

# **Diagnóstico Territorial del Partido de Chacabuco**

Primer Informe del Plan y Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

Tauber Fernando Alfredo

Martino Horacio Marcelo

## **Resumen**

Se presenta Primer Informe Plan y Código de Ordenamiento Urbano y Territorial Municipalidad de Chacabuco Provincia de Buenos Aires, realizado por la Dirección de Asuntos Municipales por Convenio entre la Universidad Nacional de La Plata y la Municipalidad de Chacabuco.

El informe se estructura en cinco partes.

La primera parte, se refiere a la caracterización del territorio en su contexto regional y como tal contiene todos aquellos aspectos conceptuales que fueron instrumentados para la interpretación de una descripción sintética y preliminar de abordaje del sistema territorial regional en su conjunto y los procesos económicos y sociales que resultaron significativos en el contexto.

La segunda, se enmarca la caracterización a escala del Partido y las Localidades, profundizando el análisis de instancias descriptivas y explicativas, definiendo lugares (unidades ambientalmente homogéneas) e identificando los patrones de comportamiento y los procesos sinérgicos y conflictivos que inciden sobre dichos lugares.

En la tercera parte, se analiza pormenorizadamente el régimen urbanístico y territorial aplicable al Municipio de Chacabuco, en las instancias Nacional, Provincial y Municipal de la gestión territorial.

La cuarta, aborda la instancia perceptiva del territorio, indagando sobre los principales problemas a los ojos de los actores municipales a través de las entrevistas realizadas, trabajos de campo y el análisis de los talleres participativos realizados en el marco del Plan Estratégico Municipal.

Finalmente, la quinta parte contiene las conclusiones finales a las que hemos arribado, integrando cada una de las partes del presente trabajo y proponiendo los primeros lineamientos estratégicos para el Plan a modo de disparador de las instancias propositivas del trabajo a realizarse en las próximas etapas.

## **Palabras clave**

Plan, Código, Provincial, Ordenamiento, Urbano, Territorial

## **Consultor**

Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata, a solicitud de la provincia de La Pampa

## **INDICE**

### **DIAGNOSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO**

#### **PRESENTACIÓN**

#### **PARTE 1**

##### **I. EL CONTEXTO REGIONAL**

###### **I.1. LOS PROCESOS DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL**

###### **I.2. MEDIO FISICO Y MEDIO AMBIENTE**

###### **I.3. CARACTERIZACION ECONOMICA**

###### **I.4. INDICADORES SOCIALES**

#### **PARTE 2**

##### **II EL PARTIDO**

###### **II.1. CARACTERIZACION DEL MEDIO URBANO PERIURBANO Y RURAL**

###### **II.2. INDICADORES SOCIALES**

###### **II.3. CONTEXTO ECONOMICO DEL PARTIDO**

###### **II.4. LOS ASENTAMIENTOS URBANOS DEL PARTIDO**

###### **II.4.1. LA CIUDAD DE CHACABUCO**

###### **II.4.2. LAS LOCALIDADES DEL INTERIOR DEL PARTIDO**

###### **II.5. PATRONES DE APROPIACIÓN Y CONFIGURACIÓN TERRITORIAL**

#### **PARTE 3**

##### **III. ANALISIS DEL MARCO NORMATIVO**

###### **III.1. NORMATIVA NACIONAL**

###### **III.2. MARCO NORMATIVO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.**

###### **III.3. MARCO NORMATIVO MUNICIPAL VIGENTE EN EL PARTIDO DE CHACABUCO**

#### **PARTE 4**

##### **IV. DIAGNOSTICO PARTICIPATIVO PERCEPTIVO**

###### **IV.1. EL PROCESO PARTICIPATIVO**

###### **IV.2. IMAGINARIO ACTUAL**

###### **IV.3. CONFLICTOS Y LIMITACIONES: MTRIZ DAFO**

IV.4. TENDENCIAS PERFILES Y PROYECCIONES

IV.5. REALIZACION Y ANALISIS DE LOS TALLERES PARTICIPATIVOS

PARTE 5

V. CONCLUSIONES FINALES

V.1. SINTESIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

V.2. DEFINICION PRELIMINAR DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

## **PRESENTACIÓN**

Este primer informe de avance está estructurado en 5 partes, en concordancia con los términos de referencia del contrato.

Resulta necesario destacar como referencia el importante precedente que constituyó el Plan Estratégico Municipal en el que se ha planteado, en el marco de las acciones previstas en el mismo, la necesidad de elaborar un Plan y Código de Ordenamiento Territorial para el Partido en los términos del Decreto Ley N° 8912.

La primera parte se refiere a la caracterización del territorio en su contexto regional y como tal contiene todos aquellos aspectos conceptuales que fueron instrumentados para la interpretación de una descripción sintética y preliminar de abordaje del sistema territorial regional en su conjunto y los procesos económicos y sociales que resultaron significativos en el contexto.

En la segunda parte se enmarca la caracterización a escala del Partido y las Localidades, profundizando el análisis de instancias descriptivas y explicativas, definiendo lugares (unidades ambientalmente homogéneas) e identificando los patrones de comportamiento y los procesos sinérgicos y conflictivos que inciden sobre dichos lugares.

En la tercera parte se analiza pormenorizadamente el régimen urbanístico y territorial aplicable al Municipio de Chacabuco, en las instancias Nacional, Provincial y Municipal de la gestión territorial.

La cuarta parte aborda la instancia perceptiva del territorio, indagando sobre los principales problemas a los ojos de los actores municipales a través de las entrevistas realizadas, trabajos de campo y el análisis de los talleres participativos realizados en el marco del Plan Estratégico Municipal.

Finalmente, la quinta parte contiene las conclusiones finales a las que hemos arribado, integrando cada una de las partes del presente trabajo y proponiendo los primeros lineamientos estratégicos para el Plan a modo de disparador de las instancias propositivas del trabajo a realizarse en las próximas etapas.

## **PRINCIPIOS, OBJETIVOS Y FUNDAMENTOS TEORICOS**

Se definen los siguientes principios rectores:

1. Derecho a la ciudad y al hábitat digno.
2. La función social de la propiedad.
3. La gestión democrática de la ciudad.

#### 4. La sustentabilidad territorial.

Los objetivos del presente trabajo son los siguientes:

1. Redactar un Proyecto de Ordenanza Municipal de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de Chacabuco, Provincia de Buenos Aires, en el marco del Plan Estratégico Territorial del Partido existente.
2. Conocer a los sujetos que lo habitan, las actividades que en él se realizan, los conflictos que se suscitan o pudieren suscitarse y las respuestas que el Estado pueda brindar para que el vínculo entre éste y la ciudadanía se materialice en hechos concretos con resultados satisfactorios, de modo de asegurar la participación ciudadana.
3. Realizar un diagnóstico territorial que reconozca patrones de ocupación y apropiación territorial, tendencias y conflictos identificados en el espacio municipal, lineamientos estratégicos para el corto y mediano plazo en la zona de referencia, de manera de superar los desajustes normativos de la normativa municipal existente, teniendo en consideración el marco legal vigente a nivel provincial, Decreto Ley N° 8912/77 "Ley de Ordenamiento territorial y Uso del Suelo", así como las demás leyes provinciales y nacionales que resulten de aplicación.
4. Propiciar los instrumentos de gestión territorial adecuados para efficientizar la gestión del territorio.

Se adhiere además a los objetivos de la propuesta de la ley de hábitat popular impulsados por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en cuanto a:

1. Convertir a la ciudad en un lugar adecuado para vivir con condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana;
2. Propiciar el acceso a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios;
3. Posibilitar el desenvolvimiento apropiado de las actividades sociales y económicas;
4. Estructurar un hábitat culturalmente rico y diversificado.
5. Respetar las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales superiores que regulan la producción del hábitat con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

6. Entender a la gestión territorial como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionaria de los ciudadanos y, en especial, de las comunidades organizadas.
7. Garantizar la justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización.
8. Fortalecer la regulación pública sobre el suelo urbano, periurbano y rural con la finalidad de desalentar prácticas especulativas a través de la utilización de instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
9. Implementar acciones directas e indirectas con un abordaje integral que vincule solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización.
10. Promover la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en sus etapas de formulación y de ejecución como de evaluación y seguimiento.
11. Promover la integración socio urbanística y regularizar de la tenencia de la tierra.
12. Asegurar la mayor diversificación y pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a la tierra que tienen los grupos sociales.
13. Construir ciudad con criterios de densificación, consolidación y completamiento, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana.

Se priorizaran las siguientes cuestiones:

1. La cercanía de las áreas residenciales con las de centralidad.
2. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
3. El nivel de consolidación urbana.
4. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
5. La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
6. Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.

Fundamentos teóricos del Proyecto:

La concepción teórica y las estrategias que orientan el desarrollo de este trabajo incorporan al análisis cuestiones territoriales e institucionales propias del caso pampeano. Nos referimos a una historia de ocupación y apropiación del territorio pampeano, donde las ciudades y las regiones han ido construyendo sus presentes apoyados los procesos históricos de origen social y político.

Los nuevos enfoques del urbanismo se alejan de tendencias de estructuración espacial rígidas, llegando a un modelo común que da cuenta de la dinámica urbana, reconociendo que “la ciudad esta cambiando desde un cuerpo muy compacto a un organismo polarizado y fragmentado”. Esta fase de fragmentación está simbolizada por aspectos tales como: la tendencia a la libre distribución de zonas industriales; la localización de áreas comerciales en toda la ciudad orientados a las vías de mayor circulación y por la presencia de barrios cerrados en el perímetro urbano y en la periferia extramuros”.

Los principios de este “nuevo urbanismo”, se pueden resumir en las siguientes cuestiones:

1. Elaborar y dirigir proyectos en un contexto incierto (de la planificación urbana a la gestión estratégica urbana).
2. Dar prioridad a los objetivos frente a los medios (de las reglas de la exigencia a las reglas del resultado).
3. Integrar los nuevos modelos de resultado (de la especialización espacial a la complejización de la ciudad de redes).
4. Concebir los lugares en función de los nuevos usos sociales (de los espacios simples a los espacios múltiples).
5. Actuar en una sociedad muy diferenciada teniendo una actitud inclusiva e integradora frente a la diversidad.
6. Readaptar la misión de los poderes públicos (de la especialización o segmentación a la noción de territorio sistema).
7. Responder a la variedad de gustos y demandas (de una arquitectura funcional a un diseño urbano atractivo).
8. Promover una nueva calidad urbana (de las funciones simples al urbanismo multisensorial).
9. Gestionar el territorio en base a la participación y la inclusión.

Entendemos que estos principios de carácter general son aplicables al caso de estudio, en donde se han suscitado procesos de organización territorial que

consolidaron la formación de redes de ciudades funcionalmente especializadas como parte del modelo agropecuario de la pampa húmeda. Se ha conformado un conjunto de ciudades regionales, subregionales y locales, y de localidades menores, la mayoría de ellas, con vocación agro-industrial y de centros de servicios al agro y la vida rural tales como Rosario o Santa Fe, ciudades subregionales como Pergamino, Junín o Venado Tuerto, ciudades locales como Colón, Rufino o Chacabuco, y localidades menores como Castilla, Rawson y Ohiggins.

Simultáneamente, se registran procesos de “concentración urbana” en las ciudades pampeanas, alterando los tradicionales centros comerciales y de servicios, así como corredores centrales con procesos de densificación edilicia y tendencias de concentración y diversificación de funciones comerciales y servicios provocando disfunciones en la vida urbana de las ciudades.

Con respecto al **ordenamiento** y la **gestión urbana**, entendemos que es oportuno actuar en forma diferenciada en las distintas escalas, propias de la construcción de la ciudad: urbanización, edificación y concentración. Ello surge del planteo siguiente: en primer lugar, el espacio se urbaniza, luego se construye y finalmente puede concentrar fijos y flujos.

La primera instancia **-urbanización-** se entiende desde las fases iniciales del proceso de organización territorial urbana: la **creación** y la **expansión urbana**. En lo relativo a la gestión, la regulación se refiere entre otros aspectos a la creación y la expansión de cargas públicas, la exigencia de infraestructuras, los requisitos de subdivisión, la construcción de espacios públicos, tales como veredas o mobiliario.

La segunda instancia **-edificación-** se entiende desde la fase de **consolidación urbana** de su proceso de organización territorial. En lo relativo a la gestión, la regulación se refiere entre otros aspectos a la asignación de indicadores urbanísticos, a limitaciones al volumen y a limitaciones a los usos.

La tercera instancia **-concentración-** se entiende desde la fase de **fortalecimiento urbano** de su proceso de organización territorial. En lo relativo a la gestión, la regulación se refiere entre otros aspectos a evaluaciones de impacto urbano y evaluaciones de impacto ambiental, así como a cargas o exigencias derivadas del impacto.

En las tres instancias se prevén **mecanismos de co-gestión** para su tratamiento entre el gobierno local y otros actores sociales.

Respecto a la concepción del **ordenamiento** y la **gestión rural** se aplica una concepción de ordenamiento territorial y gestión del territorio rural orientada a

promover un desarrollo socio-territorial sustentable apoyado en huellas e improntas así como en el respeto a las cualidades geomorfológicas del territorio rural hacia un ordenamiento sustentable.

# EL CONTEXTO REGIONAL

---

El sistema de centros de la provincia de Buenos Aires se estructura en una serie de subsistemas, que se identifican a partir de su vocación dentro de la actual dinámica de integración regional. Estos son, las ciudades con posición privilegiada en el corredor central del Mercosur; las ciudades del litoral bonaerense, con posición en el corredor biocénico patagónico; y las ciudades del Corredor de la RN 226. Dentro del primer grupo, y distinguiéndose por su especialización en este corredor son las ciudades de la pampa agro-ganadera (Pergamino, Junín, Chacabuco, Arrecifes), caracterizadas por el desarrollo de un importante complejo agroindustrial basado en la incorporación de nuevas tecnologías.

## I.1. LOS PROCESOS DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

Precisar qué se entiende por organización territorial no es sencillo, debido a que, entre la compleja trama de procesos que estructuran, transforman y redefinen permanentemente los territorios, por un lado, y el sinnúmero de políticas, programas, planes y acciones de incidencia territorial que contribuyen de muy diversa manera a transformar un territorio, existe una variada gama de matices.

Una serie de cuestiones estructuran el estudio y la interpretación del proceso de organización territorial del partido de Chacabuco: 1) La organización en más de cuatro siglos de los actuales territorios pampeanos; 2) La participación de Chacabuco en esta organización territorial; 3) Los “pactos fundacionales”<sup>1</sup> y las marcas de origen que hoy perduran en las ciudades integrantes del territorio pampeano; 4) Los acontecimientos posteriores más significativos que hoy emergen en Chacabuco, sus localidades y su agro.

### Hipótesis de organización territorial pampa bonaerense:

Para estudiar el proceso de organización territorial de Chacabuco partimos de una hipótesis general formulada para la pampa bonaerense, para verificar en qué medida en Chacabuco ésta se cumple: “Ocho componentes son determinantes en la organización territorial de la pampa bonaerense: los fuertes y fortines, la fundación

---

<sup>1</sup> Esta noción se trabaja con Clarisa Voloschin en proyectos concretos a partir de la perspectiva psicoanalítica de René Kaes expuesta en *“Souffrance et psychopathologie de lieux institutionnels”*, Dunod, Paris, 1996.

de pueblos, la “ganaderización”, la asignación de tierras a grupos ligados en mayor medida al poder que a colonos e inmigrantes, las características del poblamiento, el ferrocarril, la red vial y la “agriculturización”.

Seis componentes son determinantes en la organización territorial del Partido de Chacabuco: los fuertes y fortines, la fundación de pueblos, las características del poblamiento, el ferrocarril, la red vial y la agriculturización pampeana”.

Los otros dos componentes de la hipótesis general, si bien pudieron haber estado presentes en Chacabuco no fueron tan significativos. La ganaderización tuvo mayor impacto en subregiones pampeanas de menor aptitud agrícola, mientras que la asignación de tierras a grupos ligados en mayor medida al poder que a colonos e inmigrantes no tuvo mayor presencia.

Como veremos más adelante, el proceso de organización territorial del Partido de Chacabuco está asociado a algunos acontecimientos que constituyen hitos en el proceso de organización del territorio pampeano.

#### Organización territorial: historia social sobre historia natural previa

Para entender la organización territorial actual de la pampa en general, y de Chacabuco en particular, es oportuno conocer los rasgos más salientes de la historia social de ocupación y apropiación de la historia natural bonaerense, mucho más antigua que nuestra historia. Chacabuco integra esta historia social e historia natural previa. “Es sabido que la principal forma de relación entre el hombre y la naturaleza, o mejor, entre el hombre y el medio, viene dada por la técnica”<sup>2</sup>. Como veremos a continuación algunas técnicas –como híbridos naturales-artificiales- prevalecieron sobre muchísimas otras técnicas en la provincia de Buenos Aires particularmente en los últimos dos siglos: la ganaderización, la agriculturización y la industrialización de recursos o patrimonios naturales son determinantes en el presente pampeano bonaerense; así como también lo han sido las técnicas básicas que son soporte de la producción y la reproducción social: comunicaciones, transporte, equipamientos, vivienda, comercio y servicios. Originalmente lo que desde 1820 es el Estado o provincia de Buenos Aires era una llanura escasamente ocupada y apropiada tanto por su población nativa como por la ocupación española primero y criolla más tarde: la metrópolis no existía y la pampa tal como la conocemos hoy tampoco.

---

<sup>2</sup> Aunque no planteada en términos de un híbrido de base dialéctica, esta relación es, seguramente la de mayor tradición en el pensamiento geográfico. Geografía física y geografía humana son el *leit motiv* nomotético en tradiciones analíticas del conocimiento geográfico; subyace a este enfoque siglos de estudios de la naturaleza y la sociedad, lo cual no significa que haya dominado la síntesis natural-social sobre el análisis. En la historia de la geografía, los esfuerzos por sintetizar un todo social-natural son más recientes. Santos, M., 2000:27

La actual provincia de Buenos Aires no fue asiento de las principales culturas indoamericanas, ni de los principales lugares elegidos por conquistadores y colonizadores europeos en América para valorizar sus territorios a través de la explotación de sus recursos naturales. “Cuando la naturaleza aún era enteramente natural había una rigurosa diversificación de la naturaleza en estado puro... La primera presencia del hombre es un factor nuevo en la diversificación de la naturaleza, pues atribuye a las cosas un valor, que añade un dato social al proceso de cambio... Al principio, lo ‘social’ permanecía en los intersticios; hoy es lo ‘natural’ lo que se aloja o se refugia en los intersticios de lo social.”<sup>3</sup>

Buenos Aires y la pampa aparecieron en el interés de los conquistadores y colonizadores europeos recién a fines del siglo XVIII y no desde el mismo momento del descubrimiento. Los españoles comenzaron eligiendo Buenos Aires como un punto de intermediación estratégico entre el Alto Perú y España, alternativo a la ruta de Portobelo por el océano Pacífico y el mar Caribe. En palabras de su fundador, Juan de Garay, la ciudad debía ser la “puerta de la tierra”, es decir un lugar de entrada y salida para el vasto espacio que España estaba poblando entre el Cerro de la Plata y el río de la Plata. Pero la puerta, el puerto, se abría sobre un espacio casi vacío, que tardaría casi dos siglos en llenar cumplidamente su función<sup>4</sup>.

El gran desfase espacio-temporal entre la pampa y la ciudad –hoy metrópolis– obedece en gran medida a que el “pacto fundacional” del puerto de Buenos Aires fue extra-pampeano: el móvil principal que lleva a fundar Buenos Aires es más comercial que productivo, y está relacionado principalmente con el oro y la plata que, del Alto Perú, los españoles llevaban a Europa. La población y los recursos naturales o transformados, tanto en Buenos Aires como en la llanura pampeana, sólo serían determinantes de sendas identidades metropolitanas y pampeanas mucho más tarde. “En cada lugar del Planeta, oculto o visible, hay un pacto fundacional: un

---

<sup>3</sup> Plantea Milton que cuando todo o casi todo era medio natural los “...sistemas técnicos sin objetos técnicos no eran, pues agresivos, por el hecho de ser indisolubles en relación a la Naturaleza que, en su actuación, ayudaban a reconstituir. (En el período técnico...) el componente material del espacio está crecientemente formado por lo natural y lo artificial.” Santos, M., 2000:110-111op.cit., p.199

<sup>4</sup> Luna, Félix (1982) *Buenos Aires y el País*, Buenos Aires, Sudamericana, pp. 12/13. En efecto, en el momento de la fundación definitiva de Buenos Aires, de Potosí al sur sólo existían las ciudades de Santiago del Estero (1553), Tucumán (1565) y Córdoba (1573). El panorama de la comarca fluvial no era mucho más alentador: Asunción existía desde 1540 y allí los españoles y criollos habían logrado cierta estabilidad política y económica, además de cumplir junto a Buenos Aires un rol estratégico en el conflictivo proceso de organización territorial dirimido entre España y Portugal con la firma del tratado de Tordesillas. Santa Fe (1573) hostilizada por los indios chaqueños y poco promisoría era la otra población hispana a la que la que Buenos Aires abría la puerta. Mendoza (1561) y San Juan (1562) eran ciudades remotísimas y pertenecían a jurisdicción chilena; no se pensaba en ellas cuando se suponía a Buenos Aires como *puerta de la tierra*

acontecimiento mediante el cual determinados sujetos deciden crear un lugar. Cada lugar del Planeta representa un cúmulo de acontecimientos en tiempo-espacio. En un espacio presente, tiempos pasados y tiempos presentes se combinan de manera compleja”<sup>5</sup>. En la pampa bonaerense, ello ocurre de manera clara y evidente.

Hasta 1882, Buenos Aires es un Estado con una gran ciudad –Buenos Aires, en ese entonces era a la vez capital nacional y provincial- y un gran territorio –la pampa- escasamente ocupado y apropiado por la corona española primero y por el naciente Estado Nacional mas tarde. Desde antes del Virreinato y hasta la inmigración masiva europea desde 1870, la pampa bonaerense atraviesa un proceso conflictivo de ocupación y apropiación del territorio entre los indios, legítimos propietarios originales de la pampa, y el poder español primero y criollo después. La mal denominada “conquista del desierto” es en realidad la conquista de territorio por el hombre blanco de grandes extensiones de tierras pampeanas habitadas por grupos de nativos, principalmente cazadores y recolectores, que habían ido domesticando equinos europeos, como animal útil para sus actividades.

La provincia de Buenos Aires representa en nuestro país de los últimos 130 años, un claro exponente de una organización territorial de una Argentina mestiza o criolla y de una Argentina europea que sufrió profundas transformaciones territoriales. El proceso de organización territorial bonaerense comienza a insinuar una doble tendencia muy diferenciada de “pampeanización” y de “metropolización” cuando la inmigración masiva europea adquiere su máxima expresión. Un largo proceso de hibridación demográfica de los tres momentos -indio, criollo y europeo- deja su huella en mayor medida en la provincia metropolitana que en la pampa bonaerense. En el actual territorio bonaerense los momentos del poblamiento dominante criollo o mestizo, europeo y latinoamericano dejan su impronta en prácticas, acciones, significados, materialidades y en políticas, en sistemas de objetos y sistemas de acciones, en formas o patrones de ocupación y apropiación territorial y en relaciones verticales-horizontales<sup>6</sup>.

#### Acontecimientos y proceso de organización territorial

Algunos acontecimientos del pasado bonaerense pampeano afloran y prevalecen hoy entre miles de millones de acontecimientos que transitó la sociedad y el espacio

---

5 Bozzano, H. (2005) *Territorio y Gestión. Conocimiento, realidad y transformación: un círculo virtuoso*. Merlo, San Luis, VII Encuentro Internacional Humboldt

6 Entre 1870 y 1945, en pleno desarrollo de un país esencialmente europeo, comienza gradualmente a diferenciarse una pampa bonaerense de una “provincia metropolitana”, situación que se acentuaría aún mas con las migraciones internas y de países limítrofes en la periferia metropolitana.

bonaerense en más de cuatro siglos. A otra escala, en Chacabuco aconteció lo mismo. "Paisaje y espacio son siempre una especie de palimpsesto... La acción se realiza sobre objetos ya trabajados, esto es, portadores de acciones concluidas, pero aún presentes... La dialéctica se produce entre acciones nuevas y una "vieja" situación, un presente inconcluso que quiere realizarse sobre un presente perfecto."(Santos; 1996:122)<sup>7</sup>.

Sin embargo es importante señalar que el territorio y sus lugares, entendidos en términos de un cúmulo de acontecimientos salientes en tiempo-espacio se refieren a acontecimientos en procesos. Vale decir que cada acontecimiento resignificado entre millones de otros acontecimientos, lo es por su condición de acontecimiento representativo de un proceso determinado, proceso en el cual emergen aristas políticas, económicas, sociales, culturales, territoriales, ambientales y de otra índole. De otra manera, estaríamos ante la presencia de una historia territorial más cronológica y descriptiva que ante un proceso de organización territorial de naturaleza más explicativa, como el que se analiza a continuación.

¿Cuáles elegir, entre tantos acontecimientos que jalonan el proceso de organización territorial bonaerense durante siglos?<sup>8</sup>. El criterio de selección de acontecimientos se establece partiendo del proceso de organización territorial pampeana, reconociendo entre los ejes de las sucesiones y de las coexistencias cuáles fueron los aconteceres homólogos, jerárquicos y/o complementarios<sup>9</sup> que permiten hoy encontrar relaciones entre los territorios pampeanos y los lugares: localidades, pueblos rurales, parajes ámbitos agropecuarios y otros.

---

<sup>7</sup> Es muy probable que la empirización simultánea de tiempo y espacio sea una de las cuestiones más difíciles de descifrar en la ciencia. "Según Eddington, un acontecimiento es "un instante del tiempo y un punto del espacio". En realidad –plantea Santos- se trata de un instante del tiempo que se da en un punto del espacio" (Santos, op.cit., p.122)

<sup>8</sup> Relacionados con los acontecimientos del pasado que nos permiten entender la organización territorial presente de la provincia de Buenos Aires, Mariela Infesta y Guillermo Quinteros hacen referencia a "...una serie de elementos en el tránsito que significó pasar de ser colonia a país independiente, como por ejemplo los intentos de estructurar nuevas formas de organización institucional, la llegada constante de migrantes del ex territorio virreinal, la demanda del mercado externo de productos agropecuarios durante el siglo XIX, las guerras civiles, los avances y retrocesos en la frontera con el indio, la primera inmigración... (y a partir de mediados del siglo XIX) la expansión ferroviaria, la inmigración masiva, la demanda de granos, la aparición de la industria, el crecimiento de las grandes ciudades y sus cordones industriales, la emergencia de nuevos actores políticos, las interrupciones democráticas, la debilidad de las instituciones." ("Las dos provincias". Volumen I, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 2007). Todos ellos son elementos significativos, muchos son acontecimientos determinantes de este presente territorial.

<sup>9</sup> En aconteceres homólogos sujetos y actores desarrollan actividades y ponen en marcha prácticas como semejantes, con intereses y expectativas más o menos semejantes; en aconteceres complementarios, dichas actividades y prácticas más que competir se complementan con diversos niveles de sinergia; mientras que en los aconteceres jerárquicos el vínculo es vertical-horizontal, están los sujetos que conciben y deciden y los sujetos que ponen en práctica lo que otros decidieron, sea de manera más solidaria o más conflictiva. Si es interés del lector profundizar en el análisis en Santos, M., 1996 y Karol, J., 2002 hay reflexiones relacionadas con el tema.

En el proceso de organización territorial del Partido de Chacabuco es posible reconocer algunos acontecimientos significativos que nos permiten conocer y entender mejor su presente:

1. Los denominados “avances en la frontera” de expansión de la ocupación española en territorio indio.
2. El impulso de emprendedores, en este caso productores agropecuarios en territorios fértiles deshabitados o subocupados.
3. La fundación de pueblos; siendo asiento de actividades previas tiene lugar la creación de las localidades del Partido.
4. El período de valorización territorial pampeana con la “expansión ferroviaria”, manifiesto en la creación de las estaciones ferroviarias.
5. El poblamiento gradual de sus localidades y su agro con inmigrantes –en mayor medida italianos y españoles- en concomitancia con el período de inmigración masiva en la Argentina.
6. El predominio del desarrollo agrícola sobre el ganadero, asociado en buena medida a las condiciones naturales: Chacabuco está situado en la subregión pampeana más fértil de la Argentina.

#### El agro: pacto fundacional pampeano

El origen de la pampa bonaerense está ligado a su puesta en valor agropecuario como una de las cuatro llanuras de clima templado más extensas y fértiles del planeta y a su inserción junto al resto de la llanura pampeana en un esquema agro-exportador que llevaría a la Argentina a uno de los primeros planos mundiales como proveedor de alimentos, particularmente carnes y granos. La naturaleza pródiga junto a la escasa trayectoria y afición al laboreo de la tierra por parte de indios y españoles, así como también la facilidad con que el ganado cimarrón se reprodujo durante más de dos siglos, tienden a generar un escenario de abundancia sin trabajo que, de alguna manera, hoy perdura en el inconsciente colectivo.

El período de consolidación y de centralización del poder político y económico en la ciudad de Buenos Aires encuentra en la Inglaterra de la revolución industrial un acontecer complementario (Santos, op.cit) que contribuiría a desencadenar un proceso de ocupación y apropiación del territorio pampeano bonaerense, muy diferente al de la pampa gringa y la pampa de las colonias en Santa Fé, Córdoba y Entre Ríos. Las mutaciones productivas ligadas al desarrollo agropecuario son, durante más de un siglo, más bien secundarias en el plano internacional, situación que tiende a revertirse en las últimas décadas aunque no de manera generalizada.

La pampa bonaerense siempre estuvo impregnada del agro: fue su pacto fundacional<sup>10</sup>. Las mutaciones urbanas no intervienen como determinantes de transformaciones territoriales, situación presente en Chacabuco; se trata más bien de mutaciones productivas secundarias que tienden a reforzar y perpetuar la identidad de la pampa bonaerense como territorio agropecuario por excelencia. Durante la mayor parte de su historia, la producción agropecuaria es protagonista central del proceso de organización territorial pampeana. La agro-industria en Chacabuco comienza a desarrollarse luego que la agricultura registrara una trayectoria significativa.

### Huellas e improntas en la pampa

Sucesiones y coexistencias en aconteceres homólogos, jerárquicos y complementarios han dejado en tiempos pasados su impronta y su huella, de manera más consciente en algunos casos, e inconsciente en otros, de manera más repetitiva con frecuencia, o de modo profundo, en prácticas y acciones, en materialidades y objetos. Mientras la impronta tiene una condición más repetitiva e inconsciente ligada a prácticas socio-culturales colectivas en ocasiones seculares, la huella tiene una naturaleza más profunda, consciente, visible y en ocasiones hasta material<sup>11</sup>.

En las transformaciones territoriales de la pampa bonaerense, una serie de móviles políticos y sus hechos o aconteceres palpables jalonan una lectura institucional del proceso de organización territorial: los Curatos, los Juzgados de Paz, los Municipios de Campaña, los Partidos, los Municipios-Partido y otras formas institucionales, así como los actores relacionados directa e indirectamente con ello: funcionarios, gobernantes, elegidos o no por el pueblo, por un lado, y vecinos, no vecinos, vecindados, ciudadanos y otros habitantes del territorio bonaerense, por otro.

Reconociendo el carácter decisivo de acontecimientos institucionales, se escoge una perspectiva preferentemente socio-económica que intenta rescatar sus improntas y

---

<sup>10</sup> En la pampa bonaerense, las transformaciones urbanas, industriales, comerciales, de servicios, turísticas y mineras van aconteciendo en buena medida al compás de la valorización agropecuaria pampeana: **Chacabuco** es fiel testimonio de ello. Los aconteceres jerárquicos, homólogos y complementarios entre actores partícipes de estas diversas racionalidades socio-económicas no podrían explicarse sin la "ganaderización" y la "agriculturización pampeanas".

<sup>11</sup> Recordemos las tres acepciones de la palabra impronta: 1. reproducción de imágenes en hueco o de relieve, en cualquier materia blanda o dúctil, como papel humedecido, cera, lacre, escayola, etc. 2. marca o huella que, en el orden moral, deja una cosa en otra. 3. proceso de aprendizaje que tiene lugar en los animales jóvenes durante un corto período de receptividad, del que resulta una forma estereotipada de reacción frente a un modelo, que puede ser otro ser vivo o un juguete mecánico. Entre las nueve acepciones de la palabra huella, escogemos tres: 1. rastro, seña, vestigio que deja alguien o algo; 2. impresión profunda y duradera; 3. señal que deja el pie del hombre o del animal en la tierra por donde pasa. (Diccionario de la Real Academia Española, Madrid, 2006)

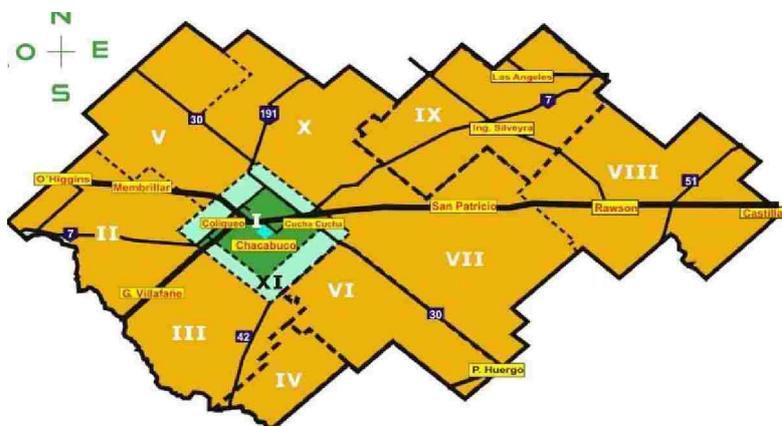
sus huellas más indelebles, aquellas que nos permiten comprender y entender mejor el presente de Chacabuco<sup>12</sup>.

### Huellas e improntas de Chacabuco. Los procesos locales de organización territorial

Hoy Chacabuco es una ciudad local pampeana típica de la denominada “pampa gringa”, con un plano en damero español tradicional, una gran plaza central y una periferia cuyo proceso de periurbanización en las dos últimas décadas le confieren rasgos distintivos.

Como ya se ha dicho en la primera mitad del siglo XIX<sup>13</sup> y hasta la fundación del partido, en 1865, el proceso de ocupación de las tierras se inicia con la implantación de los fortines, hacia 1752; el río Salado fue la frontera que separaba a la *civilización* de la *barbarie*, con la fundación del Fuerte de Federación (Junín); los pobladores contaban con una protección contra los ataques pampéanos, no obstante el partido era considerado como “fronterizo”.

La ocupación de las tierras de Chacabuco respondió a causas de índole política e institucional; principalmente la Ley de Enfiteusis<sup>14</sup>; desde entonces los campos del actual partido de Chacabuco quedaron bajo la protección del Fuerte del Salto, cuya comandancia vigilaba los movimientos de las tribus.



En el partido de Chacabuco, la adjudicación de tierras comenzó después de la sanción de esta Ley. La ciudad nació como consecuencia directa de la guerra de la *Triple Alianza* o guerra del Paraguay en 1865, en un homenaje a la acción librada

12 Para la redacción del presente ítem nos basamos preferentemente en una investigación previa: Bozzano, Horacio y Echenique, Claudia, *San Miguel del Monte. Proceso de organización territorial. Diferenciación social y consolidación económica*, Ediciones Manzano, 1991.

13 Fase Fundacional 1750-1880. El proceso de ocupación de las tierras estaba vinculado a la Conquista del Desierto: implantación de Fortines, hacia 1752.

14 Ley de Enfiteusis, sancionada en 1826, es el goce perpetuo o a largo plazo de la tierra mediante el pago de un arrendamiento -canon- al propietario. Adoleció de dos graves omisiones: no fijaba superficie máxima de adjudicación, ni obligaba a poblarla.

por el ejército de los Andes<sup>15</sup>. Como reconocimiento al patriotismo de los soldados de la Guardia Nacional en la lucha en el Paraguay, se encargó el trazado de un pueblo, cuyas parcelas se entregarían a la Guardia Nacional de la provincia<sup>16</sup>. Su nombre, de origen araucano, significa *Vertiente de los Chacay*<sup>17</sup>. En 1867 entra en funcionamiento la comisión municipal, y el pueblo era reconocido en aquella época entre viajeros, arrieros, soldados, peones y hombres en general de la campaña, por la forma que su aspecto tenía, "*Las Estacas*"<sup>18</sup>. El 5 de Agosto de 1865 se ordenó el trazado del pueblo. Los planos fueron aprobados por decreto en noviembre de 1865. Ese mismo decreto designó al Juez de Paz y estableció que una comisión de vecinos respetables debían intervenir en todo lo relativo a la fundación, ubicación, mejoramiento del pueblo y construcción de obras públicas. Esta comisión fue conocida popularmente como la "*Comisión Fundadora*". El 7 de enero de 1866 en una ceremonia realizada en la estancia "La Criolla", se elige como primera autoridad de la ciudad al señor Duberty. La futura población fue erigida con dificultades. En principio, el lugar elegido en los planos como centro de la plaza principal, daba a una cañada. El 5 de febrero de 1866 se cambió la ubicación, en una ceremonia sencilla se clavó un rústico mojón de ñandubay, en el punto elegido para el centro de la plaza. El nombre dado oficialmente a la ciudad cabecera en el decreto del 5 de agosto de 1865 fue *Guardia Nacional*, y siguió constando en documentos sucesivos. Sin embargo, poco a poco se fue diluyendo y en 1870, las actas del juzgado dicen *Pueblo de Chacabuco*.

El primer registro poblacional data de 1869, contando el partido con 6234 habitantes; en 1889 el mismo nombre de Chacabuco fue dado a la estación lugareña del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico, el 18 de Junio de 1918, la población es elevada a rango de ciudad. La llegada del tren en 1884 abrió las puertas a un nuevo futuro para los habitantes del lugar. Lentamente vino el alud inmigratorio, compuesto en su mayoría por italianos, españoles, vascos franceses, y en menor medida, irlandeses (que venían con la denominación de ingleses), suizos, franceses y sirios libaneses.

---

15 Acción librada el 12 de febrero de 1817.

16 El decreto respectivo del 5 de Agosto de 1865 expresó que para premiar el patriotismo y decisión de la Guardia Nacional de la Provincia en la lucha en el Paraguay, se encargaba al Departamento Topográfico el trazado de un pueblo y amojonamiento, cuyas parcelas se entregarían a los valientes soldados.

17 Chacabuco es el nombre araucano del paraje en el que las armas patriotas derrotaron a las fuerzas realistas en Chile. El vocablo sintetiza dos términos: Chacal (árbol que crece en la Cordillera de los Andes) y Ufcó (vertiente o chorrillo). La traducción sería "Vertiente de los CHACAY", teniendo tales características el ámbito donde se desarrolló la citada batalla.

18 El nombre "LAS ESTACAS", con que se menciona al pueblo, no aparece en ningún documento escrito; lo que puede atribuirse al imaginario popular. Se lo relaciona con el hecho que cuando se trazó el pueblo y se dividieron los solares del ejido urbano, se los señaló con estacas de ñandubay y sauce.

Si bien Chacabuco no escapa de las tradicionales marchas y contramarchas, producto de los vaivenes institucionales que caracterizaron a la época, ya va delineándose la acentuada evolución en el plano político, industrial, social y cultural, que será rasgo distintivo hasta la mitad de nuestro siglo.

El crecimiento del poblado se vio afectado por numerosos malones, durante la década 1870-1880, aunque ya para esa fecha se colocan los primeros alambrados que permiten la expansión de la actividad ganadera, se funda la primera escuela y se va afianzando la vida urbana del paraje.

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

Se comienzan a consolidar los primeros equipamientos comunitarios, el edificio de la Municipalidad, la Iglesia, y la constitución del primer Consejo Deliberante.

A partir de 1880, el partido y particularmente su ciudad cabecera, afrontan un proceso de acelerada transformación a consecuencia de su inserción en el proceso de “modernización” encara el país, a consecuencia de la puesta en marcha del Modelo Agro exportador, dicho proceso gravitará significativamente en su estructura económica, social y urbana.

Por un lado, la llegada de la línea férrea del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico en 1884, contribuye a la consolidación y crecimiento del pueblo y su entorno rural; por otro la llegada de inmigrantes entre 1887 y 1890, dará especial impulso a la actividad agrícola, actividad ésta que poco a poco irá desplazando a la forma de explotación ganadera tradicional de los finales del siglo XIX en la pampa húmeda.

El censo de 1895, indica un importante incremento de la población llegando a 15.692 habitantes, con una tasa de crecimiento del 36.1‰, una de las más altas de la zona. Con el avance de las comunicaciones principalmente ferroviarias, se consolida la estructura territorial del partido, acompañada con la fundación de numerosas localidades<sup>19</sup> 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. El ferrocarril, altera significativa y benéficamente el patrón de accesibilidad regional, aumentando los radios de prestación de servicios, multiplicando las posibilidades comerciales, y ofreciendo

---

19 La fundación de pueblos obedeció a un doble condicionamiento técnico y productivo comercial ya que por un lado era necesario contar con una estación o paradero cada 25km para recargar el agua de las locomotoras a vapor de aquel entonces y un cierto reconocimiento de carácter casi normativo de que no debía existir una distancia mayor a los 30 km entre explotaciones agrícolas y las estaciones de ferrocarril.

medios para la exportación de los excedentes agrícolas, manteniéndose el crecimiento sostenido de la población (Censo/1914: 30.357 hab).

Hasta bien entrado el Siglo XX en Chacabuco se observa, al igual que en el interior bonaerense, un 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, 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. El período de crecimiento basado en el sector externo termina con la gran depresión del 30, la desaparición de los mercados para las exportaciones argentinas, la caída de los precios y la crisis del modelo agro exportador que, favorece el inicio del período de sustitución de importaciones de bienes industriales. El proceso de radicación industrial orientado a las grandes ciudades se ve acompañado por el impacto del transporte automotor, favorecido por la extensión de la infraestructura de redes de carreteras pavimentadas<sup>20</sup>. Con la habilitación de la RN N° 7, ya pavimentada, comienza a funcionar el transporte de ómnibus y camiones. Según los datos censales de 1947, llegan a 35.759 hab., con una tasa de crecimiento de 4.98‰; en 1960 (37.079 hab.), parámetros que demuestran una desaceleración considerable del ritmo de crecimiento poblacional, proceso que es acompañado por un crecimiento diferencial de la población urbana frente a la rural, que se retrae sostenidamente.

---

<sup>20</sup> El montaje de la red caminera entre 1929 y 1945, produjo la significativa transformación de los patrones de accesibilidad y conectividad regional. La simultánea caída del sistema ferroviario motivada por los cambios tecnológicos y de trazados y luego su progresiva sustitución en beneficio de la red caminera, dan origen a la declinación de la estructura territorial demasiado dependiente de las redes del ferrocarril y sus radios de prestación y servicio.



El período se caracteriza por un acelerado proceso de urbanización y concentración selectiva de la población, siendo el motor básico del proceso de urbanización, la migración interna. El crecimiento de los servicios, y las mejores posibilidades de vida que ofrece la ciudad, actúan cada vez más como factores de atracción poblacional, a la vez que, las bajas condiciones de vida, la dificultad de acceso a la tierra por la rígida estructura de la propiedad agraria, la mecanización de las tareas productivas y la consiguiente reducción de mano de obra en el campo actúan como factores expulsores de la población rural y de los pequeños centros de servicios rurales, sometidos a las frecuentes fluctuaciones de la rentabilidad del agro. El fenómeno de emigración aparece como una constante, para la época, en la región agropecuaria de la Provincia de Buenos Aires.

La presencia de significativos cambios en las variables regionales nacionales e internacionales incide fuertemente en este período determinando importantes fluctuaciones en su desarrollo. La concreción de importantes proyectos particularmente en el desarrollo de infraestructura de base, contrasta con las repercusiones de la implementación de cambios estructurales en el sistema económico argentino a principios de los '90.

Durante la década de 1960 Chacabuco incorpora los servicios de gas natural, agua corriente y cloacas. El trazado del pueblo, conforma una regularidad absoluta donde solamente la mayor jerarquía de las avenidas y algunas manzanas destinadas a plazas han de introducir variantes significativas en la trama urbana y en la imagen de la ciudad. Los nuevos barrios que impulsa la ampliación urbana continúan las trazas existentes sin imponer modificaciones a la urbanización.

Las profundas transformaciones a que asiste el país, se hacen también evidentes en Chacabuco, 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 1970-80 arrojan 38.110 y 41.108 hab., 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 interrupción de los servicios ferroviarios, 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 Chacabuco cuenta con 43.079 habitantes, continuando la tendencia en términos de crecimiento poblacional iniciada en 1960, con tasas que rondan entre el 2.7 y el 8‰ anual, bastante inferiores a las tasas de crecimiento vegetativo, lo que indica que Chacabuco expulsa población. Este proceso favorece el crecimiento de la ciudad, que en el período '80 - '91 incrementa su población a un promedio del 4.44‰ anual, mientras que el resto de las localidades del partido y la población rural decrecen. El signo del período, desde el punto de vista poblacional, es el de las migraciones locales internas: los altibajos en la rentabilidad de las actividades agropecuarias, en particular en las pequeñas y medianas explotaciones, la multiplicación de los servicios urbanos, que profundizaron la brecha con aquellos a los que la población rural tiene acceso, la tecnificación agropecuaria con grandes tractores, cosechadoras y elementos de labranza de última generación y la tecnificación tampera, fueron las causas más destacadas que provocaron que parte población rural e incluso de las otras localidades del partido, emigre hacia la ciudad de Chacabuco y también a las cabeceras regionales cercanas (principalmente Junín, Chivilcoy, Pergamino y San Nicolás).

Este comportamiento se mantiene hasta el año 2001, donde se observa una leve recuperación del ritmo de crecimiento 6.49‰ anual, aún por debajo del ritmo de crecimiento vegetativo del partido, con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 15.81‰ anual, a un ritmo mayor que el período ínter censal anterior.

El campo y las localidades del partido o están congeladas en su crecimiento como O'Higgins, o decrecen con ritmos variables, proceso constante para Cucha Cucha y más acentuado en el último período ínter censal para la localidad de Castilla, con una tasa negativa de crecimiento de entre el 13 y el 16%, para el período 80-01 para

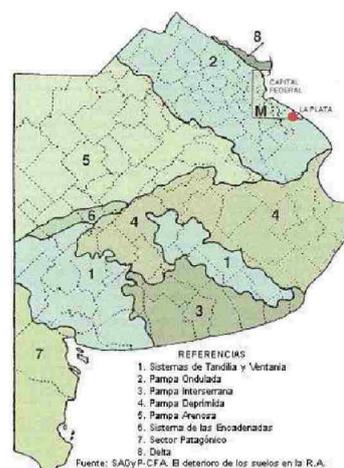
éstas dos últimas localidades. Es el mismo proceso que soporta el país desde fines del siglo pasado: analizando los Censos oficiales vemos que en 1895 la población urbana era el 37,4% del total, en 1914 era el 52,7%, en 1947 el 62,2%, en 1960 el 72%, en 1970 el 79,0%, en 1980 el 82,8% y en 1991 el 88,4%;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

Por otro lado, la pavimentación de 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 micro regional.

## I.2. MEDIO FISICO Y MEDIO AMBIENTE

Las inundaciones y excesos hídricos de los últimos años han representado la mayor dificultad de una geografía de anegamiento arreico.

El partido de Chacabuco, pertenece a la subregión agrícola, de la Pampa Norteña, compuesta por los partidos de Alberti, Arrecifes, Capitán Sarmiento, Carmen de Areco, Chacabuco, 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 región<sup>21</sup>, tiene una superficie de 2.600.000 has., un 8,5% de la superficie provincial, el 17% del total provincial,

Es una de las regiones geográficas más importantes con una extensa llanura, con ondulaciones de antiguos médanos, con climas estables, una de las más fértiles del país. El relieve entre las ciudades de Buenos Aires y Córdoba (casi 800 Km.), se mueve en suaves colinas, con el horizonte en una sinuosidad muy suave, con las interrupciones lógicas de un terreno ondulado.

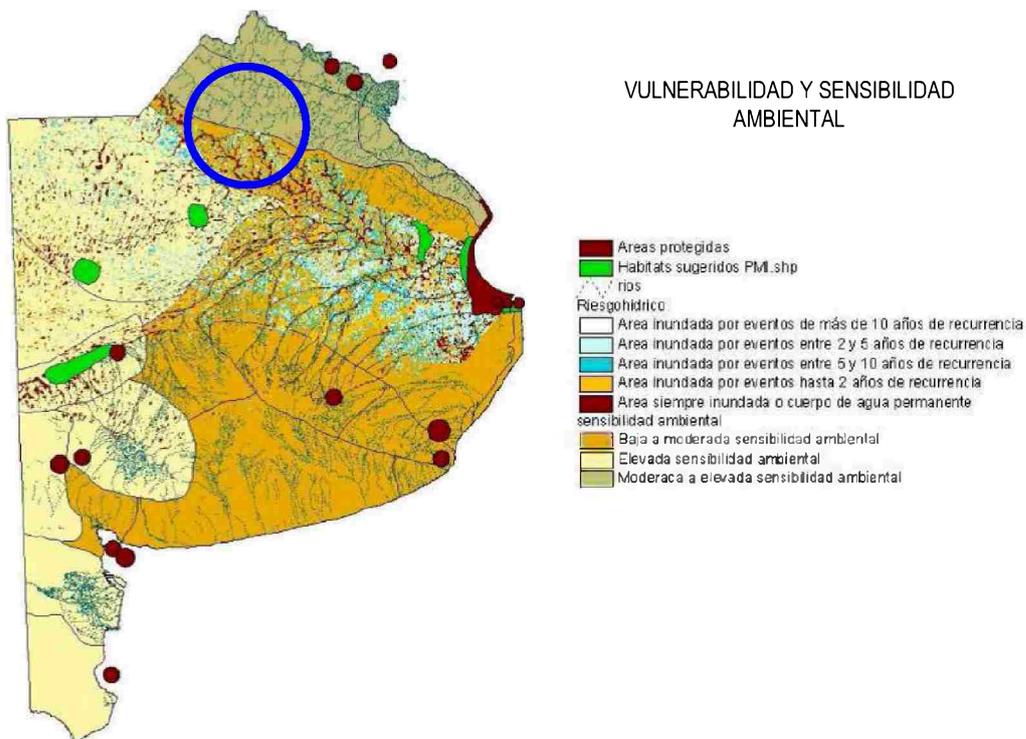
La Pampa Norteña abarca dos sub regiones con características bien definidas que comparten la extrema calidad de la tierra y su perfil ondulado, eminentemente agrícola:

-*subregión del corredor fluvial-industrial* que acompaña al río Paraná en su recorrido por la Provincia de Buenos Aires;

-*subregión agrícola*, compuesta por los partidos de Alberti, Arrecifes, Capitán Sarmiento, Carmen de Areco, Chacabuco, Chacabuco, Chivilcoy, Exaltación de la

<sup>21</sup> Relevamiento 2003. Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata. DAM. UNLP.

Cruz, General Arenales, Junín, Leandro N. Alem, Mercedes, Pergamino, Rojas, Salto, San Andrés de Giles, San Antonio de Areco y Suipacha.

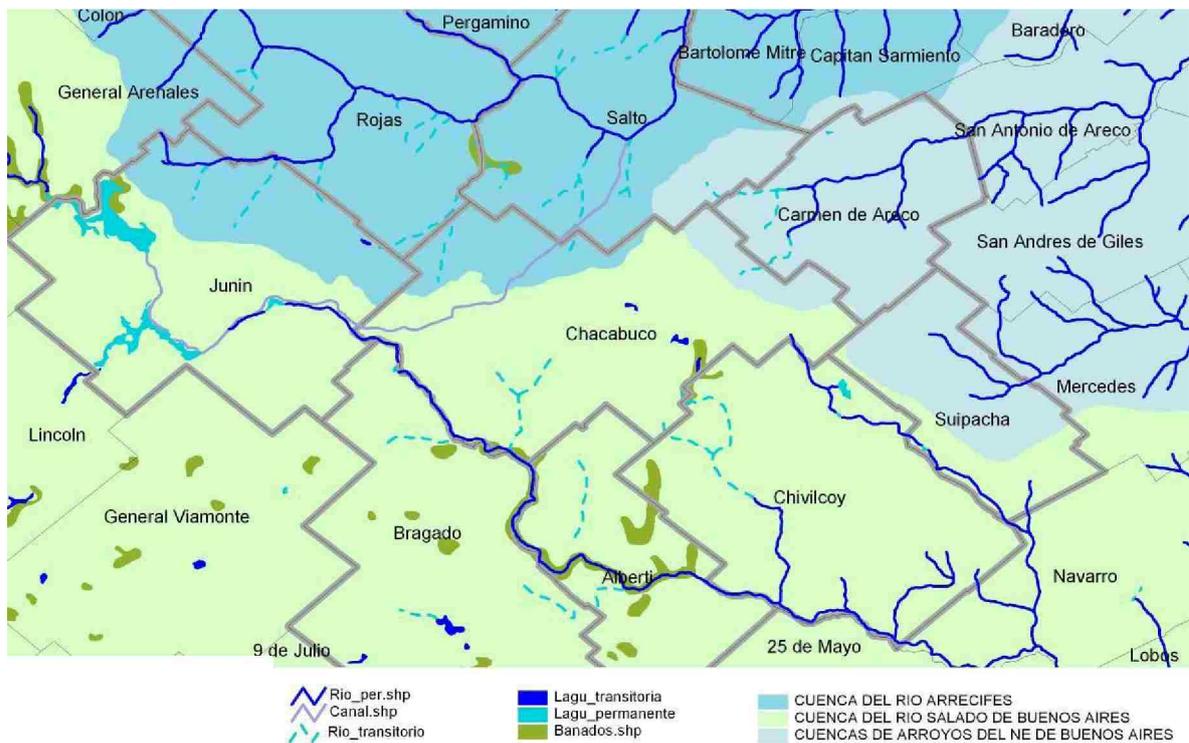


Esta última región<sup>22</sup>, a la que pertenece el Partido de Chacabuco, tiene una superficie de 2.600.000 has., un 8,5% de la superficie provincial

A 25 km. de Chacabuco, cerca de la RN N°7 se encuentra la Laguna de Rocha, formada por un ensanchamiento del Río Salado en tierras bajas, de los partidos de Chacabuco y Bragado. En la actualidad, la laguna no cuenta con compuerta generando una depresión muy marcada de su nivel de agua.

Otra característica destacable de la región y de este partido en particular, es el paisaje agreste; completando el esquema hídrico con otras lagunas de la zona, como es la laguna Las Toscas y la Laguna de los Patos.

<sup>22</sup> Relevamiento 2003. Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata. DAM. UNLP.



En cuanto a la constitución geológica del terreno en la región que comprende al partido, es de basamento paleozoico, sobre el que se asientan discordantes capas correspondientes al Mioceno y Plioceno con una superposición del cuaternario. Ello ha favorecido la formación de lomas suavemente onduladas en el extremo Suroeste del partido y en el sector meridional del mismo

Un importante porcentaje del suelo rural de Chacabuco es rico en humus, con una muy buena capa de laboreo; ello fue un factor central para que desde sus orígenes fuera considerada una de las zonas agrícolas de mayor importancia a escala nacional. Los suelos están bien provistos de nitrógeno, potasio, magnesio y calcio, drenados y con buena provisión de materia orgánica, fertilidad, aptos para la agricultura y ganadería.

Existen importantes suelos con los más altos índices de productividad según el INTA.

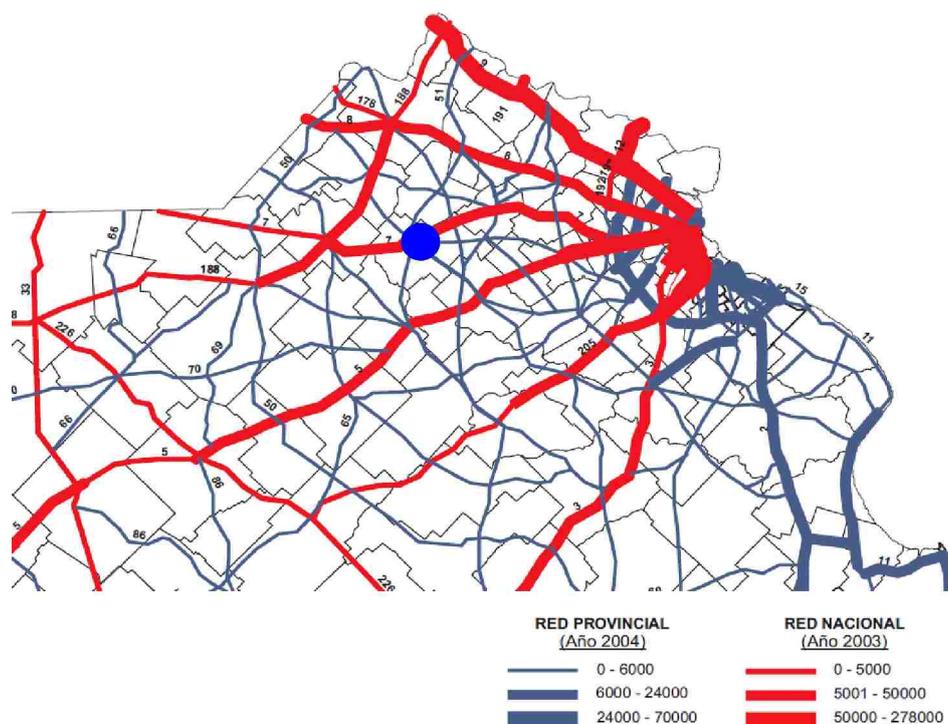
## Mapa de suelos

## Conectividad

El partido se consolida en la provincia a partir de la *corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos*, de procesamiento, comercialización y consumo: a 200 km. del Gran Rosario con 1.000.000 de habitantes, a 240 km. del Gran La Plata, con más de 700.000 habitantes y a 210 km. del Conurbano y la Capital Federal con 12.000.000 de habitantes.

Resulta fundamental para un desarrollo equilibrado del territorio provincial pensar en una estructura tramada de este sistema radio céntrico nacional, para que una gran parte del territorio provincial no funcione a modo de "servidumbre de paso" hacia el resto del territorio nacional. Ejemplo de ello son las RN N° 7 y 9, la RN N° 5, y RN N° 3.

La construcción de la Autovía RN N° 7 Tramo Lujan-Junín, ruta nacional N° 7, que atraviesa el país de este a oeste, desde la Capital Federal, hasta el límite con Chile - recorre 1224 km, de los cuales al año 2008, 367 Km (30%), son autopista-; esta obra implicaría la principal conexión internacional entre Argentina y Chile, con alto tránsito de automóviles y camiones; además de ser utilizada para transportar por vía terrestre importantes cantidades de carga con origen o destino en Brasil, Paraguay o Uruguay.

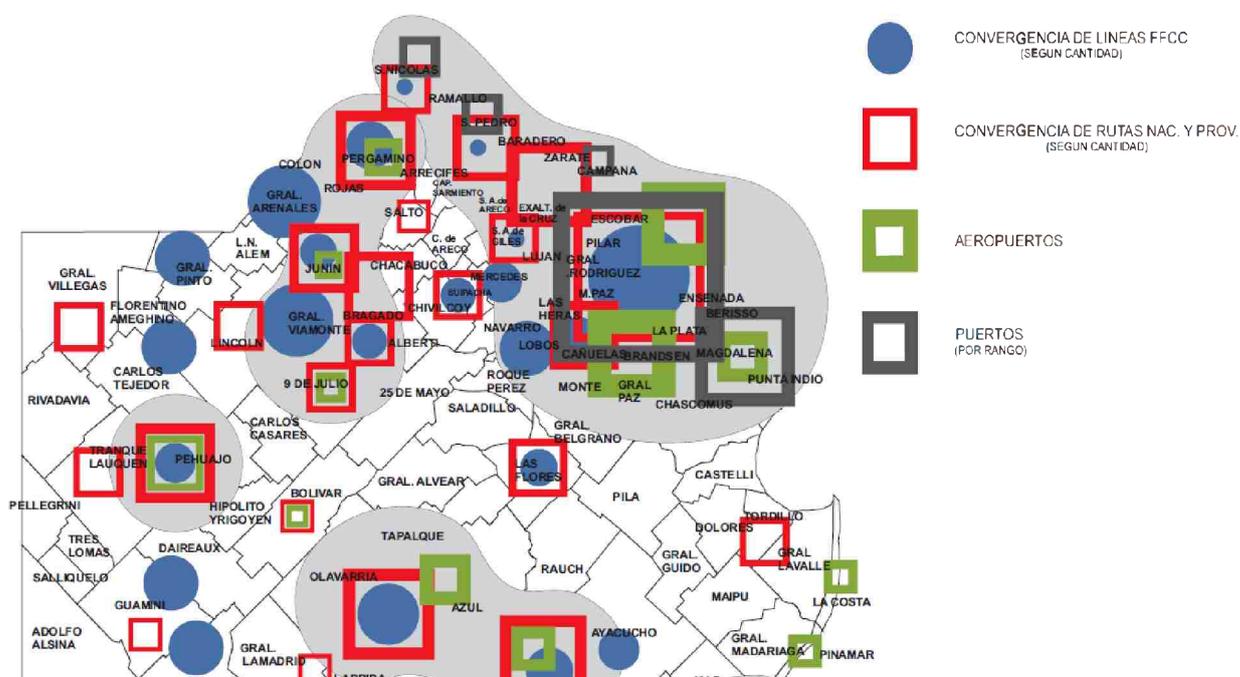


Estas características motiva la necesidad de completar el desarrollo de la autovía RN N° 7 hasta la ciudad de Junín; la obra fue declarada de interés público por el

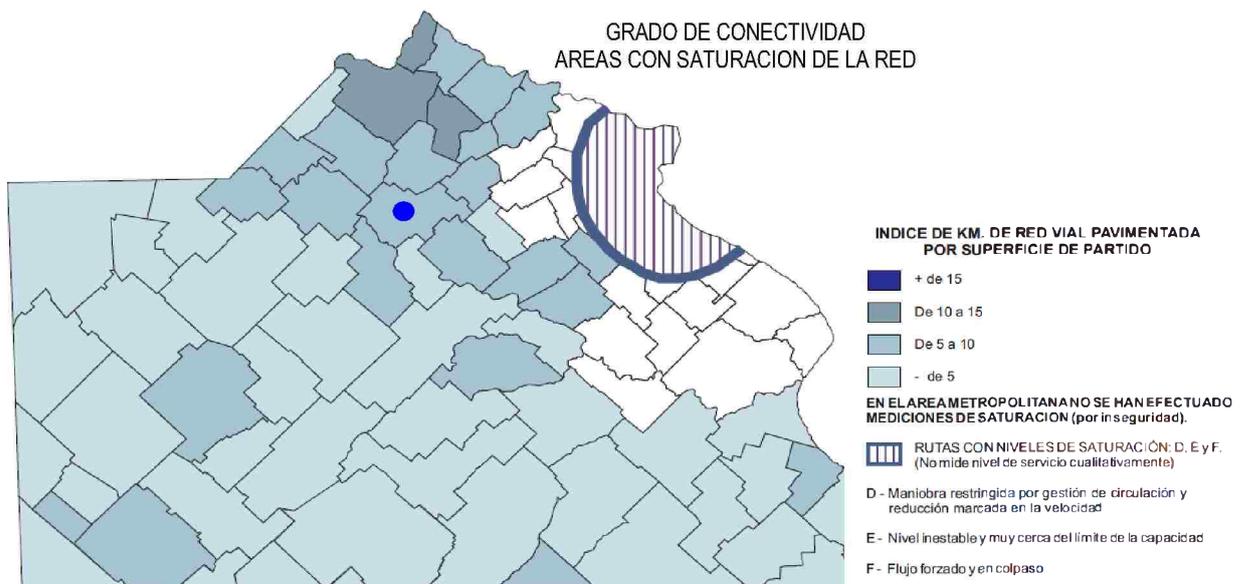
Ministerio de Planificación Federal mediante Decreto N° 1106/07 con el propósito de ser concesionada para peaje en un tramo de 185 km., abarcando los partidos de Chacabuco, Junín, Carmen de Areco y Leandro N. Alem.

Si se analiza la provincia en relación a los **Nodos Multimodales**, se observa que en la región de estudio, en el partido de Junín, hay convergencia de líneas de FFCC, incidiendo favorablemente al partido de Chacabuco; en relación a la convergencia de rutas nacionales y provinciales, según cantidad, vemos a Chacabuco bien posicionada.

**En síntesis, Chacabuco posee ventajas comparativas por la corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo a nivel nacional.**



Asimismo, es importante señalar en este sentido, el grado de conectividad y de saturación vial que presentan algunas regiones de la provincia de Buenos Aires.



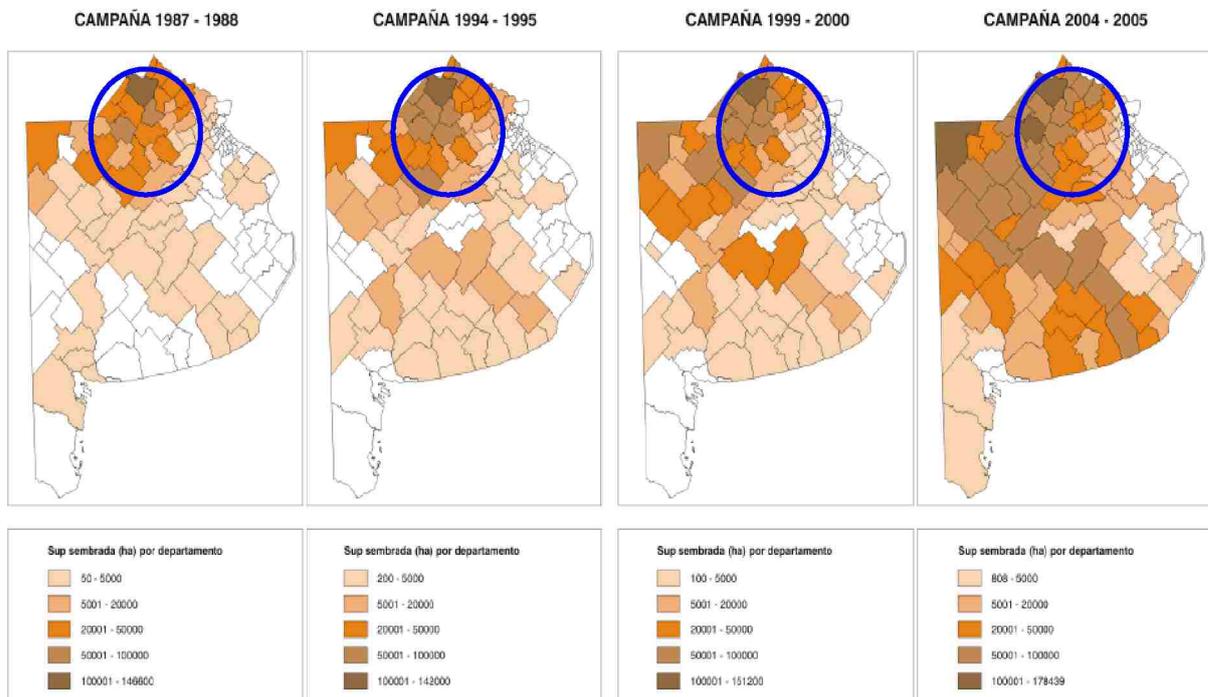
**En el caso particular del partido de Chacabuco y su región, posee un alto grado de conectividad, manifestado además por el índice de kilómetros de red vial pavimentada por superficie de partido, (de 5 a 10 km.), con un alto grado de saturación especialmente en la RN N° 7.**

**Si bien determinados índices muestran conflictos en la conectividad regional, también señala ventajas competitivas en términos de accesibilidad, equipamiento, desarrollo logístico, formación de redes, de modo de garantizar condiciones de equidad para el tejido social.**

### I.3. CARACTERIZACION ECONOMICA

La subregión agrícola a la pertenece Chacabuco posee 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, 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 km<sup>2</sup> y una población urbana del 86 %), un Producto Bruto Geográfico (PBG), que está 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<sup>23</sup>.

<sup>23</sup> La región, 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, se revirtió en las últimas dos décadas.



En relación a la estructura productiva<sup>24</sup>, en los inicios de los '80 comenzó el incremento en la difusión de semillas híbridas de mayor productividad, aumentando 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 empresas 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.

#### Expansión del área con cultivos de soja

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. Es relevante la producción porcina, conformando la cuenca productiva más importante de la provincia, con más

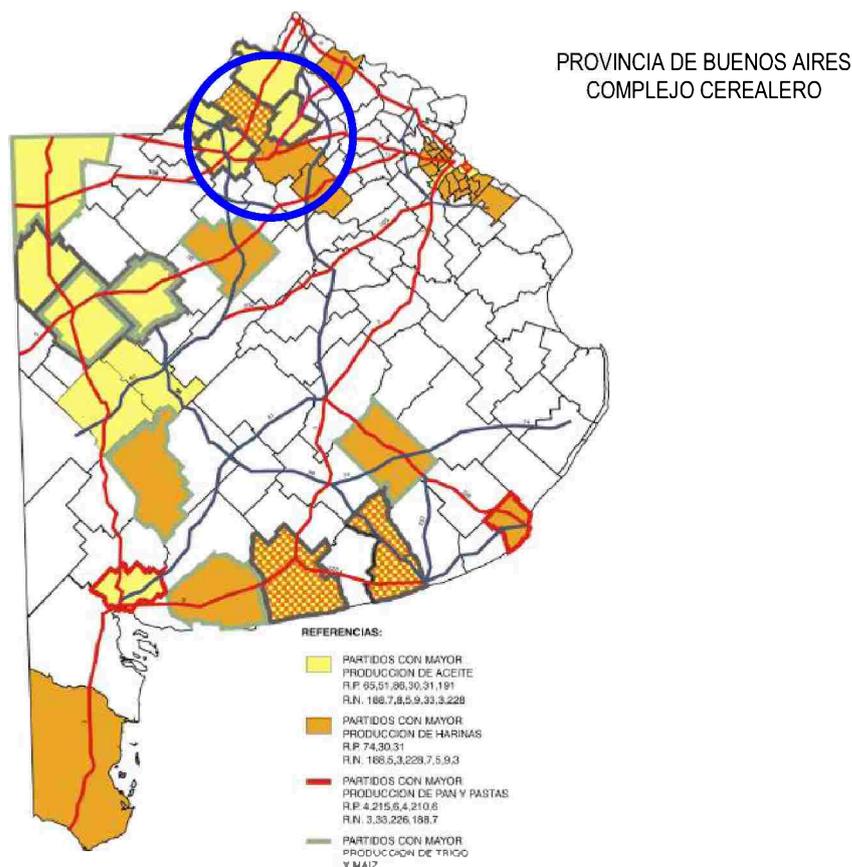
---

<sup>24</sup> Importante desarrollo tecnológico público y el impulso de la actividad privada realizados durante la década del '70, importante desarrollo tecnológico público y el impulso de la actividad privada realizados durante la década del '70, materializando en la incorporación de nuevas variedades en el cultivo de cereales y oleaginosas.

del 25% del total de cabezas. Otras actividades que ocupan un espacio importante en la producción primaria regional son 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.

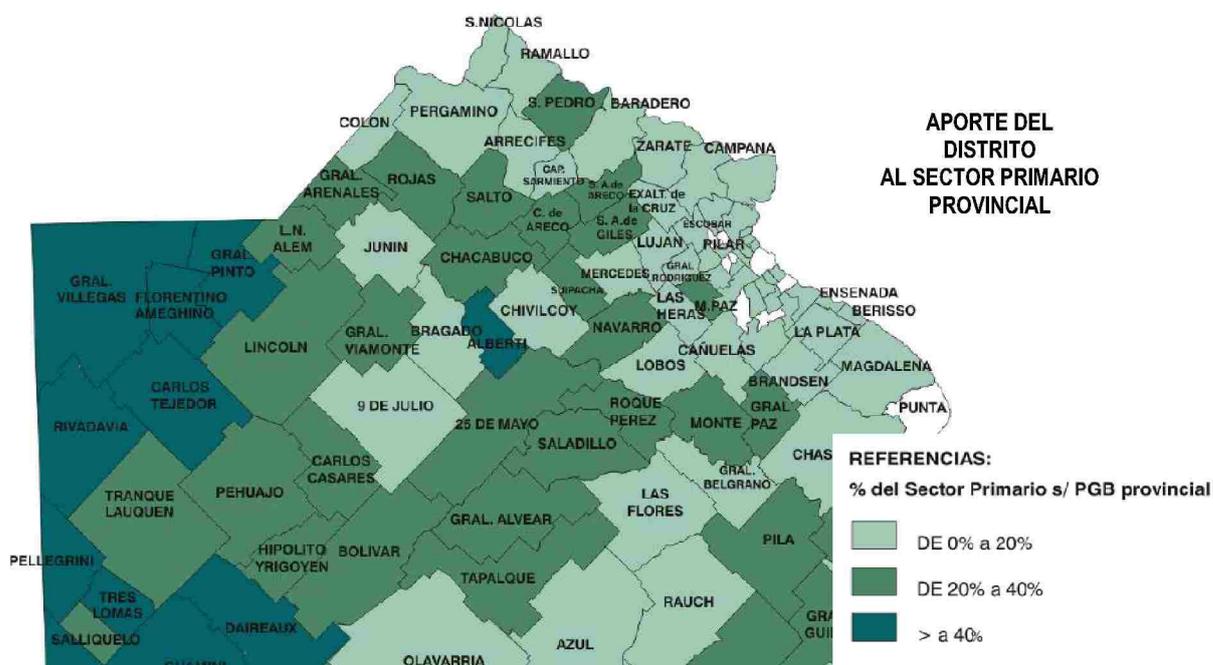
El núcleo de la dinámica del desarrollo de la zona es la actividad primaria, dentro de la cual el 80% lo representa la actividad agrícola, significando casi un tercio de la riqueza generada en el total provincial.

Ligado a esta estructura de producción existe un interesante complejo agroindustrial, principal demandante regional de mano de obra manufacturera, conformado 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:

- Producción frigorífica, de ciclo completo, de matanza de ganado, conservación de carnes y elaboración de fiambres y embutidos, 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;
- Preparados para animales y elaboración de alimentos balanceados con un 20% de la producción provincial, producto de la propia demanda regional;
- 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.



El sector manufacturero está constituido básicamente por actividades tales como la textil, fabricación de maquinaria industrial y agrícola, de muebles, fibras sintéticas y ladrillos.

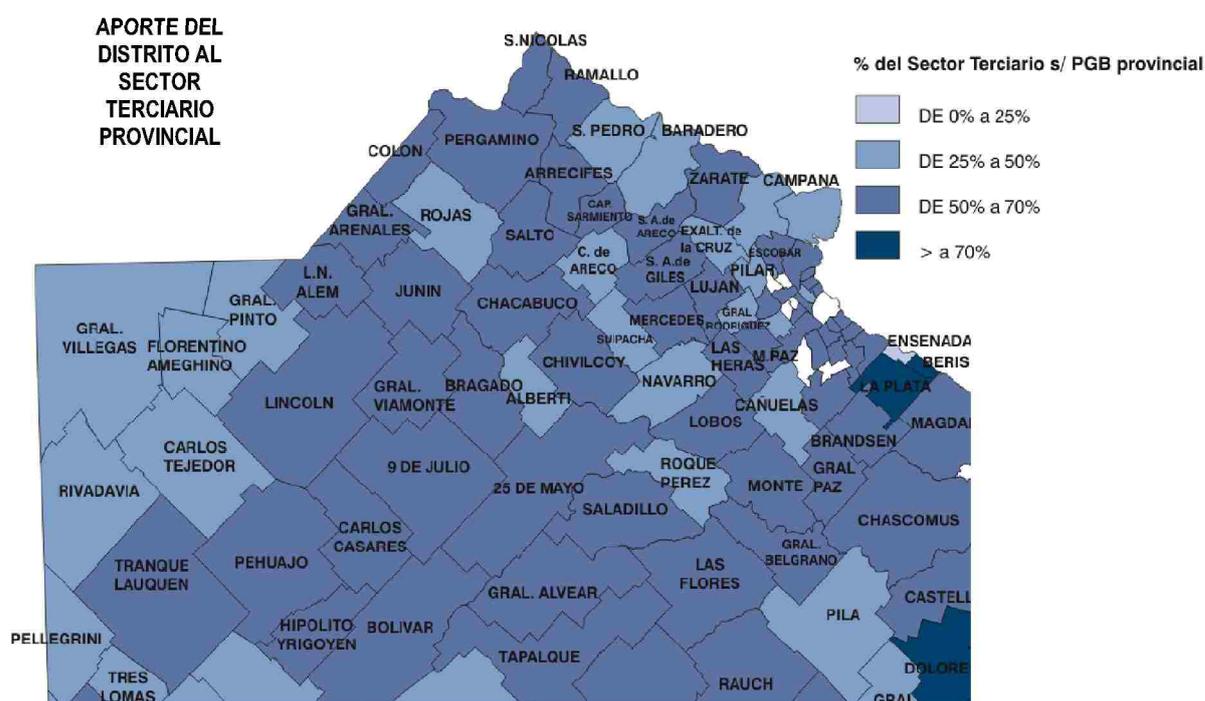
Los sectores productivos, a pesar de la fuerte generación de riqueza que logran en términos comparativos con otros territorios, no consiguen una distribución proporcionada, con una fuerte concentración de la misma y menos aún traducir a ésta en generación de puestos de trabajo, producto de la limitada capacidad de absorción de mano de obra del sector agropecuario, con escasa participación de actividades intensivas y del achicamiento constante del sector manufacturero, a un ritmo aún mayor que el promedio provincial, sin

**una estrategia regional de fijación y captación de aquellos renglones con mayor solidaridad y ventajas comparativas para la economía regional.**

### Servicios Regionales

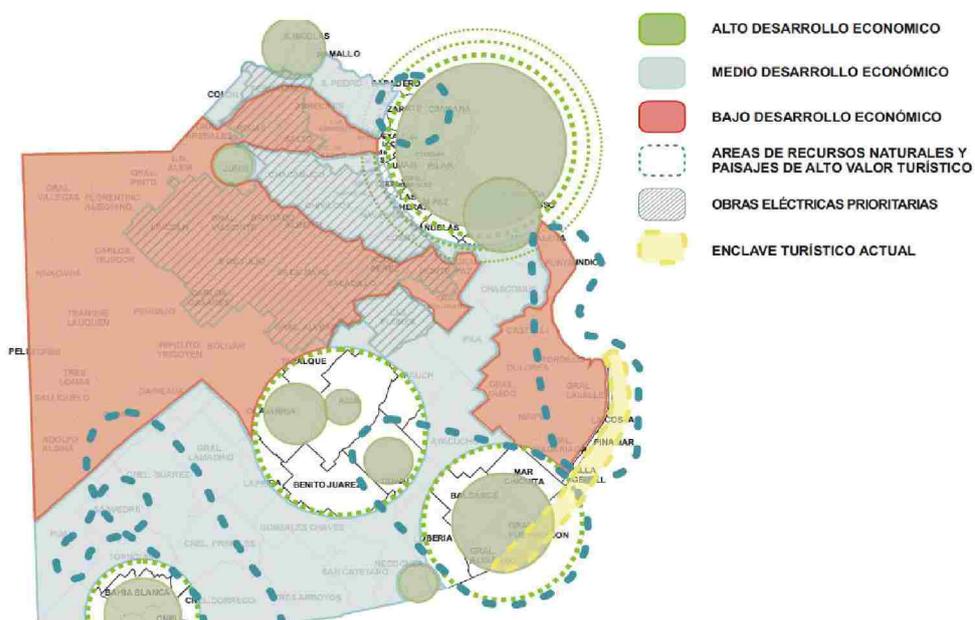
En la región de la Pampa Norteña, de los 18 partidos que la componen cinco de ellos concentran el 60% de sus habitantes, estos son en orden decreciente Pergamino, Junín, Chivilcoy, Mercedes y Chacabuco, que se transforman en mayor o menor medida en núcleos regionales con dinámica propia y un oferta de servicios públicos y privados.

En este sentido, Chacabuco es un territorio provisto de condiciones óptimas para el desarrollo sustentable de su economía, con una estructura productiva esencialmente agro-industrial, destacándose en particular un nivel de industrialización más desarrollado que el del resto de los partidos de la región y una oferta educativa a nivel medio y superior relevante que le da la posibilidad de orientarse hacia una cohesión económica y social planificada, dentro de la cual se subraya la difusión del conocimiento (I+D+i) como fortaleza del municipio y aliado estratégico del desarrollo local en el compromiso de generar fuentes de trabajo. Como fue planteado en el plan Estratégico, se hace necesario entonces, orientar la estrategia de desarrollo económico y social hacia el fomento de sectores que permitan una mayor generación de valor agregado a partir del aprovechamiento de las ventajas comparativas económicas y geográficas de la ciudad, sin descuidar aquellos que impulsan la mayor parte de la actividad y el empleo en la actualidad.



En relación al **grado de industrialización de las pymes**, en el año 2003 se creó a través de la Subsecretaría de Industria del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires, el Programa Distritos Productivos, coordinado por un equipo multidisciplinario que interactúa directamente con empresarios en el territorio desarrollando acciones de sensibilización y organización siguiendo principios de agrupación territorial de actividades sectoriales específicas.

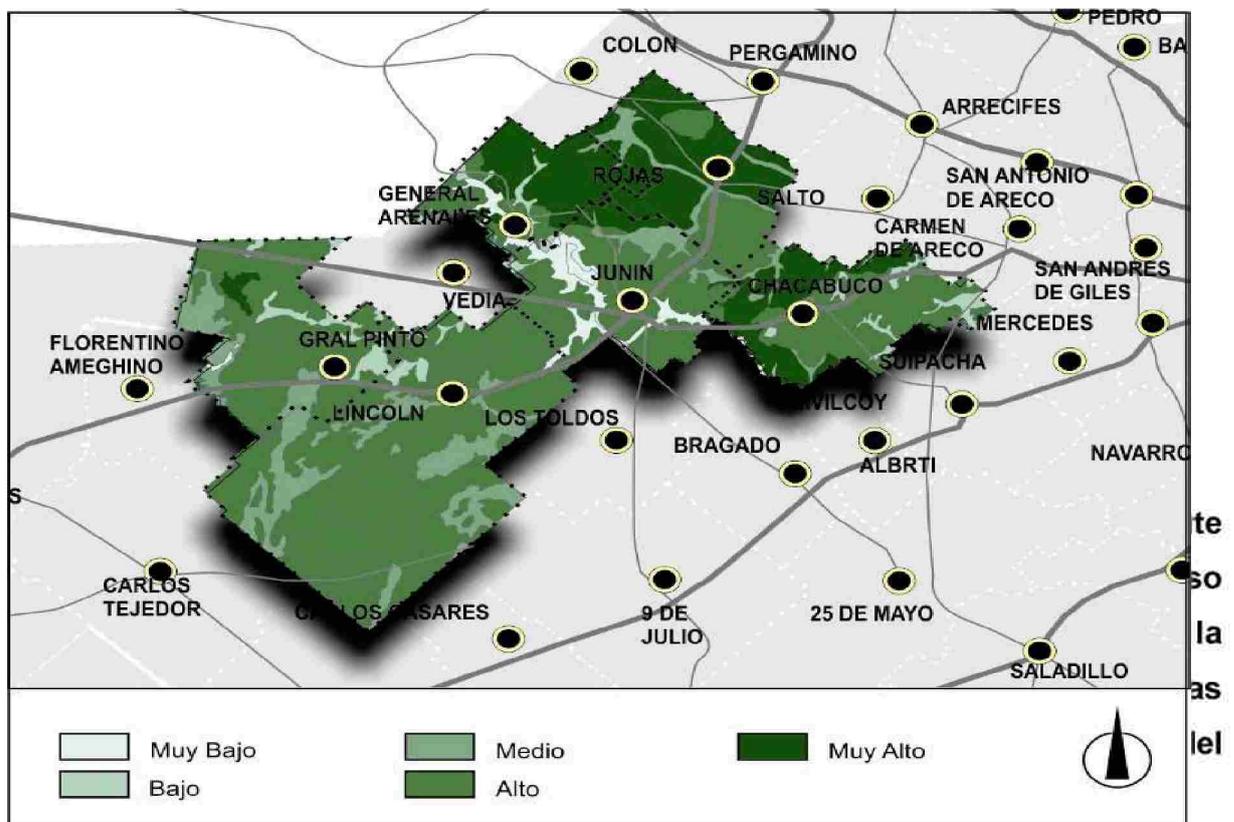
En el actual escenario de competencia caracterizado por la globalización de las actividades económicas y por la modificación de las prácticas tecnológicas y productivas dominantes, los municipios de Junín, Chacabuco, Bragado, entre otros, se encuentran dentro de estos distritos productivos, a través del cual, se ofrecen a las pymes la posibilidad de enfrentar la presión competitiva no en forma aislada sino en interacción con otras, y con el sistema socio-productivo en general; esto conlleva a determinar que los mismos están en vías de una mayor industrialización (Distrito metal mecánico; Distrito de corsetería y lencería de Chacabuco; Distrito confeccionista de Bragado y Junín; Distrito metal mecánico de Junín).



Como ya ha sido expresado, las relaciones económicas productivas que se sustentan en el territorio evidencian una lógica de comportamiento espacial que se corresponde con la estructura de la red urbana. Y por otra parte, surge de la interpretación del PBG Provincial que esta zona sobresale como un polo agropecuario, si bien de menor envergadura, en relación a otros del contexto

provincial, pero sí con la fuerza de ser articulador del área productiva, el sistema portuario y la conexión a Chile; razones importantes para la concreción de obras, especialmente eléctricas, para la expansión de la pampa agro urbana.

Pertenece además al Consorcio Productivo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires (COPRONOBA), institución encargada de generar propuestas productivas asociadas, creada hace más de una década para apuntalar proyectos de desarrollo regional, con dinámica propia que le permite llevar adelante sus actividades más allá de situaciones económicas concretas; con el objetivo constante de continuar con el crecimiento de la región y conseguir verdaderas sociedades entre los municipios para obtener ventajas competitivas.



REGION COPRONOBA - INDICE DE PRODUCTIVIDAD Elaboración DAM UNLP

## El COPRONOBA

El Consorcio Productivo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires, está conformado por los partidos de Junín, Chacabuco, General Arenales, General Pinto, Lincoln y Rojas.

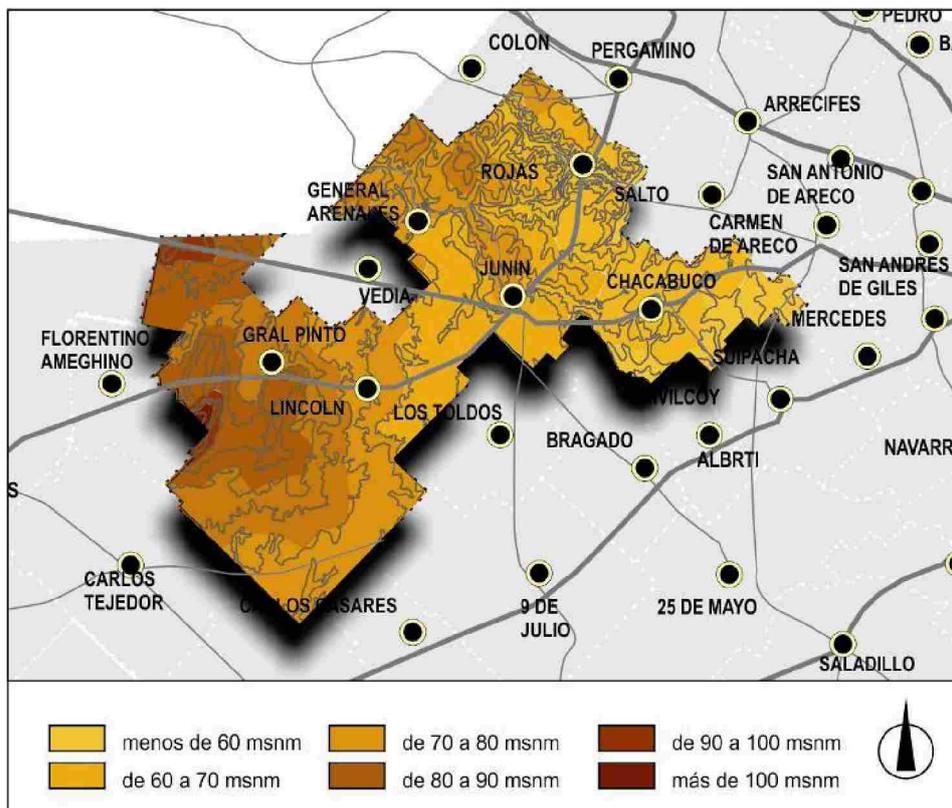
El corredor se extiende a lo Largo de 16.324 Km<sup>2</sup> ubicados en el límite norte de la Provincia de Buenos Aires. El total de población estimado para el conjunto de los

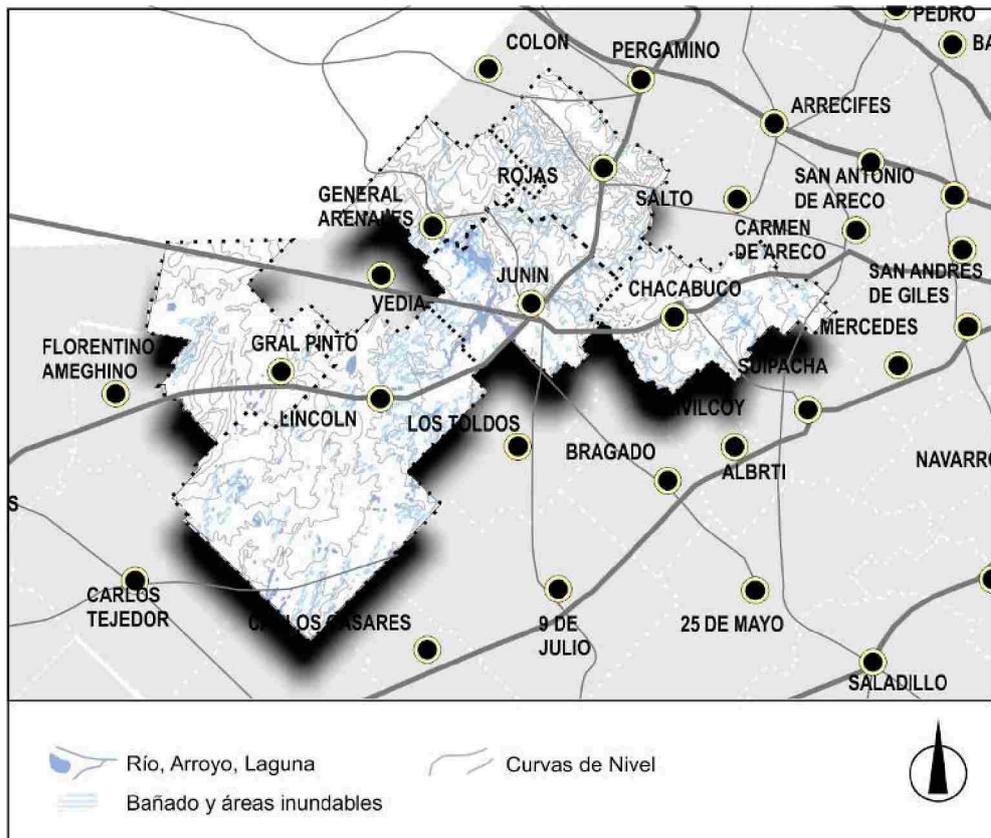
partidos pertenecientes al corredor es de 224.083 (INDEC, CN 2001) (229.752 en 1999). La mayor cantidad de población se observa en el municipio de Junín y la de menor población se halla en General Pinto.

El crecimiento poblacional del COPRONOBA verificado entre 1991 y 2001 es de 5,6%, mientras que la población de la provincia creció algo más del 12 %.

La base económica de la región está conformada por un complejo agroindustrial creciente y articulado, estructurado básicamente en la producción de oleaginosas y semillas gruesas, en la agricultura y en la actividad de invernada en lo que hace a la ganadería. existe además una larga tradición en porcinos; en la actualidad el Programa de Mejoramiento de la Producción Porcina está orientado a maximizar los esfuerzos de pequeños productores a partir de su asociación, mejorar los costos, la comercialización y contar con asistencia técnica específica y constante en manejo y sanidad.

Esta distribución, muestra al COPRONOBA, una región típicamente agraria (cultivo de forrajeras, cereales y en menor medida las oleaginosas). La producción de cereales, representa más del 12 % de la producción cerealera provincial, uno de los consorcios con mayor incidencia, el mayor aporte, se verifica en la producción de maíz; los municipios de Chacabuco y de Rojas, en ese orden, son los mayores productores de maíz del consorcio y General Arenales lo es para el trigo.





REGION COPRONOBA CURVAS DE NIVEL RIOS Y AREAS INUNDABLES

El sector industrial, en lo que se refiere a la fabricación de productos alimenticios, se constituye en la base económica en la mayoría de los partidos del COPRONOBA, a excepción de Chacabuco. Se destacan también la fabricación de las prendas de vestir y la industria de la madera. De la superficie total ocupada, las explotaciones agropecuarias alcanzan a un 63 % en lo que se refiere a la agricultura; el 37 % se destina a otros usos, entre los que se incluyen las pasturas y las superficies y las superficies aptas, pero no utilizadas.

#### Potencialidad Productiva

En la región de destaca como actividad productiva la agricultura, perteneciendo a una región agro ecológica de las mejor dotadas del mundo y con cultivos como la soja, el trigo y el maíz, aporta rindes superiores a los promedios provinciales y nacionales.

Sus principales características se apoyan en:

1. La ganadería vacuna en actividades básicamente de cría e invernada y cría.

2. El nicho productivo que significa la industria del ladrillo, de reconocimiento nacional.
3. La importancia y el crecimiento sistemático de la participación de los cereales y oleaginosas en el PBI agropecuario.
4. La alta participación del sector agropecuario en el PBI.

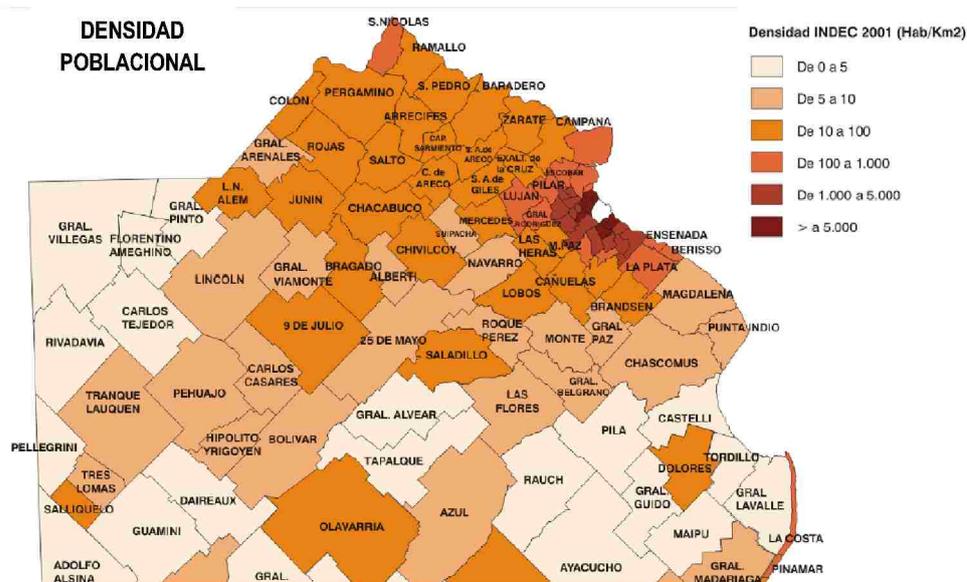


Puede sostenerse que Chacabuco encarna las características de La Pampa Norteña; se destaca por superar los indicadores promedio de accesibilidad, productividad primaria, además de no alcanzar los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y de control que caracterizan regiones vecinas como el Área Metropolitana.

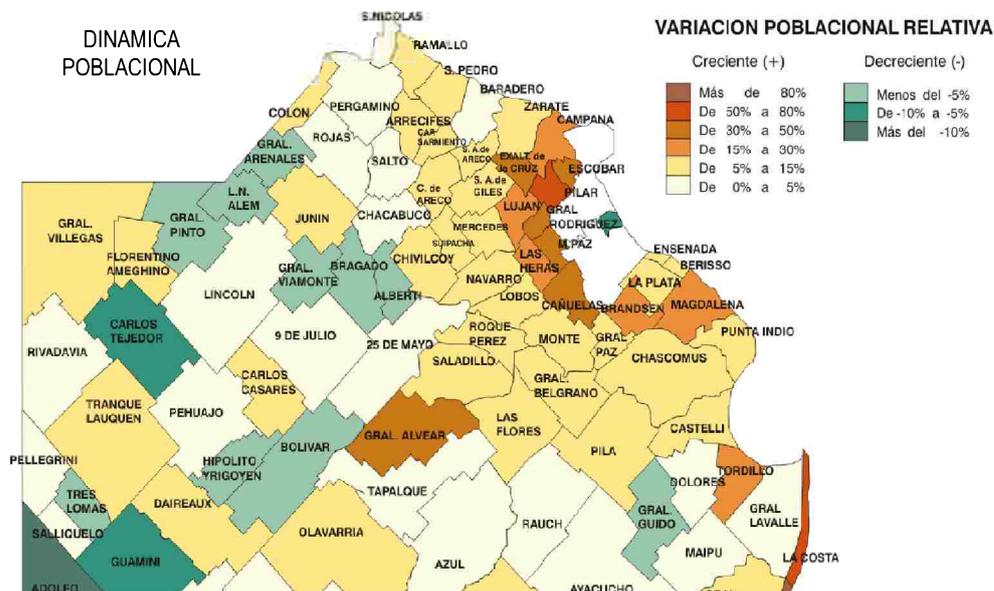
#### I.4. INDICADORES SOCIALES

Los indicadores sociales que pautan niveles básicos de calidad de vida como NBI, mortalidad infantil, delincuencia y déficit habitacional, se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas de la región.

En el contexto provincial el partido posee un valor similar de densidad de hab./km<sup>2</sup> a los partidos del norte bonaerense. Se ubica en el rango medio de 10 a 100 hab./km<sup>2</sup>.



En cuanto a la variación poblacional relativa, si bien se ubica dentro de los partidos considerados con población creciente, se posiciona en el rango más bajo de crecimiento, del 0% al 5%.



La provincia de Buenos Aires, tiene un 96% de población urbana, fuertemente condicionada por 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, perdiendo el 7,6% de incidencia de su población rural en el total de población. En el año 2001 el descenso fue muy marcado, llegando al 3,65% la población rural.

Hacia el interior de los partidos se observa, en general, el mismo desequilibrio en el sistema urbano que en el resto de la provincia, es decir una ciudad cabecera que concentra la mayor cantidad de población seguida en jerarquía por una ciudad o centro con mucha menos población; junto a las ciudades primadas, los partidos que presentan 1 o 2 centros urbanos de más de 2000 habitantes son: Leandro N. Alem, Lincoln, General Arenales y Chacabuco; en todos los casos se presentan localidades con menos de 2000 habitantes, es decir, población rural agrupada, el número varía entre los partidos entre 3 y 4 centros exceptuando Junín y Lincoln que presentan respectivamente 7 y 8 centros con menos de 2000 habitantes.

La Tasa Anual de Crecimiento de la población de Chacabuco, es decir el ritmo promedio de crecimiento anual en el período '80 -'91, fue de un 4.43‰ anual, bastante menor que la de la provincia (14.1‰) y la del país (14.7‰). Si se compara con los partidos limítrofes, se observa que es ligeramente inferior al promedio, siendo Carmen de Areco y Junín los que presentan mayores tasas (12.50 y 9.72‰) y Alberti la menor (-0.04‰).

División Político Administrativa	Tasa de incremento Medio Anual (por mil)		
	1970/80	1980/91	1991/01
	<b>Total Provincia</b>	<b>21,5</b>	<b>14,1</b>
<b>CHACABUCO</b>	<b>7,6</b>	<b>5,7</b>	<b>3,8</b>

Tasa de incremento medio anual (por mil hab.) Años 1970/80/91/2001

Fuente: Censos Nacionales de Población y Vivienda. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

En la comparación provincial, los porcentajes de cada segmento poblacional tienen alguna semejanza, aunque se observa que en la franja de hasta 39 años, Chacabuco tiene una menor proporción de población que la provincia: 57.46% contra 65.52%.

Contrariamente la población de 40 años y más tiene una mayor proporción en Chacabuco que en la provincia: 42.54% contra 34.48%, es decir que existe un 8% 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 19.73% contra el 23.14% de la provincia, lo que estaría indicando procesos emigratorios por trabajo y estudio de ese grupo etario.

El sector en su conjunto presenta un crecimiento promedio bajo, del 6.90‰ anual, valor inferior a los promedios provinciales y nacionales. Otro elemento a considerar es que Chacabuco tiene una proporción de población rural, mayor al valor promedio del sector (24.9% contra 21.8%).

En la comparación con algunos partidos del sur del Área del Salado, vemos que presentan tasas ligeramente más altas, 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.

El indicador de *Necesidades Básicas Insatisfechas* define a los sectores sociales en condiciones de pobreza y es un indicador internacionalmente aceptado. El criterio de inclusión para definir la pobreza es amplio. Una familia es considerada pobre si presenta una sola de las características mencionadas, es decir no satisface los estándares mínimos de satisfacción de sus necesidades básicas.

En el país los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas en 1991 sumaban el 16,5% del total de hogares, es decir 1.410.876 hogares sobre 8.562.875; con un 7,0% de hogares con hacinamiento, un 6,3% de hogares con viviendas inadecuadas, un 3,0% con condiciones sanitarias precarias, un 1,0% con inasistencia escolar y un 2,3% con baja capacidad de subsistencia.

Por su parte, el total de personas en hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas en 1991 alcanzó el 19,9%, es decir 6.427.257 personas sobre el total de población censada en el país en dicho año (32.245.467 habitantes), con un 12,2% de población en condiciones de hacinamiento, un 6,6% de población con indicadores de privación en vivienda, un 3,8% en condiciones sanitarias precarias y un 1,8% con inasistencia escolar.

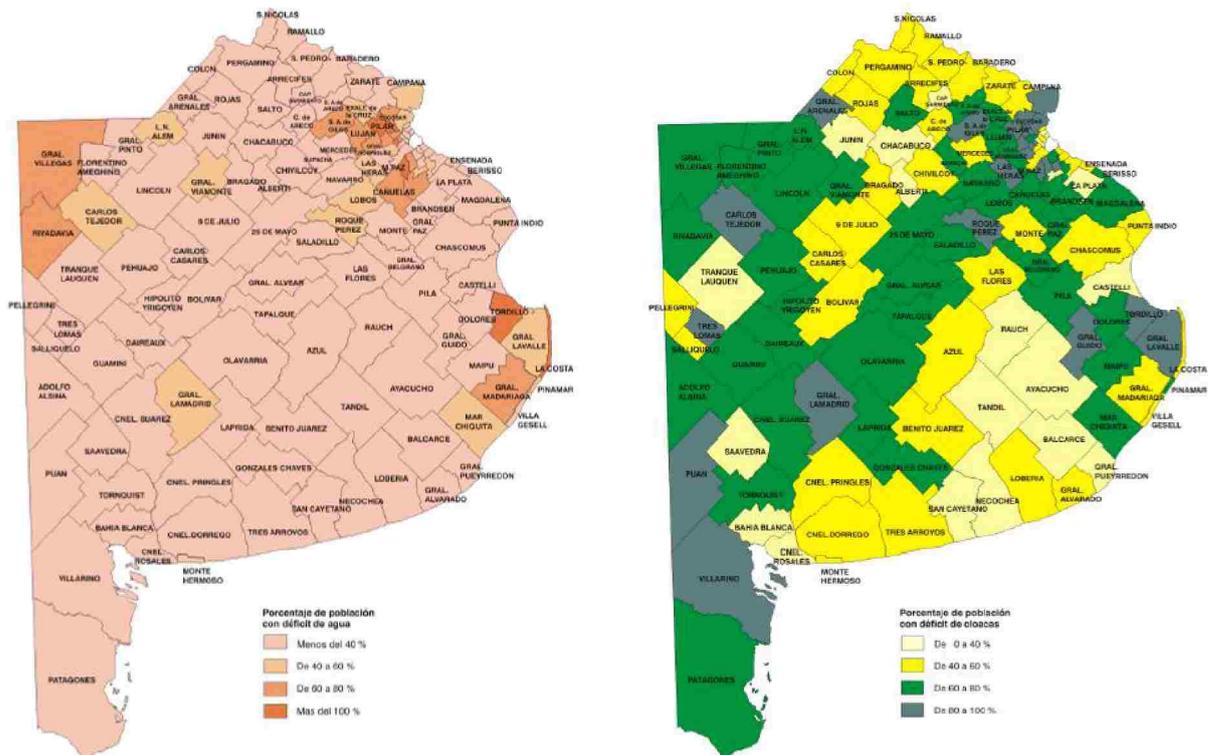
Estas cifras estarían alertando sobre las dificultades presentes en un sector importante de la población vinculadas mayoritariamente con dificultades para acceder a una vivienda adecuada a las necesidades del grupo familiar; fuertemente asociadas con una baja capacidad de subsistencia que obstaculiza la satisfacción de las necesidades básicas. Estos indicadores resultan elementos de significación, a la hora de abordar la problemática de la población con NBI del partido.

El caso de la provincia de Buenos Aires con un 14,7% de sus hogares y un 17,0% de su población con NBI, tiene un marcado contraste entre su interior, donde se concentra 1/3 de la población y el 12,8% de la población con NBI, con niveles

relativamente bajos de extrema pobreza y el Conurbano con 2/3 de la población y el 19,5% de ella con NBI, con altos niveles de pobreza.

En este marco, el partido de Chacabuco, se ubica al igual la casi totalidad de los partidos vecinos, en el rango inferior de porcentaje de población con NBI. En cuanto a la cobertura de servicios, el partido posee en términos generales, buenos niveles de infraestructura.

El porcentaje de población con déficit de agua potable y de cloacas, posiciona al partido en el rango inferior de la provincia.



POBLACION CON DEFICIT DE AGUA POTABLE Y DESAGÜES CLOACALES

En términos generales el partido en relación a los totales provinciales y a sus municipios vecinos, presenta buenos indicadores sociales, pautando un buen nivel de vida de sus habitantes.

En la región que comprende al Partido de Chacabuco, la mayor jerarquía urbana poblacional se encuentra en el partido de Junín con 88.664 habitantes (CN.2001), cifra que la convierte en la única ciudad de la región que puede ser definida como de tamaño intermedio (entre 50.000 y un millón de habitantes); seguida por Chacabuco con 45.445 habitantes, Lincoln con 41.127 y Rojas con 22.842.

En el resto de los partidos las ciudades del COPRONOBA, alcanzan 14.876 hab..

Respecto a la composición de la población, la cantidad global de varones y mujeres es prácticamente la misma con una leve supremacía de mujeres: 50.7% contra 49.3%, con un índice de masculinidad, es decir de cantidad de varones cada 100 mujeres de 97.21, valor inferior a otros partidos, lo que indica una mayor proporcionalidad de mujeres respecto al promedio provincial.

### Necesidades Básicas Insatisfechas (Nbi)

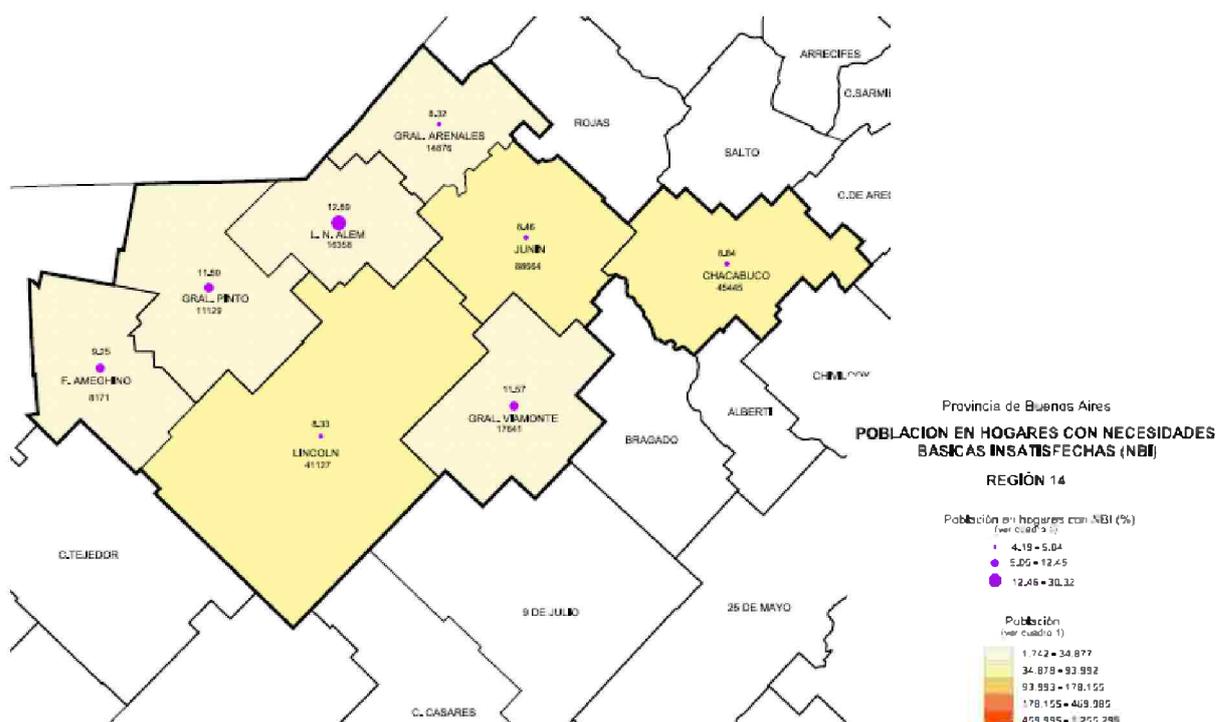
Se observa una considerable disminución tanto en el porcentaje de hogares como de población con NBI que podría estar indicando un mejoramiento en la calidad de vida de la población del partido.

Comparando los porcentajes de Chacabuco correspondientes a 1991, con los nacionales y provinciales, se observa que resultan considerablemente inferiores a los del país, la provincia, el Conurbano y el resto de la provincia.

División Político Administrativa	Total de hogares	Sin Privación	Hogares con privación			
			Total	corrientes	particular	Convergencia
Total Partidos del Interior	1.536.507	66,5	33,5	18,4	6,6	8,6
<b>CHACABUCO</b>	<b>14.195</b>	<b>70,3</b>	<b>29,7</b>	<b>16,8</b>	<b>6,7</b>	<b>6,2</b>

Hogares con privación. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.



Población con NBI del Partido. 2001: 45.103 hab. 8,9 %

Fuente: Censos Nacionales de Población. Dirección Provincial de Estadística.

Los indicadores de privación de mayor participación dentro de los hogares que tienen necesidades básicas insatisfechas son: la baja capacidad de subsistencia y el hacinamiento y la vivienda inadecuada.

División Político Administrativa	Total de hogares	Hogares Sin Privación	Incidencia		
			Total	recursos corrientes	Privación patrimonial
Total Partidos del interior	1.536.507	66,5	33,5	27	15,2
<b>CHACABUCO</b>	<b>14.195</b>	<b>70,3</b>	<b>29,7</b>	<b>23</b>	<b>12,9</b>

Incidencia de la Privación de Recursos Corrientes e Incidencia de la Privación Patrimonial. Año 2001. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

### Situación Ocupacional

Comparando las actividades en las distintas escalas territoriales, se debe considerar que en Chacabuco las cifras responden a datos primarios y actualizados (excepto el dato de la ocupación en el Agro); en el resto de los territorios, no hay información disponible en la totalidad de las desagregaciones que se realizan, por lo que resulta difícil establecer conclusiones precisas; de todos modos servirá para comprender la situación de Chacabuco.

Territorio	Menores de 14 años	PENoA**	Jubilados y Pensionados	Estudiantes	Cuidado del Hogar y otros*
<b>Chacabuco</b>	<b>28,5</b>	<b>29,5</b>	<b>11,2</b>	<b>4,1</b>	<b>14,1</b>
Gran La Plata	23,1	32,7	11,3	9,3	12,1
Gran Bs.As.	27,2	28,4	8,1	6	14,3
Resto Provincia	25	31,2	9,5	5,6	16,1
Provincia	24,2	24,6	7,1	5	12,5

<b>País</b>	<b>28,6</b>	<b>29,2</b>	<b>9,1</b>	<b>6,5</b>	<b>13,6</b>
-------------	-------------	-------------	------------	------------	-------------

Cuadro General Comparativo de Población Económicamente Activa (en %). FUENTE: INDEC (EPH), Octubre 2001 -Censo de Población 1991-Censo Económico 1994, Censo Municipal 2001 - proyecciones y estimaciones propias<sup>25</sup>.

A partir del Censo Municipal de 2001 y haciendo la salvedad que la precisión absoluta de las cifras es imposible dado la obvia dinámica propia de las actividades, a partir de la información surgida de distintos relevamientos y consultas, como así también de encuestas y censos económicos y poblacionales nacionales, provinciales y locales; intentaremos realizar una aproximación a algunos aspectos vinculados con la situación ocupacional del partido de Chacabuco. La Población Económicamente no Activa (29,5%, es decir unas 13.836 personas), presenta un porcentaje que se ubica en el orden de los territorios analizados.

El porcentaje de los jubilados y pensionados 11,2% (1.500 personas aproximadamente) está en el orden del Gran La Plata (11,3%) y superior al de los demás territorios analizados; aspecto que remarca aún más lo señalado en el respectivo capítulo de "DIMENSION SOCIAL" respecto a que el partido posee una pirámide etaria envejecida. Las personas que se dedican a estudiar suman el 4,1% (unas 500 personas aproximadamente), valor inferior al del Gran La Plata y que se ubica en el orden del resto. Las personas a cargo del cuidado del hogar, en general amas de casa, alcanzan al 14,1% (1900 personas aproximadamente), porcentaje en el orden de los demás territorios analizados. Para el cálculo de la Población Económicamente Activa del partido se tomó la EPH-Oct.2001 en un 42%, resultando 19.699 personas pertenecientes a la PEA.

<sup>25</sup> El análisis se realiza a fin de establecer una comparación entre diversas escalas territoriales (municipio, provincia, GBA, país). Sólo en el caso local se dispone de información actualizada; en el resto de los territorios se utilizan las últimas cifras oficiales, lo que constituye un acercamiento general, ya que estos últimos valores no en todos los casos son actuales. \*El % de la PEA para Chacabuco se ha estimado sobre valores de la EPH- oct. 2001, lo que arroja como resultado un total de 19.699 personas pertenecientes a la PEA. \* El % de la PEA "Resto de la Provincia" se asimila al promedio de los 3 aglomerados de la provincia (Bahía Blanca, Región Capital y Gran Mar del Plata). El % de la PEA de la Provincia se obtiene de la combinación del promedio de los 3 aglomerados de la provincia y los Partidos del Conurbano (1/3 y 2/3 respectivamente), de acuerdo a cifras estimadas sobre datos censales del INDEC). Los % del País sólo consideran a 28 aglomerados urbanos. A los efectos de circunscribir el análisis a las grandes áreas provinciales, el Gran Buenos Aires no incluye Capital Federal. Censo Nacional Agropecuario 1986. \* El % de desocupación se calculó sobre el dato del censo municipal sobre el área urbana (3.330 personas). La desocupación/subocupación en el interior de la provincia se asimila al promedio de los 3 aglomerados de la provincia. En la provincia se estima dando 2/3 a los Partidos del Conurbano y 1/3 al promedio de los aglomerados de la provincia. La desocupación comprende globalmente a demandantes y no demandantes de más trabajo. La subocupación se distribuye en las distintas formas de ocupación. \* \*\*El valor absoluto de PEnoA considerado para Chacabuco se calculó sobre la población total en 2001 (46.904 personas) y las proporciones correspondientes al CNPV 1991 y proyecciones propias.

El comercio y los servicios comerciales aportan el 23,3% a la PEA (4.598 personas), valor superior al del Gran Bs. As., Provincia y País, al del Resto de la Provincia y al del Gran La Plata. Este sector genera el 36,6% de los puestos de trabajo

El sector de los servicios públicos y otros servicios formales nuclea al 18,7% de la PEA (3.680 personas), cifra inferior a los valores registrados en los demás territorios analizados. Este sector genera el 29,3% de los puestos de trabajo.

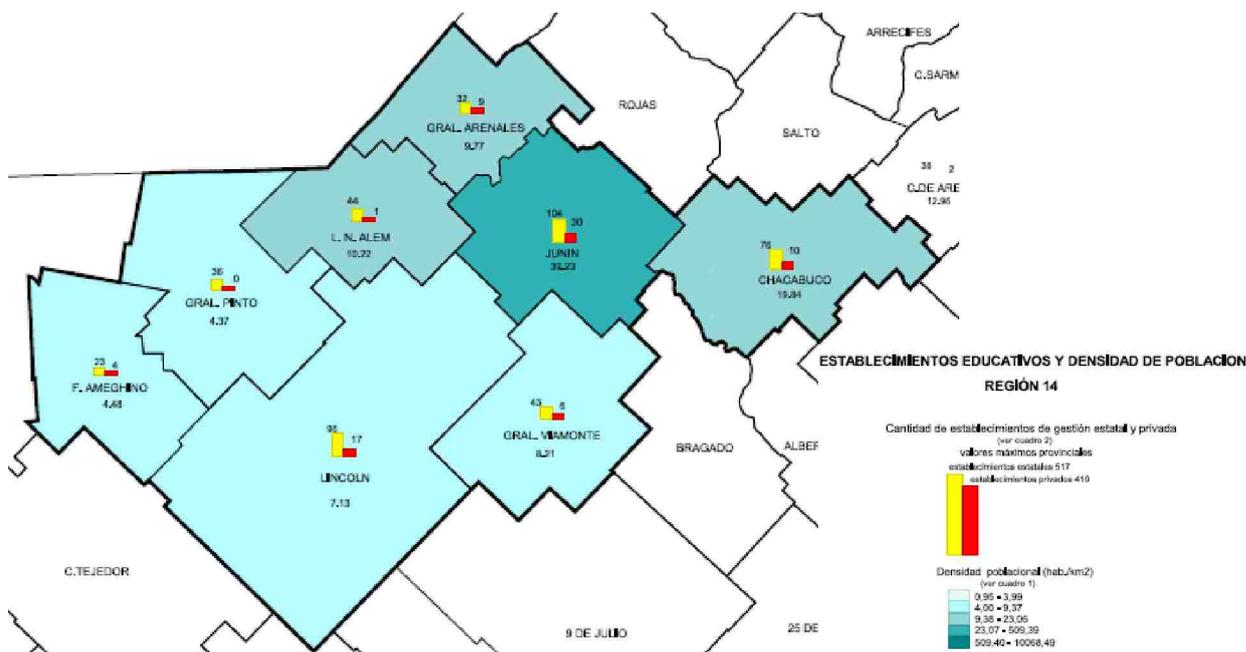
En cuanto a la desocupación el análisis sobre la población del partido arroja un porcentaje del 16,9% que representa a 3.330 personas desocupadas, es necesario aclarar que el relevamiento 2001 ha sido sobre la población urbana. Este valor local es inferior al de los demás territorios analizados, sin embargo su magnitud marca una situación preocupante.

### Educación

El distrito de Chacabuco, pertenece a la Región Educativa 14, junto a los partidos de: Florentino Ameghino, General Arenales, General Pinto, General Viamonte, Junín, Leandro N. Alem y Lincoln.

En relación al nivel de educación alcanzado por la población adulta, los valores más altos, tanto en la franja de varones como de mujeres, se presentan en el grupo caracterizado por tener primaria completa y secundaria incompleta, siendo este mismo grupo el que se destaca a nivel de la provincia.

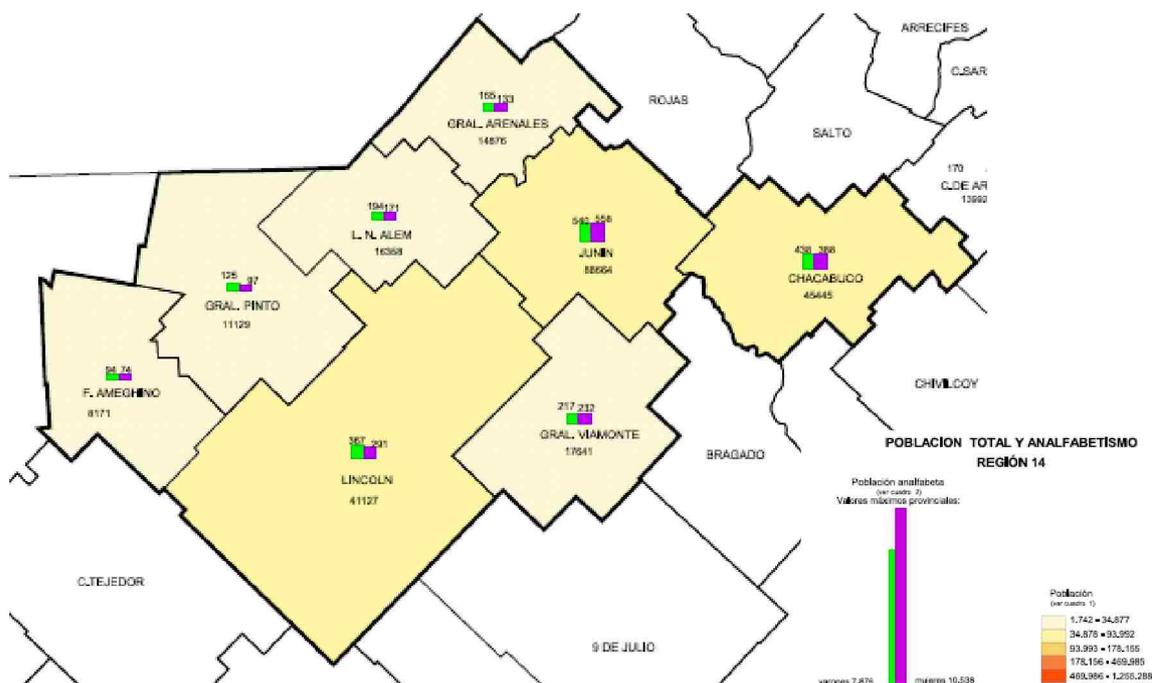
Dentro de éste grupo la región presenta valores superiores a los provinciales. Cabe destacar que los valores más altos se encuentran en la franja de varones de 25 a 49 y de 50 a 69 años de edad. Se destaca para el grupo caracterizado por tener secundaria completa y superior incompleta, la presencia de valores inferiores a los provinciales; y para el grupo caracterizado como superior completa, la franja de mujeres entre 25 a 49 años de edad con los valores más altos para el grupo, y superiores a la media provincial.



Fuente: Dirección de Planeamiento y Evaluación de la Calidad Educativa Dirección General de Cultura y Educación. Provincia de Buenos Aires.

Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

La tasa de analfabetismo regional asciende a 1,99%, valor similar a la media provincial. Viamonte presenta el valor más alto (3,03%) superior al valor regional y provincial en números absolutos, la región muestra unas 4.000 personas aproximadamente en estas condiciones, de ellas, el 52,4% recae en la población masculina, pero Junín que registra el porcentaje más bajo de la región, en cantidad de personas, dado que es el centro más poblado de la región, registra los guarismos más elevados: 1.098 personas.



Fuente: Dirección de Planeamiento y Evaluación de la Calidad Educativa Dirección General de Cultura y Educación. Provincia de Buenos Aires.

Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

Según datos recopilados de la Dirección de Planeamiento y Evaluación de la Calidad Educativa, de la Dirección General de Cultura y Educación de la provincia de Buenos Aires, el total de repitentes por municipio en el período entre 2001 y 2005 del nivel polimodal tuvo un marcado crecimiento en el año 2003, luego descendió y se ha mantenido constante.



Fuente: Dirección de Planeamiento y Evaluación de la Calidad Educativa Dirección General de Cultura y Educación. Provincia de Buenos Aires. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

El Sistema Educativo en la Región presenta establecimientos de gestión estatal y privada, en los niveles Inicial, EGB, Polimodal y Superior en todos los partidos, destacándose que en el partido de Junín está en proyecto la creación de una Universidad Nacional.

La educación no común, con establecimientos de Educación Especial, Artística, Adultos y Formación Profesional, Centros de Educación Física y Centros Educativos Complementarios, se registran en todos los partidos de la región, mayoritariamente dichos establecimientos son de gestión estatal, sólo Lincoln registra un Centro de Educación Complementaria de gestión privada. Chacabuco, F. Ameghino, G. Arenales, G. Pinto, G. Viamonte y L. N. Alem no muestran establecimientos de Educación Artística y F. Ameghino, además, no tiene Centros de Educación Complementaria.

Los valores de porcentajes de repitentes de la región a la que pertenece el partido de Chacabuco oscilan de manera disímil entre municipios. El partido de Chacabuco se asemeja en sus valores a los porcentajes de la provincia de Buenos Aires.

## EL PARTIDO

---

### II.1. CARACTERIZACION DEL MEDIO URBANO PERIURBANO Y RURAL

La distribución de la población en el territorio del Partido, muestra que la ciudad cabecera compromete al 75 % del total de la población y el resto se distribuye en distintas zonas que se identifican del siguiente modo:

1. *Zona Noroeste* (unas 22.146 has.) predominan los establecimientos pequeños, particularmente los del rango menor con algunos establecimientos medianos localizados en el extremo oeste del sector. Su suelo es de excelente productividad, con preponderancia de explotaciones agrícolas y buena accesibilidad, ya que cuenta con la RP N° 30 (pavimentada), que vincula al territorio con la RN N° 188.

2. *Zona Centro Norte* (unas 23.132 has.), predominan las explotaciones pequeñas, con algunas medianas y grandes localizadas sobre el área Este del sector. El área se encuentra surcada por la RN N° 191 y las RN N° 7 y RP N° 30, y definen los límites del sector al SE y SO respectivamente hecho que le otorga muy buena accesibilidad. Su población posee la particularidad de presentar tasa de crecimiento poblacional positiva. El territorio no cuenta con localidades urbanas y presenta sectores de excelente y buena productividad.

3. *Zona Noreste* (unas 29.717 has.) predominan en la ocupación del sector los establecimientos medianos y grandes. Cuenta con un suelo de aceptable productividad, con buena accesibilidad gracias a la presencia de la RN N° 7, además del ramal del corredor ferroviario con destino a Mendoza (Línea Buenos Aires al Pacífico) y un tramo del FFCC General Belgrano que cruza al norte del sector con la estación Los Ángeles.

4. *Zona Este* (unas 33.764 has.) se alternan en la ocupación del sector establecimientos medianos y grandes con otros sectores más subdivididos en relativo equilibrio. Su suelo es de aceptable productividad, predominando las explotaciones agrícola-ganaderas. El sector presenta una muy buena accesibilidad debido a la presencia del corredor ferroviario con destino a Mendoza (Línea Buenos

Aires al Pacífico) y las rutas provinciales RP N° 42, RP N° 32 y RP N° 51 que conectan el partido en sentido E-O y N-S. El territorio también cuenta con la localidad de Castilla en el extremo Este del sector y la localidad de Rawson.

5. *Zona Sudeste* (unas 37.016 has.) siendo el sector más extenso del partido en superficie tiene un predominio de establecimientos medianos y grandes que se localizan al noreste y una mayor subdivisión del suelo en la proximidad a la cabecera y a la RP N° 30; su suelo de productividad similar a los anteriores, presenta una buena accesibilidad, ya que se encuentra surcado por el corredor ferroviario con destino a Mendoza y las rutas RP N° 42, RP N° 30 y la RN N° 7, en el límite NO del sector. No cuenta con localidades urbanas en su territorio.

6. *Zona Centro* (unas 13.734 has.) es el sector que rodea la ciudad cabecera, por lo tanto presenta la mayor subdivisión del suelo del partido, presentando este buen nivel de productividad. Predominan explotaciones de tipo intensivo y presenta muy buena accesibilidad debido a la presencia del corredor ferroviario con destino a Mendoza y la RP N° 42, y la RN N° 7; presenta la mayor densidad de población rural del partido debido a su importante subdivisión y a la cercanía con Chacabuco, cuenta con la localidad de Cucha Cucha en su territorio.

7. *Zona Oeste* (unas 21.977 has.) predominan las explotaciones pequeñas, con algunas medianas. Su suelo es de excelente y buena productividad, con buena accesibilidad debido a la presencia del corredor ferroviario con destino a Mendoza y la RN N° 7. Cuenta con la localidad de O'Higgins en su territorio y con la particularidad de ser el segundo sector rural con tasa de crecimiento poblacional positiva.

8. *Zona Sudoeste* (unas 20.208 has.) predominan las explotaciones pequeñas con algunas medianas y grandes en el extremo sur del sector; su suelo es de excelente productividad, y presenta una buena accesibilidad, ya que es atravesado por la RP N° 42, un ramal del ferrocarril General San Martín que pasa por el límite oeste del sector. No cuenta con localidades urbanas en su territorio.

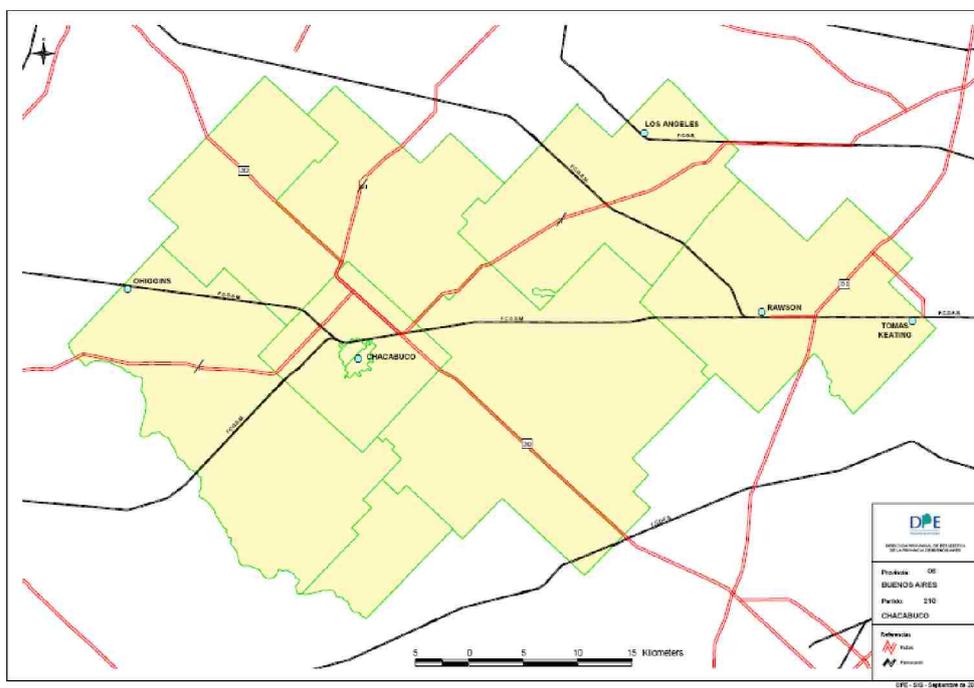
9. *Zona Sur* (unas 9.458 has.) es el sector rural de menor superficie del partido y predominan en el mismo los establecimientos pequeños de excelente productividad. Presenta una aceptable accesibilidad por la cercanía de la RP N° 42 y el ramal del FFCC General Sarmiento que pasan adyacentes al extremo SO del sector. Presenta menor densidad población que casos anteriores, siendo el sector rural más despoblado. No cuenta con localidades urbanas en su territorio.

10. *Zona Centro sudeste* (unas 17.875 has.) predominan los establecimientos pequeños, identificándose solo dos grandes. Su suelo reconoce sectores de excelente y muy buena productividad. Presenta una buena accesibilidad, ya que las RP N° 30 y RP N° 42 definen los límites NE y NO del sector; cuenta con la presencia del ramal del FF CC General Sarmiento que cruza el extremo sur del sector. Presenta la mayor densidad de población rural del partido luego del sector que rodea la cabecera y no cuenta con localidades urbanas en su territorio.

A partir de estos datos, se verifica que la población rural del partido denota una buena distribución territorial con mayor concentración en el centro y en los alrededores de la ciudad cabecera.

### Servicios Básicos

En cuanto al indicador de disponibilidad de servicios básicos, puede decirse que el 88,82% de los hogares del Partido tiene disponibilidad de agua corriente y el 97,55% posee energía eléctrica de red, mientras que según información aportada por el municipio el 70% de los hogares dispone de gas de red -según el Censo 2001 ese valor no alcanzaba el 60%-.



El 83,26% de los hogares poseía alumbrado público y según los datos del municipio, se han iluminado de un tiempo a esta parte 100 cuadras más. El 66,48 % contaba con pavimentos, y la gestión actual contabiliza más del 70% pavimentado con cordón cuneta incorporando las obras realizadas desde el 2004.

La recolección de residuos alcanza casi toda el área urbana, y se considera prioritario desde la gestión, proyectar una planta de tratamiento integral de residuos sólidos urbanos y un relleno sanitario.

Del total de la Población en Hogares, 45101 habitantes por Servicio Sanitario en el Partido de Chacabuco, se observa que 28532 habitantes poseen inodoro con descarga de agua y desagüe a red pública; 6858 habitantes poseen inodoro con descarga de agua y desagüe a cámara séptica y pozo ciego; 5641 habitantes poseen inodoro con descarga de agua y desagüe a pozo ciego u hoyo a excavación en la tierra y 4070 personas poseen inodoro sin descarga de agua o sin inodoro.

En la tabla siguiente se discrimina la provisión y procedencia del agua para beber y cocinar para el partido de Chacabuco, según sea por cañería dentro de la vivienda, fuera de la vivienda pero dentro del terreno y fuera del terreno.

En síntesis, se verifica como la mayor fortaleza del tema de servicios de infraestructura, la buena cobertura que poseen las áreas urbanas del partido, tanto la ciudad de Chacabuco como las Localidades del mismo.

Los servicios básicos en la ciudad de Chacabuco, agua de red, gas natural, energía eléctrica y cloacas, alcanzan valores aceptables para garantizar una calidad de vida de alto nivel.

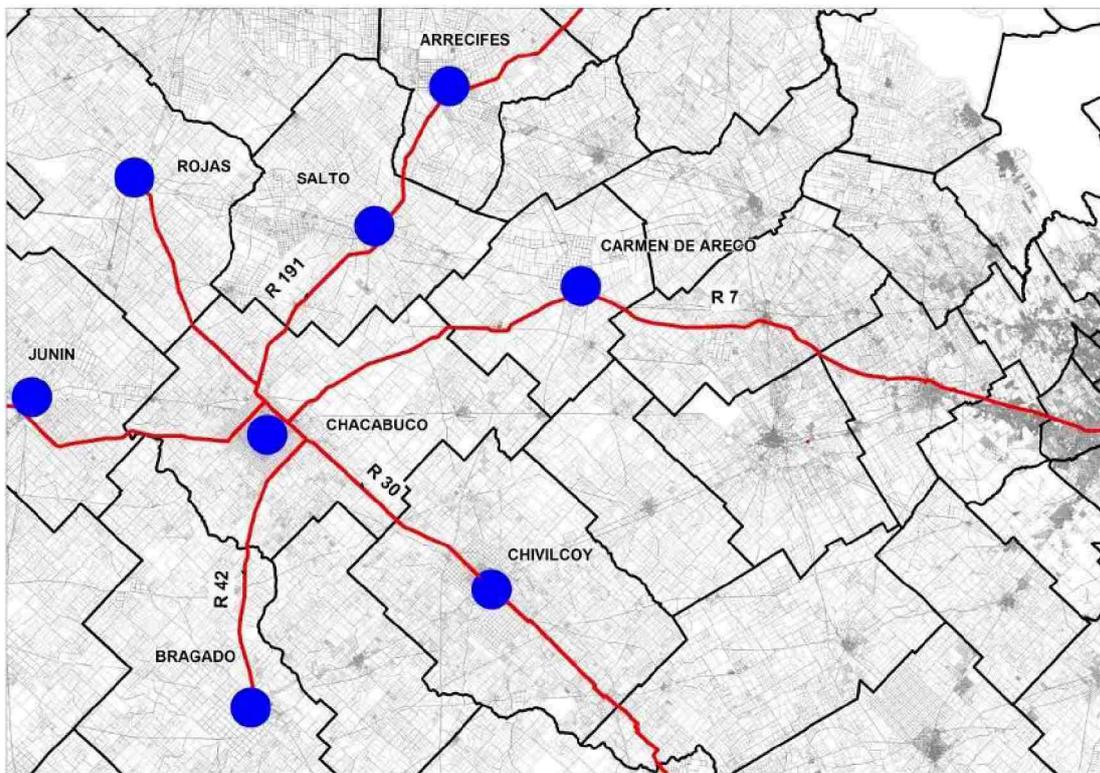
Se observa además la cantidad de obras ejecutadas y en proyecto desde la gestión municipal, en los temas planteados y en la temática de gestión de residuos sólidos urbanos.

### Infraestructura de Transporte

Para el caso específico del Partido de Chacabuco, se observa buena accesibilidad y conectividad del partido por:

1. La RN 7, primer eje carretero troncal estructurante del Partido que se desarrolla en sentido este-oeste, la cual conecta a la población de este municipio, con su ciudad cabecera, Chacabuco, y con los partidos de Junín hacia el Oeste y Carmen de Areco hacia el este. Constituye además una de las principales vías que conforma el sistema carretero hacia la Capital Federal.

1. Fuente: Dirección Provincial de estadística. Plano del Partido y sus Localidades.
2. La RP 30, segundo eje carretero, perpendicular al anterior, la cual enlaza, hacia el sureste del partido, la ciudad de Chacabuco con Chivilcoy.
3. La RN 191, en su tercio norte, (que articula a la ruta provincial 30) vincula hacia el norte provincial con las ciudades cabeceras de Salto y Arrecifes.
4. La RP 32, atraviesa el partido en su lado este, conectando la ciudad de Salto en el partido del mismo nombre con el partido de Chivilcoy en sentido norte-sur.



Dicha premisa se garantiza por la buena accesibilidad y conectividad del partido a través de un eje carretero troncal que se desarrolla en sentido este-oeste, y conecta la población de este municipio, con su ciudad cabecera, Chacabuco, y con los partidos de Junín hacia el Oeste y Carmen de Areco hacia el este. Constituye además una de las principales vías que conforma el sistema carretero hacia la Capital Federal.

Perpendicular al anterior, un subsistema conformado por rutas provinciales vincula las ciudades de los partidos aledaños, el sistema de caminos principales y

secundarios articula además todas las localidades del partido, conformando una malla homogénea que permite una buena accesibilidad a las explotaciones agropecuarias.

En tal sentido, las localidades de San Patricio, Membrillar, G. Villafañe y Rawson, están ubicadas en las proximidades de la RP 30, y por ésta al sistema viario principal y a la ciudad cabecera de partido.



Contexto Local

## II.2. INDICADORES SOCIALES

### Población

En el partido de Chacabuco, la población censada como urbana era del 76% en 1980, del 83.05% en 1991, y en el año 2001 esta población urbana asciende 81,73%. Mostrando una contradicción con los totales provinciales, por marcar un leve aumento de población rural.

El Partido de Chacabuco, según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001 registra una población de 45.445 habitantes, de los cuales 37.142 habitantes corresponden a la población urbana, 2.235 habitantes a la población rural agrupada y 6.068 a la rural dispersa (ver cuadro 1).

Según los datos de las estimaciones de población total por departamento y año calendario Período 2001-2010 N° 34 de la serie de análisis demográfico del INDEC, la población total estimada al 30 de junio del 2010 para el partido de Chacabuco ascendería a 47752 habitantes.

	<b>Población</b>			
	<b>Total</b>	<b>Varones</b>	<b>Mujeres</b>	
Total Provincia	Urbana	13.322.820	6.455.979	6.866.841
	Rural agrupada	204.003	102.827	101.176
	Rural dispersa	300.380	167.073	133.307
<b>CHACABUCO</b>	Urbana	<b>37.142</b>	17.791	19.351
	Rural agrupada	<b>2.235</b>	1.084	1.151
	Rural dispersa	<b>6.068</b>	3.262	2.806

Población urbana y rural (agrupada y dispersa), por sexo. Año 2001.

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Dirección Provincial de Estadística.

Elaboración propia. DAM. UNLP.

Si se realiza un análisis en los períodos fundacionales, de consolidación y de expansión, se pueden leer las épocas de crecimiento y de estancamiento, por la evolución de su población.

1. *Fase fundacional: 1750 -1880*, se obtiene el primer registro poblacional, que data de 1869, contando el partido con 6234 habitantes.

2. *Fase modernización y expansión: 1880 -1930*; a partir de 1880, la ciudad cabecera del partido afronta un proceso de acelerada transformación, que gravitará significativamente en su estructura económica, social y urbana. El Ferrocarril, (1884), contribuye a la consolidación y crecimiento del pueblo y su entorno rural.

El censo de 1895 denota un importante incremento de la población llegando a 15.692 habitantes, con una tasa de crecimiento del 36.1%, una de las más altas de la región.

El avance de las comunicaciones consolida la estructura territorial del partido y se mantiene el crecimiento sostenido de la población; el censo de 1914 da para el partido 30.357 habitantes.

3. *Fase de desarrollo: 1930-1960*: El crecimiento basado en el sector externo termina con la depresión del 30, la desaparición de los mercados para las exportaciones argentinas, la caída de los precios y la crisis del modelo agro exportador que,

favorece el inicio del período de sustitución de importaciones de bienes industriales. El proceso de radicación industrial orientado a las grandes ciudades se ve acompañado por el impacto del transporte automotor, favorecido por la extensión de la infraestructura de redes de carreteras pavimentadas. La red caminera (1929 – 1945) produjo la significativa transformación de los patrones de accesibilidad y conectividad regional; la caída del sistema ferroviario motivada por los cambios tecnológicos y de trazados y la progresiva sustitución en beneficio de la red caminera, dan origen a la declinación de la estructura territorial demasiado dependiente de las redes del ferrocarril y sus radios de prestación y servicio.

En este contexto los datos censales de 1947, indican una población de 35.759, y en 1960 de 37.079 los hab., parámetros que demuestran una desaceleración considerable del ritmo de crecimiento poblacional, acompañado por un crecimiento diferencial de la población urbana frente a la rural. El período se caracteriza por un acelerado proceso de urbanización y concentración selectiva de la población, siendo el motor básico del proceso de urbanización, la migración interna.

*4. Fase de estabilización: 1960-2000:* La presencia de significativos cambios en las variables regionales nacionales e internacionales incide fuertemente en este período determinando importantes fluctuaciones en su desarrollo. Los censos nacionales de las últimas décadas arrojan 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 interrupción de los servicios ferroviarios y 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.

En la década siguiente se continua la tendencia de crecimiento poblacional iniciada en 1960 pero con tasas bastante inferiores a las tasas de crecimiento vegetativo, lo que indica expulsión de población.

En el año 2001, se observa una leve recuperación del ritmo de crecimiento 6.49% anual, aún por debajo del ritmo de crecimiento vegetativo del partido, con un incremento diferencial de la población urbana, en particular en la ciudad cabecera, que crece con valores cercanos al 15.81% anual, a un ritmo mayor que el período ínter censal anterior.

El campo y las localidades del partido o están congeladas en su crecimiento como O'Higgins, o decrecen con ritmos variables, proceso constante para Cucha Cucha y mñas acentuado en el último periodo ínter censal para la localidad de Castilla, con una tasa de crecimiento negativa.

Analizando los Censos oficiales, se verifica el mismo proceso que soporta el país desde el siglo pasado, al comienzo del mismo la población urbana era el 37,4% del total, y al final superaba el 88,4%.

En general las proyecciones para el 2010 sitúan la población urbana en el 92,6% del total, acentuando el proceso descripto precedentemente.

	Año					
	1991			2001		
	Población	Superficie en km <sup>2</sup>	Densidad hab/km <sup>2</sup>	Población	Superficie en km <sup>2</sup>	Densidad hab/km <sup>2</sup>
Total	12.594.974	307.571	40,9	13.827.203	307.571	45,0
Provincia						
<b>CHACABUCO</b>	43.650	2.290	19,1	<b>45.445</b>	<b>2.290</b>	<b>19,8</b>

Comparación de población total, superficie y densidad de población para el total de la Provincia de Bs. As. en el periodo inter censal 1991 y 2001, comparado con el Municipio de Chacabuco. Fuente: Censos Nacionales de Población. Dirección Provincial de Estadística. Elaboración propia. DAM. UNLP.

Los datos estadísticos, que se informan en este documento, en general abarcan hasta el año 2001. A partir de esta fecha, se establecen proyecciones, o serán incorporados datos precisos a partir de la información que brinde el municipio de Chacabuco.

Se observa una paridad con leves oscilaciones en la pirámide de edades, con predominio de los varones de 0 a 24 años, con valores prácticamente equivalentes entre los 25 y los 49 años aunque con algunas oscilaciones y con predominio de las mujeres en los demás estratos, acentuándose la diferencia después de los 65 años.

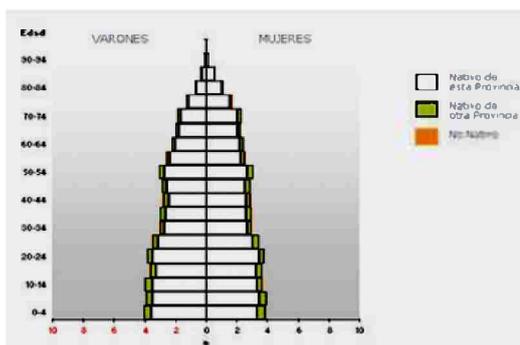
Con respecto a los jefes de hogar según sexo, según datos del Censo Nacional del 2001, se observa que en general el porcentaje es similar entre las localidades del partido, alcanzando el máximo valor de varones Jefe de Hogar en la zona rural, con el 89,54%, luego en Castilla, con el 74,04%, seguido por Chacabuco y O'Higgins, con el 73,90% y el 73,33% respectivamente y, finalmente, Los Ángeles con el 71,42% y Rawson con el 71,29%.

Localidad	Total	Varones	Mujeres
Castilla	289	214	75
Chacabuco	10.930	8.078	2.852
Los Angeles	21	15	6
O'Higgins	465	341	124
Rawson	721	514	207
Zona rural	1.769	1.584	185
<b>Total Chacabuco</b>	<b>14.195</b>	<b>10.746</b>	<b>3.449</b>

Jefes de hogar según sexo por localidad. Partido de Chacabuco. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

Respecto al *origen de la población*, en Chacabuco el 99% es argentino (93.1% nacido en la provincia de Buenos Aires y 5.9% de otras provincias) y el 1.1% es extranjero.

Analizando la población por grandes grupos etarios, se observa una mayor incidencia de emigrantes internos en el grupo 15-64 y la tradicional mayor incidencia de grupos migratorios externos en el grupo etario de mayores de 65.



Pirámide Poblacional: Estructura por sexo y edad. Edad media de la población por sexo. Años 1991 y 2001. Fuente: Censos Nacionales de Población. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

Si analizamos la *distribución de la población en el territorio y su crecimiento*; la tasa de crecimiento anual promedio del partido de Chacabuco del último censo fue algo menor que la del período '70-'80, la población del partido en el año 2001 mostraría una leve recuperación del ritmo de crecimiento, aunque aún por debajo del ritmo de crecimiento vegetativo del partido.

La población "rural" aportaba en 1991 con 7303 habitantes (el 17%), que es menor que en 1980 donde había 9863 habitantes y representaba el 24% del total. El ritmo de crecimiento anual promedio de la población rural '80 -'91 fue negativo en un -28%, 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 35.776 personas (el 83.05%), incluyendo en el análisis además de la ciudad de Chacabuco, las localidades de Rawson, O'Higgins, Castilla y Cucha Cucha (consideradas como urbanas en el censo). Según estos mismos parámetros, la población urbana en 1980 era de 31.245, es decir que creció en el período un 14.5% a un ritmo del 12.87‰ anual. Población según sexo y grandes grupos de edad por localidad. Partido de Chacabuco. Año 2001. Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Elaboración Dirección Provincial de Estadística.

**Población según sexo y grandes grupos de edad por localidad.  
Partido de Chacabuco. Año 2001.**

Localidad	Población total				Varones				Mujeres			
	Total	0-14	15-64	65 y más	Total	0-14	15-64	65 y más	Total	0-14	15-64	65 y más
Castilla	827	171	464	192	406	80	235	91	421	91	229	101
Chacabuco	34 958	8 050	21 735	5 173	16 734	4 077	10 547	2 110	18 224	3 973	11 188	3 063
Los Angeles	77	14	55	8	48	5	39	4	29	9	16	4
O'Higgins	1 331	228	814	289	630	114	391	125	701	114	423	164
Rawson	2 184	505	1 279	400	1 057	239	636	182	1 127	266	643	218
Zona rural	6 068	1 677	3 731	660	3 262	878	2 034	350	2 806	799	1 697	310
<b>Total Chacabuco</b>	<b>45.445</b>	<b>10.645</b>	<b>28.078</b>	<b>6.722</b>	<b>22.137</b>	<b>5.393</b>	<b>13.882</b>	<b>2.862</b>	<b>23.308</b>	<b>5.252</b>	<b>14.196</b>	<b>3.860</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

La ciudad de Chacabuco creció el 12.0% en el período '80-'91 ya que contaba con 26.860 habitantes en 1980 y 30.535 en 1991, a un ritmo del 12.19% anual. En el año 2001 la población de la ciudad de Chacabuco suma unos 34.958 habitantes, creciendo un 14.5% desde 1991 a un ritmo del 15.81% anual.

El sector rural presenta una tendencia irreversible hacia la pérdida de población.

La proyección, que realizó oportunamente la Dirección de Asuntos Municipales, para el año 2001 fue de 5.500 habitantes que representa alrededor del 11.97 % del total del partido.

La proyección de la población total en el partido para el año 2001 (censada toda la población urbana y estimada la rural) sería entonces de 45.445 hab., con una tasa de crecimiento poblacional en el período '91 -'01 del 6.49% anual.

Este ritmo de crecimiento ligeramente superior al del período anterior, se mantiene sin embargo por debajo de la tasa de crecimiento vegetativo del partido, lo que sigue indicando que existen procesos migratorios atraídos por los importantes centros regionales cercanos.

Las características más salientes del Partido de Chacabuco en relación a este punto podrían sintetizarse en:

1. Mantiene una tasa de crecimiento poblacional medianamente constante como aspecto positivo, aunque menor a la tasa de crecimiento vegetativa del partido, hecho que indica que en contraposición, pierde población.
2. Posee una fuerte concentración urbana en su ciudad cabecera con el 78.66% del total de la población del partido.
3. La ciudad cabecera oferta servicios urbanos atractivos y mantiene un ritmo de crecimiento poblacional algo superior a la tasa de crecimiento a nivel partido, atrayendo población de su entorno rural.
4. Promueve la estabilidad en la actividad económica del entorno rural y la presencia de buen nivel de cobertura de servicios en las localidades, como contrapunto al fuerte proceso de expulsión poblacional desde el sector rural, por la falta de expectativas, rentabilidad y servicios que ofrece su situación actual, sumado a la tecnificación agropecuaria que en general produce corrientes migratorias del campo a la ciudad de Chacabuco o ciudades cabecera vecinas, circunstancia que explica el mayor crecimiento de las mismas.

#### Situación Ocupacional

De la distribución de desocupados por sexo, se observa que el mayor porcentaje de desocupados corresponde a los hombres, con valores muy similares para el partido, la ciudad de Chacabuco y el resto de las localidades. Respecto a las edades de los desocupados, en el partido, el valor más alto corresponde a quienes tienen edades comprendidas entre 21 y 30 años, siendo igual situación para la ciudad y las localidades. En el partido le sigue en importancia los grupos de los más jóvenes y adultos en la misma medida.

En relación con el nivel de instrucción de los desocupados, los valores más altos corresponden a aquellas personas que tienen el nivel primario completo para el partido, la ciudad de cabecera y el resto de localidades. Se ubican en segundo lugar, quienes tienen el nivel secundario completo; en tercer lugar, los que tienen niveles terciario y universitario y luego quienes no tienen instrucción académica.

#### Educación

A los efectos de tener una aproximación a la situación educativa del partido, se observa la oferta de colegios públicos y privados en cada nivel de enseñanza, como así también su localización.

En el partido de Chacabuco, para el nivel de educación inicial (2000), funcionaban 29 establecimientos a los que asistieron un total de 2.210 alumnos. De los establecimientos de dependencia pública (25 establecimientos), 16 son Jardines de

Infantes, 7 son Servicios de Educación Inicial Mínimos (SEIM) y 2 son Núcleos de Educación Inicial Mínimos (NEIM). Los 4 establecimientos restantes son Jardines de Infantes privados.

De los establecimientos públicos, en la ciudad de Chacabuco se encuentran ubicados 10 establecimientos. En otras localidades del partido se localizan los 3 establecimientos restantes (O'Higgins, Rawson y Cucha Cucha). De los 4 Jardines de dependencia privada, 3 se ubican en la ciudad de Chacabuco y el restante en la localidad de Castilla. En promedio (sin incluir a los SEIM y NEIM), concurren 110 alumnos por establecimiento<sup>26</sup>.

**Se observa un incremento en el número de personas que asistían a algún establecimiento en el año 2000, con respecto al año 1991; tendencia que también se repite en los diferentes niveles educativos.**

La implementación del nivel de educación general básica (EGB) ha requerido de una profunda transformación administrativa y edilicia en los establecimientos educativos, para dar respuesta a la nueva modalidad.

En el partido de Chacabuco existen 38 establecimientos de nivel EGB, 37 de ellos dependientes del sector oficial y 1 privado, los que en el año 2000 nucleaban a 6.299 alumnos. Los 16 establecimientos públicos ubicados en áreas urbanas (12 establecimientos en Chacabuco y 4 en las localidades de O'Higgins, Cucha Cucha, Rawson y Castilla) concentraban el 88,6% de la matrícula (5.583 alumnos).

Los 21 establecimientos públicos distribuidos en áreas rurales reunían el 8,4% de la matrícula (526 alumnos); mientras que al único establecimiento privado, localizado en la ciudad de Chacabuco, concurrían el 3,0% restante (190 alumnos).

En promedio concurren 340 alumnos por establecimiento a las escuelas urbanas públicas y privadas y 25 alumnos a los establecimientos ubicados en las áreas rurales.

Si bien la oferta de servicios educativos de EGB, pareciera cubrir por ahora bastante bien las necesidades de la población, sería necesario evaluar en forma permanente la demanda de dichos servicios, especialmente en los sectores que presentan mayores tasas de crecimiento, a los efectos de realizar ajustes si fueran necesarios.

El partido de Chacabuco cuenta con un establecimiento de educación especial de dependencia pública; la escuela N° 501, creada en el año 1965; con el Centro de

---

<sup>26</sup> El establecimiento con mayor matrícula es el Jardín N° 901, con 276 niños (el 12,5% del total) y el de menor matrícula es el Jardín N° 914, con 19 alumnos. Los establecimientos de mayor antigüedad son los Jardines N° 901 y 913, fundados en los años 1949 y 1952., respectivamente. Los Jardines de más reciente creación al año 1998, son el N° 912 y 916.

Estimulación y Aprendizaje Temprano N° 571, que funciona en el Hospital "Nuestra Sra. del Carmen" desde el año 1990, en virtud de un convenio entre las áreas de Salud y Educación; con cinco establecimientos de educación primaria de adultos, de dependencia pública; con un Centro de Educación Complementaria, de dependencia pública; con una Escuela Municipal de Actividades Culturales; con un Centro de Educación Física, el C.E.F. N° 20, de dependencia pública; con un Centro de Formación Profesional, el C.F.P. N° 401, de dependencia pública.

Existen 7 establecimientos de nivel polimodal, 5 de ellos dependientes del sector oficial y 2 privados, los que en el año 2000 nucleaban a 2.717 alumnos.

Los establecimientos públicos, ubicados en Chacabuco (4 establecimientos) y Rawson (1 establecimiento) concentraban el 76,4% de la matrícula (2.075 alumnos), mientras que a los privados (2 establecimientos), localizados en Chacabuco y O'Higgins, concurría el 23,6% restante (642 alumnos).

El partido cuenta con 3 establecimientos de educación terciaria (I.S.F.D. N° 67 (128) / I.S.F.D. N° 131 (125) / I.S.F.T. N° 132 (241), de dependencia pública. En el I.S.F.D. N° 132 se cursa la Carrera de Enfermería profesional, de 3 años de duración, que en el año 2001 contaba con 12 alumnos. Las actividades se desarrollan en el edificio de la E.E.M. N° 4.

En cuanto al Nivel de Educación Universitaria, la expansión de la Facultad Regional San Nicolás –UTN- en la región norte de la Provincia de Buenos Aires contempló de modo estratégico y como punto neurálgico para el desarrollo de actividades académicas y productivas, a la ciudad de Chacabuco, considerando su enorme potencial, dado que a las características naturales para la producción primaria se suman condiciones naturales y de infraestructura que han provocado una fuerte concentración industrial en la misma.

En particular en la ciudad de Chacabuco, siguiendo la política de inserción regional y articulación de niveles, se han concretado los siguientes hechos:

1. Un Convenio de articulación entre la DGCyE y la UTN, por el cual El Colegio Nacional Superior de Chacabuco se articuló en 1994 con la Universidad Tecnológica, funcionando además como sede de la universidad en la ciudad.
2. Implementación de cinco carreras universitarias:
  - a. Técnico Superior en Industrias Alimentarias (2 años).
  - b. Licenciado en Organización Industrial (Grado universitario, 4 años).
  - c. Ingeniería Industrial (Grado universitario, Ciclo Básico).
  - d. Técnico Superior en Programación (2 años).

e. Técnico Superior en Mantenimiento Industrial (2 años).

La implementación de estas carreras se realizó tras estudios de demanda en la región. Su perfil responde al desarrollo regional y a las posibilidades laborales de la zona. Por esa misma razón han sido pensadas como carreras a término.

Otra opción educativa la constituye la Carrera de Psicología Social, que se cursa en Chacabuco. Esta carrera, que cuenta con más de 50 alumnos que concurren cada quince días, es arancelada y está a cargo de docentes de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

También existen diferentes ofertas educativas de nivel universitario en Junín y Chivilcoy, ciudades cercanas a Chacabuco, facilitando la accesibilidad de los jóvenes del partido a los estudios universitarios.

### Salud

El partido cuenta con una buena cobertura de salud en todos los niveles de atención, debiendo destacarse la participación municipal por pertenecer en su mayoría a dicha dependencia.

En el *primer nivel de atención* el partido de Chacabuco cuenta con ocho Centros de Salud, de dependencia municipal. De ellos, cinco se hallan ubicados en la ciudad de Chacabuco, uno en Los Ángeles y los dos restantes en las localidades de Cucha Cucha y O'Higgins. Las Unidades Sanitarias de Cucha Cucha y O'Higgins tienen un nivel de complejidad grado II.

En el *segundo nivel de atención* se encuentran tres establecimientos: el Hospital Subzonal "Nuestra Sra. del Carmen", localizado en la ciudad de Chacabuco; el Hospital Local General "Angel Rossi y Catalina Z. de Rossi", ubicado en Rawson y el Hospital Local "Tomás Keating" de Castilla; con complejidad de nivel VI, II y II, respectivamente y también de dependencia municipal. Cuando la complejidad del caso lo requiere, se realizan las derivaciones correspondientes, tanto para estudio como para tratamiento.

En la ciudad de Chacabuco funcionan la Clínica Privada de Ojos; el Instituto Oftalmológico del Noroeste; el Centro Médico "Chacabuco" S.A.; la Clínica Modelo "Chacabuco" y la Clínica "San Isidro Labrador"

### II.3. CONTEXTO ECONOMICO DEL PARTIDO

La ciudad de Chacabuco, declarada capital Nacional del Maíz por sus ricos suelos, basa su principal actividad económica en la producción agropecuaria y en una menor proporción la actividad ganadera; teniendo un rol significativo como ciudad

industrializada, ya que cuenta con los más importantes molinos harineros y el principal semillero de granos de soja del país. También se destacan el procesamiento de maíz por molienda húmeda y la elaboración de sus



derivados, la producción de alimentos balanceados industriales y para mascotas. Es de destacar también, las fábricas de pastas y los más de 300 talleres de industria textil que le dan a Chacabuco una gran importancia a escala nacional en este rubro.

#### Actividad Agropecuaria

El partido de Chacabuco comprende una superficie de 228.739 has. según Geodesia y representa el 0,7% de la superficie de la provincia de Buenos Aires que es de 30.757.100 has. Se encuentra ubicado en el centro-norte de la provincia de Buenos Aires y, en términos generales, se puede decir que el clima es del tipo Templado Sub-Húmedo<sup>27</sup> ubicado en una zona de transición, con tendencias a disminuir las precipitaciones hacia el oeste. Según datos obtenidos para el período 2003-2008<sup>28</sup> el partido de Chacabuco posee una temperatura media anual promedio de 16°C, siendo el mes más cálido enero y el más frío Julio. Entre los factores adversos para la agricultura pueden encontrarse heladas, aunque rara vez se producen fuera de época, se caracterizan por su variabilidad, el período se inicia normalmente en los primeros días del mes de junio, y concluye a fines de agosto. En función del exceso o deficiencia de agua y de la evado transpiración, el partido, pertenece a la región hídrica Sub-húmeda en la que el régimen pluviométrico ha crecido sistemáticamente en las últimas décadas y años.

Al respecto, las precipitaciones medias anuales promedio en estos últimos 10 años marcan un registro que pone de manifiesto la grave situación en términos de acumulación de agua en el suelo. Los dos períodos con mayores precipitaciones corresponden en términos generales, a marzo-abril y octubre-enero, presentando los menores registros en los meses de junio, julio, agosto y septiembre. La humedad relativa promedio es de 72%, correspondiendo el mes más húmedo a junio con 78% y el mes más seco a diciembre con 67%.

La ocurrencia de granizo en el partido manifiesta su mayor presencia en el mes de septiembre; predominan los vientos provenientes del cuadrante Oeste. Las mayores

---

<sup>27</sup> Información climática suministrada por la Agencia de Extensión del INTA Lincoln.

<sup>28</sup> Información suministrada por la Municipalidad de Chacabuco. Septiembre de 2009.

intensidades se registran, en orden descendente, en los meses de agosto, septiembre y octubre, coincidentes con la estación primaveral.

*En relación a la principales características morfológicas de la Sub región*, el Partido se ubica en el sector centro-sur de la Pampa Norteña<sup>29</sup>, dentro de la Pampa Ondulada, unidad morfológica de configuración semicircular que se desarrolla desde el centro de la provincia de Santa Fe hasta el norte de la Bahía de Samborombón. El marco natural permite distinguir dos zonas de caracteres bien diferenciados, separadas por el curso del río Carcarañá; la Pampa Deprimida del Río Salado al sur y la cuña interpuesta entre aquel y el río Salado o Juramento al norte. La Pampa Norteña presenta una serie de lomadas separadas por amplios valles fluviales aterrizados, en los que han entallado su curso una serie de ríos y arroyos de reducido caudal que se vuelcan al río Paraná zigzagueando a través de extensos bajíos ribereños. Se distinguen dos fallas principales de rumbo paralelo que enmarcan la Pampa Ondulada por el este y el oeste: la del Paraná y la de Mar Chiquita-río Salado. El relieve ondulado de las lomadas conforma áreas bien drenadas en las que en las cumbres el loess pampeano descansa bajo un manto de tierra húmifera, que puede alcanzar a más de un metro de espesor. En los bajos, el relieve plano impide el desagüe normal, y la escasa profundidad a que se encuentran los impermeables mantos de tosca da lugar a procesos de salinización de los suelos.

Por su parte, los bajíos ribereños son áreas de bañados con frecuencia sujetas a inundación por efecto de las crecientes extraordinarias de los ríos que los atraviesan, o por efectos del fenómeno de la Sudestada, que impide su desagüe normal y provoca el ingreso de las aguas del Paraná. Esta zona de bañados alcanza su mayor amplitud en el área de influencia del río Luján.

*En relación a las principales características del suelo y evaluación de las tierras para usos agropecuarios*, Chacabuco se localiza entre el borde sur de la Pampa Norteña, en la zona de transición a la Pampa Deprimida del Río Salado. A los efectos de evaluar la calidad y uso de la tierra y fijar un índice de productividad<sup>30</sup>. El Partido incluye una zona edáfica e hidrológicamente homogénea, con índice de productividad promedio (según el Mapa de Suelos de la Provincia de Buenos Aires

---

<sup>29</sup> A fin de definir las principales características morfológicas regionales se utiliza la clasificación propuesta en: Elena Chiozza (Directora) "El País de los Argentinos" CEAL. Buenos Aires, 1978.

<sup>30</sup> Índice de Productividad: valoración numérica de la capacidad productiva; se utiliza la clasificación utilitaria desarrollada mediante el SEFTA (Sistema de Evaluación de Tierras para Fines Agrarios), principalmente a través de los índices de Productividad (IP).

SAGyP-INTA es de 63), con características que lo definen con aptitud de la tierra agrícola-ganadera.

En la región noroeste y oeste del partido, el paisaje está compuesto por lomas alargadas y planicies suavemente onduladas, recortadas por vías de drenaje<sup>31</sup>, este sector, más específicamente en el área comprendida por las estancias O'Higgins y Coliqueo los suelos presentan una consociación de Argiudol típico, fino, desarrollado en lomas y hondonadas. El paisaje está compuesto por planicies amplias y onduladas. Estos suelos se desarrollan en el 27% del partido (61.693 has) y su índice de productividad es de 95, lo que la define como un área con aptitud agrícola de alta productividad. Fuente: e-campo.com. Perspectivas climáticas campaña agrícola 2005/2006. Información Bco. Provincia de Buenos Aires. 2006.



Siguiendo las márgenes del Río Salado, los suelos están comprendidos sobre vías de escurrimiento, poseen serias limitaciones tales como el anegamiento causado por aguas provenientes de áreas aledañas más altas y la alcalinidad sódica desde superficie. En total sólo ocupan el 2,2% de la superficie, unas 5.130 has, que son consideradas según su IP (24) como de productividad ganadera. En el centro y este del partido el paisaje se compone de planicies altas, muy suavemente onduladas, cuyas aguas drenan por el norte al río de La Plata, por el sur y el este al río Salado, y por el este al río Luján. En cuanto a sus limitaciones se puede mencionar el drenaje deficiente por presencia de impermeabilidad. El área se extiende en el 53,1% del partido, unas 121.667 has, su IP es de 65 y se considera como un sector apto para el desarrollo agrícola-ganadero.

En el ángulo este del partido a la altura de la estancia Los Ángeles, se encuentra una consociación de Argiudol ácuico, fino, que se desarrolla en todo el ámbito de la

---

<sup>31</sup> Esta porción está cubierta uniformemente por un manto loésico de más de dos metros de espesor, denominado loess "Bonaerense" por Frenguelli y loess "Post-Lujanense" por Tricart, rico en vidrio volcánico, anfíboles, piroxenos y minerales de arcilla del grupo de las illitas, con un porcentaje de arcilla del 17%.

unidad. El paisaje presenta planicies muy extendidas, ubicadas en las márgenes de ríos y arroyos, con la limitante de la impermeabilidad de sus suelos debido a su drenaje deficiente. Este sector presenta un IP de 72, lo que los ubica como suelos de alta productividad agrícola, ocupando el 4,8% de la superficie (10.992 has).

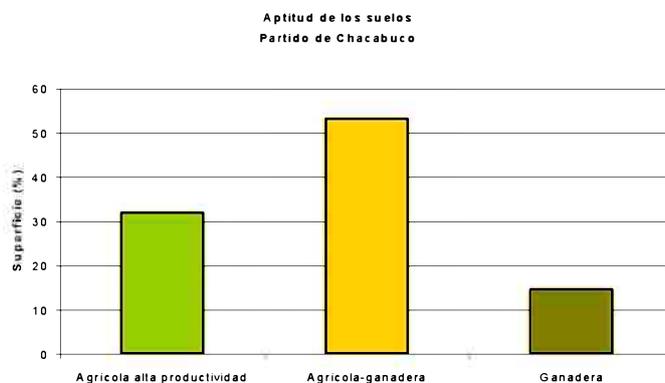
En áreas adyacentes a los ríos Areco, Luján, Reconquista y sus afluentes, se observa un paisaje de vías de escurrimiento encauzadas y sus áreas de influencia; con un IP de 17, que los califica como suelos aptos para la ganadería, se desarrollan en el 9,5% de la superficie (21.755 has). La limitación presente en ellos es su alcalinidad sódica desde la superficie y el anegamiento. Por último, siguiendo el límite con el partido de Bragado al suroeste del partido, se desarrolla un paisaje de llanura aluvial plana a plano-cóncava, con lagunas, en este contexto las limitaciones se dan por anegamiento e inundaciones periódicas. La cantidad de superficie total ocupada es del 2,7% (6.206 has), con una aptitud específicamente ganadera (IP 4).

Si se tiene en cuenta el uso del suelo rural, por sus características geográficas y de explotación agropecuaria, el partido de Chacabuco es uno de los territorios de la llamada Pampa Norteña, que integra junto a otros 17 partidos del centro este y oeste de la provincia de Buenos Aires, y que suman una superficie dedicada a la explotación agropecuaria de 2,1 millones de hectáreas, y donde Chacabuco participa con el 10,9%.

Los suelos por lo general tienen una característica uniforme, predominando en el partido la aptitud agrícola-ganadera (121.667 has, el 53,1% de la superficie),

seguida de la potencialidad agrícola de alta productividad (31,8% de todo el partido, unas 72.685 has) y por último de lo ganadero (33.091 has, correspondientes a un 14,4% del total de superficie). De los 1.409 establecimientos en que se dividía la superficie agropecuaria del partido (217.494,8 has.) en el último Censo Nacional Agropecuario el 63,02% de los establecimientos estaba ligado a la actividad ganadera; el 23,2% de los establecimientos está ligado a la actividad de cría, el 14,5% está ligado a la actividad de invernada, el 44% está ligado a la actividad de invernada y cría y el 12,5% al tambo.

De acuerdo al relevamiento realizado en el año 2001 y en la proyección 2008, el 79,03% de las parcelas correspondientes a establecimientos agropecuarios realizan



agricultura en forma exclusiva en un 54,82% de la superficie; un 4,04% la practican en forma complementaria con las actividades ganaderas y de tambo. En cuanto a la ganadería, ésta se desarrolla en forma exclusiva en el 15,4% de las parcelas, correspondiendo un 77,6% de éstas exclusivamente a invernada y un 22,4% a invernada y cría; por su parte los tambos se concentran en el 1,4% de las parcelas.

#### Cantidad de Parcelas y Superficie ocupada por actividad (2004)

Usos	Parcelas	%	Superficie	%
Agricultura	1647	79.03	114057.72	54.82
Tambo	29	1.39	6721.08	3.23
Invernada	249	11.95	36641.91	17.61
Invernada y cría	72	3.45	7674.68	3.69
Mixto con Invernada	52	2.50	28557.00	13.73
Mixto con invernada y cría	27	1.30	7791.13	3.74
Mixto con tambo	5	0.24	5050.94	2.43
Haras	3	0.14	1565.43	0.75
<b>Total</b>	<b>2084</b>	<b>100.00</b>	<b>208059.99</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Municipalidad de Chacabuco. Año 2004

Asimismo, existen en el Partido criadero de perdices, de pollos y criaderos de cerdos. Todas estas actividades intensivas se realizan en combinación con actividades extensivas tales como agricultura, ganadería, tambo y mixtas.

*Tipo de uso de la tierra*, según el último Censo Nacional Agropecuario, el 94,9% de la superficie del partido estaba ocupada por establecimientos agropecuarios de propiedad privada, y el 5,1% está ocupado por tierras urbanas, rurales residenciales, fiscales donde se asientan instituciones, caminos y rutas, arroyos, etc., de dicha superficie ocupada por establecimientos agropecuarios, el 66,2% está implantada (cultivos anuales, cultivos perennes, forrajeras anuales, forrajeras perennes, montes y cultivos sin discriminar), y el 33,8% restante está destinada a otros usos.



**USO DE LA TIERRA Superficie total de establecimientos (en 217.494,8 hectáreas)**

<b>Superficie implantada</b>	<b>144.011,1</b>
Cultivos anuales	97.245
Cultivos Perennes	19,2
Forrajeras anual	5.396,5
Forrajeras perennes	41.136,8
Bosques o montes	92,5
<b>Cultivos sin discriminar</b>	<b>121,1</b>
<b>Superficie destinada a otros usos</b>	<b>73.483,7</b>
Pasturas naturales	52.330,9
Bosques y montes naturales	896,4
Superficie apta no utilizada	8.994,9
Superficie no apta o de desperdicio	7.504,5
Caminos, parques y viviendas	3.757

El 45% de la superficie de los establecimientos agropecuarios del partido tiene un uso agrícola efectivo, el 46% se destina para la ganadería (con pasturas implantadas o naturales), el resto son montes implantados o naturales o no se utiliza aunque sea tierra apta o se usa para la infraestructura de los establecimientos.

Distribución de la superficie agropecuaria por tamaño y localización

En relación a la estructura agropecuaria de Chacabuco, se observa que se produce una fuerte polarización hacia la mediana y gran explotación, por cuanto el 32,92% del total de la superficie es ocupado por establecimientos de entre 100 y 500 has., mientras que un 37,73% de la superficie agropecuaria está constituida por establecimientos entre las 500 y 2.500 has..

Por su parte, los establecimientos de hasta 100 has., si bien constituyen unidades económicas demasiado pequeñas (y por lo tanto de baja rentabilidad) para la actividad agrícola o ganadera extensiva, permiten el desarrollo de actividades de mayor intensividad en cuanto al manejo de superficies, capital, tecnología y mano de obra: engorde estabulado (feed lot), tambos mecánicos, agricultura intensiva a campo o bajo cubierta (explotaciones hortícolas), floricultura, apicultura o criaderos de cerdos.

**En relación a la localización de la superficie agropecuaria, los establecimientos medianos y grandes se localizan en el cuadrante centro-este del partido con clara aptitud agrícola-ganadera. Los establecimientos medianos se localizan preferentemente sobre el sector sudoeste del partido, acompañando el recorrido del Río Salado, predominando la aptitud agrícola de alta productividad. En cuanto a los pequeños establecimientos, se ubican en el centro-oeste del partido en coincidencia con la localización de la ciudad cabecera de Chacabuco, con aptitud dominante agrícola-ganadera.**

#### Rutas y caminos rurales en el contexto de la actividad agropecuaria

El partido se caracteriza por un sistema viario estructurado en torno a una ruta de importancia nacional que lo atraviesa de este a oeste y a dos vías que corren en sentido norte-sur. Asimismo éstas se vinculan a través de caminos de tierra que forman una malla homogénea conectando el resto del partido.

El primer eje carretero troncal estructurante del Partido se desarrolla en sentido este-oeste y está definido por la ruta nacional 7, la cual conecta a la población del partido con su ciudad cabecera, Chacabuco, y con los partidos de Junín hacia el Oeste y Carmen de Areco hacia el este. Constituye además una de las principales vías que conforma el sistema carretero hacia la Capital Federal.

El segundo eje carretero, perpendicular al anterior, lo constituye la ruta provincial 30, la cual enlaza, hacia el sureste del partido, la ciudad de Chacabuco con Chivilcoy.

En su tercio norte, un tramo de la ruta nacional 191 (que articula a la ruta provincial 30) vincula hacia el norte provincial con las ciudades cabeceras de Salto y Arrecifes. Por último, la ruta provincial 32, atraviesa el partido en su lado este, conectando la ciudad de Salto en el partido del mismo nombre con el partido de Chivilcoy en sentido norte-sur.

Por su parte, el sistema de caminos principales y secundarios articula a todas las localidades del partido, conformando una malla homogénea que permite una buena accesibilidad a las explotaciones agropecuarias.

En tal sentido, las localidades de San Patricio, Membrillar, G. Villafañe y Rawson, están ubicadas en las proximidades de la ruta 30, y por ésta al sistema viario principal, y a la ciudad cabecera de partido.

La red caminera vecinal, por su parte, presenta limitaciones en el mantenimiento, a consecuencia del aumento en el régimen hídrico e inundaciones. Esta circunstancia

tiene particular gravitación en la salida y transporte de la producción agropecuaria y en el acceso de los productores a las explotaciones.

*El servicio eléctrico rural en Chacabuco* registra una cobertura de oferta a través de su servidor Cooperativa eléctrica de Chacabuco. La misma presta el servicio a 910 usuarios del área rural, a través de una red de 1.280 km. La electrificación rural no fue tarea sencilla para la Cooperativa Eléctrica quien buscó desde su inicio el apoyo de los vecinos rurales para la concreción de la obra. Según los últimos datos disponibles cuenta con 585 km de líneas que satisfacen a 327 usuarios con 54.000 has servidas.

El mejoramiento de este servicio permitiría un mejor desarrollo agropecuario a través de la utilización de nuevas tecnologías y posibilitaría el traspaso de una producción de tipo extensiva a una intensiva que daría un nivel de ingreso mayor a los usuarios.

*El Valor de la tierra rural*, depende en gran medida de la fertilidad de los suelos, probabilidades de inundación y otras características que regulan la producción agropecuaria, siendo esta actividad la base económica de la localidad.

En los últimos años existió un escaso requerimiento de compra de tierras para usos agrícolas en el mercado regional, que en todo caso es selectiva de las mejores tierras para agricultura, de buena accesibilidad. En general los valores de la tierra productiva, están condicionados a la calidad de los suelos involucrados, cercanía a centros poblados o sitios relevantes, proximidad a rutas o caminos pavimentados. Teniendo en cuenta esta asociación y debido a la falta de datos precisos según las diferentes circunstancias existentes en el partido de Chacabuco, se ha optado por un tipo de metodología que intenta realizar un aporte o aproximación más detallada. En términos generales, el valor de la tierra rural en el partido de Chacabuco ronda valores mínimos de \$1.500 y máximos de \$3.500 la hectárea.

La ocupación agropecuaria contribuye y da respuesta a la demanda laboral del partido, es importante prestarle atención, si pensamos que la media de ocupación agropecuaria de la provincia sin considerar al Gran Buenos Aires es del 12%, y es mayor que el total del país con el 7,5% o de la provincia considerada globalmente, que no supera el 4,5%. En definitiva, se perfila como un dato estratégico sobre el que es necesario trabajar en el marco de la temática ocupacional del partido. Los puestos de trabajo que genera el agro mantienen una relativa estabilidad, donde los propietarios y sus familiares ocupan más del 74% de los puestos de trabajo. En términos comparativos, la proporción de "empleo" rural, producto de establecimientos de importancia, es baja. Sin embargo, la cantidad de productores

que vive en la explotación, es elevada en comparación a la de partidos de iguales características<sup>32</sup>. Muchos productores viven en las localidades urbanas cercanas, principalmente en la ciudad de Chacabuco. Si se compara con municipios vecinos, con una alta subdivisión de la tierra y con una predominante actividad ganadera, se observa que Chacabuco presenta en los indicadores de ocupación agropecuaria, proporciones bajas, en cuanto a la cantidad de puestos de trabajo por establecimiento, y medias respecto de la cantidad de ha. por puesto de trabajo generado en el campo, condicionado por factores como la accesibilidad y la incidencia manufacturera. Si se compara con partidos de otras regiones, esta región posee los niveles más altos; no obstante, el crecimiento en la cantidad de has. por puesto de trabajo muestra una menor subdivisión de la tierra y el predominio de actividades extensivas; mientras que una mayor cantidad de puestos de trabajo por establecimiento puede significar desde una menor subdivisión de la tierra hasta una escasez de otras actividades secundarias y terciarias que obligan a un mayor protagonismo del campo como generador de trabajo.

#### Ganadería

A partir de los registros censales y otras fuentes oficiales disponibles para el partido de Chacabuco, es posible sintetizar la situación ganadera del Partido, al año 2002, ya que no se tiene información actualizada.

<b>Partido de Chacabuco. Evolución de la ganadería por número de cabezas</b>				
	BOVINO	OVINO	PORCINO	EQUINO
*1974	226.521	18.067	42.611	6.188
°1994	160.698	S/d	S/d	S/d
°1998	143.328	S/d	S/d	S/d
**2002	122.228	S/d	S/d	S/d
Prov. de Buenos Aires	°18.329.959	**1.897.400	**861.112	***414.996

\*Departamento Economía Agraria. Dirección de Economía, Planeamiento y Desarrollo Agropecuario. Ministerio de Asuntos Agrarios.\*\* Encuesta Nacional Agropecuaria. CNA. ° Dirección Provincial de Ganadería, datos de vacunación. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. \*\* Pág. Internet SENASA

En cuanto a la Producción Bovina en el Partido de Chacabuco, según los datos aportados por la Dirección Provincial de ganadería (datos de vacunación, año 2.002), las existencias provinciales eran de 18.329.959 cabezas distribuidas en 98

<sup>32</sup> El ítem PVE (productores que viven en la explotación) considera a los productores que viven en el campo.

distritos o partidos; encontrándose dentro de estos valores el partido de Chacabuco con 143.328 cabezas de existencias (0,78% del total provincial).



Si el detalle se realiza por zonas, en la zona del noroeste encontramos 802.369 cabezas = 4,4% del total provincial, que incluye los partidos de Chacabuco, Pergamino, Junín y L. N. Alem, como principales referentes en número de animales. En los últimos años en el partido de Chacabuco, las explotaciones agropecuarias han ido disminuyendo, según los datos que aportan los censos agropecuarios, donde se verifica una tendencia hacia una menor cantidad de explotaciones agropecuarias en el partido. También se observa una redistribución de las áreas de actividades, se supone que en los últimos años hubo una mayor asignación de espacio a la actividad agropecuaria y una disminución hacia la actividad ganadera, ya sea cría-invernada, cría, invernada y tambo.

Desde el año 1994 hasta el año 2004, la disminución en el porcentaje de bovinos fue del 53,9%. Puede observarse no obstante, que si bien hubo años como 1994 y 1998, donde se mostraba una tendencia a revertir tal situación, la misma no fue suficiente para detener la progresiva disminución del stock bovino.

Esta relación indica que en Chacabuco al igual que en la provincia predomina la actividad general de cría y re cría (con mayor inclinación hacia la re cría), mientras que en la Zona Norte, predomina la actividad de re cría - invernada (más cerca de la invernada que la re cría). Si bien Chacabuco pertenece la Zona Noroeste de la provincia, la diferencia puede deberse a que Chacabuco está en el límite sur de la Zona Norte y por ende con mayor incidencia de la cría.

Si bien el partido se caracteriza por un perfil de establecimientos mixtos agrícola-ganadero, en los últimos años y como resultado de los márgenes de rentabilidad diferenciales de ambas actividades, se está experimentado un agresivo proceso de agriculturización, cuyo efecto directo es el repliegue de la ganadería, hacia las zonas más marginales, como bajos salinos, con el consiguiente perjuicio en la calidad de las pasturas y forrajes.

Se mencionan algunos problemas, que caracteriza la producción ganadera de la zona:

1. Generalmente se destinan los sectores más marginales para el desarrollo de esta actividad; implica, que las limitaciones agroecológicas provocadas por el relieve de escasa pendiente, exceso de sodio en el suelo así como una carencia generalizada de nutrientes y frecuentes anegamientos, dan origen a una baja productividad natural asociada a un alto grado de riesgo, afectando severamente la sustentabilidad de los sistemas de producción.
2. Condicionamiento económico y escasa coordinación intersectorial para el desarrollo de la actividad, hoy la actividad principal es la agrícola.
3. Necesidad de mayor nivel de Infraestructura de servicios, principalmente caminos que permitan mejor atención de la explotación y buen acceso a los mercados y energía.
4. Necesidad de una mayor oferta de capacitación al productor, empleado rural y de actualización al profesional agropecuario.
5. Escasa posibilidad de diversificación y limitada flexibilidad del sistema de producción que impide una rápida reacción ante un cambio en la relación de precios.
6. Descapitalización permanente, especialmente en las PYMES. Establecimientos con disminución en los stocks de vientres y a la vez envejecidos, son habituales en la región, así como falta de reposición en los invernadores.
7. Problemas de escala, que tiende a agravarse en el futuro. La tendencia de los inversores es a explotaciones grandes, pero el productor chico ve impedida esta posibilidad debido a la falta de capital. La desaparición de los productores chicos y medianos trae aparejado un problema socioeconómico estratégico, ya que ellos constituyen el tejido social de las comunidades existentes en la zona y son los dinamizadores del comercio local.
8. Líneas de financiamiento poco acordes a la dinámica productiva de la región.
9. Bajo nivel de crecimiento de la productividad.

#### Actividad industrial - comercial

Si bien en el Partido de Chacabuco la actividad económica está basada en la producción agropecuaria, especialmente en los cultivos del maíz, soja, trigo y en menor escala de girasol y con una significativa actividad ganadera con la cría de bovinos, porcinos y equinos y a criaderos de pollos y ponedoras, Chacabuco es un partido reconocido en la región del noroeste de la provincia de Buenos Aires y en todo el país por el primordial lugar que ocupa la actividad industrial.

Por un lado, una desarrollada actividad que trabaja los derivados de cereales y oleaginosas. Los más importantes molinos harineros, el principal semillero de granos de soja del país, el procesamiento de maíz por molienda húmeda y la elaboración de sus derivados, la producción de alimentos balanceados industriales y para mascotas le dan a Chacabuco un perfil industrial indiscutible, que llena de orgullo a sus habitantes y de admiración a sus partidos vecinos.

Asimismo cabe señalar la existencia de las fabricas de pastas frescas (algunas de ellas con proyección nacional e internacional), de embutidos, de lácteos, panificadoras, alimentos en escabeche, que, entre otras, forman parte de esta oferta de opciones que conforman la floreciente industria alimenticia de Chacabuco.

Es importante tener en cuenta que el setenta por ciento de la producción industrial pertenece en primer lugar a la alimentación, le siguen la metalurgia, la industria textil, la maderera y la construcción.

#### Sector Industrial Planificado

El sector industrial planificado (SIP), que cuenta con acceso a la Ruta Nacional N° 7, es un sector de 35 has. diseñado con el objetivo de brindar un espacio para instalaciones de empresas.

El lugar posee 60 lotes con superficies que varían entre los 2.000 y los 15.000 metros cuadrados, con un mínimo de 40 metros de frente. Asentado sobre suelo muy firme, apto para fundaciones, el SIP cuenta con alambrado perimetral, forestación, caminos de acceso, redes de electricidad, telefonía, desagües industriales, gas natural, agua potable, beneficios impositivos y facilidades económicas para la compra de los lotes. A estas ventajas se suma la mano de obra calificada que ofrece Chacabuco, gracias a la amplia oferta educativa que permite a los habitantes de aquí y de la zona especializarse y capacitarse en distintos rubros relacionados con la actividad económica de la región.

Empresas de molienda de trigo, metalúrgicas, de refinación de grasas y margarinas, de faena de cerdos, maderera, apícolas y de plásticos son algunas de las firmas que adquirieron su lugar en el Sector Industrial Planificado (SIP); otras ya han iniciado los trabajos de radicación.

Asimismo, la construcción de una estación transformadora, permitirá duplicar la capacidad de distribución de energía y dar impulso al sector industrial local. La Cooperativa Eléctrica de Chacabuco firmó con Transba SA un contrato de construcción, operación y mantenimiento de la estación transformadora "Chacabuco Industrial" lo que posibilitará la provisión de energía eléctrica para el Sector Industrial

Planificado y la zona industrial aledaña (2006). Este tipo de obra permite duplicar la capacidad de distribución de energía que cuenta la cooperativa local, y crea las condiciones necesarias para el desarrollo del sector industrial a través de la radicación de empresas en el distrito, con la consecuente generación de puestos de trabajo.

### Actividad textil

*El Escenario actual* presenta múltiples variaciones en casi todos los aspectos de la dinámica socioeconómica que redefinen roles y conceptos, abarcando desde las nuevas funciones de las organizaciones hasta la competitividad misma y su vínculo con el territorio, sus relaciones con el medio ambiente, los usuarios, trabajadores y el mercado, en especial el “mercado global”. Pensar globalmente y actuar desde una perspectiva local es hoy una alternativa en vigencia, sobre todo considerando las características de las micro, pequeñas y medianas empresas. En este contexto, asumir la competitividad, entendida como el grado de capacidad para producir bajo condiciones de libre mercado bienes y servicios que sean aceptados por el mercado global, manteniendo y aumentando al mismo tiempo el ingreso real de la población, plantea ciertamente un desafío colectivo que las experiencias asociativas pueden concretar.

Hoy en día se observa una metamorfosis de los distritos hacia el concepto de redes. En este contexto, emergen los Clubes de Distritos (multi especialidades y Distritos del Conocimiento) que bajo el paraguas de la marca país, convierten este proceso en una estrategia mucho más abarcadora y sistémica.

En nuestro país, el 90% de las empresas formales de confección se encuentra localizado en la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, mientras que el resto se concentra en algunas localidades de la Provincia de Buenos Aires, Rosario, Córdoba, San Juan y San Luis. A su vez, en la Provincia de Buenos Aires existen aglomerados o manchones industriales del sector.

En este escenario, el Centro INTI-Textiles ha recorrido un camino de más de quince años de experiencia, promoviendo el asociativismo, fortaleciendo la interacción entre organizaciones locales y nacionales, entre actores sociales y económicos, para definir objetivos compartidos. Una experiencia reciente fue la promoción de los distritos industriales de la Provincia de Buenos Aires, recreando el concepto de “competitividad” utilizando como marco el binomio competitivo que integran la empresa, el gobierno y el entorno local/ regional. Para ello, en el año 2003 se realizó el diagnóstico “Manchones Industriales Textil-Indumentaria”.

Chacabuco no ha quedado afuera del momento revitalizador que vive la industria textil. En los últimos años, los talleres textiles se han multiplicado en el partido y hoy Chacabuco cuenta con más de 300 talleres, ya que se ha convertido en uno de los lugares preferido de los empresarios del país para invertir y asentar sus fábricas.

Esta actividad (Textil y Prendas de vestir) es la segunda en la generación de empleo, en relación a los puestos de trabajo generados por la industria en el partido y el tercero en la cantidad de establecimientos. Se registran una fábrica de ropa, treinta talleres de costura, dos fábricas de lona, una fábrica de calzado, y siete corseterías.

Entre las corseterías se destaca la fábrica EVO TEXTIL SA., formando parte de una cadena (NEN PIQ) cuya función en el proceso productivo es el armado final de las prendas que se ubican principalmente, en Capital Federal y en menor medida en el mercado local. Se destaca que esta empresa cuenta con ventajas comparativas respecto del resto de los establecimientos del rubro textil, ya que confecciona prendas que se ubican fácilmente en el mercado.

Las fábricas de lonas para camiones se emplazan en la ciudad cabecera, se trata de las empresas Multilona SA. y Lonera El Camionero.

La actividad de confección de prendas de vestir, está representada por talleres de costura; en la localidad de Rawson, se registra una mediana empresa que opera diferenciándose del resto por estar más orientada a un perfil de escala industrial más que artesanal o semi artesanal como es el caso de los talleres restantes.

Entre las principales características de los talleres de costura se puede citar su limitada capacidad de rotación de personal afectado a las tareas; orientándose hacia el trabajo para terceros, con una fuerte exposición del sector a las fluctuaciones de las demandas y un alto nivel de dependencia, factores que inciden directamente en la ocupación; se trata de talleres con un predominio de mano de obra de tipo familiar con serias dificultades para mantener una estrategia de mercado.

Si bien, los talleres tienen una escala de operatividad diferente a la de una fábrica, tienen dificultades comunes a todo el sector; el mayor problema que enfrenta el sector textil, en su conjunto, es el trasvasamiento de los marcos legales de la mano de obra.

Sin embargo, más allá de los problemas que presenta esta actividad, la industria textil puede adquirir una importancia fundamental para la industria local, si el municipio afianza su rol en la promoción del sector. A pesar de las dificultades que manifiesta el sector en el orden nacional, en la escala local cobra importancia, por lo cual es necesario prestarle atención, protegerlo y fomentarlo, tendiendo a su

organización y a reducir el impacto de las caídas bruscas en una actividad con mucha participación de trabajo informal.

### Actividad Ladrillera

*Situación de las canteras.* En una gran parte de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, entre ellos el Partido de Chacabuco, diariamente se requieren millones de toneladas de materiales de origen geológico (ladrillos, cemento, asfalto, baldosas, piedra, etc) para la construcción de viviendas, edificios, pavimentos y relleno de baches. Esta constante demanda ha llevado a que se multipliquen la presencia de canteras y/o tosqueras en las afueras de las ciudades, extrayendo importantes volúmenes de material, claves para el desarrollo de las ciudades. Por otro lado, si estas canteras se encuentran en lugares alejados, el transporte se convierte en un importante costo que limita la rentabilidad económica, circunstancia que intenta que los sitios de extracción se encuentren en las cercanías de los enclaves urbanos.

La situación apuntada lleva a que la calidad del suelo se deteriore notablemente; produciéndose no sólo efectos negativos en el medioambiente y en la calidad de vida de los habitantes, sino que las excavaciones la mayoría de las veces llevan a la contaminación de las napas. Esto motiva, la necesidad de regular el uso del suelo, evitando que sigan funcionando cientos de canteras y/o tosqueras ilegales en la provincia y en el caso particular del municipio de Chacabuco. La regulación, no debería abarcar sólo cuando estas canteras se encuentran en funcionamiento, sino también, cuando debido a la proximidad urbana, se convierten en depósito de residuos líquidos de las fosas sépticas y pertrechos industriales, o terminan usándose como rellenos sanitarios o basureros.

A diferencia de lo que ocurre en los países industrializados, en la mayoría de los países de América Latina los procesos de saneamiento están insuficientemente reglamentados. Esto conlleva importantes riesgos para el medioambiente, razón necesaria para reglamentar y fortalecer los controles, que impidan la degradación de los suelos de la Provincia de Buenos Aires.



El Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible de la Provincia de Buenos Aires (OPDS) emitió (2010) una resolución para la Provincia de Buenos Aires, para que las canteras que se hallen en explotación o abandonadas puedan ser rellenadas con residuos inertes como escombros y todo otro residuo asimilable a sus características. El objetivo de la misma, es lograr que las canteras no se conviertan en un peligro para la población y para el ambiente, ya que al rellenarlas con residuos inertes se logra su saneamiento y se evita cualquier tipo de peligro que esta pudiese ocasionar. Esa medida es un paso más en la protección del ambiente ya que las canteras al dejar de producir además de ser peligrosas para la población dañan el ambiente. Se plantea además que en las tareas de rellenos de canteras con residuos de poda o inertes deberán presentar ante el OPDS, el respectivo estudio de impacto ambiental según lo establece la Ley N° 11.723, Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

Las primeras constancias documentadas acerca de esta actividad en el partido se remontan a la fundación del mismo. Ya en 1866, en el Registro Estadístico de la provincia, se documenta la existencia de tres hornos de ladrillo en el partido. Entre 1890 y 1914, el notable crecimiento de población de Chacabuco, impulsa la edificación urbana y rural con la lógica demanda del ladrillo. En 1908, se registran 12 hornos de ladrillos en actividad. Entre 1910 y 1936, se calcula alrededor de 18 hornos, todos en los alrededores de la ciudad cabecera.

En el periodo que va entre 1941-1951, el crecimiento de esta actividad fue continuo, ya que comenzó el incremento vertical de la industria ladrillera en Chacabuco, como consecuencia inmediata de la creciente demanda del material, reclamada por los planes de edificación oficial y el estímulo a la construcción privada. La mayor producción de la época tenía como destino Capital Federal y el gran Buenos Aires. El año 1951 marca el índice más elevado, registrándose 555 hornos, en los que trabajaban 2.200 obreros, para disminuir a partir de esa fecha, paulatinamente en los años siguientes. En la década del '80, se atraviesa un periodo de marcada depresión, donde se cerraron numerosos establecimientos.

Esta actividad, que dentro de la geografía humana se inserta en el marco de la economía destructiva<sup>33</sup> (explotaciones minerales y devastaciones vegetales y animales), se ha desarrollado en el partido de Chacabuco y aún continúa.

A finales de los noventa el suelo abarcaba 1104 quintas de 5 has. y 738 chacras de 10 has., todas estas tierras y según la tradición en las fundaciones hispánicas se exigía que las tierras de ejido fuesen de buena calidad, fértiles y aptas para la agricultura. La fertilidad de las tierras de Chacabuco fue una opinión arraigada entre las personas vinculadas a las tareas agropecuarias, apareciendo en los testimonios del siglo pasado, la necesidad de la preservación de estos suelos, reconociendo que los mismos conserven el primer horizonte.

Despojados de su cubierta vegetal, los suelos decapitados por la actividad ladrillera, adquieren características muy particulares; los rendimientos siempre son inferiores y los forrajes no tienen el mismo índice de crecimiento; se impregnan con facilidad, aún con lluvias moderadas reteniendo largo tiempo la humedad, y convirtiéndose en muchos casos en fangales.

En la actualidad, resulta dificultoso hacer un cálculo de la superficie de tierras decapitadas. En este marco, un número importante de la población, plantea la necesidad de un manejo inteligente y sustentable, para que recuperen las aptitudes productivas que han perdido. En el tratamiento de estos temas, abordados en el marco de los talleres participativos del Plan Estratégico, se planteó la necesidad de implementar acciones destinadas a la conservación del recurso suelo.

Específicamente, la Municipalidad de Chacabuco, en relación a la industria ladrillera local, ha realizado un testeo de los hornos de ladrillos que se ubican fuera del área

---

<sup>33</sup> Brunhes Jean. "Geografía Humana". Barcelona. 1954.

de relevamiento<sup>34</sup>, determinando la existencia de alrededor de 175 hornos en funcionamiento, muchos de los cuales están inscriptos en las oficinas municipales, no habiéndose podido verificar sus condiciones de higiene y salubridad, estimándose que ocupan a unas 700 personas, según la información vertida por informantes calificados.

Los productos finales son ladrillos en distintas calidades, desde ladrillos comunes hasta los de vista, siendo comercializados fundamentalmente en el ámbito local, en la zona y, en menor medida, en Capital Federal.

En síntesis, la industria ladrillera, si bien es una producción significativa para el partido, presenta un grado de vulnerabilidad en función del marco en el cual se desenvuelven la mayoría de los hornos de ladrillos detectados por el municipio.

### **Conclusiones:**

**Prueba de la relevancia del sector industrial, son los productos que desde Chacabuco hoy se exportan al mundo: harinas de trigo y maíz, alimentos para mascotas, semillas, almidones y azúcares, implementos agrícolas, lencería y corsetería, entre otros.**

La importancia del agro y de la industria llevó a que el partido desarrolle las empresas y los servicios -muchos de ellos brindados por las cooperativas- que surgen de las necesidades de los productores y empresarios radicados en el partido. Por ello Chacabuco cuenta con fábricas de acoplados y carrocerías para camiones, fundiciones de hierro, aluminio y bronce, fabricas de silos y galpones, importantes talleres de servicios y mantenimiento agro-industriales, semilleros y plantas clasificadoras de semillas, acopios de granos, industrias elaboradoras de premoldeados de cemento y servicios especializados de profesionales relacionados con estos rubros.

Además, Chacabuco forma parte, junto con General Arenales, General Pinto, Junín, Leandro Alem, Lincoln y Rojas, del Corredor Productivo del Noroeste de Buenos Aires (COPRONOBA), el cual busca integrar municipios de similares características para que juntos trabajen en busca del desarrollo local y regional a través de diversos proyectos conjuntos.

### Actividad Turística y Cultural

---

<sup>34</sup> El área a relevar en la ciudad cabecera se establece al inicio del trabajo, al fijarse límites, quedan algunos sectores que en los cuales se desarrollan actividades industriales (inmediaciones de la ciudad cabecera, zona industrial planificada, etc.), estos establecimientos son sumados al diagnóstico. En el caso de la industria ladrillera, se hizo un relevamiento donde se detectó una gran cantidad de hornos funcionando bajo condiciones de irregularidad.

En el caso particular del Municipio de Chacabuco, se observa que cuenta con una oferta turística importante, permitiendo además afianzar esta actividad como turismo recreativo de fin de semana.

Entre las actividades sobresalientes, encontramos la pesca, actividad que se desarrolla cerca de las zonas urbanas.

*Laguna de Rocha:* Se encuentra en el partido de Chacabuco a unos 230 Kms. de la Capital Federal por la ruta 7, a unos 30 Kms. de Chacabuco y a unos 630 Kms. de Mar del Plata. Con una superficie de su cubeta estimada en 300 hectáreas y una profundidad máxima de 2 metros con cauce normal, se ve modificada sustancialmente en la época de lluvias ya que forma parte del cauce del río Salado.

En realidad es un ensanchamiento de éste mismo río, por lo que es cíclica en correspondencia con él. Es de forma alargada con un fuerte estrangulamiento en su centro que es buena zona de pesca. Sus costas son, como en todo ensanchamiento, bajas y barrosas con algunas barrancas bajas de tosca y con algunos manchones de juncas emergentes. Es de propiedad fiscal, está habilitada para la pesca deportiva y el acceso es libre y gratuito. Las



inundaciones rompieron las compuertas que da al Salado formando un nuevo espejo de agua que la ha variado en su forma y tamaño original. Es administrada por el Club de Pesca Chacabuco y tiene cantina, proveeduría, camping, sanitarios, fogones, etc. Su principal característica es el paisaje agreste que atrae a turistas en busca de un contacto distinto con la naturaleza y con el paisaje llano y solitario de la región pampeana pero que al mismo tiempo ofrece los servicios básicos como para garantizar una buena estadía.

*Parque Recreativo Municipal:* Ubicado en la Avenida Alsina, es un gran espacio público en el cual se encuentran canchas de fútbol, padell, beach voley, velódromo, piletas de natación, quincho, juegos para chicos, parrillas y una gran arboleda, conformando un amplio parque donde se puede acampar.

*Parque Recreativo Infantil:* emplazado entre las calles Villegas y Carlos Gardel, se inauguró en enero de 2011; es una obra, subsidiada a través del Programa de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica II (PROMHIB II); es un parque de entretenimientos para los más chicos -con juegos, calesita y un tren-, además de la iluminación del mismo, enrejado, equipamiento y bancos; un Salón de Usos Múltiples

(SUM) en el mismo predio para la comunidad, con sanitarios y cocina, para actividades culturales de todo tipo.

*Golf Club*: ubicado sobre Ruta Nacional N°7, uno de los más importantes y bellos de la provincia; es una actividad que invita a seguidores de este deporte a visitar Chacabuco; su cancha única en la zona, cuenta con 18 hoyos y un parque de más de 70 hectáreas.

*Mariápolis Andrea* es una villa muy visitada por turistas no sólo del país sino de todo el mundo, se llega por la Ruta Nacional N°7 en la entrada a O'Higgins, a 40 Km. de la ciudad de Chacabuco, 27 km al este de la ciudad de Junín y a 230Km. de Buenos Aires, en la provincia de Buenos Aires, Argentina.



Fundada en 1968, la Mariápolis es un pueblito con escuelas, fábricas, cementerio, campos de deportes, una cancha de bochas y una pequeña capilla heredada del convento capuchino que existía originariamente. La constituyen un total de 230 personas que viven allí en forma permanente. A su vez, la comunidad se divide en familias con hijos, 60 jóvenes, tres sacerdotes y 16 religiosas, además de 50



"consagrados".

En el lugar conviven personas de todo el mundo que elaboran y comercializan diferente productos artesanales, posee más de 200 habitantes provenientes de diferentes países de Latinoamérica y Europa, con distintos credos o sin referencia



religiosa, recibiendo más de un millón de visitantes; por su escuela han pasado más de 4.000 jóvenes. La ciudadela se sostiene con el trabajo de sus habitantes, en la denominada "economía de comunión", donde cada uno pone su profesionalidad y capacidad personal a disposición de la comunidad. Se producen muebles artesanales, pret a porter, artesanías en tela y madera, gráfica, íconos y mermeladas, almíbares, helados y bombones artesanales.

Posee asimismo una pequeña granja, un vivero y una huerta. Cuenta con hotel, sala de convenciones y restaurante, que prestan servicios a quienes deseen visitar y alojarse en esta villa.

*Palacio Municipal:* ubicado sobre la calle Reconquista frente a la Plaza General San Martín. Su arquitectura neoclásica permite nombrarla como la más bella de la zona.

*Iglesia San Isidro Labrador:* Se encuentra en la calle Padre Doglia frente al Palacio Municipal. Su belleza hace que el turista quede enamorado de su arquitectura y se invite a conocerla.



*Monumento General San Martín:* ubicado en el centro de la plaza que lleva su nombre, es el cuarto en importancia en el país y fue descubierto oficialmente el 22 de agosto de 1954; este monumento está rodeado por la estatua de la Libertad en bronce, el General Las Heras, el General Soler y el Sargento Cabral.

*Monumento a la Tahona:* se encuentra ubicado en el centro de la Plaza 5 de Agosto, al oeste de la ciudad. Su nombre, Tahona, es de etimología árabe: "Tahu-na", molino de cereales, y constituye el monumento al elemento de trabajo ligado en forma indisoluble a la historia del pueblo de Chacabuco.



*Plaza 5 de Agosto:* significativo espacio público ubicado en el oeste de la ciudad, el cual lleva en su nombre la fecha de fundación del partido.

*Casa de la Cultura*: se encuentra en la calle Moreno, de gran riqueza arquitectónica; en ella se encuentra el *Archivo Histórico Municipal "Brig. Gral. Guido"*:

*La Colmena*: granja recreativa y educativa ubicada en el cuartel donde ofrecen al visitante una merienda con dulces artesanales y productos de panificación.

El Municipio de Chacabuco, tiene un constante movimiento cultural que lo caracteriza, prueba de ello son las asociaciones, grupos, bandas, rincones culturales que existen en el partido y que le dan valor distintivo en la región.



La estación de trenes es otro lugar donde se realizan actividades de arte y cultura; la Comisión Amigos de la Estación de Tren no solo reconstruyó la estación, sino que además se encarga de organizar Ferias y Fiestas populares y exposición de artesanías y obras de arte de los vecinos del partido.

En Rawson se encuentra el Museo Ferroviario, lleno de historia de pueblos y gentes. Como la Casa de la Memoria y el Corredor Cultural El Horizonte que organiza exposiciones en la zona, en La Plata, en Buenos Aires y en otros centros culturales del país. Además, los cafés literarios, los grupos de poesías, los artesanos, los músicos, los artistas plásticos, los escritores.

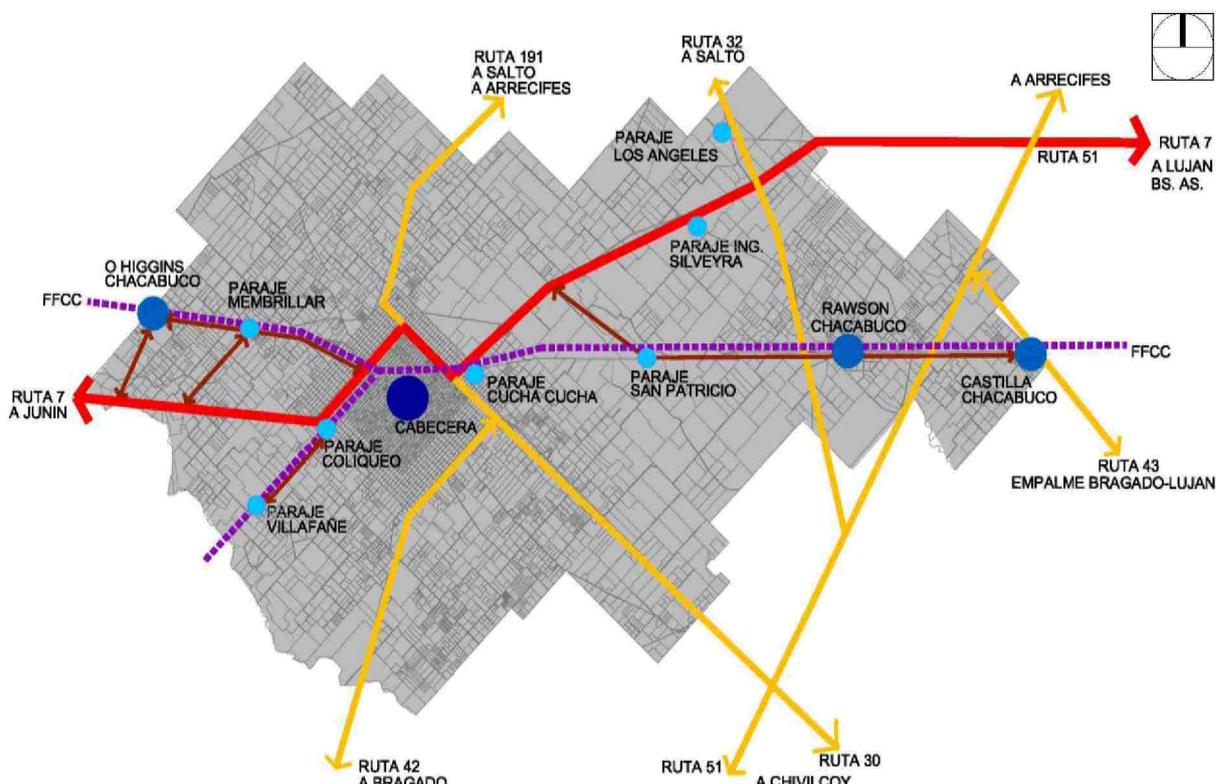
**Los recursos turísticos del partido, si bien le otorgan un perfil e identidad destacables, son incipientes para ser considerados como una actividad económica productiva. Debería fortalecerse el resguardo del patrimonio natural y cultural, como un bien a proteger que refuerce e institucionalice la actividad.**

#### II.4. LOS ASENTAMIENTOS URBANOS DEL PARTIDO

Se presenta el análisis territorial, reconocimiento, descripción y evaluación de las principales variables que permiten la construcción de la estructura urbana de cada uno de los núcleos urbanos que conforman el partido de Chacabuco.

Para la construcción realizada se utilizaron fuentes de información secundaria, a partir del trabajo realizado por la Dirección de Asuntos Municipales, "CHACABUCO: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo" en el año 2003, donde se

realizó el relevamiento parcelario en terreno, con la actualización en base a información aportada por el municipio, de las temáticas que ha sido posible.



Ubicación de los Asentamientos Urbanos del Partido.

Fuente: DAM UNLP

#### II.4.1. LA CIUDAD DE CHACABUCO

La llegada de la línea férrea del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico en 1884, contribuye a la consolidación de la estructura territorial del partido y al crecimiento del pueblo y su entorno rural.

Se comienzan a consolidar los primeros equipamientos comunitarios, el edificio de la Municipalidad, la Iglesia, y la constitución del primer Concejo Deliberante.



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

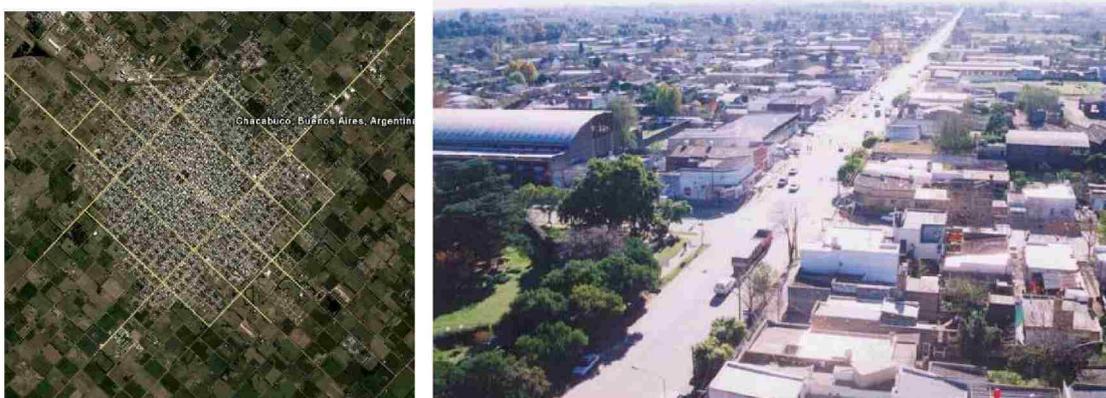
Con la habilitación de la ruta nacional N° 7, ya pavimentada, comienza a funcionar fluidamente el transporte de ómnibus y camiones. El crecimiento de los servicios que ofrece la ciudad, va acompañado de un estancamiento de la población rural generándose migraciones internas en busca de mejores condiciones de vida.



Durante la década de 1960 Chacabuco 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 de la ciudad, repite el tradicional patrón de amanzanamiento en damero propio de las ciudades de la colonización española, con una retícula predominantemente regular, orientada a medio rumbo NE-SO y SE-NO, donde solamente la mayor jerarquía de las avenidas y de las manzanas destinadas a plazas han de introducir variantes significativas en la trama urbana y en la imagen de la ciudad.

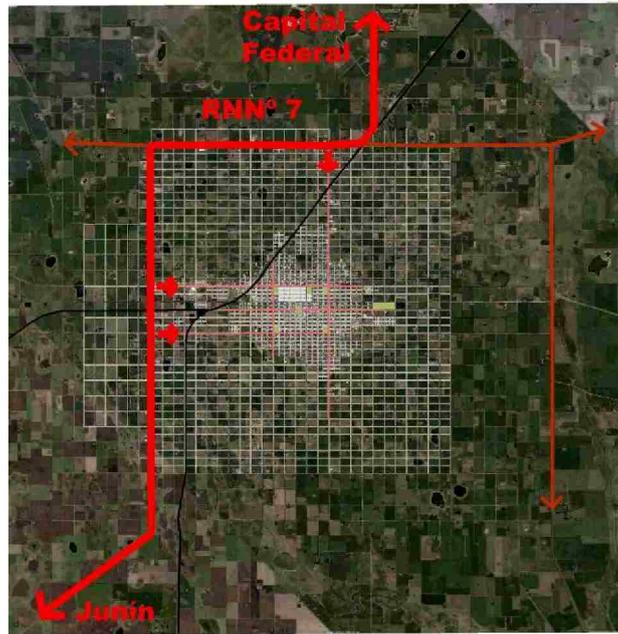
Los nuevos barrios que impulsa la ampliación urbana continúan las trazas existentes sin imponer fuertes modificaciones a la estructura originaria.



Imágenes aéreas de la ciudad de Chacabuco

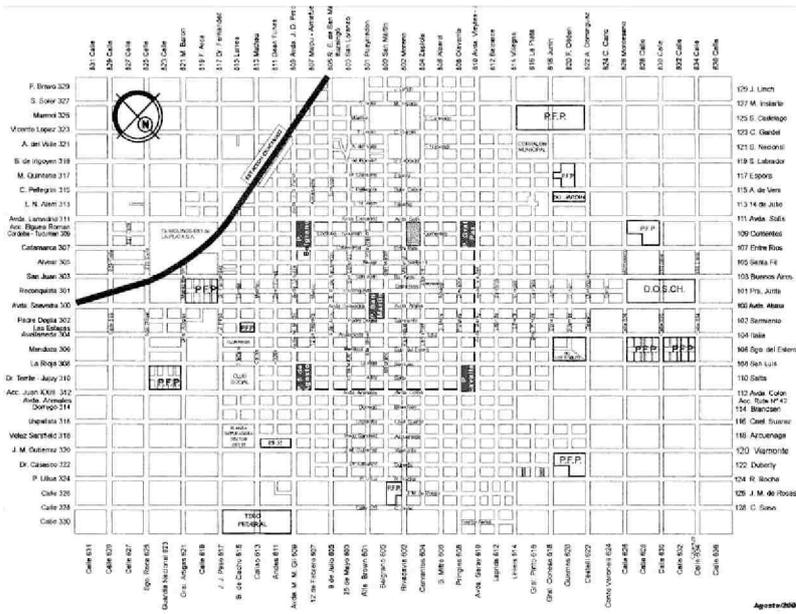
La pavimentación de la RN N° 7, que vincula la ciudad a nivel nacional en sentido Este-Oeste, sumada a la ruta Prov. N° 42 que acompaña la traza del corredor férreo

y conecta las principales localidades urbanas del partido con su cabecera y la ruta Prov. N° 30 que vincula en partido en sentido NO-SE con Junín Chivilcoy y Pergamino mediante su empalme con la RN N° 188 dieron un vigoroso impulso a la ciudad que consolidó en esos años su estructuración interna y su posición en uno de los principales corredores viales y férreos del país. 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.



Plano accesos a la ciudad de Chacabuco

Fuente: DAM UNLP



Planta Urbana de Chacabuco. El trazado de la ciudad, repite el tradicional patrón de amanzanamiento en damero, con una retícula predominantemente regular, orientada a medio rumbo NE-SO y SE-NO, donde solamente la mayor jerarquía de las

El trazado originario se mantiene con pocas modificaciones hasta la actualidad.

La falta o indefinición de un segundo ring o anillo de avenidas<sup>35</sup>, ha producido un crecimiento espontáneo, que en general continuó y respetó, el patrón en retícula sin variaciones. El crecimiento exterior al primer ring de avenidas, superpone un modelo radioconcéntrico con otro que de apoya en las principales vías de acceso a la ciudad, traspasando en algún caso las barreras artificiales configuradas por la traza férrea. Asimismo se observa una ocupación en este sector que alterna sectores más consolidados, con otros con un patrón de ocupación del suelo discontinuo y la presencia de numerosos conjuntos habitacionales de construcción estatal y asentamientos de tipo espontáneo.

Se cuenta en la actualidad con un *Proyecto de Avenida de Circunvalación* a la ciudad de Chacabuco en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, que ha sido planteado como prioritario por el Ejecutivo Municipal.

<sup>35</sup> Comentarios respecto de la necesidad de contar con una avenida de circunvalación, que resuelva problemáticas de tránsito a la vez que, a la definición de nuevos límites al crecimiento de la mancha urbana, pueden apreciarse en la introducción y antecedentes del proyecto de ordenanza de "Zonificación de Usos de la ciudad de Chacabuco".



Proyecto de Avenida de Circunvalación

Fuente: Municipalidad de Chacabuco. Secretaría de Obras Públicas

La traza de la nueva Avenida comienza en la intersección de la Ruta Nacional N° 7 con la calle 356. Se desarrolla por esta última hasta la calle 637. Desde este lugar se dirige hacia el empalme de las calles 352 y 633 para continuar por la calle 352 que más adelante se denomina 152. Al llegar al cruce con la calle 638 la avenida cambia de dirección para continuar por las calles 638 – 838 hasta el empalme con la Ruta Provincial N° 30. Este empalme se resolverá posteriormente con el proyecto de una rotonda. Para ello se expropiará a ambos lados del eje aproximadamente unos 17 metros con lo cual la zona de camino será de 50m. Sobre la calle 638 - 838 entre 104 y 107 la zona de camino será de 25 metros para respetar una cantera de suelo, una vivienda familiar y el Bar “La Primavera”, bar histórico de la ciudad.

La Avenida consiste en dos calzadas de hormigón de 7.30 m de ancho separadas por un cantero central de 4.00 metros de ancho. Las banquetas serán de suelo seleccionado en un ancho de 3.00 metros excepto en el sector de la calle 638 - 838 entre 104 y 107 que llevará cordón emergente con veredas. Se construirán obras de arte menores en cada bocacalle como así también se ampliarán las obras de arte existentes.

Las profundas transformaciones a que asiste el país, se hacen también evidentes en Chacabuco, 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.

## Estructura Urbana

La planta urbana más conformada se halla comprendido en un cuadrado de 120 manzanas delimitado por las avenidas Lamadrid y Solís al Noreste, M.M. Gil-Avda Perón al Noroeste, Garay-Vieytes al Sureste y Arenales y Colón al Sudoeste.

Por fuera de este sector se define un área de ensanche urbano con distintos grados de consolidación, en general siguiendo la sintaxis de la ciudad, aunque sin un límite ordenador preciso y adicionalmente la presencia de la traza férrea y algunos macizos condicionan el crecimiento y la continuidad de la trama urbana haciendo que algunos conjuntos habitacionales conformen suerte de islas.

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 Nac. N° 7, ingresando a la planta urbana por Avda. Vieytes (Acceso Irigoyen) aunque la presencia perimetral de las rutas generan accesos alternativos que descomprimen al señalado, produciéndose otros desde la ruta Prov. N° 42 por avenida Colón o también desde la Ruta Nac. N° 7 por Lamadrid ( Acceso Elguea Román).

La estructura vial jerarquizada propia del territorio urbano, se organiza a través de las avenidas perimetrales analizadas y dos ejes perpendiculares entre sí (las avenidas Saavedra-Alsina en el sentido noroeste-sudeste y par compuesto por las calles Belgrano-San Martín y Brown, Pueyrredón en el sentido suroeste – nordeste).

En la intersección de estos últimos ejes se localiza 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 hacia el eje de avda. Alsina hacia el acceso desde la ruta por Avda. Vieytes, concentrando actividades comerciales, institucionales y administrativas que se encuentran bastante equidistantes para la totalidad de la planta urbana.

La localización de la estación ferroviaria en forma externa al cuadrado más consolidado de la planta urbana generó una primera consolidación de la ciudad sobre la avda. Lamadrid-Solís, desde el acceso Elguea Román, incidiendo en la mayor ocupación con usos comerciales y de servicios del cuadrante más próximo a la estación. El acceso por avdas Alsina, Saavedra y Belgrano hasta la Plaza también generaron concentración de tipo comercial, aunque los dos últimos son de menor magnitud que el primero. La concentración de actividad de estos ejes tienden a

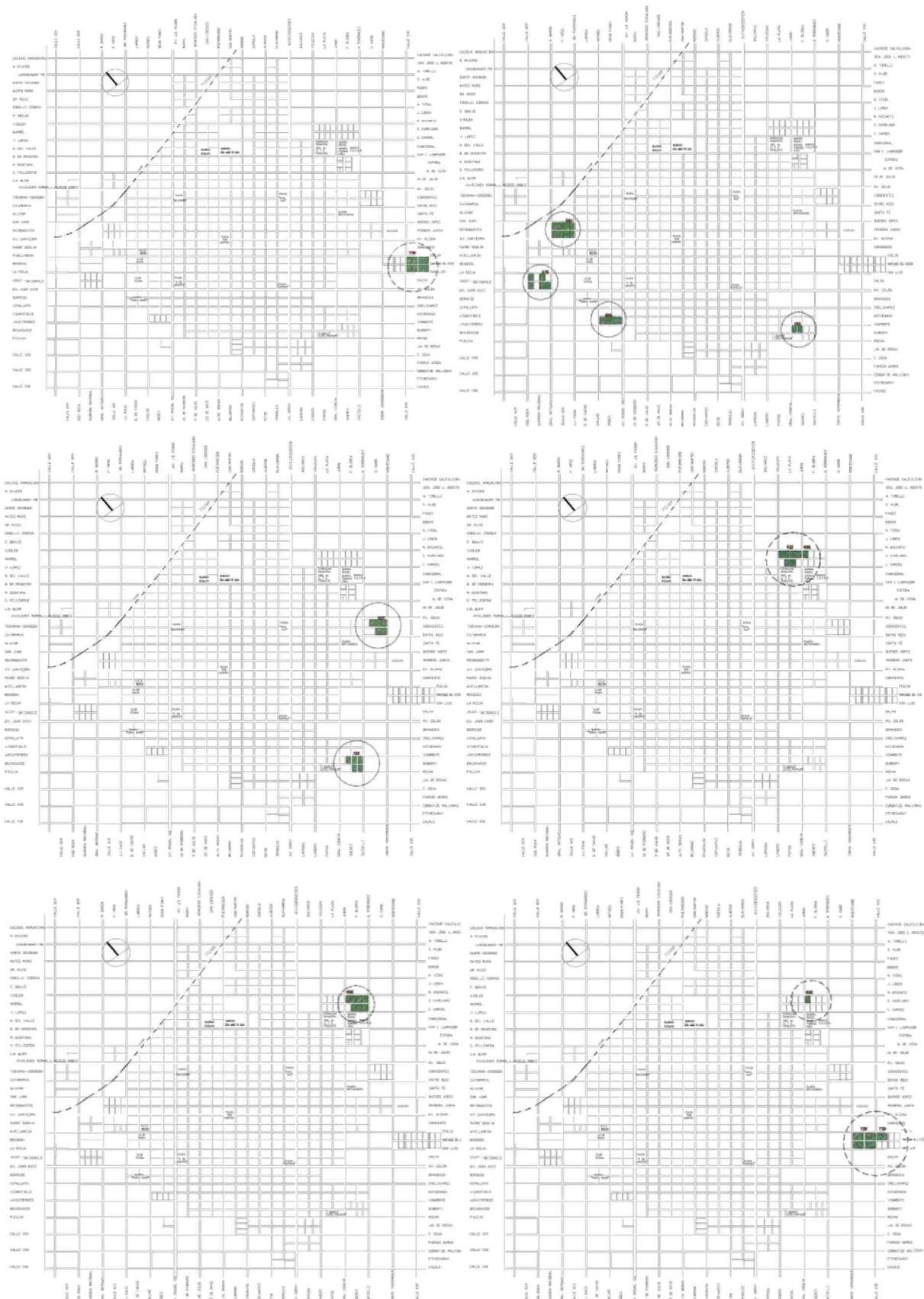
equilibrarse por centralidad que ejerce el área comercial – Institucional alrededor de la plaza San Martín.

La resultante de esta estructura vial jerarquizada genera cuatro cuadrantes bien identificables de 30 manzanas de usos preponderantemente residenciales y buen nivel de consolidación, con una plaza en el extremo exterior de cada cuadrante (Plazas Belgrano, Gral. Paz, Lavalle y 5 de Agosto).

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

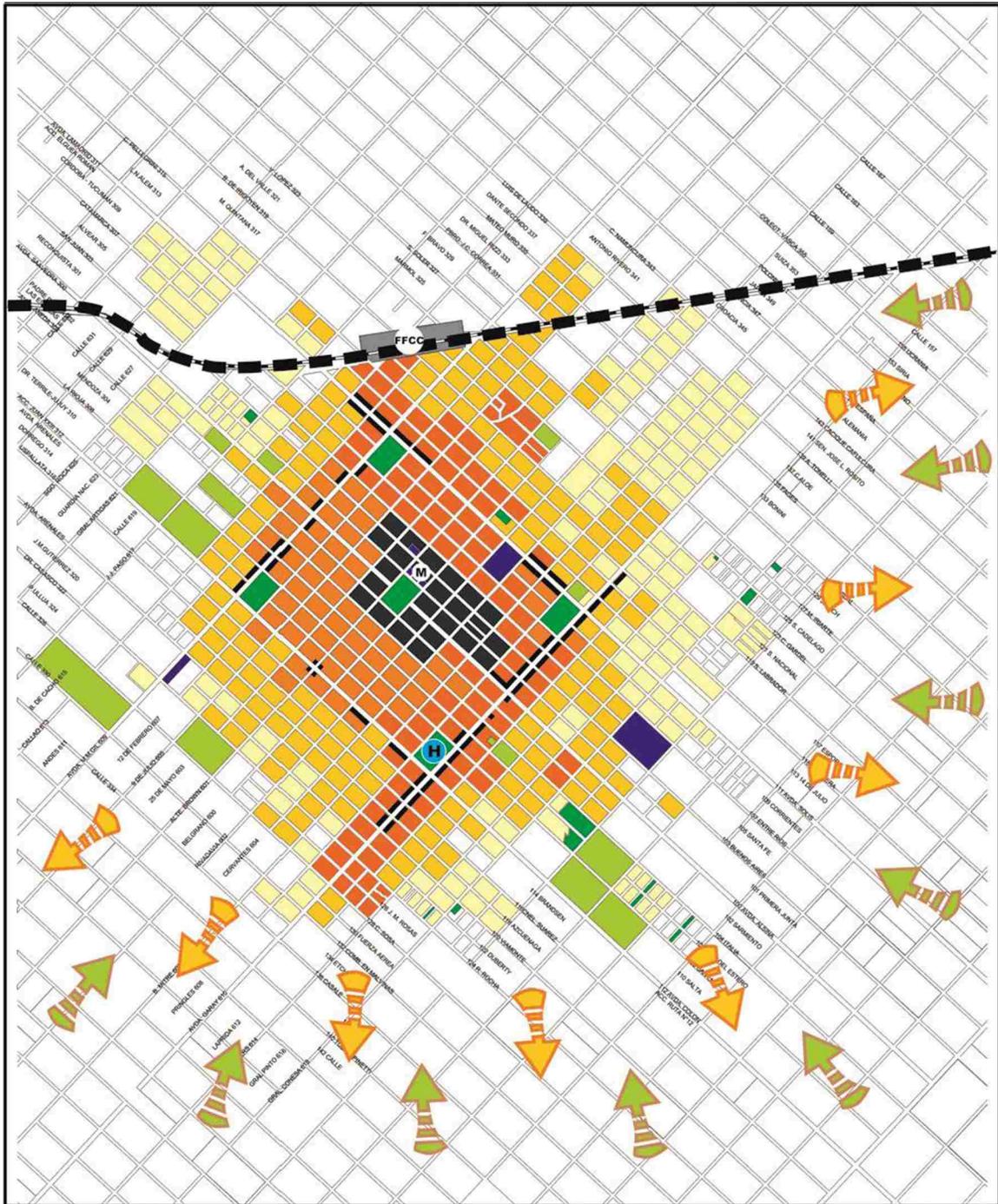
La falta o indefinición de un segundo anillo de avenidas ha generado una suerte de crecimiento en forma de mancha de aceite sin un límite preciso. La falta de estructuración del sector, la presencia de la traza férrea y de numerosos macizos y conjuntos habitacionales localizados casi formando islas en el sector más periférico de este crecimiento, constituyen factores 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.

Como se observa en la secuencia de imágenes, la localización de los Planes Federales Plurianuales de Vivienda en la zona de Quintas ha conformado un arco en el periurbano de la ciudad, que abarca desde el sector SE hacia el sector SO.



Programa Federal Plurianual de Viviendas. Qta 730 - Qta 387. 763 y 665 - Qta 527 y 763 - Qta 423 y 490 - Qta 490 - Qta. 729, 730 y 490

Fuente: Municipalidad de Chacabuco. Secretaría de Obras Públicas



<p><b>Título: Estructura Urbana</b></p> <p>Referencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vías FFCC</li> <li> Plazas / Parques</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li> Área Central</li> <li> Área Resid. Consolidado</li> <li> Área Resid. Consolid a completar</li> <li> Área Resid. en vías de Consolid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Educación</li> <li> Recreativo/Deportivo</li> <li> Municipalidad</li> <li> Hospital</li> </ul>	<p>Elaboración Propia Fuente: Municipio de Chacabuco, DAM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> FFCC Estación</li> <li> Crecimiento Urbano sobre áreas productivas agrícolas</li> </ul>	<p>PLANO <b>01</b></p> <p>Marzo 2011 Escala Gráfica</p>
---	--	---	--	---	---

### Ocupación del área urbana por barrios

Si sólo consideráramos el territorio que hoy tiene características urbanas o periurbanas, sintetizado en barrios con identidad propia; Chacabuco tiene una superficie bruta aproximada de 1358.23 has y una superficie privada o neta de 1022.16 has. es decir el 75.25% del total.

Contaba en 1991 con una población de 30535 personas, el 85.35% del total urbano del partido, distribuidas en 10274 viviendas (a un promedio de 2.97 hab./vivienda). En el año 2001 y en función del censo realizado por el municipio, la población asciende a 35.721 habitantes, el 88.29% del total urbano, distribuidos en 12.876 viviendas (2.77 hab/viv) asentadas en 734 manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional), con un promedio de 48.67 habitantes por manzana con propiedad privada y 17.54 viviendas por manzana. La densidad bruta del área es de 26.30 habitantes por hectárea y la densidad neta de 34.95 habitantes por hectárea.

La planta urbana más conformada tiene 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 6% de parcelas vacías.

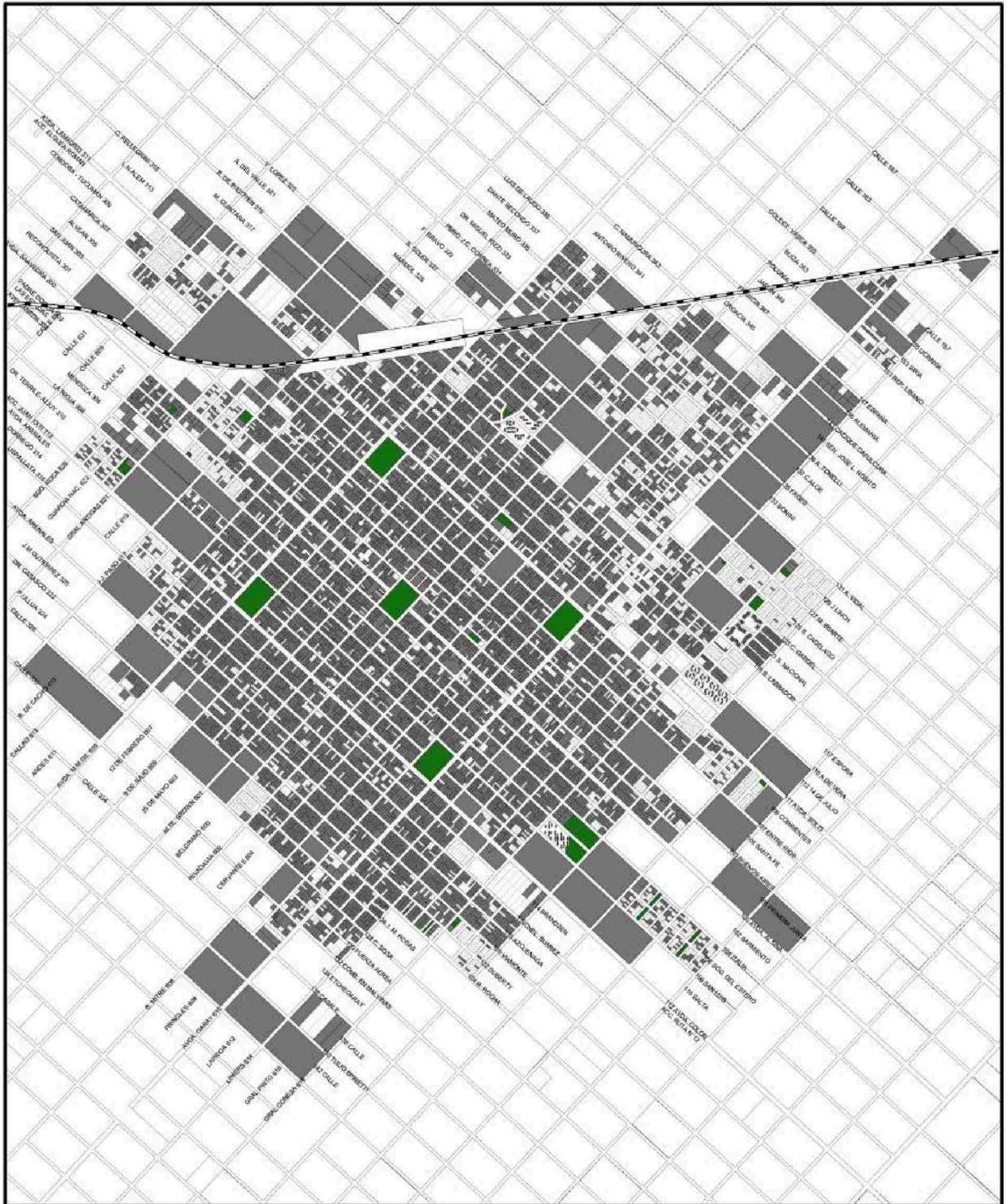
Los barrios localizados externamente al primer anillo de avenidas tienen un nivel de ocupación variable. Más consolidados hacia el sudoeste y sudeste de la planta urbana (entre el 6% y el 20% de parcelas vacantes) y con mayor nivel de dispersión hacia el noroeste, nordeste y en el extremo sur de la ciudad.

En el área urbana de la ciudad de Chacabuco de acuerdo a su estructura morfológica, social y de uso se visualiza:

1. Un área centro consolidada, con el espacio verde más caracterizados de la ciudad (plaza San Martín), 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 0.73% de la superficie urbana y el 0.65% de la población de la ciudad. Tiene una proporción de habitante por vivienda, habitante por manzana, vivienda por manzana y densidad bruta y neta menores al promedio, lo que indica su alto grado de terciarización.
2. Algunos barrios con identidad, adyacentes al área central, que terminan de conformar el cuadrado 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. En su antigüedad y grado de consolidación, parte densifican la construcción hasta la línea municipal, parte se retiran y dejan pequeños jardines al frente, y en menor proporción aún permanecen terrenos vacantes. Estos barrios (Esc. Educación Católica, Molino Basile, Norte, Club Porteño, Correo Argentino, Molino Chacabuco, Hospital, Sud Oeste, Plaza 5 de Agosto, Club Chacabuco, Escuela N° 3, Jardín 903, Colegios Secundarios y CEF) reúnen en el 11.91% de la superficie urbana pero el 23.62% 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.

3. En otros barrios, que se sitúan externamente a este primer anillo de avenidas de la planta urbana y 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 (Club Social, Estación de Trenes, San Martín, Terminal de Ómnibus, Cooperativa Granjeros, Malvinas, Rivadavia, 9 de Julio) reúnen en el 32.50% de la superficie urbana y concentran el 36.46% 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. Barrios conformados mayoritariamente por conjuntos habitacionales en lote propio o en propiedad horizontal de planes oficiales que caracterizan a San Miguel, Argentino y La Casera. Estos barrios reúnen el 17.64% de la superficie de la ciudad y el 20.15% de la población. Tiene una relación habitante por vivienda en general bastante superior al promedio, como las proporciones habitantes por manzana, viviendas por manzana y densidades neta y bruta que también son superiores al promedio, lo que muestra el uso intensivo de la manzana y de la vivienda. En ellos se ha concentrado parte del crecimiento poblacional de la ciudad.



Título: Base de Parcelas

Referencias:

- Vías FFCC
- Plazas / Parques
- Parcela sin Ocupación
- Parcela Ocupada

Elaboración Proce  
Fuente: Municipio de  
Chacabuco, DAM

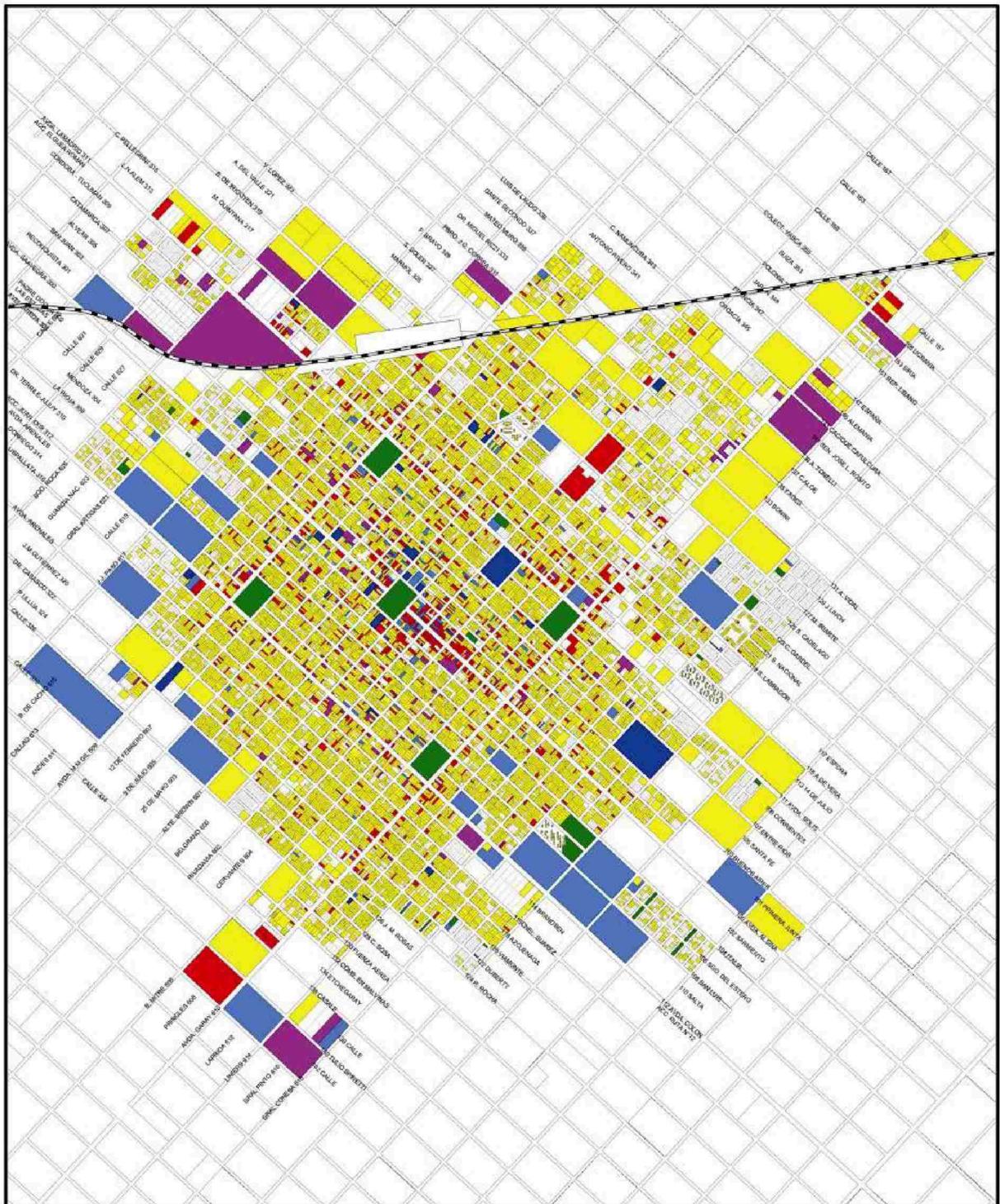


PLANO

01

Abril 2011

Escala Gráfica



**Título: Usos por Parcelas**

Referencias:

Vías FFCC	Parcela sin Ocupación	Industrial
Plazas / Parques	Residencial	Equipamiento Urbano
Comercial		Educación

Elaboración Propia  
Fuente : Municipio de Chacabuco, DAM.

PLANO

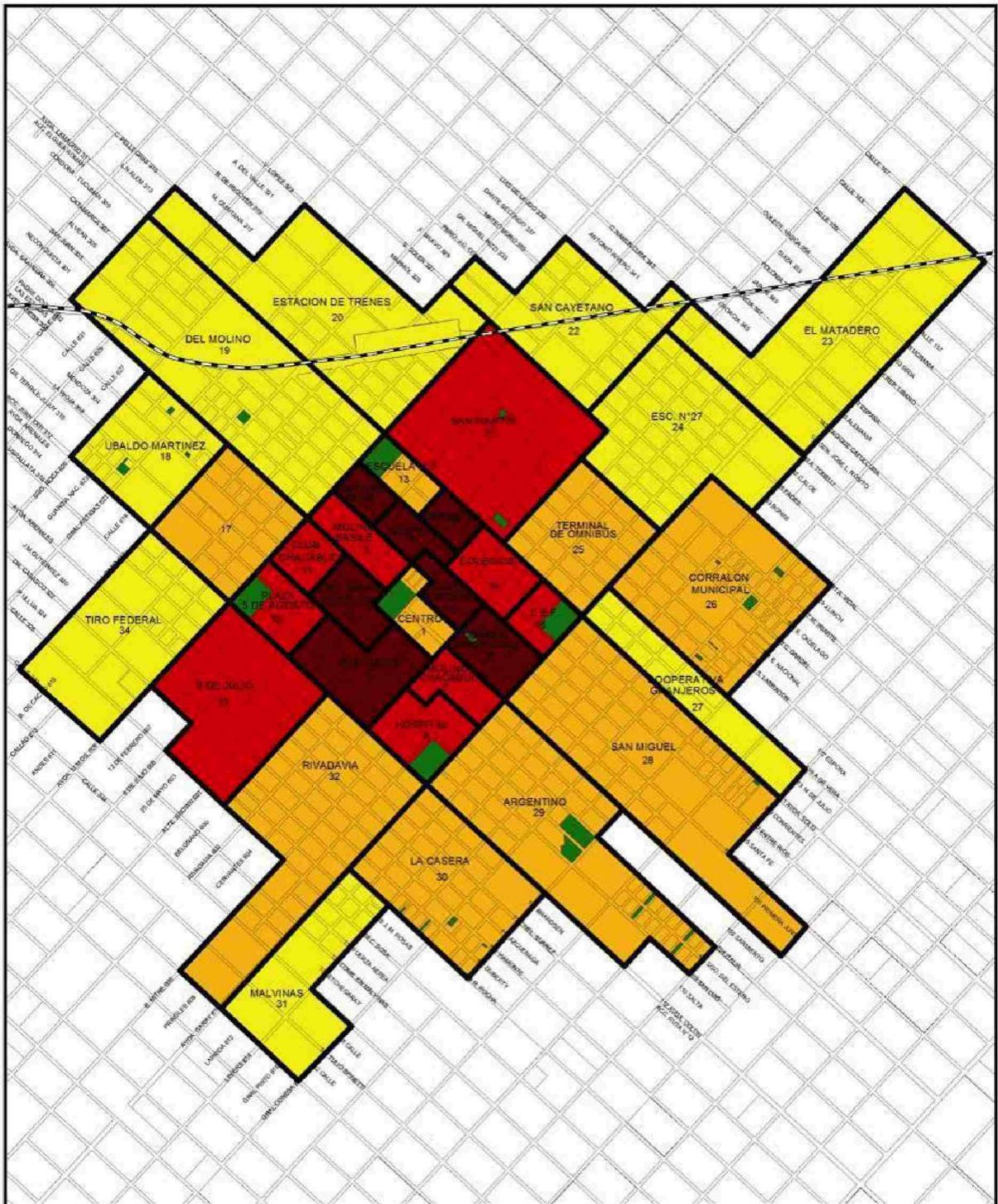
**01**

Marzo 2011

Escala Grafica

5. Estos sectores, de mediana consolidación, con algunos terrenos vacantes, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, representan el 50.14% de la superficie urbana, y concentran el 76.76% de su población.
6. Otros barrios más dispersos comprendidos también entre el primer y segundo anillo, y con una disponibilidad mayor de terrenos vacantes (entre el 20 y el 30%), con menor cobertura de servicios. Estos barrios (Del Molino y San Cayetano) reúnen el 11.94% de la superficie de la ciudad y el 8.49% 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 inferiores al promedio, que los sitúa como barrios poco consolidados y dispersos
7. Por último, barrios más de borde, o que se sitúan en los vértices de la planta urbana (Ubaldo Martínez, El Matadero, Escuela 27, Corralón Municipal y Tiro Federal), con un nivel mayor de dispersión(entre el 40 y el 55%), menor cobertura de servicios, pero con identidad. Estos barrios reúnen en el 30.54% de la superficie urbana y sólo el 15.23% de la población de la ciudad. La relación habitantes por vivienda es bastante superior al promedio, sin espacios verdes conformados y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son muy inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en los inicios del proceso de consolidación, con fuerte índice de dispersión, que se acentúa en su zona de chacras.

Los sectores menos consolidados, significan el 42.48% de la superficie de la ciudad y en ellos vive el 23.72 % 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.



**Título:** Densidad Bruta por Barrio

**Referencias:**

- Vías FFCC
- Plazas / Parques
- menos de 20,67
- 20,68 a 35,94
- 35,95 a 49,46
- más de 49,47

Elaboración Propia  
Fuente: Municipio de Chacabuco, DAM.

**PLANO**  
**01**

Marzo 2011    Escala Grafica

## SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA

Los servicios básicos en la ciudad de Chacabuco, agua de red, gas natural, energía eléctrica y cloacas, alcanzan valores aceptables para garantizar una calidad de vida de alto nivel.

Es importante destacar además la cantidad de obras ejecutadas y en proyecto desde la Gestión municipal, en los temas planteados y en la temática de gestión de residuos sólidos urbanos.

Desagües pluviales NO

Conducto principal NO y sus ramales

El proyecto de desagües pluviales permitirá el saneamiento de una cuenca de aproximadamente 175 hectáreas ubicadas en el sector noroeste de la ciudad de Chacabuco, limitadas por las calles Uspallata, Callao, Matheu, Soler, C. Melián, B. de Irigoyen, Calle 829; Av. Elguea-Román, C. Melián y Sgo. Roca.



Desagües Pluviales "Cuenca Noroeste" Chacabuco.

Fuente: Municipalidad de Chacabuco

La red en cuestión consta de un conducto principal, denominado "conducto principal N.O." cuya longitud es de 2.292 mts. y que comenzando en la calle C. Melián y C. Pellegrini, sigue por esta hasta calle Dr. Fernández continuando por esta y luego calle J.J. Paso hasta desembocar en un canal existente en Uspallata y J.J. Paso.-

Las dimensiones del "conducto principal" van desde circular de diámetro 1.20 mts. en su comienzo, para pasar luego a circular de diámetro 1.40 mts., pasando posteriormente a una sección rectangular de 1.80 x 1.50 mts. en su primer parte,

luego 2.00 x 1.50 mts., posteriormente 2.40 x 1.50 mts., luego 2.80 x 1.50 mts., finalizando en sección rectangular 3.20 x 1.50mts hasta su desembocadura. -

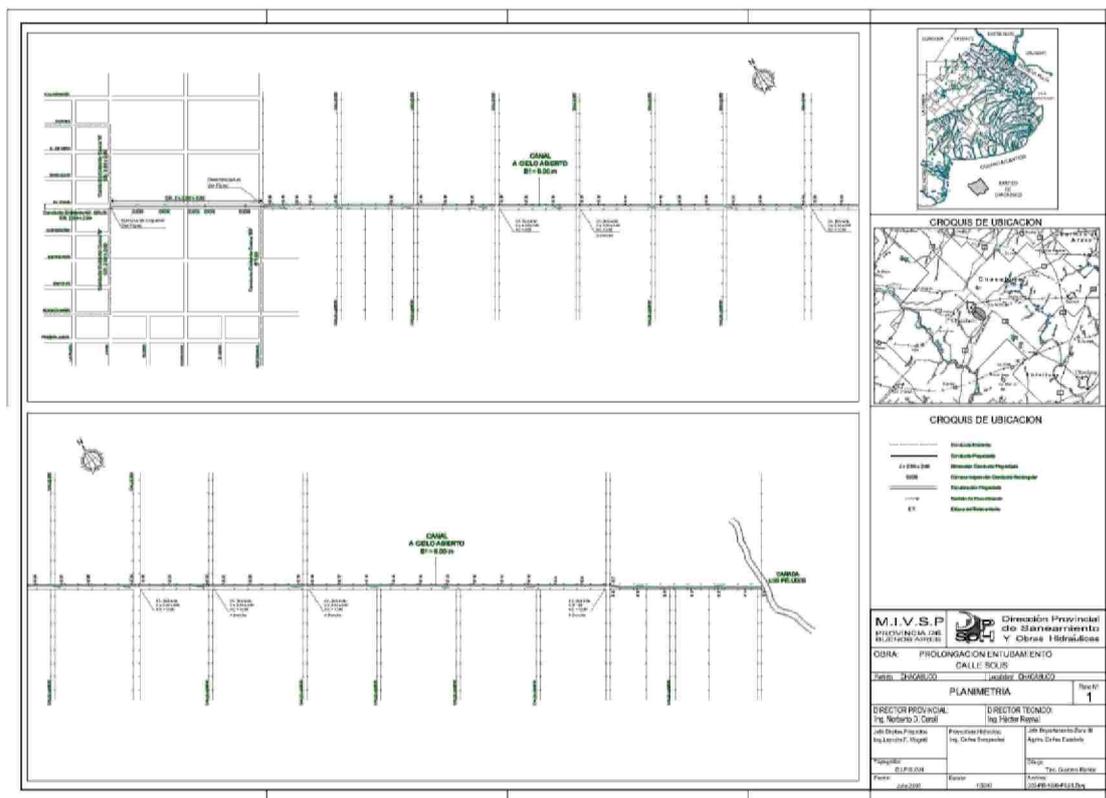
Completan el proyecto de desagües pluviales de la cuenca, la ejecución de los ramales N.O.1 al N.O.8 y un subramal N.O.6, con una longitud en conjunto de 2.621 mts. de conductos circulares de diámetros que van de 0.80 mts. a 1.20 mts. -

Completan el proyecto la ejecución de un importante número de sumideros de captación, así como cámaras de inspección en las esquinas del trazado para permitir el acceso a la cañería, acometidas, desembocaduras, etc. -

### Entubamiento pluvial avenida Solís

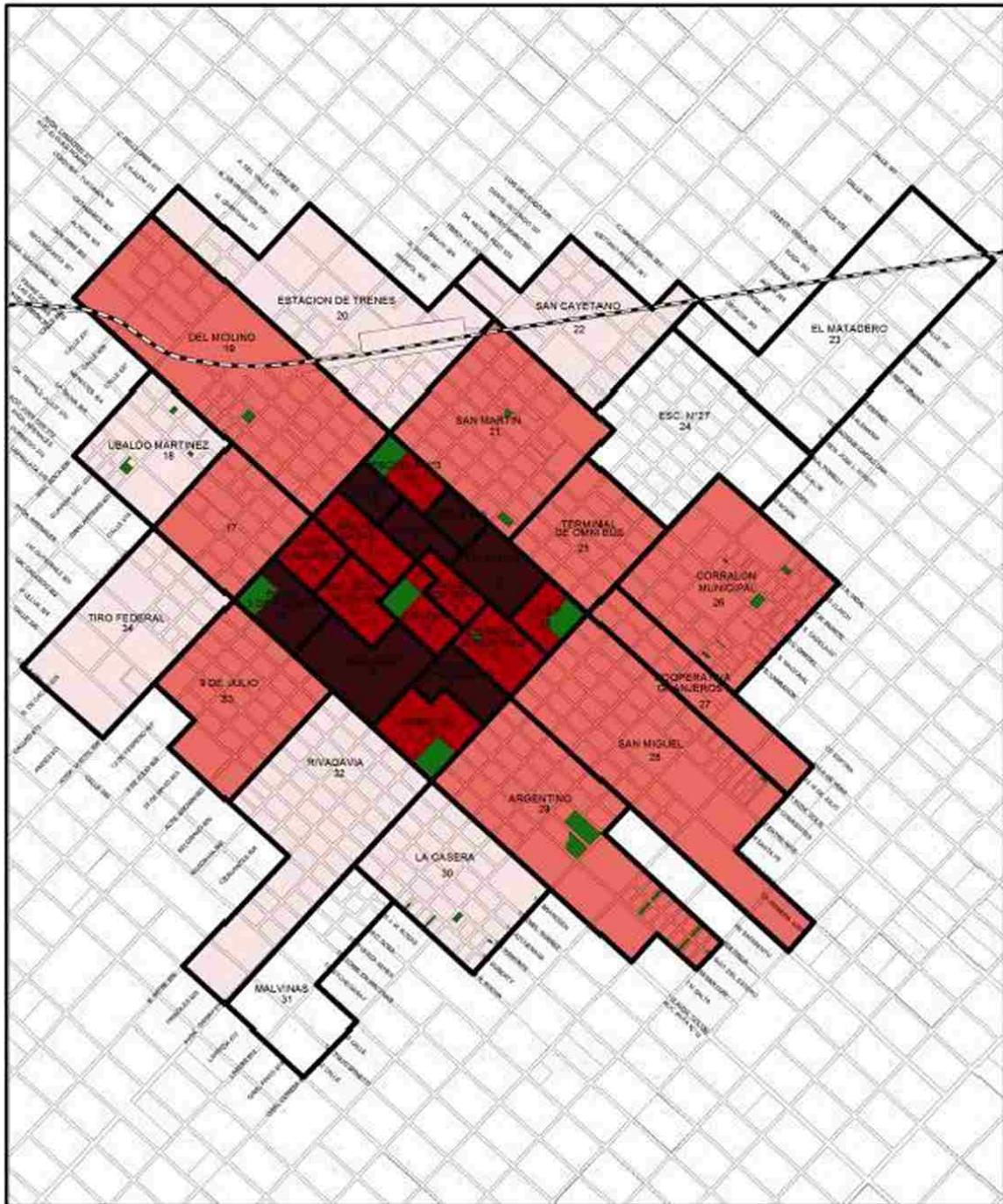
El anterior entubamiento de un tramo del zanjón de la avenida Solís se había realizado en la década el 70, en ese momento el canal a cielo abierto llegaba hasta la esquina de Solís y Balcarce. La obra comprende un tramo de 500 metros y significó un gran cambio para ese sector de la ciudad. El emprendimiento tenía un plazo de ejecución de seis meses y un costo de 9.200.000 pesos, financiados por el gobierno nacional.

La obra de entubamiento dio comienzo con los trabajos de desvío del curso de agua existente, luego se continuará con la realización de un canal paralelo que permita realizar la obra de entubamiento, que consistirá en la instalación de dos caños.



Entubamiento Pluvial Av. Solís

Fuente: Municipalidad de Chacabuco



Título: Porcentaje de Conexiones de Gas por Bando  
 Referencias

- Vías FFCC
- Plazas / Parques
- menos de 19.27 %
- 38.60 a 52.04 %
- más de 52.05 %

Estación Física  
 Frente Municipal de  
 Chacabuco DAM

PLANO  
**01**

*Esquema Grafico*



Título: Porcentaje de Conexiones de Agua Corriente por Barrio

Referencias:

Vías FFCC

Plazas / Parques

mencos de 86,64 %  
86,65 a 95,36 %

85,37 a 97,53 %  
más de 97,54 %

Elaboración Propia  
Fuente: Municipio de Chacabuco, DAM.



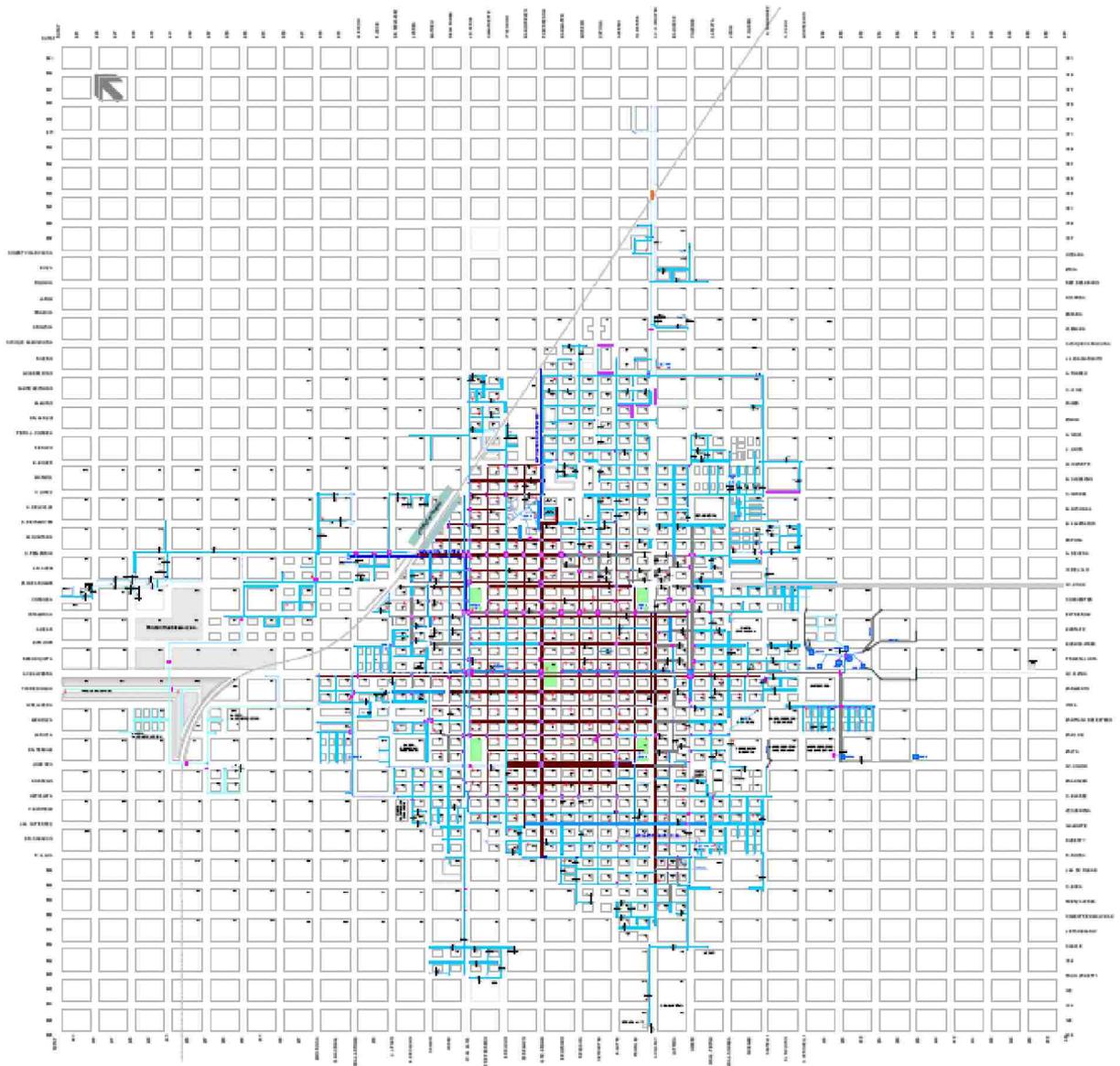
PLANO

01

Marzo 2011

Escala Gráfica

# RED DE AGUA POTABLE



Red Agua Potable. Año 2011  
Fuente: Municipalidad de Chacabuco

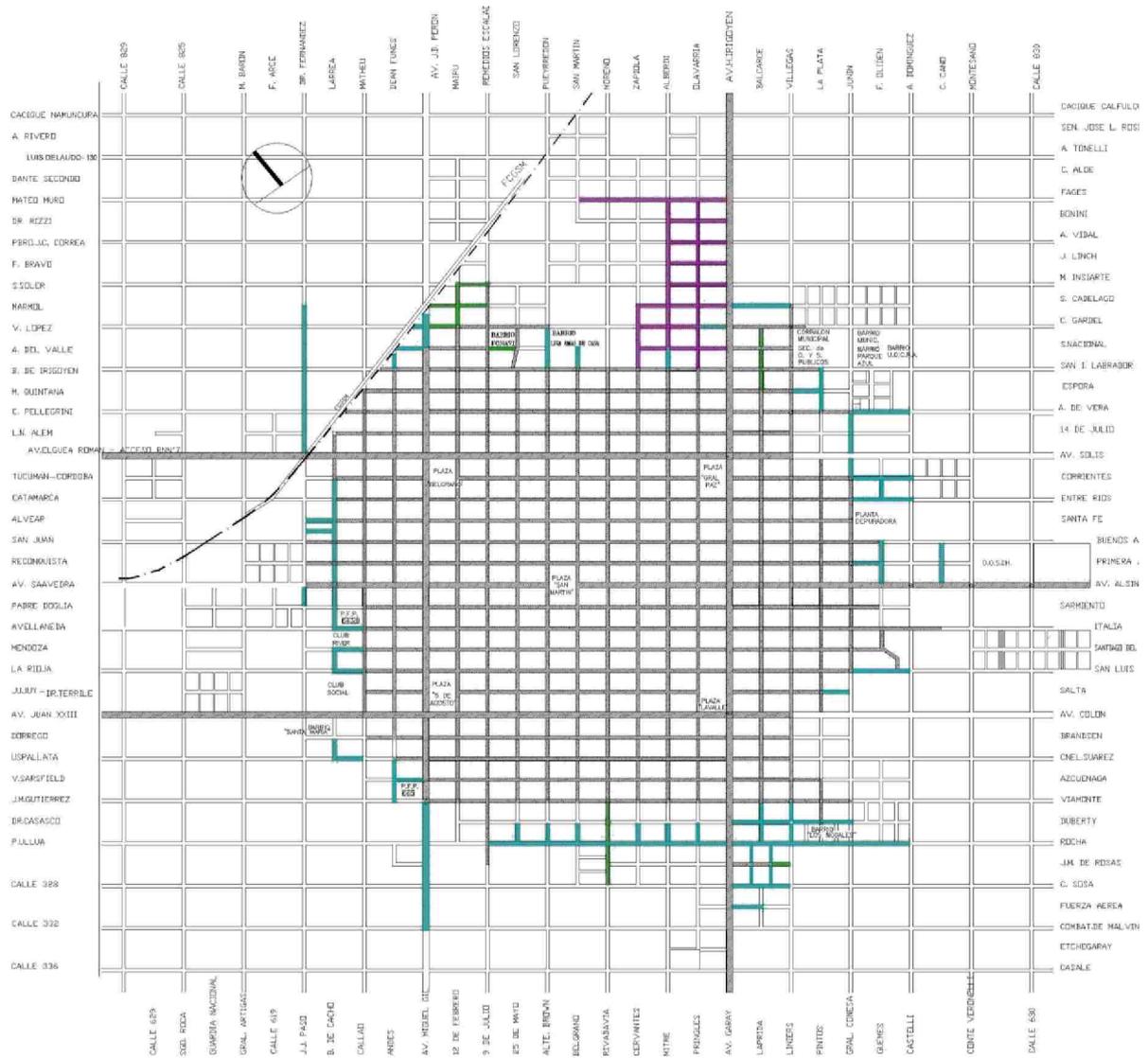


## PAVIMENTO

La red de pavimento actual de la ciudad cabecera, se ha extendido en las cuatro direcciones de forma homogénea.

La extensión prevista del pavimento, plantea un claro crecimiento que llega casi a cubrir el cuadrante norte de la ciudad, hasta las vías del ferrocarril, extendiéndose linealmente acompañando el acceso a la ciudad, por la Av. Irigoyen.

Se ha previsto extender la cobertura del servicio, a través un Plan de pavimentación de 65 cuadras.



Ubicación de pavimento a ampliar

Fuente: Municipalidad de Chacabuco



En las localidades del partido (con una población de 4.736 habitantes), el 44,5% (2.106 personas) carece de cobertura social.

La localidad con mayor porcentaje de población sin cobertura social es Cucha Cucha (77,35 – 282 personas).

**Otras localidades.**

Localidades	Población 2001	Población con O. Social	%	Población sin O. Social	%
Rawson	2.159	1.191	55,2	968	44,8
Cucha Cucha	365	83	22,7	282	77,3
Castilla	819	451	55,1	368	44,9
O'Higgins	1.393	905	65	488	35
<b>Sub-total</b>	<b>4.736</b>	<b>2.630</b>	<b>55,5</b>	<b>2.106</b>	<b>44,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40.457</b>	<b>22.366</b>	<b>55,3</b>	<b>18.091</b>	<b>44,7</b>

Cuadro 44. Fuente: Censos Nacionales de Población. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística. Notas: (6) Partido creado por ley provincial en el año 1991. Se le adjudicó parte de la superficie del departamento de General Pinto

La localidad de *CASTILLA*, se localiza al Este del partido, a unos 48 km. de la ciudad cabecera, sobre la traza del ferrocarril Gral. San Martín y sobre la RP N° 42, que se encuentra pavimentada y la conecta con la ciudad de Chacabuco.

En el área urbana vivían en 1991 unas 1316 personas, mientras que en 1980 había 1133 habitantes, es decir que la población creció a un ritmo de 14.24‰ anual. El censo realizado en el año 2001, arrojó una cifra de 827 habitantes, un 38.8% menos que en 1991, lo que implica una significativa pérdida de población en la localidad, que presenta una tasa de crecimiento negativa del -46.32‰ anual.

La planta urbana tiene una disponibilidad del 51.22% de parcelas vacantes, es decir que se halla más ocupada que las localidades analizadas anteriormente y cuenta con servicio de agua potable que brinda cobertura al 93.28% de la población de la localidad.

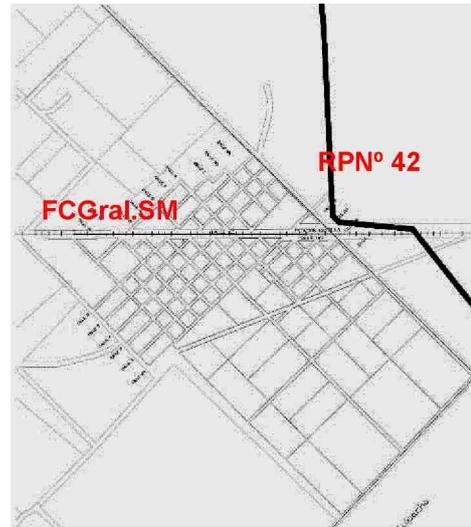
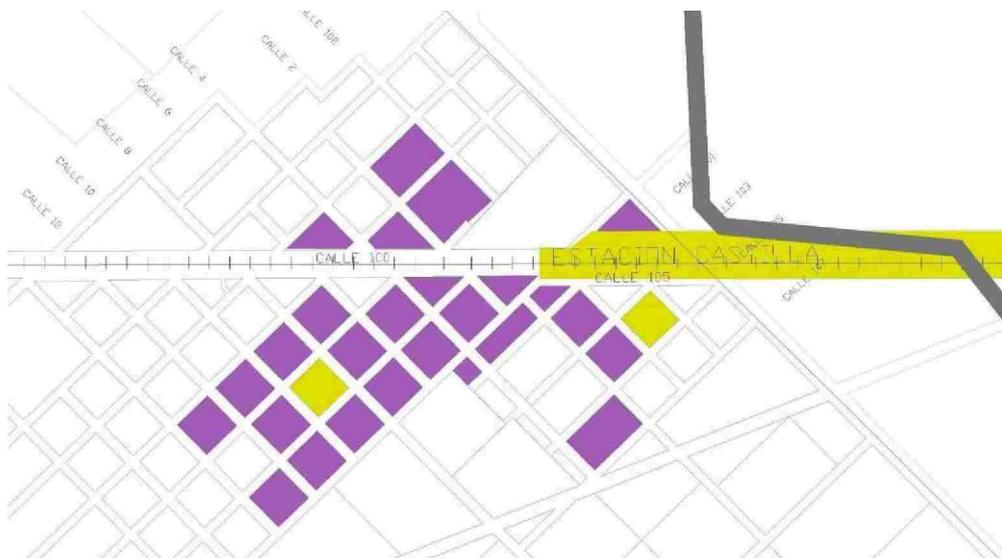


Imagen Satelital GOOGLE EARTH  
 Ubicación del Ferrocarril Gral San Martín y del acceso por RPN° 42  
 Fuente: DAM UNLP. 2009



**AREA DE MAYOR OCUPACION**

Fuente: Fotolectura de imagen Google Earth . Año 2009 . Elaboración DAM / UNLP

En el período 2004 – 2009 se pavimentaron 4 cuadras, que se suman a la única calle que poseía la localidad en este estado.

El total de Hogares ascendía en el año 2001 a 289. Del total, 220 eran propietarios de la tierra y del terreno, 23 eran inquilinos, y el resto se declaró en otra situación de tenencia.

Baldíos:	495
Edificados:	388
PH (unidades funcionales):	2
Parcelas de quintas:	42
Total:	927
Tipo de Parcelas	

Fuente: Delegación Municipal de Castilla

La planta urbana tiene una disponibilidad de 123 parcelas vacantes.

La población de 14 años o más, según los datos del Censo 2001, alcanzaban las 666 personas, de las cuales el 50 % era activa.

Cuenta con 19 comercios y una industria radicados en su área urbana. Entre los comercios, se destaca la mueblería y venta de artículos del hogar “Nueva Mueblería Avenida”, un kiosco, una Agencia de Remis, una gomería, un autoservicio, una casa de servicios fúnebres, un restaurante, una despensa, una verdulería y una veterinaria.

En la localidad se localizan dos empresas acopiadoras ARGENSUN S.A.<sup>36</sup>, GALAFER S.R.L.<sup>37</sup>



Cuenta con un pequeño hospital comunal dependiente del Ministerio de Salud de Chacabuco, denominado “Tomás Keating”, con complejidad de nivel II. De acuerdo a

<sup>36</sup> Encuesta Almacenaje MAyP – C.F.I. Año 2.002.

<sup>37</sup> Encuesta Almacenaje MAyP – C.F.I. Año 2.002.

la clasificación de los establecimientos asistenciales, realizada por el Ministerio de salud de la Provincia, los establecimientos de complejidad II, brindan atención ambulatoria en Clínica Médica, Pediatría y Tocoginecología en forma permanente, pudiendo incorporar Odontología. Sus funciones, están orientadas preferentemente hacia las acciones de promoción y protección específica de la salud. No cuentan con internación. Aproximadamente el 50% de la población posee cobertura de obra social<sup>38</sup>.

La recolección de residuos domiciliarios se realiza por todas las manzanas del pueblo.

Cuenta con un espacio verde público, la plaza consolidada Gral. San Martín.

Las operaciones inmobiliarias se resuelven en forma directa, entre propietarios e inquilinos o compradores.

Desde las viviendas planificadas, en el período 2004 – 2009 se ejecutaron 13 viviendas, ubicadas en Circ.: VIII, MZ. 36 PFP.

La localidad de *RAWSON*, luego de la ciudad de Chacabuco, es la localidad de mayor población del distrito. Se localiza al Este del partido, a unos 30 km. de la ciudad cabecera, sobre traza del ferrocarril Gral. San Martín y la RP N° 42, que se encuentra pavimentada y conecta con la ciudad de Chacabuco.

Se fundó el 1 de Marzo de 1885. Su nombre proviene del distinguido médico y estadista sanjuanino Dr Guillermo Rawson. En 1891 contaba con 301 habitantes y 12 comercios.

En 1905 se crea la escuela parroquial donde se impartía enseñanza común y religiosa. La iglesia de Rawson fue inaugurada el 11 de mayo de 1907, bendecida por el Obispo de La Plata Monseñor Terrero y puesta bajo la advocación de la Inmaculada Concepción de la Virgen. En julio de 1920 la Capellania de Rawson fue erigida en Parroquia.

En 1905 se crea la escuela parroquial donde se impartía enseñanza común y religiosa. La iglesia de Rawson fue inaugurada el 11 de mayo de 1907, bendecida por el Obispo de La Plata Monseñor Terrero y puesta bajo la advocación de la Inmaculada Concepción de la Virgen. En julio de 1920 la Capellania de Rawson fue erigida en Parroquia.

---

<sup>38</sup> Población por cobertura según obra social y/o plan de salud privado o mutual y sexo por localidad. Partido de Chacabuco. Año 2001.



**LOCALIDAD DE RAWSON**

**PLANO 1 . USOS**

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL  
CHACABUCO

PARTIDO DE

Fuente: Delegación Municipal Rawson . Año 2009 . Elaboración DAM / UNLP



En 1910 se funda la Sociedad Italiana de Rawson y en 1913 la Sociedad Española de Socorros Mutuos. La Delegación Municipal comenzó a funcionar el 1° de julio de 1904. Desde sus comienzos fue una ciudad cultural, tal es el caso que cuenta con prestigiosas instituciones que organizan eventos de nivel y hacen que esta localidad que comenzó siendo una estación del ferrocarril, sea hoy en día el pueblo más importante del partido de Chacabuco.

Cuenta con estación de ferrocarril y su principal vía de comunicación es la Ruta Provincial N° 51 a la cual se llega mediante el acceso restaurado durante 2006.

A diferencia de la zona oeste del partido de Chacabuco cuya propiedad del territorio se encuentra altamente subdividida, la zona de Rawson es punto de referencia de las principales estancias de Chacabuco.



**LOCALIDAD DE RAWSON**

**PLANO 2 . ÁREA DE MAYOR OCUPACION**

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL  
CHACABUCO

PARTIDO DE

Fuente: Delegación Municipal. Año 2009. Elaboración DAM / UNLP

En el período 2004 – 2009 se pavimentaron 6 cuadras.

Luego de la ciudad de Chacabuco, es la localidad de mayor población del distrito.

En el área urbana vivían en 1991 unas 2225 personas, mientras que en 1980 vivían unas 1615 personas. El censo realizado en el año 2001 planteó un marcado estancamiento del ritmo de crecimiento, arrojando una cifra de 2159 habitantes, lo que implica una tasa de crecimiento poblacional negativa, cuando en el período 80-91 había aumentado su población. Según datos de la delegación municipal, en la actualidad cuenta con 3000 habitantes.

Cuenta con servicio de agua potable que brinda cobertura al 87.44% de la población de la localidad.

Posee desde el año 2002 un club social y deportivo, el “Club San Lorenzo”.

El total de Hogares de la localidad ascendía en el año 2001 a 721. Del total, 537 eran propietarios de la tierra y del terreno, 97 eran inquilinos, y el resto se declaró en otra situación de tenencia. En la actualidad, según datos de la Delegación Municipal, se contabilizan 1200 viviendas.

La planta urbana tiene una disponibilidad del 54.08% de parcelas vacantes y cuenta con servicio de agua potable que brinda cobertura al 87.44% de la población de la localidad.

Casi la totalidad de las viviendas se encuentran habitadas, con una importante demanda de casas para alquilar o comprar.

Baldíos:	1.208
Edificados:	886
PH (unidades funcionales):	18
Parcelas de quintas:	85
Total:	2.197

Tipo de Parcelas

Fuente: Delegación Municipal de Rawson



**LOCALIDAD DE RAWSON**

**PLANO 3 . RED DE AGUA POTABLE**

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL  
CHACABUCO

PARTIDO DE

Fuente: Delegación Municipal . Año 2009 . Elaboración DAM / UNLP

Cuenta con un gran abanico de comercios y dos industrias muy importantes. Una textil y otra de plásticos. Además su sector rural es rico en agricultura y ganadería. Su principal actividad económica es la agropecuaria, e industrias y servicios afines como molinos y plantas de acopio. En Rawson tiene lugar la fiesta de la primavera que es una de las celebraciones más importantes del año en el pueblo. Se realiza generalmente en noviembre de cada año. Esta fiesta comenzó en 1977 cuando un grupo de estudiantes para festejar el día de la primavera realizaron carrozas alegóricas.

La población de 14 años o más, según los datos del Censo 2001, alcanzaban las 1720 personas, de las cuales más del 50 % era activa.

Posee una variada oferta comercial, con 17 supermercados, almacenes y carnicerías, 2 verdulerías, 3 panaderías, 8 mercerías y tiendas, 1 farmacia, 4 veterinarias, 1 estación de servicio, 2 cyber, 1 banco, 1 escribanía, 1 locutorio, 3 confiterías y clubes, 1 pub, 1 bar, 1 pizzería, 1 heladería, 5 kioscos, 1 agencia de quiniela, 3 mueblerías, 1 peluquería, 1 gimnasio, 2 cocherías, 3 talleres mecánicos, 1 lavadero de autos, 1 bazar, 1 corralón de materiales, 1 pinturería y 1 casa de electricidad.

En la localidad se localizan una fábrica de artículos de plástico "Florentina", el "Molino Rawson", una extrusadora de oleaginosas "Exolra", una fábrica de alpargatas "Teo", una sodería "Caqui", una herrería "Harolzan" y dos plantas acopiadoras de granos.

Posee el Hospital Local General "Angel Rossi y Catalina Z. de Rossi".

Sobre el total de 2184 habitantes, casi el 60 % posee cobertura de obra social y/o plan de cobertura de salud privada.

La población con 3 años o más de la localidad, suma 2094 personas, de las cuales 694 asisten actualmente a un establecimiento educativo, 1422 personas asistieron y 78 nunca asistió.

Según los datos del Consejo Escolar de Chacabuco en el año 2000, para los distintos niveles educativos cuenta con establecimientos en la localidad, en educación inicial pública, el Jardín N° 909 "Mariquita Sánchez" fundado en el año 1976, en educación general básica, funciona la Escuela N° 11 "Bernardino Rivadavia" fundada en el año 1889, desde 1961 funciona un establecimiento de nivel polimodal, la E.E.M. N° 2 "Domingo F. Sarmiento" donde se cursa el Bachillerato con Orientación en Gestión Administrativa y el Bachillerato de Adultos con Orientación Ciencias Sociales.

Posee una plaza consolidada, Gral. San Martín, como espacio verde público.

Las operaciones inmobiliarias se resuelven en forma directa, entre propietarios e inquilinos o compradores.

Desde las viviendas planificadas, en la actualidad se están construyendo 20 casas por un Plan, y 7 se encuentran en proyecto.

La localidad de O'HIGGINS se localiza al Oeste del partido, a unos 15 km. de la ciudad cabecera, sobre la traza del ferrocarril Gral. San Martín desmantelada, y se accede por camino pavimentado de 7 km. de extensión hasta el empalme con RNN° 7, conectándose con la ciudad de Chacabuco al este y con la ciudad de Junín hacia el oeste.

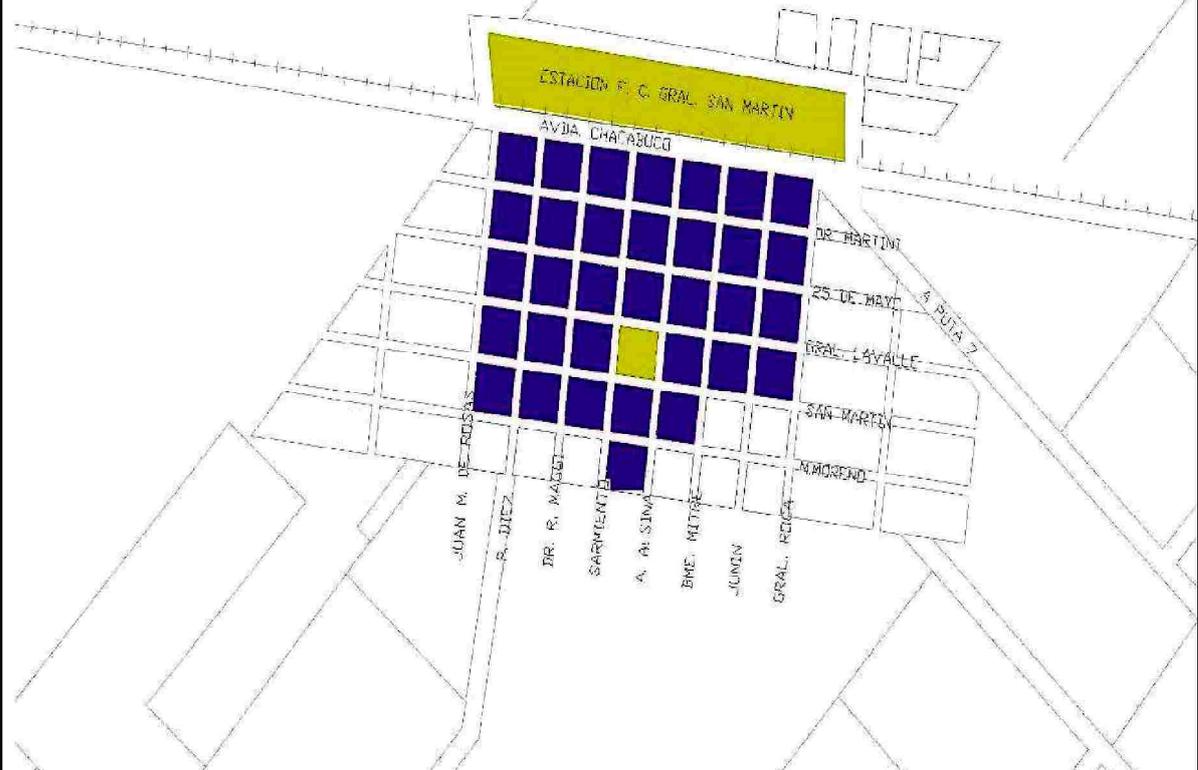


En el área urbana vivían en 1991 unas 1347 personas, mientras que en 1980 había 1161 habitantes, con un ritmo de crecimiento poblacional del 14.14%. El censo realizado en el año 2001 arroja una cifra de 1331 habitantes, que implica un crecimiento poblacional con una significativa contracción de su ritmo en la localidad. En la actualidad, según datos obrantes en la Delegación Municipal, la población asciende a 1190 habitantes, resultando en un marcado decrecimiento poblacional.

El transporte de carga posee recorrido permitido en el área urbana, restringiendo el tránsito pesado en las calles pavimentadas.

En el período 2004 – 2009 se pavimentaron 10 cuadras. Cuenta con 13 cuadras de asfalto y 36 cuadras con cordón cuneta con escorea.

PARTIDO DE JUNIN



## LOCALIDAD DE O'HIGGINS

### PLANO 1 . AREA DE MAYOR OCUPACION

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL

PARTIDO

DE CHACABUCO

Fuente: Fotelectura de imagen Google Earth . Año 2009 . Elaboración DAM / UNLP

Cuenta con servicio de agua potable que brinda cobertura a 543 conectados de la localidad. La planta potabilizadora de líquidos cloacales se ubica sobre el camino provincial a 2000 mts. de la planta urbana, y utilizan este servicio 237 conexiones de cloacas.

Las conexiones a la red de gas natural ascienden a 402, a la red eléctrica 585 y a la red de telefonía 450 usuarios.

Toda la planta urbana posee alumbrado público

El total de Hogares de la localidad ascendía en el año 2001 a 465. Del total, 363 eran propietarios de la tierra y del terreno, 39 eran inquilinos, y el resto se declaró en otra situación de tenencia.

Según datos de la Delegación Municipal, en la actualidad la ocupación real son 550 viviendas, y el porcentaje de inquilinos asciende al 5 %.

Baldíos:	253
Edificados:	539
PH (unidades funcionales):	7
Parcelas de quintas:	32
Total:	831

Tipo de Parcelas

Fuente: Delegación Municipal de O'Higgins

La planta urbana tiene una disponibilidad del 18.5% de parcelas vacantes, lo que muestra su nivel de dispersión.

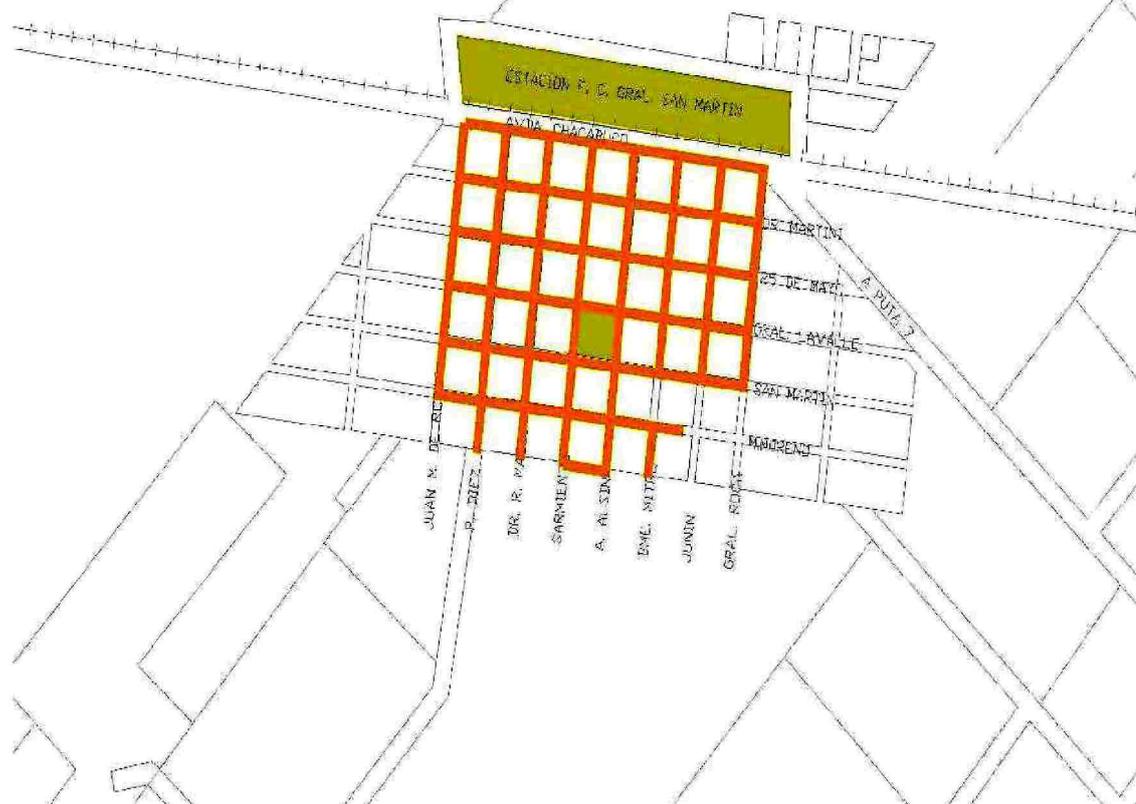
En el predio del Ferrocarril General San Martín se desarrolla un área industrial.

La población de 14 años o mas, según los datos del Censo 2001, alcanzaban las 1125 personas, de las cuales el 50 % era activa.

Posee una variada oferta comercial, con comercios de distintos ramos, kioscos, venta de aves evisceradas trozadas, un autoservicio, tres almacenes, una pizzería, una librería, un polirrubros, una agencia de prode, dos talleres mecánicos, dos gomerías, una peluquería, una casa de servicios fúnebres, una carnicería y tres panaderías. En la localidad se localizan una planta empaquetadora de huevos codorniz, un corralón de materiales, un almacén de ramos generales y dos comercializadoras de granos

La Unidad Sanitaria de O'Higgins tienen un nivel de complejidad II y cuenta con atención en Clínica Médica, Clínica Pediátrica, Odontología, Psicología, Servicio Social y Ginecología. En el establecimiento se desempeñan 7 personas, de las cuales 3 son médicos.

PARTIDO DE JUNIN



### LOCALIDAD DE O'HIGGINS

#### PLANO 2 . RED DE AGUA POTABLE

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL

PARTIDO

DE CHACABUCO

Fuente: Fotelectura de imagen Google Earth . Año 2009 . Elaboración DAM / UNLP

Sobre el total de 1331 habitantes, un alto porcentaje, cercano al 80 %, posee cobertura de obra social y/o plan de cobertura de salud privada.

La población con 3 años o más de la localidad, suma 1284 personas, de las cuales 330 asisten actualmente a un establecimiento educativo, 912 personas asistieron y 42 nunca asistió.

Según datos del Consejo Escolar de Chacabuco, en el 2000, cuenta con establecimientos de dependencia pública de educación inicial, Jardín N° 90 2 "Manuel Belgrano" fundado en el año 1968, de educación general básica (EGB), la Escuela N° 5 "Bernardo O'Higgins" fundada en el año 1909 de educación primaria de adultos el C.E. Adultos N° 702/01 "Bartolomé Mitre", que funciona en la capilla. De dependencia privada, para de nivel polimodal funciona el Instituto "Santa Ana" desde el año 1965. Se cursa la modalidad Economía y Gestión de las Organizaciones, Bachillerato de Adultos Orient. Gestión y Administración y la Media Residual (Perito Mercantil).

La recolección de residuos domiciliarios se realiza en toda la planta urbana. El sitio de disposición de los residuos sólidos urbanos, se ubica a 3000 mts del área urbana, sobre ruta nacional 7. Posee una plaza consolidada

Las viviendas realizadas por Planes Sociales suman 35 (viviendas rurales, plan solidaridad, plan familia propietaria, plan solidaridad en terrenos propios), y en proyecto se cuenta con 20 viviendas en construcción del Plan Federal de Vivienda. Circ.: II, MZ. 36 PFP.

Posee como atractivo turístico de nivel internacional, la villa Mariápolis Andrea, que es visitada por turistas no sólo del país sino de todo el mundo, ubicado en la localidad de O'Higgins a 40 Km. de la ciudad de Chacabuco. En el lugar conviven personas de todo el mundo que elaboran y comercializan diferentes productos artesanales; se llega por la Ruta Nacional N°7 en la entrada a O'Higgins.

## II.5. PATRONES DE APROPIACIÓN Y CONFIGURACIÓN TERRITORIAL.

### Fundamentación de la aplicación del método

Para definir los lugares o patrones de ocupación y apropiación territorial, sus problemáticas prioritarias en función a las incompatibilidades de usos del suelo y capacidad de soporte del territorio se aplicó el método científico Stlocus.

Dicho método constituye un vínculo teórico-empírico entre la teoría territorial y el territorio del objeto de estudio, en este caso el territorio del Partido de Chacabuco.

La aplicación del Método Stlocus se organiza en cinco etapas que son denominadas de la siguiente manera:

- 1) Territorialidades y Territorios
- 2) Vocaciones y Pre Lugares
- 3) Racionalidades, Procesos, Tendencias y Actores
- 4) Mapeo y definición de Lugares
- 5) Matriz-Síntesis de los principales procesos conflictivos y sinérgicos.

Dicho método fue aplicado en el presente trabajo y aborda la instancia explicativa del territorio, y a contado además en paralelo con la visión perceptiva de actores locales, así como su articulación con las problemáticas principales identificadas en la localidad, lo cual es desarrollado en el Capítulo siguiente.

En el proceso de la investigación se detectaron sus territorialidades urbanas y periurbanas, así como la territorialidad rural del partido. De esta forma se trata de aplicar criterios teóricos-metodológicos de análisis, interpretación y entendimiento territorial que sean útiles para proponer Lineamientos de Organización Territorial y Definición de Usos del Suelo en el partido, útiles para la elaboración del plan de ordenamiento urbano para el municipio de Chacabuco.

En cada etapa se precisa qué se entiende por cada concepto operacional y se consignan las técnicas empleadas, tanto en lo relativo al uso de fuentes, como en cuanto a procedimientos.

Como síntesis se presenta una matriz que resume el método desde su concepción teórica y desde su aplicación empírica.

### Territorialidades y Territorios

Este criterio de diferenciación –territorialidad según la condición o el carácter dominante de cada territorio constituyó el punto de partida para la definición de lugares o patrones de ocupación y apropiación territorial en el partido.

Se comenzó investigando las tres **(3) territorialidades predominantes en la localidad**. Se trabajó con imágenes satelitales, aerofotos y con cartografía catastral

como fuentes principales; y como fuentes secundarias con encuestas a referentes locales, informes técnicos y relevamiento in-situ.

Se sintetizan las características de cada una de ellas:

**Territorialidad Urbana:** perímetro territorial integrado por manzanas o unidades espaciales equivalentes<sup>39</sup> espacios de uso público (circulatorio y verde) y a todas las fracciones mayores a la manzana que queden englobadas entre manzanas (intersticios urbanos). Se verifica la combinación de dos grupos de usos del suelo dominantes: uso público del espacio (plazas, parques, aceras, calles, etc) y uso privado del espacio con mayor grado de construcción (residencia, comercio, servicios, industrias, etc).

**Territorialidad Periurbana:** perímetro territorial contiguo al límite urbano integrado prácticamente por parcelas rurales pequeñas<sup>40</sup>. Se verifica la combinación de al menos cuatro de los siguientes usos del suelo dominantes: equipamiento (aeródromos, cementerios, unidades militares, etc); industrias y afines (fábricas, talleres, logística y distribución) esparcimiento público y semipúblico (clubes, centros recreativos, etc.) viviendas permanentes o temporarias, producciones intensivas (granjas, horticultura, avicultura, etc), lugares degradados (canteras, basurales, etc.) y pequeñas fracciones subutilizadas o no utilizadas (proceso de especulación inmobiliaria).

**Territorialidad Rural:** espacio integrado por parcelas rurales destinadas a la actividad primaria necesariamente (agricultura, ganadería, forestación), como también a los parajes rurales que no alcanzan la categoría de pueblo. Dentro del partido se localizan suelos con un muy alto índice de productividad.

### Vocaciones y Pre-Lugares

Para poder abocarnos a la definición de los usos del suelo, fue necesario tener en cuenta las vocaciones territoriales de la localidad en estudio. Se trabajó con la identificación de los usos reales del suelo y de sus usos legales, con aerofotos, imágenes satelitales, cartografía catastral, observación directa como fuentes principales; las fuentes secundarias fueron entrevistas a referentes locales, informes técnicos, mapas temáticos de variables ambientales; socio-demográficas y físico-construidas.

URBANO –vocaciones-: 1) central; 2) residencial 3) industrial y 4) equipamiento.

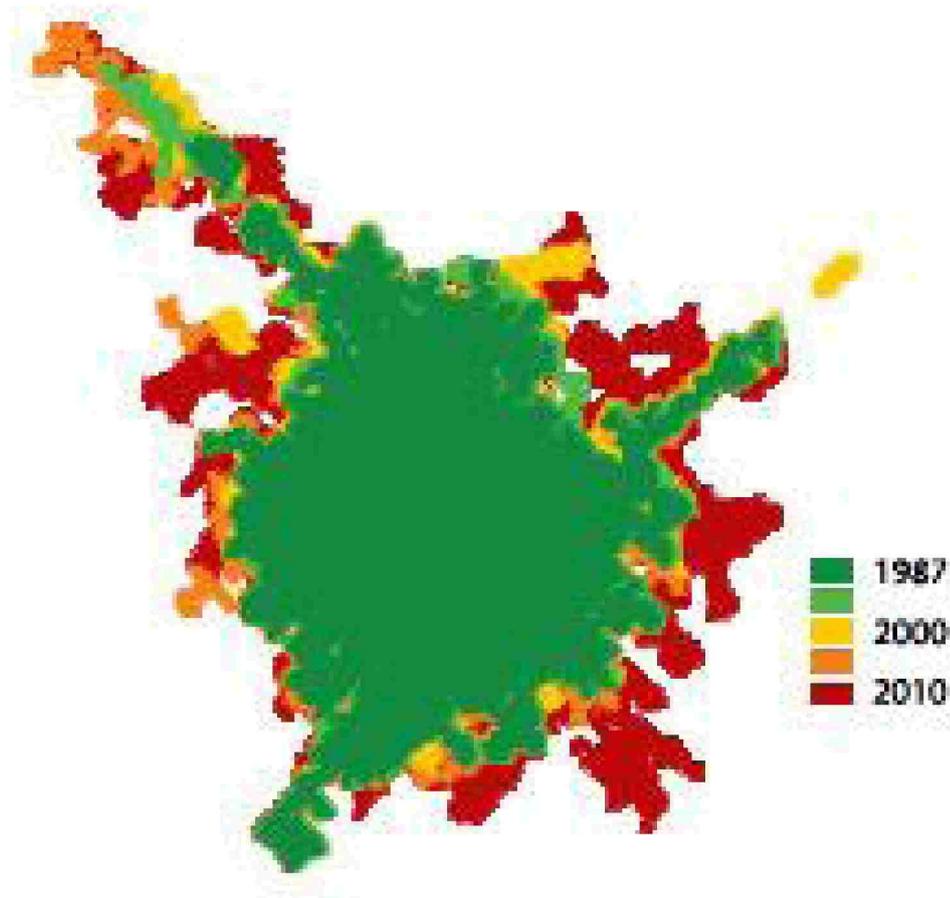
---

<sup>39</sup> Comprende fracciones de conjuntos de viviendas en planta baja y/o en planta alta, así como asentamientos irregulares, tales como villas-miseria, favelas, o semejantes (BOZZANO, H. 2009)

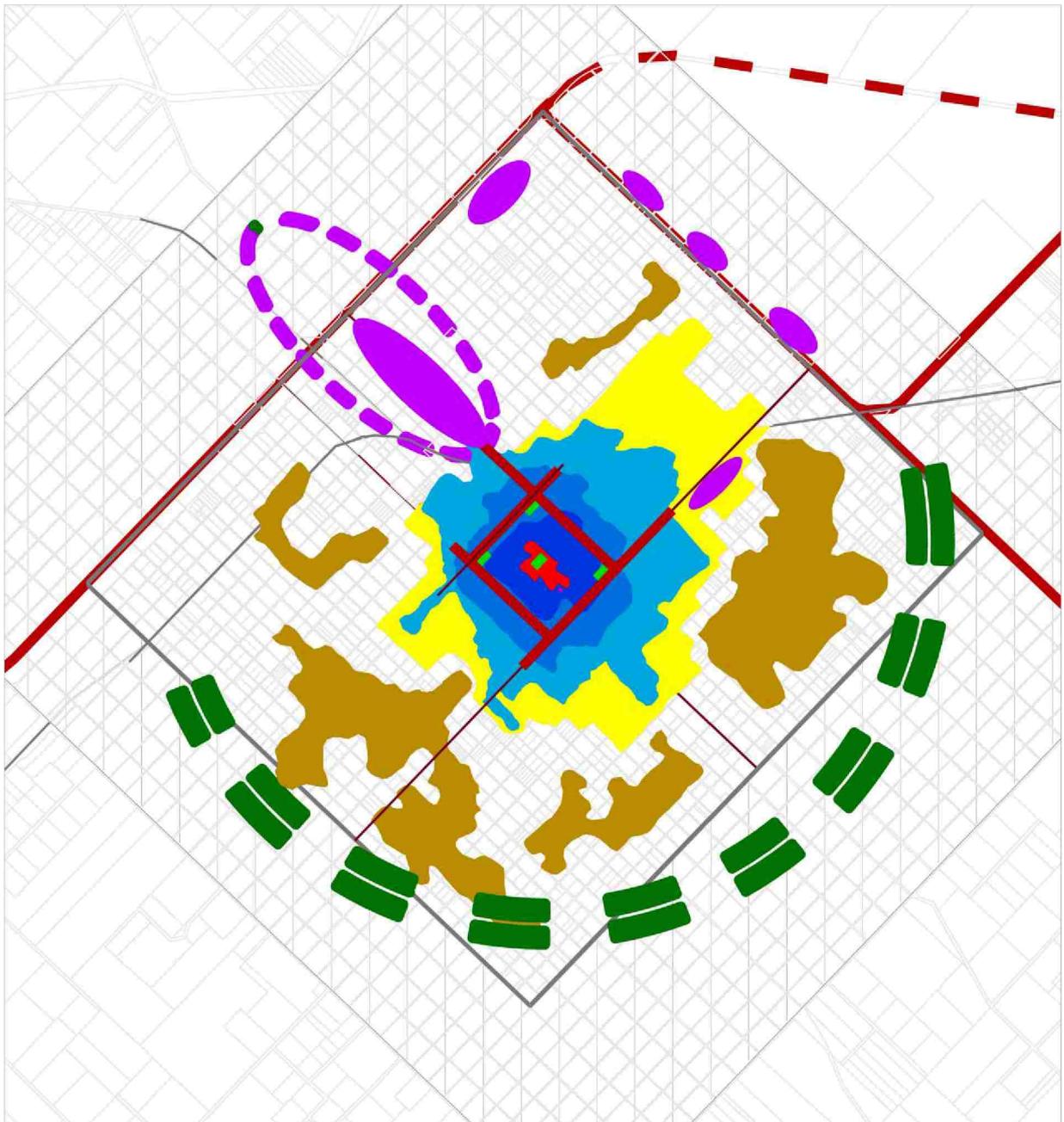
<sup>40</sup> En capítulos siguientes se abordara la problemática de la subdivisión desmedida de suelo urbano.

PERIURBANO –vocaciones-: 6) recreativo; 7) valorizado código urbanístico o por subdivisión urbana (expansión urbana); 8) industrial; 9) extractivo (proceso de degradación del suelo); 10) agrícola.

RURAL –vocaciones-: 11) agrícola; 12) natural; 13) productivo extensivo 14) equipamiento, y 15) centro de servicio rural.



Proceso de expansión urbana



**Titulo: Estructura Urbana**

Referencias:

- |                               |                               |                                 |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Espacios recreativos          | Area urbana debil             | Corredores comerciales          |
| Areas centrales y comerciales | Expansion del area urbana     | Principales vias de circulacion |
| Area urbana consolidada       | Area industrial               | Barrera urbana-periurbana       |
| Area urbana en consolidacion  | Expansion del area industrial | Degradacion del suelo           |

Elaboracion propia  
Fuente: Municipio de Chacabuco, DAM



Plano  
01

Marzo 2011 Escala Grafica

Racionalidades, Procesos, Tendencias y Actores

Mediante aporte bibliográfico e investigación participativa se indagó sobre racionalidades, procesos, tendencias y actores presentes en cada lugar. Se realizaron encuestas a los actores públicos, entre ellos la Secretaria de Obras Públicas del Municipio. Esta modalidad de trabajo contribuyó a aproximar el Método Científico Stlocus mediante intereses, necesidades y expectativas de actores, políticas institucionales y territoriales (sociales y económicas) con el objeto de estudio (formas de ocupación y usos del suelo) y el objeto de intervención concreto (como formas de apropiación). Se trabajó con bibliografía local (informes técnicos, estudios, historias y geografías locales), estadísticas y encuestas a referentes como fuentes principales.

Racionalidad, es la lógica argumentativa que explica lo esencial del objeto de estudio, donde lo que explica: el explanans (en este caso la racionalidad), intenciona la reflexión de lo que debe ser explicado: el explanandum (en este caso el lugar o patrón de ocupación y apropiación territorial). Todo lugar se explica en mayor o menor medida, por legalidades sociales, económicas y ambientales, cuya explicitación permite entender la razón de ser de las racionalidades, reconociendo aquellas que son dominantes.

Proceso, es el conjunto de fases sucesivas de fenómenos y hechos cuya legalidad natural y/o social puede resultar recurrente o progresiva, y conflictiva o sinérgica. Lo que explica: el explanans (en este caso la legalidad natural y/o social), intenciona la reflexión de lo que debe ser explicado: el explanandum (en este caso el proceso recurrente o progresivo el proceso sinérgico o conflictivo).

Tendencia, es la orientación a través de un proceso de determinada racionalidad. Donde lo que explica: el explanans (en este caso el/los proceso/s con determinada/s racionalidad/es) intenciona/n la reflexión de lo que debe ser explicado: el explanandum (tendencias de valorización, vulnerabilidad, accesibilidad, degradación, transmutación, concentración, etc).

Actor, es un individuo o grupo de individuos representativo/s de un colectivo, agrupación u organización política, económica o ciudadana que desarrolla al menos cuatro capacidades: desarrolla intereses propios y/o colectivos; acumula recursos cognitivos y materiales; satisface necesidades y produce hechos. Lo que explica: el explanans (en este caso el/los proceso/s con determinada/s racionalidad/es y a su vez racionalidad/es con determinada/s tendencia/s) intenciona/n la reflexión de lo que debe ser explicado: el explanandum (entender de los actores, quiénes son, qué y cómo hacen lo que hacen, y cómo se vinculan entre ellos). (BOZZANO, H. 2009)

Se trata de un ejercicio teórico-empírico donde para entender procesos (sinérgicos, conflictivos) es necesario conocer previamente sus racionalidades dominantes (ambiental, económica, social); para identificar tendencias (valorización, vulnerabilidad, accesibilidad), es necesario saber que racionalidades y procesos les dan sentido; y para seleccionar y analizar los principales actores (público, privado, ciudadano) de cada lugar, es necesario haber transitado la reflexión previa sobre racionalidades, procesos y tendencias.

#### Identificación y mapeo de los Patrones de Ocupación y Apropiación Territorial

A continuación se presenta una descripción de las características principales de cada lugar evaluando los conceptos y variables trabajados:

#### Lugares Urbanos

Lugar "Central" (Comercial-Residencial-Administrativo): Se caracteriza por la mayor vocación de centralidad en la localidad, con territorialidad urbana de máxima accesibilidad y con la máxima concentración de actividades administrativas, comerciales y de servicios, es el ámbito donde se toman las principales decisiones políticas locales acerca del territorio. La vocación residencial se relaciona con la central, con un tejido residencial compacto. Se destaca el sector comprendido por la plaza principal, centro simbólico y lugar de encuentro del partido de Chacabuco, la Iglesia, la Municipalidad, establecimientos educativos, e instituciones Bancarias y comerciales. La mayor concentración de funciones comerciales se desarrollan a lo largo de la av. Alsina. Predominan las racionalidades económicas asociadas a comercios y servicios, y racionalidades sociales, vinculadas a las actividades administrativas, educacionales.

Desarrolla procesos sinérgicos que tienden a dar lugar a los predios de mayor valorización social y económica. Los actores más significativos son los funcionarios municipales, autoridades de Instituciones, comerciantes y todos los ciudadanos que se apropian mediante sus prácticas sociales cotidianas de sus micro-lugares: edificios públicos, comercios, servicios, vía pública.

En su espacialidad absoluta, el sitio natural es apto para esta función, su espacialidad relativa le otorga una excelente posición dentro del territorio de Chacabuco. Es el lugar con la espacialidad relacional más saliente, dada por las prácticas cotidianas de sus ciudadanos.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Tendencia a la alteración morfológica por alturas desmedidas.

2. Falta de equipamiento y diseño en el espacio Público.
3. Necesidad de espacios para el peatón.
4. Falta de arbolado urbano.
5. Congestión vehicular y déficit de estacionamiento.



Lugar "Residencial Consolidado": se trata del lugar con vocación residencial más desarrollada de Chacabuco. Presenta una territorialidad urbana de gran accesibilidad, predominando la racionalidad social con una tendencia a la valorización económica y social. Se desarrolla en la zona central del casco fundacional, ocupando las manzanas que rodean al Lugar Central. Todas las manzanas englobadas se encuentran bien provistas de servicios básicos y de infraestructuras, cabe destacar que todas las calles están pavimentadas.

Desarrolla procesos sinérgicos que tienden a dar lugar a los predios de mayor valorización social y económica, dado que las actividades que se desarrollan son compatibles entre sí. Este lugar presenta una ocupación del suelo predominantemente residencial, de máxima densidad dentro del territorio, que alterna con comercios de pequeña escala y equipamientos sociales con un rol de atractores locales. Existe como aspecto conflictivo la presencia de industrias y talleres que generan algunas incompatibilidades y molestias.



Los actores más destacados son los ciudadanos que se apropian de los espacios públicos y privados (propietarios de comercios). Posee una espacialidad absoluta dada por los sitios naturales que presentan mejor aptitud para una vocación residencial. En relación a la espacialidad relativa, le otorga una importante posición en cuanto a la cercanía a la zona central, y la vinculación con los accesos viales, mientras que su espacialidad relacional emerge en sus calles más concurridas, con el mayor flujo de tránsito, sedes institucionales, y actividad comercial.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Molestias derivadas del derrame del área Central
2. Aumento de la compacidad edilicia con la consiguiente disminución de espacio libre privado.
3. Falta de arbolado urbano.
4. Dispersión comercial.
5. Persistencia de incompatibilidades con usos molestos preexistentes.

Lugar "Residencial en Consolidación": lugar de territorialidad urbana de racionalidad social, con una clara vocación residencial. Se desarrolla contiguo al lugar residencial consolidado producto del efecto crecimiento tipo "mancha de aceite".

La ocupación residencial no es de la máxima densidad por manzana, mientras que la red de servicios e infraestructura urbana no ha logrado aun un desarrollo completo, generando déficit en la cobertura de algunos servicios, tales como agua potable, gas natural, o pavimentos urbanos, lo que se manifiesta en la presencia de tendencias de vulnerabilidad.

Presenta procesos conflictivos, dado las distintas actividades que se desarrollan en el lugar, tales como galpones o industrias.



Los actores más destacados son los ciudadanos que habitan en la zona. Registra una espacialidad absoluta con sitios con ciertas restricciones para el uso residencial, dada su situación de borde urbano; su espacialidad relativa le otorga una posición desfavorable en el contexto local, en donde se destacan las vías de ferrocarril que actúan de barreras divisorias, y la espacialidad relacional emerge en sus calles más transitadas que permiten el acceso a la localidad, donde se localizan actividades mixtas. Mientras que en el resto del área se percibe algunas condiciones de segregación con el resto de la localidad.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Baja densidad poblacional.
2. Espacio público no consolidado
3. Falta de equipamientos al servicio de la actividad Residencial.
4. Déficit de infraestructura de servicios.
5. Dispersión territorial.

Lugar "Residencial Mixto": lugar de escaso desarrollo residencial, predominando la presencia de galpones, por lo que la vocación es mixta. Se desarrolla en forma contigua al lugar residencial próximo a las avenidas de acceso al área central. Presenta un uso dominante ligado a la presencia de grandes tinglados y galpones que funcionan como talleres, depósitos o como guardería de maquinaria agrícola en algunos casos. Este lugar presenta una tendencia de vulnerabilidad, puesto que puede desarrollar procesos conflictivos ligados a la expansión residencial, con usos

que son incompatibles y en competencia entre sí. Se destaca la racionalidad social y económica con algunos procesos conflictivos, dado por la circulación frecuente de vehículos de carga y maquinarias agrícolas por la zona, obstaculizando las vías de acceso. Existe una buena prestación de servicios en la zona, predominando calles de tierra y en ciertos sectores el ripiado. Los actores más destacados son los propietarios de los galpones, y los ciudadanos que habitan la zona. Son lugares de territorialidad urbana con un porcentaje menor de territorialidad periurbana. La espacialidad absoluta de este lugar presenta un sitio con características que limitan en cierto grado el uso residencial, su espacialidad relativa entre los lugares de Chacabuco, le confieren una posición media en cuanto a su vinculación con la zona central y las vías de acceso. Por otra parte la espacialidad relacional no se identifica como continuidad de la zona residencial consolidada, pero tampoco como identidad barrial propia.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Problemas con el tránsito pesado.
2. Carencia de regulación adecuada para la Incompatibilidad de Usos.
3. Déficit de Infraestructuras de Servicios.
4. Contaminación ambiental.
5. Sin regulación adecuada para el tejido urbano mixto. (relación vivienda-galpón)

Lugar "Residencial conjunto de viviendas": Se trata de lugares con amplio desarrollo en la ciudad de Chacabuco. Se destaca por su racionalidad social y su vocación claramente residencial. Presenta situaciones heterogéneas en cuanto a tendencias,

que pueden ser de valorización o de vulnerabilidad, según el caso, y de igual manera alternan procesos conflictivos y sinérgicos. Son lugares de territorialidad urbana, con una espacialidad relativa con una posición desfavorable en cuanto a su ubicación periférica en cuanto a la zona central de la ciudad. En algunos casos poseen pautas de urbanización distintas y discordantes con el contexto, tanto en la subdivisión del suelo como en la edificación.

La ocupación es preponderantemente residencial evidenciando carencias en la provisión de equipamientos de comercio diario.

En cuanto al ordenamiento territorial se encuentran regulados como ambios residenciales especiales, no contando con pautas al volumen y a la intensidad de ocupación distinta a su entorno inmediato.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Problemas de Integración Territorial.
2. Carencias de Equipamientos Sociales y Comercial
3. Carencias en los servicios Infraestructuras.
4. Problemas de regularización dominial.

Lugar "Residencial débil": Se trata de lugares con vocación residencial que se encuentran en un proceso de expansión. Se destaca la expansión de la ciudad a modo de mancha de aceite, conformando un patrón de desarrollo de loteos urbanos, manzanas con bajísimas densidades de ocupación residencial y lotes con residencias en construcción. Estos sectores de expansión residencial presentan carencias en cuanto a la cobertura de servicios. Se trata de un proceso de expansión de la ciudad desorganizado e irregular, con altos costos económicos y

ambientales producto de las bajas densidades y el elevado consumo del recurso suelo.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Bajísima densidad poblacional.
2. Problemas de accesibilidad.
3. Existencia de vacíos urbanos que provocan barreras Urbanísticas
4. Espacio público con carencias y problemas de mantenimiento derivado de la baja densidad poblacional.
5. Carencias de Infraestructuras de servicios públicos.
6. Falta de equipamientos sociales y recreativos para la vida de relación barrial.
7. Incompatibilidad de usos.

Lugar "Corredor Comercial": Se trata de un lugar de desarrollo lineal, a través de corredores formado por las avenidas Solís, H.Yrigoyen, Colón y Urquiza. Este lugar detenta una espacialidad que emerge de su posición relativa destacada, ya que se trata de un acceso privilegiado al núcleo del casco urbano, que presenta una alta potencialidad de desarrollo. La ocupación actual muestra vocaciones mixtas, alternando comercios medianos y grandes y servicios con viviendas.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Tendencia a la densificación desmedida.
2. Incompatibilidad Usos con la actividad residencial.
3. Problemas por adición de usos en el tramo permitido para actividades Nocturnas
4. Alta velocidad del tránsito.

Lugar "Corredor de acceso": Se trata de un lugar de desarrollo lineal, a través de corredores formado por las avenidas H.Yrigoyen, y Arenales. Este lugar detenta una espacialidad que emerge de su posición relativa destacada, ya que se trata de un acceso privilegiado al núcleo del casco urbano, que presenta una alta potencialidad de desarrollo. La ocupación actual muestra vocaciones mixtas, alternando comercios medianos y grandes y servicios con viviendas.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Incompatibilidad Usos con la actividad residencial.

2. Problemas por adición de usos en el tramo permitido para actividades Nocturnas
3. Alta velocidad del tránsito.

Lugar "Industrial en medio urbano": se desarrollan sobre el predio del ferrocarril y en predios privados en el área urbana, su radicación se debió en primer término a la modalidad de transporte de carga que brindaba el ferrocarril y posteriormente a la modalidad de transporte automotor. Lugar con vocación de equipamiento, en territorialidad urbana, prevaleciendo preferentemente la racionalidad económica. Presenta tendencias a la vulnerabilidad generada por procesos conflictivos entre intereses confrontados representados por los distintos actores (empresarios, vecinos de las adyacencias, algunos sectores de la ciudadanía y autoridades del Municipio) dado que estos emprendimientos se localizan en una zona netamente urbana, trayendo como consecuencia contaminación ambiental (olores desagradables, proliferación de roedores y/o vectores; impacto sonoro, impacto visual negativo, riesgo a la salud, intenso flujo del tráfico pesado dentro del ejido urbano).

La espacialidad absoluta de este lugar presenta un sitio con características incompatibles con las actividades desarrolladas en las zonas residenciales colindantes; la espacialidad relativa está determinada por grados de conectividad y accesibilidad que no son aptos, esto trae como consecuencia el alto tránsito de vehículos pesados, inseguridad vial y el deterioro de las redes viales (caminos, calles). La espacialidad relacional se identifica como uno de los puntos de mayor conflicto en la localidad.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Conflictos ambientales por incompatibilidad con la residencia.
2. Falta de regulación adecuada.



Lugar "Recreativo en medio urbano": Son lugares de uso público, que reúnen grandes cantidades de habitantes y son utilizados para la recreación, esparcimiento, etc. Son pulmones verdes inmersos en la trama urbana. La plaza central reúne mucha gente en épocas festivas como aniversarios fundacionales o fechas patrias. Los 4 espacios verdes significativos de la ciudad cuentan con una buena accesibilidad ya que están ubicados en las afueras del núcleo del casco urbano y en el centro del mismo.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Carencias de equipamientos y mobiliario urbana.
2. Déficit de espacios recreativos en el área urbana sin consolidación.

### 3. Inadecuada regulación.

Lugar "Equipamiento en medio urbano": Son lugares atractores urbanos, en donde prevalecen racionalidades sociales. En general se desarrollan procesos sinérgicos de valorización social, con una importante presencia de actores del Estado (mantenimiento y prestación de servicios). La espacialidad relativa está determinada por altos grados de conectividad y accesibilidad vehicular y peatonal, mientras que la espacialidad relacional la relaciona con las áreas centrales y residenciales más consolidadas.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Carencia de espacios adecuados en las zonas urbanas no consolidadas.
2. Falta de oferta diversificada.
3. Incorrecta articulación con las zonas aledañas

### LUGARES PERIURBANOS

Lugar "Residencial Jardín en Ámbito Periurbano": Se trata del lugar con vocación residencial en condiciones de aislamiento dado su pertenencia al ámbito periurbano. Presenta condiciones de localización, vinculadas directamente a las rutas del partido.

La actividad residencial planteada es la residencia con grandes extensiones de terreno y baja densidad, en un contexto de mayor presencia de verde.

Se comportan como núcleos autónomos y demandantes de servicios externos vinculados a las rutas de acceso del partido.

Dado su pertenencia al medio rural o periurbano en ocasiones presentan conflictos con las actividades rurales o industriales que se localizan en la zona.

El sistema residencial expandido que supone esta modalidad de ocupación genera conflictos ambientales.

Genera un proceso económico de valorización desmedida del suelo rural y periurbano que aleja a las actividades rurales productivas del medio Urbano.

También genera procesos sociales de fragmentación. El reconocimiento normativo existente le otorga un carácter de residencia extraurbana.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Incompatibilidad de Usos.
2. Dificultad en la provisión de los servicios públicos.
3. Grandes externalidades ambientales.
4. Dispersión territorial y consumo desmedido del suelo.
5. Tendencia a la fragmentación territorial.
6. Alteraciones perjudiciales en el valor de la Tierra periurbana y Rural.

Lugar "Recreativo": lugar de vocación recreativa-turística, destacándose los predios de los equipamientos deportivos y recreativos de instituciones de dimensiones superiores a la manzana.

Algunas tendencias a la vulnerabilidad se generan por procesos conflictivos entre intereses confrontados representados por vecinos de las adyacencias y algunos sectores de la ciudadanía que frecuentan durante todo el año estos establecimientos. Los mismos colindan con campos de cultivos o se encuentran ubicados al frente de fábricas de ladrillos.

La vocación residencial en estos lugares, aún débil (en la mayoría de los casos) se encuentra presente, contando con red de servicios e infraestructura urbana que han logrado un desarrollo óptimo.

Los actores más importantes están representados por las autoridades de las distintas instituciones, los usuarios de la ciudadanía local, el estado municipal a través de ciertas acciones de promoción.

La espacialidad absoluta de estos lugares “en general” presenta sitios con ciertas características de restricción a las funciones recreativas y de esparcimiento que desarrolla; la espacialidad relativa está determinada por altos grados de conectividad y accesibilidad vehicular no así peatonal, mientras que la espacialidad relacional emerge de las calles principales de acceso a los distintos predios Percibiéndose como distantes a las áreas residenciales de la localidad.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Problemas de incompatibilidad con el medio rural.
2. Déficit en servicios de infraestructura.

Lugar “Sector industrial planificado” (parque industrial y zona industrial prevista)”:

lugar de territorialidad periurbana con vocación industrial. Se ve favorecido y valorizado por su cercanía a una de las vía de circulación más importante. Se trata de tierras colindantes con la Ruta Provincial N° 7 y a la avenida Elguea Roman presentando este un desarrollo lineal a ambos lados de la avenida, mostrando tendencias a la valorización económica y procesos sinérgicos, dado que se

encuentra próximo al casco céntrico de la localidad de Chacabuco. Presenta una racionalidad predominantemente económica y ambiental, relacionada directamente con la espacialidad relativa (comparativamente favorable) que ostenta, y por la evaluación de factores ambientales, que permitieron la elección de dicho lugar, mientras que la espacialidad relacional emerge en la Ruta Prov. N° 7, principal vía de comunicación y la avenida Roman. Cuenta con servicios de infraestructura para el desarrollo de la actividad industrial, donde los empresarios tienen beneficios e incentivos para el correspondiente traslado (disminución en los pagos de impuestos, tasas, entre otros) y mejora de las condiciones existentes para la instalación de nuevas empresas y continuidad de las que ya estén instaladas.

Los actores sociales más destacados son los empresarios, autoridades del Municipio y los ciudadanos usuarios de los distintos establecimientos.

Si se logra completar el desarrollo de la red de infraestructura y servicios, aún en déficit, se profundizara el proceso sinérgico de localización industrial y se protegerán y aprovecharán racionalmente los recursos naturales, estimulando el desarrollo industrial, hacia el logro de un desarrollo sostenible.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Necesidad de alcanzar el estatus jurídico de parque industrial.
2. Necesidad de mayor integración con los servicios Urbanos.
3. Conflictos con la actividad residencial en expansión.



Lugar "degradado por actividad extractiva": se trata de lugares de territorialidad periurbana y en ocasiones con vocación industrial, desarrollándose

fundamentalmente establecimientos tales como: fábrica de ladrillos. Los mismos se emplazan en el área sobresubdividida, contigua a la localidad y las vías principales de acceso.

En dichos lugares, predomina la racionalidad económica sobre la social. Posee una importante tendencia a la vulnerabilidad generada por el proceso conflictivo del uso desmedido del recurso suelo que origina un importante pasivo ambiental. Se registran intereses confrontados representados por los distintos actores (empresarios, vecinos de las adyacencias, algunos sectores de la ciudadanía y autoridades del Municipio) dado que estos emprendimientos no resuelven la recuperación ambiental originada.

La espacialidad absoluta de estos lugares presentan sitios con características que no son acordes para la vocación territorial que actualmente se desarrolla, debido a la incompatibilidad de los usos del suelo; la espacialidad relativa está determinada por un importante grado de conectividad y accesibilidad (Ruta Nac. N° 7 y otras calles y avenidas de acceso).



Presenta los siguientes conflictos:

1. Grandes alteraciones ambientales producto del desmanejo en la recuperación ambiental.
2. Proceso lineal en el uso de los recursos ambientales insustentable.
3. Expulsor de la huerta periurbana
4. Motor del proceso conflictivo de especulación desmedida del suelo.
5. Carencia de regulación adecuada.

Lugar “Periurbano valorizado por regulación urbanística”: se trata de lugares de territorialidad periurbana, con una vocación poco definida en la localidad. Presentan alternancia de usos residenciales (débiles) y usos agrícolas y ganaderos extensivos. En estos lugares predomina la racionalidad económica sobre la social dado el carácter especulativo de la tierra. Todavía no ha logrado fortalecer y consolidar las pautas de apropiación y ocupación vinculadas estrictamente al uso residencial. Presentan procesos conflictivos por cuanto están expuestos a ser ocupados con actividades que pueden desencadenar vocaciones territoriales diferentes e incompatibles, fortaleciendo las tendencias a la vulnerabilidad. Registran escasa valorización social y por lo general una sobrevaloración inmobiliaria en la medida que su vocación dominante es la especulación del suelo dado la posibilidad de subdivisión de la tierra en parcelas de 2000 m<sup>2</sup>.

Los actores principales son los propietarios del suelo, los escasos ciudadanos residentes y los funcionarios del Municipio de promover una vocación dominante en dichos lugares.

Registran una especialidad absoluta con sitios naturales aptos para vocaciones periurbanas productivas intensivas, su espacialidad relativa le otorga una posición media en el contexto territorial, mientras que al no tener una vocación bien definida, y su espacialidad relacional está definida por su rol articulador entre el medio urbano y rural.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Tendencia al crecimiento desmedido del área urbana.
2. Sobreoferta de suelo urbano.
3. Dispersión territorial.
4. Carencia de infraestructura de servicios.
5. Inadecuada regulación.
6. Provisión de servicios y mantenimiento del espacio circulatorio costoso.

Lugar "Periurbano Débil":

Es un lugar, que no presenta vocaciones muy desarrolladas, y que presenta una tendencia a la valorización debido a la subdivisión ya realizada de la tierra en Bloques de dimensiones inadecuadas para la actividad productiva rural.

Al igual que el lugar valorizado por la Asignación legal del Suelo presenta conflictos devenidos de la desmedida valorización del suelo que provoca el retiro de actividades productivas de origen hortícola y agrícola, dejando una importante cantidad de tierras vacantes que luego son degradadas ambientalmente por la actividad extractiva de la fabricación del ladrillo.

El proceso de subdivisión de la tierra, a generado una desmedida apertura de vías de circulación, haciendo muy costosa la provisión de servicios de Infraestructura y el mantenimiento de las calles.

Inicia el proceso económico que lleva al desmedido e insustentable crecimiento del suelo urbano.



Presenta los siguientes conflictos:

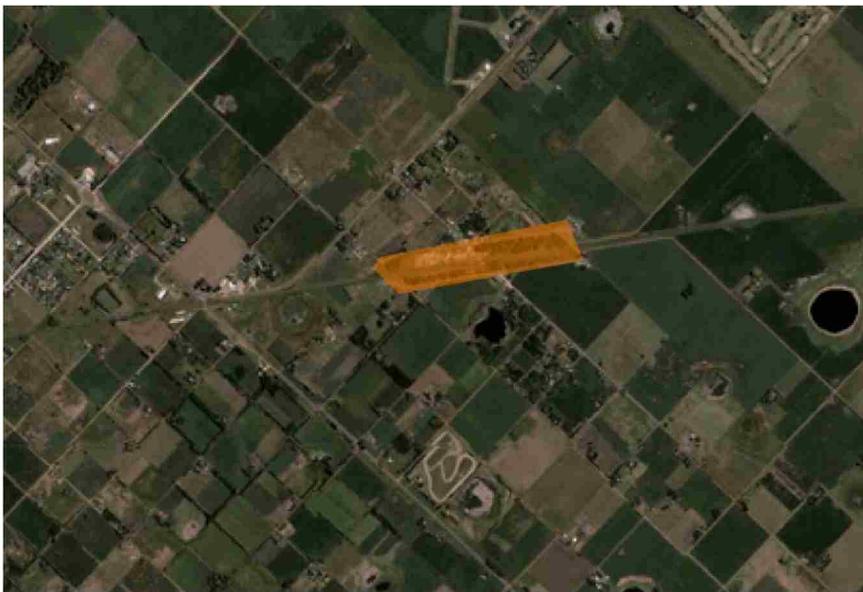
1. Tendencia al crecimiento desmedido del área urbana.

2. Sobreoferta de suelo urbano.
3. Dispersión territorial.
4. Carencia de infraestructura de servicios.
5. Inadecuada regulación.
6. Provisión de servicios y mantenimiento del espacio circulatorio costoso.

### LUGARES RURALES:

Lugar "Centro de servicio Rural": Se trata de lugares de territorialidad rural, cuya vocación predominante es residencial con una fuerte racionalidad social y una tendencia a la vulnerabilidad, asociada a la retracción del crecimiento poblacional. Son lugares cuya espacialidad relativa queda condicionada a la accesibilidad y la interconectividad en cuanto a la estructura vial del partido, así como por deficientes condiciones de conectividad, en materia de transporte público. Estos lugares incluyen el uso residencial, comercial, institucional y otros presentes en los pueblos rurales del partido.

El proceso económico de concentración productiva y monocultivos esta generando una retracción de actividades y una expulsión de los residentes hacia las áreas urbanas más consolidadas, generando condiciones sociales de vulnerabilidad.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Retracción y empobrecimiento.
2. Inadecuada cobertura de servicios y equipamientos.
3. Inadecuada cobertura de Servicios públicos

4. Problemas de conectividad.
5. Aislamiento.
6. Falta de transporte publico
7. Escasa radicación de emprendimientos requeridores de mano de obra del lugar.

Lugar "Productivo Agrícola con alta productividad del suelo": se desarrolla en territorialidades rurales de Chacabuco. Este tipo de actividad se vincula con una vocación predominantemente agrícola, desarrollando ciertos procesos sinérgicos con una tendencia a la valorización y una presencia significativa de racionalidad económica. La presencia de sus suelos profundos, desarrollados a partir de material franco-limoso, moderadamente bien drenado y provisto de materia orgánica, permite dar muy buenos rendimientos agrícolas con altos beneficios económicos. Estos campos al estar ubicados en una zona eminentemente fértil y muy óptima para la actividad agrícola, han sufrido el proceso de "Agriculturización".

Los actores presentes en estos lugares son los propietarios de las tierras, población rural, trabajadores asalariados rurales y en menor medida el gobierno municipal.

La espacialidad absoluta está dada por sitios con características edafológicas que favorecen el desarrollo de actividades agrícolas debido a la fertilidad de sus tierras, presentando un amplio desarrollo territorial en las colindancias de la localidad. La espacialidad relativa determina una situación media debido a las distancias de estas tierras con la Ruta Nac. N° 7 y la accesibilidad a los principales centros de acopio y suministro de insumos.

Presenta los siguientes conflictos:

1. Inadecuada red de caminos Rurales
2. Problemas de conectividad.
3. Tendencia a la desmedida subdivisión de la tierra.
4. Concentración en grandes productores.
5. Perdida de la capacidad productiva del suelo por mal manejo de la actividad productiva rural.



Lugar "Productivo Agrícola con moderada productividad del suelo": Se desarrolla en territorialidades rurales del Partido. Este tipo de actividad se vincula con una vocación agrícola ganadera extensiva que desarrolla procesos sinérgicos con una tendencia a la valorización y una presencia significativa de racionalidades ambientales y económicas. La espacialidad absoluta de estos lugares está dada por sitios con características edafológicas que favorecen el desarrollo de actividades ganaderas.

Presenta un grado de aptitud del suelo moderado.

En sectores se producen procesos de subdivisión desmedida del Suelo.



Presenta los siguientes conflictos:

1. Inadecuada red de caminos Rurales
2. Problemas de conectividad.

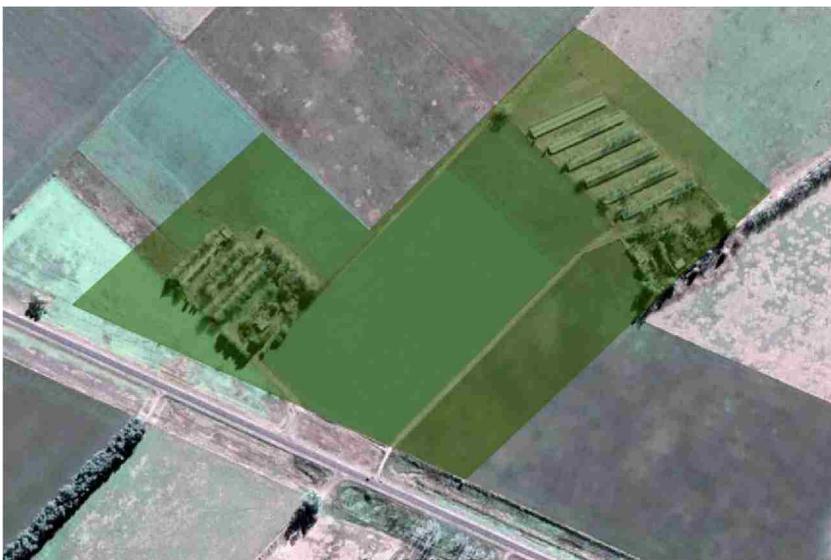
3. Tendencia a la desmedida subdivisión de la tierra.
4. Manejo insustentable del recurso Agua.

Lugar "Productivo Intensivo": lugares de territorialidad rural. Su vocación territorial es productivo intensivo mixto, dado que se encuentran emplazados criaderos intensivos de pollos, ganado porcino, vacuno, equino y ovino, algunas parcelas destinadas al cultivo, como así también la existencia de granjas.

Predomina la racionalidad económica sobre la social, todavía no ha logrado fortalecer y consolidar las pautas de apropiación y ocupación vinculadas estrictamente al uso residencial.

Presentan procesos conflictivos por cuanto están expuestos a ser ocupados con actividades que pueden desencadenar vocaciones territoriales diferentes e incompatibles, fortaleciendo las tendencias a la vulnerabilidad. Registran escasa valorización social y por lo general una sobrevaloración inmobiliaria en la medida que su vocación dominante es la especulación del suelo.

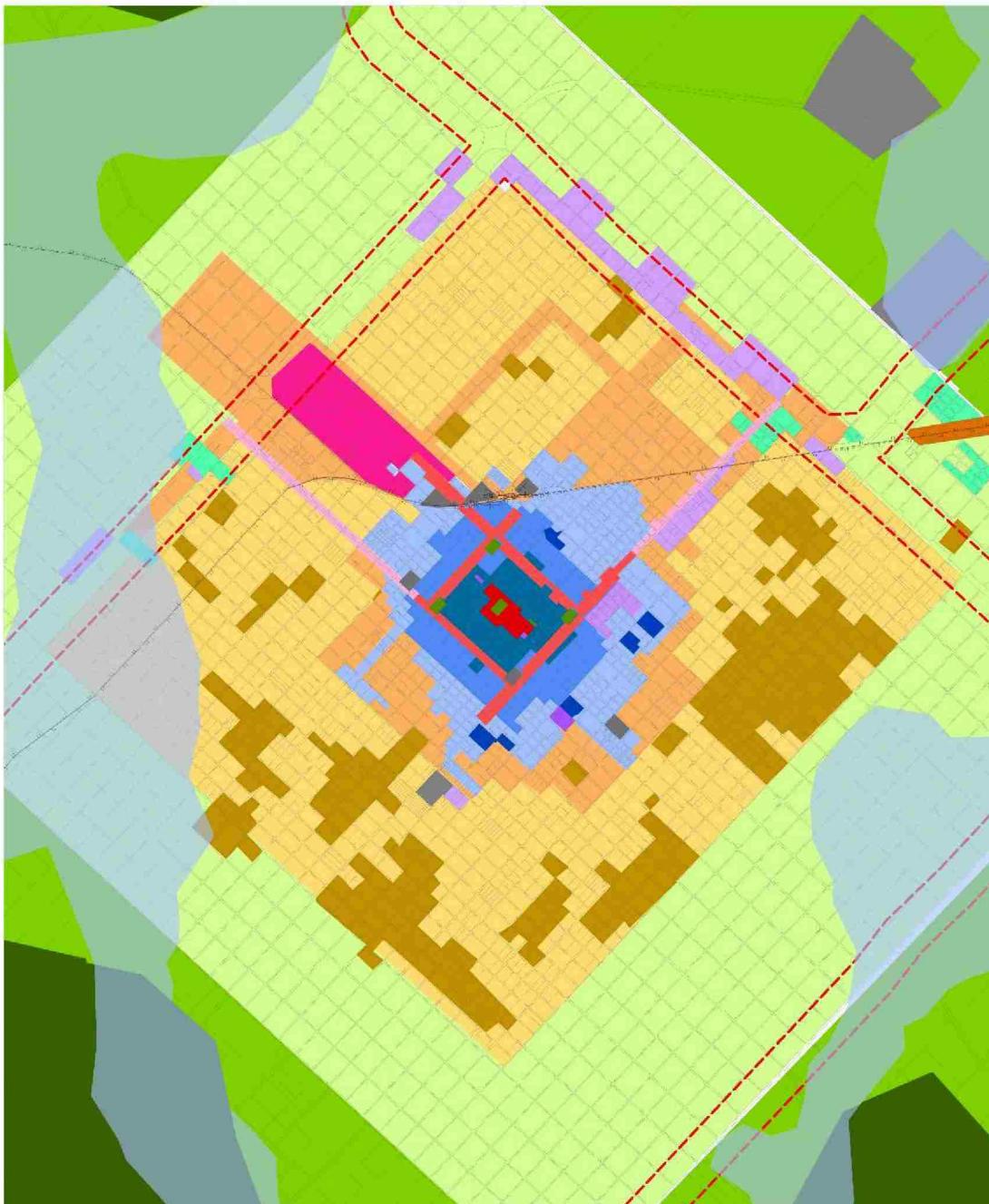
Los actores principales son los propietarios de las tierras, los trabajadores rurales asalariados, los pocos ciudadanos que hacen un uso residencial de estos lugares y los funcionarios del Municipio en condiciones de promover y regular la vocación territorial según la capacidad de soporte del territorio.



Presenta los siguientes conflictos:

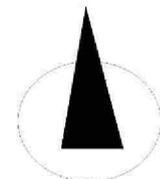
1. Incompatibilidad con las áreas urbanas.
2. Contaminación Ambiental

Mapeo de lugares

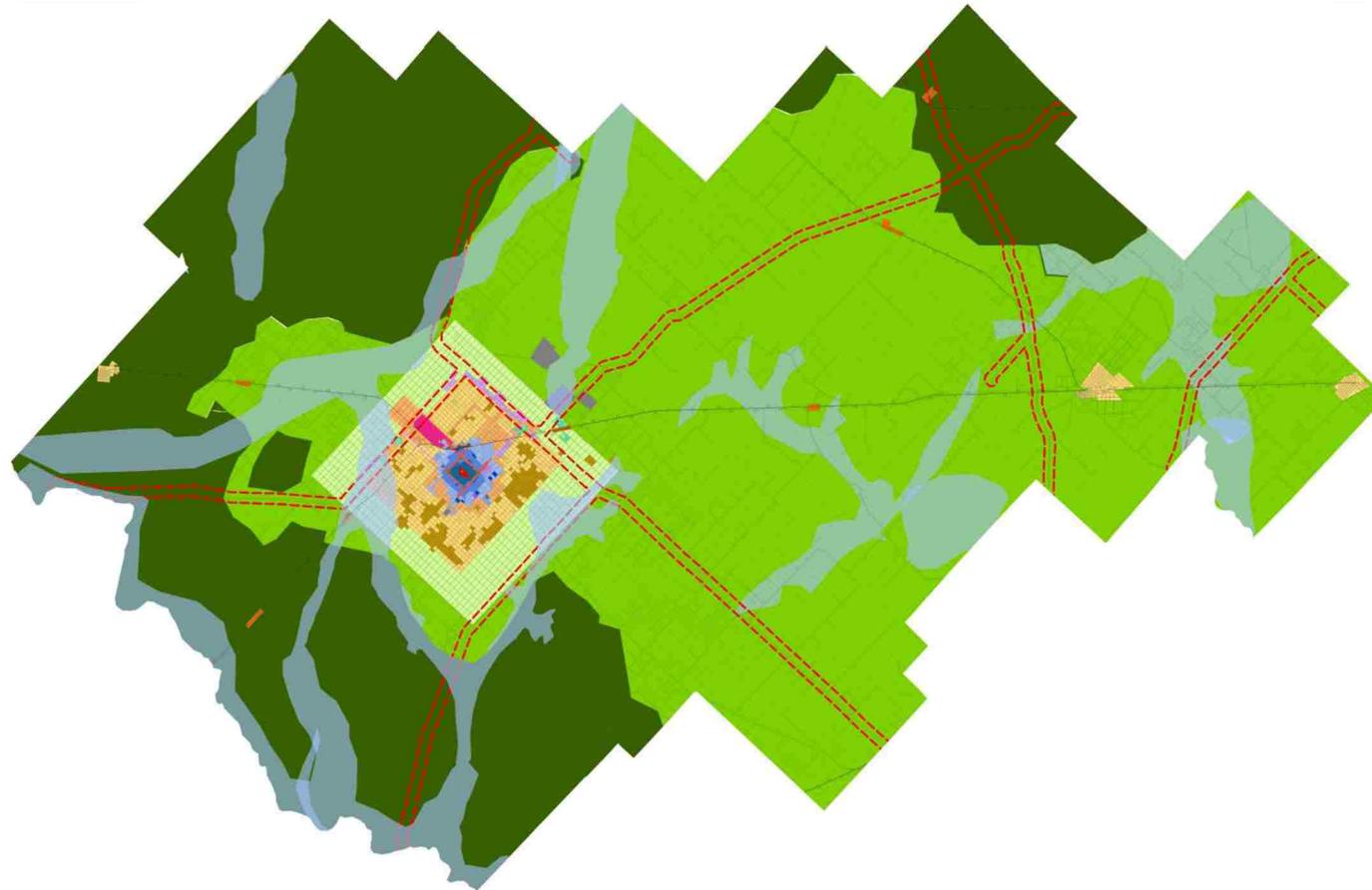


Lugares: Urbanos-Periurbanos. Patrones de apropiación y configuración territorial  
Referencias:

 Central	 Industrial Urbano	 Recreativo
 Residencial Consolidado	 Industrial Planificado	 Corredor de Acceso
 Res. en Consolidación	 Industrial Periurbano	 Valorizado por Ruta
 Residencial Débil	 Valorizado por Código	 Equipamiento
 Residencial Mixto	 Degradado por a. Ext.	 Corredor Comercial
 Conjunto de Viviendas	 Valorizado por reg. urb.	 Periurbano Débil



Marzo 2011



Lugares: Patrones de apropiación y configuración territorial. Mapa síntesis.

Referencias:

	Central		Residencial Mixto		Equipamiento		Degradado por a. Ext.		Valorizado por posibilidad
	Residencial Consolidado		Conjunto de Viviendas		Recreativo		Agro alta productividad		Corredor Comercial
	Residencial en Consolidación		Industrial Urbano		Valorizado por Código		Agro media productividad		Corredor de Acceso
	Residencial Débil		Industrial Planificado		Residencial Jardín		Localidad Rural		Valorizado por Ruta
			Industrial Periurbano		Periurbano Débil		Inundable		Centro de servicio rural



Marzo 2011

# EL MARCO NORMATIVO TERRITORIAL

---

## III. ANALISIS DEL MARCO NORMATIVO

### III.1. NORMATIVA NACIONAL

#### Distribución de competencias urbanísticas

Las formas de gobierno y sus sistemas organizativos son el resultado de múltiples y complejas variables de carácter histórico, político, geográfico, económico, etc. Dichas formas difieren notablemente si las relacionamos con el elemento geográfico o territorial. En efecto, el poder puede ejercerse en forma centralizada o descentralizada, la forma centralizada se corresponde con una forma de estado unitaria, mientras que la descentralizada se identifica con una forma de estado federal. El estado federal supone, en principio, un poder desmembrado en cada unidad territorial que lo compone.

La descentralización política, teniendo como base al territorio, implica el reconocimiento de unidades políticas autónomas con poder político propio y diferenciado que coexisten con el poder central. La forma típica de descentralización política es el Estado federal.

Nuestro país adopta la forma federal de gobierno, estableciendo el artículo 1° de la Constitución Nacional que "...La Nación Argentina adopta para su gobierno la forma representativa, republicana federal, según lo establece la presente Constitución...".

En este orden, cabe recordar que las provincias argentinas son preexistentes al Estado Federal. Así el artículo 121° de la Constitución Nacional dispone que las "...provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación...".

Asimismo, y conforme lo dispuesto por el artículo 5° de la Constitución Nacional "...Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema

representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones de la Constitución Nacional; y que asegure la administración de justicia, su régimen municipal y la educación primaria...", el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo transcrito es condición necesaria para que el estado federal garantice el gobierno a las provincias.

En este marco cabe analizar la cuestión competencial en materia urbanística en nuestro país, debiendo efectuarse algunas consideraciones previas que nos permitirán delinear con mayor precisión que materias se encuentran asignadas a los distintos niveles de gobierno.

En este sentido, resultaría poco ajustado a la realidad ponderar un esquema competencial en materia urbanística con arreglo sólo a las competencias en materia de uso del suelo urbano, por cuanto si bien no se desconoce la existencia y utilidad de la planificación urbana como herramienta de ordenamiento del suelo, actualmente el dinamismo de la disciplina y los diferentes factores que interactúan en la vida de la ciudad exigen la adopción de un enfoque sistémico del fenómeno urbano.

Como ya se ha explicitado precedentemente, el territorio es entendido como un complejo sistema de elementos o partes conectadas, donde las actividades humanas están enlazadas en redes que interactúan en tanto el sistema evoluciona dinámicamente.

Si abordamos la cuestión desde esta óptica, entendiendo que el análisis debe centrarse en el fenómeno urbano, resulta claro que el sistema competencial debe estructurarse en ese sentido.

#### Régimen Urbanístico Federal

Nuestro régimen constitucional en materia urbanística no tipifica concretamente un régimen general de competencias, por lo que debe acudir para su aplicación concreta a los principios generales que inspiran el sistema federal de gobierno (artículo 1º de la Constitución Nacional).

En este marco cabe recordar que la competencia material en el ordenamiento territorial se ha modificado con el tiempo al ritmo de las necesidades crecientes que plantea el fenómeno urbano-territorial en su evolución.

En un primer momento los objetivos que se perseguían con la planificación urbano-territorial fueron alcanzados en buena medida mediante el ejercicio del

poder de policía<sup>41</sup>, resultando con posterioridad insuficiente para atender las nuevas demandas sociales. Esto generó la necesidad de contar con instrumentos normativos adecuados que permitieran satisfacer dichas demandas.

En esta línea, la reforma constitucional operada en 1994, introduce algunas modificaciones importantes en la materia a través del artículo 41 y 124.

La clausula ambiental concebida en el artículo 41 atribuye en dicha materia competencia material y normativa a la Nación para dictar normas que contengan los presupuesto mínimos de protección, y a las Provincias las necesarias para completarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales, en relación a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural.

Las instituciones que conforman el derecho urbanístico se encontrarían comprendidas dentro del artículo citado, debiendo interpretarse armónicamente con lo establecido por los artículos 43 y 124 segunda parte de la Constitución Nacional<sup>42</sup>.

Resulta de suma importancia señalar que en uso de las atribuciones conferidas en materia de ordenamiento territorial, en el año 2008, el Gobierno Nacional presentó el Plan Estratégico Territorial<sup>43</sup> y, a finales del año 2010 se presentó el Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial.

#### Régimen Urbanístico Provincial

Además de las facultades concurrentes mencionadas anteriormente, las provincias tienen facultades propias conforme lo dispuesto por los artículos 121 y 124 de la Constitución Nacional.

En este sentido, las provincias se encuentran facultadas para implementar "Planes Reguladores". Los mismos son instrumentos de previsión y desarrollo que ordenan y unifican el crecimiento urbano y deben responder a estrategias u objetivos fijados en función de un plan

---

41 Véase al respecto "Competencias Nacionales, Provinciales y Municipales en el Urbanismo" (con breve referencia al derecho español)", Autor: Spacarotel, Gustavo Daniel, RAP Provincia de Buenos Aires, Junio 2003-Año I- Nº 3, páginas 29/46.

42 Véase al respecto "Competencias Nacionales, Provinciales y Municipales en el Urbanismo" (con breve referencia al derecho español)", ob. Cit.

43 Ver 1816-2016 Argentina del Bicentenario PLAN ESTRATEGICO TERRITORIAL- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

de desarrollo económico, social, poblacional, etc..

Además son competentes para dictar "Leyes de Suelo", con el objetivo de regular el ordenamiento del espacio físico y uso del suelo. Las mismas se constituyen en ley marco para los municipios, imponiéndoles pautas normativas.

Por último, y toda vez que se encuentran comprometidas actividades económicas, la provincia resulta competente en materia de zonificación industrial, pudiendo en consecuencia crear "Parques Industriales".

La necesidad e importancia de la regulación provincial se hace más evidente en las áreas metropolitanas o en regiones o cuencas, toda vez que las problemáticas planteadas exceden la jurisdicción municipal y requieren de la instrumentación de soluciones a una macro escala.

Un caso paradigmático en este sentido lo constituye el Decreto Ley 8912/77 de la provincia de Buenos Aires, cuyo análisis abordaremos posteriormente.

#### Régimen Urbanístico Municipal

Los municipios se encuentran facultados básicamente para dictar normas de ordenamiento territorial y usos del suelo, ejerciendo asimismo el poder de policía en materia urbanística. En este marco se encuentran sometidos a distintos límites y controles impuestos por la autoridad provincial.

Al respecto cabe mencionar como ejemplo lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Ley 8912/77, que pone en cabeza de los municipios la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial.

### III.2. MARCO NORMATIVO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

#### Distribución de Competencias Urbanísticas.

Con relación al esquema competencial en materia urbanística en la Provincia de Buenos Aires, debe mencionarse como hito el dictado del Decreto Ley 8.912/77, toda vez que el mismo redefine las relaciones existentes en la materia. En efecto, la aparición de este cuerpo normativo significó un cambio importante en la distribución de competencias entre la provincia y los municipios.

La asignación de competencias entre la provincia y los municipios, efectuada por el Decreto Ley 8912/77, puede observarse en el siguiente cuadro<sup>44</sup>:

TEMAS	PROVINCIA	MUNICIPIO
Estándares	si	No
Zonificación	si	Si
Parcelamiento	si	Si
Edificación	si	Si
Cesiones urbanísticas	si	si
Compatibilización de	Si	si
Creación/ampliación	si	Si
Complejos	si	Si
Dominio calles y	no	Si

\*conforme ley 9533.

De lo expuesto se desprende que la provincia posee competencia concurrente con el municipio en casi la totalidad de los temas mencionados.

Como veremos seguidamente, la provincia ha fijado un marco normativo de acatamiento obligatorio para la totalidad de los municipios bonaerenses. Asimismo, y a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones provinciales, se ha reservado la facultad de revisar o controlar los planes de ordenamiento municipales a través del procedimiento de convalidación (artículo 83 del Decreto Ley 8912/77).

#### La Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

La reforma constitucional operada en el año 1994 introduce el artículo 28, mediante el cual se reconoce el derecho para todos los habitantes de la Provincia a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras.

Asimismo establece que la Provincia ejerce el dominio eminente sobre el ambiente y los recursos naturales de su territorio incluyendo el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente, el mar territorial y su lecho, la plataforma continental y los recursos naturales de la zona económica exclusiva, con el fin de asegurar una gestión ambientalmente adecuada.

---

44 Al respecto ver "Delimitación de las competencias urbanísticas entre la Provincia de Buenos Aires y los Municipios", por Scotti, Edgardo, LL., T.1992-C, Sección doctrina, páginas 1263 y ss.

En materia ecológica la provincia deberá preservar, recuperar y conservar los recursos naturales, renovables y no renovables del territorio de la Provincia; planificar el aprovechamiento racional de los mismos; controlar el impacto ambiental de todas las actividades que perjudiquen al ecosistema; promover acciones que eviten la contaminación del aire, agua y suelo; prohibir el ingreso en el territorio de residuos tóxicos o radiactivos; y garantizar el derecho a solicitar y recibir la adecuada información y a participar en la defensa del ambiente, de los recursos naturales y culturales.

Asimismo, deberá asegurar políticas de conservación y recuperación de la calidad del agua, aire y suelo compatible con la exigencia de mantener su integridad física y su capacidad productiva, y el resguardo de áreas de importancia ecológica, de la flora y la fauna.

#### Decreto Ley 8912/77.

Breve caracterización del Decreto Ley 8912/77.

Tal como se expresó en el punto precedente, el Decreto Ley 8912/77 fue sancionado durante el gobierno de facto, lo que influyó decididamente en su estructura, fundamentalmente en lo que se refiere al reconocimiento de la ciudadanía como actora del planeamiento, y en el desconocimiento de los cuerpos deliberativos en los procedimientos regulados.

Fue reformado sucesivamente por las leyes 9.116, 10.128, 10.653, y 10.764, contando en la actualidad con un Texto Ordenado aprobado por el Decreto 3.389/87, dictado el 7 de mayo de 1987 y publicado en el Boletín Oficial el 4 de agosto del mismo año.

La modificación efectuada por el Decreto 10.128, dictado el 9 de diciembre de 1983, presenta una especial importancia toda vez que a través de la misma se intentó adecuar el Decreto Ley 8912/77 al régimen democrático.

Dicho Decreto se encuentra reglamentado por el Decreto 1.549/83, existiendo además una gran cantidad de normativa complementaria<sup>45</sup> que coadyuva a

---

<sup>45</sup>Decreto Ley 8.975/78 de Aplicación de normas del Decreto ley 8912/77; Ley 10.806 de Normas para la declaración de ciudades; Decreto 1243/79 de Planos para adquirir el dominio por prescripción; Decreto 569/80 de Aprobación municipal previa de planos de obra pública provincial; Decreto 1.909/85 de Autorización de ampliación de áreas urbanas. Provisión de servicios esenciales; Decreto 1.372/88 Centros poblacionales con densidad mayor a treinta habitantes por hectárea; Ordenanza General 214/77 de Adecuación de normativa municipal al decreto ley 8912/77; Ordenanza General 218/78 de Prórroga de normas vigentes; Ordenanza General 221/78 de Cementerios Privados; Ordenanza General 231/78 de Instalación de subestaciones transformadoras de energía eléctrica; Ordenanza General 361/83 de Localización de silos en áreas urbanas; Resolución 96/79 del M.O.S. P. Sobre Subdivisión

regular el ordenamiento territorial y los usos del suelo en la provincia de Buenos Aires.

Su esquema está compuesto por ciento cuatro artículos, conforme el siguiente orden temático:

**Título I.** Objetivos y Principios.

**Título II.** Del Ordenamiento Territorial.

Capítulo I. Del criterio general.

Capítulo II. De la clasificación del territorio.

Capítulo III. Delimitación y dimensionado.

Capítulo IV. Del proceso de ocupación del territorio.

**Título III.** Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Capítulo I. Del uso del suelo.

Capítulo II. De la intensidad de ocupación.

Capítulo III. De la subdivisión del suelo.

Capítulo IV. De la infraestructura, los servicios y el equipamiento comunitario.

Capítulo V. Clubes de Campo.

**Título IV.** De la implementación del ordenamiento territorial.

Capítulo I. Del proceso de ordenamiento territorial.

Capítulo II. De los organismos intervinientes.

Capítulo III. De los instrumentos de aplicación.

Capítulo IV. De la movilización del suelo

urbano.

**Título V.** De las responsabilidades y sanciones.

**Título VI.** De la aplicación de la presente ley.

### Objetivos y principios.

En su artículo 2º, el Decreto Ley 8912/77 establece los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial. El mismo dispone "...Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

---

de tierras en municipios que no adecuaron sus normas al decreto ley 8912. Asimismo pueden citarse algunas normas conexas de importancia tales como el Decreto 9.404/86 de Clubes de Campo; el Decreto 27/98 de Barrios Cerrados; Decreto 9.533/80 Régimen de inmuebles de dominio municipal y provincial; Ley 12.257 Código de Aguas en su parte pertinente; Ley 6.254 de cota mínima para fraccionamientos; Ley 11.459 de Radicación industrial y su decreto reglamentario 1.741/96; Ley 12.088 Régimen de habilitación de grandes superficies comerciales; Ley 11.723 Régimen de protección de los recursos naturales y del ambiente; entre otras.

- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implementación de los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de preservación y recuperación de los valores ambientales...".

En suma, a través de los objetivos planteados, se intentaba garantizar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, la eliminación de excesos especulativos, la óptima y efectiva utilización de tierras urbanas y rurales y la creación de una conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de resguardar los valores ambientales.

Para posibilitar el cumplimiento de los objetivos enunciados, la ley define los principios rectores del accionar del poder público. En tal sentido, se enumeran en el artículo 3°, los principios del ordenamiento territorial. El artículo citado dispone, Los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial son:

- a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un

conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.

- b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el gobierno provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir y, en lo posible, revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes....".

#### Criterios de aplicación.

Conforme lo establecido en el artículo 4º, el Decreto Ley es de aplicación a todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, exceptuándose su aplicación por motivos de seguridad y defensa<sup>46</sup>.

#### Contenidos y figuras jurídicas esenciales.

Etapas del planeamiento.

---

46Con relación al alcance de la excepción el decreto reglamentario dispone "...Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación del decreto ley 8912/77 y sus disposiciones reglamentarias en los casos de subdivisiones, construcciones o instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico funcional derivados del los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo...".

El decreto ley 8912/77 define en su artículo 71° al proceso de planeamiento físico como "...al conjunto de acciones técnico político administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (nación, provincia, municipios) y en concordancia con sus respectivas estrategias...".

En este orden, regula en su artículo 75° lo relativo a las etapas que lo integran, siendo dichas etapas las siguientes: a) delimitación preliminar de áreas (artículo 77°); b) zonificación según usos (artículo 78°); c) planes de ordenamiento municipal (artículo 80°); d) planes particularizados (artículo 82° incluyendo los planes a escala intermunicipal que menciona el artículo 81°).

#### Organismos Competentes

El Decreto Ley 8912/77 impone a los municipios la creación de oficinas de planeamiento que serían, a nivel municipal, la autoridad de aplicación del mismo y de las ordenanzas dictadas en su consecuencia. Asimismo, el artículo 73° dispone "...Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales y, a nivel provincial, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales...".

#### Convalidación de las autoridades provinciales competentes

La aprobación de las ordenanzas referidas a planes de ordenamiento resulta procedente en virtud de lo establecido por el artículo 83° del Decreto Ley 8912/77.

#### Creación y Ampliación de Núcleos Urbanos

Esta figura se regula en los artículos 14° y 15° –creación de nuevos núcleos urbanos- y 16° a 18° –ampliación de los existentes- del Decreto Ley 8912/77.

La normativa establece criterios para la creación o ampliación de núcleos urbanos, evaluándose la necesidad de tal medida conforme los siguientes requerimientos:

- a) Determinación de la necesidad de contar con la nueva área urbana y la aptitud del sitio elegidos;
- b) Evaluación de la situación existente en el área afectada en cuanto a uso, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo;
- c) Existencia de agua potable en calidad y cantidad adecuadas;
- d) Dotación de servicios esenciales y equipamiento comunitario;
- e) Formulación de un plan director.

En los casos de ampliaciones, la norma exige que las mismas coincidan con los ejes de crecimiento establecidos en el plan urbano y la demostración que las zonas o distritos adyacentes no cuentan con más del treinta por ciento de sus parcelas sin edificar.

Con relación a esta última exigencia se establecen excepciones cuando:

- a) Existe la propuesta de realizar una operación de carácter integral: viviendas construidas, dotación de todos los servicios esenciales y equipamiento comunitario, incluidos pavimentos;
- b) Se constata la existencia de situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de ofertas de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos;
- c) Se promueve la urbanización de zonas degradadas, en las que se proyecta aplicar métodos de recuperación.

Estas disposiciones intentaban corregir la expansión desmedida de los sectores urbanos que solo respondía a intereses particulares, exigiendo la justificación de la real necesidad de extender o crear zonas urbanas<sup>47</sup>.

La zonificación.

La zonificación es una técnica que consiste en "...dividir las áreas urbanas en particular, y también las rurales, en zonas de acuerdo a sus características actuales y potenciales a fin de establecer los usos o actividades permitidas y los condicionantes que han de regir las mismas, en especial en cuanto a la subdivisión y edificación...."<sup>48</sup>.

El Decreto Ley 8912/77 establece, en sus artículos 5° y 6° la existencia de

---

47 Nótese que la expansión indiscriminada con bajísimas densidades y altos costos de la dotación de los servicios básicos de infraestructura se presenta como uno de los principales problemas de insustentabilidad territorial.

48 "Legislación Urbanística de la Provincia de Buenos Aires, ordenada y comentada por EDGARDO SCOTTI,". Ob. Cit., página 19.

tres áreas:

- a) Área urbana: destinadas a asentamientos humanos intensivos, las actividades terciarias (administración pública, servicios, comercio) y las de producción compatible.
- b) Área complementaria: circundante o adyacente al área urbana, con la cual se relacionan funcionalmente, en donde se delimitan zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma y otros usos específicos.
- c) Área rural: destinada al emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otras.

Conforme lo establecido en el artículo 7°, en el área urbana pueden individualizarse las siguientes zonas:

- a) Zona Residencial, destinada a asentamientos humanos intensivos y usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria.
- b) Zona comercial y administrativa, compatible con la anterior destinada preponderantemente a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria.

En el área complementaria deben preverse las siguientes zonas:

- a) Residencial extraurbana, destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente y emplazada en las áreas complementaria o rural (se incluyen en ella los Clubes de Campo).
- b) De reserva para ensanche urbano, destinada a futuras ampliaciones del área urbana.
- c) De recuperación, que en su estado actual no es apta para usos urbanos pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas (sectores inundables).
- d) Industrial mixta, para la localización de industrias molestas.

En el área Rural deben preverse las siguientes zonas:

- a) Rural intensiva y extensiva (se incluyen en ella los Clubes de Campo).
- b) Industrial exclusiva para industrias peligrosas.

En cualquiera de las áreas pueden ubicarse estas zonas:

- a) De esparcimiento, destinada principalmente a usos relacionados a

la actividad recreativa, ociosa y activa.

- b) De reserva, en previsión de cualquier uso o interés concreto orientado al bien común.
- c) De usos específicos, la delimitada para usos del transporte, de las comunicaciones, la producción o transición de energía, la defensa, la seguridad y otros específicos.

#### Regulación de la Ocupación del Suelo

El Decreto Ley 8912/77 regula los siguientes indicadores urbanísticos<sup>49</sup>:

**DENSIDAD:** (artículo 32°) Se distinguen la densidad bruta (relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma) y la neta (relación entre un área o zona y la superficie de sus espacios edificables);

**FOS:** (factor de ocupación del suelo) definido en el artículo 42° como "...la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por edificio y la superficie máxima de la parcela..."; y

**FOT:** (factor de ocupación total), definido en el artículo 42° como "...el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella...".

Cabe destacar sobre el particular, que el Decreto Ley 8912/77 establece máximos que las comunas deben respetar obligatoriamente.

#### La Subdivisión del Suelo

El Decreto Ley 8912/77 establece en su artículo 51° dimensiones mínimas para las parcelas a crearse.

#### Otras Cargas Públicas y Limitaciones al Dominio

La ley establece parámetros para la cesión obligatoria de espacios verdes<sup>50</sup> y

---

49 Los indicadores urbanísticos son restricciones o limitaciones al uso de la propiedad establecidas mediante una ley en sentido formal o material.

50 Son aquellas áreas destinadas a mantener el equilibrio ecológico y permitir el esparcimiento de la comunidad, estando dirigidos por su misma naturaleza al uso público. Se encuentran entre ellos a las plazoletas, plazas, y parques públicos. Integran generalmente dominio público municipal y se encuentran reguladas en los artículos 8° inciso b), 15° y 56°. El Decreto Ley 8912/77 avanza con relación a la legislación anterior garantizando una superficie mínima de espacio verde o libre público en base a la población tope establecida en la norma local. El artículo 13° establece detalladamente las dimensiones correspondientes por habitante, según se trate de plazoletas, plazas, o parques públicos. Igual previsión contempla el artículo 56° para los casos de ampliación de núcleos urbanos. Por último cabe resaltar lo dispuesto en el artículo 60°, que impide la modificación del destino de estos espacios, salvo que se realice una permuta que iguale o mejore la situación preexistente.

reservas para equipamiento urbano<sup>51</sup> y dotación de infraestructura de servicios básicos a las nuevas urbanizaciones y subdivisiones del suelo<sup>52</sup>.

Prohibición de subdividir: El artículo 55° prohíbe el parcelamiento en áreas delimitadas como rurales y que impliquen creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor a treinta habitantes por hectárea, a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales y a trescientos metros de los accesos a centros poblados<sup>53</sup>.

Edificación necesaria: Se impone al titular de dominio una típica restricción de hacer (arts. 87° a 90°), obligando al titular a construir cuando una determinada zona se declare como de edificación necesaria. En tales casos el municipio deberá imponer un plazo para el cumplimiento de la obligación no inferior a tres ni superior a los ocho años, pudiendo ante el incumplimiento imponer sanciones que van desde multas y gravámenes, hasta la expropiación de la parcela. La restricción impuesta adquiere publicidad mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Prohibición de edificar: Esta restricción, impuesta por el artículo 101°, establece la prohibición de edificar sobre parcelas preexistentes a la ley o posteriores a la misma, que no cuenten con infraestructura básica, servicios o factibilidad hidráulica, que impidan el asentamiento poblacional. El objetivo de la norma tiende a garantizar los requerimientos mínimos de habitabilidad. Se requiere un Decreto del Poder Ejecutivo que determine concretamente que zona o inmueble se encuentra afectado por esta restricción, circunstancia que será inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a fin de garantizar la debida publicidad.

Clubes de Campo.

Se los define como "...el sector que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades independientes, vinculados por un similar

---

51 Estas reservas están destinadas a satisfacer las necesidades estatales de interés público para la localización de equipamiento comunitario (art. 56°). Integran el dominio privado del estado y se rigen conforme lo dispuesto por el Decreto Ley 9533.

52 Al respecto, cabe puntualizar que las superficies cedidas por los propietarios son de dominio municipal, conforme lo establecido por el Decreto Ley N° 9533 artículos 1° y 2°.

53 Esta disposición tiende a evitar la concentración de asentamientos poblacionales en rutas troncales nacionales y provinciales, y en accesos a centros de población, evitándose cruces por zonas urbanizadas.

destino, la existencia de sectores y servicios comunes, la constitución de relaciones jurídicas de carácter real y la creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste servicios comunitarios...". Se encuentra regulado en los artículos 64° a 69° del Decreto Ley 8912/77 y en el Decreto Reglamentario 9404/86.

La Movilización de Suelo Urbano.

El Decreto Ley 8912/77 incentiva la modificación de las áreas ya existentes para revertir situaciones inconvenientes o posibilitar el mejor aprovechamiento de la infraestructura y de los servicios. Los municipios, mediante ordenanzas que deberá aprobar el Ejecutivo Provincial, podrá declarar la provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario para zonas carentes de los mismos, con el propósito de orientar la acción estatal en tal sentido (arts. 84°, 85°). Asimismo podrá imponer la obligación de edificar a los propietarios de bienes cuando los mismos se localicen en zonas céntricas o poseedoras de todos los servicios y equipamientos necesarios (art. 87°). Por último podrá expropiar determinados bienes para conformar una mejor situación parcelaria permitiendo en algunos casos el englobamiento parcelario en los términos del artículo 91°.

Responsabilidades y sanciones.

El municipio se encuentra facultado para controlar las infracciones a la normativa, coadyuvando al control efectuado por los organismos provinciales competentes. El procedimiento sancionatorio se encuentra generalmente regulado en los Códigos de Faltas Municipales.

De lo hasta aquí expuesto, pueden extraerse a modo de síntesis las siguientes características generales del Decreto Ley 8912/77:

- a) Constituye una ley marco, base del planeamiento concreto que efectuará cada comuna y, a la vez, implica una legislación básica, dado que sus principios deben respetarse por otras leyes complementarias, reglamentos generales, ordenanzas municipales, disposiciones de ejecución y actos administrativos individuales.
- b) Contiene, por ello, numerosas disposiciones de carácter principista.
- c) Adquiere, a la vez, carácter reglamentario en cuanto fija

estándares urbanísticos o indicadores genéricos a los que deben sujetarse los planes urbanísticos que dicte cada municipio.

- d) Implica un cuerpo normativo interrelacionado, en cuanto sus diversos títulos y capítulos, como las figuras urbanísticas reguladas, conforman un todo que debe aplicarse e interpretarse armónicamente.
- e) Atribuye al Estado provincial por primera vez, la competencia para regular el planeamiento urbano pero, al mismo tiempo, consolida y fortifica las facultades locales al signar a los municipios la responsabilidad primaria del planeamiento.
- f) Consecuentemente, atribuye competencias exclusivas a las comunas en materia de edificación y zonificación, pero determina atribuciones compartidas en cuanto a la creación y ampliación de núcleos urbanos, subdivisión de la tierra y movilización de suelo urbano.
- g) Preceptúa orgánicamente, por primera vez en la legislación argentina, en cuanto a los institutos denominados expropiación urbanística y prohibición de edificar...".

#### Otras Normas de Aplicación

En el ámbito nacional cabe señalar:

LEY GENERAL DEL AMBIENTE Nº 5675 del año 2002.

Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable, debiendo cumplir los siguientes objetivos:

- a) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas;
- b) Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria;
- c) Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión;

- d) Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales;
- e) Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos;
- f) Asegurar la conservación de la diversidad biológica;
- g) Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo;
- h) Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en lo informal;
- i) Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma;
- j) Establecer un sistema federal de coordinación inter jurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional.
- k) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental.

La norma que comentamos insta los siguientes principios en materia ambiental:

- a) Principio de congruencia: La legislación provincial y municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga.
- b) Principio de prevención: Las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir.
- c) Principio precautorio: Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.
- d) Principio de equidad intergeneracional: Los responsables de la

protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras.

- e) Principio de responsabilidad: El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan.
- f) Principio de subsidiariedad: El Estado nacional, a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y, de ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales.
- g) Principio de sustentabilidad: El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras.
- h) Principio de solidaridad: La Nación y los Estados provinciales serán responsables de la prevención y mitigación de los efectos ambientales transfronterizos adversos de su propio accionar, así como de la minimización de los riesgos ambientales sobre los sistemas ecológicos compartidos.
- i) Principio de cooperación: Los recursos naturales y los sistemas ecológicos compartidos serán utilizados en forma equitativa y racional.

En este orden establece que los instrumentos de la política y la gestión ambiental son los siguientes:

- a) El ordenamiento ambiental del territorio
- b) La evaluación de impacto ambiental.
- c) El sistema de control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas.
- d) La educación ambiental.
- e) El sistema de diagnóstico e información ambiental.
- f) El régimen económico de promoción del desarrollo sustentable.

En el ámbito provincial cabe señalar:

LEY DEL MEDIO AMBIENTE N° 11723 del año 1995.

En su artículo 1° establece que, en el marco de lo establecido en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

También define en su artículo 2° que el Estado Provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos:

- a) A gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona.
- b) A participar de los procesos en que esté involucrado el manejo de los recursos naturales y la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación de la presente.
- c) A solicitar a las autoridades la adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma.

Establece además que los habitantes de la Provincia de Buenos Aires tienen los siguientes deberes:

- a) Proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos efectuando las acciones necesarias a tal fin.
- b) Abstenerse de realizar acciones u obras que pudieran tener como consecuencia la degradación del ambiente.

El Poder Ejecutivo Provincial y los municipios garantizarán, en la ejecución de las políticas de gobierno la observancia de los derechos reconocidos en el artículo 2°, así como también, que todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos deberá contar con una evaluación de impacto ambiental previa.

Prescribe que el Estado Provincial y los municipios tiene la obligación de fiscalizar las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al

ambiente, siendo responsables de las acciones y de las omisiones en que incurran.

Por último dicha norma define a la EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL: (E.I.A.) como el procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, pueden causar al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.

LEY DE RADICACIÓN INDUSTRIAL N° 11.459, reglamentada por el Decreto N° 1741/96.

El objetivo principal de la norma es reglamentar las industrial dentro del territorio provincial y categorizarlas de acuerdo a su nivel de complejidad ambiental.

Las mismas se clasifican en:

Industrias nivel 1: Compatibles con el medio Urbano

Industrias nivel 2: Molestas

Industrias nivel 3: Peligrosas, totalmente incompatibles con la residencia.

La ley obliga a los municipios a adecuar su zonificación vigente y equiparar las zonas existentes a los criterios establecidos en la ley, con el objeto de regular la localización industrial atendiendo al nivel de complejidad de las mismas.

### III.3. MARCO NORMATIVO MUNICIPAL VIGENTE EN EL PARTIDO DE CHACABUCO.

En el marco de lo expuesto precedentemente, cabe efectuar el análisis de la normativa vigente en materia de ordenamiento territorial del Partido de Chacabuco, con el objeto de determinar en esta primera instancia el grado de avance de la misma (etapa del planeamiento) y sus principales características.

Las ordenanzas vigentes ordenadas cronológicamente son las siguientes:

Ordenanza N° 563/80 sancionada el 08/05/1980.

Esta ordenanza se sanciona en respuesta a los nuevos lineamientos impuestos por el Decreto Ley N° 8912/77 “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires”, con el objetivo de instrumentar un proceso de planeamiento para el partido de Chacabuco.

En sus considerandos se pone de manifiesto que la infraestructura de dicho partido se encuentra directamente relacionada con la preservación del medio ambiente, resultado necesario delimitar la subdivisión de Areas Urbanas, Complementarias y Rurales.

La ordenanza cuenta con 46 artículos los que, en su gran mayoría, han sido derogados –fundamentalmente en cuanto a la ciudad de Chacabuco–.

El primero de ellos establecía que el Partido de Chacabuco estará subdividido en Areas Urbana, Complementaria y Rural.

En su segundo artículo se dispuso que la delimitación de la ordenanza alcanza a la ciudades y localidades del Partido, siendo las mismas; Chacabuco, Rawson, O' Higgins y Castilla.

Los artículos 3 y 4 delimitan las áreas consideradas urbanas y complementarias respectivamente. El primero efectúa la delimitación refiriéndose a sectores comprendidos por calles, mientras que el segundo lo hace referenciando parcelas.

El artículo 5 incluye dentro del área urbana a todas aquellas que no perteneciendo a los núcleos mencionados en el artículo 3 se encuentran subdivididos en manzanas urbanas en otros puntos del Partido, constituyendo los siguientes poblados: Los Angeles, Cucha Cucha y Palemón Huergo.

El artículo 6 define las Areas consideradas como Rurales, siendo estas las superficies no comprendidas dentro de las Areas Urbana y Complementaria, considerando a las superficies subdivididas en chacras como comprendidas dentro del Area Rural.

El artículo 7 declara las Zonas destinadas a Reserva Industrial, de Reserva para Espacios Verdes, debiendo las mismas conservar el uso, subdivisión y ocupación que tenían al tiempo de sancionarse la ordenanza, hasta tanto se sancionara la Zonificación según Usos.

Mediante el artículo 8 se establece que el Area Urbana de la ciudad de Chacabuco se divide en Sub Area Urbanizada, Sub Area Semiurbanizada y Sub Area Semiurbanizada Mixta.

Luego de delimitar la Sub Area Urbanizada en el artículo 12 y 13, se regulan los indicadores urbanísticos para la misma así como la dimensión mínima de parcela.

En el artículo 14 se establece que la Sub Area Semiurbanizada Mixta es aquella cuyo uso urbano mixto es la residencia y las actividades productivas o de transformación que sean inocuas.

En el artículo 15 se delimitan las áreas industriales Uno y Dos, regulando los indicadores que le son aplicables a las mismas. Según la norma bajo análisis, el Area Industrial Uno es el área destinada a recibir las actividades de máxima complejidad, que lleven implícita la posibilidad de explosión o incendio por la naturaleza de los materiales procesados o por los procesos utilizados y que puedan producir fugas de sustancias que alteren en forma cualitativa cuantitativa las condiciones normales de vida produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población; y las nocivas o sea aquellas cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos necesiten un tratamiento previo para ser vertido a los destinos finales. El Area Industrial Dos es el área destinada a la ubicación de actividades que ocasionen molestias permanentes y que no produzcan efluentes líquidos o gaseosos.

A su turno el artículo 17 establece los retiros obligatorios para las áreas industriales Uno y Dos.

En el artículo 18 se establece que toda actividad industrial que se ubique fuera de las áreas industriales delimitadas, deberán ser dispuestas por el Departamento Ejecutivo, mediante decreto debidamente fundado.

En el artículo 27 se establece como Reserva de Area Urbana a los sectores amanzanados que integran el Area Complementaria, los mismos deberán mantener su uso y estado parcelario existente al tiempo de su sanción hasta tanto se determine su incorporación al área urbana, debiendo ser el uso compatible.

El artículo 29, permite para los predios declarados transitoriamente como zona de reserva, la posibilidad de presentar propuestas integrales que se someterán a consideración de las autoridades municipales y provinciales competentes.

Mediante el artículo 30 se delimitan áreas particularizadas dentro del núcleo urbano de la ciudad de Chacabuco, debiendo la misma destinarse a la construcción de viviendas mediante planes oficiales integrales.

El artículo 31 otorga la facultad al municipio de denegar los usos peligrosos o nocivos para la población, los bienes materiales y funcionalidad del núcleo o inconveniente para su conformación morfológica a localizarse en las Areas

Urbana, Complementaria o Rural, conforme las pautas y lineamientos municipales y provinciales fijados en la zonificación según usos a estudiar.

En los artículos 32 y 33 se regula la superficie mínima para las Areas Complementarias -5 has-, siempre que no se hubieren fijado otras distintas. Asimismo se establece que los pedidos de subdivisión deberán estar acompañados de la propuesta de utilización que lo origina. Tratándose de actividades agropecuarias intensivas la superficie mínima deberá establecerse mediante un estudio técnico, económico y agroeconómico de la actividad que originará la misma, debiendo constar dicha restricción en los planos de aprobación.

El artículo 34 dispone un retiro mínimo obligatorio de 250 mts. de las Areas Urbanas a actividades de cría de cerdos, pollos, conejos y toda otra actividad similar que ocasiona trastornos con su proximidad al Area Urbana.

El artículo 35 establece un retiro obligatorio de 4 metros de la línea municipal en determinadas calles del núcleo de la ciudad de Chacabuco –que designa- y 5 metros de la línea municipal a lo largo de todos los accesos de la ciudad.

Se establece en el artículo 36, con el fin de conformar el centro libre de manzana, en todas las áreas urbanas del partido de Chacabuco, superficies libres de edificación por manzanas.

El artículo 37 establece incrementos o premios según el artículo 47 de la Ley 8912/77.

Se observa que las densidades y parcelamientos mínimos tienen relación con la provisión de agua corriente y/o cloacas.

En suma, mediante la ordenanza N° 530/80 tal como se desprende de lo establecido por el artículo 42 de la misma, se reguló la delimitación preliminar de áreas -integrada por las normas básicas que la componen y su Anexo I- , constituyendo la primera etapa del Proceso de Planeamiento Físico del Partido de Chacabuco, en el marco de lo regulado por el Decreto Ley 89112/77.

Ordenanza N° 577/80 sancionada el 16/07/1980.

Mediante esta ordenanza se introducen las modificaciones sugeridas por el equipo de trabajo creado por el artículo 3 de la Ley N° 9116.

En su artículo 1 modifica los artículos 15 a 18 de la ordenanza N° 563/80, estableciendo que donde decía “Area Industrial” deberá decirse “Zona Industrial”.

En el artículo 2 se unifican los artículos 20 y 21 la ordenanza N° 563/80, pasando a constituir el artículo 20, estableciendo que el área urbana de la ciudad de Rawson, se establece en su totalidad como Subarea Semi Urbanizada. Asimismo se establecen indicadores urbanísticos y parcelamiento mínimo diferenciado distinguiendo si cuentan o no con servicio de agua corriente.

En el artículo 3 se unifican los artículos 22, 23 y 24 de la ordenanza N° 563/80, pasando a constituir el artículo 21, estableciendo que el área urbana del núcleo de O'Higgins se establece en su totalidad como Subarea Semi Urbanizada. Asimismo se establecen indicadores urbanísticos y parcelamiento mínimo distinguiendo si cuentan o no con servicio de agua corriente.

Mediante el artículo 4 se amplían los términos del artículo 27 de la ordenanza N° 563/80, constituyendo el artículo 24 que establece como Reserva de Area Urbana a los sectores amanzanados que integran el Area Complementaria de la Localidad de Castilla, debiendo mantener los mismos su uso y estado parcelario, hasta tanto se determine su incorporación al Area Urbana, por lo que el uso debe ser compatible con la misma. Dicha reserva se ajustará a lo establecido en los artículos 16, 17 y 18 del Decreto Ley N° 8912/77.

Se deroga en el artículo 5 el artículo 29 de la ordenanza N° 563/80.

Asimismo se modifica parcialmente el artículo 30 de la ordenanza N° 563/80, que pasa a constituir el artículo 26, y en consecuencia donde dice "Area Particularizada" deberá decir "Sector Particularizado".

El artículo 7 amplía parcialmente los términos del artículo 37 de la ordenanza N° 563/80, que pasa a constituir el artículo 33 de dicha norma, estableciéndose nuevos indicadores urbanísticos.

En el artículo 8 se amplían los términos del artículo 38 de la ordenanza N° 563/80, que pasa a constituir el artículo 34 de dicha ordenanza, estableciendo nuevos límites para las Zonas Residenciales Extraurbanas del núcleo de la ciudad de Chacabuco y del núcleo de la localidad de O'Higgins.

Se deroga el artículo 41 de la ordenanza N° 563/80.

Se amplían, en el artículo 11 los términos del artículo 42 de la ordenanza N° 563/80, que pasa a constituir el artículo 37 de dicha norma, en la que se detallan los planos de la delimitación preliminar de áreas que integran el Anexo I, estableciendo que constituyen la primera etapa del Proceso de Planeamiento

Físico del Partido de Chacabuco, de acuerdo a las disposiciones del Decreto Ley 8912/77.

En el artículo 12 se sustituye el artículo 43 de la ordenanza N° 563/80, que pasa a constituir el artículo 38 de dicha norma, y establece que en los loteos urbanos ubicados en el Area Complementaria o Rural de cualquier núcleo del Partido de Chacabuco que no hayan sido delimitados en la Ordenanza N° 563/80, solo se autorizará la construcción de una vivienda mínima por parcela imponiendo al efecto indicadores urbanísticos (FOS Y FOT).

Luego de reorganizar la numeración de la Ordenanza, en el artículo 14 se establece que la ordenanza entrará en vigencia "ad referéndum" de la aprobación por parte del equipo de trabajo, creado por la Ley N° 9116.

Ordenanza N° 657/81 sancionada el 16/12/1981.

Mediante esta ordenanza se intenta adecuar la normativa a las necesidades existentes y potenciales del núcleo de Chacabuco, especialmente teniendo en cuenta la dificultad del Municipio para afrontar las erogaciones que le significaban la compra de inmuebles para ser destinados a espacios verdes, considerando la existencia de otros de su propiedad que podían afectarse a tal función.

En este marco desafecta de su destino a varios inmuebles con destino de reserva para espacios verdes, afectando otros en su reemplazo. En relación a estos últimos se establece la obligación de conservar su uso subdivisión y ocupación existente hasta tanto sea sancionada la zonificación según usos.

En el artículo 2 se establece que los inmuebles que fueron desafectados de su destino de reserva para espacios verdes pasan a formar parte de las distintas subáreas del Area Urbana.

El artículo 3 amplía la Subárea Urbanizada Dos.

Ordenanza N° 705/82 sancionada el 07/10/1982.

En el visto de esta Ordenanza, se expresa que mediante las ordenanzas Nros. 563/80, 577/80 y 657/81 se había materializado la primera etapa del Planeamiento Físico del Partido de Chacabuco, surgiendo la necesidad de adaptarlas y actualizarlas con la introducción de algunas reformas.

Asimismo se vuelve a poner de manifiesto la dificultad del Municipio para afrontar las erogaciones que le significarían la compra de inmuebles para ser

destinados a espacios verdes, considerando la existencia de otros de su propiedad que podían afectarse a tal función.

En este marco, en dicha ordenanza se desafecta de su destino a varios inmuebles con destino de reserva para espacios verdes, afectando otros en su reemplazo. En relación a estos últimos se establece la obligación de conservar su uso subdivisión y ocupación existente hasta tanto sea sancionada la zonificación según usos.

En el artículo 3 se establecen indicadores urbanísticos para la Subárea Semiurbanizada mixta del área urbana de la ciudad de Chacabuco.

Asimismo se modifican en el artículo siguiente nuevos indicadores urbanísticos para las Zonas Industriales Uno y Dos del Partido de Chacabuco.

En el artículo 5 se establecen para las parcelas de las Zonas Industriales Uno y Dos que tengan frente sobre accesos principales a la ciudad de Chacabuco retiros obligatorios de cinco metros de la línea municipal. Asimismo se impone un retiro obligatorio de cinco metros de las líneas divisorias de parcelas, admitiendo excepciones en los casos de parcelas de reducidas dimensiones.

#### Ordenanza N° 761/83 sancionada el 15/08/1983.

La ordenanza se sanciona con el objeto de efectuar un replanteo de la idea original en cuanto a la restricción al dominio sobre los accesos a la ciudad de Chacabuco, considerando la trama circulatoria de la ciudad y su vinculación con las rutas provinciales y nacionales.

Para el logro de los objetivos propuestos se establecen retiros obligatorios de 4 mts. en calles pertenecientes al núcleo de la ciudad de Chacabuco y de 5 mts. en los accesos a la ciudad.

#### Ordenanza N° 754/83 sancionada el 03/10/1983

Mediante esta ordenanza se intenta dar solución a la problemática existente en el núcleo urbano de la ciudad de Chacabuco, fundamentalmente en relación a las construcciones particulares en parcelas de reducidas proporciones, creadas con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 8912/77.

En el artículo 1 se redefine el Area Complementaria del Area Urbana de la ciudad de O'Higgins.

Asimismo se asignan nuevos indicadores urbanísticos a la Sub Area Urbanizada Uno y Dos, así como a la Sub Area Semi Urbanizada Uno y Dos y Sub Area SEmi Urbanizada Mixta del núcleo de la ciudad de Chacabuco.

Ordenanza N° 761/83 sancionada el 15/11/1983.

Mediante esta ordenanza se modifica la normativa vigente en cuanto a las limitaciones impuestas a las Subareas Semiurbanizadas de los núcleos del Partido de Chacabuco toda vez que no cuentan con el servicio de desagüe cloacal.

Ordenanza N° 2322/2000 sancionada el 09/03/2000.

Mediante esta Ordenanza se aprueba la zonificación según usos de la ciudad de Chacabuco elevado por la Dirección de Urbanismo, Tierra y Catastro conjuntamente con la Comisión de Estudio de la Zonificación.

Al respecto cabe recordar lo expresado al sancionarse la misma "...La ciudad de Chacabuco ha regido sus normas de ocupación y uso del suelo por la Ordenanza N° 563/80 y sus modificatorias de Delimitación de Areas, basadas en el Decreto Ley 8912/77, que autorizó a la Municipalidad de Chacabuco a establecer restricciones al dominio privado por razones de interés público en una serie de materias tales como proporción ideal del número de habitantes, normas p/ subdivisión de terrenos, superficie a cubrir, etc.

No hay duda que, en su momento, la aparición de la Ordenanza de Delimitación Preliminar de Areas representó un significativo avance en materia de control edilicio, superando las anticuadas disposiciones que regían hasta entonces en este campo.

Pero es indudable también que muchas de sus disposiciones reclaman en la actualidad una revisión, a la vez que una complementación con aspectos hasta ahora no considerados en dicho ordenamiento.

La Municipalidad de Chacabuco desde hace varios años encara a través de la Subsecretaría de Planeamiento en sus inicios, y la Dirección de Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires el estudio sistemático de la ciudad, que se fue concretando en la formulación del proyecto de Ordenanza de Zonificación según Usos. Para arribar a este proyecto de ordenanza se llevaron a cabo numerosos trabajos que fueron sometidos a consideración pública y de las asociaciones profesionales y entidades vinculadas con el quehacer urbanístico. Resulta el actual momento propicio para dotar de una nueva estructura urbana a la ciudad, ya que sino en pocos años aparecerían obstáculos físicos insalvables.

En el espíritu de estas normas, está implícita la subordinación del interés

particular al interés común, ratificándose así la premisa de asegurar una mejor calidad de vida a la población de la ciudad...”.

En este orden, y luego de 17 años de vigencia de la normativa anterior de Delimitación de Areas, se plantea la necesidad de una reforma que contemple los nuevos problemas existentes, dotando al municipio de una regulación adecuada que le permitiera mediante su aplicación darles una solución.

Los problemas que se detectaron y plantearon en los estudios previos al cambio de la norma son:

“...a) Una Delimitación de áreas que superpone, en muchos casos, usos incompatibles sobre casi la totalidad de la superficie de la ciudad. Este hecho obstaculiza la caracterización de las zonas en función de su uso predominante, especialmente en las áreas residenciales que, en su gran mayoría, sufren las molestias derivadas de actividades no compatibles con el carácter que debiera singularizarla,

b) El estacionamiento es otro problema que responde a causas relacionadas con la edificación al máximo de una manzana.

c) El tema tránsito merece una consideración especial ya que su crecimiento en los últimos años no permite ordenarlo en forma aceptable con los procedimientos tradicionales.

Chacabuco se encuentra hoy, en materia de infraestructura vial, en una situación de necesidad de contar con una avenida de circunvalación que resuelva conflictos de tránsito que hasta hoy no han podido afrontarse.

d) La carencia de parcelas urbanas implica un desequilibrio entre la oferta y la demanda que se traduce en una gran especulación que afecta a un gran número de ciudadanos.

e) Un progresivo deterioro de la calidad ambiental en la ciudad, resultante de la conjugación de diferentes factores que las normas en vigencia no contemplan...”.

Ante el panorama planteado, y con la finalidad de dar solución a las distintas problemáticas detectadas en aquella oportunidad se fijaron objetivos en los siguientes términos: “...Los objetivos de esta Zonificación Según Usos propenden a:

a) Orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación regulando su densidad, de acuerdo

con el carácter y funciones de cada zona.

- b) Regular la intensidad del uso de las parcelas y determinar el área de superficies libres, tendiendo a la mayor liberación del suelo urbano,
- c) Regular la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas,
- d) Proteger el carácter de áreas de residencia, comercio, equipamiento e industria, prohibiendo usos y edificios incompatibles con el carácter de cada zona y controlando alteraciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes con el carácter de la zona,
- e) Promover la adopción de un sistema vial primario de circunvalación y avenidas, garantizando la fluidez del tránsito, regulando el uso de la tierra sobre sus bordes mejorando las condiciones del transporte público y privado,
- f). Controlar el mantenimiento de niveles de calidad ambiental acordes con las exigencias de salud, seguridad y bienestar de la población...”.

El cumplimiento de los objetivos descritos precedentemente se garantizaría mediante normas relativas a:

Tejido urbano.

Requiere el establecimiento de normas regulatorias cuyo objeto es:

- a) la determinación por zona de alturas edificables y retiros para asegurar la ventilación y asoleamiento convenientes.
- b) la reserva en todas las zonas residenciales y comerciales de un centro libre de manzana sin edificación, asegurando terreno absorbente.
- c) Promover la vinculación de los espacios urbanos, tratando de obtener continuidad, en beneficio de las condiciones ambientales.

Zonificación.

Se adoptaron las siguientes tipologías de zonas:

- a) Zonas Residenciales: están reservados exclusivamente para vivienda: y permiten solo otros usos compatibles. Han sido divididas en: Zona Residencial Uno, Zona Residencial Dos, Zona Residencial Tres, Zona Residencial Tres Parque, Zona Residencial Extraurbana.
- b) Zonas Comerciales: están destinadas al equipamiento comercial, administrativo e institucional admitiendo residencias, localizadas en los puntos de mayor accesibilidad. Han sido divididas en: Zona Residencial Comercial Administrativa, Banda Comercial Uno. La primera categoría tiene mayor intensidad de uso y cantidad de población a servir, de tejido

compacto, manteniendo el carácter predominante comercial y administrativo. La segunda categoría tiene una menor intensidad de uso, disposición lineal y tejido menos compacto, manteniendo a la vivienda con ciertas limitaciones.

- c) Bandas de Rutas: están destinadas a usos que por sus características pueden alterar el carácter de las zonas comerciales y residenciales. Han sido divididas en: Banda de Ruta Uno y Banda de Ruta Dos. Ambos sirven a la totalidad de la población y las actividades en ellas permitidas pueden ocasionar molestias, por lo tanto el uso residencial queda exclusivamente limitado como complementario. Se trató de ubicarlos en áreas marginales a las zonas residenciales y en zonas que ya presentan agrupamientos espontáneos de esa naturaleza.
- d) Zonas Mixtas: sirven en forma directa a la población de diferentes sectores residenciales, por lo que han sido distribuidos en relación con aquellos, insertándolas en el tejido residencial por la necesidad de proximidad con ellas'. Su delimitación se efectuó considerando las áreas donde espontáneamente se han nucleado mayor cantidad de los usos típicos de estas zonas. Se han dividido en: Residencial Uno Mixta, Residencial Dos Mixta y Residencial Tres Mixta.
- e) Distritos de Urbanización Especial: corresponden a sectores que deben ser objeto de estudio especial con el fin de preservar áreas de características diferenciales, mediante ordenanzas particularizadas. Se dividen en: Distrito de Urbanización Especial Uno, Distrito de Urbanización Especial Dos, Distrito de Urbanización Especial Tres.
- f) Zonas Industriales: han sido localizadas en zonas marginales, ya que revertían estas características. Se dividen en: Zona Industrial Uno y Zona Industrial Dos. En la primera categoría se permite la instalación de actividades industriales de alta complejidad y no se admite el uso residencial; y en la segunda de ellas está permitida la radicación de actividades de bajo grado de complejidad e impacto ambiental, admitiendo vivienda unifamiliar de baja densidad, como complemento de la actividad principal.
- q) Áreas Complementarias: destinadas a usos agropecuarios intensivos y de servicio a las actividades vinculadas con pequeñas explotaciones agrarias.

Se dividen en: Zona Complementaria Uno y Zona Complementaria Dos. La primera categoría admite usos residenciales no permanentes y actividades recreativas.

- h) Zona de reserva para Completamiento de Tejido: corresponde a espacios circundantes al área urbana, destinadas al completamiento de la traza urbana.

Ejecución de una avenida de circunvalación:

Se buscó dar solución a la problemática del tránsito rápido y/o pesado tendrá proyectando una avenida de circunvalación compatible con los volúmenes de tránsito habituales de la ciudad y los previsibles en un futuro inmediato.

Se estableció que las disposiciones de la Ordenanza "...alcanzan y rigen todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la subdivisión de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico de la ciudad..." y que "...Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo...".

Luego de efectuar una descripción de términos utilizados en la ordenanza, alcance de los mismos y formas de interpretarlos se establece un procedimiento para evaluar con la mayor celeridad posible la factibilidad del establecimiento de una actividad dentro de las distintas zonas.

A tal fin se crea el cuadro de usos, en el cual se establecen las actividades compatibles con cada una de las zonas, posteriormente se deberá verificar en el punto "d" (correspondiente a cada zona) "condiciones que debe reunir una actividad para incorporarse a la zona", si existen disposiciones especiales.

Se efectúa una descripción de los términos utilizados en relación a la parcela y al tejido urbano.

En cuanto a la nomenclatura y delimitación de las Zonas, con el fin de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este punto, la ciudad de Chacabuco se divide en los siguientes tipos de zonas, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, los servicios básicos y los usos del suelo.

Zonas Residenciales:

ZR

Son zonas destinadas a la localización preferentemente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en los casos de las zonas comercial administrativa y las mixtas, usos compatibles.

#### ZRCA

Zona Residencial de alta densidad, comercial, administrativa, financiera e institucional.

#### ZR1 -ZR2

Zona Residencial de densidad media, usos complementarios, con altura limitada.

#### ZR1M -ZR2M

Zona Residencial Mixta de densidad media, usos complementarios, admite pequeños talleres y depósitos, con altura limitada.

#### ZR3

Zona Residencial de baja densidad, usos complementarios, con altura limitada.

#### ZR3M

Zona Residencial Mixta de baja densidad, usos complementarios, admite pequeños talleres y depósitos, con altura limitada.

#### ZR3P

Zona Residencial exclusiva de baja densidad y tejido abierto.

#### Bandas Comerciales y de Ruta:

Se denominan así los agrupamientos de usos comerciales, administrativos y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre las distintas categorías de bandas.

#### BC1

Banda Comercial Uno.

#### BR1

Banda de Ruta Uno.

#### BR2

Banda de Ruta Dos.

#### Distritos de Urbanización Especial:

Espacios urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, regladas por Ordenanza específicas.

#### DUE1

Distrito de Urbanización Especial Uno

DUE2

Distrito de Urbanización Especial Dos

DUE3

Distrito de Urbanización Especial Tres

Zonas Industriales:

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicios.

ZI1

Zona Industrial Uno

ZI2

Zona Industrial Dos

Areas Complementarias:

Zonas con destino al uso agropecuario intensivo y de servicio a las explotaciones agrarias.

AC1

Area Complementaria Uno

AC2

Area Complementaria Dos

Zona de reserva para el Completamiento de Tejido:

Zonas destinadas al completamiento del tejido urbano, con rasgos diferenciales entre las distintas categorías de zonas.

ZRCT2

Zona de Reserva para el Completamiento del Tejido Dos (lindante a Zona Residencial Dos)

ZRCT3

Zona de Reserva para el Completamiento de Tejido Tres (lindante a Zona Residencial Tres).

ZRCT3P

Zona de Reserva para el Completamiento de Tejido Tres Parque (lindante a Zona Residencial Tres Parque).

Cada una de estas zonas se encuentra ubicada y delimitada en la norma del siguiente modo:

AREA URBANA

## ZONA: R1: RESIDENCIAL UNO

### CARÁCTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad media, tejido compacto y usos complementarios como comercio y servicios.

### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,8

Densidad: 200 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín. 12 ms, sup. mín.: 300 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y ocasional, sanidad, educación, esparcimiento y recreación, servicios según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, recolección de residuos

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 12 m.

Retiros: 0.25 m de eje medianero en estructuras de H° A°.

Centro libre de manzana: Según Normas Generales.

Cocheras: Según Normas Generales.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con infraestructura de servicios completa, y deberá aplicarse cuando se habiliten conjuntamente los servicios de agua corriente y cloacas.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela. De hallarse habilitado solo uno de los servicios antes mencionados, la densidad neta a aplicar será de 150 hab/Ha.

Funcionamiento: El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como cualquiera actividad o depósitos de elementos.

## AREA URBANA

ZONA: R1M: RESIDENCIAL 1 MIXTA

### CARÁCTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad media y usos complementarios como comercio y servicios, admite pequeños talleres y depósitos.

### INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,8

Densidad: 200 hab/Ha

Parcelamiento: ancho mín.: 12 m., sup. mín.: 300 m<sup>2</sup>.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y ocasional, sanidad, educación

## AREA URBANA

ZONA: C A: COMERCIAL ADMINISTRATIVA

### CARÁCTER

Zona destinada a concentrar la localización del equipamiento comercial de tipo periódico y ocasional, institucional, administrativo, financiero y también residencial de alta densidad.

### INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 3

Densidad: 600 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín.: 12 ms, sup. mín.: 375 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Comercio periódico y ocasional, administración pública, y privada, cultura, culto, esparcimiento y recreación, servicios, según Planilla de Usos.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar y multifamiliar, sanidad , educación según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, recolección de residuos, gas.

Disposiciones Particulares:

### Morfología:

Altura máxima: 21 m.

Retiros: 0.25 de eje medianero en estructura de H° A°.

Centro libre de manzana: Según Normas Generales.

Cocheras: Según Normas Generales.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con infraestructura de servicios completa, y deberá aplicarse cuando se habiliten conjuntamente los servicios de agua corriente y cloacas.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

De hallarse habilitado solo uno de los servicios antes mencionados, la densidad neta a aplicar será de 150 hab/Ha.

Funcionamiento: El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos

Tipos y máquinas en general, así como cualquiera actividad o depósitos de elementos.

NOTA: Ver modificación de F.O.T y Parcelamiento en Ordenanza 2.416/2000.

AREA URBANA

ZONA: BC1: BANDA COMERCIAL UNO.

CARÁCTER

Zona de uso predominante comercial y de prestación de servicios a las actividades urbanas y rurales.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,8

Densidad: 200 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín.: 12 ms, sup. mín.: 300 m2

Uso Predominante: Comercio, comercio mayorista, depósitos Clase 1 y 2(según Código de Edificación), talleres, servicios, transporte, según Planilla de Usos.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar y multifamiliar, esparcimiento, sanidad , según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 10 m.

Retiros mínimos: --

Centro libre de manzana: Según Normas Generales.

Cocheras: Según Normas Generales.

La Densidad neta establecida para la zona es Potencial, y se deberá aplicar cuando se habiliten conjuntamente los servicios de agua corriente y desagües cloacales. Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

De habilitarse solo uno de esos servicios, la Densidad Neta a aplicar será de 150 Hab/Ha

Funcionamiento:

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como cualquier actividad o depósitos de elementos.

AREA URBANA

ZONA: R2 RESIDENCIAL DOS.

CARACTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad media y usos complementarios como comercio y servicios.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,8

Densidad: 200 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín.: 12 ms., sup. mín.: 300 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y ocasional, sanidad, educación, esparcimiento y recreación, servicios según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 12 m.

Retiros: 0.25 m de eje medianero en estructura de H°A°.

Centro libre de manzana: Según Normas Generales.

Cocheras: Según Normas Generales.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con infraestructura de servicios completa, y deberá aplicarse cuando se habiliten conjuntamente los servicios de agua corriente y cloacas.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

De hallarse habilitado solo uno de los servicios antes mencionados, la densidad neta a aplicar será de 150 hab/Ha.

Funcionamiento:

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como cualquier actividad o depósitos de elementos.

AREA URBANA

ZONA: R2M: RESIDENCIAL DOS MIXTA

CARACTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad media y usos complementarios como comercio y servicios, admite pequeños talleres, dep., etc.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,8

Densidad: 200 hab/Ha

Parcelamiento: ancho mín., 12 m. sup. mín.: 300 m2.

AREA URBANA

ZONA: R3: RESIDENCIAL TRES

CARACTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad baja y usos complementarios como comercio y servicios.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2

Densidad: 150hab/Ha

Parcelamiento: ancho mín.: 12 m. sup. mín.: 300 m.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y ocasional, sanidad, educación, esparcimiento y recreación, servicios según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 7 m.-

Retiros: 0.25 m de eje medianero en estructura de H° A°

Centro libre de manzana: Según Normas Generales.

Cocheras: Según Normas Generales.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con infraestructura de servicios completa, y deberá aplicarse cuando se habiliten conjuntamente los servicios de agua corriente y cloacas.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

Funcionamiento:

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como cualquier actividad o depósitos de elementos.

## AREA URBANA

ZONA: R3M: RESIDENCIAL 3 MIXTA

### CARACTER

Zona destinada a concentrar la localización del uso residencial con densidad baja y usos complementarios como comercio y servicios, admite pequeños talleres, depósitos, etc.

### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

*F.O.T.: 1,2*

Densidad: 150 hab/Ha

Parcelamiento: ancho mín.: 12 m., sup. mín.: 300 m.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar

Uso Complementario: Comercio diario, periódico y ocasional, sanidad, educación, esparcimiento y recreación, servicios, pequeños talleres y depósitos, según Planilla de Usos

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües pluviales, recolección de residuos

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura: 7 m.

Retiros: 0.25 m de Eje Medianero en Estructuras de H°A°.

De frente: 5m

Laterales: 1.5m únicamente para talleres, depósitos y comercios.

De fondo: 6m

Cocheras: Según Normas Generales.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con el servicio de agua corriente, y deberá aplicarse cuando se habilite el mismo.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

Funcionamiento: El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como para cualquier actividad o depósitos de elementos.

#### AREA URBANA

ZONA: R3P: RESIDENCIAL TRES PARQUE

#### CARÁCTER

Zona de uso residencial exclusivo, con densidad baja y tejido abierto

#### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Densidad: 150 hab/Ha

Parcelamiento: ancho mín.: 15 m., sup. mín.: 375 m.

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar

Uso Complementario: Según Planilla de Usos

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 7 m. –

Retiros mínimos: de frente: 5m

laterales: 1.50m

de fondo: 6m

Divisorios entre parcelas: elementos naturales y/o transparentes.

La densidad neta establecida para la zona es potencial para los sectores que no cuenten con el servicio de agua corriente y deberá aplicarse cuando se habilite el mismo.

Hasta tanto, se aplicará la densidad neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

#### AREA URBANA

ZONA: DUE 1: DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL UNO

#### CARÁCTER

Destinado a localizar un Conjunto Habitacional, con indicadores urbanísticos propios, según Ordenanza específica.

#### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1

Densidad: 1 vivienda por parcela

Parcelamiento: ancho mín.: 10 m., sup. mín.: 250 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar.

Uso Complementario: según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura de edificación: Planta baja

Retiros Mínimos:-

La densidad neta establecida para el distrito es potencial y se deberá aplicar cuando el mismo se encuentre servido con agua corriente o desagües cloacales.

Hasta tanto, se aplicará la densidad resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela.

AREA URBANA

ZONA: DUE 2: DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL DOS

CARÁCTER

Destinado a localizar un Conjunto Habitacional, con indicadores urbanísticos específicos.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0.6

F.O.T.: 1

Densidad: 160 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín.: 10,75 ms, sup. mín.: 242,75 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar.

AREA URBANA

ZONA: DUE 3: DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL TRES

CARACTER

Destinado a localizar un Conjunto Habitacional, con indicadores urbanísticos específicos

## INDICADORES

FOS.: 0.6

F.O.T.: 1.0

Densidad: 160 Hab/Ha.

Parcelamiento: ancho mín.: 10 Ms, sup. mín.: 200 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Vivienda unifamiliar.

Uso Complementario: según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, recolección de residuos.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura de edificación: Planta baja y un piso alto.

Retiros mínimos: -

Centro libre de manzana: Según Normas Generales

Cocheras: Según Normas Generales

La densidad neta establecida para el distrito es potencial y se deberá aplicar cuando el mismo se encuentre servido con agua corriente o desagües cloacales.

Hasta tanto, se aplicará la densidad resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela.

## AREA COMPLEMENTARIA O RURAL

ZONA: ZI1: ZONA INDUSTRIAL UNO

## CARÁCTER

Zona destinada a concentrar la localización de establecimientos industriales, talleres, almacenajes, depósitos, etc.

## INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,5

F.O.T. : 0,5

Densidad: -

Parcelamiento: ancho mín.: 40 m., sup. mín.: 2000 m<sup>2</sup>.

Uso Predominante: Industrias categoría 2 y 3, almacenaje de granos, silos, depósitos clase 1 y 2, talleres, según planilla de usos.

Uso Complementario: Industrias categoría 1, oficinas como complemento de la actividad industrial. Vivienda única para encargado o sereno.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, desagües pluviales.

Disposiciones Particulares:

### **Morfología**

Altura Máxima: -.

Retiros mínimos: de frente: 5m

Laterales: 3m Dependiendo del ancho de la parcela.

de fondo: 6m

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela. No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como para cualquier actividad o depósitos de elementos.

Los almacenamientos de granos, silos, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Pcial 890/98.

### **AREA COMPLEMENTARIA**

ZONA: AC1: AREA COMPLEMENTARIA UNO

### **CARÁCTER**

Zona destinada a usos agropecuarios intensivos y de servicio a las actividades vinculadas con las pequeñas explotaciones agrarias y al área urbana. También admite usos residenciales no permanentes y actividades recreativas.

### **INDICADORES URBANISTICOS**

F.O.S.: -

F.O.T.: -

Densidad: -

Parcelamiento: ancho mín.: 40 m, sup. mín.: 2000 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Agropecuario intensivo, servicios, vivienda no permanente, recreación.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar como complemento de la actividad principal, según Planilla de Usos.

Servicios Esenciales: Apertura de calles, energía eléctrica domiciliar, desagües pluviales.

### Disposiciones Particulares:

Todo proyecto de subdivisión en esta zona deberá ser acompañado por los certificados de Aptitud Hidráulica y estudio de Impacto Ambiental en caso de corresponder. Se establece para esas subdivisiones los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Los almacenamientos de granos y silos deberán cumplir con los retiros obligatorios dispuestos por el Dto. 890/98.

Las restricciones impuestas en los puntos anteriores se harán extensivas a los establecimientos existentes. Por lo tanto la OTM deberá realizar los estudios particularizados pertinentes, a fin de normalizar su funcionamiento y permanencia en el lugar.

Para la localización de viviendas unifamiliares sin que éstas sean una unidad complementaria del uso dominante, deberán determinarse zonas que se denominarán Zonas Residenciales Extraurbana, y serán aprobadas por Ordenanza Municipal con la intervención de los Organismos Provinciales competentes, previo un estudio particularizado que las justifique y defina los indicadores urbanísticos correspondientes.

### AREA COMPLEMENTARIA O RURAL

ZONA: ZI2: ZONA INDUSTRIAL DOS

### CARÁCTER

Zona destinada a concentrar la radicación de establecimientos industriales, de almacenajes, depósitos, etc. Con bajo grado de complejidad e impacto ambiental. Admite también locales destinados a la prestación de servicios de las actividades desarrolladas en el área complementaria y rural y vivienda unifamiliar de baja dn.

### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Densidad: 1 vivienda unifamiliar por parcela

Parcelamiento: ancho mín.: 40 m. , sup. mín.: 2000 m2.

Uso Predominante: Industrias categoría 1 y 2, almacenaje de granos, silos, depósitos clase 1 y 2, talleres, servicios del transporte de cargas y maquinarias

agrícolas, agroservice, comercio mayorista con depósito, según planilla de usos.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar y oficinas como complemento de la actividad industrial.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales.

Disposiciones Particulares:

Morfología

Altura Máxima: Planta Baja y un piso alto-.

Retiros mínimos: de frente: 5m

Laterales: 3m Dependiendo del ancho de la parcela.

de fondo: 6m

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela. No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como para cualquier actividad o depósitos de elementos.

Los almacenamientos de granos, silos, deberán cumplir con lo establecido en el Decreto Pcial 890/98.

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA: BR 1: BANDA DE RUTA UNO

CARÁCTER

Zona destinada a prestaciones de servicios de las actividades de Ruta, Urbana y Rural.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Densidad: 1 vivienda unifamiliar por parcela

Parcelamiento: ancho mín.: 20 m, sup. mín.: 1.000 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Servicios del transporte del automotor y maquinarias agrícolas, talleres, depósitos: Clase 1, 2 y 3, comercio mayorista, según planillas de usos.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar, comercio minorista, según planilla de usos.

Servicios Esenciales: Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua corriente, desagües pluviales.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: Planta baja y un piso alto.

Retiros mínimos: de frente: 5m

de fondo: 6m

Funcionamiento:

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como para cualquier actividad o depósitos de elementos.

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA: BR 2: BANDA DE RUTA DOS

CARÁCTER

Zona destinada a prestaciones de servicios de las actividades desarrolladas en el área complementaria y rural.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Densidad: ---

Parcelamiento: ancho mín.: 40 m, sup. mín.: 2.000 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: Servicios del transporte del automotor y maquinarias agrícolas, talleres, depósitos: Clase 1, 2 y 3, comercio mayorista con depósito, agroservice, establecimientos industriales relacionados con la actividad rural, según planillas de usos.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar como complemento de la actividad principal.

Servicios Esenciales: Energía eléctrica domiciliaria, tratamiento de vías de circulación, que aseguren la accesibilidad bajo cualquier condición, desagües pluviales.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: Planta baja y un piso alto.

Retiros mínimos: de frente: 7.5m

laterales: 3 m

de fondo: 6m

Cocheras: según normas generales.

Funcionamiento:

El movimiento de carga y descarga de materiales y mercaderías debe resolverse dentro de los límites de la parcela.

No se podrá utilizar la vía pública para efectuar la reparación de vehículos en sus diversos tipos y máquinas en general, así como para cualquier actividad o depósitos de elementos.

**AREA COMPLEMENTARIA**

**ZONA: REU: ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA**

**CARÁCTER**

Zona destinada a uso predominante residencial no permanente y usos complementarios que no requieren vinculación fluida con el centro urbano.

**INDICADORES URBANÍSTICOS**

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,5

Densidad: 1 vivienda unifamiliar por parcela

Parcelamiento: ancho mín.: 20 m, sup. mín.: 600 m<sup>2</sup>

Uso Predominante: según planillas de usos.

Uso Complementario: según planilla de usos.

Servicios Esenciales: Mejoramiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, desagües pluviales.

Disposiciones Particulares:

Morfología:

Altura máxima: 10 m.

Retiros mínimos: de frente: 5m

un lateral: 3 m

de fondo: 6m

**AREA COMPLEMENTARIA**

**ZONA: AC2: ZONA COMPLEMENTARIA DOS**

**CARÁCTER**

Zona destinada a usos agropecuarios intensivos y de servicio a las actividades vinculadas con las pequeñas explotaciones agrarias.

#### INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.: -

F.O.T.: -

Densidad: -

Parcelamiento: ancho mín.: 50 m. , sup. mín.: 5.000 m.

Uso Predominante: Agropecuario intensivo.

Uso Complementario: Vivienda unifamiliar como complemento de la actividad principal, según planilla de usos.

Servicios Esenciales: Apertura de calles, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales.

#### Disposiciones Particulares:

Todo proyecto de subdivisión en esta zona deberá estar acompañado por los certificados de Aptitud Hidráulica y estudio de impacto ambiental en caso de corresponder.

Las subdivisiones para la localización de uso complementario/condicionado (según planilla de usos) serán:

Ancho mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

Siendo de aplicación lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nro 1549/83.

Se establece para esas subdivisiones los siguientes indicadores urbanísticos:

FOS: 0.5

FOT: 0.5

Los establecimientos dedicados a la cría de aves y cerdos, como así también Las caballerizas o cualquier otra actividad que OTM pueda considerar inconveniente, deberán cumplir con los retiros obligatorios establecidos a 200 metros del área urbana.

Los almacenamientos de granos y silos deberán cumplir con los retiros obligatorios dispuestos por el 890/98.

Los establecimientos dedicados a la actividad minera incluidos los hornos de ladrillos deberán cumplimentar los estudios de impacto ambiental establecidos en el Decreto Pcial. Nro 968/97.

Las restricciones impuestas en los puntos anteriores se harán extensivas a los establecimientos existentes y habilitados.

Por lo tanto la OTM deberá realizar los estudios particularizados pertinentes, a fin de normalizar su funcionamiento y permanencia en el lugar.

Para la localización de viviendas unifamiliares sin que estas sean una unidad complementaria del uso dominante, deberán determinarse zonas que se denominarán Zonas Residenciales Extraurbanas y serán aprobadas por Ordenanza Municipal con la intervención de los Organismos Provinciales competentes, previo un estudio particularizado que las justifique y defina los indicadores urbanísticos correspondientes.

**ZONA: ReCT: ZONA DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO**

**CARACTER**

Corresponde a los espacios circundantes al área urbana. Los mismos están destinados al completamiento de la traza urbana.

Conservarán su uso, ocupación y división actual hasta tanto se decida su incorporación a la trama urbana en función de requerimientos oficiales o propuestas particulares (loteos, planes de viviendas, actividades especiales, etc.) cuando los mismos no produzcan inconvenientes en la zona y respondan a las condiciones del esquema de desarrollo impulsado por la oficina correspondiente del Municipio.

Las zonas de reservas para el completamiento de tejido se denominan:

ReCT: 2 – 3 - 3P

**DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA UTILIZACION DE LAS ZONAS DE RESERVA PARA EL COMPLETAMIENTO DE TEJIDO:**

Las reservas (ReCT) denominadas: 2 – 3 – 3P podrán subdividirse cuando respondan a Las siguientes condiciones a saber:

- a) La superficie a subdividir no sea menor a una manzana (determinada por la continuación de las calles que la circundan) y/o 1 (una) hectárea.
- b) Apertura de las calles dando continuidad a la trama circulatoria.
- c) Se provea de los siguientes servicios de infraestructura básica:

Energía Eléctrica Domiciliaria

Alumbrado Público

Desagües pluviales

Agua Corriente

NOTA: En los completamientos en los cuales no sea exigible el servicio cloacal, dicha característica será válida hasta una densidad neta de 150 hab/Ha, superada dicha cifra la oficina correspondiente del Municipio determinará sobre la obligación o no del mantenimiento de dichas condiciones.

Toda propuesta de subdivisión y construcción de conjunto en una zona de reserva para completamiento de tejido que involucre la creación de nuevas parcelas que afecten una superficie del suelo mayor a 15.000 m<sup>2</sup> deberá formar parte de un plan de conjunto en el cual deberá contemplar:

- a) Determinante socio-económico
- b) Condiciones del sitio (reseña urbanística, ubicación, transporte, accesibilidad, etc.)
- c) Diseño del conjunto
- d) Tipo de parcelamiento
- e) Factibilidad de servicios
- f) Grado de ocupación del suelo, según usos (porcentaje Ley 8912), espacios edificados, espacios verdes públicos, espacios para estacionamiento, equipamiento comunitario.

**Dicho plan de conjunto quedará sujeto, previo aval de la oficina correspondiente del Municipio, la aprobación del Departamento Ejecutivo y/o Concejo Deliberante y de los Organismos Provinciales que correspondan.**

Para todos los casos en que la subdivisión de una zona de reserva responda a una propuesta constructiva determinada, si la misma no se comienza a materializar en el término de un año a partir de la homologación del cambio de la zonificación de la zona de reserva que corresponda, la misma quedará sin efecto produciéndose una retrocesión a su estado original.

Ordenanza N° 2416/2000 sancionada el 27/07/2000.

Modifica a la Ordenanza N° 2333/2000.

Modifica indicadores para el uso comercial administrativo y para uso residencial, así como las medidas para parcelar.

En el artículo 2 se desafecta del Area Complementaria 1 determinadas parcelas que pasan a integrar el Area Complementaria 2.

Finalmente, se establece como obligación a cargo del propietario que pretenda subdividir en el Area Complementaria Uno, así como en el Area

Complementaria Dos, que junto con el plano de mensura y subdivisión deberá presentar un certificado de impacto ambiental expedido por la oficina correspondiente del Municipio. En caso de detectarse conflictos ambientales (tierras degradadas, cavas) el Municipio no visará hasta tanto no se sanee las condiciones del predio.

#### Ordenanza N° 2566/2000 sancionada el 14/12/2000

Se desafectan del Area complementaria 1 y pasan a formar parte del Area Complementaria 2 gran cantidad de predios.

Mediante el artículo 3 se modifica el punto 7.3 Ubicación de Zonas del Anexo aprobado por la ordenanza 2322/00, redefiniéndose la Zona Residencial Comercial Mixta, la Zona Residencial Uno, la Zona Residencial Uno Mixta, la zona Residencial Dos, la Zona Residencial Dos Mixta, la Zona Residencial Tres, la Zona Residencial Tres Mixta, la Zona Residencial Tres Parque, el Distrito de Urbanización Especial Uno, el Distrito de Urbanización Especial Dos, el Distrito de Urbanización Especial Tres, la Banda Comercial Uno, la Banda de Ruta Uno, la Banda de Ruta Dos, la Zona Residencial Extraurbana, la Zona Industrial Uno, la Zona Industrial Dos, la Zona Complementaria Uno, la Zona Industrial Dos, la Zona Complementaria Uno, Zona Complementaria Dos, Zona de Reserva para Completamiento de Tejido Dos, Zona de Reserva para Completamiento de Tejido Tres, Zona de Reserva para Completamiento de Tejido Tres Parque y Area Rural, siendo esta la comprendida por el resto de la superficie del Partido, excluyéndose a las Areas Urbanas, Complementarias y de Reserva para Completamiento de Tejido determinadas. La superficie subdividida en Chacras será considerada comprendidas dentro del Area Rural.

#### Ordenanza N° 3536 sancionada el 08/07/2004

Modifica las plantillas incluidas en las Normas Específicas “Cuadros de Usos para la Zona” de la Ordenanza 2322/00, así como cuestiones terminológicas.

#### Breve síntesis de la normativa municipal vigente.

La regulación urbanística del Partido de Chacabuco presenta dos momentos bien diferenciados.

El primero de ellos se inicia con la sanción de la Ordenanza N° 563/80 sancionada el 08/05/1980 mediante la cual –como se ha dicho- se intentaba adecuar la normativa vigente a las disposiciones del Decreto Ley N° 8912/77.

Mediante esta ordenanza se efectúa una delimitación preliminar de áreas para el partido de Chacabuco.

Posteriormente se efectúan una serie de modificaciones que no alteran la estructura normativa existente, siendo más bien ajustes puntuales en relación a determinados problemas detectados.

El segundo momento comienza en el año 2000, con la sanción de la ordenanza N° 2322/2000 con la cual se avanza hacia una regulación más compleja, que intenta dar respuesta a los problemas detectados, en el marco de objetivos predeterminados. Se materializa con la misma la Zonificación Según Usos para la ciudad de Chacabuco. Es decir, la modificación introducida solo afecta a la ciudad de Chacabuco y no al Partido por lo que, para el resto de las Localidades que lo integran, es de aplicación en lo pertinente la ordenanza N° 536/80.

Del análisis de la ordenanza N° 2322/2000 se desprende que no se han regulado instrumentos de gestión y participación.

Asimismo, se incluye la Evaluación de Impacto Ambiental para la actividad extractiva, en el marco de lo establecido por la normativa provincial (Decreto N° 968/97).

Las modificaciones efectuadas a la norma no alteran su estructura, siendo más bien ajustes para determinadas situaciones puntuales.

#### Análisis de la eficacia de la regulación vigente en relación a los objetivos planteados.

Una primera mirada sobre este punto podría comenzarse con la revisión de los problemas detectados en los estudios previos a la sanción de la ordenanza 2322/00. En ese momento los problemas que se detectaron fueron los siguientes;

- a) Una Delimitación de áreas que superpone, en muchos casos, usos incompatibles sobre casi la totalidad de la superficie de la ciudad. Este hecho obstaculiza la caracterización de las zonas en función de su uso predominante, especialmente en las áreas residenciales que, en su gran mayoría, sufren las molestias derivadas de actividades no compatibles con el carácter que debiera singularizarla.

En relación a este punto se zonificó con mayor precisión, reconociendo un área con actividades de centralidad, con una densidad potencial de 600 hab. Por hectárea y una altura máxima de 21 metros. Corredores comerciales sobre las Avenida Vieytes y Lamadrid con una densidad potencial de 200 hab. Por hectárea. Cuatro zonas residenciales exclusivas, las dos más próximas al área central aceptando la vivienda multifamiliar y unifamiliar. Una rodeando a las anteriores con uso exclusivo para vivienda unifamiliar y otra apartada sobre el corredor de acceso a la ruta 7, para vivienda unifamiliar, de características de tejido abierto.

El sistema urbano se completa con dos zonas industriales, un sistema de corredores denominado banda de ruta y tres anillos denominados reserva de completamiento de tejido, área complementaria 1 y área complementaria 2 en las que se permite subdivisiones de tipo suburbano de 2000 y 5000 metros respectivamente.

De lo expuesto se desprende como primera conclusión que la norma validó, mediante la zonificación descripta precedentemente, la situación existente sin propiciar mecanismos normativos que intenten direccionar la evolución del sistema urbano a un nuevo modelo deseado.

**De este modo, la falta de direccionamiento del crecimiento urbano hacia un sistema equilibrado y articulado con otros subsistemas (como por ej. El sistema circulatorio) reprodujo en el tiempo la situación inicial. PROBLEMA PERSISTENTE Y AGRAVADO.**

- b) El estacionamiento era otro problema que responde a causas relacionadas con la edificación al máximo de una manzana.

La normativa reconoce el tema y regula en el espacio privado imponiendo, en el marco de lo establecido por el Decreto Ley 8912/77, los espacios de estacionamiento dentro de las parcelas.

**Esta regulación resulta insuficiente por cuanto no contempla acciones sobre el espacio público que absorban las demandas de mayor estacionamiento en las áreas de centralidad que se potencian por la adición de usos en un tejido compacto. PROBLEMA PERSISTENTE Y CON TENDENCIA A AGRAVARSE EN LA MEDIDA QUE AUMENTA LA CENTRALIDAD.**

- c) El tránsito, cuyo crecimiento en los últimos años no permitía ordenarlo en

forma aceptable con los procedimientos tradicionales. Falta de una avenida de circunvalación que resuelva conflictos de tránsito que hasta hoy no han podido afrontarse.

**En cuanto a este punto, se observa que la normativa existente no propició una estructura vial jerarquizada que reconozca los distintos roles de las vías ni las relacionó con la zonificación propuesta.**

El tema bajo análisis ha sido regulado en forma insuficiente y tiende a agravarse en la medida que el crecimiento se realiza de manera descontrolada sin reconocer la estructura vial existente. **PROBLEMA PERSISTENTE Y CON TENDENCIA A AGRAVARSE.**

- d) La carencia de parcelas urbanas implica un desequilibrio entre la oferta y la demanda que se traduce en una gran especulación que afecta a un gran número de ciudadanos.

Este planteo resulta incorrecto por cuando prescinde de considerar aspectos tales como la bajísima densidad existente, la falta de compacidad, la excesiva cantidad de parcelamiento en manzanas o bloques de dimensiones urbanas existentes a ese momento.

En relación a este punto puede afirmarse que se partió de un diagnóstico incorrecto, lo que derivó en una regulación inadecuada a la problemática real.

**En definitiva se repite el esquema normativo abordado en los puntos precedentes, esto es, limitarse a reconocer la situación existente sin generar instrumentos normativos que permitan direccionar la ciudad hacia un modelo más equilibrado y sustentable, con densidades adecuadas y mayor compacidad. La normativa propició una dispersión mayor. PROBLEMA PERSISTENTE Y CON TENDENCIA A AGRAVARSE.**

- e) Un progresivo deterioro de la calidad ambiental en la ciudad, resultante de la conjugación de diferentes factores que las normas en vigencia no contemplan.

La normativa no explicita claramente a que niveles de calidad ambiental se refiere, no existiendo por ende regulación específica al respecto.

Resulta necesaria una regulación que no solo contemple las actividades existentes, sino que además pretenda revertir los procesos negativos

complejos.

Entendemos que existen procesos de deterioro ambiental de importancia que se vienen desarrollando, tal como sucede con la actividad ladrillera localizada en el área complementaria de la ciudad de Chacabuco.

Al respecto cabe señalar que la cuestión apuntada precedentemente no ha sido identificada como un tema-problema pasible de regulación específica, remitiéndose la norma a la regulación provincial vigente en la materia de cumplimiento obligatorio.

Debe tenerse en cuenta que uno de los factores que coadyuvan al desarrollo de la inadecuada localización de la actividad, es la existencia de gran cantidad de parcelas de dimensiones que no resultan aptas como unidades económicas productivas, a lo que se suma existencia de calles abiertas al uso público y la posibilidad de seguir subdividiendo.

Otro proceso negativo desde el punto de vista ambiental que no ha sido regulado es el crecimiento desordenado –tipo mancha de aceite- de muy baja densidad propiciando un modelo de ciudad, disperso, de elevado costo de mantenimiento e insustentable.

Otro factor ambientalmente negativo que no ha tenido adecuada regulación es la existencia de usos incompatibles con el medio urbano, como son industrias o silos ubicados en el área central y/o urbana.

Ocurre algo similar con los valles inundables, por cuanto no se los ha identificado ni regulado.

En suma puede afirmarse que la normativa bajo análisis no ha abordado en particular los procesos ambientales negativos en forma integral, lo que derivo en su profundización.

De lo hasta aquí expuesto se desprende que, si bien la sanción de la ordenanza N° 2322/00, significó un avance respecto de la normativa vigente hasta ese momento, partió de un diagnóstico por lo menos incompleto que no contemplaba aspectos de gran importancia y que tienen que ver con la generación de un modelo de ciudad y de gestión ambientalmente sustentable.

Los problemas o temas que se plantearon al elaborar la ordenanza no se han revertido, subsisten y en algunos casos se han agravado.



# DIAGNOSTICO PERCEPTIVO PARTICIPATIVO

---

## IV. DIAGNOSTICO PARTICIPATIVO PERCEPTIVO

### IV.1. EL PROCESO PARTICIPATIVO

#### La percepción como método de reconocimiento no sectorial

La instancia perceptiva consiste en un acercamiento empírico, con fuerte acento en el trabajo de campo, utilizando esencialmente los sentidos (vista, audición, tacto, gusto) para captar las esenciales relaciones que se establecen en el ambiente.

Es la instancia en donde el diagnostico aborda una actitud de conocimiento abierta, que induce a través de las manifestaciones recurrentes -patrones- los comportamientos profundos de los sistemas urbanos y rurales en cualquiera de sus manifestaciones.

Esta instancia ha posibilitado captar el saber popular y percibir el valor que le asignan a los actores sociales a los principales procesos, tanto conflictivos como sinérgicos del partido.

En la instancia participativa elaborada en el marco del Plan Estratégico para el municipio de Chacabuco y en el presente trabajo, fueron implementados métodos de percepción directa, a los efectos de captar las relaciones arriba mencionadas; o indirectos, a partir de los talleres realizados en la instancia del plan estratégico en donde fueron reconocidas las percepciones de los actores sociales.

En esta instancia del trabajo se han realizado diversas reuniones con representantes del gabinete municipal y se ha elaborado una síntesis del proceso participativo llevado adelante en los talleres urbano ambientales de

diagnostico del plan estratégico del partido.

En este marco cabe recordar que entendemos por “planificación”. Según Mario Robirosa, “ ...la Planificación es la aplicación del máximo de racionalidad posible al modelamiento de las acciones de intervención en la realidad en función de objetivos o políticas de cambio de dicha realidad”.

Asimismo el autor citado sostiene que “En esta definición subyacen tres conceptos que se consideran efectivamente claves para la identificación de la actividad llamada planificación: ‘racionalidad’, ‘acciones de intervención’ y ‘objetivos políticos de cambio’. Si faltara uno de ellos se estaría identificando otro tipo de actividad. Si falta el componente de racionalidad, pero subsisten los otros dos estaríamos hablando de voluntarismo intuitivo, por ejemplo, políticos. Si se aplica racionalidad al modelamiento de las acciones, pero faltan objetivos de cambio de la situación confrontada, estaríamos caracterizando una buena administración. Si se aplica racionalidad en función de políticas de cambio deseado, pero ello no influye en modelar acciones de intervención en la realidad, estaríamos hablando de investigación para el diseño de modelos ideales de situaciones futuras deseables”.

Resulta evidente que la planificación tal como la entendemos, necesita contemplar la percepción de los actores en ella involucrados y, en este entendimiento, se desarrollaron distintas acciones que seguidamente expondremos.

## IV.2. IMAGINARIO ACTUAL

### Reuniones de trabajo con funcionarios municipales

A continuación ensayaremos una relatoría de los puntos salientes expuestos y deliberados durante las diversas reuniones de trabajo.

Se visualiza como problemático el desarrollo de nuevas modalidades de intervención urbanística y edilicia a partir de la construcción bajo la modalidad de P.H. (propiedad Horizontal) en el casco Urbano, con el consiguiente aumento de la densidad y del consumo de los servicios públicos, haciendo dificultosa su provisión.

Asimismo, se ve como problemática la construcción de Barrios Cerrados demandantes de mayor cantidad de suelo Urbano.

En ese contexto se hizo hincapié a la creciente presión para realizar excepciones a la normativa de Usos del Suelo vigente.

Los funcionarios explicitan que resulta una práctica común la resolución de las cuestiones planteadas como “hecho consumado”, mediante su “regularización” como excepción a la normativa vigente.

Un tema que se entiende como positivo fue el impacto originado por la sanción de la ordenanza de Usos del Suelo del año 2000, que atenuó los conflictos originados en la localidad cabecera con las localizaciones industriales, quedando pendiente aun la relocalización de aquellas preexistentes que aun originan conflictos. Al respecto se habló de la necesidad de incorporar a la normativa urbanística instrumentos de gestión territorial pertinentes y adecuados, así como de actualizarla considerando sus más de 11 años de vigencia y los nuevos procesos de expansión urbana en pleno desarrollo.

Otro aspecto que se mencionó como relevante en relación a la normativa urbanística es la necesidad de una actualización general –como se ha expresado en el párrafo precedente- y a escala de Partido, dado que la ordenanza del 2000 solo se limitó a regular a la localidad cabecera.

Otro aspecto largamente desarrollado fue el de los movimientos vehiculares y su relación con los accidentes de tránsito. En ese sentido, y como respuesta a la problemática planteada, se precisó que a partir del año 2008 se ha implementado un Plan Integral con tres ejes.

Con respecto a la provisión de los servicios de infraestructura se informó que:

- El municipio cuenta con una cobertura de calles pavimentadas con cordón cuneta mayor al 70%.
- Existen problemas hidráulicos en la zona NO (Entubamiento sobre la avenida Juan XXIII).
- Los problemas hidráulicos tienen origen en la escases de pendientes existentes.
- Los servicios de agua corriente y desagües cloacales son gestionados por el Municipio, siendo necesario ampliar la planta depuradora existente.

- La cobertura de servicios cloacales es del 85% en la localidad Cabecera. Falta planta elevadora de líquidos cloacales en la zona Norte.
- El Servicios de agua corriente tiene una cobertura en la localidad cabecera del 98%, con 4 pozos de extracción.
- La provisión del Servicio de Gas natural es del 70%.

Sobre la Gestión Integral de Residuos se manifestó que falta una Planta de tratamiento de Residuos y que existe la idea de comprar una parcela para construir una planta única de disposición final y tratamiento de los mismos.

Se entiende que existen muchos espacios verdes de dimensiones pequeñas que se pretenden canjear por otros de dimensiones mayores en un proceso de englobamiento destinado a tal fin. Al respecto se trató nuevamente la cuestión de la implementación de figuras de gestión territorial tales como los Convenios Urbanísticos, el Banco de Tierras, y la creación de un fondo de Desarrollo Urbano, como instrumentos idóneos para la generación de más y mejor espacio público.

Con respecto al corredor nocturno se sostiene que se ha limitado a tres cuadras, lo que ha generado algunos conflictos secundarios producto de los efectos producidos por adición de los locales.

Con respecto a las cuestiones inherentes a la localización industrial, y a la promoción de nuevos asentamientos industriales, se sostiene que el Sector Industrial Planificado ya está completamente ocupado y se debe plantear la construcción de un segundo Sector en las inmediaciones del primero. Además se expresó que existe una nueva subestación eléctrica para electricidad industrial que ha potenciado la provisión de energía eléctrica industrial, siendo necesaria en esta instancia la construcción de un gasoducto para el gas industrial.

Un aspecto señalado como relevante fue la necesidad de reglamentación de la actividad ladrillera.

Con respecto a las obras prioritarias se informo lo siguiente:

- Se ha elaborado un proyecto para la construcción de la avenida de Circunvalación de la localidad Cabecera.
- Existe interés en la gestión municipal por atender activamente la problemática de la vivienda social, incorporando al proceso de construcción

de las viviendas la compra de tierra apropiada para las nuevas urbanizaciones.

- Existen proyectos para que varios clubes puedan mejorar su equipamiento social y cultural.
- Se está mejorando el área central a través de un proyecto de remodelación de la Plaza, a dos cuadras de la Avenida principal y el Teatro.
- Se pretende remodelar el Banco Provincia de Buenos Aires, en el marco de distintas acciones tendientes a la revalorización del patrimonio arquitectónico de la ciudad a través del Plan del Bicentenario.
- Se está instrumentando un sistema de control a través de cámaras públicas de seguridad.
- Se propone la compra de un predio para la implementación de una cava única para la provisión de suelo demandado por los hornos de ladrillos.
- La construcción de un centro de día en el predio del centro recreativo.
- Se han realizado importantes mejoras en los espacios públicos del área central de la localidad cabecera.
  - Es entendida como estratégica la construcción de la autovía ruta 7 hasta Junín.

En cuanto a la Localidad de Rawson se informó lo siguiente:

- Llevar adelante los planes de desagües cloacales y de agua corriente.
- Mejorar el sector industrial.
- Realizar planes de escrituración social.
- Mejoramiento de los accesos y la conectividad con el resto del Partido.
- Intervenir en el saneamiento del basural a cielo abierto.
- Realizar planes de vivienda.
- Se pretende construir una planta depuradora para la red cloacal.
- Se instaló una planta aceitera molienda y acopio de granos.

En la localidad de Castilla se planteó lo siguiente:

- Existe la necesidad de mejorar el acceso por ruta 42.
- Asimismo se requiere la realización de una obra hidráulica (canal aliviador paralelo a las vías del ferrocarril).

- Optimizar el mantenimiento de las calles de la localidad (aproximadamente 180 cuadras).
- Revitalizar los clubes sociales para recuperar su rol aglutinador.
- Necesidad de mejorar los servicios (cajeros automáticos etc.).
- Revitalizar el tren, tanto para el servicio de cargas como para el de pasajeros.
- Realizar acciones tendientes a dinamizar la actividad económica para retener a la gente joven.
- Implementar planes de regularización dominial.

En lo referente a la localidad de Ohiggins se informo lo siguiente:

- Existe la necesidad de mejorar los accesos y la conectividad con la localidad cabecera.
- Cuenta con todos los servicios y presenta pocos problemas de índole social.
- Resulta necesario resolver los conflictos originados por actividades incompatibles de servicio al agro que se encuentran localizadas en el área urbana de la localidad.
- Existe una a resolver en relación a los lotes abandonados.
- Se plantea la necesidad de construir circuitos aeróbicos para uso público.
- Se plantea la inquietud de recuperar importantes edificios de dominio privado con valor patrimonial que se encuentran actualmente desocupados.
- La mayor dificultad de la localidad es la escasa relación con la localidad cabecera dado la cercanía con Junín.

#### Síntesis del taller participativo en el marco del Plan Estratégico Municipal

Para una mejor comprensión de los temas trabajados en el taller, se agruparon los mismos en debilidades y las fortalezas que presenta la región.

Las debilidades de la región reconocidas fueron las siguientes:

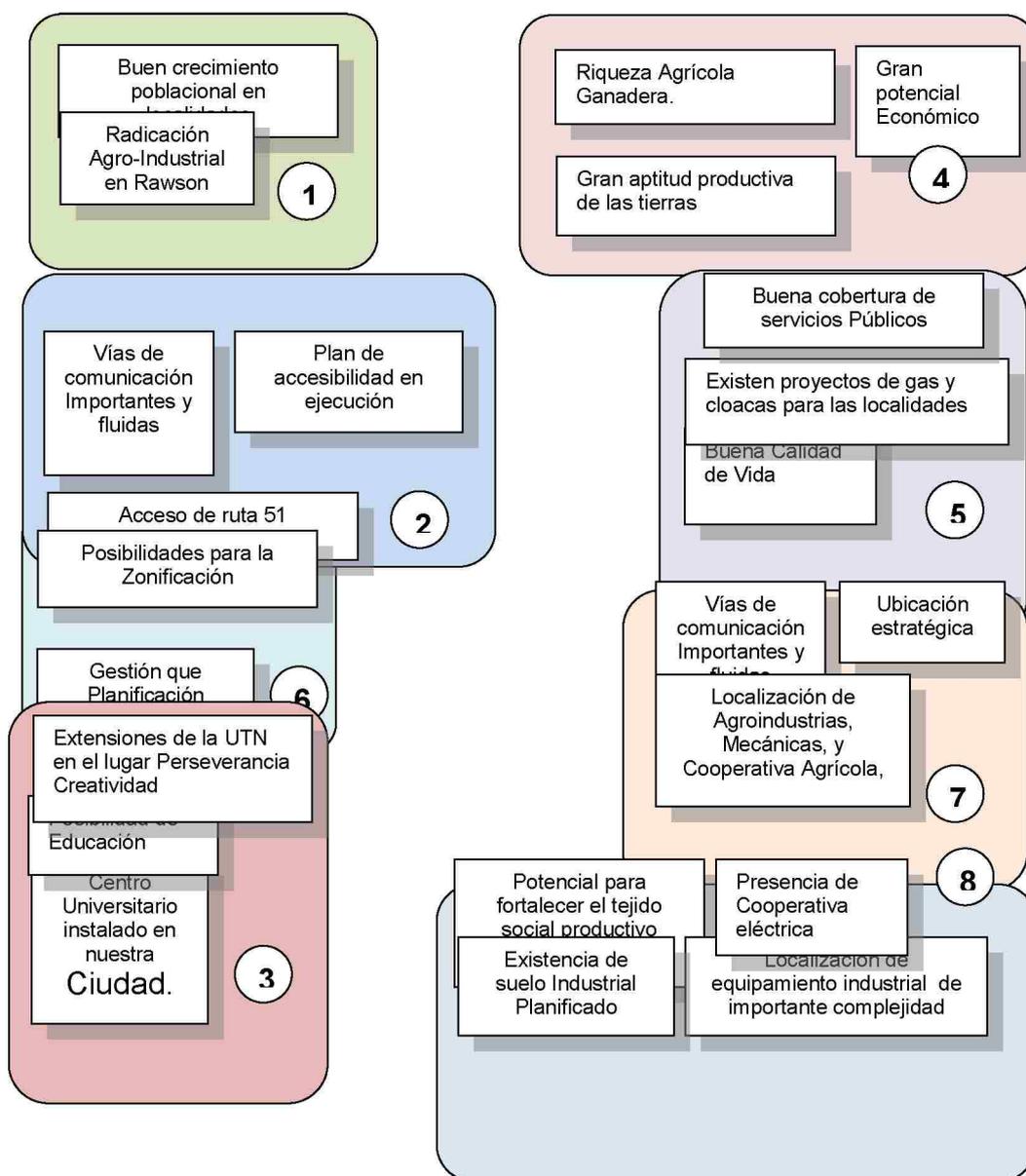
1. Falta de políticas destinadas a promocionar la diversificación productiva basada en la capacidad agro-industrial ya instalada, y el fomento del conocimiento como un valor agregado.
2. Problemas en la gestión del sistema de movimientos de la ciudad.

3. Dificultades en la gestión ambiental.
4. Manejo Insustentable de los recursos suelo y agua.
5. Déficit habitacional.
6. Problemas ambientales originados en falta de manejo del modelo de desarrollo territorial.
7. Falta de pavimentación e iluminación en las calles de la periferia de la localidad cabecera y de las localidades.
8. Dificultades en el tratamiento de los líquidos cloacales y en la provisión de agua corriente.
9. Problemas derivados por la adición de usos nocturnos.
10. Mala conectividad a escala del Partido.
11. Deficiencias en el tratamiento y la gestión de los espacios públicos urbanos.

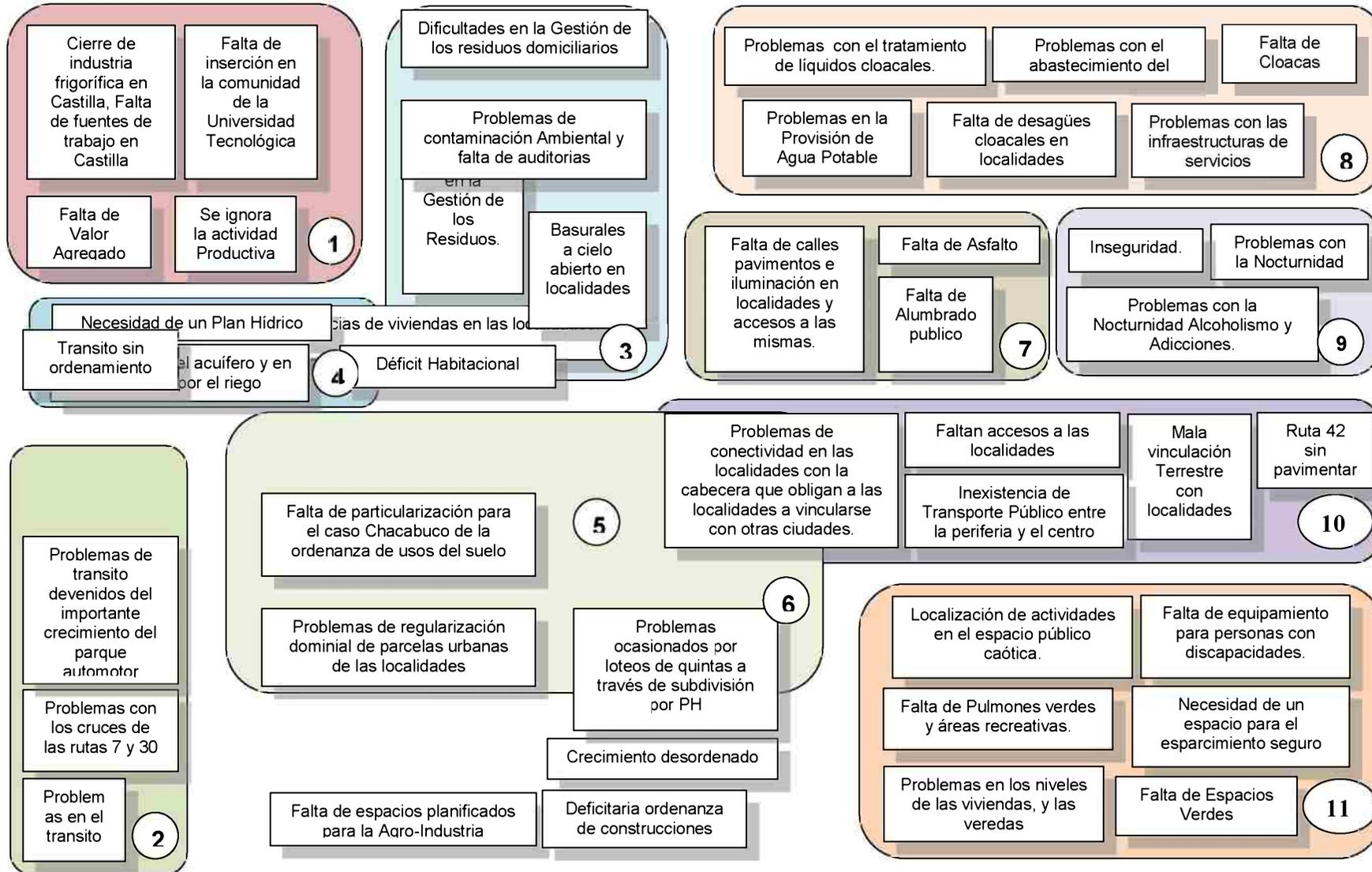
Los conjuntos de fortalezas detectadas fueron los siguientes:

1. Buenos Índices de crecimiento de la Región.
2. Existencia de obras para la mejora de la conectividad del Partido.
3. Buen equipamiento educativo con todos los niveles de enseñanza.
4. Excelente capacidad productiva de los suelos del Partido.
5. Aceptable cobertura de servicios de infraestructura básica de servicios y calidad de vida.
6. Oportunidad para mejorar los instrumentos de planificación y gestión territorial.
7. Ubicación estratégica para la localización de emprendimientos agro-industriales.
8. Buena estructura de soporte para la localización industrial y la diversificación productiva.

## CUADRO SINTESIS DE LAS FORTALEZAS TRABAJADAS EN EL TALLER



## CUADRO SINTESIS DE LAS DEBILIDADES TRABAJADAS EN EL TALLER



### IV.3. CONFLICTOS Y LIMITACIONES: MTRIZ DAFO

A partir de los trabajos de los análisis descriptivos, explicativos, prescriptivos y perceptivos se ha realizado la siguiente matriz dafo:

<b>INTERNOS</b>	<b>EXTERNOS</b>
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Crecimiento urbano insustentable, con muy bajas densidades.</li> <li>2. Importante desactualización normativa urbanística a escala del Partido.</li> <li>3. Falta de instrumentos de gestión territorial.</li> <li>4. Dificultades en la gestión ambiental con la actividad ladrillera.</li> <li>5. Manejo Insustentable de los recursos suelo y agua.</li> <li>6. Déficit habitacional.</li> <li>7. Problemas ambientales originados por desajustes en el modelo de desarrollo territorial.</li> <li>8. Falta de pavimentación e iluminación en las calles de la periferia de la localidad cabecera y las localidades.</li> <li>9. Dificultades en el tratamiento de los líquidos cloacales y en la provisión de agua corriente.</li> <li>10. Problemas derivados por la adición de usos nocturnos.</li> <li>11. Mala conectividad a escala del Partido.</li> <li>12. Carencias de equipamiento urbano en el espacio público de los barrios</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Falta de suficientes políticas públicas supramunicipales en materia ambiental.</li> <li>2. Riesgo de perder capacidad productiva de los suelos por uso desmedido del suelo urbano (monocultivos intensivos, etc.).</li> <li>3. Aumento de la fragmentación social.</li> <li>4. Perder población joven por atracción de núcleos urbanos de mayor jerarquía y falta de oportunidades locales.</li> <li>5. Decaimiento salarial en los sectores de menores ingresos.</li> <li>6. Falta de créditos que limitan actividades productivas.</li> <li>7. Inversores no locales –pools de siembra –.</li> <li>8. Excesiva dependencia de la producción agropecuaria.</li> <li>9. Procesos externos de especulación inmobiliaria con la tierra.</li> <li>10. Proceso de concentración de pools de siembra que realizan prácticas insustentables.</li> </ol>

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan Estratégico Municipal en marcha.</li> <li>2. Buen desarrollo de las áreas municipales en temas de ordenamiento territorial.</li> <li>3. Buenos Índices de crecimiento de la Región</li> <li>4. Aliento municipal al mejoramiento del espacio publico urbano.</li> <li>5. Excelente capacidad productiva de los suelos.</li> <li>6. Existencia de obras para la mejora de la conectividad del Partido.</li> <li>7. Equipamiento educativo con todos los niveles de enseñanza.</li> <li>8. Aceptable cobertura de servicios de Infraestructura básica de servicios y buena calidad de vida.</li> <li>9. Potencial para diversificación productiva.</li> <li>10. Ubicación estratégica para la localización de emprendimientos agro-industriales.</li> <li>11. Existencia de edificios con valor en cuanto a su patrimonio arquitectónico.</li> <li>12. Potencial para fortalecer el tejido social productivo (pymes).</li> <li>13. Existencia de suelo industrial planificado.</li> <li>14. Localización de equipamiento industrial de importante complejidad.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interés Nacional y Provincial hacia la planificación territorial municipal.</li> <li>2. Planes marco Nacionales y Provinciales que favorecen las estrategias de desarrollo del Partido.</li> <li>3. Pertenencia al corredor Ruta 7 (autovía Junín- Bs As).</li> <li>4. Recursos públicos para obras de infraestructura que mejoran la movilidad.</li> <li>5. Inserción en una zona en crecimiento.</li> <li>6. Mercado externo para productos del agro-industriales.</li> <li>7. Políticas públicas dirigidas al fortalecimiento municipal. Por ejemplo Programa Federal de Viviendas, Plan Compartir, Policía Comunal, Plan Más Agua Más Trabajo, etc.</li> <li>8. Proximidad a la RMBA, y al mercado que eso supone.</li> <li>9. Oportunidad para mejorar los Instrumentos de Planificación y Gestión Territorial.</li> </ol>

#### IV.4. TENDENCIAS PERFILES Y PROYECCIONES.

##### Matriz síntesis de identificación de las principales tendencias y procesos conflictivos y sinérgicos

La identificación de las principales tendencias y procesos conflictivos nos permite interpretar o leer sintéticamente el comportamiento fenomenológico de los lugares y su dinámica. Dicha indagación, posibilita registrar la organización de los lugares (de sus partes o componentes) según sus atributos o patrones de comportamiento distintivo.

Se ha construido una matriz síntesis en donde en su columna o entrada vertical se enumeran los lugares detectados en el apartado anterior como patrones de apropiación y configuración ambiental.

En su entrada o fila superior horizontal se identifican patrones de comportamiento en cuanto a la apropiación, la organización, el funcionamiento, la temporalidad de los mismos, los procesos conflictivos o sinérgicos existentes y los actores determinantes en dichos procesos.

La matriz ayuda, aporta a la instancia explicativa del funcionamiento de los lugares, sus conflictos y sus potencialidades, en función de observar cuáles son los patrones dominantes y si los mismos están en crisis y necesitan ser regenerados, recuperados o innovados, o si los mismos están funcionando bien y deben ser conservados o incluso puestos en valor.

Se clasifican los siguientes patrones de comportamiento de cada lugar:

**Patrones de apropiación:** se refieren a una visión topológica del espacio y se propone leer los modos de apropiación. Los tipos detectados son:

- colectivo
- grupal
- individual

**Patrones de organización:** se refieren a la estructura o sistema organizacional en que se manifiesta un determinado tipo de comportamiento en el espacio. Sus tipos componentes son:

- tramado
- en red jerárquica
- lineal

- focal

**Patrones de funcionamiento:** se refieren a cómo actúan sus flujos de materia, energía e información, siendo los subtipos detectados los siguientes:

- lineal
- cíclico
- discontinuo
- incierto o errático

**Patrones temporales:** se refieren a la periodicidad del fenómeno. Se clasifican en:

- recurrentes
- permanentes
- casuísticos

**Proceso:** Se refiere al tipo de proceso estructurante, ya sea macro o micro, de naturaleza social, económica o ambiental.

**Carácter:** Se refiere al tipo de proceso, si resulta positivo (sinérgico) y es adecuado mantenerlo y preservarlo, o por el contrario si es negativo (conflictivo) y es propicio revertirlo a minimizarlo.

LUGAR	← PATRON DE COMPORTAMIENTO →					ACTOR	
	ORGANIZACION	FUNCIONAMIENTO	TEMPORALIDAD	PROCESO	CARACTER	TIPO	APROPIACION
Centro	Tramado	Cíclico	Permanente	Mixto concentración Económico-Social	Sinérgico	Social-Económico	Colectiva
Corredor de Centralidad	Lineal	Cíclico	Permanente	Mixto concentración Económico-Social	Sinérgico	Social-Económico	Colectiva
Corredor de Acceso	Lineal	Cíclico	Permanente	Mixto concentración Económico-Social	Sinérgico	Social-Económico	Colectiva
Residencial consolidado	Tramado	Cíclico	Permanente	Reproducción Social	Sinérgico	Social	Colectiva
Equipamiento Urbano	Focal	Lineal	Permanente	Atracción Social	Sinérgico	Económico	Individual
Residencial débil.	Tramado	Lineal	Permanente	Reproducción Social	Conflictivo	Publico-Social	Colectiva
Residencial jardín	Tramado	Cíclico	Permanente	Reproducción Social	Sinérgico	Social	Colectiva
Residencial en consolidación	Tramado	Lineal	Permanente	Reproducción Social	Sinérgico	Publico-Social	Colectiva
Residencial mixto	Tramado	Cíclico	Permanente	Mixto Reproducción Económica Social	Sinérgico	Social-Económico	Colectiva
Residencial con restricciones por inundación	Tramado	Lineal	Recurrente	Ambiental Mixto Natural-Social	Conflictivo	Publico-Social	Colectiva
Residencial con valor patrimonial	Focal	Cíclico	Permanente	Valorización Cultural	Sinérgico	Publico-Social	Individual
Equipamiento recreativo	En red	Cíclico	Permanente	Intercambio Social	Sinérgico	Publico-Social	Colectiva
Valorizado por asignación legal del suelo	Tramado	Lineal	Permanente	Valorización Económica	Conflictivo	Publico	Individual
Valorización por subdivisión del suelo	Tramado	Lineal	Permanente	Valorización Económica	Conflictivo	Publico-Social	Individual
Urbanización aislada en ámbito periurbano	Focal	Lineal	Permanente	Fragmentación Social	Conflictivo	Publico-Social	Grupal
Industria en ámbito periurbano	Focal	Lineal	Permanente	Concentración Económica	Conflictivo	Económico	Individual
Industrial mixto	Tramado	Cíclico	Permanente	Reproducción Económica	Sinérgico	Económico-social	Colectivo
Industrial Planificado	Focal	Cíclico	Permanente	Concentración Económica	Sinérgico	Publico-Económico	Grupal
Rural Intensivo	Focal	Lineal	Permanente	Reproducción Económica	Conflictivo	Económico-social	Colectiva
Degradado por actividad Extractiva	Focal	Lineal	Permanente	Depredación Ambiental	Conflictivo	Económico	Individual
Periurbano Inundable	Lineal	Lineal	Recurrente	Ambiental Mixto Natural-Social	Conflictivo	Económico-social	Colectivo
Valorizado por ruta	Lineal	Cíclico	Permanente	Reproducción Económica	Sinérgico	Económico-social	Colectiva
Rural con alta productividad del suelo	Tramado	Lineal	Permanente	Mixto Económico-Social	Conflictivo	Económico-social	Colectiva
Rural con moderada productividad del suelo	Tramado	Cíclico	Permanente	Proceso natural geomorfológico	Sinérgico	Económico-social	Colectiva
Sitios rurales de valor paisajístico-cultural	Focal	Focal	Permanente	Mixto Natural-Cultural	Sinérgico	Publico-Social	Individual
Rural inundable	Lineal	Lineal	Recurrente	Ambiental Mixto Natural-Social	Conflictivo	Económico-social	Colectivo
Centro de servicios rurales	Focal	Lineal	Permanente	Reproducción Social	Sinérgico	Publico-Social	Colectiva

#### IV.5. REALIZACION Y ANALISIS DE LOS TALLERES PARTICIPATIVOS

Los talleres participativos se desarrollarán posteriormente a la evaluación del presente estudio por el gabinete municipal.

Se cree sumamente importante el aporte directo de los equipos técnicos municipales previo a la realización de los talleres en la instancia de nexo entre el diagnóstico territorial del partido y las propuestas tanto directas como indirectas o normativas para el ordenamiento territorial del Partido.

Esto permitirá la conformación de lo que denominamos grupo de trabajo ampliado que entendemos como adecuado para la realización de los talleres.

En suma, la idea es que el presente trabajo funcione como disparador, como insumo, para trabajar de manera adecuada la próxima etapa, efectuándose de este modo una aproximación cada vez más detallada a los temas problemas que requieren regulación en la normativa de ordenamiento territorial que se proyecta para el Partido de Chacabuco.

# CONCLUSIONES FINALES

---

## V. CONCLUSIONES FINALES

### V.1. SINTESIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS

#### Síntesis de temas-problemas detectados en el marco regulatorio urbanístico y territorial del partido

A este cuadro deben agregarse los temas-problemas detectados en la elaboración del presente trabajo, destacando que el objeto de estudio es la totalidad del partido y no la localidad de Chacabuco -regulada por la ordenanza N° 2322/00-.

Los temas-problemas observados se enunciarán a partir de dos dimensiones de análisis, la primera de ellas es la estructura territorial resultante de la norma distinguiéndose la escala del Partido y la escala urbana y periurbana. La segunda en base a los instrumentos de gestión territorial proporcionados por la norma.

Así, en cuanto a la estructura territorial, a escala del Partido de Chacabuco se observan los siguientes temas-problema:

1. El primer problema advertido es la falta de una regulación única para el Partido de Chacabuco. Recordemos que la ordenanza N° 2322/00 se sancionó solo para la localidad cabecera del Partido, quedando subsistente la regulación anterior para el resto de las Localidades –Castilla, Rawson y O'Higgins-.  
La falta de integralidad de la norma genera una regulación segmentada e incompleta para el Partido, que profundiza las desigualdades territoriales existentes entre las Localidades y que no interviene en el proceso de deterioro socio económico y de estancamiento de las mismas.
2. De lo expuesto en el punto precedente se deriva una gran asimetría entre la regulación de la localidad cabecera y el resto de las localidades del Partido que se erigen como centros de servicios rurales.
3. Otra cuestión en torno a la normativa vigente es la falta sistemática y grado de detalle de la misma, habiendo llegado solo en la ciudad cabecera a regular la zonificación según usos, quedando subsistente para el resto una delimitación preliminar de áreas.

4. Las normas vigentes para el partido no reconocen ni protegen los recursos naturales -suelos de alta productividad-, no evitando y/o revirtiendo acciones degradantes tales como la no limitación de la sobre subdivisión.
5. Asimismo no se reconocen, regulan y/o protegen las áreas naturales y/o con valor paisajístico y los valles anegables.
6. No existe regulación adecuada para actividades de alto impacto a desarrollarse en el área rural tales como feed lot, criadero de aves o actividades extractivas.
7. No se reconocen ni regulan la estructura vial rural a escala del partido que garantice la estructuración territorial del área urbana y rural del mismo.

En cuanto a la dimensión citada precedentemente, y en relación al núcleo urbano-periurbano de Chacabuco, se mencionan los siguientes temas-problema:

1. En primer término cabe señalar la inexistencia de una estrategia regulatoria que estructure la accesibilidad y la movilidad a escala urbana, no definiéndose una estructura vial jerarquizada definida.
2. Asimismo, se advierte la existencia de una regulación que tiende a un modelo de ciudad insustentable. En relación a este punto entendemos que un modelo sustentable y territorialmente integrado, debe estructurar la centralidad principal con corredores lineales de centralidad, puntos focales de atracción puntual, generando una trama que articule a los distintos núcleos residenciales o barriales con densidades adecuadas y un crecimiento controlado. En este marco se observa que:
  - 2.1. Los indicadores de las zonas residenciales y los demás instrumentos normativos, además de las zonas de futura ampliación acentúan la tendencia a la excesiva expansión urbana y a la generación de un tejido disperso de baja densidad y territorialmente fragmentado.
  - 2.2. Se propicia un modelo centro-periferia con un único centro congestionado y más densificado y una periferia débil, dispersa y con escasos servicios, lo que acentúa la tendencia a la fragmentación territorial.
  - 2.3. A lo expuesto precedentemente se suma la falta de promoción de loteos populares y de planes de vivienda en zonas cercanas al área central.
  - 2.4. La estructura normativa de las zonas del área urbana no posibilita una correcta oferta de suelo diversificado urbano.
3. Existe una delimitación de zonas en el área urbana que no refleja de manera

- adecuada la configuración de las mismas, observándose límites recortados y difusos. La zonificación resultante es irregular y de difícil apropiación por parte de los ciudadanos, obstaculizando la posibilidad de control adecuado.
4. En cuanto a la calidad ambiental se observa que:
    - 4.1. No se han reconocido las zonas inundables que se encuentran en el área urbana y, por lo tanto, no existe una regulación que defina pautas de protección para las mismas.
    - 4.2. No existen normas de protección patrimonial que garanticen un adecuado manejo de los sitios con valor natural y cultural.
  5. No se regula el espacio público, propiciando un tratamiento que revalorice su rol convocante y articulador de las funciones de urbanidad.
    - 5.1. No se crean instrumentos mediante los cuales se direcciona la creación de espacios verdes conformando un sistema.
    - 5.2. Existe una débil regulación en relación a la ocupación del espacio público.
    - 5.3. Existe una débil regulación de protección del arbolado público.
    - 5.4. No se contemplan normas que permitan generar, en las nuevas urbanizaciones, espacios públicos de calidad.
    - 5.5. No existen mecanismos que posibiliten la adquisición de tierras con destino espacio público.
    - 5.6. No se regulan el mobiliario urbano, el ornamento y los aleros y marquesinas.
  6. Se observa una desarticulación normativa que posibilite una adecuada relación entre la industria y el medio urbano.
    - 6.1. No se ha regulado la incompatibilidad de usos industriales del área urbana, quedando comprendidos en la misma sin una regulación adecuada.
    - 6.2. No se cumple con las áreas de protección necesarias entre la residencia y la zona industrial exclusiva.
    - 6.3. Resulta inadecuada la configuración de las zonas industriales mixtas albergantes de las industrias molestas.
    - 6.4. Resulta insuficiente la regulación que propicie la mixtura de actividades en las zonas residenciales.
  7. El área periurbana (aledaña al núcleo de la localidad cabecera) no tiene un reconocimiento como tal, entendiendo a esta como la interfase entre el área

predominantemente natural como es la rural, y una con predominancia artificial como es la urbana, en donde los procesos de intercambio dominantes son de naturaleza económica generando consumo de materia –suelo- depredación de suelos fértiles y contaminación (tendencia a localización de usos molestos para la zona urbana).

- 7.1. Esta deficiencia observada en la norma, que permite subdivisiones de tipo urbano como único elemento regulatorio, acentúa el proceso económico de renta desmedida de la tierra, transmutando la lógica productiva rural a una especulativa.
- 7.2. Entendiendo que esta área resulta de gran importancia en términos ambientales, resulta necesario regular su rol “separador” entre las dos áreas (urbana y rural), evitando que éstas áreas le descarguen sus actividades conflictivas (conflicto medio artificial-medio natural).

En cuanto a los instrumentos de gestión se observa:

1. No se han regulado instrumentos de participación y de gestión que integren a los diferentes actores que inciden en el territorio, garantizando de este modo una gestión democrática del mismo.
2. No se han creado herramientas regulatorias y de gestión de carácter mixto que permitan articular las iniciativas de inversión públicas y privadas.
3. Asimismo, la regulación bajo análisis carece de una adecuada recepción de lo establecido por la normativa ambiental tanto a nivel nacional como provincial.
4. Se advierte la ausencia de planes complementarios a la zonificación como ser planes especiales, sectoriales o de detalle.
5. No existen instrumentos normativos de promoción del desarrollo urbano – tales como los fondos específicos de desarrollo urbano y territorial, premios de incentivos, consorcios urbanísticos y convenios urbanísticos etc.-, que permitan el direccionamiento y la afectación de fondos a fines específicos, ni que incentiven prácticas privadas que resulten favorables a la concreción del modelo de ciudad deseado.
6. No se han regulado instrumentos de intervención en el mercado de tierras tales como un banco municipal de tierras, régimen de movilización de suelo urbano (englobamientos parcelarios, distritos de urbanización prioritaria o forzosa) y figuras normativas que garanticen la participación del municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística.

7. No se encuentran reguladas en forma específica figuras que garanticen la información pública de los actos de gobierno (información pública, registros de oposición), a fin de dotar de mayor transparencia a la gestión.

La regulación proyectada deberá contemplar los puntos enunciados precedentemente, dotando al Partido de Chacabuco de una normativa adecuada a las necesidades actuales y futuras, regulando lo existente e instando a revertir los procesos negativos verificados.

## V.2. DEFINICION PRELIMINAR DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

A modo de conclusión del presente diagnóstico, y a los efectos de propiciar el debate en ámbitos participativos, se proponen los objetivos y estrategias preliminares que seguidamente se detallarán.

Los objetivos fundamentales propuestos para el Plan de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

1. Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.
2. Mejorar la calidad de vida urbana, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización.
3. Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales, conciliando las diversas actividades urbanas instaladas.
4. Preservar y recuperar el medio ambiente y el patrimonio cultural y natural del Partido.
5. Preservar los recursos naturales del Partido.
6. Mejorar la calidad de vida en el espacio rural, revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.
7. Impulsar procesos de mejora y renovación socio - urbana de las áreas ocupadas por población de escasos recursos.
8. Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.
9. Impulsar el desarrollo integral de los Centros de Servicios Rurales a fin de promover la integración y la complementariedad de las actividades urbanas y rurales teniendo presente el desarrollo socioeconómico del municipio.
10. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.

11. Mejorar la capacidad de control del poder público en materia urbanística y ambiental.

### Estrategias de desarrollo territorial

En función de los objetivos enunciados más arriba, se propone el presente plan a partir de cuatro estrategias generales que se complementan entre sí. Ellas son:

1. Estrategia de estructuración territorial del Partido.
2. Estrategia de preservación de los recursos naturales del Partido.
3. Estrategia de estructuración e integración urbana.
4. Estrategia de mejoramiento del espacio público.

## **1. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL DEL PARTIDO**

El Partido se caracteriza por una muy alta concentración urbana en su ciudad cabecera y un moderado crecimiento poblacional, lo que genera vacíos de población y espacios subutilizados en el resto del territorio. Las fuertes transformaciones agrarias, han sido determinantes de las causas del despoblamiento del área rural. Así, la Estrategia de Estructuración Territorial del Partido asume como principal desafío el desequilibrado proceso de desarrollo socioeconómico que presentan los centros poblacionales del área rural respecto de la ciudad cabecera. Esto ha derivado en importantes disparidades tanto en la dotación de infraestructura comunitaria y servicios básicos como en el desarrollo de organizaciones sectoriales y comunitarias y por lo tanto en acentuadas diferencias de calidad de vida entre la ciudad cabecera y el resto de las localidades del Partido.

Los objetivos particulares de la Estrategia de Estructuración Territorial del Partido son:

Promover procesos de desarrollo local en los centros poblados del área rural a través de la articulación de un conjunto de políticas municipales y provinciales.

- a) Revertir el proceso de migración rural – urbana de las últimas décadas y fomentar el repoblamiento de los Centros de Servicios Rurales, en particular de las localidades de María Ignacia y Gardey.
- b) Mejorar la accesibilidad vial.
- c) Mejorar los caminos de acceso y los de vinculación del medio rural.

## **2. ESTRATEGIA DE PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARTIDO**

La Estrategia de Preservación de los Recursos Naturales del Partido tiene la finalidad de proteger el rico patrimonio ambiental local promoviendo sus potencialidades y garantizando su preservación y gestión sustentable. Asimismo se busca superar y evitar las acciones degradantes del ambiente e impulsar un cambio sobre las conductas de los ciudadanos como en el diseño de políticas y acciones de prevención, control y recuperación ambiental dirigidas a las actividades que se desarrollan actualmente. Es importante considerar que los suelos productivos son la base de sustentación económica del Partido y es indispensable conservar el frágil equilibrio ambiental.

Los objetivos particulares de la Estrategia de Preservación de los Recursos Naturales son:

- a) Considerar a los suelos del partido como una unidad ambiental a preservar en sus valores geológicos, paisajísticos, hídricos, geomorfológicos, culturales e identitarios estableciendo un régimen de tratamiento especial que promueva usos compatibles.
- b) Establecer estándares mínimos de salud del sistema hídrico que permitan su uso turístico - recreativo y garanticen la calidad ambiental del mismo en acuerdo con la Ley de Aguas de la Provincia.
- c) Promover las condiciones que permitan un ejercicio eficiente de negociación con la autoridad competente en el tema de las inundaciones rurales a fin de evitar pérdidas económicas, de suelos productivos, accesibilidad y calidad de vida de la población rural.
- d) Fortalecer las acciones municipales respecto de la problemática ambiental fundamentalmente en materia de control y educación.
- e) Elaborar los instrumentos de procedimiento ambiental que garanticen el control de la actividad industrial en el marco de la Ley N° 11.459 de Radicación Industrial.
- f) Elaborar instrumentos de procedimiento ambiental para aquellas actividades que se especifican en la Ley Provincial N° 11.723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.

- g) Fortalecer la conciencia ambiental de la población a través de programas adecuados en distintos ámbitos.
- h) Reducir los niveles de contaminación del suelo y del agua del área rural causado por el mal uso y sobreuso de agroquímicos.

### **3. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA**

Los contenidos de la estrategia de estructuración e integración urbana están orientados a solucionar los desequilibrios producidos por el descontrolado crecimiento urbano de las décadas precedentes y los altos costos ambientales del modelo territorial actual. En esta línea de pensamiento, resulta fundamental:

- a) Ordenar el sentido y las tendencias de los crecimientos.
- b) Diversificar la oferta de suelo y las densidades para las diferentes actividades; y,
- c) al mismo tiempo, reducir los costos de urbanización de manera de ampliar el acceso de los sectores populares a la ciudad “legal”.
- d) Por otro lado resulta prioritario poner en marcha acciones de integración urbana que rompan las tradicionales barreras entre el centro y la periferia.

Los objetivos particulares de la estrategia de estructuración e integración urbana son:

- a) Contener el crecimiento hacia la zona serrana impidiendo su invasión con usos urbanos.
- b) Romper las barreras físicas que potencian la fragmentación urbana y social entre las distintas áreas.
- c) Promover el completamiento del tejido urbano.
- d) Impulsar una consolidación del tejido con niveles medios de densificación a fin de hacer un uso racional y equilibrado de la infraestructura y de los equipamientos y evitar deseconomías urbanas.
- e) Favorecer la mixtura controlada de usos en el tejido a fin de asegurar una mayor vitalidad y diversidad urbana, reduciendo los traslados innecesarios y los conflictos funcionales.
- f) Fomentar el desarrollo de los sectores periféricos propiciando la dotación de las infraestructuras básicas y promoviendo un sistema de transporte público eficiente.

#### **4. ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO**

Una ciudad como Chacabuco solo será una aglomeración integrada si ofrece una mayor habitabilidad y calidad urbana especialmente en lo que se refiere a sus espacios públicos. El desafío que se presenta es reinterpretar el reto del crecimiento de la ciudad como una cuestión de calidad, de forma, de modo de organización urbana. Se trata, entonces, de “construir ciudad” tanto en el centro como en la periferia, promoviendo nuevos y mejores espacios de encuentro y socialización. En esta línea se inscribe la necesidad de priorizar la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural construido.

Los objetivos particulares de la Estrategia de Mejoramiento del Espacio Público son los siguientes:

- a) Renovar y revitalizar el área central a fin de mejorar su competitividad y su capacidad de atracción de nuevas actividades comerciales, recreativas y de servicios.
- b) Promover la mejora de la calidad urbana y ambiental tanto del área central como de los barrios populares de la periferia.
- c) Contribuir a crear un ambiente cualificado, aumentando la oferta (en cantidad y distribución espacial) y revalorizando cualitativamente los espacios verdes del área urbana.
- d) Jerarquizar la estructura circulatoria.
- e) Preservar la homogeneidad morfológica del paisaje urbano.

## BIBLIOGRAFÍA

(Principales antecedentes y enfoques conceptuales)

- 1.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 1. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana.
- 2.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 3. Recomendaciones para la implementación de políticas integrales de seguridad vial urbana. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana.
- 3.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2010) Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 2. Metodología tipo de plan estratégico de seguridad vial urbana.
- 4.- Tauber, F., & Martino, H. (2011). Plan y código de ordenamiento urbano y territorial: municipalidad de Chacabuco.
- 5.- Tauber, F. (1992). Partido de La Plata. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 6.- Tauber, F. (1993) Chascomús. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 7.- Tauber, F. (1994) Desarrollo de experiencias en la escala municipal. Pautas para una estrategia de desarrollo I. Revista: El Empresario PYME; no. 59.
- 8.- Tauber, F. (1994) La necesidad de definir un rol para el territorio. Pautas para una estrategia de desarrollo II. Revista: El Empresario PYME; no. 60.
- 9.- Tauber, F. (1995) Cañuelas. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 10.- Tauber, F. (1995) Pautas para una estrategia de desarrollo. Revista: Management para municipios; no. 1.
- 11.- Tauber, F. (1996) Estrategias de desarrollo en relación con el municipio. Revista: Management para municipios; no. 2.
- 12.- Tauber, F. (1996) Saladillo. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Saladillo; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-96041-0-5.

- 13.- Tauber, F. (1997) Junín. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Junín; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-96393-0-8.
- 14.- Tauber, F. (1999). Autonomía, descentralización y regionalización: un desafío institucional para el municipio. Revista: Contactar, la revista de los municipios; no. 2. ISSN: 1514-6456.
- 15.- Tauber, F. (1999). Comentarios sobre el paradigma Neuquén 2020. Evento: Coloquio Internacional Periferia y Desarrollo Sustentable "Neuquén 2020: una experiencia para el debate" (Neuquén, 17 al 18 de noviembre de 1999).
- 16.- Tauber, F. (1999). El rol del municipio y las estrategias del desarrollo local.
- 17.- Tauber, F. (2004). Planeación institucional: planeamiento estratégico y continuo.
- 18.- Tauber, F. (2009). Plan de ordenamiento urbano y territorial: proyectos viales y de saneamiento y estrategias de desarrollo local para el partido de Suipacha.
- 19.- Tauber, F. 2007. La ciudad como proyecto colectivo: la planificación estratégica participativa.
- 20.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1993). Caracterización del sector comercial en el casco urbano de la ciudad de La Plata.
- 21.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1999). El proceso del desarrollo local y el valor de la información.
- 22.- Tauber, F.; Bognani, L.; Delucchi, D. (1995) La Plata: propuestas para un futuro de progreso.
- 23.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1992). Partido de La Plata, estructura barrial: barrio de La Cumbre, Centro Comunal de San Carlos.
- 24.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1998). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: propuesta definitiva.
- 25.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V.; Zabala, M.; Dietz, S. (2001). Licitación del Sistema de Transporte Urbano: ciudad de Comodoro Rivadavia. .
- 26.- Tauber, F.; Delucchi, D. (2007). Construcción metodológica para el plan estratégico participativo del CODENOBA.
- 27.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1997). La mortalidad infantil en el partido de La Plata. Editorial: Fundación de la Facultad de Ingeniería. ISBN: 381-8383 9277.

- 28.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1998) Laprida. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Laprida; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-97010-0-3.
- 29.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1998) Villa Gesell. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Villa Gesell; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-97160-0-0.
- 30.- Tauber, F. (1998). Enfoque sistémico del desarrollo municipal. Management para municipios.
- 31.- Tauber, F. (1998). LA NECESIDAD DE DEFINIR UN ROL PARA EL TERRITORIO LOCAL en Enfoque sistémico del desarrollo municipal. Management para Municipios. Número especial" Los Municipios: estrategias de desarrollo económico local.
- 32.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1998). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Villa Gesell.
- 33.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1998). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Suipacha.
- 34.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L.; Martino, H. (1999). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Tres Arroyos.
- 35.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Camarda, D.; Sánchez, M.; Tosi, I. (1999) Rojas. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 36.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Delfino, M.; Marcel, M.; Izzo, C. (1998) Plan Estratégico Suipacha.
- 37.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2002) Procesos de innovación en la gestión local: información, tecnologías de gestión, participación comunitaria y readecuación organizacional: el caso de Tres Arroyos.
- 38.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2004). Plan Estratégico General Madariaga.
- 39.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2004). Plan Estratégico Rural de General Lavalle.
- 40.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000). Bragado: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 41.- Tauber, F. (2000). Municipio y Gestión: los nuevos paradigmas.
- 42.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Alberti.
- 43.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Cañuelas.

- 44.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2001). Suipacha: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 45.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H. (1999) Benito Juárez. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 46.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2001). Coronel Dorrego. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 47.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2002). Rauch: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 48.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Pintos, P.; Martino, H.; Lértora, L.; Di Tommaso, W.; Domancich, N.; Rojas Fajardo, G.; Pérez Balari, A.; Varela, R.; Lagos, S. (1999) Tres Arroyos. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 49.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Di Tommaso, W. (1999). Estudio de tránsito vehicular de la ciudad de Lincoln: propuestas para su reordenamiento.
- 50.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). Municipalidad de Lincoln Planes estratégicos.
- 51.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Pintos, P.; Primerano, P., García, S. (2004). Plan Estratégico Brandsen.
- 52.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2002). Plan Estratégico Lincoln: Rearticulación territorial urbano-rural para el desarrollo local.
- 53.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2003). Plan Estratégico Chivilcoy. Informe de avance: mesas de concertación.
- 54.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2003). Plan Estratégico Rauch.
- 55.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2006). Estudio sociolaboral del partido de Bolívar provincia de Buenos Aires.
- 56.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Pintos, P. A. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 57.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Pila. 26
- 58.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Bognanni, L. (2000). Chacabuco: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.

- 59.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Longo, J.; Bognanni, L.; Nigoul, P.; Di Tommaso, W.; Martino, H.; Lagos, S.; Pintos, P.; Pérez Ballari, A.; Domancich, N.; Rojas Fajardo, G.; Moreno, M.; Pereyra, A.; Rossi, M.; Montes, P.; Dietz, S. (2001). San Cayetano: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 60.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Longo, J.; Bognanni, L.; Pintos, P. (2000). San Cayetano: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 61.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2001). Mercedes: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 62.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Bolívar.
- 63.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Tres Lomas.
- 64.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 65.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Brandsen. Planes estratégicos.
- 66.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Rauch. Planes estratégicos.
- 67.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Tres Arroyos. Planes estratégicos.
- 68.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Chivilcoy. Planes estratégicos.
- 69.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de San Pedro. Planes estratégicos.
- 70.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Suipacha. Planes estratégicos.
- 71.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J. (2002). Planificación estratégica en tiempos de crisis: la necesidad de la permanente readecuación metodológica.
- 72.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J. (2002). La construcción de una región a partir de un proceso de planificación participativa: Región Tuyú Mar y Campo, una experiencia inédita de planificación estratégica participativa.

- 73.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J.; Sánchez, B.; Frediani, J.; Tosi, I. (2002). Plan Estratégico de Coronel Dorrego.
- 74.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Sánchez, B.; Tosi, I. (2002). Plan Estratégico de Cañuelas.
- 75.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Tosi, I. (2003). Propuesta para el Plan Estratégico para el desarrollo de la ciudad de Mar del Plata y el partido de General Pueyrredón.
- 76.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M. (2005). Plan Estratégico General Belgrano.
- 77.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Pehuajó.
- 78.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Marcos Paz.
- 79.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2005). Plan Estratégico Ramallo.
- 80.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2009). Plan Estratégico Zárate.
- 81.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2009). Plan Estratégico Aluminé.
- 82.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Gregori, M. (2006). Plan Estratégico General Acha.
- 83.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Pintos, P.; Lafosse, S.; Lagos, S. (2003). Plan Estratégico Dolores.
- 84.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Sánchez, M.; Martino, H.; Frediani, J. (2000). Los planes estratégicos y los planes de financiamiento.
- 85.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de General La Madrid.
- 86.- Tauber, F.; Hanlon, M.; Zoppi, R. (1984) Intervención urbana en La Plata. Revista: Revista de la SCA; no. 128. Evento: I Biental de Arquitectura y Planeamiento (CABA, 20 de septiembre de 1983).
- 87.- Tauber, F.; Karol, J.; Echegaray, A.; Fulco, C. (2006). Evaluación de la gestión del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA).

- 88.- Tauber, F.; Martino, H. (2011). Convenio de Cooperación Técnica: Plan particularizado de la zona del puerto de La Plata. Formulación de instrumentos operativos y normativos.
- 89.- Tauber, F.; Martino, H.; Bognani, L.; Bognani, A.; Rossi, M.; Moreno, J.; Caviglioni, J.; Lafosse, L. (2005). Plan Estratégico Carlos Casares.
- 90.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B.; Resa, S. (2011). Convenio de Cooperación Técnica. Plan particularizado de ordenamiento urbano y reconfiguración territorial para las márgenes de la cuenca del río Reconquista.
- 91.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B.; Ulacia, A.; Primerano, P.; Maqueda, L. (2011) Plan particularizado de ordenamiento urbano y territorial para el borde metropolitano asociado a corredores concéntricos de la Región Metropolitana de Buenos Aires.
- 92.- Tauber, F.; Revista Imagina. (2002). EXPO-10 Encuentro Universidad-Comunidad. Revista: Imagina; año 1, no. 3
- 93.- Tauber, F.; Saccone, E.; Echave, M.; Delucchi, D. (1993) Situación ocupacional. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo.
- 94.- 80. - Tauber, F.; Salas, J.; Medici, M.; Heguiabehere, R. (1994). Chascomús: una estrategia de desarrollo. Evento: III Bienal Argentina de Urbanismo (Luján, 8 al 12 de noviembre de 1994).
- 95.- Tauber, F.; Sánchez Arrabal, M. (2006). Los planes estratégicos y el gobierno local.
- 96.- Tauber, F.; Silva, N.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Delucchi, D.; Frediani, J.; Sfich, V.; Ulacia, A. (2011). Plan Estratégico Tres Lomas.
- 97.- Tauber, F.; Vitalone, C.; González, M.; Delgado, O.; Longo, J.; Miró, E.; Resa, S.; Saraví Cisneros, R.; Stangatti, L.; Zanesi, A.; Narbaitz, Ca.; Panuncio, M.; Conti, A. (1998). Región Capital de la provincia de Buenos Aires, estudio exploratorio de sus ventajas comparativas.
- 98.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Ortúzar, M.; Lafosse, L. (2005). La planificación estratégica participativa en la escala regional: la experiencia de la Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata.
- 99.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2007). Estudio para la regionalización de la provincia de Buenos Aires.
- 100.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J.; Carnevale, J. (2007). Construcción de una metodología participativa para el plan estratégico Zárate.

- 101.- Tauber, F; Delucchi, D.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2004). La gestión del patrimonio natural y cultural del partido de Gral. Belgrano como estrategia de desarrollo municipal.
- 102.- Tauber, F; Delucchi, D.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2007). Diseño de una estrategia de desarrollo regional.
- 103.- Tauber, F; Martino, H. (2006). Proyecto Parque Industrial de Ensenada (PIE).
- 104.- Tauber, F; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M., Resa, S.; Ameri, H.; Gubia, A. (2010). Plan Estratégico Realicó.
- 105.- Tauber, F; Sánchez Arrabal, M. (1998). El Observatorio de Calidad de Vida de la Región Capital.
- 106.- Tauber, F; Sánchez Arrabal, M. (1999). El medio ambiente en relación con el desarrollo, la economía, el derecho y la política. Subtema: Sociedad y medio ambiente. Evento: II Jornadas Académicas del Centro Universitario Regional Junín (UBA-UNLP) (Junín, 1999).
- 107.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B. (2011). PECH Plan Estratégico Chacabuco.
- 108.- Tauber, F., Delucchi, D., Longo, J., Bognanni, L., Martino, H., & Pintos P. (2001). Rauch: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 109.- Tauber, F., Martino, H., Sánchez Arrabal, M., & Resa, S. (2011). Plan Estratégico Chacabuco. Estudios para el ordenamiento urbano y territorial.