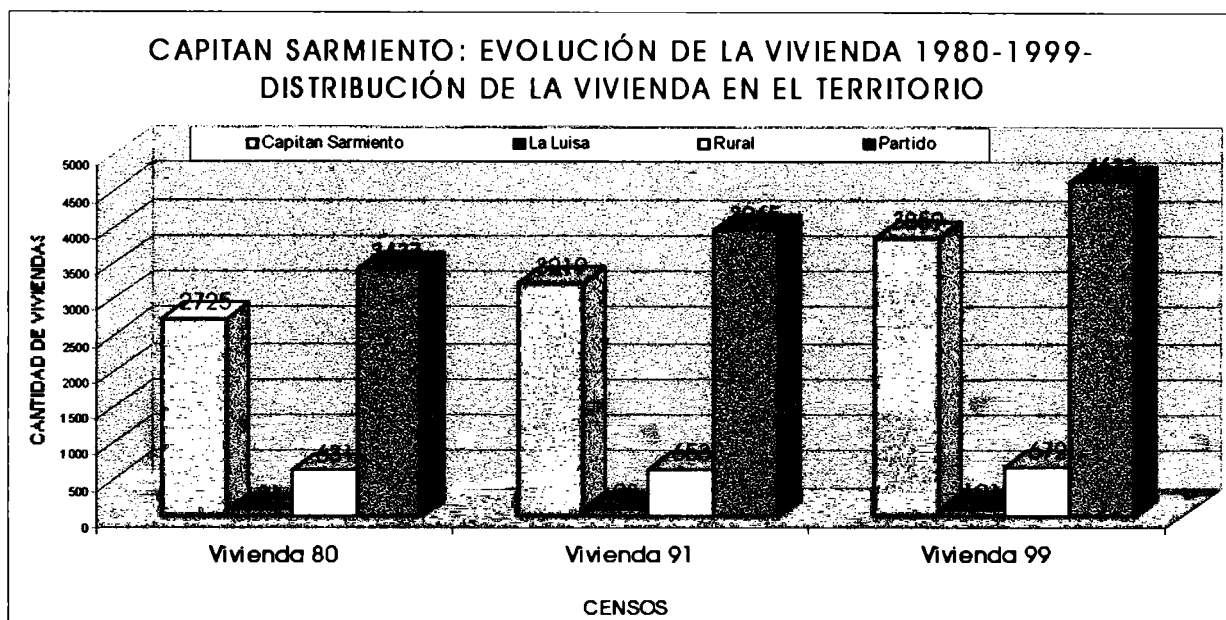


La vivienda a nivel Partido.

En 1999 el censo realizado para el área urbana y las estimaciones hechas para el sector rural, arrojan una cifra de 4632 viviendas para el partido, de las cuales el 17.79% se encuentran desocupadas, es decir que esta proporción sigue aumentando respecto a 1991. El promedio de habitantes por vivienda baja a 2.61 y si consideramos las ocupadas asciende a 3.10. Consecuentemente el ritmo de crecimiento anual de la vivienda que era del 13.62‰ en el período 80-91, sube al 18.46% en el período 91-99, cuando la población crece en ese lapso a un ritmo del 7.79‰ anual.

La vivienda en el área Urbana

El 83.53 % de las viviendas censadas en 1991, 3312, se asentaban en la zona urbana, de las cuales 614 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda era de 2.99 pero sube a 3.31 si sólo consideramos las ocupadas. En esta zona el crecimiento de viviendas en el período 80-91 fue del 18.03% a un ritmo de crecimiento anual promedio de 15.81‰ cuando el ritmo de crecimiento poblacional en la zona fue del 15.10‰. En 1999 el 85.49% de las viviendas se asienta en zona urbana, 3960. El promedio de habitantes por vivienda se ubica en 2.75, que sube a 3.25 si consideramos las 3346 ocupadas. El crecimiento de la vivienda urbana en el período '91-'99 fue del 19.57% a un ritmo del 21.25‰ de promedio anual, cuando el crecimiento poblacional fue del 11.80‰ anual.



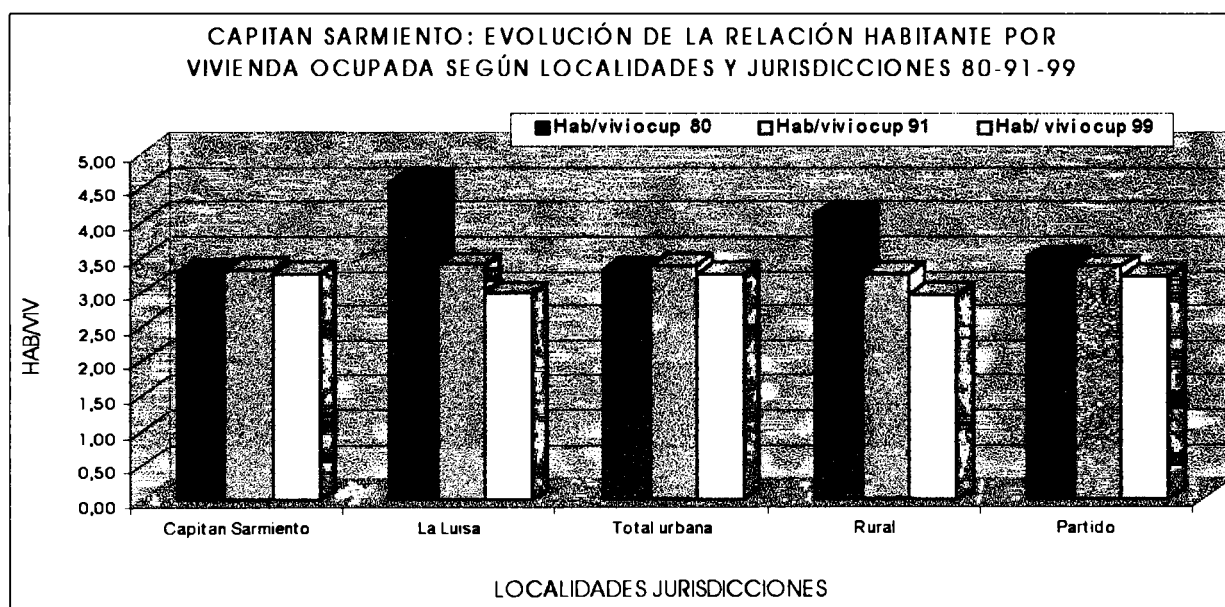
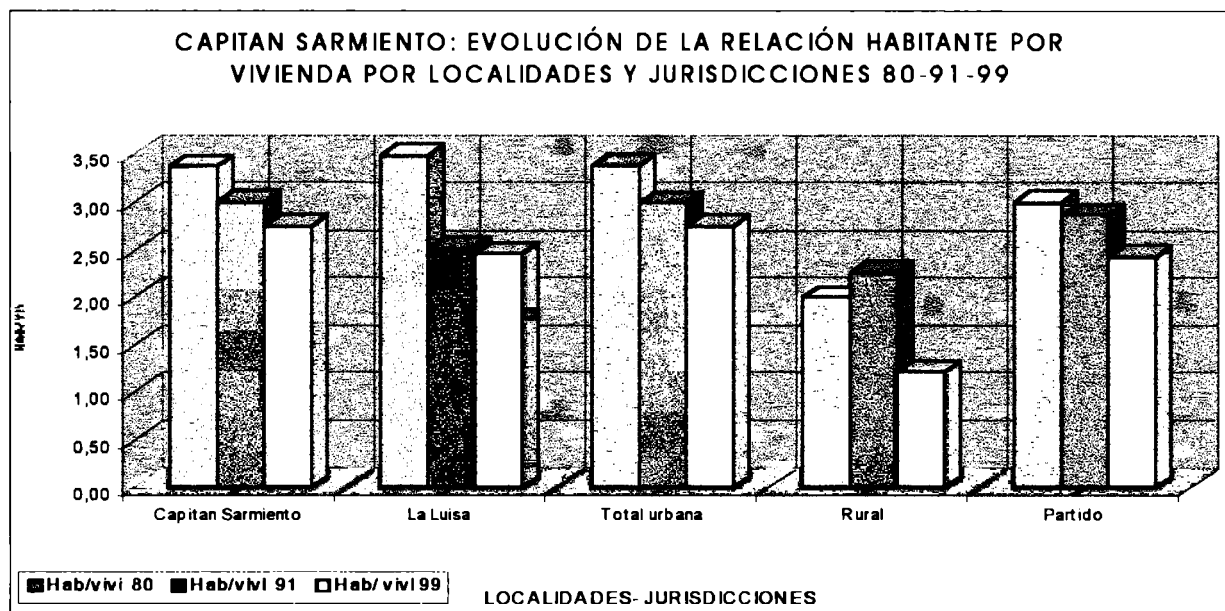
La vivienda en la Ciudad de Capitán Sarmiento

Si analizamos en particular la ciudad de Capitán Sarmiento, la cantidad de viviendas en 1991 ascendía a 3219, es decir el 81.18% del total, de las cuales 299 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda era de 3.00 pero sube a 3.31 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 3859, el 83.31% del total, de las cuales 3262 se encuentran ocupadas. El promedio de habitantes por vivienda se ubica en 2.75, ascendiendo a 3.26 si sólo consideramos las ocupadas. El ritmo de crecimiento anual de la vivienda que era del 15.89‰ en el período 80-91, sube al 21.56‰ en el período 91-99, cuando la población crece en ese lapso a un ritmo del 11.89‰ anual.

DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL TERRITORIO - SU CRECIMIENTO:

	Vivienda 80	Vivienda 91	Vivienda 99	Crecimiento relativo 80-91	Crecimiento relativo 91-99	Tasa de crecimiento 80-91	Tasa de crecimiento 91-99
Capitan Sarmiento	2725	3219	3859	18,13	19,88	15,89	21,56
La Luisa	81	93	101	14,81	8,60	13,16	9,76
Total urbana	2806	3312	3960	18,03	19,57	15,81	21,25
Rural	631	653	672	3,49	2,91	3,25	3,38
Partido	3437	3965	4632	15,36	16,82	13,62	18,46

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



La vivienda en las localidades urbanas

El resto de las viviendas asentadas en zona urbana se localiza en la única localidad urbana del partido, La Luisa.

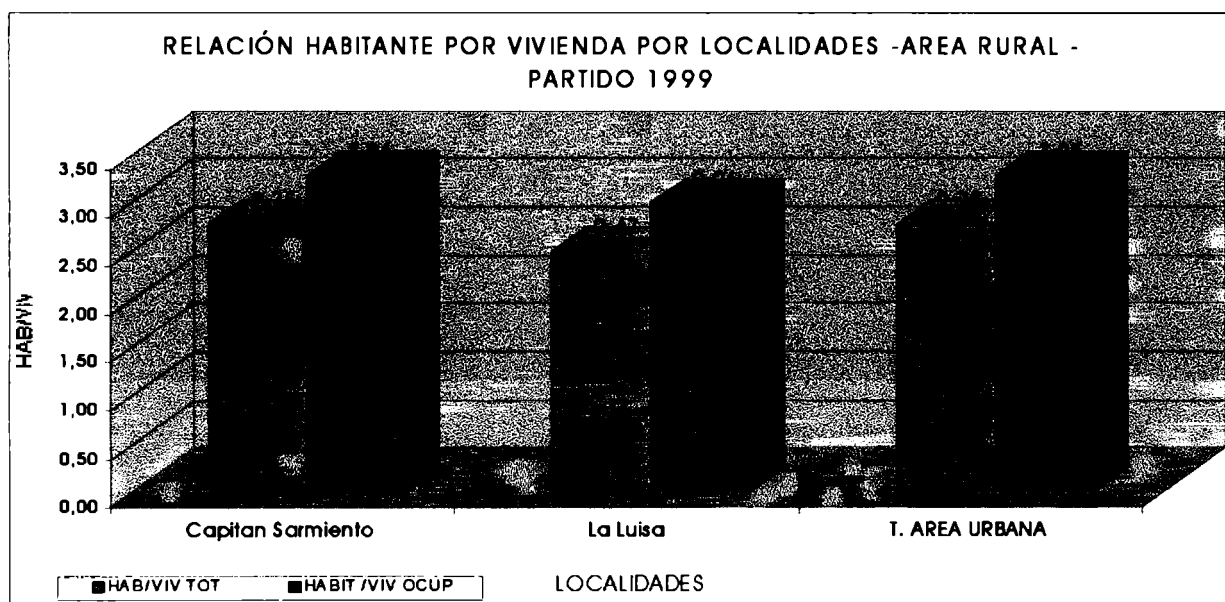
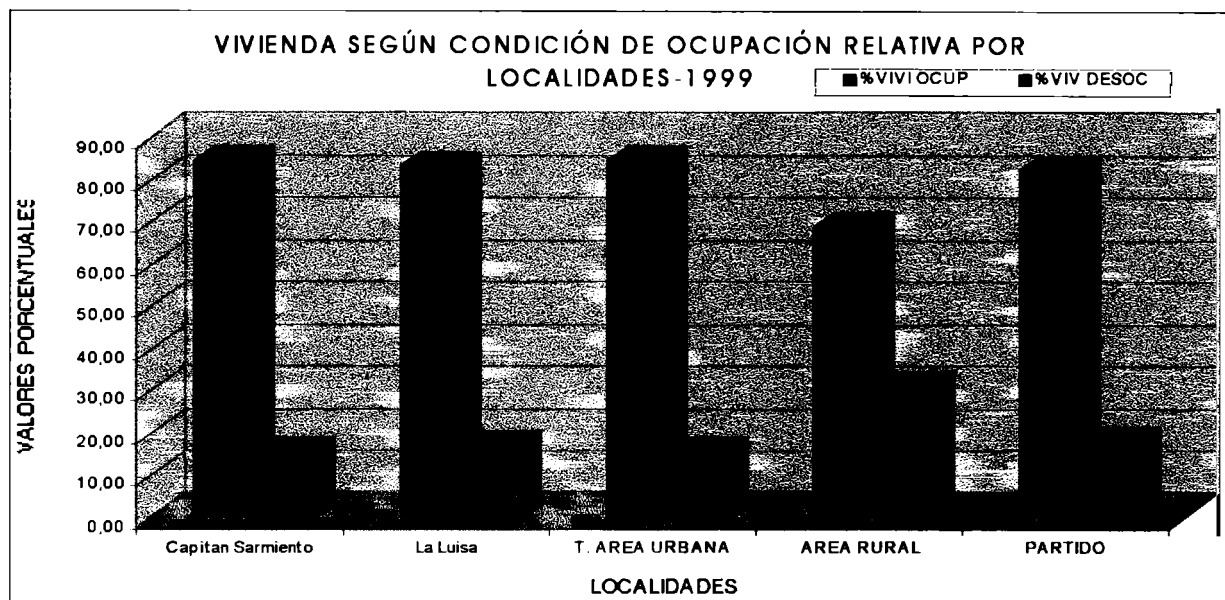
En La Luisa había 93 viviendas en 1991, de las cuales 24 estaban desocupadas con una relación de 2.52 hab/viv, que sube al 3.39 si sólo consideramos las ocupadas. En 1999, la cantidad de viviendas asciende a 101, el 2.18% del total, con 17 desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda es de 2.47, subiendo a 2.96 si sólo consideramos las ocupadas. El crecimiento de la vivienda en el período '91-'99 fue del 9.76‰ anual, cuando la población creció en ese período a razón del 7.80‰ anual.

La vivienda en la zona rural

En 1991, el 16.46% de las viviendas, 653, se asentaban en la zona rural, de las cuales 255 estaban desocupadas. El promedio de habitantes por vivienda fue de 2.26 pero sube a 3.71 si sólo consideramos las ocupadas. En esta zona el crecimiento de viviendas en el período 80-91 fue de un 3.49% a un ritmo de crecimiento anual promedio de 3.25‰ cuando el ritmo de crecimiento poblacional en la zona fue del -22.44‰.

En 1999 las viviendas asentadas en zona rural suman, de acuerdo a las estimaciones realizadas, unas 672, el 14.50% del total, de las cuales 210 estarían desocupadas. La relación habitante por vivienda se ubica en 1.83 pero sube al 2.66 si sólo consideramos las ocupadas. En el período 91-99 el crecimiento de la vivienda fue del 2.91% a un ritmo del 3.38‰ anual de promedio, cuando la población creció a un ritmo del -22.43‰ anual.





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

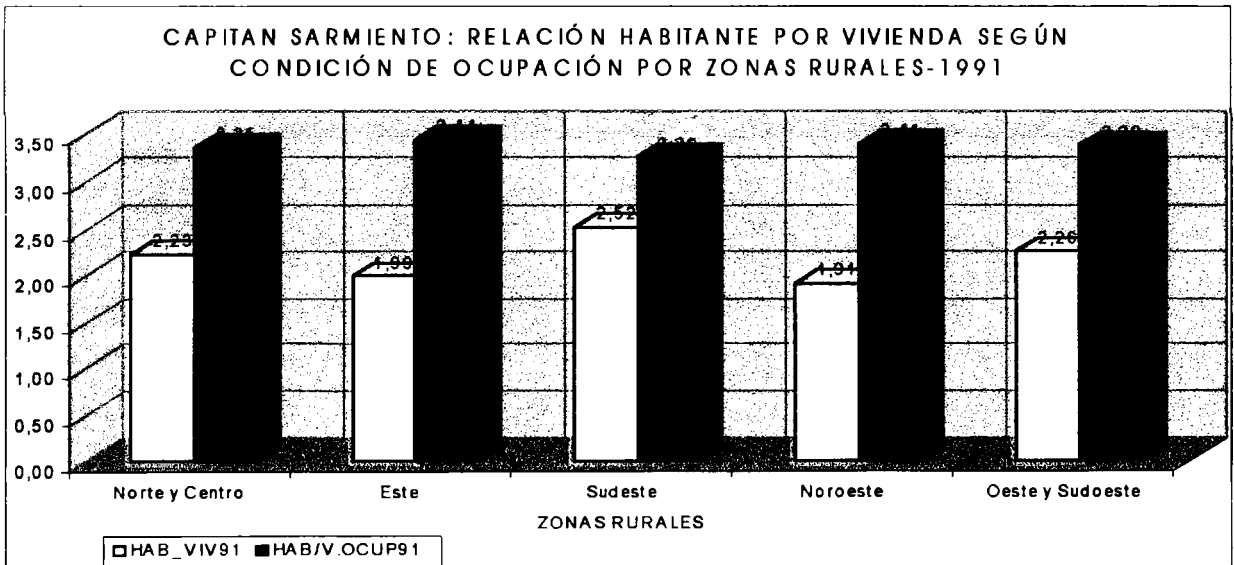
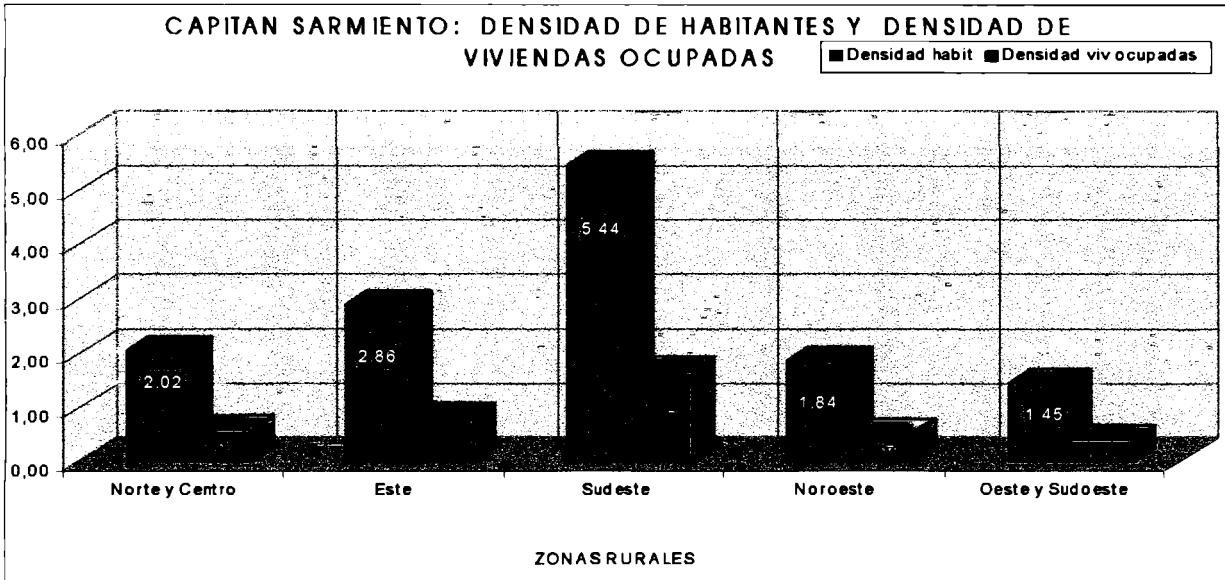
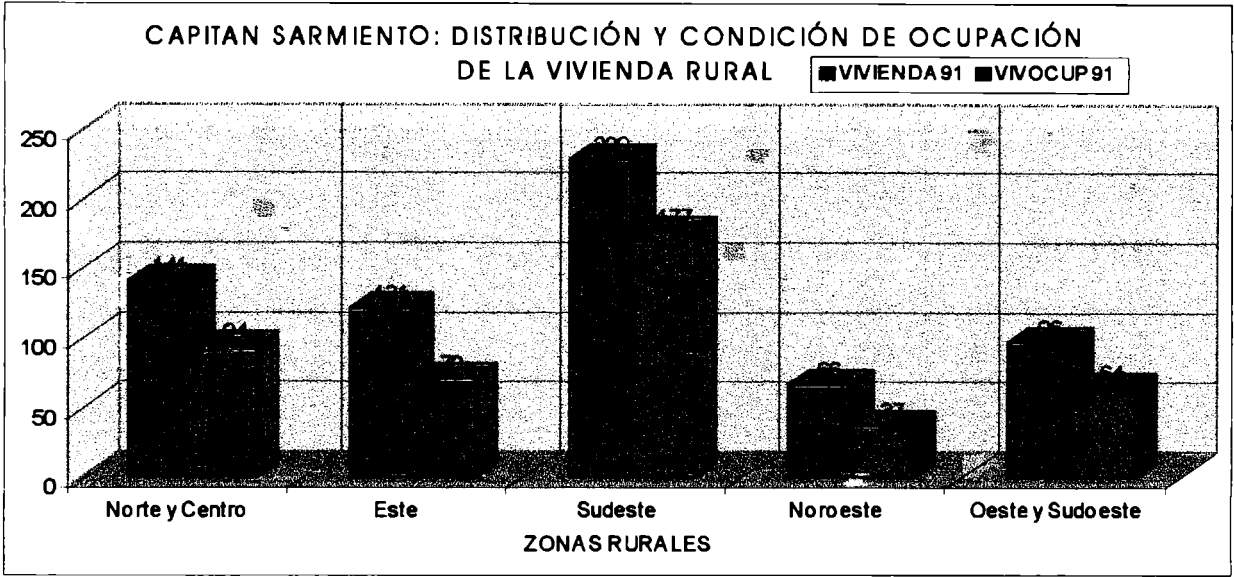
-La ciudad cabecera compromete al 81.18% del total de las viviendas del partido, con una relación de 3.00 hab/viv. En tanto que las viviendas de la localidad del interior solo significan el 2.34 del total y las de la zona rural representan el 16.46% restante, que se distribuye en 8 zonas bastante identificables:

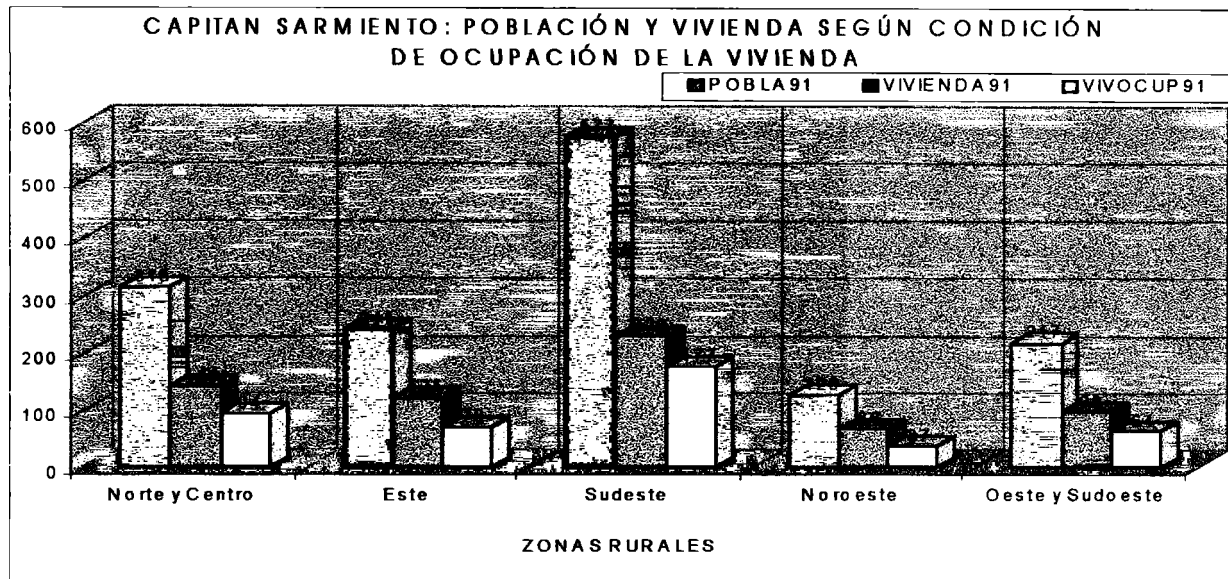
- En la zona Norte y centro (unas 15.586 has.) Los establecimientos son predominantemente pequeños en el rango entre 100 y 500 ha con algunos sectores con mayor subdivisión y solo dos parcelas medianas (entre 500 y 1000 ha). El patrón de localización de la mayor subdivisión del suelo corresponde al área centro coincidente con la ruta y de mayor cercanía

a la cabecera. El territorio cuenta con unas 315 personas censadas en 1991 con una densidad de 2.02 hab/km² (siendo el sector rural más despoblado) y sin localidades urbanas, contando con 141 viviendas, 94 de las cuales se encontraban ocupadas. La relación hab/viv ocupada se ubica en 3.35.

- En la zona Este (unas 8438 has.), Predominan los establecimientos con mayor grado de subdivisión en el rango de menores de 100 ha, con algunos establecimientos del rango entre 100 y 500 has y solo un establecimiento grande. El patrón de localización de los establecimientos menores Su población en 1991 sumaba 241 habitantes, con una densidad de 2.86 hab/km², localizándose además la localidad de Villa Rodríguez. Cuenta con 121 viviendas, 70 de las cuales se encontraban ocupadas y la relación hab/viv ocupada se ubica en 3.44
- En la zona Sudeste (unas 10.614 has.) los establecimientos están más subdivididos, gran parte son chacras y quintas que rodean a la ciudad cabecera, y se identifica un establecimiento mediano al oeste del área urbana de la cabecera. El territorio cuenta con unas 577 personas censadas en 1991 con la mayor densidad del sector rural (debido a su importante subdivisión y a la cercanía con Capitán Sarmiento) siendo de 5.44 hab/km², contando con 229 viviendas, 177 de las cuales se encontraban ocupadas. La relación hab/viv ocupada se ubica en 3.26.
- En la zona Noroeste (unas 6.834 has.), Predominan también en este sector los establecimientos pequeños, en el rango de 100 a 500 ha con mayor nivel de subdivisión del suelo en proximidad a la localidad de La Luisa y la ruta nac. N°8, se identifica solo un establecimiento mediano. En este sector se localiza La Luisa, única localidad urbana del partido, presenta menor densidad poblacional que el sector anterior (1.84 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 126 hab. Cuenta con 66 viviendas, 37 de las cuales se encontraban ocupadas y la relación hab/viv ocupada se ubica en 3.41.
- En la zona Oeste y Sudoeste (unas 14.957 has.), Predominan en el sector los establecimientos pequeños con un patrón de localización de la mayor subdivisión del suelo coincidente con la proximidad a las rutas prov. N° 38 y 51; se identifican un establecimiento mediano y otro grande. Presenta menor densidad poblacional que el sector anterior (1.45 hab/km²), con una población rural censada en 1991 de 371 habitantes, contando con 96 viviendas, 64 de las cuales estaban ocupadas. La relación hab/viv ocupada se ubica en 3.39.

Resumiendo, de la vivienda fuera de la ciudad de Capitán Sarmiento, el 22.60% se encuentra en el sector Norte y Centro donde en realidad vive el 21.34% de esa población; el 19.39% se localiza en el Este, donde vive el 16.33% de la población; el 36.70% se localiza en el Sud este donde vive el 39.09% de esa población; el 10.58% se encuentra al Noroeste, donde viven el 8.54% de la población y el 15.38% se localiza al Sudoeste, donde viven el 14.70% de la población.





Distribución de la vivienda en la ciudad:

Analizando en particular la planta urbana de Capitán Sarmiento, 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 3859, con un índice habitante/vivienda de 2.75 que sube a 3.26 si sólo consideramos las ocupadas (3262).

Se observa que en el área Centro se concentra el 3.50% de la vivienda de la ciudad (2.99% 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 (Pilar, Alem, Independiente, Lucotti y San Carlos) se concentra el 36.4% del total de viviendas (32.8% de la población), con una relación de habitantes por vivienda en general inferior al promedio.

En los barrios que se sitúan más hacia los bordes de la planta urbana y más dispersos (San José, La Loma, y Las Flores) se concentra el 33.1% de la vivienda (34.2% de la población), con una relación variable de habitantes por vivienda, cercana al promedio de la ciudad.

En los barrios donde la participación de conjuntos habitacionales es alta (La Cumparsita) se concentra el 13.14% de la vivienda (16.84% de la población) con una relación de habitante por vivienda bastante superior al promedio, lo que denota el uso intenso de las unidades habitacionales.

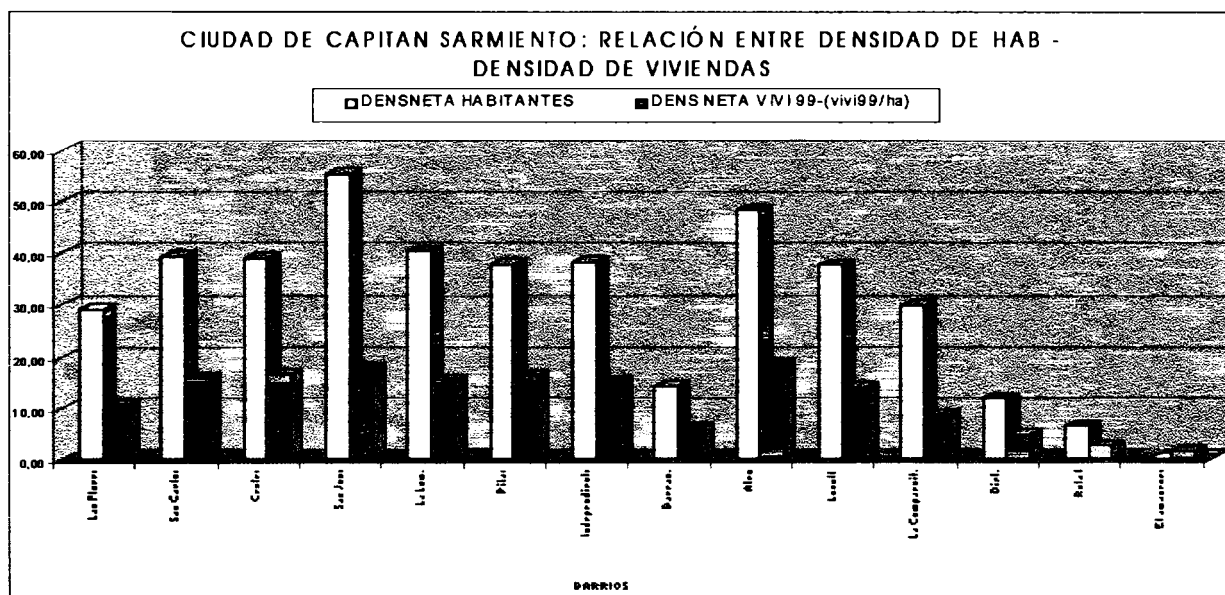
En los barrios más dispersos, con una disponibilidad mayor de terrenos vacantes y con menor cobertura de servicios (Barraca, Dieta) se concentra el 9% del total de viviendas (8.2% de la población), con una proporción de habitantes por vivienda en general superior al promedio.

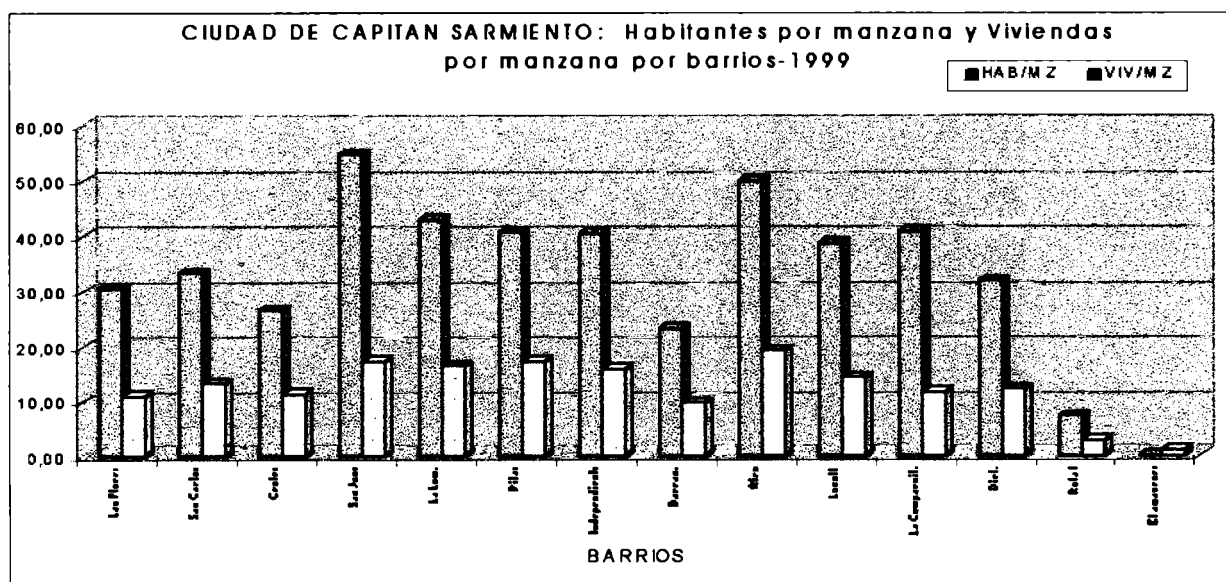
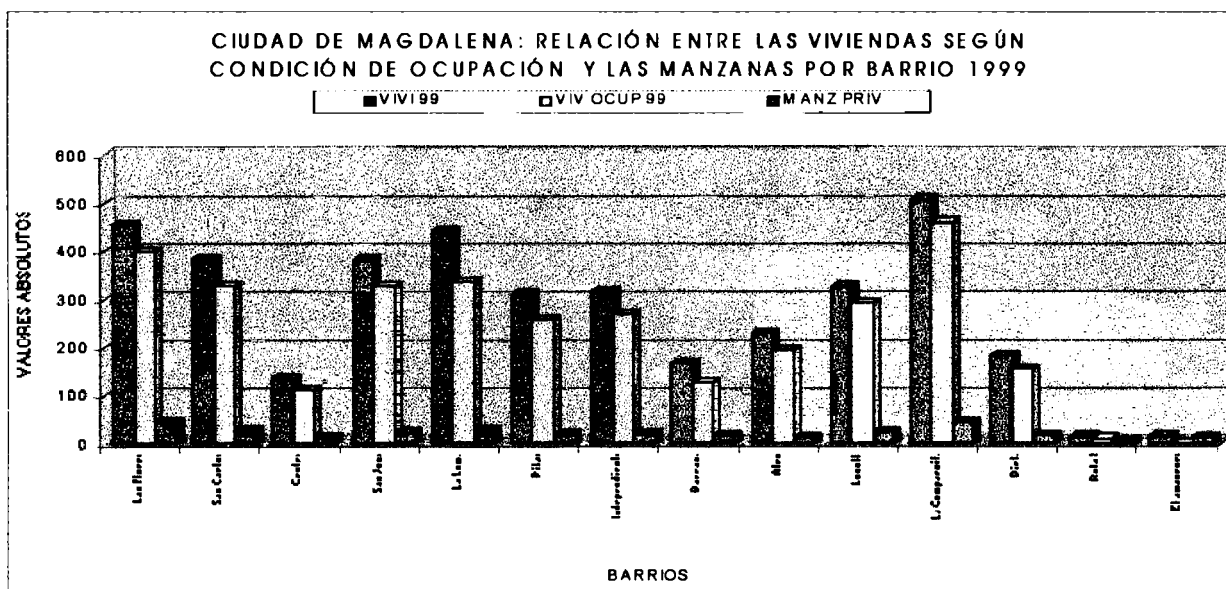
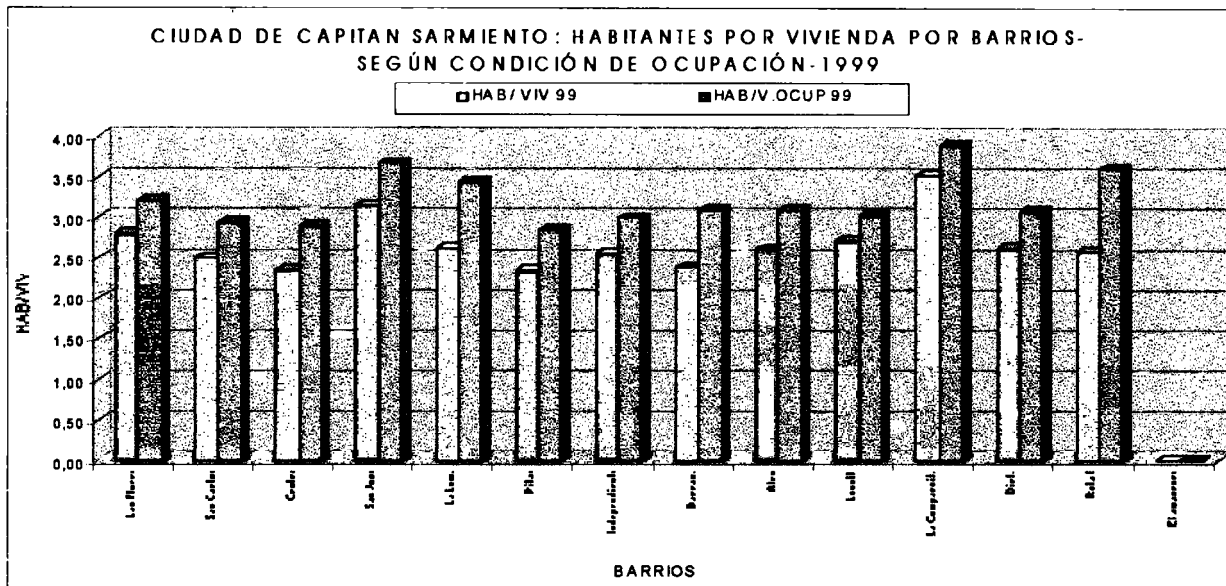
Y por último, en los barrios más de borde que incluso superan límites físicos como la ruta nac. n° 8 (Ruta 8), o al oeste de la planta urbana (El Amanecer), con un nivel mayor de dispersión,

menor cobertura de servicios, concentran el 0.7% de las viviendas (0.36% de la población de la ciudad) con una relación habitantes por vivienda no es coincidente con el valor que corresponde a la zona debido a que el Barrio El Amanecer aún no tiene población, sin embargo podríamos afirmar que proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta serían inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en los inicios del proceso de consolidación, con cierto índice de dispersión.

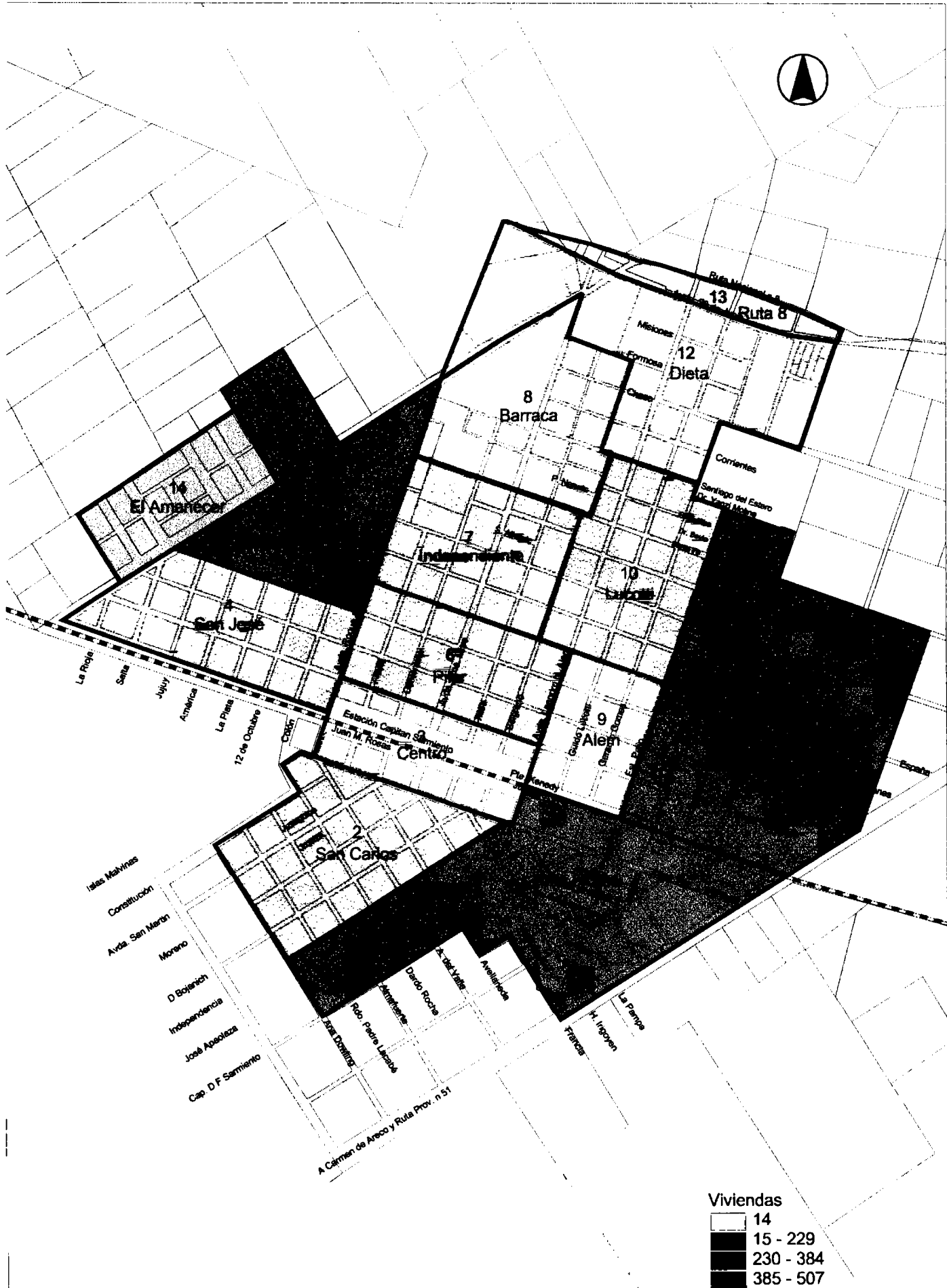
AREA URBANA: VIVIENDAS RELEVADAS 1999:

Nº	BARRIOS	POBL 91	POBL 99	% POBL 99	VMI 99	%VIV 99	VIV OCUP 99	HAB/ VIV 99	HAB/V.OCUP 99	MANZ PRV	VN/MZ
1	Las Flores	1191	1275	12,00	455	11,79	398	2,80	3,20	42	9,48
2	San Carlos	731	960	9,04	384	9,95	327	2,50	2,94	29	11,28
3	Centro	366	318	2,99	135	3,50	110	2,36	2,89	12	9,17
4	San Jose	1010	1201	11,30	381	9,87	327	3,15	3,67	22	14,86
5	La Loma	1043	1157	10,89	441	11,43	337	2,62	3,43	27	12,48
6	Pilar	659	729	6,86	310	8,03	256	2,35	2,85	18	14,22
7	Independiente	594	806	7,59	316	8,19	269	2,55	3,00	20	13,45
8	Barraca	433	393	3,70	165	4,28	127	2,38	3,09	17	7,47
9	Alem	462	598	5,63	229	5,93	193	2,61	3,10	12	16,08
10	Lucotti	983	886	8,34	326	8,45	293	2,72	3,02	23	12,74
11	La Cumparsita	1666	1789	16,84	507	13,14	460	3,53	3,89	44	10,45
12	Dieta	496	477	4,49	182	4,72	155	2,62	3,08	15	10,33
13	Ruta 8	32	36	0,34	14	0,36	10	2,57	3,60	5	2,00
14	El amanecer	0	0	0,00	14	0,36	0	0,00	#iDV/0!	12	0,00
		9666	10625	100,00	3859	100,00	3262	2,75	3,26	298	10,95

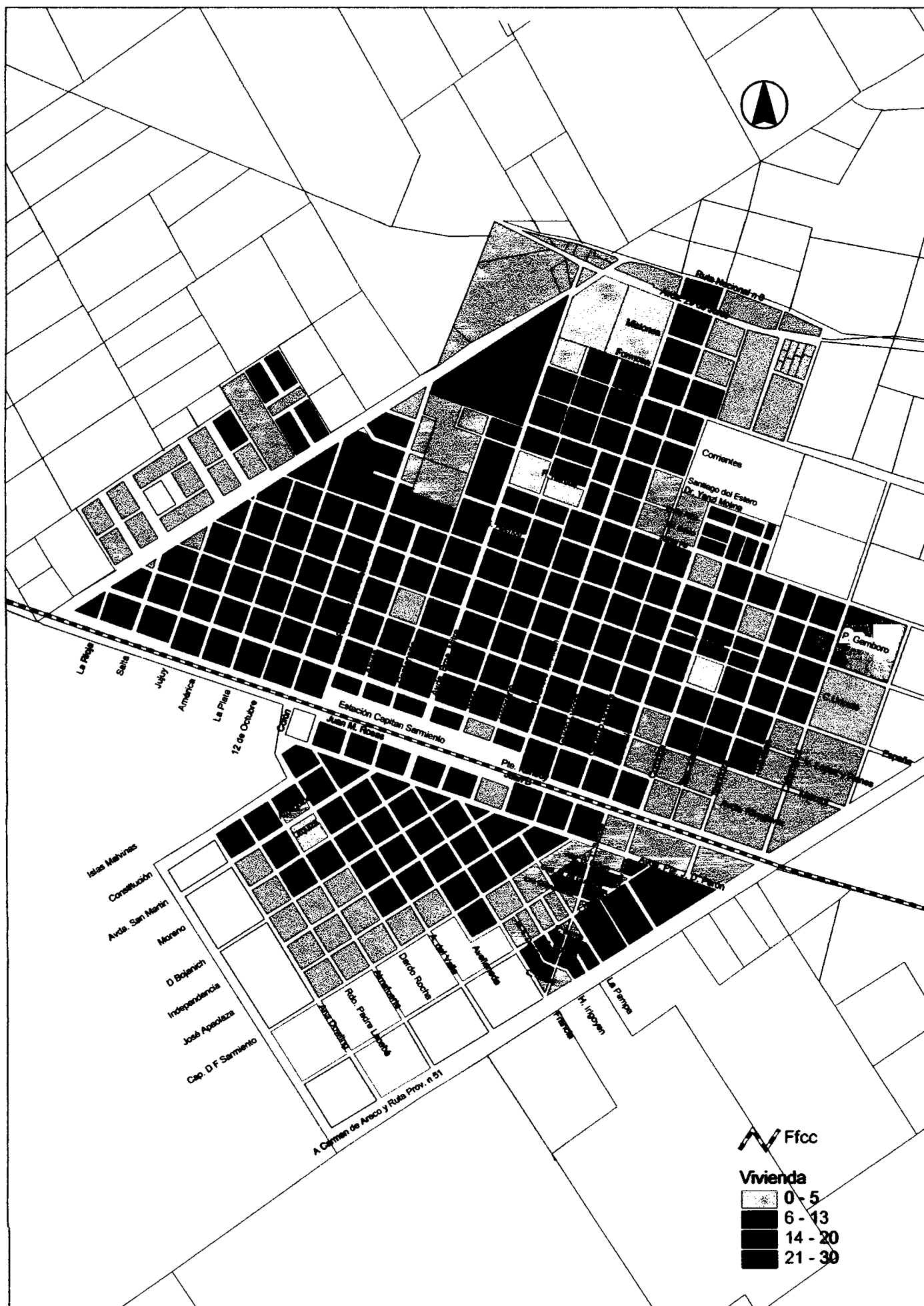




Ciudad de Capitán Sarmiento: Viviendas por barrio



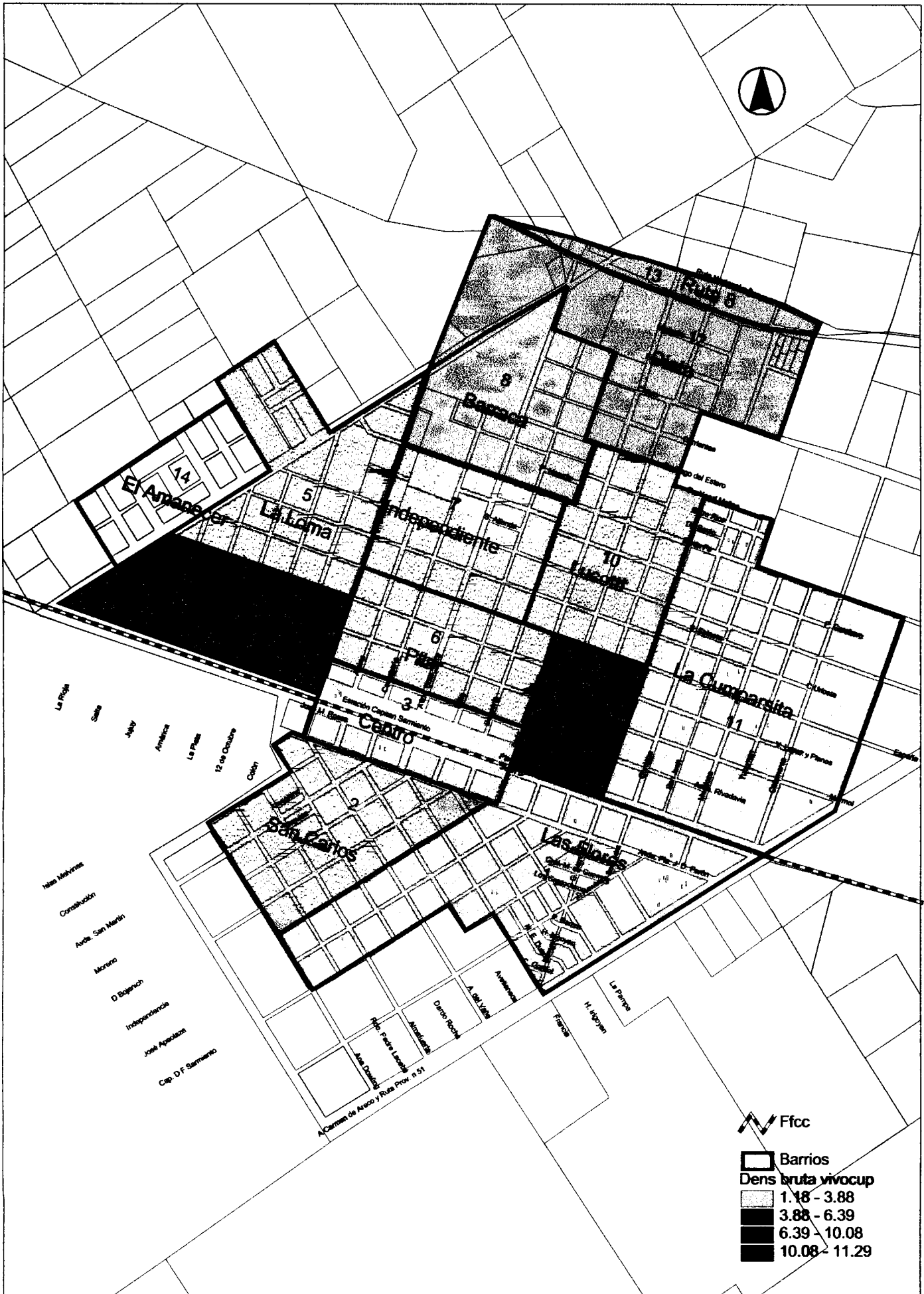
Ciudad de Capitán Sarmiento: Vivienda por manzana



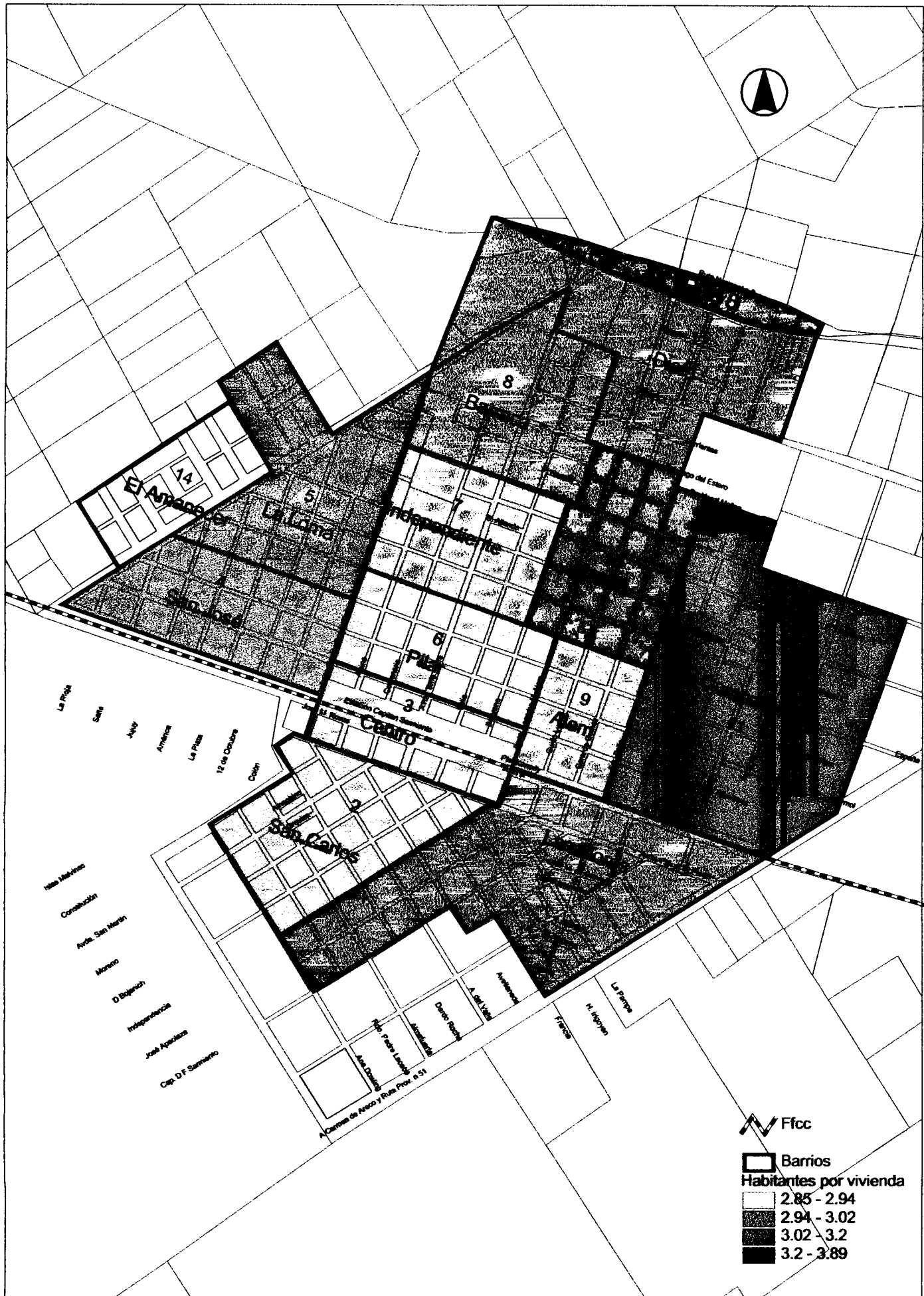
Ciudad de Capitán Sarmiento: Viviendas por parcela



Ciudad de Capitán Sarmiento: Densidad bruta de viviendas ocupadas



Ciudad de Capitán Sarmiento: Habitantes por vivienda.



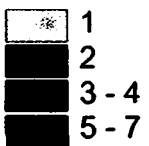
Ciudad de Capitán Sarmiento: Habitantes por vivienda.

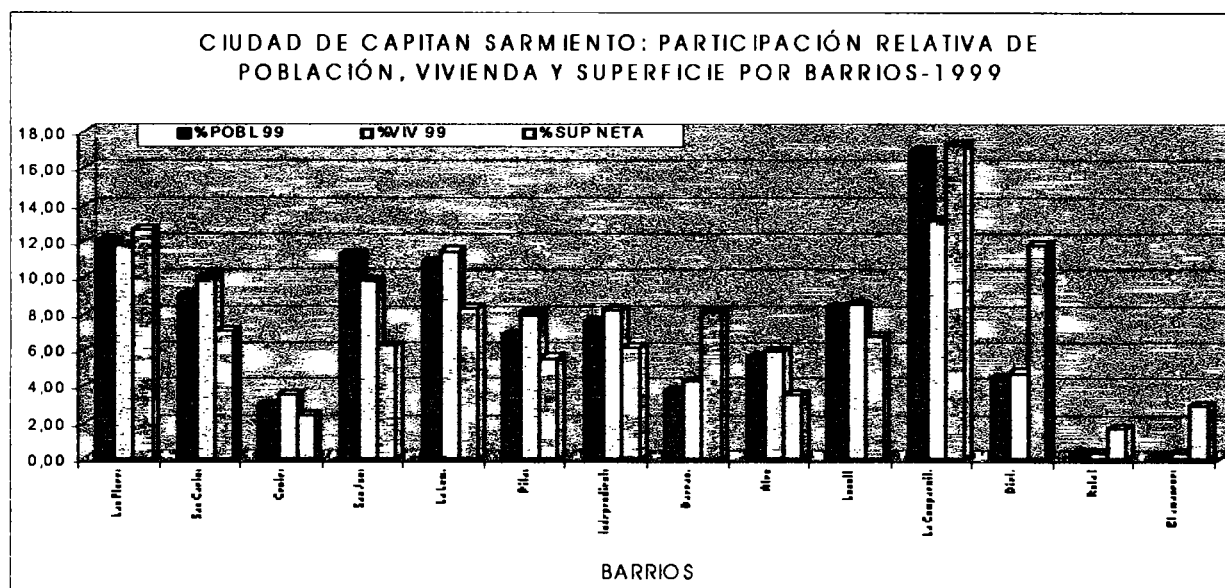


Ciudad de Capitán Sarmiento: Frentistas por parcela



Frentistas





Disponibilidad, rendimiento y valor de la tierra urbana:

La ciudad de Capitán Sarmiento tiene un total de 5192 parcelas urbanas, de las cuales 1072, el 20.65% se encuentran vacías. La oferta casi total de los servicios de infraestructura coincide con las zonas más consolidadas, donde vive el 44.05% de la población de la ciudad. La escasez de parcelas vacías en el sector (menos del 10%) 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 Capitán Sarmiento, 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.

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 151 parcelas vacías, el 14.09% del total de la oferta de la Ciudad y entre el 2 y el 7% del total de sus propias parcelas. Si bien existe una mínima 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 de cercanos al área centro, aunque situándose hacia los bordes de la planta urbana, entre el primer y segundo anillo, y un poco más dispersos están terminando su

completamiento, con una oferta de unas 229 parcelas, el 21.36% del total de la oferta de la Ciudad y entre el 10 y el 17% del total de sus propias parcelas.

En los barrios donde la participación de conjuntos habitacionales es alta tienen una oferta de 170 parcelas vacías que significan el 15.86% del total de la oferta de la ciudad, y el 24.85% del total de sus propias parcelas, con un nivel de consolidación algo menor al caso anterior, pero en rápido proceso de ocupación.

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, con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, pero con identidad (Las Flores, Barraca y Dieta), en los inicios del proceso de consolidación, con una visible oferta real y potencial de tierra que suman en conjunto 334 parcelas vacías (el 31.16% del total y entre el 23 y el 35% 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.

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

Con la colaboración de martilleros de Capitán Sarmiento 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 San Martín, 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 60.000 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 35% y el 50% del valor de referencia.

Los terrenos en calles barriales pavimentadas o inmediatos al pavimento, de neto corte residencial, tienen valores de entre 20 y 25% 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 10% y el 20% 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 6% y el 10% del valor de referencia.

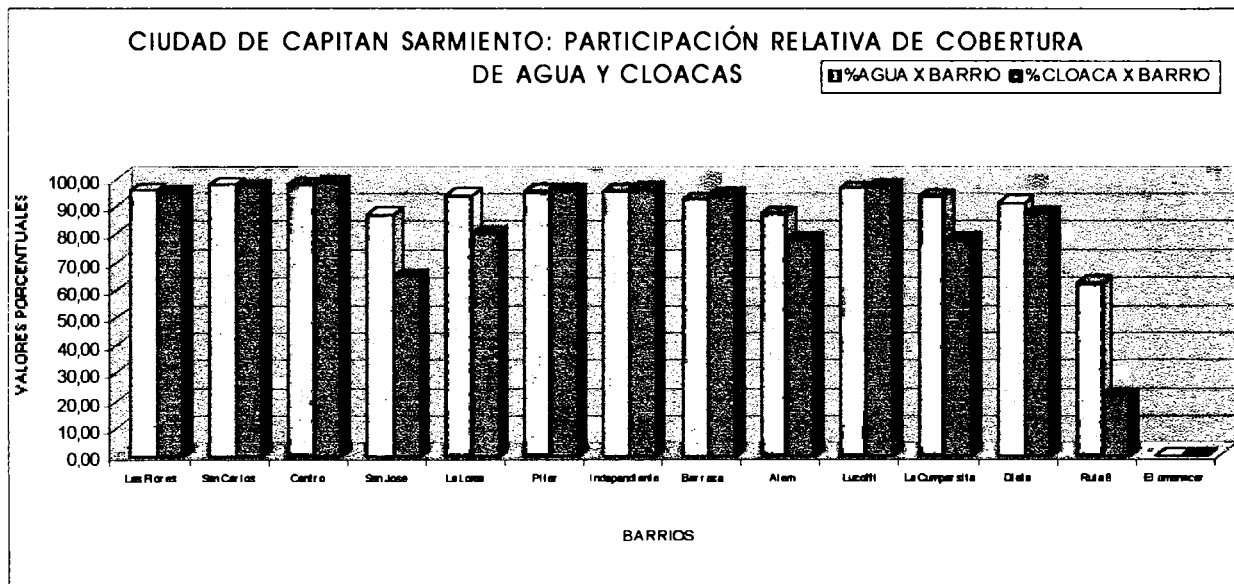
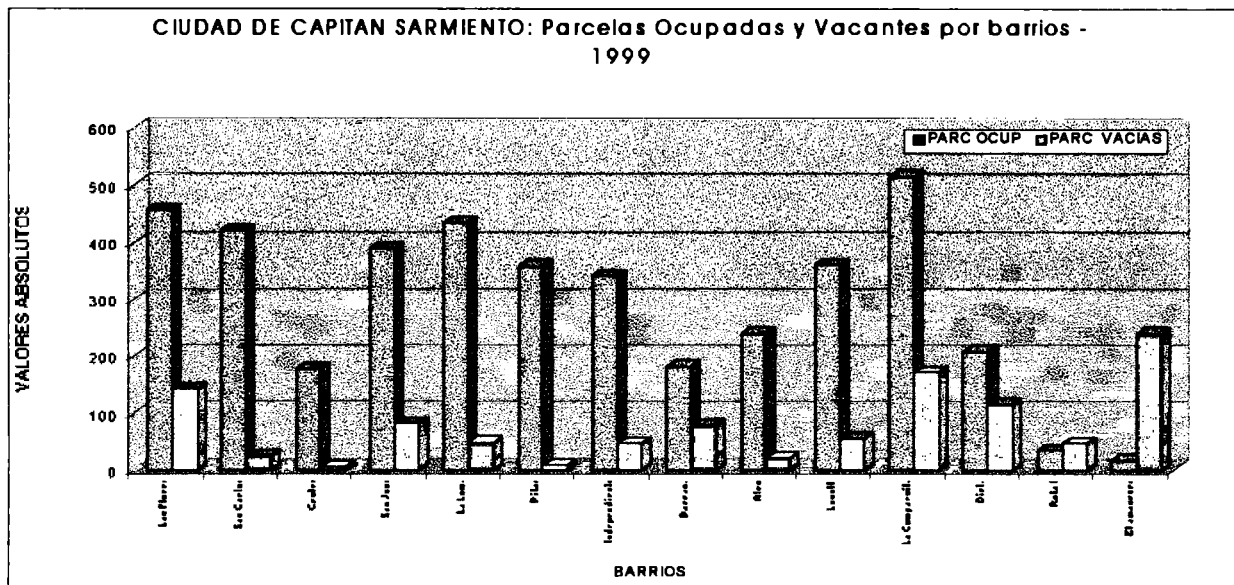
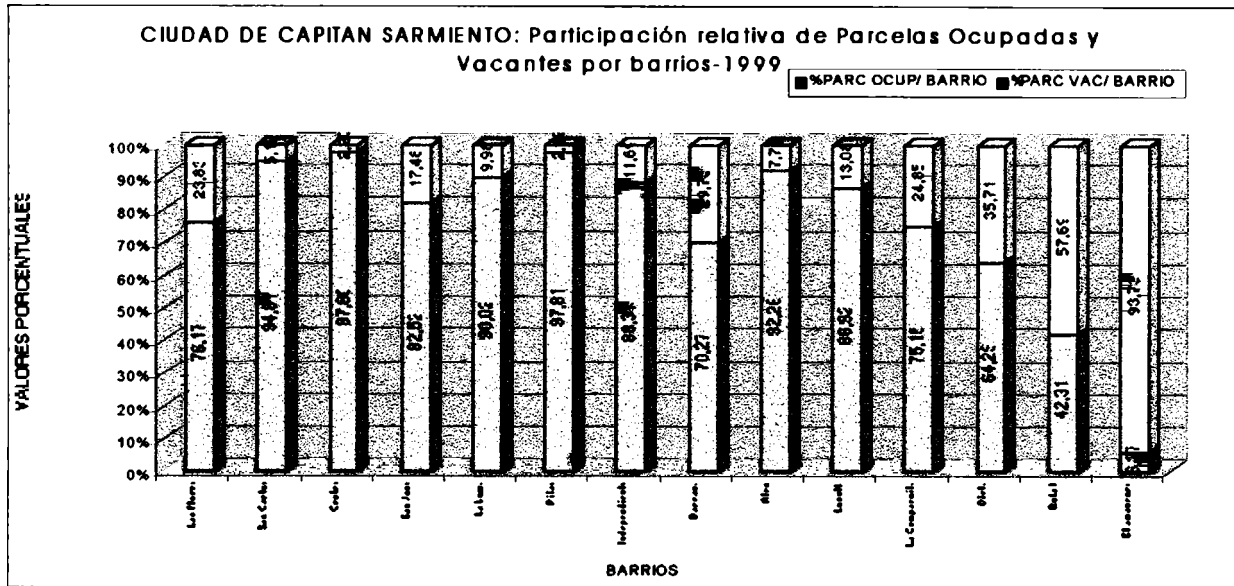
Por último, los terrenos de barrios o sectores de barrio de borde, del extremo Norte, Sur y Este de la planta urbana, en proceso de consolidación y de carácter periurbano, prácticamente sin servicios, donde se concentra la mayor parte de la oferta de lotes vacantes, tienen valores del 5% o menos del 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.)

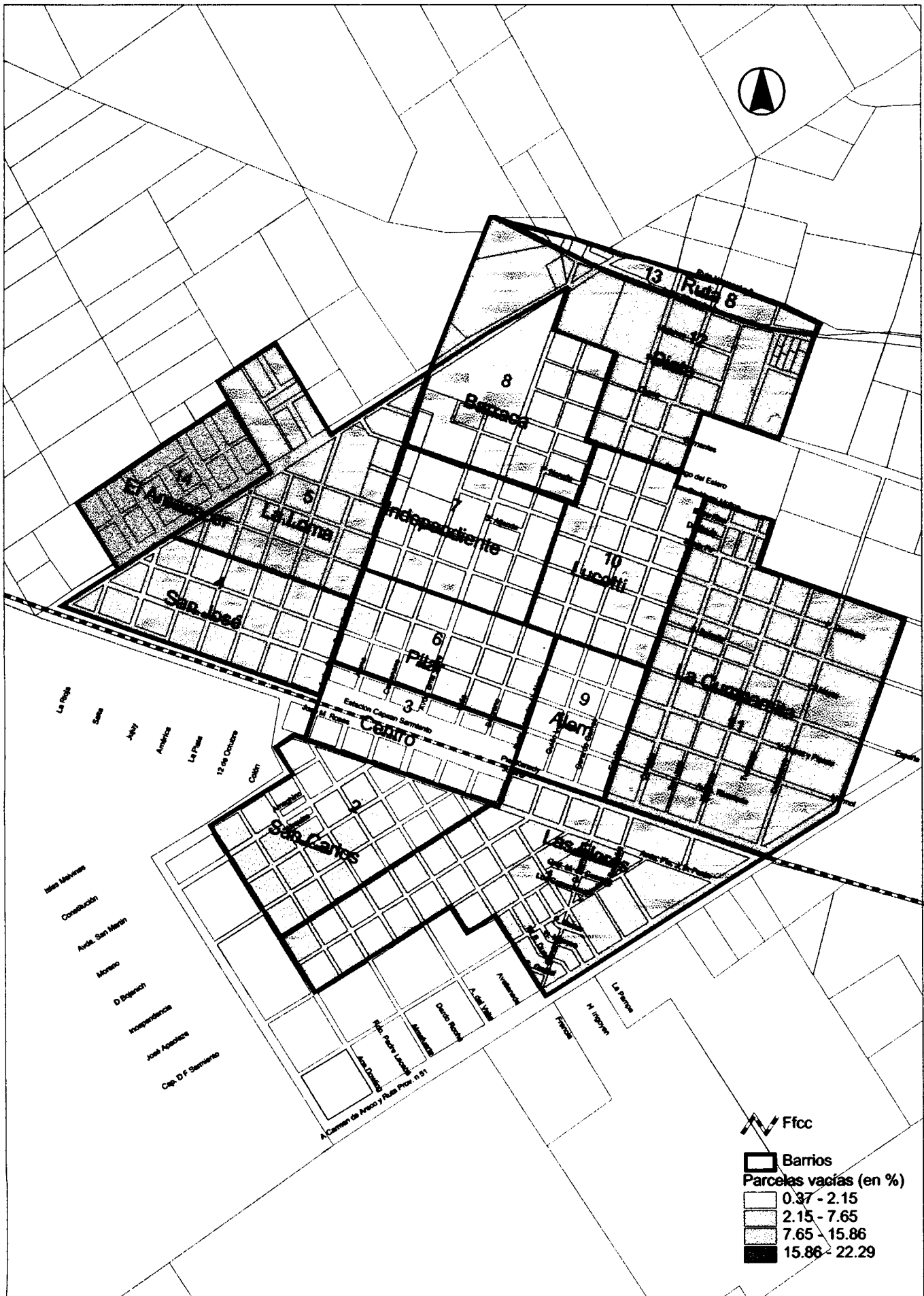
Es interesante la consolidación del Banco Municipal de Tierras, y que el municipio compre antes de realizar mejoras en zonas determinadas, para regular su valor y permitir el acceso a la tierra propia bien servida a los sectores más postergados.

AREA URBANA CIUDAD DE TRES ARROYOS: PARCELAS EXISTENTES Y PARCELAS VACÍAS:

NP	BARRIOS	FRENTE S	TOT PARCELAS	PARC Ocup	%PARC Ocup/ BARRIO	%PARC Ocup/TOT P	PARC VACIAS	%PARC VAC	%PARC VAC/ BARRIO	VALOR DE LA TIERRA	LIBEROS	REDAGUA	%AGUA XBARRIO	CON AGUA	%CON AGUA	RED CLOACA	%CLOACA XBARRIO
1	Los Rios	649	526	454	74.17	8.74	142	13.25	23.83	70.00	507	485	95.66	443	10.98	479	94.46
2	San Carlos	536	443	420	94.81	8.09	23	2.15	5.19	70.00	512	500	97.66	460	11.32	496	96.88
3	Centro	284	182	178	97.80	3.43	4	0.37	2.20	60.00	280	273	97.50	259	6.18	275	98.21
4	San Jose	510	469	387	82.52	7.46	82	7.66	17.48	25.00	428	372	86.92	344	8.42	278	64.95
5	La Loma	527	481	433	90.02	8.34	48	4.48	9.98	35.00	479	480	93.95	425	10.19	385	80.38
6	Pilar	466	366	368	97.81	6.90	8	0.75	2.19	50.00	447	425	95.08	409	9.02	427	95.53
7	Independiente	422	385	340	88.31	6.55	45	4.20	11.69	50.00	377	359	95.23	319	8.13	362	96.02
8	Barraca	267	259	182	70.27	3.51	77	7.18	29.73	50.00	190	175	92.11	132	3.96	178	93.68
9	Alam	297	259	239	92.28	4.60	20	1.87	7.72	45.00	276	241	87.32	223	5.45	216	78.26
10	Luatti	474	413	359	86.92	6.91	54	5.04	13.08	30.00	417	401	96.16	363	9.08	404	96.88
11	La Composita	709	684	514	75.15	9.90	170	15.86	24.85	30.00	539	503	93.32	466	11.39	420	77.92
12	Dela	351	322	207	64.29	3.99	115	10.73	35.71	35.00	235	214	91.05	185	4.84	205	87.23
13	Ruta 8	81	78	33	42.31	0.64	46	4.20	57.69	15.00	32	20	62.50	17	0.45	7	21.88
14	Barrancon	255	255	16	6.27	0.31	239	22.29	93.73	10.00	16	0	0.00	0	0.00	0	0.00
		5192	4120	7936	79.36	79.36	1072	100.00	20.66		4736	4418	93.31		100.00	4132	87.27



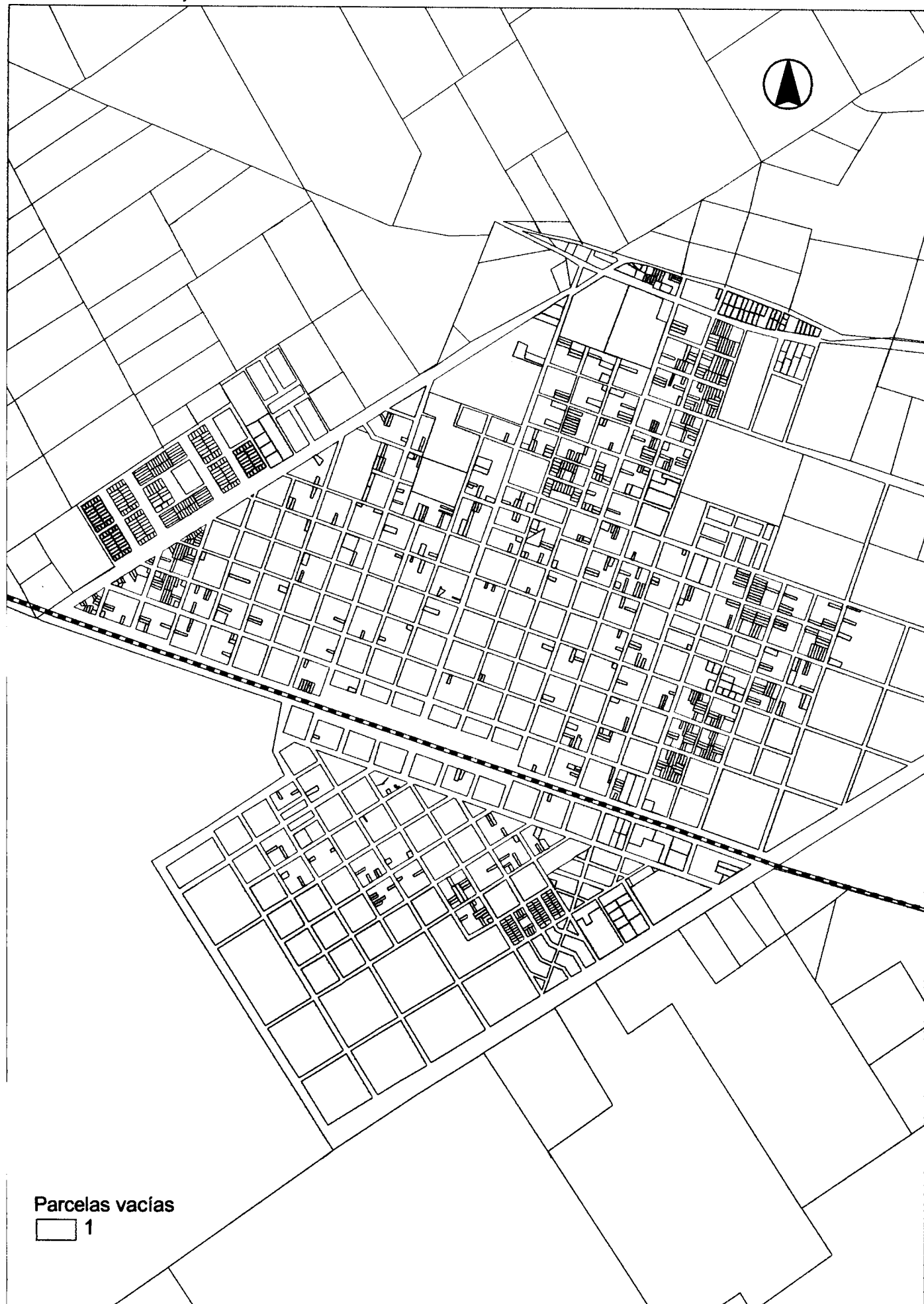
Ciudad de Capitán Sarmiento: Participación de parcelas vacías por barrios



Ciudad de Capitán Sarmiento: Participación relativa de parcelas vacías por manzana



Ciudad de Capitán Sarmiento: Parcelas vacías



Parcelas vacías



Consideraciones finales:

De los 638 hogares que se estimaban con problemas habitacionales en 1991, si trasladamos las proporciones nacionales, al 40% es posible solucionar el déficit con la recuperación de la vivienda que habita, pero al 60%, unos 382 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 151, que representan el 4.3% del total.

En función del buen ritmo de construcción de viviendas que ha experimentado Capitán Sarmiento 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 638 hogares ubicados dentro del déficit global y 383 viviendas calificadas dentro del déficit crítico, en ese momento, Según estos datos, el déficit global ha pasado a ser de 84 en la actualidad (un 86.83% de reducción del déficit global, lo que significa que el déficit crítico estaría cubierto) en función de las 60 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 4632 viviendas para el partido, de las cuales el 17.79% se encuentran desocupadas, es decir que esta proporción sigue aumentando respecto a 1991. El promedio de habitantes por vivienda baja a 2.61 y si consideramos las ocupadas asciende a 3.10. Consecuentemente el ritmo de crecimiento anual de la vivienda que era del 13.62% en el período 80-91, sube al 18.46% en el período 91-99, cuando la población crece en ese lapso a un ritmo del 7.79% anual. Esto indica el importante ritmo de construcción de viviendas que experimentó Capitán Sarmiento por encima de su propio crecimiento poblacional, que sirvió para reducir el déficit estructural en un 86.83%.

Se observa un estancamiento de varias de las localidades analizadas, que inclusive produce el vaciamiento de sus viviendas, sumando en conjunto 24 viviendas desocupadas, es decir el 25.80% del total.

Respecto a la distribución de la vivienda rural en el partido, el 22.60% se encuentra en el sector Norte y Centro donde en realidad vive el 21.34% de esa población; el 19.39% se localiza en el Este, donde vive el 16.33% de la población; el 36.70% se localiza en el Sud este donde vive el 39.09% de esa población; el 10.58% se encuentra al Noroeste, donde viven el 8.54% de la población y el 15.38% se localiza al Sudoeste, donde viven el 14.70% de la población.

Analizando en particular la planta urbana de Capitán Sarmiento, las viviendas relevadas en 1999 suman unas 3859, con un índice habitante/vivienda de 2.75 que sube a 3.26 si sólo consideramos las ocupadas (3262).

Se observa que en el área Centro se concentra el 3.50% de la vivienda de la ciudad (2.99% 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 (Pilar, Alem, Independiente, Lucotti y San Carlos) se concentra el 36.4% del total de viviendas (32.8% de la población), con una relación de habitantes por vivienda en general inferior al promedio.

En los barrios que se sitúan más hacia los bordes de la planta urbana y más dispersos (San José, La Loma, y Las Flores) se concentra el 33.1% de la vivienda (34.2% de la población), con una relación variable de habitantes por vivienda, cercana al promedio de la ciudad.

En los barrios donde la participación de conjuntos habitacionales es alta (La Cumparsita) se concentra el 13.14% de la vivienda (16.84% de la población) con una relación de habitante por vivienda bastante superior al promedio, lo que denota el uso intenso de las unidades habitacionales.

En los barrios más dispersos, con una disponibilidad mayor de terrenos vacantes y con menor cobertura de servicios (Barraca, Dieta) se concentra el 9% del total de viviendas (8.2% de la población), con una proporción de habitantes por vivienda en general superior al promedio.

Y por último, en los barrios más de borde que incluso superan límites físicos como la ruta nacional n° 8 (Ruta 8), o al oeste de la planta urbana (El Amanecer), con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, concentran el 0.7% de las viviendas (0.36% de la población de la ciudad) con una relación habitantes por vivienda no es coincidente con el valor que corresponde a la zona debido a que el Barrio El Amanecer aún no tiene población, sin embargo podríamos afirmar que proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta serían inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en los inicios del proceso de consolidación, con cierto índice de dispersión.

Estos barrios, en los inicios del proceso de consolidación, con una visible oferta real y potencial de tierra que suman en conjunto 476 parcelas vacías (el 44.40% del total y el 40% 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

- 1.- Alimentos Argentinos. N° 10. Marzo de 1999. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos.
- 2.- Anales de la Sociedad Rural Argentina. N° 2 / 3 / 7 / 1 1 correspondientes a los años 1998 y 1999.
- 3.- Anuarios Estadísticos de la República Argentina, Instituto Nacional de Estadística y Censos años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997
- 4.- 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.
- 5.- Archivos de diarios, periódicos y revistas locales, provinciales y nacionales.
- 6.- Argentina en Crecimiento 1994-1996, Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación (1994)
- 7.- Argentina un País para Invertir y Crecer, Secretaría de Programación Económica del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos de la Nación (1994)
- 8.- Atlas de Rutas Argentina. Megamapa (1999)
- 9.- Barsky, O. (1991). El Desarrollo Agropecuario Pampeano, INTA, INDEC, Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura
- 10.- Boga, J. y otros Eudeba (1987). Organización y Descentralización Municipal
- 11.- 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
- 12.- Catullo, J (1998) MAA. "Trigo: Análisis de la productividad del área de influencia de a C.E.I. Barrow", Agrobarrow, pp. 32.
- 13.- Censo Nacional Agropecuario (1988). Instituto Nacional de Estadística y Censos -1992-
- 14.- Censo Nacional De Población Y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1980)
- 15.- Censo Nacional de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1991)
- 16.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1974)
- 17.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1985)
- 18.- Censo Nacional Económico, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1994)
- 19.- Códigos de Ordenamiento Urbano, Problemática entorno a su modificación. Facultades De Los Municipios, de Aldo Acquarone, editorial Función Pública SRL (1995)
- 20.- El agro pampeano. El fin de un periodo. Osvaldo Barsky-Alfredo Pucciarelli (editores).
- 21.- 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)
- 22.- 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)
- 23.- El País de los Argentinos CEAL (1978)

- 24.- Encuesta Agropecuaria (1986). Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires.
- 25.- Encuesta Nacional Agropecuaria, Instituto Nacional de Estadística y Censos 1993, 1994 y 1995
- 26.- 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)
- 27.- Equipamiento Comunitario, Estándares para Áreas Urbanas, por Elba L. Rodríguez, editado por Civilidad (1990)
- 28.- Estadística Bonaerense 175 aniversario - 1821-13 de diciembre-1996, Dirección Provincial de Estadística (1996-
- 29.- Estadísticas Socio-Demográficas, Dirección Provincial de Estadística (1989)
- 30.- FLACSO - Oficina de Publicaciones del CBC. Universidad de Buenos Aires (1997)
- 31.- Gilberti, H. El Desarrollo Agrario Argentino.
- 32.- Hernández, R. (1996). Un Modelo de Desarrollo Regional editado por el Grupo Banco de la Provincia de Buenos Aires
- 33.- Historia de la Provincia de Buenos Aires y Formación de sus Pueblos de Ricardo Levene (1941)
- 34.- Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) 1980 Y 1991, Comité Ejecutivo para el Estudio de la Pobreza en la Argentina CEPA (1993)
- 35.- 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
- 36.- Informe del Partido de Capitán Sarmiento, Departamento de Economía Agraria del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires (1996)
- 37.- 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.
- 38.- 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)
- 39.- La Gestión Municipal, selección de lecturas básicas, editado por la Fundación Jorge Esteban Roulet (1990)
- 40.- 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)
- 41.- La Pobreza en la Argentina, Instituto Nacional de Estadística y Censos (1984)
- 42.- 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)
- 43.- Levene, R. (1941). Historia De La Provincia De Buenos Aires Y Formación De Sus Pueblos
- 44.- Los Municipios Bonaerenses en cifras, Dirección Provincial de Estadística (1990)
- 45.- 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)

- 46.- Martinez Guarino, R. (1996). Estrategias de Gestión y Microplaneamiento editado por Lumen-Humanitas
- 47.- Ordenanza de Zonificación del Partido de Tres Arroyos y modificatorias.
- 48.- OTERO, A.; GONZALEZ, 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
- 49.- Panorama Ganadero. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. Junio de 1999. N° 6.
- 50.- Plan Trienal (1989/91) Dirección Provincial de Estadística.
- 51.- Población y Vivienda de Localidades y Asentamientos Urbanos Clasificados Por Partidos, Comité Censal de la Provincia de Buenos Aires (1980)
- 52.- PRODELEC: Proyecto de Producción Agrícola, de Leche y Carne para la Cuenca de Abasto de Buenos Aires, Área de la UEEA Lobos, INTA (1993)
- 53.- Producto Bruto Geográfico de la Provincia de Buenos Aires, Valores Constantes 1980 - 1996 Dirección Provincial de Estadística y Planificación General (1997)
- 54.- 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)
- 55.- Producto Bruto Interno de la Provincia de Buenos Aires por Partido, Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires (1970/1986)
- 56.- Producto Bruto Interno de la Provincia de Buenos Aires, Departamento de Indicadores Económicos de la Dirección Provincial de Estadística (1970/1992)
- 57.- 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)
- 58.- 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)
- 59.- 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.
- 60.- Reseña Histórico-Económica de los Partidos de la Provincia de Buenos Aires, Banco de la Provincia de Buenos Aires (1981)
- 61.- Revista del Centenario De Capitán Sarmiento 1884-1984.
- 62.- Rol De Las Organizaciones de Productores en relación con la reconversión Productiva Y Agroindustrial, Coninagro (1995)
- 63.- Sector Hortícola, Convenio INTA, Banco Municipal, Municipalidad de La Plata, Primer Informe, por Ricardo Andreau y otros (1991)
- 64.- Sentis 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)
- 65.- Series estadísticas de la Gerencia de Lucha Sanitaria -GELSA- Tres Arroyos (1996)
- 66.- Series estadísticas de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación (1996)
- 67.- Síntesis Agroeconómica. Publicación de la Federación Agraria Argentina. N° 63 / 64 / 65/ 66 / 67, correspondientes a 1999.

- 68.- Sistema Integrado De Estadística Turística Provincial, Comportamiento turístico, Temporada 1995, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires.
- 69.- Sistema Integrado de Estadística Turística, Temporada 1995-1996, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires.
- 70.- Tauber F.; Echave, M. El Sector Agropecuario boletín de información e intercambio técnico N°3 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo
- 71.- Tauber, F. (1992). La Plata: Reflexiones y Datos Para una Estrategia de Desarrollo
- 72.- Tauber, F. (1993). Chascomús: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 73.- Tauber, F. (1993). Producto Bruto Interno boletín de información e intercambio técnico N°2 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo
- 74.- Tauber, F. (1993). Situación Ocupacional boletín de información e intercambio técnico N°1 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo
- 75.- Tauber, F. (1994). Cañuelas: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 76.- Tauber, F. (1994). Chascomús: Pautas Para Una Estrategia de Desarrollo de Desarrollo
- 77.- Tauber, F. (1996). Saladillo: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 78.- Tauber, F. (1997). Junín: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 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. (2001). Metodologías para la implementación de un plan estratégico
- 82.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1997). -Navarro: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 83.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1997). Villa Gesell: Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo
- 84.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1998). Laprida: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 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.; Longo, J.; Bognanni, L. (1998) Alberti. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 88.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (1999) Lincoln. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 89.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000) Bragado. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Municipalidad de Bragado; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-98301-0-5
- 90.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000) Bragado. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Municipalidad de Bragado; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-98301-0-5
- 91.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000) Chacabuco. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo

- 92.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000) General Pinto. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Municipalidad de General Pinto; Universidad Nacional de La Plata
- 93.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000). Bragado: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 94.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2001). Suipacha: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 95.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H. (1999). Benito Juárez: reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 96.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2000) San Cayetano. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 97.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2001). Coronel Dorrego: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 98.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Pintos, P.; Martino, H.; Lértora, L.; Di Tomasso, W.; Domancich, N.; Rojas Fajardo, G.; Pérez Balari, A.; Varela, R.; Lagos, S. (1999) Tres Arroyos. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 99.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Martino, H.; Pintos, P. (2000) Magdalena. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 100.- Tauber, F.; Martino, H.; Delucchi, D.(2001). El Programa de Apoyo a los Municipios
- 101.- Tauber, F; Orlandi, F. El Sector Industrial boletín de información e intercambio técnico N°4 del Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo (inédito).
- 102.- Temporada de Verano 1997, Dirección Provincial de Turismo, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires (1998)
- 103.- Temporada de Verano 1998, Dirección Provincial de Turismo, Subsecretaría de Turismo, Ministerio de la Producción, Provincia de Buenos Aires (1998)
- 104.- Viglizzo, E.; Verde, L. INTA-INDEC (1995). Desarrollo Agropecuario Sustentable "Estrategias para el uso agropecuario del territorio", recopilación y coordinación
- 105.- World Bank; World Development Indicators 1999 y FMI. Estadísticas financieras inter- nacionales, Anuario 1998, INDEC.