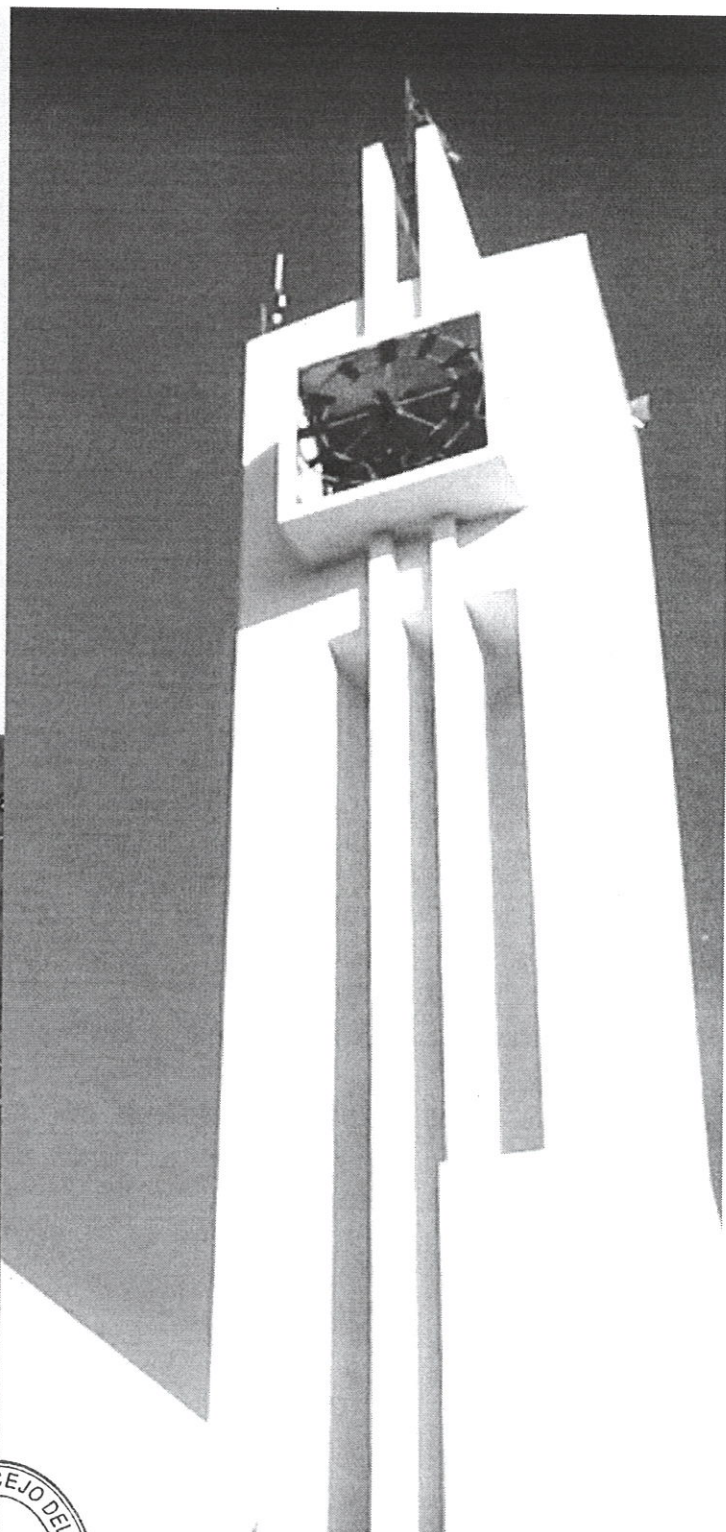
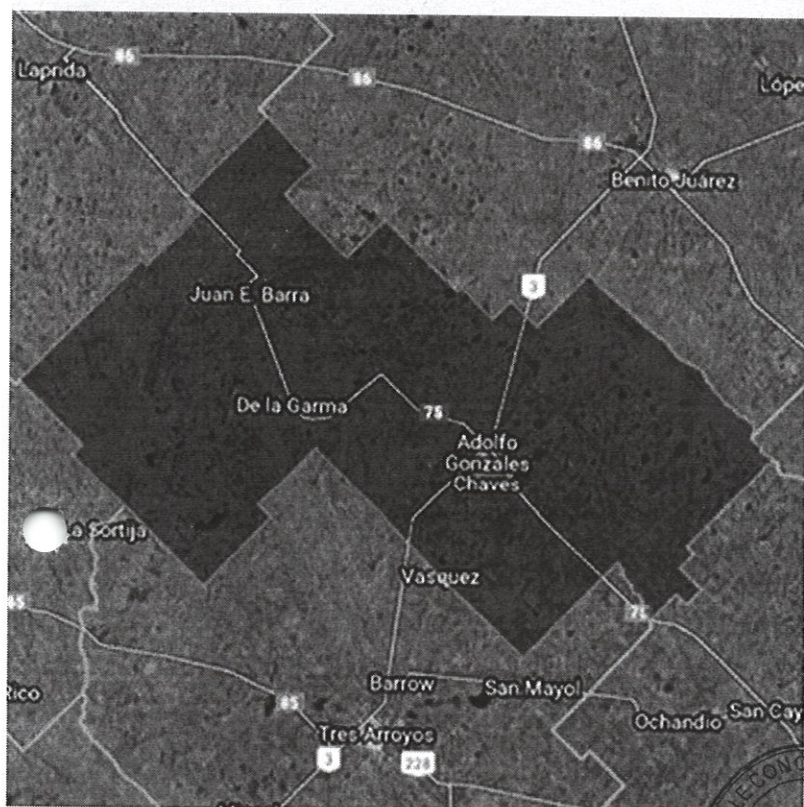


# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ADOLFO GONZALES CHAVES

## INFORME FINAL DIAGNOSTICO Y PROPUESTA



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



MUNICIPIO  
ADOLFO  
GONZALES CHAVES  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





## INDICE

Presentación	6
Objetivo	7
Equipo de Trabajo	7
Plan de Trabajo	8
Instancias Participativas	8
PARTE 1	11
DIAGNOSTICO URBANO Y TERRITORIAL	11
CAPÍTULO I	13
EL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES	13
I - 1 - INSERCIÓN TERRITORIAL Y CONTEXTO REGIONAL	13
I. 1.1- Las vinculaciones Regionales	14
I. 1.2- Caracterización Demográfica	15
I. 1.3- Infraestructuras y Equipamientos Regionales	17
- Sector Salud	17
- Sector Educación.	18
I. 2 - EL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES	20
I - 2.1- Contexto Histórico	20
I - 2.2- Medio Natural	20
I - 2.3 - Medio Económico	22
I - 2.4- Caracterización Demográfica	22
I - 2.5- Caracterización y Uso del Suelo	25
I- 3 - ESTRUCTURA TERRITORIAL	27
CAPÍTULO II	29
LA LOCALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES	29
Introducción	29
II. 1.1 - Medio natural en el ámbito urbano	30
II. 1.2 - Medio físico construido	30
II. 1.2.1 - Trazado urbano	30
II. 1.2.2 Parcelamiento urbano	30
II. 1.2.3 - Ocupación parcelaria	31
II. 1.2.4 - Uso del suelo	33
II. 1.2.5 - Infraestructura de servicios	34



II. 1.2.6 - Estructura circulatoria	36
II. 1.3 - Marco Legal	37
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>39</b>
<b>LA LOCALIDAD DE DE LA GARMA</b>	<b>39</b>
III. 2- LA LOCALIDAD DE DE LA GARMA	39
III. 2.1 - Medio natural	39
III. 2.2 - Medio físico construido	39
III. 2.2.1 - Trazado urbano	39
III. 2.2.2 - Parcelamiento urbano	39
III. 2.2.3 - Ocupación parcelaria	40
III. 2.2.4 - Uso del suelo	41
III. 2.2.5 - Infraestructura de servicios	42
III. 2.2.6 - Estructura circulatoria	43
III. 3- Marco Legal	43
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>45</b>
<b>INSTANCIAS PARTICIPATIVAS</b>	<b>45</b>
Introducción	45
IV.1. ENCUESTAS A LA COMUNIDAD - Adolfo Gonzales Chaves	45
IV.2. PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL DIAGNÓSTICO	47
IV.3. TALLER PARTICIPATIVO DE DIAGNÓSTICO	48
IV.4. ENCUESTAS A LA COMUNIDAD - De La Garma	54
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>56</b>
<b>SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO</b>	<b>56</b>
V.1. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA - Adolfo G. Chaves	56
V. 2. INSTANCIAS VALORATIVA Y PROYECTIVA - Adolfo G. Chaves	58
V.3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO - Adolfo Gonzales Chaves	60
V.4. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA - De La Garma	61
V.5. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO - De La Garma	61
<b>PARTE 2</b>	<b>63</b>
<b>PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>65</b>
<b>PROPUESTA DE ORDENAMIENTO</b>	<b>65</b>
Presentación	65
Objetivos Generales	66



VI.1 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO PARA EL PARTIDO	66
VI.2 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO - Adolfo G. Chaves	68
VI.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS - Adolfo Gonzales Chaves	72
VI.3 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO - De La Garma	82
VI.4. PROGRAMAS Y PROYECTOS - De La Garma	86
CAPITULO VII	94
SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	94
VII.I SÍNTESIS PROPUESTA - Adolfo Gonzales Chaves	94
VII.II SINTESIS PROPUESTA - De La Garma	96

## ANEXO I. PLANOS

PLANO I.1. Sectores de Análisis.  
 PLANO I.2. Medio Natural.  
 PLANO I.3. Tipologías Parcelarias  
 PLANO I.4. Parcelas Ocupadas.  
 PLANO I.5. Porcentaje de Parcelas Ocupadas.  
 PLANO I.6. Usos del Suelo.  
 PLANO I.7. Infraestructura de Servicios.  
 PLANO I.8. Estructura Circulatoria.  
 PLANO I.9. Estructura Física.  
 PLANO I.10. Conflictos, Tendencias y Potencialidades.  
 PLANO I.11. Valoración. Síntesis  
 PLANO 1.12. Propuesta de Ordenamiento Urbano AGC  
 PLANO 2.1. Medio Natural D.L.G.  
 PLANO 2.2. Tipologías Parcelarias D.L.G.  
 PLANO 2.3. Parcelas Ocupadas D.L.G.  
 PLANO 2.4. Porcentaje de Parcelas Ocupadas D.L.G.  
 PLANO 2.5. Usos del Suelo D.L.G.  
 PLANO 2.6. Infraestructura de Servicios D.L.G.  
 PLANO 2.7. Estructura Circulatoria D.L.G.  
 PLANO 2.8. Estructura Física D.L.G.  
 PLANO 2.9. Valoración. Conflictos y Potencialidades D.L.G.  
 PLANO 2.10. Propuesta de Ordenamiento Urbano D.L.G.

## ANEXO II. ANÁLISIS DE ENCUESTAS

## ANEXO III. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO

## ÍNDICE de FIGURAS

- FIGURA I.1. Ubicación en la Provincia de Buenos Aires.
- FIGURA I.2. Contexto Regional Próximo
- FIGURA I.3. Plano de las localidades que conforman el Partido de Adolfo G. Chaves
- FIGURA I.4. Cursos de agua en el Partido
- FIGURA I.5. Curvas de nivel en el Partido
- FIGURA I.6. Estructura Territorial
- FIGURA II.1. Sectores de Análisis
- FIGURA II.2. Plano con zonificación de Áreas.
- FIGURA II.3. Plano Delimitación de Áreas
- FIGURA II.4. Plano con Zonificación de Áreas De La Garma.
- FIGURA II.5. Plano Delimitación de Áreas De La Garma.

## ÍNDICE de CUADROS

- CUADRO I.1. Población de los Partidos de la Región.
- CUADRO I.2. Variación absoluta y relativa de población de los Partidos del Área.
- CUADRO I.3. Superficie y Densidad de los Partidos de la Región.
- CUADRO I.4. Número de Localidades por Partido, según rango poblacional.
- CUADRO I.5. Números de camas por Municipios.
- CUADRO I.6. Establecimientos educativos, según sector. Por Municipios
- CUADRO I.7. Matrícula escolar, según sector. Por Municipios
- CUADRO I.8. Matrícula escolar, según sector. Por Municipios
- CUADRO I.9. Evolución poblacional del Partido de Adolfo Gonzales Chaves.
- CUADRO I.10. Distribución de la Población del Partido de Adolfo Gonzales Chaves.
- CUADRO I.11. Estructura de la Población del Partido por sexo y grupos de edad.
- CUADRO I.12. Viviendas particulares habitadas y hogares por tipo de vivienda.
- CUADRO I.13. Distribución de Hogares según la propiedad de la vivienda.
- CUADRO II.1. Cantidad de parcelas en sectores, por rango de superficies.
- CUADRO II.2. Ocupación parcelaria por sectores.
- CUADRO II.3. Ocupación parcelaria por sectores, descontando sectores anegables.
- CUADRO II.4. Estimación de la capacidad poblacional.
- CUADRO II.5. Parcelas con cobertura de alumbrado público.
- CUADRO II.6. Parcelas con cobertura de agua corriente.
- CUADRO II.7. Parcelas con cobertura de desagües cloacales.
- CUADRO II.8. Parcelas con cobertura de pavimento urbano.
- CUADRO II.9. Cantidad de parcelas en sectores, por rango de superficies.
- CUADRO II.10. Ocupación parcelaria por sectores.
- CUADRO II.11. Estimación de la capacidad poblacional.
- CUADRO II.12. Parcelas con cobertura de servicios.

## PRESENTACIÓN

Este trabajo surge a partir de la iniciativa municipal de trabajar en forma conjunta con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Por ello, en el marco del



Programa "Asistencia Técnica" de dicha dirección provincial, que pretende asistir a los municipios en el desarrollo de sus territorios, y considerando que el Partido de Adolfo Gonzales Chaves cuenta con una Ordenanza vigente de Delimitación Preliminar de Áreas que data de 1979, se inició el proceso para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del partido de Adolfo Gonzales Chaves.

El informe contiene los resultados obtenidos durante la etapa de diagnóstico que se desarrolló a partir de la caracterización del partido y las localidades y el análisis urbano-territorial de sus componentes, el aporte de instancias participativas con la consulta a la sociedad y la construcción de la síntesis del diagnóstico. Este producto, fue el punto de partida para las consecuentes instancias propositivas que definen el modelo de ciudad y los instrumentos, programas y proyectos para la intervención.

Se presenta a continuación una síntesis del Plan de Trabajo que guió este proceso, a los fines avanzar en las etapas previstas en el Proceso de Planeamiento establecidos en el DL 8912/77<sup>1</sup>.

## OBJETIVO

Este proceso de planificación pretende la revisión y actualización de las normativas de Ordenamiento Territorial del Partido de A. Gonzáles Chaves y la previsión de acciones para planificar y gestionar su territorio, a los fines de promover el desarrollo urbano y territorial y la mejora de la calidad de vida.

Para ello, será necesaria la elaboración de las siguientes tareas:

- Reconocer y diagnosticar integralmente la situación urbana de la Ciudad Cabecera incluyendo las políticas y diferentes normas vinculadas a la gestión urbana.
- Formular directrices de planificación y nuevos instrumentos de intervención y gestión que consoliden un marco de actuación para la toma de decisiones.
- Definir un modelo de ciudad y elaborar el Plan Territorial que contenga el Código Urbano con la regulación según usos y la definición de Programas y Proyectos municipales.

## EQUIPO DE TRABAJO

MUNICIPIO: Ing. José Luis Arévalo

<sup>1</sup> Tal como lo define el artículo 80º del DL 8912/77 "el plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación, subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas."



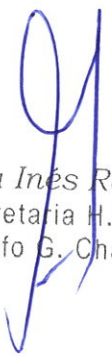


Uno de los componentes esenciales del proceso que conlleva la formulación del Plan, está conformado por la realización de consultas y entrevistas sistemáticas a la comunidad involucrada. Estas instancias implican captación de información útil para la caracterización territorial del partido y las localidades que lo integran; además permiten conocer las visiones y opiniones de la población, a veces complementarias o antagónicas; en ocasiones enfocadas desde una mirada general y otras desde aspectos particulares/sectoriales de la realidad. Como en cualquier aspecto de la realidad, existen grupos de opinión diferenciales, basados en posiciones y legítimos intereses, lo que se define como actores sociales.


En este marco, durante la etapa de diagnóstico, se realizaron encuestas a la comunidad, que se distribuyeron en las distintas instituciones educativas, con el fin de abarcar una gran cantidad de familias mediante la entrega de las mismas a los alumnos. En éstas, se indagó sobre los problemas urbanos que detecta la población y la identificación de potencialidades o fortalezas.

También se realizaron tres presentaciones públicas con convocatoria a la comunidad, a los fines de dar a conocer el alcance del Plan, los resultados esperados y el Plan de Trabajo, la primera a inicios del proceso y; la segunda, con la intención de presentar los resultados de la Etapa de Diagnóstico y la última destinada a la presentación de la propuesta.

Otra de las instancias participativas implementadas es el desarrollo del Taller de Diagnóstico, realizado a partir de mesas de trabajo con aportes de distintos actores en las que se discutió los resultados del Diagnóstico expuestos en la Presentación Pública.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves




  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





PARTE 1

DIAGNOSTICO URBANO Y TERRITORIAL

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## CAPÍTULO I

# EL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## I - 1 - INSERCIÓN TERRITORIAL Y CONTEXTO REGIONAL

En este apartado, se avanza en la evaluación de los factores relevantes que hacen a la comprensión de la inserción territorial del partido de Adolfo Gonzales Chaves en su contexto regional. Se contemplan las cuestiones relativas con las redes circulatorias regionales, a los aspectos demográficos y a la disponibilidad de equipamientos de educación y salud.

El partido de Adolfo Gonzales Chaves se encuentra en el sud-sudeste de la provincia de Buenos Aires y a 460 Km. de distancia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con una superficie de 377.368 hectáreas.

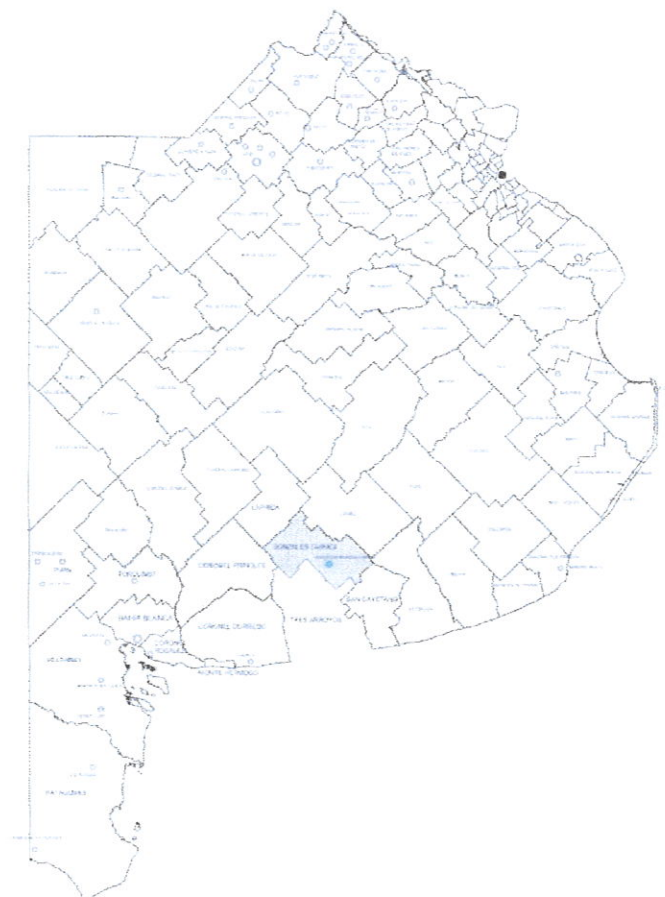


FIGURA I.1: Ubicación en la Provincia de Buenos Aires



## I. 1.1- LAS VINCULACIONES REGIONALES

La localidad cabecera está ubicada en la intersección de la Ruta Nacional N° 3 (Km. 450) y la Ruta Provincial N° 75, que nace en Energía (Ruta 228, partido de Necochea), pasa junto a San Cayetano y Gonzales Chaves, se acerca a De La Garma y tiene apertura de traza hacia Laprida.

El partido de Adolfo Gonzales Chaves limita con Benito Juárez, Necochea, San Cayetano, Tres Arroyos, Coronel Pringles y Laprida.

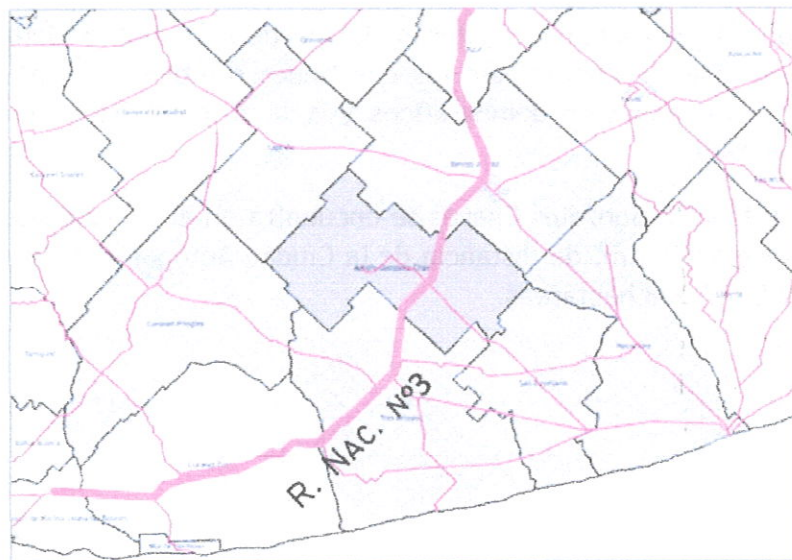


FIGURA 1.2: Contexto Regional Próximo

En cuanto a las redes ferroviarias, el área se encuentra atravesada por el ramal perteneciente al Ferrocarril General Roca, que va desde Tandil hasta Bahía Blanca. No presta servicios de pasajeros.

Comprende el tramo entre Juárez y Tres Arroyos, unos 90 kilómetros del FCS vía Tandil a Bahía Blanca, incluyendo a las estaciones intermedias Alzaga, Cháves, Vásquez y Barrow. En la actualidad, este medio de transporte tiene poca utilidad, ya que transporta granos con muy poca frecuencia, según la época del año.

Además de la localidad cabecera, en el partido de Adolfo Gonzales Chaves se encuentran las localidades de De La Garma, Juan Eulogio Barra y Vásquez, y las estaciones Alzaga y Pedro Próspero Lasalle.

La vinculación con el resto de las localidades se desarrolla mediante la Ruta Provincial N° 75 y mediante caminos rurales.



FIGURA 1.3. Plano de las localidades que conforman el Partido de Adolfo Gonzales Chaves

## I. 1.2- CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA

En primer lugar, se desarrollarán aspectos cuantitativos relacionados con la población del área de estudio. Esta delimitación tiene en cuenta el partido de Gonzales Chaves y las jurisdicciones municipales limítrofes, lo que resulta un área de estudio que comprende siete partidos.

A partir de la información procedente del último Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares de 2010, el volumen poblacional de la región en estudio supera los 220.000 habitantes, contando con una distribución desequilibrada entre los partidos que incluye. Se destaca en primer lugar el partido de Necochea que concentra casi un 42% del total con 92.933 habitantes y en segundo lugar, el Partido de Tres arroyos con 57.110 habitantes, ocupando un 25 % del total. Estos dos municipios concentran dos tercios del total de la población del área, mientras que en los otros cinco agrupan el tercio restante con totales individuales que varían entre los 22 mil y los 8 mil habitantes. En este grupo se encuentra el partido de Adolfo Gonzales Chaves registra un 5% del total, con 12.047 habitantes.

POBLACION DE LOS PARTIDOS DE LA REGION		
PARTIDO	TOTAL	%
NECOCHEA	92.933	41,51
TRES ARROYOS	57.110	25,51
CORONEL PRINGLES	22.933	10,24
BENITO JUAREZ	20.239	9,04
ADOLFO GONZALES CHAVES	12.047	5,38
LAPRIDA	10.210	4,56
SAN CAYETANO	8.399	3,75
TOTAL	223.871	100

CUADRO 1.1. Población de los Partidos de la Región.



Elaboración Propia. Fuente: CNPhyV Año 2010. DPE Prov. Bs.As.

En lo que respecta a la variación registrada en los últimos períodos intercensales, se detecta, incrementos de población en parte de los municipios y en otros, decrecimiento. A pesar de las dinámicas registradas, se observa que en la mayoría de los casos los cambios son leves. En particular, en el partido de A. Gonzales Chaves la población se mantuvo estable.

En el cuadro 2 se indica dicha situación, analizando la variación según los datos de los últimos dos periodos, correspondientes al año 2001 y 2010, respectivamente.

VARIACION ABSOLUTA Y RELATIVA DE LA POBLACION DE LOS PARTIDOS DEL AREA				
PARTIDO	POBLACION (2001)	POBLACION (2010)	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
NECOCHEA	89.096	92.933	3837	4,30%
TRES ARROYOS	57.224	57.110	-134	-0,20%
CORONEL PRINGLES	23.974	22.933	-861	-3,60%
BENITO JUAREZ	19.443	20.239	796	4,10%
ADOLFO GONZALES CHAVES	12.037	12.047	10	0,01%
LAPRIDA	9.683	10.210	527	5,40%
SAN CAYETANO	8.119	8.399	280	3,40%
NOTA: LA VARIACION ABSOLUTA EXPRESA EL AUMENTO O DISMINUCION DE LA POBLACION EN UN PERIODO RESPECTO DE LA POBLACION INICIAL Y LA VARIACION RELATIVA EXPRESA EL AUMENTO O DISMINUCION DE LA POBLACION EN UN PERIODO RESPECTO DE LA POBLACION INICIAL EN PORCENTAJE.				

CUADRO I.2. Variación absoluta y relativa de población de los Partidos del Área.

Elaboración Propia. Fuente: CNPhyV Año 2010. DPE Prov. Bs.As.

Otra característica importante del área, es la amplia extensión superficial de los partidos involucrados; lo cual, si se consideran los valores poblacionales ya señalados, se verifica una muy baja densidad poblacional relativa, excepto por el partido de Necochea que tiene casi 20 habitantes por km<sup>2</sup>. En el caso de Gonzales Chaves, tiene un bajo valor de densidad, con 6,1 hab/km<sup>2</sup>.

SUPERFICIE Y DENSIDAD DE LOS PARTIDOS DE LA REGION			
PARTIDO	POBLACION (HAB.)	SUPERFICIE (KM <sup>2</sup> )	DENSIDAD (HAB/KM <sup>2</sup> )
NECOCHEA	92.933	4791,57	19,4
TRES ARROYOS	57.110	5962,88	9,6
CORONEL PRINGLES	22.933	5257,14	4,4
BENITO JUAREZ	20.239	5071,94	4,0
ADOLFO GONZALES CHAVES	12.047	3859,16	3,1
LAPRIDA	10.210	3454,98	3,0
SAN CAYETANO	8.399	2757,50	3,0
TOTAL	223.871	31155,17	7,2

CUADRO I.3. Superficie y Densidad de los Partidos de la Región.

Elaboración Propia. Fuente: CNPhyV Año 2010. DPE Prov. Bs.As.

Además de los volúmenes poblacionales por Partido, se analiza cómo se distribuye la población en los diferentes núcleos urbanos de las jurisdicciones municipales



involucradas. Para eso, se ha cuantificado el número de localidades de cada Partido según su pertenencia a diferentes rangos poblacionales (Cuadro 1.4).

De dicho análisis, no surge una distribución equilibrada, observándose que de 45 localidades, solo hay dos casos para la primer categoría correspondiente a localidades de más de 40.000 habitantes. Es el caso de Necochea y Tres Arroyos, quienes justamente concentran dos tercios del total de la población del área. El siguiente rango (entre 20.000 y 40.000 habitantes) sólo comprende una localidad que es Coronel Pringles. Le siguen las localidades de Benito Juárez y Laprida, en el rango entre los 10.000 y 20.000 habitantes. Gonzales Chaves se encuentra en el siguiente rango, menor a 10.000 habitantes. En el último escalón, pertenecen 34 localidades con menos de 2.000 habitantes que representan un 75 % del total.

NUMERO DE LOCALIDADES POR PARTIDO							
PARTIDO	LOCALIDADES						TOTAL
	MEJOR DE 2000	ENTRE 2000 Y 5000	ENTRE 5000 Y 10000	ENTRE 10000 Y 20000	ENTRE 20000 Y 40000	MAJOR DE 40000	
NECOCHEA	8	2	1			1	12
TRES ARROYOS	10	1				1	12
CORONEL PRINGLES	5				1		6
BENITO JUAREZ	4			1			5
ADOLFO GONZALES CHAVES	3		1				4
LAPRIDA	2			1			3
SAN CAYETANO	2		1				3
TOTAL	34	3	3	2	1	2	45
TOTAL EN PORCIENTOS	75.6	6.7	6.7	4.4	2.2	4.4	100

CUADRO 1.4. Número de Localidades por Partido, según rango poblacional.  
Elaboración Propia. Fuente: CNPhyV Año 2010. DPE Prov. Bs.As.

## I. 1.3- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS REGIONALES

### - Sector Salud

Según información obtenida del Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, el partido de Adolfo Gonzales Chaves integra la Región Sanitaria I. Está ubicada en el sur de la Provincia de Buenos Aires, abarca el 25% de su superficie y tiene una extensión de 300 km de este a oeste y de 500 km, de norte a sur. Es la región con mayor extensión territorial. El Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares de 2010 arrojó una población estimada, en el total de la región, de 655.792 habitantes. Los municipios que la integran son: Adolfo Alsina - Adolfo Gonzales Chaves - Bahía Blanca - Coronel Rosales - Coronel Dorrego - Coronel Pringles - Coronel Suárez - Guaminí - Monte Hermoso - Patagones - Puán - Saavedra - Tornquist - Tres Arroyos y Villarino.

Con el objetivo de evaluar las condiciones diferenciales de la situación sanitaria de los partidos del área, se ha extraído el número de establecimientos y capacidad de internación de las jurisdicciones municipales integrantes de la misma, que se hayan incluidas en las Regiones Sanitarias I, VIII y IX. De la primera de ellas se obtuvo la información correspondiente a Gonzales Chaves, Tres Arroyos y Coronel Pringles; de la Región Sanitaria VIII, los datos relacionados a San Cayetano y Necochea y de la región IX, se han excluido los datos correspondientes a Benito Juárez y Laprida.



En la caracterización de la oferta de servicios de salud se consideró la infraestructura instalada, teniendo en cuenta el tipo y el número de los establecimientos existentes. Además, se procedió a cuantificar la oferta de internación en los municipios del área.

El total de las camas fue relacionado con el tamaño poblacional de cada municipio, a los efectos de valorar la disponibilidad y cobertura en el servicio en cada municipio.

Aquí es necesario tener en cuenta que la cobertura en los establecimientos de mayor complejidad y calidad de servicio puede superar la escala local, atrayendo población de municipios vecinos - dentro y fuera del área de estudio -.

ESTABLECIMIENTOS CON Y SIN INTERNACIÓN Y PROMEDIO DE CAMAS DISPONIBLES						
REGION SANITARIA	PARTIDO	ESTABLECIMIENTOS		CAMAS	POBLACION (HAB.)	RELACION N° CAMAS/1000 HAB.
		CON INT.	SIN INT.			
VIII	NECOCHEA	6	16	244	92.933	2,62
I	TRES ARROYOS	2	19	151	57.110	2,64
I	CORONEL PRINGLES	2	7	114	22.933	4,97
IX	BENITO JUAREZ	2	12	124	20.239	6,12
I	ADOLFO GONZALES CHAVES	2	5	91	12.047	7,55
IX	LAPRIDA	1	5	100	10.210	9,79
VIII	SAN CAYETANO	3	5	97	8.399	0,01
	TOTAL	18	69	921	223.871	3,93

CUADRO 1.5. Números de camas por Municipios.

Elaboración Propia. Fuente: Ministerio de Salud de la Prov. Bs.As.

Gonzales Chaves presenta una condición favorable en relación a la cantidad de camas por habitante respecto a otros municipios colindantes y al promedio del área en estudio. En efecto, cuenta con 7.55 camas/hab. mientras que el promedio es 3.93 camas/hab. y sólo lo supera el partido de Laprida.

#### - Sector Educación.

Con el objetivo de reconocer la capacidad instalada para el desarrollo de la actividad educativa se consideró la cantidad de establecimientos y de matrícula registrada en cada partido del área de estudio, diferenciando para cada caso su pertenencia al subsector público o privado.

Así, se observa que los municipios que cuentan con más población -Necochea y Tres Arroyos- son los que registran mayor cantidad de establecimientos escolares.

ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS, SEGÚN SECTOR. POR MUNICIPIO			
PROVINCIA DE BUENOS AIRES. AÑO 2015			
PARTIDO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
NECOCHEA	137	42	179
TRES ARROYOS	106	22	128
CORONEL PRINGLES	69	5	74
BENITO JUAREZ	44	11	55
ADOLFO GONZALES CHAVES	48	4	52
LAPRIDA	45	0	45
SAN CAYETANO	30	3	33
TOTAL	479	87	566



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ADOLFO GONZALES CHAVES

CUADRO I.6. Establecimientos educativos, según sector. Por Municipios  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección General de Educación y Cultura. Provincia de Bs. As.

Teniendo en cuenta que el número de los establecimientos no permite apreciar y comparar la cobertura educacional del área, se han contabilizado los alumnos de cada partido, nuevamente diferenciando los establecimientos públicos de los privados.

MATRICULA ESCOLAR, SEGÚN SECTOR. POR MUNICIPIO.			
PROVINCIA DE BUENOS AIRES. AÑO 2015			
PARTIDO	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
NECOCHEA	26768	7396	34164
TRES ARROYOS	15819	4273	20092
CORONEL PRINGLES	6562	1119	7681
BENITO JUAREZ	8331	1152	9483
ADOLFO GONZALES CHAVES	4745	893	5638
LAPRIDA	4822	0	4822
SAN CAYETANO	3013	318	3331
TOTAL	70060	15151	85211

CUADRO I.7. Matricula escolar, según sector. Por Municipios  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección General de Educación y Cultura. Provincia de Bs. As.

Resulta notoria la alta presencia del sector público, abarcando casi un 85% en total, yendo desde un mínimo de tres cuartas partes en las localidades de Necochea y Tres Arroyos hasta una participación absoluta, en el caso de Laprida.

Por último, con el objetivo de contrastar las situaciones diferenciales de las jurisdicciones del área de estudio, se construyó un indicador que relaciona el número de alumnos con la población de cada partido (Alumnos/100 Habitantes), el cual resulta bastante parejo y próximo al promedio total (38,06), excepto por las localidades de Benito Juárez, Laprida y Adolfo Gonzales Chaves, en las cuales el promedio es mayor. Esto puede asociarse a la gran cantidad de población que tienen las localidades en el rango correspondiente de 10 a 19 años.

MATRICULA ESCOLAR, SEGÚN SECTOR. POR MUNICIPIO.			
PARTIDO	TOTAL	POBLACION (HAB.)	RELACION ALUMNOS/100 HAB.
NECOCHEA	34164	92.933	36,76
TRES ARROYOS	20092	57.110	35,18
CORONEL PRINGLES	7681	22.933	33,49
BENITO JUAREZ	9483	20.239	46,86
ADOLFO GONZALES CHAVES	5638	12.047	46,80
LAPRIDA	4822	10.210	47,23
SAN CAYETANO	3331	8.399	39,66
TOTAL	85211	223.871	38,06

CUADRO I.8. Matrícula escolar, según sector. Por Municipios  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección General de Educación y Cultura. Provincia de Bs. As.

Maria Ines Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETAB  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## I. 2 - EL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### I - 2.1- CONTEXTO HISTÓRICO

EL 20 de junio de 1906 se produce la fundación oficial del pueblo de Adolfo Gonzáles Chaves. Su población ya era existente debido a que el 2 de abril de 1886, se inauguro la estación del ferrocarril del sud del ramal Tandil, el tramo que iba de Benito Juárez hasta Tres Arroyos pasando por las estaciones de Álzaga, A. G. Chaves, Vásquez y Barrow. Esta, trajo aparejado a su alrededor un conjunto poblacional, (en su mayoría productora del campo), pero no tenían ejido urbano.

Años después los descendientes de Don Adolfo Gonzáles Chaves, (vicegobernador de la Provincia de Buenos Aires entre 1881 y 1884) que había donado parte de sus tierras, que se extendían desde Tres Arroyos hasta lo que hoy es Adolfo Gonzáles Chaves, para la construcción de la estación, tuvieron como objetivo darle fundación a esa población.

Así la tercera generación de los Gonzáles Chaves fundó el museo que ocupa parte de La Etelvina, una de las dos estancias que poseía el campo en tierras de este distrito. El segundo casco llamado La Horqueta se encontraba emplazado en el partido de Tres Arroyos, esas tierras a diferencia de las que se encontraban en lo que hoy es el partido de A G Chaves, le fueron expropiadas. El museo posee elementos que pertenecieron a la familia.

En 1914 comenzaron las gestiones para fundar el partido conformándose una comisión. Finalmente el 22 de agosto de 1916 se dicto la ley nº 3632 de creación del partido en donde se designa al pueblo de Gonzáles Chaves cabecera del nuevo partido. Este quedo emplazado entre Benito Juárez y Tres Arroyos, tomando muchas tierras del primero.

Precisamente De La Garma, Vásquez y Juan Eulogio Barra que ya existían como núcleo poblacional, pasan a pertenecer en 1916 a Adolfo Gonzáles Chaves.

### I - 2.2- MEDIO NATURAL

El soporte natural que caracteriza al partido es una llanura de clima templado en la que predominan las gramíneas; son especies autóctonas la paja brava, paja vizcachera, gramilla, duraznillo, trébol, flechilla y cardos. Entre las especies introducidas por el hombre se destacan los eucaliptos y las coníferas formando -en los establecimientos rurales- barreras protectoras contra los vientos.

La fauna es común a toda la zona llana cuyas especies representativas son la perdíz chica, perdíz colorada, martinetas, chimangos, horneros, gorriones, garzas, flamencos, cigüeñas, chajaes y gran variedad de pájaros.

Existen zorros, zorrinos, liebres, peludos, mulitas, vizcachas y comadrejas. La fauna está deteriorada por mayor laboreo de tierras y por la aplicación de agroquímicos (fertilizantes y plaguicidas).

Los suelos son aptos para la agricultura y la ganadería, pero las diversas características en relación a la composición, nivelaciones de suelo e influencia de cursos de agua sugieren diferencias. Las zonas “altas”, es decir, menos expuestas a probables inundaciones, son más aptas para la agricultura. De ahí que la amplia cuenca del arroyo Quequén Salado y sus afluentes, son más propicias para la ganadería. Sin embargo, el constante laboreo y aplicación de diversas técnicas de explotación han recuperado áreas para la agricultura y pasturas que antiguamente se consideraban “fachinales” improductivos.

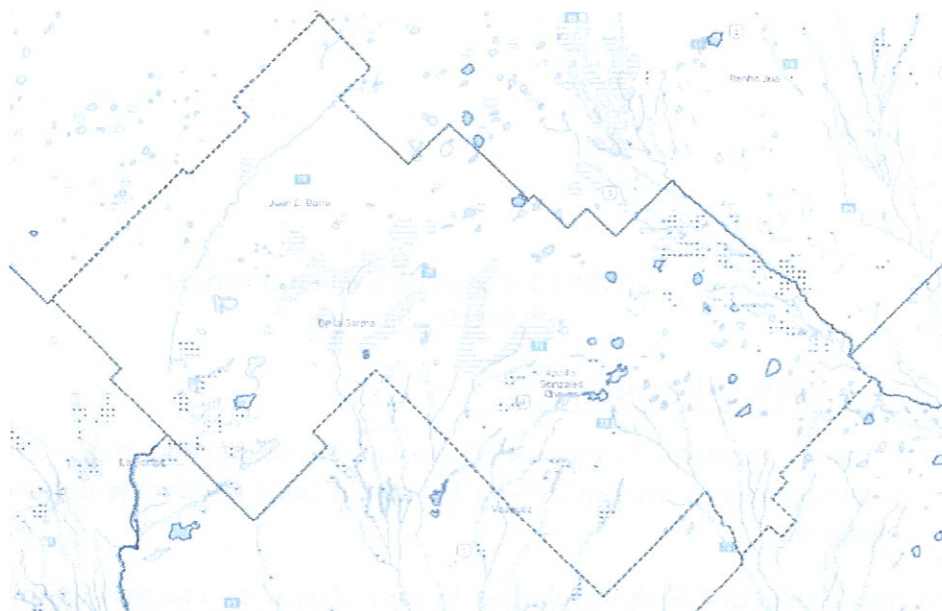


FIGURA 1.4. Cursos de agua en el Partido  
Fuente: Geobasig

En relación a los cursos de agua el partido no se encuentra atravesado por cursos acaudalados sino que por el contrario se observa que en su territorio ocurren las nacientes de los cursos de agua que desembocan en el mar argentino hacia el sur. También, se verifica que algunas áreas contiguas a las nacientes presentan aguas estancadas en forma transitoria o permanente.

Vinculado con lo anterior, si se observa la figura que representa las cotas de nivel, se advierte que las cotas mayores se registran al norte y las más bajas al sur y por ende, puede deducirse la leve inclinación de las pendientes en sentido norte-sur que acompaña el escurrimiento de las aguas hacia el océano.

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díaz*  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES



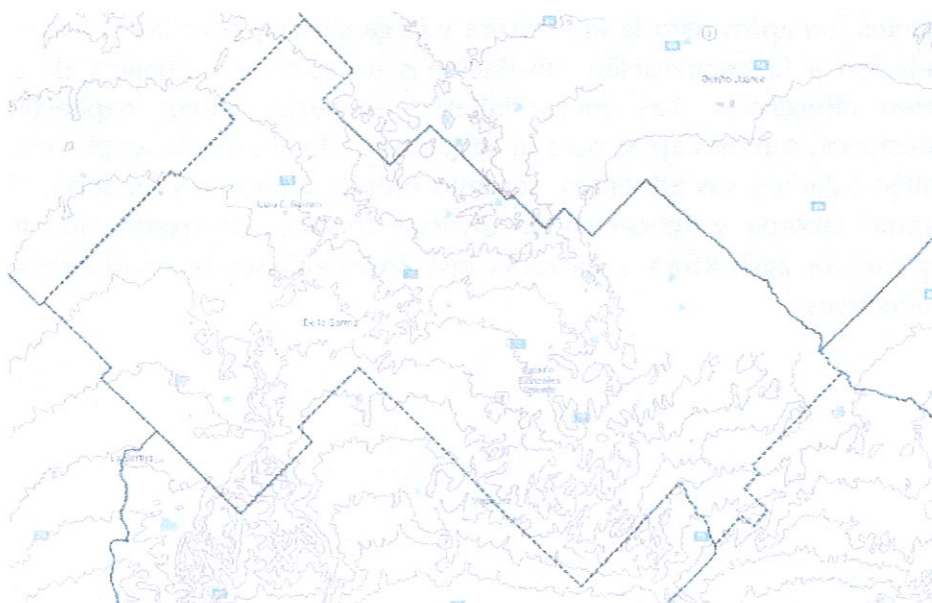


FIGURA I.5. Curvas de nivel en el Partido  
Fuente: Geobasisg

### I - 2.3 - MEDIO ECONÓMICO

Las actividades económicas que se observan en el Partido están vinculadas a la actividad agroganadera que aprovecha las condiciones favorables del suelo y el clima para su desarrollo.

Es así que producto del desarrollo de la Agricultura, se cultivan exitosamente trigo, avena, cebada, maíz, sorgo, en menor escala lino y alpiste; desde recientes años se han incrementado espectacularmente las áreas dedicadas al cultivo de soja. El suelo responde muy bien a ensayos con pasturas, papas, cebollas, entre otras especies.

Por otro lado, en materia de ganadería, predominan las razas Aberdeen Angus, Hereford, Shorthorn, Charolais, Brangus y Holando Argentina. La hacienda ovina está representada por las razas Corriedale y Lincoln.

La industria está representada por una fábrica de productos lácteos y un frigorífico (faenamiento de vacunos); están en preparación un molino harinero y una planta procesadora de aceite y harina de soja.

### I - 2.4- CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA

A partir de las últimas cifras del Censo Nacional de Población y Viviendas, se analizan las particularidades demográficas que pueden incidir en el Partido de Adolfo Gonzales Chaves, considerando el volumen poblacional y su distribución.

Como puede verse en el cuadro 9, el Partido de Adolfo Gonzales Chaves no ha mostrado notorias alteraciones en el volumen poblacional, mostrándose una mayor disminución del 5,5% en el periodo 1991/2001. Asimismo, en el último período intercensal se mantuvo estable.



En cuanto a la distribución de la población del Partido en las localidades que lo integran, se puede ver el importante peso de la ciudad cabecera, con un casi 80 % de habitantes sobre el total del Partido. El área rural alberga un 6% de la población del Partido.

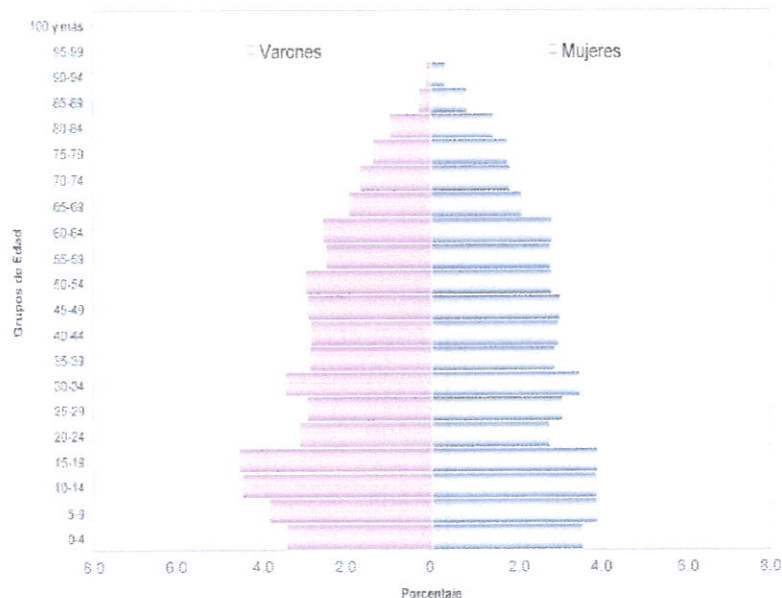
EVOLUCION POBLACIONAL DEL PARTIDO DE GONZALES CHAVES SEGUN LOS DISTINTOS CENSOS DE POBLACION Y VARIACION INTERCENSAL EN PORCENTAJE		
AÑO	POBLACION (HAB.)	VARIACION (%)
1947	13.239	
1960	12.799	-3,32
1970	13.163	2,84
1980	12.808	-2,69
1991	12.747	-0,47
2001	12.037	-5,57
2010	12.047	0,08

CUADRO I.9. Evolución poblacional del Partido de Adolfo Gonzales Chaves.  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas. Provincia de Bs. As.

POBLACION DE LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO		
PARTIDO	TOTAL	%
ADOLFO GONZALES CHAVES	9.437	78,33
DE LA GARMA	1.625	13,49
JUAN EULOGIO BARRA	212	1,76
VASQUEZ	43	0,36
ALZAGA	0	0,00
PEDRO PROSPERO LASALLE	0	0,00
ZONA RURAL	730	6,06
TOTAL	12.047	100

CUADRO I.10. Distribución de la Población del Partido de Adolfo Gonzales Chaves.  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas. Provincia de Bs. As.

La pirámide poblacional evidencia una base pequeña en relación a la cantidad de adultos. Se observa como los dos primeros grupos de edades (menores de diez años) son inferiores a los dos siguientes (diez a diecinueve), lo cual evidencia que la cantidad de personas que nace es menor a los adolescentes que residen en el Partido. Además, existe una disminución muy notoria en el rango correspondiente a 20-30 años, producto posiblemente, de los jóvenes que emigran a estudiar o en busca de oportunidades laborales a ciudades más grandes. Mientras que entre los 30-35 años vuelve a crecer. A partir de los 35 a los 55 años se mantienen valores casi sin variantes mientras que a partir de los 70 años, se evidencia el declive de la población, debido a mayores tasa de mortalidad en las edades mayores. (Cuadro 11)



CUADRO I.11. Estructura de la Población del Partido por sexo y grupos de edad.  
Fuente: CNPHyV Año 2010. DPE Prov. Bs.As.

A los efectos de comprender las condiciones de vida de la población en los hogares del partido, y de ver problemáticas de orden social y económico se observan los porcentajes dados por el tipo de vivienda y por las condiciones de tenencia de la vivienda en que se reside.

En cuanto al tipo de vivienda que predomina es la Casa o Vivienda unifamiliar que abarca un 97 % de la población residente, mientras que en departamento reside un 2 %. El porcentaje mejor, casi insignificante, se reparte en los distintos tipos de viviendas consideradas.

PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES				
VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS Y HOGARES POR TIPO DE VIVIENDA	VIVIENDAS	PORCENTAJE (%)	HOGARES	PORCENTAJE (%)
CASA	3.973	97,14	4.070	96,93
DEPARTAMENTO	77	1,88	81	1,93
RANCHO	12	0,29	14	0,33
CASILLA	14	0,34	16	0,38
PIEZA/S EN INQUILINATO	3	0,07	7	0,17
LOCAL NO CONSTRUIDO PARA HABITACION	2	0,05	2	0,05
VIVIENDA MOVIL	9	0,22	9	0,21
TOTAL	4.090	100	4.199	100

CUADRO I.12. Viviendas particulares habitadas y hogares por tipo de vivienda.  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas. Provincia de Bs. As.

En cuanto a la distribución de los hogares según la propiedad de la vivienda, casi un 72 % es propietario de la vivienda y del terreno, mientras que un 12,5 % es inquilino.

PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES		
DISTRIBUCION DE HOGARES SEGÚN LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA	CANTIDAD	PORCENTAJE (%)
PROPIETARIO DE LA VIVIENDA Y DEL TERRENO	3.004	71,54
INQUILINO	528	12,57
PROPIETARIO SÓLO DE LA VIVIENDA	16	0,38
OCUPANTE POR PRESTAMO	273	6,50
OCUPANTE POR TRABAJO	237	5,64
OTRA SITUACION	141	3,36
TOTAL HOGARES PARTICULARES	4.199	100,00

CUADRO I.13. Distribución de Hogares según la propiedad de la vivienda.  
Elaboración Propia. Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas. Provincia de Bs. As.

## I - 2.5- CARACTERIZACIÓN Y USO DEL SUELO

Según los análisis realizados por el Ministerio de Agroindustria de La Nación, como parte integrante del Sistema Estadístico Nacional (SEN), se procede a mostrar (Figura I.6) los estratos o zonas dentro de Partido que hacen un uso agropecuario homogéneo del suelo. Básicamente se definen cuatro estratos:

- Estrato A: Zonas que poseen una elevada cobertura agrícola;
- Estrato B: Zonas con una moderada cobertura agrícola;
- Estrato C: Zonas con una baja cobertura agrícola;
- Estrato D: Tierras con probabilidad nula de utilización agrícola o pecuaria, como es el caso de ciudades, lagunas, sierras, dunas, etc.

En el Partido de Adolfo Gonzales Chaves podemos observar el predominio de las zonas con elevadas cobertura agrícola, mientras que hacia el noroeste del Partido predominan zonas con menor cobertura.

*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diez*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



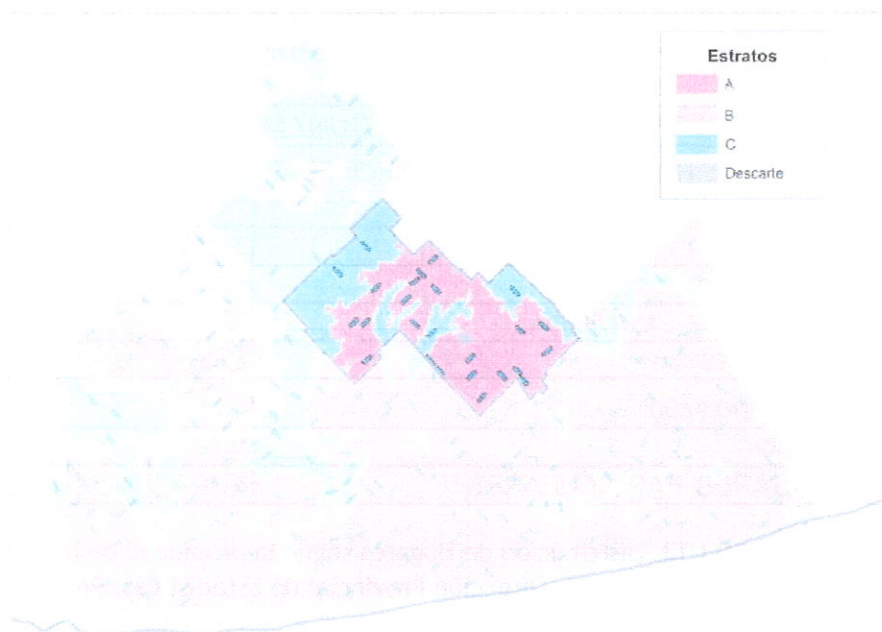


FIGURA I.6. Clasificación del suelo según estratos  
Fuente: Ministerio de Agroindustria de la Nación. Año 2014

Con el fin de reconocer la distribución y uso del suelo rural, se analiza la superficie total del Partido. Esta es la resultante de la suma de la superficie agropecuaria (suelos agrícolas, ganaderos y con destino no especificado) más el desperdicio, es decir que no incluye el descarte previo, constituido por aquellas áreas con probabilidad nula en el corto o mediano plazo de actividad agropecuaria, como ser, ciudades, ejidos urbanos, lagunas permanentes, cadenas montañosas, áreas con monte nativo, etc.

De acuerdo a los resultados del operativo de cosecha gruesa y fina 2015/16, según el análisis realizado por el Ministerio de Agroindustria de la Nación podemos agrupar según el uso actual del suelo a las diferentes coberturas, en las siguientes categorías:

- **Suelos Agrícolas:** resultante de la sumatoria de aquellas áreas ocupadas con coberturas de girasol, soja, maíz, sorgo granífero, papa, barbechos y rastrojos de fina.
- **Suelos Ganaderos:** resultante de la sumatoria de áreas ocupadas con campo natural, pasturas permanentes y verdeos estivales.
- **Suelos con Destino no Definido:** comprende coberturas No Relevadas, por lo que se desconoce su uso actual, y potreros resultantes de la sumatoria de áreas con rastrojos de cosecha gruesa o de verdeos estivales de la campaña anterior, rastrojos de verdeos invernales de la misma campaña, cultivo guacho de cosecha gruesa de la campaña anterior y cultivo en pie de cosecha fina de la misma campaña.
- **Superficie de Desperdicio:** es la superficie no utilizada con fines agropecuarios por estar ocupada con instalaciones y mejoras, formaciones naturales (lagos, lagunas, esteros, médanos, afloraciones rocosas, cursos de ríos o arroyos, cañadas, etc.), formaciones arbustivas o arbóreas espontáneas o implantadas (monte o bosque) y unidades de uso no agropecuarias (rutas, caminos, vías férreas, caseríos, etc.).



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ADOLFO GONZALES CHAVES

DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE AGROPECUARIA, SEGUN EL USO ACTUAL DEL SUELO						
PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES		COSECHA GRUESA			COSECHA FINA	
		SUPERFICIE (HA)	%	%	SUPERFICIE (HA)	%
USO AGRICOLA		184.423	50,86	50,86	158.175	43,62
USO GANADERO	CAMPO NATURAL	20.787	5,73	39,34	20.998	5,79
	PASTURAS PERMANENTES	109.794	30,28		107.473	29,64
	OTROS	12.082	3,33		24.250	6,68
DESTINO NO ESPECIFICADO		12.172	3,36	9,80	27.205	7,50
DESPERDICIO		23.347	6,44		24.522	6,76
TOTAL		362.605	100,00	100,00	362.605	100,00

CUADRO I.14. Distribución de la Superficie Agropecuaria.

Elaboración Propia. Fuente: Ministerio de Agroindustria de la Nación. Año2015/16

De la observación del Cuadro I.14 se desprende la distribución del Uso Actual del Suelo en el Partido de Adolfo Gonzales Chaves. Es necesario aclarar que se analizan los dos tipos de cosecha (gruesa y fina) ya que corresponden a distinta época del año; y esto a su vez, es un valor que se va modificando cada año, según condiciones climáticas, económicas, etc.

La superficie de desperdicio sumada a la correspondiente con usos desconocidos, constituyen en su conjunto el área de descarte cuyo valor varia entre el 10% y casi el 15% de la Superficie Total del Partido. El uso del suelo para fines agrícolas representa el mayor uso de la superficie del partido, variando entre el 44% y el 51% respectivamente. Mientras que la superficie destinada al uso ganadero en general representa entre el 39% y 42% del Partido, repartidas en áreas con campo natural, pasturas permanentes y otros.

## I- 3 - ESTRUCTURA TERRITORIAL

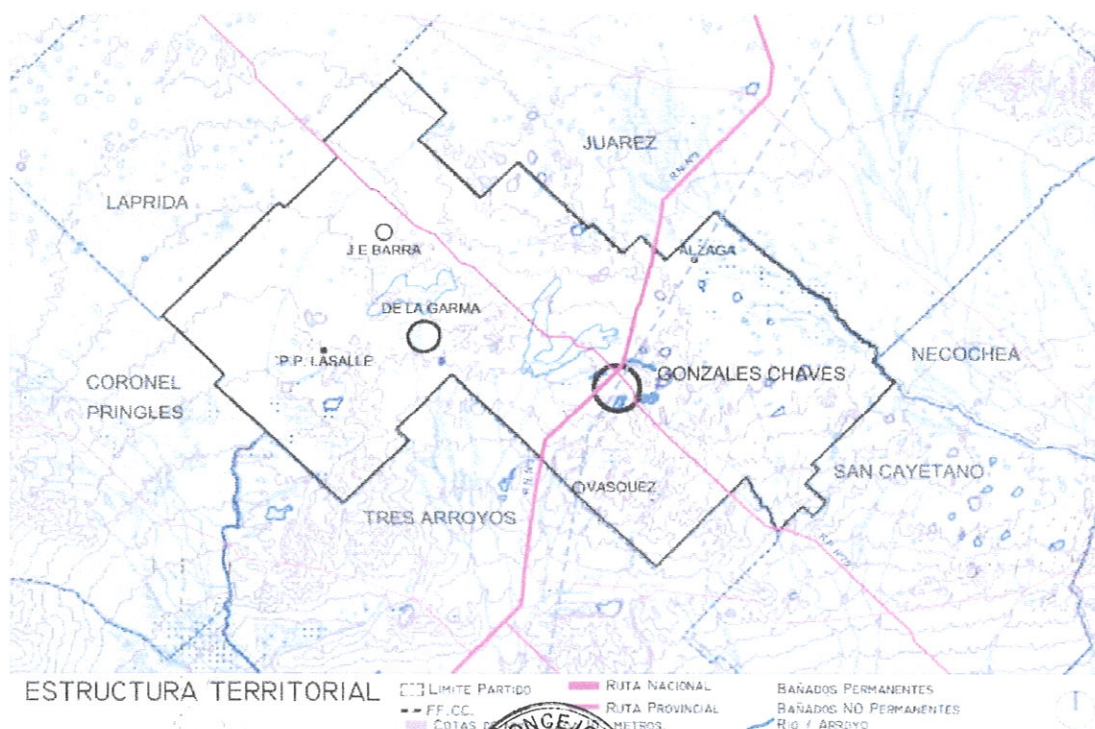


FIGURA I.6. Estructura Territorial. Elaboración propia

La estructura territorial del partido (Figura I.6) queda definida por distintas cuestiones centrales que surgen de la caracterización de la población, de la estructura de vínculos con la región y al interior del propio partido, de las actividades productivas asociadas con los asentamientos rurales y el apoyo como centros de servicios a los asentamientos urbanos y también del análisis del medio natural en general, teniendo en cuenta los cursos de agua y los niveles del suelo.

En cuanto a las características que otorgan las vías de comunicación y transporte se considera que el Partido de Adolfo Gonzales Chaves posee una muy buena accesibilidad en sentido norte-sur dado por la Ruta Nacional N°3 y en el sentido transversal este-oeste por la Ruta Provincial N°75, en cuya intersección de ambas rutas se encuentra ubicada la ciudad cabecera, mientras que la conectividad al interior del partido es indirecta.

El partido tiene en general una población estable, no se han registrados variables considerables en el volumen de la población. En cuanto a la distribución de la población, tiene una tasa de crecimiento baja que aumenta notablemente a partir de los 10 años, pero luego a partir de los 20 años vuelve a disminuir. A partir de los 30 años ya se mantiene una población bastante estable, comenzando a descender por envejecimiento de la población en general a partir de los 70 años.

El territorio calificado como espacio abierto y/o utilizado para actividades agropecuarias tiene una superficie de 362.605 hectáreas. De este total, casi el 90 % se utiliza para las actividades relacionadas a la agricultura y ganadería; predominando el uso agrícola por sobre el ganadero, pero no con grandes diferencias. El suelo presenta condiciones favorables para este desarrollo, y las condiciones climáticas acompañan el crecimiento de esta actividad.



## CAPÍTULO II

# LA LOCALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### INTRODUCCIÓN

Se presenta el análisis territorial en el cual se incluye el reconocimiento, descripción y evaluación de las principales variables que permiten la construcción de la estructura urbana de la ciudad de Adolfo Gonzáles Chaves.

Para su confección se utilizó información obtenida mediante la realización de relevamientos y también fuentes de información provista desde el ejecutivo municipal y organismos provinciales.

Las variables relevadas incluyeron los usos del suelo con el fin de identificar las actividades de cada parcela urbana ocupada (ya sean residenciales, comerciales, institucionales, productivas). Además el análisis del trazado, la ocupación parcelaria, la cobertura de servicios de infraestructura y del sistema vial.

Este procesamiento y síntesis de la información cartográfica se complementó con el aporte de la comunidad local mediante la realización y procesamiento de consultas y encuestas que se presenta en un apartado posterior.

## II. 1- LA CIUDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Se procedió a dividir la ciudad en cinco sectores de análisis, con el fin de facilitar la descripción y evaluación del estado actual de las variables involucradas en el análisis urbano. Ver **Plano 1.1**

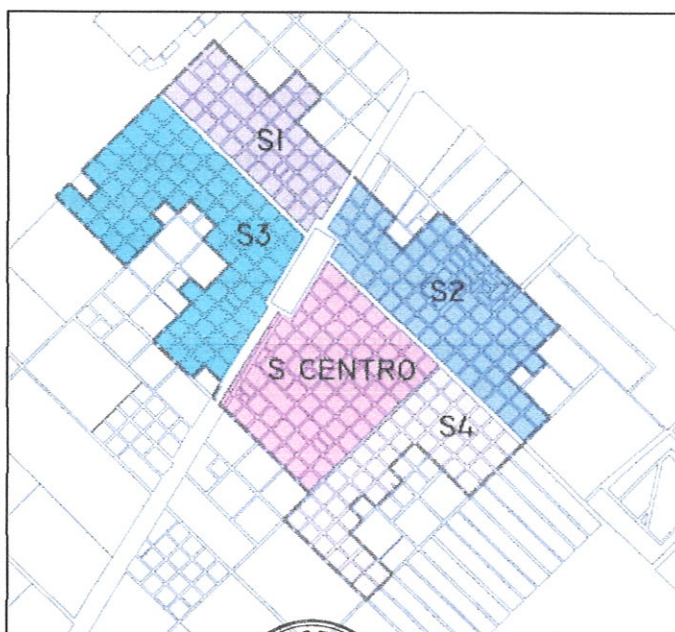


FIGURA 1.1. Sectores de Análisis  
Elaboración Propia.



## **II. 1.1 - MEDIO NATURAL EN EL ÁMBITO URBANO**

Se trata del estado actual de las condiciones del medio natural, considerando los cursos de agua (permanentes o no), las áreas anegables, el arbolado en el núcleo urbano de la ciudad y su entorno inmediato. Ver Plano 1.2

A partir del análisis de las curvas de nivel pueden verse dentro del área urbana dos sectores anegables que se corresponden con la cota de nivel inferior y con las parcelas vacantes dentro del límite urbano.

Una de estas áreas se localiza en el sector 3, en la zona comprendida entre las calles: general Rodríguez, Yapeyu y Brandsen, limitando con la Ruta Nacional N°3; mientras que la otra área anegable se ubica en el sector 4, en la zona comprendida entre las calles: Alvear, Martín M. de Güemes, calle sin nombre, limitando con la Avenida Independencia.

Por otro lado, en las imágenes satelitales analizadas no se observan importantes niveles de forestación en el espacio público urbano.

## **II. 1.2 - MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO**

### **II. 1.2.1 - Trazado urbano**

El núcleo urbano de la localidad de Adolfo González Chaves cuenta con un trazado fundacional, constituido por espacios amanzanados ortogonales conjugado con una trama de calles y avenidas. Esta trama se fracciona con el trazado ferroviario, dividiendo a la ciudad en dos sectores y generando, en algunas manzanas próximas al predio de la estación, dimensiones distintas al resto del trazado de la ciudad.

La traza del ferrocarril genera una fuerte barrera urbana, interrumpiendo la vinculación del sector 1 y 3 con los sectores 2,4 y centro. Por su parte, las principales avenidas estructuran el trazado regular de las manzanas.

En el sector 2 se observan manzanas de dimensiones inferiores al resto, las cuales coinciden con la ubicación de barrios de viviendas construidos por operatorias del estado. Esto también se da en algunas manzanas del sector 4, donde en los últimos años también se están desarrollando este tipo de viviendas.

Tanto en el sector 3 como en el sector 4 puede observarse manzanas subdivididas dentro de áreas anegables, principalmente en los límites perimetrales.

### **II. 1.2.2 Parcelamiento urbano**

A los efectos de analizar la composición del parcelamiento urbano de la ciudad, se han establecido tres rangos de superficie parcelaria; menores a 300 m<sup>2</sup>, entre 300 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup> y mayores a 600 m<sup>2</sup>. Se han analizado las parcelas correspondientes al límite urbano. Ver Plano 1.3

El sector centro cuenta con 1635 parcelas de las cuales se observa el predominio de las parcelas menores a 600 m<sup>2</sup>, cubriendo un 80% del total del sector. Lo mismo sucede en el sector 1 y 2, con un predominio del 95% y 85 % respectivamente de las parcelas menores a 600 m<sup>2</sup>. En el caso del sector 3, aumenta la cantidad de parcelas mayores a 600m<sup>2</sup>, llegando a un 39%, superando a las parcelas que tienen entre 300 y 600 m<sup>2</sup> (36%) y las menores a 300 m<sup>2</sup> (25%). Por último, el sector 4 muestra nuevamente el predominio de las parcelas entre 300 y 600 m<sup>2</sup> (47%) y en igual medida (26-27%) las parcelas fuera de ese rango.

CANTIDAD DE PARCELAS EN SECTORES							
SECTOR	PARCELAS MENOR A 300 M2		PARCELAS ENTRE 300 Y 600 M2		PARCELAS MAYOR A 600 M2		TOTAL SECTOR
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	
SECTOR CENTRO	652	39.88	659	40.31	324	19.82	1635
SECTOR 1	235	23.11	731	71.88	51	5.01	1017
SECTOR 2	605	39.26	703	45.62	233	15.12	1541
SECTOR 3	288	24.87	420	36.27	450	38.86	1158
SECTOR 4	107	25.48	197	46.90	116	27.62	420
<b>TOTAL</b>	<b>1887</b>	<b>32,7</b>	<b>2710</b>	<b>47,0</b>	<b>1174</b>	<b>20,3</b>	<b>5771</b>

CUADRO II.1. Cantidad de parcelas en sectores, por rango de superficies.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016.

A modo de síntesis, puede verse el predominio de las parcelas entre los 300 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> alcanzando un 47% del total. Le siguen las parcelas menores a 300 m<sup>2</sup> cubriendo casi un 33% y por último, con el 20% restante las parcelas mayores a 600 m<sup>2</sup>.

### II. 1.2.3 - Ocupación parcelaria


Se procedió a diferenciar gráficamente las parcelas ocupadas de las vacantes, según el relevamiento realizado. El resultado de dicha diferenciación permite distinguir el alto nivel de concentración en el sector central (ocupado un 90%) y niveles más bajos en el resto del área urbana (que varían del 46% al 73%). Ver Plano 1.4

La cuantificación realizada que se presenta en el siguiente cuadro, destaca que sobre un total de 6046 parcelas relevadas, 4085 de ellas (67,57%) se encuentran ocupadas y 1961 (32,43%) desocupadas.

OCUPACION PARCELARIA						
SECTOR	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS OCUPADAS		PARCELAS VACANTES	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1473	90,09	162	9,91
SECTOR 1	1017	100	520	51,13	497	48,87
SECTOR 2	1541	100	1125	73,00	416	27,00
SECTOR 3	1323	100	722	54,57	601	45,43
SECTOR 4	530	100	245	46,23	285	53,77
<b>TOTAL</b>	<b>6046</b>	<b>100</b>	<b>4085</b>	<b>67,57</b>	<b>1961</b>	<b>32,43</b>

CUADRO II.2. Ocupación parcelaria por sectores.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016.

  
 María Inés Romero  
 Secretaria H.C.D.  
 Adolfo G. Chaves



  
 ETHEL DÍAZ  
 PRESIDENTE H.C.D.  
 A.G. CHAVES



Para realizar un análisis más certero de la cantidad de parcelas vacantes disponibles, se procedió a descontar del anterior análisis las parcelas ubicadas en el área anegable. Se destaca que sobre el total de 5771 parcelas, 4078 de ellas (70,6%) están ocupadas y 1693 se encuentran desocupadas, completando casi un 30 % de parcelas disponibles.

OCUPACION PARCELARIA DESCONTANDO SECTORES ANEGABLES						
	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS OCUPADAS		PARCELAS VACANTES	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1473	90,09	162	9,91
SECTOR 1	1017	100	520	51,13	497	48,87
SECTOR 2	1541	100	1125	73,00	416	27,00
SECTOR 3	1158	100	721	62,26	437	37,74
SECTOR 4	420	100	239	56,90	181	43,10
TOTAL	5771	100	4078	70,66	1693	29,34

CUADRO II.3. Ocupación parcelaria por sectores, descontando sectores anegables.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016.

Un análisis más desagregado de la ocupación parcelaria que considera la división en sectores, nos permite observar que en el sector centro, de un total de 1635 parcelas, se cuenta con 1473 ocupadas, lo que representa el 90,09%, situación que refleja un importante grado de consolidación parcelaria. El total de parcelas vacantes no llega al 10%.

En el sector 1 y 3, pueden verse valores bajos de ocupación (entre el 51 y 55%) situación que refleja el bajo nivel de ocupación en el sector de acceso a la ciudad. En cuanto al sector 2, de 1541 parcelas, 1.125 se encuentran ocupadas, representando un 73% mientras que 416 (27%) son las parcelas vacantes. Por último, en el sector 4, están ocupadas 245 parcelas sobre un total de 530, lo que representa un 46,23% ocupado y 285 (53,77%) parcelas vacantes.

En síntesis, en la localidad de Gonzales Chaves, se puede verificar que el área altamente ocupada se materializa en el sector central, en el que la cobertura de servicios es mayor. Hacia el noreste, en correspondencia con el sector 2, se refleja el siguiente área de gran ocupación, con el 73%, en coincidencia con sectores solidificados debido a la generación de barrios sociales ya consolidados. En el sentido noroeste, en correspondencia con las zonas de acceso a la ciudad, en los sectores 1 y 3 se reflejan niveles bajos de ocupación, siendo áreas residenciales en vías de consolidación. Y por último, en el sector 4, sentido sureste, se puede identificar con reciente ocupación y tendencia de crecimiento hacia este sector.

	RELACION HAB/PARCELA	PARCELAS	POBLACION
PARC. OCUPADAS	2,31	4085	9437
PARC. TOTALES	2,31	6046	13966
PARC. TOTALES	2,31	5771	13331

CUADRO II.4. Estimación de la capacidad poblacional.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016.



Por último, se confrontan las cifras de parcelas ocupadas con el volumen poblacional de la localidad. A partir de ello, se establece un valor promedio de habitantes en parcelas ocupadas, lo que posteriormente fuera aplicado al total de parcelas hoy existentes a efectos de suponer una hipotética capacidad del área urbana.

En cuanto a las parcelas totales, se consideraron las dos variables: en principio el total de parcelas relevadas en el área urbana (6.046), y en segundo lugar, las parcelas dentro del área urbana, descontando las ubicadas en sectores anegables. Como se verifica en el cuadro 15, la población total podría llegar a 13.331 habitantes, lo que implicaría un incremento poblacional de 3.894 habitantes.

## II. 1.2.4 - Uso del suelo

El uso del suelo trata de la localización física de las actividades que se realizan en la ciudad y en su entorno inmediato.

Con el fin de representar la especialización de esta variable, se ha elaborado el plano 1.6 en el que se distingue la diferencial distribución espacial de los usos del suelo.

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

Se distingue el mismo en: unifamiliar, multifamiliar (en menor medida) y viviendas de interés social, es decir los barrios construidos con operatorias del estado, que se distribuyen principalmente en sentido noreste, en el sector 2. El resto se encuentran distribuidos en el sector 1, sector centro y los últimos, en el sector 4 que corresponde con las viviendas que faltan terminar.

En relación al resto de los usos relevados, la mayor diversidad se verifica en el sector central. Este se caracteriza por su polifuncionalidad ya que concentra actividades de diversos tipos. Se estructura en torno a la plaza 25 de Mayo, en la que se observa la localización de los edificios de oficinas administrativas públicas y privadas (el edificio municipal, bancos, y finanzas), los destinados a actividades educativas y culturales (escuelas) y una diversidad de usos comerciales.

En relación al comercio, la mayor concentración se registra en las calles céntricas en torno a la plaza 25 de mayo, principalmente sobre calle Juan Elicagaray y la Avenida San Martín.

Otro uso significativo lo constituyen los silos de almacenamiento de cereales, actualmente implantados en el predio del ferrocarril y alrededor de él.

En cuanto a los talleres, depósitos y galpones se encuentran distribuidos uniformemente en gran parte del área urbana.

El Parque industrial se localiza al sureste del área urbana, en un sector ubicado junto al Frigorífico y a la Planta transformadora de Energía. Estos dan hacia la Avenida San Martín, con acceso desde la Ruta Provincial Nº 75.

Sobre la Ruta Nacional Nº3 se localiza la fábrica de lácteos "La Chavense", pero no se destaca un frente urbano con actividades especiales hacia la ruta.

Además, cabe señalar que existe un número de usos denominados específicos, que corresponde a sitios de emplazamientos singulares, que demandan una localización particular. Entre ellos, podemos mencionar al cementerio municipal, ubicado en la prolongación de la calle Yapeyú hacia el suroeste de la ciudad. También, la planta de tratamiento de líquidos cloacales, ubicada en la intersección de las calles San Lorenzo y B. Irigoyen; y las Piletas de Decantación, ubicadas también sobre la calle Yapeyú, en sentido suroeste, al igual que el Cementerio.

Además, tanto dentro del área urbana como por fuera, pueden identificarse basurales, lugar de residuos sin tratamiento y algunos criaderos que generan usos ambientalmente conflictivos.

En cuanto a los espacios verdes libres y públicos, además de las plazas y el Parque Tantanakuy, la localidad cuenta con predios abiertos para usos deportivos y recreativos, destinados a clubes e instituciones sociales y culturales.

## II. 1.2.5 - Infraestructura de servicios

Se consideran las redes de servicios públicos referentes a alumbrado público, agua potable, desagües cloacales y pavimentos.

### - ALUMBRADO PÚBLICO

Según el relevamiento realizado, este servicio cubre prácticamente la totalidad del área urbana, con postes de luz en los sectores centrales y con postes colgantes hacia los bordes.

PARCELAS CON COBERTURA DE ALUMBRADO ELECTRICO						
SECTOR	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS CON SERVICIO		PARCELAS SIN SERVICIO	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1635	100,00	0	0,00
SECTOR 1	1017	100	840	82,60	177	17,40
SECTOR 2	1541	100	1365	88,58	176	11,42
SECTOR 3	1323	100	1059	80,05	264	19,95
SECTOR 4	530	100	387	73,02	143	26,98
TOTAL	6046	100	5286	87,43	760	12,57

CUADRO II.5. Parcelas con cobertura de alumbrado público.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016.

### - AGUA CORRIENTE

El área cubierta con red de agua potable abarca casi un 80% del total de las parcelas ubicadas dentro del sector analizado.

El sector centro presenta casi el 100% de las parcelas servidas, los sectores 1, 2 y 3 cuentan con  $\frac{3}{4}$  de las parcelas con servicio y el sector con menor parcelas provistas de red de agua es el 4 con un porcentaje de 60%.



PARCELAS CON COBERTURA DE AGUA CORRIENTE						
SECTOR	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS CON SERVICIO		PARCELAS SIN SERVICIO	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1630	99.69	5	0.31
SECTOR 1	1017	100	746	73.35	271	26.65
SECTOR 2	1541	100	1154	74.89	387	25.11
SECTOR 3	1323	100	979	74.00	344	26.00
SECTOR 4	530	100	315	59.43	215	40.57
TOTAL	6046	100	4824	79.79	1222	20.21

CUADRO II.6. Parcelas con cobertura de agua corriente.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016

#### - DESAGÜES CLOACALES

La cobertura del servicio cloacal llega a un total de 3013 parcelas, lo que significa casi un 50% del total. Dicho esto, la mitad de las parcelas no poseen este servicio.

Los áreas más deficitarias se encuentran en el sector 1, donde la cobertura no llega al 14% de las parcelas y en el sector 4 donde las parcelas abastecidas alcanzan casi el 30%. También el sector 3, tiene un promedio bajo(39,22%) de cobertura y solo el sector centro con un 78,04% y el sector 3 con 59,83% superan el promedio de mayores parcelas abastecidas que las que no tienen el servicio.

PARCELAS CON COBERTURA DE DESAGÜES CLOACALES						
SECTOR	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS CON SERVICIO		PARCELAS SIN SERVICIO	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1276	78.04	359	21.96
SECTOR 1	1017	100	141	13.86	876	86.14
SECTOR 2	1541	100	922	59.83	619	40.17
SECTOR 3	1323	100	519	39.23	804	60.77
SECTOR 4	530	100	155	29.25	375	70.75
TOTAL	6046	100	3013	49.83	3033	50.17

CUADRO II.7. Parcelas con cobertura de desagües cloacales.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016

#### -PAVIMENTO URBANO

Actualmente el pavimento cubre un total 2896 parcelas lo que representa casi un 58% respecto a un total de parcelas urbanas.

El sector con más calles pavimentadas en el centro y los que presentan mayores déficit son el sector 1 y 4.



PARCELAS CON COBERTURA DE PAVIMENTO						
SECTOR	TOTAL DE PARCELAS		PARCELAS CON SERVICIO		PARCELAS SIN SERVICIO	
	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%	CANTIDAD	%
SECTOR CENTRO	1635	100	1299	79,45	336	20,55
SECTOR 1	1017	100	188	18,49	829	81,51
SECTOR 2	1541	100	904	58,66	637	41,34
SECTOR 3	1323	100	419	31,67	904	68,33
SECTOR 4	530	100	86	16,23	444	83,77
TOTAL	6046	100	2896	47,90	3150	52,10

CUADRO II.8. Parcelas con cobertura de pavimento urbano.  
Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2016

#### - SÍNTESIS DE LOS SERVICIOS

Se confeccionó un plano síntesis (**Plano 1.7**) que surge de la espacialización y superposición de los servicios de desagües cloacales y pavimentos. Se excluyen del análisis los servicios del alumbrado público y agua corriente, ya que cubren la mayor cantidad de parcelas.

A partir de la superposición de dichos servicios, se establecen categorías según la cantidad de servicios existentes (desde la totalidad de ellos hasta ninguno).

En el mencionado plano, se puede apreciar claramente que el área de mayor cobertura de servicios se localiza en el sector central de la localidad, comprendiendo en gran parte el sector centro y parte del sector 2. Las áreas más deficitarias se corresponden con el sector 1 y 3, en correspondencia con toda la zona de acceso a la ciudad y, el sector 4, sentido sureste donde se evidencian las últimas tendencias de crecimiento de la ciudad. Se observa una gran diferencia entre los dos sectores divididos por las traza del ferrocarril.

#### II. 1.2.6 - Estructura circulatoria

Está definida por la ruta nacional N°3 y la ruta provincial N°75, por medio de las cuales se produce el acceso a la ciudad desde el interior de la provincia y desde la RMBA y, desde el sur y norte, respectivamente. (**Plano 1.8**)

La red circulatoria está estructurada en gran medida por las vías del ferrocarril y el predio correspondiente a la estación ubicada en el centro de la ciudad. A partir del núcleo se dispone una malla en cuadrícula, en correspondencia con el trazado regular, a partir de la cual se detecta una estructura de circulación primaria conformada por las avenidas (Av. Carricart, ingresando desde Ruta N°3, Av. Belgrano y J. D. Perón, bordeando la estación ferroviaria y Av. San Martín, que continúa hasta intersectar con la ruta Provincial N° 75)

La Avenida Rawson, ubicada al este de la planta urbana y que conecta la Av. San Martín con la Ruta Provincia N°75 es una arteria que presenta tránsito variado, ya que la utilizan los camiones de carga que se dirigen a los silos, balanza, depósitos.

El subsistema de vías intraurbanas está constituido por cuatro arterias que rodean la plaza central: las calles Juan Elicaragay y General Paz, perpendiculares a las vías del ferrocarril y las calles Bartolomé Mitre y Ana Elicagaray, paralelas a éstas y que conectan con la Av. San Martín.

### II. 1.3 - MARCO LEGAL

A los fines de la regulación del uso y ocupación del suelo del territorio municipal y de las localidades, el partido de Adolfo Gonzales Chaves cuenta con la Ordenanza n° 752 vigente desde el año 1979. A través de esta norma se establece la delimitación preliminar de áreas del Partido, en cumplimiento con lo establecido por la Ley De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo N° 8912/77.

La delimitación preliminar de áreas representa la primera etapa del Proceso de Ordenamiento definido por dicha ley provincial y define la clasificación del territorio municipal en áreas: Urbana, Complementaria y Rural.

El alcance de la ordenanza es de carácter preventivo y sólo se limita a cuestiones mínimas relativas al uso del suelo a nivel general. Al momento de la sanción respondió a un requerimiento específico que resultó en definir los límites de las áreas a partir de la consideración de las existencias en materia de subdivisión del suelo y prestación de servicios. A partir de ello, se establecen los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y la Densidad Poblacional Neta (Habitantes/Hectárea).

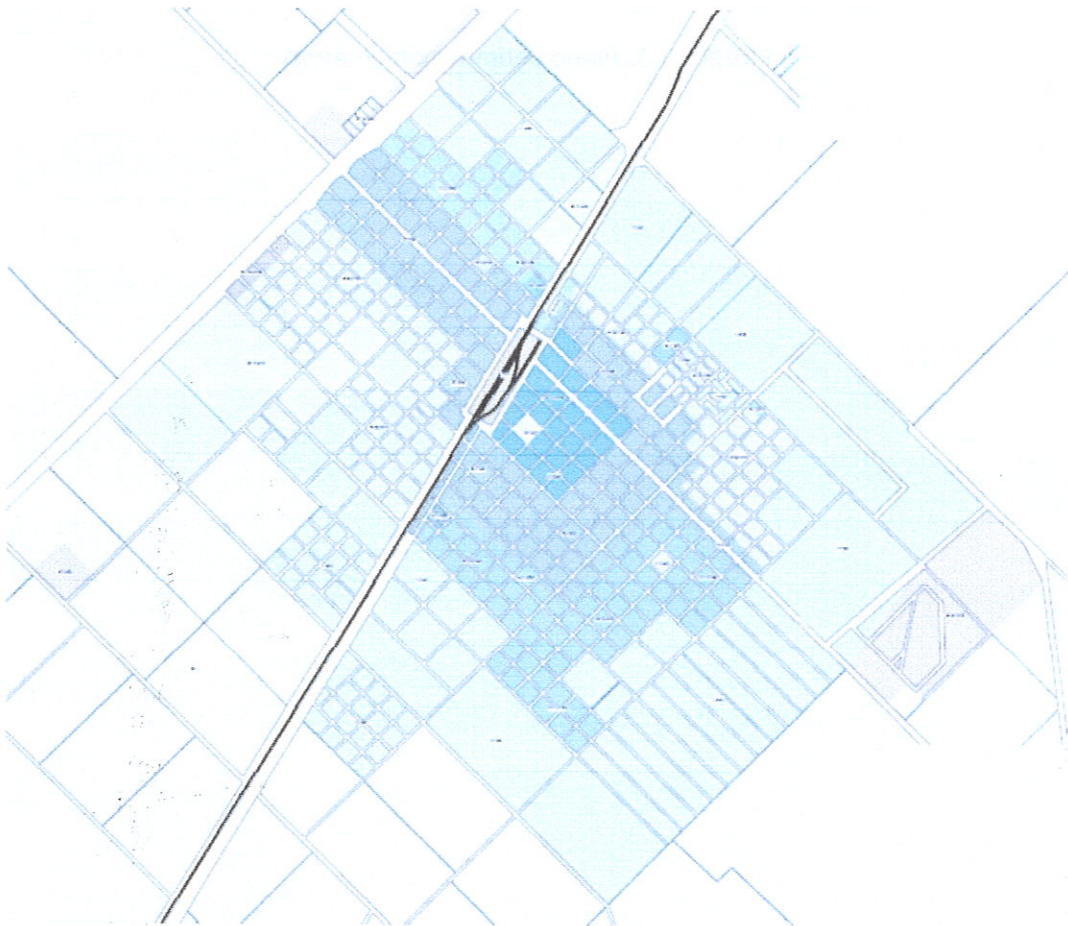


FIGURA II.2. Plano con zonificación de áreas.



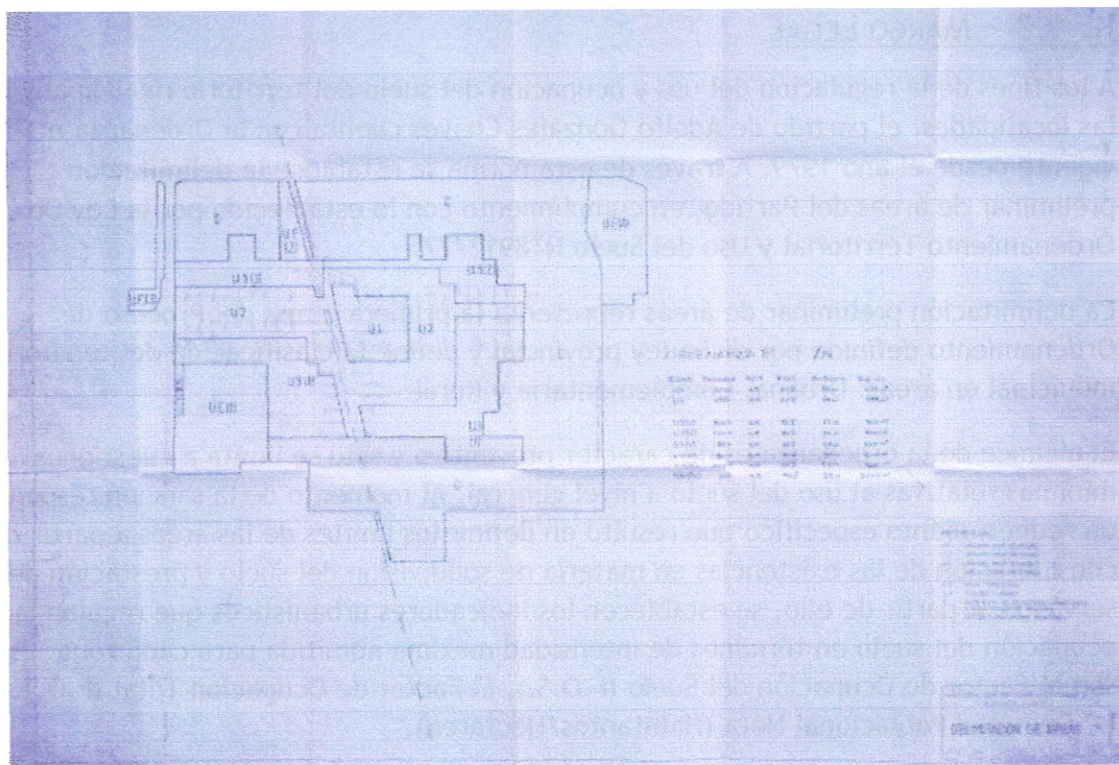


FIGURA II.3. Plano Delimitación de Áreas



## CAPÍTULO III

# LA LOCALIDAD DE DE LA GARMA

### III. 2- LA LOCALIDAD DE DE LA GARMA

De La Garma, junto con Juan E. Barra se localizan en el área este del partido de Adolfo Gonzales Chaves, por lo que están comunicados mediante la ruta provincial N° 75

#### III. 2.1 - MEDIO NATURAL

Se consideran los cursos de agua (permanentes o no), las áreas anegables, el arbolado en el núcleo urbano de la ciudad y su entorno inmediato. Ver **Plano 2.1**

En lo correspondiente al arbolado urbano, no se observan grandes niveles de forestación dentro del espacio urbano. Con respecto al análisis de las curvas de nivel, puede observarse que en toda el área urbana no existen grandes diferencias de niveles, pero si se encuentra limitada por el curso del "Arroyo Seco" que bordea toda el área urbana sobre el sector noroeste de la localidad.

#### III. 2.2 - MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO

##### III. 2.2.1 - Trazado urbano

La localidad de De La Garma cuenta con un trazado que se origina a partir de la estación del ferrocarril, donde el trazado ferroviario constituye uno de los límites de la localidad. El trazado está constituido por espacios amanzanados ortogonales y una trama de calles y avenidas.

En general, pueden observarse parcelas de dimensiones similares dentro de toda el área urbana, aunque hacia el sureste se observan manzanas de dimensiones inferiores, donde se localizan los barrios de viviendas construidos por operatorias del estado

El sector urbano atravesado por el arroyo mantiene la cuadrícula. Algunas de las manzanas atravesadas están subdivididas, de manera que no está identificado en el trazado el curso de agua.

##### III. 2.2.2 - Parcelamiento urbano

A los efectos de analizar la composición del parcelamiento urbano de la ciudad, se han establecido tres rangos de superficie parcelaria; menores a 300 m<sup>2</sup>, entre 300 m<sup>2</sup> y 600 m<sup>2</sup> y mayores a 600 m<sup>2</sup>. Se han analizado las parcelas correspondientes al límite urbano. Ver **Plano 2.2**

CANTIDAD DE PARCELAS EN SECTORES		
	Cantidad	%
PARCELAS MENORES A 300 M2	524	30.15
PARCELAS ENTRE 300 Y 600 M2	1142	65.71
PARCELAS MAYORES A 600 M2	72	4.14
<b>TOTAL</b>	<b>1738</b>	<b>100</b>

CUADRO II.9. Cantidad de parcelas en sectores, por rango de superficies.  
Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2018.

La cantidad total son 1738 parcelas en la Localidad. Se puede observar el predominio de las parcelas menores a 600 m2, cubriendo un 96 % del total del sector. Dentro de ellas, las parcelas entre 300m2 y 600m2 son las de mayor cantidad, llegando casi a un 66 % del total (1.142 parcelas) mientras que las parcelas menores a 300 m2 abarcan el 30% con un total de 524 parcelas. Por su parte, las parcelas mayores a 600 m2 son 72 en total, cubriendo apenas el 4% del total.

### III. 2.2.3 - Ocupación parcelaria

Según el relevamiento realizado, se procedió a diferenciar gráficamente las parcelas ocupadas de las vacantes. Se destaca que sobre un total de 1738 parcelas relevadas, 1034 de ellas (59,49%) se encuentran ocupadas y 704 (40,51%) desocupadas, según puede observarse en el siguiente cuadro.

OCUPACION PARCELARIA		
	Cantidad	%
PARCELAS OCUPADAS	1034	59.49
PARCELAS VACANTES	704	40.51
PARCELAS TOTALES	1738	100.00

CUADRO II.10. Ocupación parcelaria por sectores.  
Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2018.

Podemos verificar, tal como se observa en el **Plano 2.3**, que el sector del centro es donde se encuentran la mayor cantidad de parcelas ocupadas, en coincidencia con el sector donde la cobertura de servicios es mayor. Mientras que hacia los bordes del área



urbana, aumentan la cantidad de parcelas vacantes. También se observan parcelas vacantes en el sector atravesado por el arroyo. A fin de representar esta situación, se establece el porcentaje de parcelas ocupadas por manzana; distinguiendo por colores el grado de ocupación del área urbana, abarcando con colores más claros las parcelas con baja ocupación, y van aumentando hasta ocupar el total de la manzana con colores más fuertes. Ver **Plano 2.4**

Por último, se confrontan las cifras de parcelas ocupadas con el volumen poblacional de la localidad. A partir de ello, se establece un valor promedio de habitantes en parcelas ocupadas, lo que posteriormente fuera aplicado al total de parcelas hoy existentes a efectos de suponer una hipotética capacidad del área urbana.

Como se verifica en el siguiente cuadro, la población total podría llegar a 2.729 habitantes, siendo ese número de población que se podría albergar en las parcelas existentes; lo que implicaría un incremento poblacional de 1.104 habitantes. Es necesario señalar que será importante tener en cuenta el abastecimiento de la infraestructura de servicios y el uso restringido de las parcelas que están atravesadas por el curso de agua.

	RELACION	PARCELAS	POBLACION
PARC. OCUPADAS	1.57	1034	1625
PARC. TOTALES	1,57	1738	2729

CUADRO II.11. Estimación de la capacidad poblacional.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2018.

### III. 2.2.4 - Uso del suelo

A fin de representar la localización física de las distintas actividades que se realizan en la ciudad se ha elaborado el **Plano 2.5** que representa la distribución espacial de los usos del suelo.

El uso dominante en toda la planta urbana lo conforma el uso residencial, que se encuentra sobre todo en el sector centro y en el sector norte del área urbana. Dentro del mismo, se diferencia el uso residencial unifamiliar, en mayor medida y algunas viviendas de interés social que se distribuyen principalmente hacia el lado sur y hacia el lado suroeste, en coincidencia con las viviendas que faltan terminar; y otras, en menor cantidad, distribuidas de manera variable en toda la localidad.

En relación al resto de los usos relevados, la mayor diversidad se verifica en el sector central, estructurados en relación a la Plaza "Independencia" y a la Avenida Victor H. Barrera, eje estructurante de la ciudad. Se localizan actividades de diversos tipos, como son los edificios de oficinas administrativas privadas y públicas, los destinados a actividades educativas, culturales y recreativas como así también distintos tipos de locales comerciales.





En relación al comercio, la mayor concentración se registra en las calles estructurantes de la localidad, como son las Avenidas de ingreso: Av. Carricart y la Avenida principal: Av. H. Barrera.

En cuanto a los talleres, depósitos y galpones se encuentran distribuidos uniformemente en gran parte del área urbana.

En cuanto a los espacios verdes libres y públicos, además de la plaza principal, la localidad cuenta con predios abiertos para usos recreativos de uso libre y público.

Además, cabe señalar que existe un número de usos denominados específicos, que corresponde a sitios de emplazamientos singulares, que demandan una localización particular. Entre ellos, podemos mencionar al cementerio municipal, ubicado a 1,5 Km aproximados del área urbana, sobre la Ruta Provincial Nro 75, en sentido a la localidad de J. E. Barra. También, pueden identificarse algunos basurales y criaderos. Otros uso significativo lo constituyen los silos de almacenamiento de cereales, implantados tanto del área urbana como por fuera.

### III. 2.2.5 - Infraestructura de servicios

Se consideran las redes de servicios públicos referentes a alumbrado público, agua potable, pavimentos, cordón cuneta y gas. Es necesario destacar que si bien se han iniciado obras de construcción, ya sea de la planta depuradora, la bomba impulsora y la red domiciliaria, la localidad aún no cuenta con el servicio de desagües cloacales.

PARCELAS CON COBERTURAS DE SERVICIOS						
	TOTAL PARCELAS		PARCELAS CON SERVICIO		PARCELAS SIN SERVICIO	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
ALUMBRADO ELECTRICO	1738	100	1358	78.14	380	21.86
AGUA CORRIENTE	1738	100	1340	77.10	398	22.90
PAVIMENTO	1738	100	907	52.19	831	47.81
CORDON CUNETA	1738	100	1049	60.36	689	39.64
GAS	1738	100	1027	59.09	711	40.91

CUADRO II.12. Parcelas con cobertura de servicios.

Fuente: Elaboración propia con base en relevamiento año 2018

Según el relevamiento realizado, el Alumbrado Eléctrico y el Agua Corriente (**Plano 2.6a y Plano 2.6b respectivamente**) son los dos servicios con mayor cobertura, alzando casi un 80 % del total de las parcelas del área urbana. Con respecto al pavimento (**Plano 2.6c**) es el servicio de menor cobertura con respecto a los demás, alcanzando casi un 53 % del total, lo que significa que casi la mitad de las parcelas no poseen este servicio. En cuanto al Cordón Cuneta (**Plano 2.6d**) y el servicio del Gas (**Plano 2.6e**) llegan a cubrir un 60 % cada uno de las parcelas ubicadas dentro del área urbana.

Según el análisis que surge de la especialización y superposición de los servicios, puede apreciarse que el área de mayor cobertura se localiza en el sector central de la localidad, en relación a los ejes dados por las Avenidas Víctor H. Barrera y Av. San

Martín y Av. Carricart respectivamente. Los sectores más deficitarios se corresponden con el sector sureste de la localidad, y también, con el sector oeste de la ciudad, en la zona próxima al curso del Arroyo. Los sectores con los dos servicios de agua corriente y alumbrado eléctrico abarcan casi toda la totalidad de las parcelas que están ocupadas, mientras que hacia el sector próximo al Arroyo, existen parcelas ocupadas que no tienen la cobertura del total de los servicios.

### III. 2.2.6 - Estructura circulatoria


La red circulatoria está estructurada en torno a la Ruta Provincial N°75, que es por medio de la cual se encuentra el acceso a la ciudad, y está vinculada al predio de la estación del ferrocarril. Ver Plano 2.7

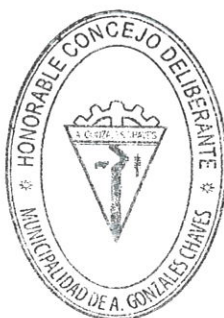
En correspondencia con el trazado regular de la localidad, se dispone una malla en cuadrícula, en las cuales las avenidas constituyen los ejes principales de la ciudad. En primer lugar, la Avenida San Martín y Avenida Carricart, son las que permiten el acceso a la ciudad desde la ruta y las que conforman la circulación en torno al predio del ferrocarril. También, la Avenida V. H. Barrera, ubicada en el centro de la trama urbana, constituye la principal vía de acceso y conexión con los distintos sectores de la localidad. Por último, el subsistema de calles intraurbanas lo componen la Avenida 9 de Julio, ubicada junto a la Plaza central, y perpendicular a ésta, las calles Maza y Rodríguez, que están paralelas a la avenida principal, de manera que generan el circuito de la ciudad, hasta conectar con el predio del ferrocarril, es decir, con la avenida de acceso.


### III. 3- MARCO LEGAL

A los fines de la regulación del uso y ocupación del suelo del territorio municipal y de las localidades, el partido de Adolfo Gonzales Chaves cuenta con la Ordenanza n° 752 vigente desde el año 1979. A través de esta norma se establece la delimitación preliminar de áreas del Partido, en cumplimiento con lo establecido por la Ley De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo N° 8912/77.

La delimitación preliminar de áreas representa la primera etapa del Proceso de Ordenamiento definido por dicha ley provincial y define la clasificación del territorio municipal en áreas: Urbana, Complementaria y Rural.

  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



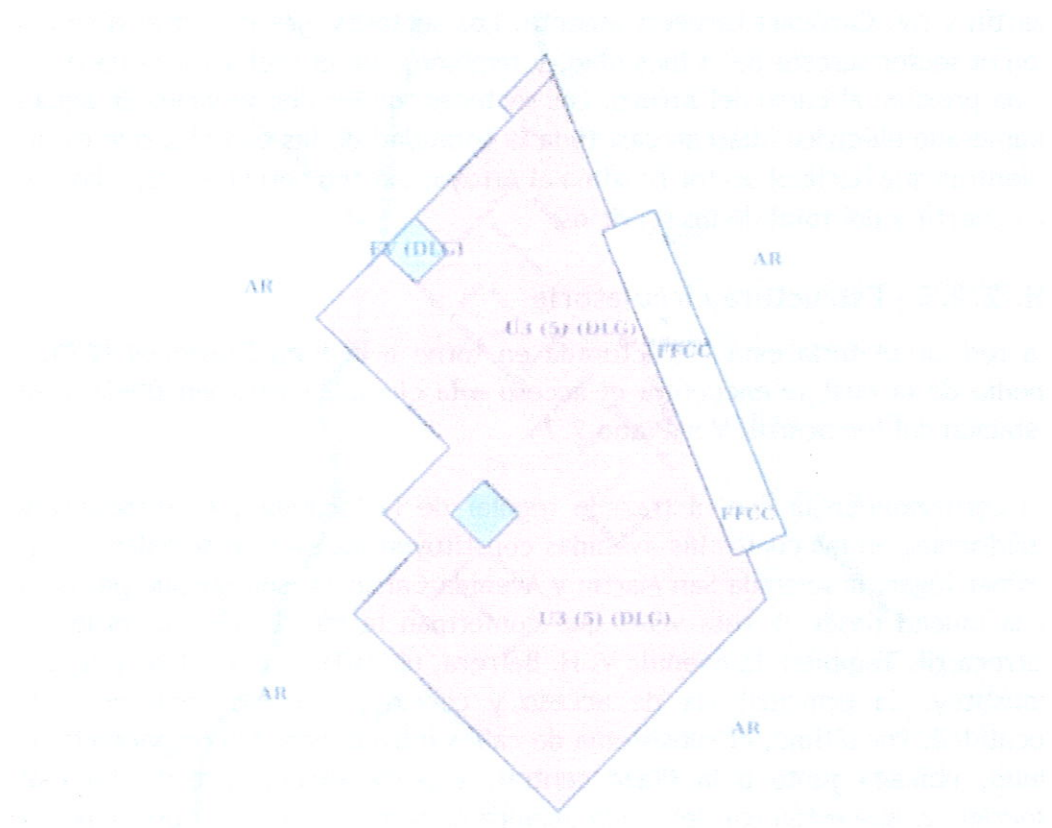


FIGURA II.4. Plano con zonificación de áreas De La Garma.

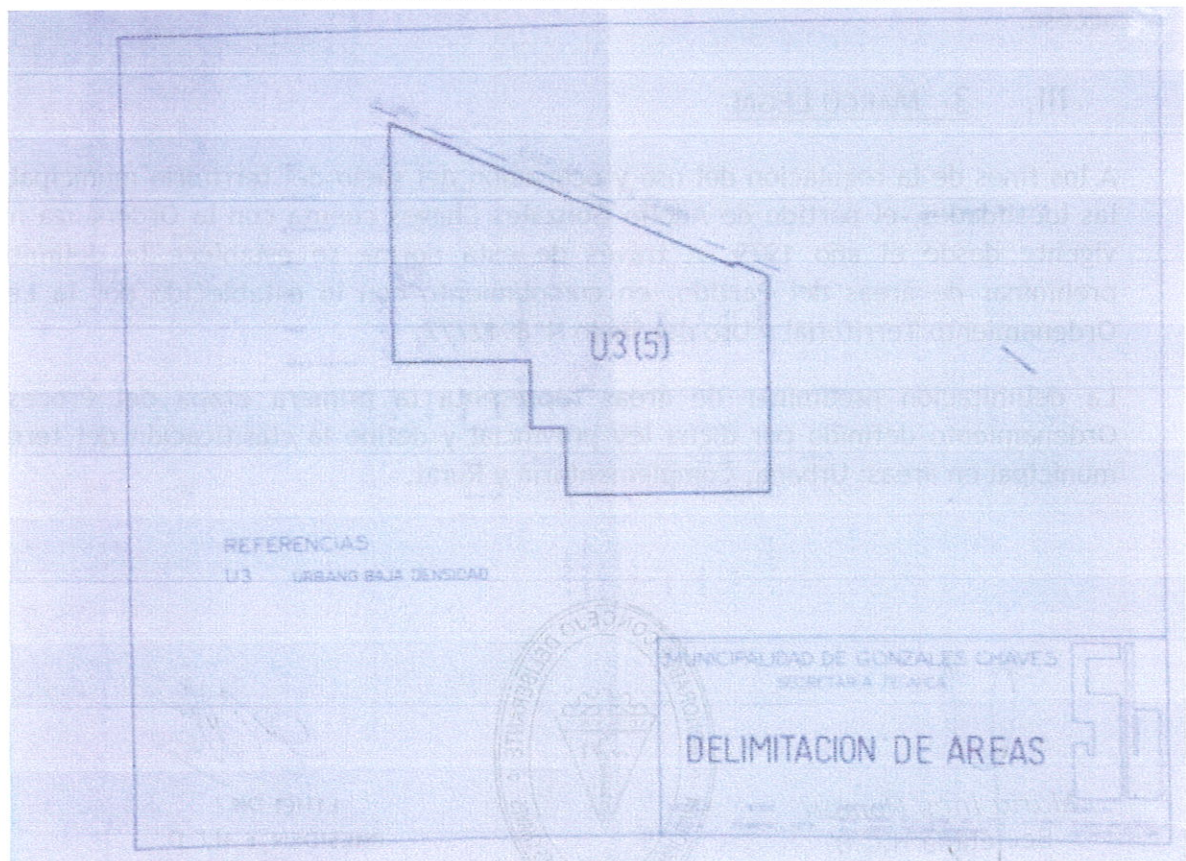


FIGURA II.5. Plano Delimitación de Áreas De La Garma

## CAPÍTULO IV

# INSTANCIAS PARTICIPATIVAS

### INTRODUCCIÓN

Durante la fase de elaboración del diagnóstico, se realizaron varias instancias participativas con la intención de convocar a la comunidad a que participe en la construcción de esta etapa del Plan y exponga sus opiniones acerca de los problemas de la ciudad y las limitaciones, como así también, que se discutan ideas y se identifique las cuestiones positivas a destacar y promover para el desarrollo urbano.

En este marco, la convocatoria a la comunidad para participar en la construcción de la fase diagnóstica se instrumentó con distintas herramientas, estructuradas en tres instancias:

- Encuestas a la comunidad, en formato papel distribuidas a través de los establecimientos educativos, a los fines de acceder a la mayor cantidad de familias;
- Audiencia Pública, con la presentación del diagnóstico elaborado por el equipo técnico para dar a conocer los avances alcanzados y;
- Taller de Diagnóstico, al que se convocó a los representantes de las instituciones, los funcionarios municipales, profesionales y comunidad en general con la intención de revisar, discutir y complementar los avances presentados en la audiencia pública precedente.

### IV.1. ENCUESTAS A LA COMUNIDAD - ADOLFO GONZALES CHAVES

Aquí se expone una síntesis de los resultados de las encuestas entregadas a la población en Octubre de 2016 como una de las instancias participativas en la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano de Gonzáles Chaves. La totalidad del análisis se puede encontrar en el Anexo I.

Las encuestas llegaron a la comunidad mediante las instituciones educativas y se devolvieron un total de 736 encuestas respondidas de forma anónima.

La encuesta buscó recoger las percepciones de la población acerca de la Relación político-administrativa, los Sectores económicos-productivos, la Infraestructura y los servicios urbanos, el Patrimonio social y cultural y los principales Problemas de Tierra y Vivienda.

En forma sintética éstas son las conclusiones más significativas que se obtuvieron mediante la instancia participativa de encuestas:

- Para los chavenses la Seguridad y la Tranquilidad son las características más relevantes de su localidad. Además la Solidaridad/Idiosincrasia pueden ser “causas” probables de las sensaciones de tranquilidad y la seguridad con las que

45

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*E. Pollo*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



se vive en Gonzáles Chaves. El Vuelo a Vela es, según ésta y otras varias preguntas, una característica de la localidad reconocida por gran parte de la población. Estas son las características que conforman el patrimonio social y cultural de la ciudad según sus vecinos.

- Al indagar sobre las relaciones y dependencias que existen entre Gonzáles Chaves y las localidades más cercanas la intensidad de la dependencia con la ciudad de Tres Arroyos se presentó por sobre las demás categóricamente y las COMPRAS y la ATENCIÓN MÉDICA son las razones principales que explicó la población para acercarse. Asimismo es notable el interés de la población en visitar las localidades mencionadas con propósito de “Paseo”, sobre todo con la ciudad de Necochea pero también con Laprida, San Cayetano y Benito Juárez.
- En cuanto a la dimensión productiva La Pequeña y la Mediana Industria son los sectores donde se sitúa el mayor interés de la población para potenciar y al mismo nivel se encuentra la Actividad Turística y los Servicios.
- Tanto los Basurales como los Predios Baldíos y las Casas abandonadas son las problemáticas subrayadas por la población como actividades que generan mayores molestias en la ciudad. En torno a estas problemáticas no existen diferencias significativas entre las zonas afectadas ya que se perciben con la misma intensidad en todas las zonas encuestadas.
- El manejo irresponsable de motos, bicicletas y automóviles conglomeran el mayor problema de tránsito. La falta de estacionamiento de camiones, lo cual genera la circulación de camiones y maquinarias en la planta urbana, son los siguientes problemas en orden de importancia.
- El “Mantenimiento de las calles”, la “Ampliación y mejoramiento de la red de gas” y la “Ampliación y mejoramiento de los desagües cloacales” son considerados como los Servicios Públicos que deberían mejorar según la mayoría de la población encuestada. En segundo lugar se encuentran, ambos con un 10%, los servicios de “Barrido y limpieza” y los “Pavimentos”.
- Parque, plazas y centros de salud son considerados como los espacios públicos que deben ser considerados en primera instancia al momento de realizar mejoras. Los espacios deportivos y centros culturales les siguen en importancia.
- Por otra parte la dimensión patrimonial se indagó desde los espacios y edificios históricos que la gente desea proteger. Aquí se dio cuenta de una heterogeneidad en las percepciones de los ciudadanos, es decir, no hay lugares icónicos que sobresalgan por sobre otros de manera significativa sino que se deja ver el interés de la población por el mantenimiento de una serie de espacios y edificios. El Vuelo a Vela supera por mucho a los demás hechos culturales que identifican al partido. Asimismo el 68% del total representa lo que podría denominarse “Deportes en General” y nuclea el Vuelo a Vela así como la Pelota Paleta y el Automovilismo como identitarios de Gonzáles Chaves.
- Los “Alquileres a valores elevados” y las “Viviendas en venta a niveles elevados” son considerados los mayores Problemas de Tierra y Vivienda. Asimismo la falta de viviendas en alquiler, siguiente en orden de importancia, puede pensarse

como una de las causas de la elevación de los precios en los alquileres disponibles.

- Por último se le dio lugar a la población para que expusiera acerca de aquellas acciones que veían como necesarias llevar a cabo para mejorar la calidad de vida de la población en general. Claramente ésta reflejó una vasta diversidad de intereses y una serie interminable de ideas/proyectos que vale la pena tener en cuenta para su uso posterior como banco de propuestas para el Municipio. Las mismas se encuentran enumeradas en el Anexo II. Asimismo tanto la Construcción de Viviendas y la finalización de las obras de vivienda social y la necesidad de más fuentes laborales nucleaban casi el 40% de las acciones que la población encuestada tuvo en mente al momento de responder. De manera consecutiva se posicionaron la necesidad de más empleo, más industrias y la extensión de la red de pavimentos.

## IV.2. PRESENTACIÓN PÚBLICA DEL DIAGNÓSTICO

Fecha: Viernes 28 de Abril de 2017

Lugar: Centro de Integración Comunitaria de la localidad de A. Gonzales Chaves

Horario: 9:00 a 11:00 hs.

Exposición de la Presentación: Arq. Cecilia Godoy (contratada por el Municipio para la elaboración del Plan), Lic. Teresita Isla y Arq. Evangelina Velazco.

Asistentes: Intendente Abog. Eduardo Marcelo Santillán, Secretario de Obras Públicas Ing. José Luis Arévalo, Concejales y funcionarios municipales, profesionales, representantes de instituciones, periodistas de los medios locales y comunidad en general.

Se realizó la presentación de los resultados obtenidos del Diagnóstico urbano, organizado en tres partes. En la primera, se desarrollaron los contenidos referidos a la inserción de la ciudad en el contexto regional y del partido y el análisis de las componentes del medio natural, socio-económico y construido. A continuación se presentaron los resultados de las encuestas realizadas a la población durante los últimos meses del año 2016. Por último, se expuso la síntesis del diagnóstico a partir de la explicación de la Estructura Física que representa el modelo actual de la ciudad y la identificación de los conflictos o principales problemáticas, las potencialidades y las tendencias.

Al finalizar se reiteró la invitación a participar en el Taller organizado para la jornada vespertina, con la intención de discutir y revisar los contenidos presentados.





### IV.3. TALLER PARTICIPATIVO DE DIAGNÓSTICO

Fecha: Viernes 28 de Abril de 2017

Lugar: Centro de Integración Comunitaria de la localidad de A. Gonzales Chaves

Horario: 17 a 20 hs.

Coordinación del Taller: Lic. Teresita Isla (coordinación general) Arq. Cecilia Godoy y Arq. Evangelina Velazco (coordinación de las mesas de trabajo).

Participantes: María Mónica Gigampa (Concejal); Cristina Suarez (Área Legal Municipio); Fabiana Paradisi (Dirección de Salud); Fernando Melo (Hospital); Sandra Zoppo (Concejal UV); Fabiana Marinetti (Secretaria EEST N°1 - Colectivo Feminista); Diego Gonzalez (Presidente del Concejo Deliberante); Jose Luis Arévalo (Secretario de Obras y Servicios Públicos); Eduardo Raul Gargano (Concejal FPV); Danilo Maria (Independiente - Empleo Municipal); Camilo Rivero (ConSoPa - Construcción Social Participativa); Adolfo Brito (Concejal ConSoPa); María Paz Moler (Independiente); Leandro Gonzalez (Empleado Municipal); Norma Beatriz Pueblos (Independiente); Cesar Solfa (Independiente - Ingeniero); Alejandro García (Independiente - Arquitecto); Gabriel Trik (Independiente); Mariana Albertsen (Empleada Municipal).



## PROPUESTA Y METODOLOGÍA

La propuesta del taller era atravesar 3 etapas/preguntas donde se recuperaran las percepciones de los presentes en relación a la ciudad: “¿Qué ciudad tenemos?”, “¿Cómo se encuentra?”, “¿Qué ciudad queremos?”.

La dinámica comenzó dividiendo a los presentes en 3 grupos de 6 ó 7 personas cada uno. Lo primero que se les solicitó fue la revisión de los Planos de Estructura y de Valoración presentados con antelación para que se complementaran con características descriptivas faltantes en el primero y cuestiones positivas y negativas de la ciudad en el segundo.

Una vez intervenidos los planos se les requirió que, utilizando una serie de Cuadros-problemas y Círculos-potencialidades, se pondere en un cuadro cuáles son las principales problemáticas y cómo se relacionan con las características positivas de la ciudad.

Por último se les solicitó que expongan en plenario con los otros grupos lo repasado al interior de cada grupo teniendo en cuenta una serie de soluciones, ideas o proyectos frente a las necesidades antes postuladas.



## RESULTADOS

En la primera etapa de revisión de Planos Síntesis de Diagnóstico, donde se trataba de descubrir “¿qué ciudad tenemos?”, se observaron en particular, el plano de Estructura Física -que expresa el modelo actual de la ciudad a partir de la descripción de los elementos estructurantes de la configuración urbana- y el plano de Valoración en el que se identificaron los principales conflictos, tendencias y potencialidades. De aquí surgió que ninguno de los planos de estructura física presentados en la discusión en las mesas había sufrido cambios ni agregaciones significativas. Entre las pocas cosas que se sumaron y que no se habían tenido en cuenta antes se encuentran algunos bajos y humedales, cruces peatonales en el predio de la estación de Ferrocarril y depósitos de agroquímicos abandonados en el área urbana.

En cuanto al plano de valoración se puede decir que las apreciaciones realizadas sobre la ciudad eran correctas según los presentes y no se generaron polémicas al respecto. Sin embargo, se sumaron algunas características positivas y potencialidades así como



varias cuestiones negativas que escaparon al análisis urbanístico realizado por el equipo técnico con anterioridad.

Una vez revisados los planos síntesis del diagnóstico, los vecinos y vecinas presentes trabajaron con los problemas principales de la ciudad y confeccionaron cuadros con aquellas problemáticas que surgieron en el diagnóstico elaborado, complementadas en el transcurso del taller, para luego ordenarlos en forma decreciente de importancia y urgencia.

De esta actividad se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La principal preocupación de la población que participó del taller es el “Crecimiento de la ciudad sin cobertura total de servicios”. Bajo esta problemática se enmarcan la falta de tendido de alguno de los servicios así como la falta de conexión final de la vivienda al tendido (relacionado con el desembolso económico que aquello significa para los vecinos). Las principales quejas se relacionan con la limitación del tendido cloacal y el bajo porcentaje de conexiones de hogares al tendido, la limitación del tendido de pavimento y de gas. Asimismo, la capacidad del gasoducto que ingresa a la ciudad se encuentra actualmente al límite de la capacidad de uso máximo lo cual significa que hasta que no se realicen las obras y la empresa prestadora (Camuzzi) apruebe una mayor entrada no se podrán aprobar nuevas conexiones a hogares.
- La “Fragmentación socio-espacial de sectores urbanos”, en principio relacionada únicamente con el predio que ocupa la estación de ferrocarril, debe pensarse como una consecuencia de un conjunto de características del crecimiento de la ciudad en sí. Por un lado, en el sector de acceso a la ciudad, es decir el más cercano a la RNN°3, el tendido de los servicios públicos es más limitado (extensión limitada de tendido de cloacas, gas y pavimento, falta significativa de conexiones al tendido cloacal) en consecuencia se concentran un menor número de parcelas habitadas, menor cantidad de espacios verdes, instituciones educativas y de salud, así como comercios, oficinas de la administración pública y financiera, en relación a la Zona Céntrica y consolidada. Por otro lado, el espacio del ferrocarril con una serie de características que presenta en la actualidad (ubicación, estado de abandono, pocos pasos a nivel, ocupado por galpones y silos) se presentó en reiteradas oportunidades en la conversación desde las problemáticas que presenta como por las ideas y proyectos para su futuro. Según lo planteado se ha intentado darle uso al predio mediante una *serie de instalaciones como juegos de plaza y un anfiteatro pero no resultan soluciones integrales a ésta segregación urbana y social que mantiene su crecimiento a través del tiempo y pareciera uno de los temas que más preocupa a la población.*
- Cabe destacar que el “Abandono del predio del ferrocarril” surge como una problemática en sí que es relacionada por la población con otras cuestiones como la fragmentación de los sectores urbanos, el uso incompatible de espacios y edificios y la falta de espacios de esparcimiento entre otras cuestiones, por lo que se puede definir como un nodo problemático con su contracara de plena potencialidad para su explotación.

- La “Dificultad de acceso a la tierra y vivienda” es otra de las principales preocupaciones de los vecinos. Las principales razones de esta dificultad vienen dadas por los precios elevados de las viviendas y de los lotes en zonas consolidadas y por la falta de servicios en lotes en zonas en vías de consolidación. Asimismo se lo relacionó fuertemente con la presencia del barrio de viviendas sin terminar. La necesidad de viviendas y la imposibilidad de ocupar aquellas que se realizaron con propósitos sociales genera una contradicción que afecta la visión de los vecinos en relación a las acciones para paliar la necesidad habitacional en vistas de mejorar la calidad de vida de la comunidad. De todas formas en el desarrollo del taller los vecinos dieron cuenta de que el abandono de la ejecución del barrio se visualiza como algo insalvable.
- El tema de las “Viviendas desocupadas y lotes vacantes en área urbana consolidada” se trató de forma separada por los vecinos presentes ya que por un lado existe una preocupación por las casas en la zonas céntrica en estado de abandono (problemas de sucesión, precios elevados) mientras que por el otro la preocupación más fuerte se encuentra sobre el barrio de viviendas sin terminar. Asimismo, los terrenos baldíos se presentan como una problemática tanto por las consecuencias que presentan aquellos que están abandonados y descuidados así como por su utilización creciente para instalar galpones para el depósito de maquinarias y camiones.
- Por otro lado, la problemática de “Usos molestos e incompatibles” se relaciona principalmente con los edificios implantados en el predio del ferrocarril, y la barrera física que genera, por un lado y por otro por las obras y edificaciones construidas y en ejecución sin control municipal. Asimismo, surgió la presencia de chatarrerías y basurales como molestias importantes dentro del área residencial.
- En cuanto al SIP (Sector Industrial Planificado) se conversaron varias cuestiones sobre todo acerca de las limitaciones espaciales que presenta. La zona residencial y los bajos que lo rodean generan una restricción en el desarrollo futuro del sector por lo que los vecinos insisten en la necesidad de mudarlo. Además el SIP se encuentra actualmente implantado en un predio utilizado para la disposición de residuos sólidos urbanos, cuestión que dificulta y limita la capacidad de soporte para la localización de grandes instalaciones industriales.
- Entre el conjunto de problemáticas que menor urgencia presentan para la población se encuentra el “Acceso a la ciudad”, es decir la necesidad de realizar mejoras sobre la Av. Carricart. Según la visión de los vecinos presentes hay una necesidad de mejorar este acceso en aspecto, mobiliario urbano y uso por tratarse de la primera imagen de la ciudad ante aquel que ingresa a la misma. Esta imagen que se presenta a la población puede relacionarse con el la situación general de la ciudad en la zona “detrás” de la estación de ferrocarril la cual la aleja de la zona consolidada.
- La Terminal de Ómnibus surgió durante la dinámica como un eje de debate común en la cotidianidad de la ciudad. La discusión se generó en torno a la ubicación (“¿está bien ubicada?”, “¿debería acercarse a la ruta para que ingresen



más servicios?”) y al estado (mejorar el edificio actual o construir uno nuevo). No surgieron proyectos específicos acerca del destino de la misma.

- La “Falta de forestación en el área urbana” emerge en el desarrollo del taller como un problema menor pero necesario para pensar a futuro la ciudad deseada con más espacios verdes, mayor forestación de los existentes y forestación en la trama urbana en general.
- El camino de “Acceso al cementerio” al no estar pavimentado aparece como una vía con dificultad para circular. Se destacó su importancia porque en la actualidad se utiliza para el tránsito rural pero se destaca como alternativa de conexión interna de la ciudad con el cementerio sin requerir el uso de la RNN° 3.
- La situación del Frigorífico también fue resaltada por unanimidad por no realizar tratamiento de sus residuos contaminando los alrededores.
- De la misma manera la inactividad de la planta de tratamientos de residuos provoca la generación de un basurero a cielo abierto lo cual fue una preocupación de los presentes.
- Por otra parte la altura de algunas calles se ha elevado por el entoscamiento de las mismas lo que genera anegamientos en las viviendas adyacentes a éstas.
- Por último se ubicó el “Déficit de equipamiento y espacios verdes” como una problemática a solucionar. Si bien, de forma uniforme, se escogió en último lugar en orden de prioridad, sobre este punto se puede destacar la cantidad de proyectos y soluciones que surgieron en el desarrollo del taller. La falta de espacios de recreación y paseo dentro de la ciudad ocupó un espacio importante del debate al interior de los grupos. Cada lugar de recreación y esparcimiento dentro de Chaves tiene, según sus habitantes, algún problema de desarrollo y utilización: Laguna El Pingüino se encuentra rodeada por campos privados que en el transcurso de los años han cerrado el acceso público y en la actualidad sólo se puede ingresar por dos de ellos; la Laguna Pata Larga necesita movimiento de suelo y realizar un cuidado constante evitando el volcado de residuos cloacales; Aeroclub.

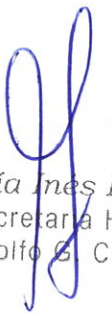
En cuanto a las potencialidades de la ciudad la población presente las enumeró destacando algunos proyectos y posibilidades de las mismas:

En cuanto a las características positivas de la ciudad, la población presente las enumeró destacando algunos sectores con potencial para el desarrollo de proyectos y las posibilidades de las mismas:


- De manera uniforme se destacó la existencia de una zona privilegiada en cuanto a su ubicación geográfica y accesibilidad, en la intersección de la Ruta Nacional N° 3 y la Ruta Provincial N° 75, y colindante con las vías del Ferrocarril, donde ubicar una posible Nueva Zona Industrial con ventajas de accesibilidad e infraestructura respecto al actual SIP;
- Asimismo se tuvieron en cuenta una serie de zonas valoradas por sus recursos naturales y como potenciales espacios recreativos: la Laguna El Pingüino como

espacio para promover el deporte náutico mediante alguna de las entradas privadas (Convenio Municipio - Privado); la Laguna Pata Larga para ser aprovechada como un área de esparcimiento; el Aeródromo "Otto Ballod" con la posibilidad de aprovecharlo como balneario público (proyecto de la gestión municipal en curso); la Pista de Automovilismo y Motociclismo; y los edificios del Predio del Ferrocarril que a partir de su intervención se generen sitios de interés cultural y de participación comunitaria. A la vez, se identificaron circuitos deportivos, turísticos y recreativos para potenciar y articular con los espacios naturales antes mencionados y los patrimonios culturales existentes (Museo, Centro Teatral Vásquez) así como las tantas instituciones deportivas de la ciudad (Club de Pelota, Velódromo, pesca, Aeródromo, Autódromo, boxeo) por las cuales realizar un circuito aeróbico y de ciclismo que se practican cada vez de manera más frecuente en la actualidad;

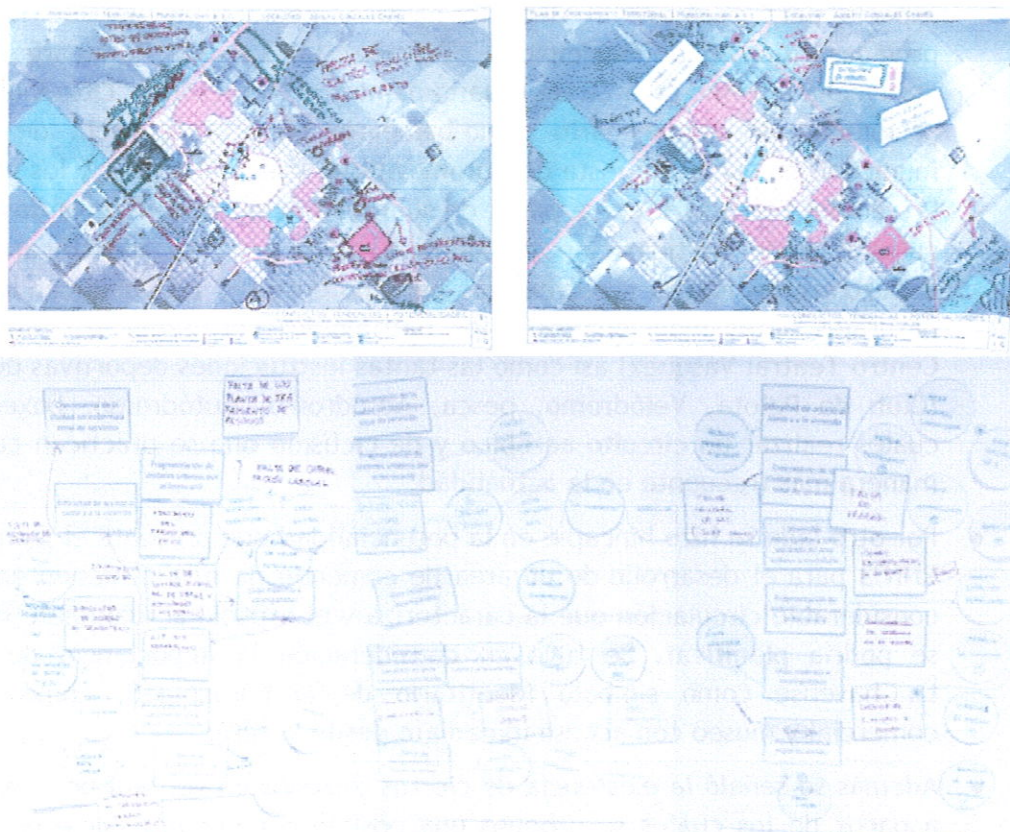
- Por otro lado se hizo hincapié en la potencialidad que presenta el frente sobre la RNN°3 para el desarrollo de un área de comercio de ruta teniendo en cuenta la considerable circulación que la caracteriza y el espacio actualmente libre donde se podría planificar. Se tuvo en consideración la importancia de la Fábrica La Chavense como símbolo identitario de la comunidad, como instalación comercial y museo con acceso inmediato desde la ruta;
- Además se señaló la existencia de ciertos terrenos en venta a precios accesibles a partir de los cuales se propuso una posible compra por parte del municipio para el desarrollo de nuevos barrios de vivienda social;
- Por último, se identificó como positiva la posibilidad de conexión de la Av. Carricart con la Av. San Martín, a través de un paso a nivel, a los fines de mejorar la articulación entre sectores y dinamizar el acceso de la ciudad con su puesta en valor.

  
 María Inés Romero  
 Secretaria H.C.D.  
 Adolfo G. Chaves



  
 ETHEL DÍAZ  
 PRESIDENTE H.C.D.  
 A.G. CHAVES





#### IV.4. ENCUESTAS A LA COMUNIDAD - DE LA GARMA


Las encuestas llegaron a la comunidad mediante las instituciones educativas y se devolvieron un total de 61 encuestas respondidas de forma anónima.

En forma sintética éstas son las conclusiones más significativas que se obtuvieron:


- La Tranquilidad es la característica más relevante de la localidad, seguida de la Limpieza y la Seguridad, como características más comunes en las poblaciones pequeñas. Otra característica positiva a tener en cuenta es la Solidaridad y luego surgen algunas otras variables, entre las que se destacan el orden, la parquización y el desarrollo.
- Al consultar sobre las dependencias y las relaciones entre De La Garma y el resto de las localidades, se destacan Gonzales Chaves y Tres Arroyos, siendo la ATENCIÓN MÉDICA, las COMPRAS y los TRÁMITES los motivos principales de visita. En cuanto al interés de la población en visitar localidades con propósito de "Paseo", sobresale la localidad de Necochea en primer Lugar, y las localidades de Laprida y Tres Arroyos en segundo nivel.
- En cuanto a los sectores económicos-productivos que la población considera necesarios potenciar o fomentar, tanto la pequeña industria como el sector

comercial y de servicios resultaron los de mayor interés; mientras que en segunda instancia se encuentra el Desarrollo Tecnológico con la Mediana Industria.

- En cuanto a las actividades a controlar, los depósitos de agroquímicos, los basurales y los silos/ servicios al agro son las mayores problemáticas destacadas. En relación a estos, también sobresalen las casas abandonadas, los predios baldíos y las chatarrerías como los sectores que producen mayores molestias.
- En relación a los problemas de tránsito, sobresale la Falta de estacionamiento para camiones en Planta Urbana junto con Camiones y/o Maquinaria Agrícola en la planta urbana. En segundo orden, se destaca el manejo irresponsable, tanto de automovilistas como de ciclistas y motociclistas.
- En cuanto a los espacios o edificios que deben ser protegidos, tanto la Iglesia como el "Parque de Pichin" reúnen los mayores porcentajes, seguidos en orden por la Diagonal y el Ferrocarril, y en menor medida, por una gran variedad de respuestas de distintos intereses.
- Con respecto a los servicios públicos que deben mejorarse o ampliarse, se destacan en primer lugar las cloacas seguido casi al mismo nivel con el mantenimiento de calles y/o caminos rurales.
- En cuanto a los espacios o equipamientos públicos que deberían mejorarse o crearse, tanto los parques como los espacios deportivos, seguido de los centros de salud, se destacan como lugares necesarios por sobre los centros culturales y las plazas.
- Los dos problemas que sobresalen en relación a la tierra y/o vivienda son la falta de viviendas en alquiler y los alquileres a valores elevados. En segunda instancia le siguen las viviendas en venta a niveles elevados y ya en menor medida los terrenos a niveles elevados en venta.
- Por último, se le dio lugar a la población para que responda acerca de aquellas acciones, normas, obras o proyectos que consideraban necesarios llevar a cabo para mejorar la calidad de vida de la población en general. Esto reflejó una gran diversidad de intereses y una serie variada de ideas/proyectos. Entre todas las respuestas, se destacan: viviendas, cloacas, mejoras en salud, más fuentes de trabajo, estudios terciarios, pavimentos y caminos rurales, normas de control y limpieza, entre otras.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## CAPÍTULO V

# SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

### V.1. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA - ADOLFO G. CHAVES

La Estructura Urbana expresa el orden estructural espacial interior del sistema urbano siendo su identificación, función esencial de su estudio para la planificación y control del desarrollo urbano. La idea de la existencia de estructuras urbanas, supone algo más que el reconocimiento de sistemas físicos, ya que incorpora además su dependencia relativa respecto al medio social que los crea y transforma.

De este modo los elementos constitutivos de esa estructura urbana están conformados básicamente por dos grandes campos temáticos: el *medio físico*, y el *medio social*. En el medio físico se diferencia el medio natural (como así también las modificaciones antrópicas generadas en él), y el medio construido.

Este último incluye: la compartimentación y diferenciación del dominio público y privado del espacio; la construcción de edificios para albergar actividades o usos del suelo diversos (que producen diferenciación del espacio), según distintos patrones de ocupación; y las redes de circulación e infraestructura de servicios públicos necesarios para el desarrollo de las actividades mencionadas.

El segundo campo temático corresponde al medio social, representado por los actores sociales que participan de modo diferencial en el desenvolvimiento de las actividades. Es así que, si bien se reconoce la existencia genérica del componente poblacional, los actores sociales se diferencian según su pertenencia a relaciones sociales de producción, y, consecuentemente, en su participación en instancias institucionales particulares. En ese sentido es necesario incluir al Estado en su carácter de actor social explícito, dado que su accionar no tiene la misma lógica que la de los agentes privados.

*La estructura urbana entonces, sintetiza las particulares relaciones dadas en un espacio urbano considerado, entre ese medio físico y las diversas y complejas actividades desarrolladas por una formación social.* Adquiere por lo tanto importancia para la comprensión de la estructura urbana: el análisis de la dinámica social, el soporte natural, la subdivisión y diferenciación de la ocupación y uso del espacio, y la estructura circulatoria que representa la jerarquía e intensidad de los diversos desplazamientos que se generan en un medio urbano.

Asimismo interesa también identificar la existencia de leyes o regulaciones en la inserción de las actividades en lugares específicos del espacio, que den cuenta entre otras cuestiones de la conformación de áreas centrales, del gradiente de densidades edificatorias o de la ubicación diferencial de sectores sociales según ingresos.

A fin de reconocer la situación actual de los elementos componentes de la estructura urbana de la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, como así también las relaciones

relevantes entre ellos, se transcriben seguidamente las principales observaciones que surgieran de los análisis particularizados efectuados precedentemente, cuya espacialización se realiza en el **Plano 1.9**.

La ciudad cuenta con un buen posicionamiento en relación al resto del territorio del partido, siendo el principal núcleo urbano del mismo y el de mayor volumen poblacional con 9.437 habitantes, lo que representa casi un 80% del total. Se vincula con el entorno regional mediante la Ruta Nacional N° 3 y mediante la Ruta Provincial N° 75.

Concentra los edificios y actividades propias del gobierno municipal y las principales actividades relacionadas con la producción de servicios a la comunidad y a la actividad productiva. La diversidad de usos institucionales, administrativos, financieros y comerciales conjuntamente con los equipamientos educacionales y sanitarios contribuyen a satisfacer necesidades de población localizada en la ciudad y otras localidades del partido.

El trazado urbano corresponde con un trazado fundacional, de manzanas cuadradas, donde las principales instituciones se organizan en torno a la plaza central, con una trama de calles y avenidas. Esta trama se fracciona con el trazado ferroviario, dividiendo a la ciudad en dos sectores y generando algunas manzanas de dimensiones distintas al resto de la trama de la ciudad.

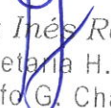
La estructura circulatoria de la ciudad acompaña dicha configuración, a partir de una trama vial sólo diferenciada por el ancho de las vías que la componen: calles y avenidas. Las mayores intensidades de uso se registran en las principales Avenidas: San Martín y Carricart y también en los dos pares de calles que rodean la plaza central y se prolongan hacia las avenidas ya mencionadas, para conectar con los accesos.

La mayor consolidación de la ocupación se encuentra en torno a la plaza 25 de Mayo, correspondiéndose con el emplazamiento del edificio municipal, de las instituciones bancarias, educativas y la Iglesia Parroquial. En relación a dicha plaza se encuentra el área de mayor concentración de establecimientos comerciales y de servicios, y alineamientos de menor intensidad sobre las calles Juan Elicagaray y la Avenida San Martín.


Respecto a la cobertura de servicios de infraestructura, la planta urbana tiene una cobertura casi total de los servicios de agua de red y energía eléctrica, encontrándose mayor heterogeneidad en la cobertura de la red de desagües cloacales y en las calles pavimentadas con mayor presencia en el área centro y aún deficitarios en algunos barrios periféricos.

Hacia el exterior de la mencionada área central, los usos residenciales se encuentran combinados con otros de tipo productivos (talleres, depósitos, etc.). Hacia el sur se ubica el Hospital "Anita Elicagaray" y algunos conjuntos de interés social. Por fuera del límite marcado como Área Urbana, es decir, de las manzanas subdivididas y ocupadas, se reconoce la existencia de un área periurbana en que se localizan diferentes actividades: al norte del núcleo urbano se encuentra la Fábrica de Lácteos "la Chavense" y continuando sobre la Ruta Nacional N°3, hasta su intersección con la ruta Provincial n° 75 se ubica el predio de la Sociedad Rural; hacia el este del área urbana,

57

  
María Inés Romerc  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



continuando por la Avenida San Martín y su intersección con la calle circunvalación, se localizan el Frigorífico, la Planta transformadora de Luz y el Parque Industrial (S.I.P.); la planta de tratamientos de Residuos se ubica hacia el lado sur, mientras que hacia el sector oeste se ubican las piletas de decantación, el Cementerio y el Club de Planeadores “Otto Ballod” sobre la Ruta Nacional N°3.

Finalmente, cabe mencionar las disponibilidades de espacios verdes públicos en la planta urbana (plazas y parque), que se complementan con la existencia de los centros deportivos, conformando una buena oferta de espacios recreativos para la comunidad local.

## V. 2. INSTANCIAS VALORATIVA Y PROYECTIVA - ADOLFO G. CHAVES

A los efectos de presentar las conclusiones del diagnóstico territorial, se realizó un análisis técnico en base a la recopilación de la información realizada y la sistematización de las opiniones vertidas por la comunidad. Con ello, se sintetiza la fase valorativa del diagnóstico en la identificación de cuestiones negativas o problemáticas, definidas como conflictos y, rasgos urbanos positivos que se caracterizan como oportunidades o fortalezas a mantener o promover expresadas en potencialidades. Además se avanzó en discutir sobre un escenario proyectivo intentando identificar tendencias de cambios a partir de procesos territoriales que se están desarrollando. A tal fin, el **Plano 1.10** expresa la síntesis gráfica de los conflictos, potencialidades y tendencias.

Los *conflictos* en relación a la afectación ambiental están representados por la existencia de situaciones relacionadas con incompatibilidad de usos por localización de basurales, chatarrerías, silos o criaderos que afectan las áreas residenciales. Desde el punto de vista de las problemáticas asociadas al riesgo hídrico, se destaca la presencia de parcelas subdivididas en áreas anegables, tanto en el sector sur del área urbana, a partir de la intersección de la Avenida Independencia con la calle Alvear, como en el sector oeste entre las calles General Rodríguez y Yapeyú, en proximidad de la ubicación de la Laguna “Patás Largas”.

Otra problemática resultan ser las áreas urbanas ocupadas sin la cobertura total de servicios, principalmente del tendido de la red cloacal o con el tendido de la red pero sin conexión de las viviendas. También del tendido parcial de gas y de calles pavimentadas. Esto se refleja, principalmente, en todo el sector de acceso a la ciudad, y en el sector sureste, en los barrios periféricos del área urbana.

También se observa la falta de forestación en el Área urbana.

Las vías del Ferrocarril producen la discontinuidad del trazado urbano generando una barrera y contribuyen a la falta de integración entre los dos sectores de la Ciudad, a partir de conformar un límite entre barrios colindantes y la inexistencia de espacios conectores tanto peatonales como vehiculares.

Otro problema lo conforma la dificultad de acceso al suelo urbano y a la vivienda advertida por la comunidad a partir de la falta de viviendas en alquiler y ante la oferta de viviendas en alquiler y en venta, con valores elevados. Esta problemática se complejiza a partir de la existencia de viviendas desocupadas y los lotes baldíos en estado de descuido y abandono dentro del área urbana consolidada que representan un desaprovechamiento del suelo urbano con alta prestación de los servicios de infraestructura y con acceso a equipamientos y servicios urbanos. También, por los barrios de vivienda de interés social en ejecución pero sin finalizar. Y la alta disponibilidad de suelo vacante aunque con déficit de servicios

Las problemáticas asociadas al sistema circulatorio se reconocen principalmente por la falta de resolución de un sistema alternativo de circulación y de lugares de estacionamientos para el tránsito pesado. También, se destacan problemas vinculados con el manejo irresponsable de motos, bicicletas y automóviles.

En cuanto a los espacios de esparcimiento, a pesar de la existencia de plazas y el parque, se advierte la falta de equipamiento, como de apropiación y uso, como así también, la escasez de lugares recreativos y paseo. En esta línea, la oferta de actividades comerciales y de servicios resulta adecuada a la escala de la localidad, aunque existe un interés por otros lugares con propósito de paseo, compras y/o Atención Médica.

Por otro lado, la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves muestra una serie de recursos destacables, que constituyen *potencialidades* para el desarrollo urbano ambiental. Entre ellas podemos señalar la existencia de Edificios de Valor Patrimonial, destacando el edificio Municipal y el Centro Cultural "Georgina Valdez de Lafargue", obras del Arquitecto Francisco Salamone. También, resulta destacable la existencia de un área central consolidada y provista de equipamientos que cualifican al conjunto urbano.

Existe una importante oferta de espacios verdes públicos y de equipamientos deportivos y recreativos tales como las plazas insertas en la ciudad, el Parque Tantanakuy, clubes, etc. Se destaca el Club de Planeadores "Otto Ballod", de gran extensión y favorable ubicación, para promover a la ciudad como "la capital del vuelo a vela" y aprovecharlo como espacio verde recreativo a nivel local y regional. También, la Pista de Automovilismo y Motos, con buena accesibilidad y espacios para actividades recreativas y deportivas.

El amplio predio de la Estación ferroviaria, pese a que con la configuración actual, conforma en su conjunto una barrera urbanística, constituye a la vez una potencialidad singular dada por la oferta de un amplio espacio abierto en una localización estratégica para la ciudad.

Otra característica positiva es el Frente Urbano sobre la Ruta Nacional N°3, como una oportunidad para potenciar actividades vinculadas a la ruta asociadas al tránsito vial. En relación a esto, se destaca la Fábrica La Chavense, como un símbolo representativo de la ciudad, con acceso inmediato desde la ruta.



Asimismo, se identifica como una característica que describe e identifica a la ciudad la seguridad y tranquilidad como así también la solidaridad e idiosincrasia de la comunidad.

La principal *tendencia* está relacionada al crecimiento urbano. Se evidencia una extensión de la ocupación del área urbana hacia el sector sureste del núcleo urbano. Esto es necesario controlar debido a dos cuestiones: por un lado, la cercanía a los sectores anegables, con riesgo de inundación, y por otro lado, con la proximidad al Sector Industrial.

### V.3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO - ADOLFO GONZALES CHAVES

A modos de síntesis del diagnóstico, se presentan seguidamente algunas de las principales conclusiones:

**POSICIONAMIENTO DE LA CIUDAD:** la ubicación y accesibilidad de la ciudad resulta relevante como recurso potencial para el desarrollo comercial, industrial y turístico.

**CRECIMIENTO DE LA CIUDAD:** La ciudad crece hacia los bordes con deficiencias en la cobertura de los servicios básicos y de equipamientos y espacios verdes, también con limitaciones respecto a las condicionantes hidráulicas y de redes de servicios y viales. A pesar de ello, las áreas consolidadas y con buena calidad en la prestación de servicios y de equipamientos contienen numerosas viviendas desocupadas y lotes vacantes.

El crecimiento por extensión se explica en otras cosas por la dificultad de acceso al suelo y a la vivienda con altos valores en las áreas consolidadas. Profundizado también con las operatorias de vivienda de interés social.

**FRAGMENTACIÓN SOCIO-ESPACIAL ENTRE AMBOS LADOS DEL FERROCARRIL:** Existe una clara fragmentación socio-espacial entre sectores urbanos dispuestos a ambos lados de las vías férreas, que se expresa en la dificultad de conexión entre los barrios, la falta de integración entre grupos sociales en el uso de los espacios públicos y equipamientos comunitarios; la diferenciación de calidad urbana y disparidad en relación a la cobertura de servicios de infraestructura. Se visualiza en el principal acceso a la ciudad desde la Ruta Nacional N° 3 que muestra signos de baja calidad urbana.

A su vez, la degradación del espacio ferroviario contribuye a la fragmentación dado que está ocupado con grandes instalaciones de acopio y talleres y la mayor parte de la superficie del predio tiene el acceso limitado.

**PROBLEMÁTICO DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** a partir de la existencia de usos incompatibles con las áreas urbanizadas localizados en sectores inapropiados como por ejemplo la instalación de silos, el estacionamiento de camiones, depósitos de agroquímicos. También, las limitaciones de la zona industrial para el desarrollo y la recepción de ciertas instalaciones industriales.

**DESAPROVECHAMIENTO DE RECURSOS LOCALES:** la ciudad presenta importantes características intrínsecas vinculadas con la tranquilidad y la seguridad que forman parte de la idiosincrasia local como así también recursos patrimoniales y culturales que están desaprovechados y que pueden ser promovidos a los fines de conducir y motivar el desarrollo local. Los espacios verdes públicos y los espacios deportivos-recreativos conforman un conjunto de equipamientos que se constituyen en una potencialidad de gran importancia a nivel local.

#### V.4. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA - DE LA GARMA

A fin de reconocer la situación actual de los elementos componentes de la estructura urbana de la localidad de De La Garma, como así también las relaciones relevantes entre ellos, se transcriben seguidamente las principales observaciones que surgieran de los análisis particularizados ya efectuados, y cuya espacialización se realiza en el **Plano 2.8**.

El trazado urbano de la localidad se corresponde con la figura de un damero de manzanas, con una trama de calles y avenidas. Esta trama al encontrarse con el predio correspondiente al ferrocarril, con otra disposición, genera algunas manzanas de distintas dimensiones. La estructura circulatoria de la ciudad acompaña esa configuración, a partir de una trama vial sólo diferenciada por el ancho de las vías que la componen: calles y avenidas.

Desde el punto de vista de la estructura física urbana, puede señalarse que su emplazamiento se encuentra condicionado por la presencia del "Arroyo Seco", constituyendo un límite de la localidad hacia el oeste.

La consolidación dada por la ocupación es mayor en el sector centro de la ciudad, en relación a las Avenidas V. Barrera y Av. Ciancaglini, disminuyendo en mayor medida hacia el sector sureste y noreste respectivamente.


Respecto a la cobertura de servicios de infraestructura, la planta urbana ocupada tiene una cobertura casi total de los servicios de agua de red y energía eléctrica, encontrándose mayor heterogeneidad en la cobertura de la red de gas y en las calles pavimentadas con mayor presencia en el área centro.

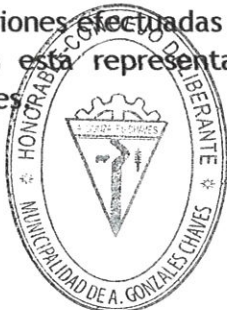
Los usos residenciales aparecen combinados con otros de tipo productivos (talleres, depósitos, etc.).

#### V.5. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO - DE LA GARMA

Se presentan seguidamente los resultados del análisis urbano de De La Garma, realizado a partir de la evaluación de la información recogida en relevamientos, como así también a partir de las visiones y opiniones expresadas por la comunidad involucrada. La síntesis gráfica de dicha evaluación está representada en el **Plano 2.9**, distinguiendo los conflictos y las potencialidades.

61

  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



Las situaciones conflictivas por afectación ambiental están representadas por la incompatibilidad de usos dados por la localización de chatarrerías y de silos dentro del área urbana, que afectan las áreas residenciales. En cuanto a las problemáticas asociadas al riesgo hídrico, se destaca la existencia de trazado y subdivisión urbana en áreas próximas al Arroyo Seco.

Otra problemática resultan ser las áreas urbanas ocupadas sin la cobertura total de servicios, principalmente el de calles pavimentadas y de parcelas con la cobertura de gas. Además, cabe señalar que toda la localidad no cuenta con el tendido de la red cloacal.

Otro problema lo conforma la poca oferta de viviendas en la ciudad. Como consecuencia, los alquileres resultan muy caros. Esta problemática se complejiza a partir de la existencia de lotes baldíos abandonados y de viviendas desocupadas dentro del área urbana consolidada que representan un desaprovechamiento del suelo urbano con buena prestación de los servicios de infraestructura y con acceso a equipamientos y servicios urbanos.

Con respecto a las potencialidades detectadas, se ha valorado el área central consolidada, prevista de equipamientos y con la existencia de edificios de valor histórico y cultural.

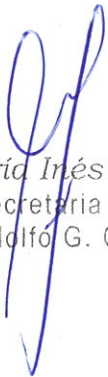
Existe una serie de espacios verdes públicos y de equipamientos deportivos y recreativos tales como las plazas insertas en la ciudad, clubes, etc. Se destaca el Parque de Pichín, de gran extensión, que cuenta con variada vegetación, con un sector de juegos y lugares para distintas actividades, y que constituye un espacio de gran importancia para la localidad.

El predio de la Estación ferroviaria, por su ubicación y extensión, constituye a su vez una potencialidad singular dada por la oferta de un amplio espacio abierto en una localización estratégica para la ciudad.

Además, se identifica a la tranquilidad como una de las características que identifica a la ciudad, como así también, la seguridad y la limpieza.

## PARTE 2

# PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

  
*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





## CAPÍTULO VI

# PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

### PRESENTACIÓN

En esta parte, se presenta el Plan de Ordenamiento Territorial para Adolfo Gonzales Chaves, que surge de las conclusiones del diagnóstico realizado.

En un principio se exponen los objetivos generales planteados para el Partido y las localidades y seguidamente se desarrollan los Lineamientos de Ordenamiento Urbano con sus respectivos programas y proyectos. Este avance en la etapa propositiva se sintetiza en la construcción del modelo urbano propuesto o propuesta de ordenamiento urbano para cada localidad.

Estos resultados permitieron elaborar el proyecto de Código de Ordenamiento Territorial, como nuevo marco normativo para Adolfo Gonzales Chaves. Dicho Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, usos, ocupación, subdivisión del suelo, infraestructura de servicios, morfología edilicia, el cumplimiento de las condiciones ambientales y el manejo de espacio público.

### UNA MIRADA INTEGRADORA

Gonzales Chaves se debate hoy acerca de cómo orientar su crecimiento, cómo organizar su territorio rural y sus plantas urbanas, cómo distribuir más equitativamente los equipamientos, cómo garantizar el desarrollo económico y social junto a la efectiva protección del medio natural donde se encuentra, cómo garantizar un acceso a la vivienda con costos razonables. En síntesis, debate acerca de su modelo territorial futuro; un debate que significa adoptar una estrategia de desarrollo consensuada y, en el marco de ella, decidir acerca de los próximos pasos y dar respuesta a las demandas cotidianas antes señaladas. Es decir, resolver coordinadamente los problemas de funcionamiento de las localidades en el día a día junto con la definición de una política de ordenamiento territorial que permita efectivamente superar los obstáculos del presente. Para lograrlo, será necesario:

- Tener una *visión estratégica* del desarrollo del partido y de las localidades que le permita actuar coyunturalmente; esto es definir un proyecto territorial a alcanzar y direccionar los procesos de crecimiento y transformación, para lo cual será necesario programar las acciones en el tiempo.

- Desarrollar *acciones integrales*; que significa tener una visión integral de la actuación urbanística que permita, entonces, construir y actuar intersectorialmente, en el interior de la propia organización municipal, con otros ámbitos de la esfera pública y con el sector privado.

- Promover la *participación ciudadana* en la toma de decisiones; es decir, involucrar a los vecinos, construir consensos y asegurar la gobernabilidad.



## OBJETIVOS GENERALES

Teniendo en cuenta las conclusiones derivadas del diagnóstico, se plantean distintos objetivos generales que guían la propuesta de ordenamiento urbano y territorial:

- Propiciar el desarrollo económico y social en el distrito a partir de aprovechar los recursos naturales, de localización y humanos de manera sustentable para promover la diversificación de actividades económicas.
- Promover la integración física de áreas fragmentadas y desarticuladas, intensificando la gestión territorial para el desarrollo urbano, económico y social y promoviendo una buena conectividad y el acceso igualitario a equipamientos y servicios urbanos.
- Conducir el crecimiento y propiciar la consolidación urbana a los fines de obtener áreas de buena calidad, conectadas al sistema urbano y con alta cobertura de servicios, equipamientos y espacios verdes y a su vez, reducir las incompatibilidades entre actividades productivas y residenciales
- Aprovechar los grandes espacios abiertos y el espacio público como componentes estructurantes que contribuyan al desarrollo de nuevas actividades, optimizando su utilización de modo sustentable para mejorar la calidad ambiental.
- Fortalecer y modernizar el Estado Municipal, a partir de contar con información actualizada y vinculada y consolidar los recursos para alcanzar una gestión pública de calidad.

## VI.1 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO PARA EL PARTIDO

A escala del partido se busca fortalecer un modelo territorial integrado, priorizando la accesibilidad y el uso eficiente de la infraestructura vial. Se apunta a promover el desarrollo económico comercial, industrial y turístico de las localidades; y a la vez proteger los recursos naturales y paisajísticos, optimizando su utilización de modo sustentable para mejorar la calidad ambiental.

### LINEAMIENTO I: INTEGRACIÓN URBANA + SISTEMA VIAL

Promover la integración urbana por medio de la estructuración del sistema vial y una progresiva articulación local - regional

- Mejorar las condiciones de accesibilidad interna y externa contribuyendo a una distribución más integrada y equilibrada del territorio del Partido.
- Fortalecer las potencialidades económicas y productivas vinculado a las actividades agrícolas, ganaderas y turísticas del territorio
- Definir el rol que pretende desempeñar Gonzales Chaves en la región, consolidando los vínculos y relaciones fundamentales para su desarrollo

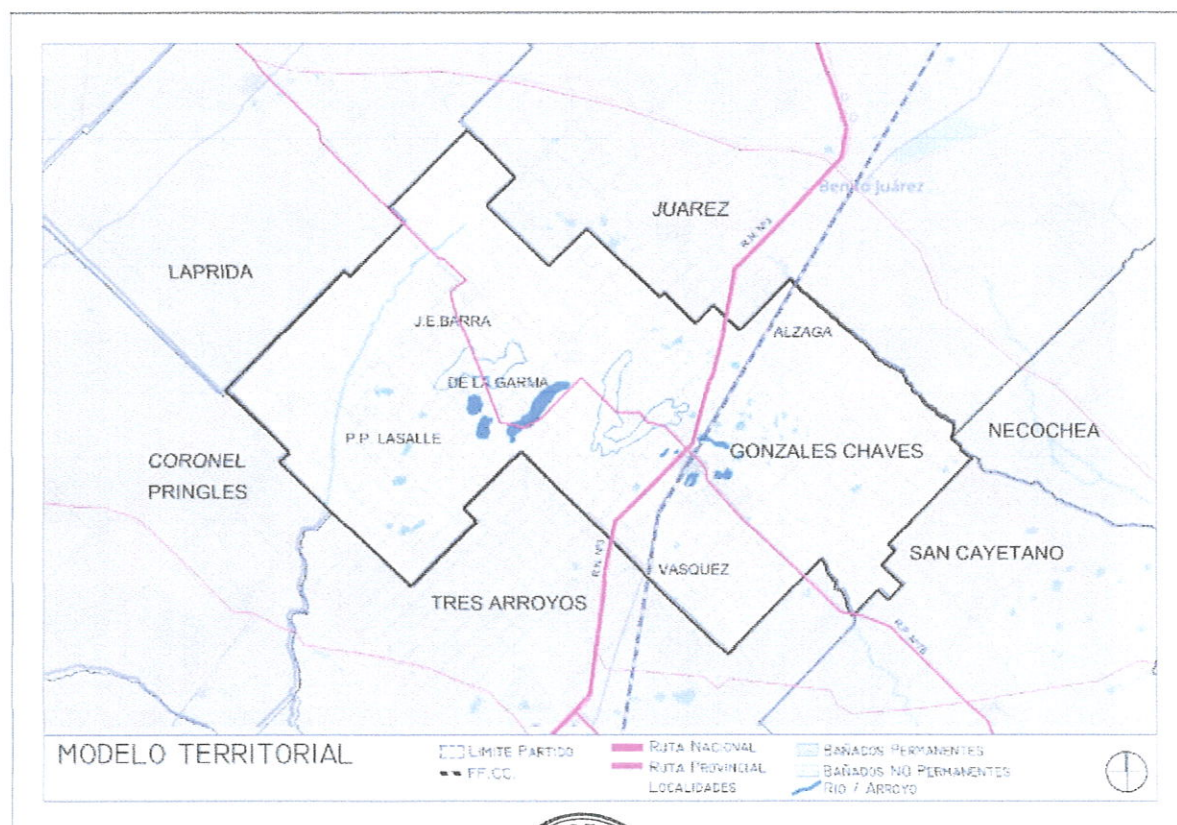
### LINEAMIENTO 2: CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS + DESARROLLO LOCAL

- Fortalecer las relaciones y los vínculos entre las localidades del partido, teniendo en cuenta sus diferentes roles y escalas
- Ordenar las actividades en el territorio aprovechando las aptitudes diferenciales de su localización, y compatibilidad o complementación entre las mismas
- Propiciar el uso racional de las infraestructuras y equipamientos
- Analizar diversos incentivos para promover la producción y el desarrollo a nivel local
- Generar condiciones para potenciar el desarrollo económico del medio rural y de las pequeñas localidades.

### LINEAMIENTO 3: ESPACIO PÚBLICO + RECURSOS NATURALES

- Proteger y poner en valor el patrimonio rural y sus paisajes como recursos para el desarrollo local, enfocado al potencial turístico
- Difundir criterios de sustentabilidad y de manejo integral de los recursos
- Revalorizar los recursos naturales y culturales locales para impulsar el desarrollo turístico

## MODELO TERRITORIAL DESEADO





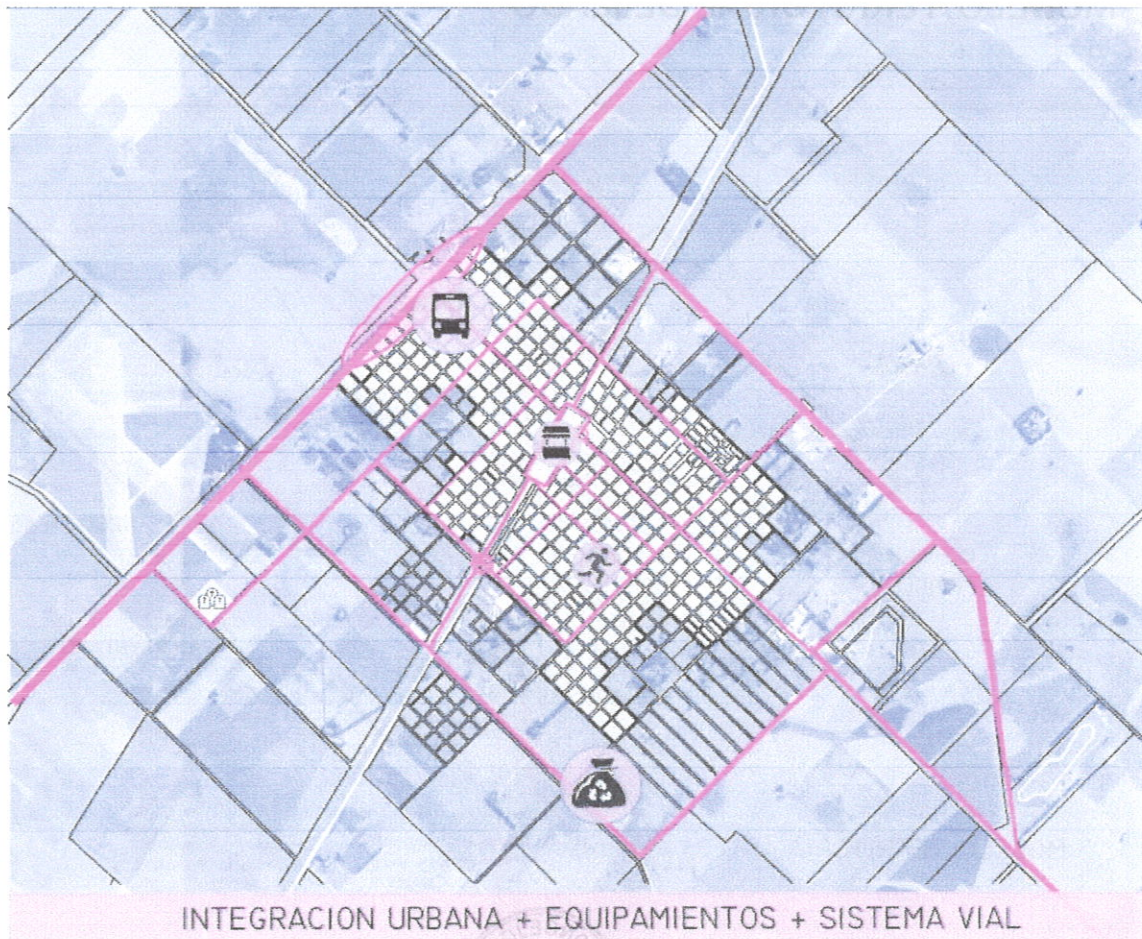
## VI.2 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO - ADOLFO G. CHAVES

Para avanzar hacia esos objetivos se definen los lineamientos de ordenamiento urbano que constituyen un conjunto de ideas cuya concreción se realizará a través de programas específicos.

### LINEAMIENTO I: INTEGRACIÓN URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL

Promover el desarrollo equitativo y la integración urbana por medio de la estructuración del sistema vial y la promoción de áreas con buena prestación de servicios y equipamientos accesibles para el desarrollo local. A partir de:

- La estructuración de las vías de circulación en la ciudad cabecera, de acuerdo al crecimiento producido actualmente y teniendo en cuenta el proyecto de ampliación de las distintas zonas.
- La inclusión de nuevos equipamientos en las áreas con déficit y el aprovechamiento de los existentes para promover su uso y la integración social de áreas fragmentadas. (espacio ferroviario concentrador de actividades, como espacio cultural y deportivo, equipamientos educativos y de salud en el sector de acceso)

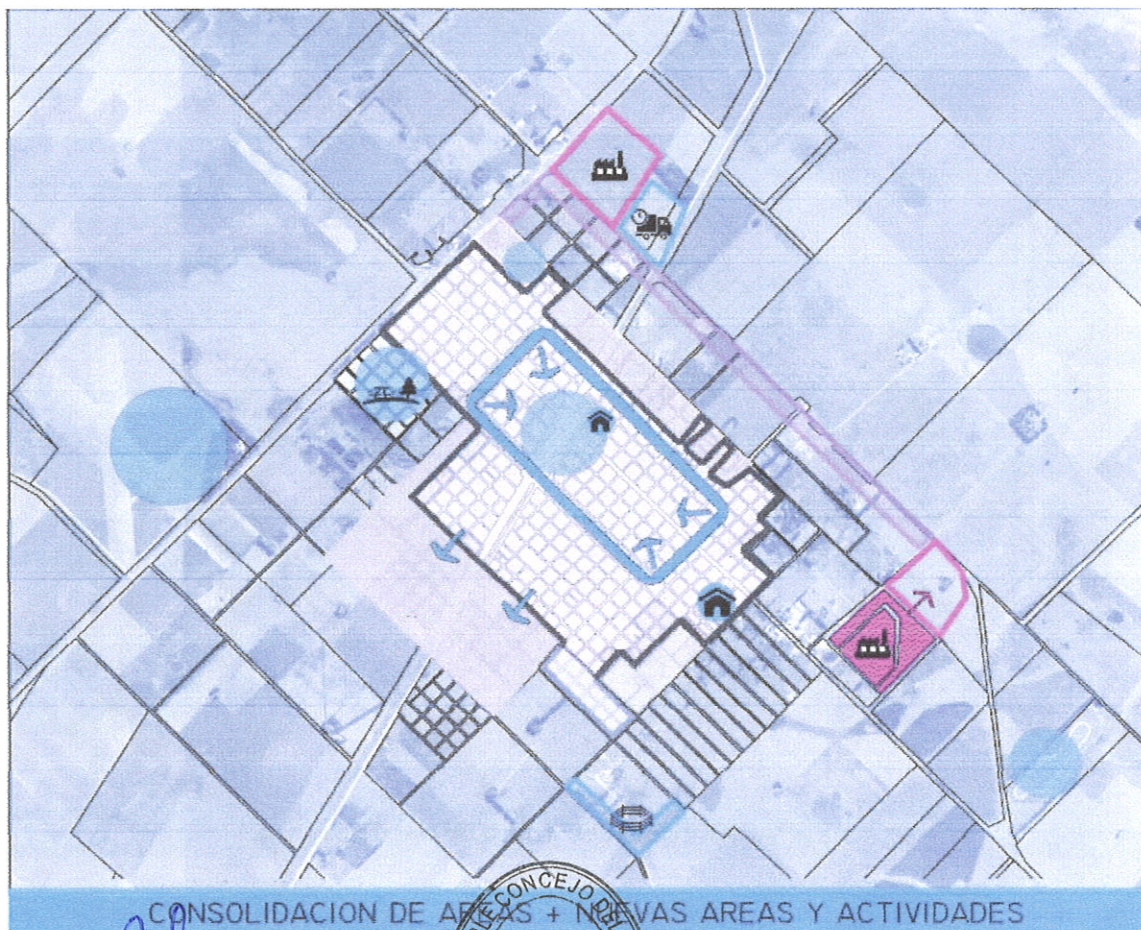




**LINEAMIENTO II: CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS + NUEVAS ÁREAS Y ACTIVIDADES**

Mejorar el aprovechamiento de las capacidades y de los recursos para favorecer las condiciones de habitabilidad y desarrollo urbano. A partir de:

- Consolidar el área urbana actual cualificando las zonas residenciales, y conformando un área central en base al espacio ferroviario que vincule ambos sectores.
- Controlar el crecimiento hacia la ruta N°75 delimitando un área de amortiguación entre el área urbana y la rural
- Conducir el crecimiento hacia el sudoeste definiendo áreas de reserva que permitan la consolidación progresiva de nuevos barrios.
- Consolidar y mejorar los barrios a partir del completamiento de servicios esenciales, con equipamiento educativo, deportivo y social estratégicamente ubicado.
- Consolidar el corredor de servicios de ruta asociado a los equipamientos recreativos sobre la Ruta N°3 y un corredor de servicios al agro sobre la ruta N°75
- Consolidar el sector industrial existente y crear nuevos espacios de desarrollo de actividades industriales y logísticas aprovechando la accesibilidad de las rutas y el ferrocarril.

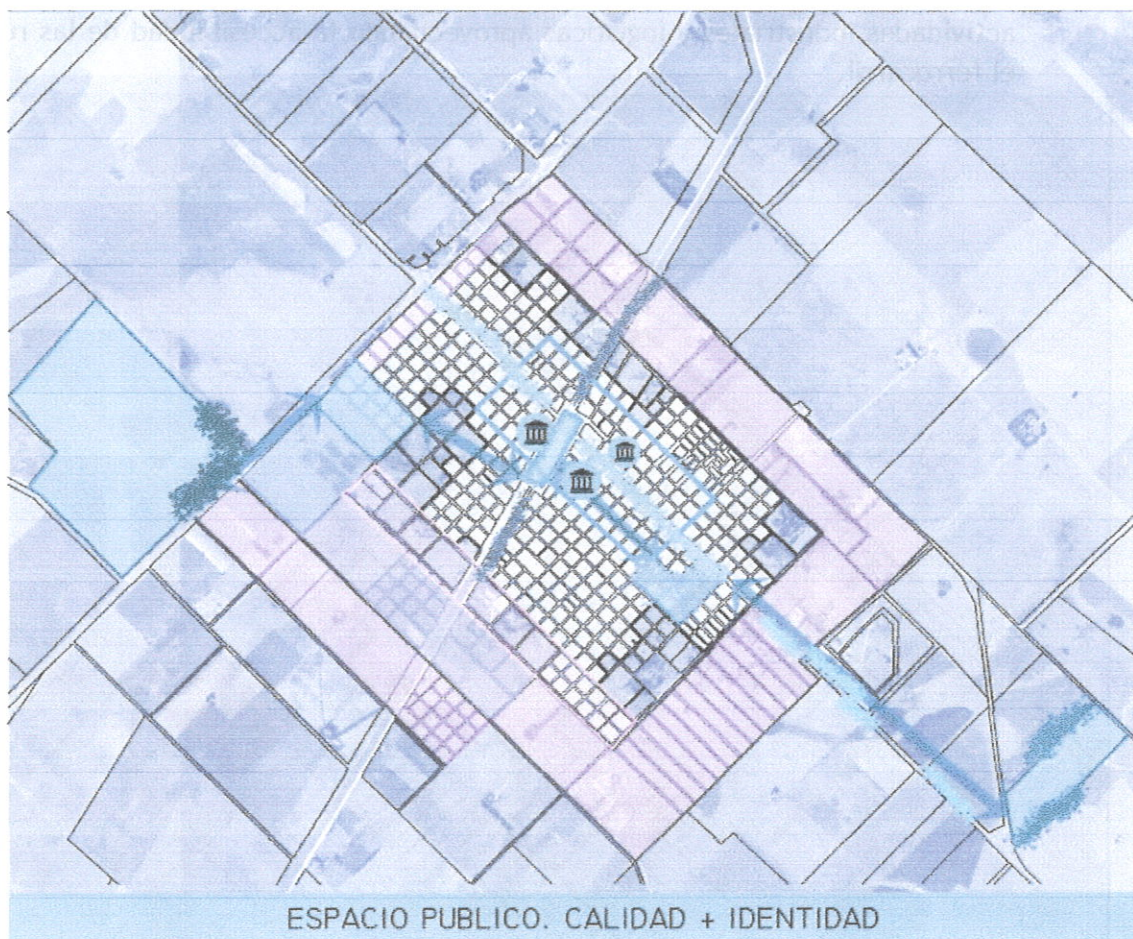




### LINEAMIENTO III: ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD + IDENTIDAD

Fortalecer la imagen de la ciudad mejorando los sitios más significativos y de representación simbólica y promoviendo nuevos espacios articulados a los existentes. A partir de:

- La recuperación de espacio ferroviario para el uso de la comunidad y como un espacio de integración y concentración.
- Recuperación y promoción del área central de la ciudad.
- Creación de un sistema de espacios verdes públicos integrados que promueva el uso de los espacios existentes y que incluya nuevos.
- Creación de nuevos espacios públicos recreativos para diversificar el rol de la ciudad en el contexto regional, que mejore la oferta de actividades y se articule en forma sinérgica con otros equipamientos como el club de planeadores y el autódromo.

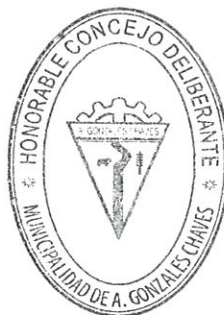
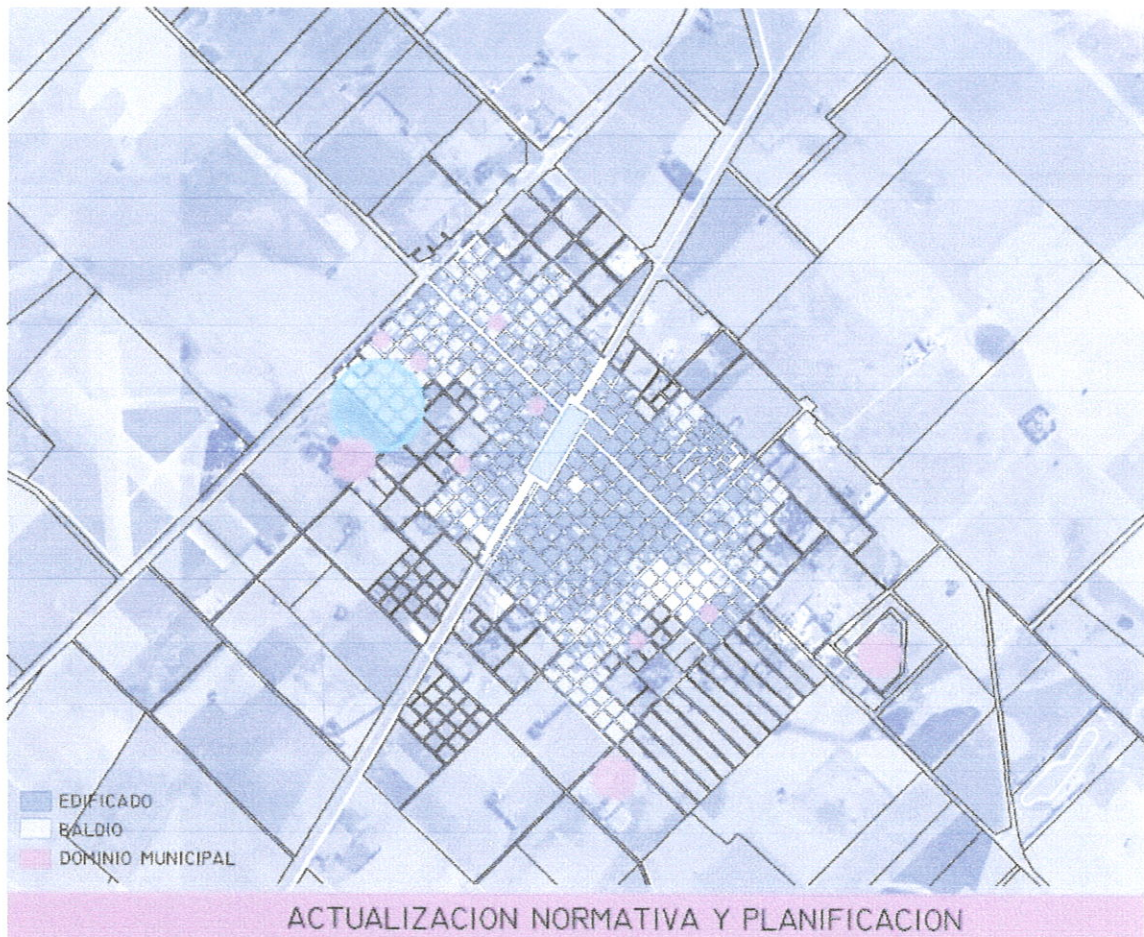




**LINEAMIENTO IV: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA + GESTIÓN MUNICIPAL**

Garantizar la aplicación de instrumentos de planificación y gestión actualizados para actuar en la ciudad que se ajusten a las necesidades y oportunidades actuales y con el correspondiente marco institucional. A partir de:

- La actualización de la normativa de ordenamiento territorial y uso de suelo.
- La inclusión de nuevos instrumentos de planificación urbana y territorial.
- La generación de una política de tierras y desarrollo urbano que posicione al municipio como un actor principal en el mercado de suelo, el incentivo de la consolidación edilicia del área urbana, con políticas tributarias que generen los comportamientos deseados orientados a concretar el fin perseguido.





## VI.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS - ADOLFO GONZALES CHAVES

### CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO:

El Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Gonzales Chaves contiene distintos programas y proyectos que deberán ser profundizados y desarrollados.

Los programas representan los instrumentos que permiten concretar las metas y objetivos del Plan. Tendrán continuidad permanente en el tiempo y anualmente se efectuarán las previsiones para cumplir con las obras y acciones que corresponden a cada uno. Asimismo, cada Programa incluirá Proyectos que tendrán su correspondiente seguimiento. Los mismos incluyen los proyectos prioritarios que serán concretados en función de las necesidades y demandas, como así también de la disponibilidad de recursos y financiamiento.

El listado que se incluye a continuación se estructura a partir de los lineamientos de ordenamiento urbano presentados más arriba. Cabe consignar que no limita la incorporación de temas no previstos o que surjan con el tiempo debido a nuevos procesos o cambios.

**LINEAMIENTO I: INTEGRACIÓN URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL**

**PROGRAMA 1**

**CONECTIVIDAD Y DESARROLLO VIAL**

Concepto

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

También, contiene los proyectos básicos de obras de diseño, pavimentación y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad.

Objetivos

- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores
- Conectar las distintas áreas y sectores amanzanados.

Proyectos

P1: Circuito vehicular exterior a la planta urbana, conformado por las dos rutas y por la consolidación y mejoramiento de la Avenida Circunvalación.

P2: Construcción de la colectora sobre la Ruta N° 3

P3: Ordenamiento circulatorio local, mediante el establecimientos de una estructura vial con arterias principales y secundarias

P4: Apertura de un paso nivel en el sector sureste, vinculación a través de la calle Alvear - Cnel. Suarez.

P5: Mejoramiento del Alumbrado Público en la zona urbana.

P6: Ejecución de la pavimentación del camino al Cementerio

P7: Reorganización del tránsito pesado, definiendo lugares de estacionamientos para los camiones.

P8: Creación de paseos y circuitos de interés (senderos peatonales)

P9: Mejoramiento y realización de veredas en sectores determinados.

P10: Mejoramiento y nuevos cruces peatonales en vías del ferrocarril.

P11: Nueva señalización en la intersección de Av. San Martín y Av. Perón

**PROGRAMA 2**

**EQUIPAMIENTO EDILICIO**

Concepto

Se pretende desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad, previendo la localización de la población y sus demandas.

Objetivos

- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Reordenar ciertos equipamientos para mejorar la situación medioambiental.

Proyectos

P12: Ejecución de obras de infraestructura ubicadas estratégicamente, que alimenten los distintos sectores de la ciudad: Dotación de nuevos establecimientos

P13: Consolidación de Complejo Polideportivo Municipal, con Gimnasio y Piletas





P14: Predio de ferias y de Exposiciones

P15: Proyecto de Recuperación y puesta en funcionamiento de la Planta de Reciclado

P16: Construcción y relocalización de la Terminal de Ómnibus, en el acceso principal de la ciudad.

**LINEAMIENTO II: CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS + NUEVAS ÁREAS Y ACTIVIDADES**

**PROGRAMA 3**

**MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL Y DE SERVICIOS**

Concepto

Se promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

Además, mejorar aquellos barrios que presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

Objetivos

- Consolidar y fortalecer los barrios existentes.
- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Promover un plan de obras que contemple el proceso de ocupación en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

Proyectos

P17: Completamiento de la obra de agua, gas, y cloacas en las zonas urbanas, consolidando íntegramente cada sector.

P18: Resolución de los desagües pluviales urbanos, entubamiento o tratamiento de canales a cielo abierto en sectores a determinar en los planes particularizados.

P19: Completamiento del Plan de viviendas

P20: Análisis, Proyecto y Adecuación de Viviendas en el "Barrio Monoblock"

P21: Mejoramiento habitacional, que incluye relevamientos y censos, para resolver cada caso.

**PROGRAMA 4**

**CRECIMIENTO URBANO**

Concepto

Se pretende prever la expansión urbana en forma progresiva y ocupando sectores aún no amanzanados de la planta urbana y creando nuevas áreas sobre tierras aptas para la ocupación urbana que contenga el crecimiento futuro y generando una diversidad de oferta con buenas condiciones de accesibilidad, infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos.

Objetivos

- prever distintos ámbitos para la residencia, a partir del completamiento de sectores vacantes de la actual planta urbana,
- Crear nuevas áreas a subdividir sobre el borde sur con características similares al parcelamiento actual aledaño.
- conformar un área fuelle entre lo urbano y lo rural que contenga el crecimiento hacia la ruta N° 75 destinada a usos complementarios dedicados a huerta u otras actividades de pequeña escala vinculadas al agro-no perturbadoras- que incluyan fines recreativos y culturales.





### Proyectos

P22: Estudio particularizado de etapas de ampliación del área urbana

P23: Plan de prestación de servicios de infraestructura para nuevas áreas

P24: Estudio particularizado para la definición del trazado, morfología, cesión de espacios verdes y disposición de equipamientos.

## **PROGRAMA 5**

### **PROMOCIÓN Y CREACIÓN DE SECTORES PARA LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS**

#### Concepto

Incluye la creación de una zona industrial y de logística alejada de la planta urbana sobre la red vial jerarquizada con buena accesibilidad.

Se espera conformar un corredor de servicios al agro sobre la ruta N°75 albergando usos incompatibles de la planta urbana y otro asociado a actividades recreativas y para tránsito regional frente a la ruta N°3.

#### Objetivos

- Aprovechar la localización estratégica de la ciudad en los cruces de las rutas N°3 y N°75
- Promover actividades en desarrollo en el municipio con la infraestructura adecuada y evitando la incompatibilidad con usos urbanos

#### Proyectos

P25: Creación de la nueva Zona Industrial en el cruce de las rutas N°3 y N°75 conteniendo nuevas demandas de localización y reubicando silos y otros usos molestos existentes en área urbana.

P26: Creación de un corredor para la localización de actividades de apoyo y servicio a la Zona Industrial - playa de camiones, talleres maquinaria agrícola, depósitos, etc. en un sector específico para este fin.

P27: Creación de un sector de producción porcina

P28: Creación de un área de logística, depósito y distribución asociada a la nueva zona industrial con acceso de transporte ferroviario y automotor.

## **PROGRAMA 6**

### **DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA-RECREATIVA**

#### Concepto

El turismo como una práctica social colectiva que integra mecanismos distintos de relación al espacio y a la identidad. El turismo como actividad recreativa y necesaria con diversos beneficios relacionados a aspectos económicos, ambientales y socio-culturales.

#### Objetivos

- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos.
- Revalorizar los recursos naturales y culturales para impulsar el desarrollo turístico.
- Promover acciones que conduzcan a afianzar la identidad local, rescatando la historia y los valores culturales, artísticos y deportivos.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales.

- Revalorizar los sitios y áreas de interés turístico - recreativo.


Proyectos

P29: Crear circuitos turísticos locales


P30: Promoción y desarrollo de actividades deportivas nuevas y existentes.

P31: Agenda de eventos artísticos, feriales y recreativos.

P32: Página Web de información ambiental, paisajística y urbanística del Distrito.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



### LINEAMIENTO III: ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD + IDENTIDAD

#### PROGRAMA 7

#### CONSOLIDACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

##### Concepto

El espacio público urbano como eje estructurante para la socialización y la expresión de los seres humanos. Contiene los proyectos para que los espacios verdes contribuyan a la estabilización ambiental generando superficies absorbentes y reguladoras.

##### Objetivos

- Regulación y normativas en relación al espacio público y ocupación de la vía pública.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.
- Integrar los equipamientos deportivos y los espacios verdes.

##### Proyectos

P33: Propuesta de Arbolado Urbano

P34: Mejoramiento de las veredas existentes y ejecución de nuevas.

P35: Diseño, producción y colocación de: señalización urbana, papeleros y cestos de residuos, asientos, luminaria y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.

P36: Mejoramiento de los espacios verdes públicos.

P37: Generar un Sistema de Parques o espacios verdes que conecten la ciudad, vinculado al sistema circulatorio.

P38: Crear circuitos-paseo, valorando el espacio social y comunitario.

#### PROGRAMA 8

#### REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

##### Concepto

La preservación del patrimonio cultural - histórico de una comunidad constituye un elemento fundamental para reforzar la identidad local y el sentido de pertenencia.

En tal sentido debe ser considerado como bienes patrimoniales aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, tradicional, artístico o innovador; los sectores o espacios urbanos son parte de estos bienes, ya que le dan identidad y protagonismo al barrio y a la ciudad, y conforman hitos urbanos de calidad que hacen a la memoria colectiva de un pueblo.

##### Objetivos

- Identificar los elementos arquitectónicos, urbanísticos, artísticos que constituyan el patrimonio cultural de la comunidad.
- Reforzar el valor de las construcciones representativas de la comunidad local y acentuar la percepción por parte de la comunidad de los elementos del patrimonio que la distinguen de otras ciudades.

##### Proyectos

P39: Identificación y caracterización del Paisaje Cultural del Partido

P40: Forestación del sistema de accesos, bulevares y calles de la ciudad.

P41: Forestación de espacios verdes, dando identidad y calidad a cada sector.

P42: Puesta en valor del Patrimonio Monumental y los sitios de interés (Museo, Velódromo, etc.)

#### PROGRAMA 9

#### MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL

##### Concepto

Promover acciones que permitan controlar, atenuar y eliminar las alteraciones producidas por las actividades sobre los recursos suelo, agua, aire y vegetación.

##### Objetivos

- Difundir criterios de sustentabilidad de los recursos.
- Generar experiencias de recuperación y clasificación de los residuos.
- Realizar un manejo integral de los recursos naturales

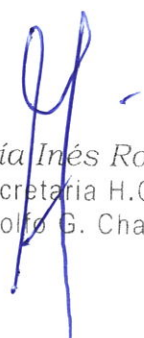
##### Proyectos

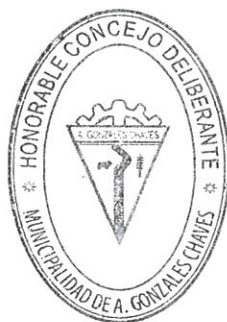
P43: Eliminación de basurales y recuperación del suelo.


P44: Estudio e implementación de estrategias educativas para la diferenciación de residuos sólidos urbanos.

P45: Asegurar el mantenimiento de una franja territorial de amortiguación, entre rutas, zonas industriales, actividades rurales y el borde urbano.

P46: Consolidar sistema integral de los residuos sólidos urbanos.

  
María Inés Romero  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## LINEAMIENTO IV: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA + GESTIÓN MUNICIPAL

### PROGRAMA 10

#### ACTUALIZACIÓN NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN

##### Concepto

Resulta indispensable contar en el corto plazo con instrumentos normativos que den viabilidad a las diferentes iniciativas surgidas en el Plan y que se intervenga en el territorio a partir de la implementación de instrumentos de planificación específicos para cada problemática.

##### Objetivos

- Desarrollar Instrumentos normativos para la regulación del uso y ocupación del suelo
- Desarrollar Planes particularizados o de sector para la intervención planificada en áreas estratégicas
- Mitigar los efectos negativos de actividades incompatibles

##### Proyectos

P47: Código de Ordenamiento Urbano

P48: Código de Edificación

P49: Estudio y Plan Particularizado del Espacio Ferroviario.

P50: Plan Particularizado del Área Recreativa Ruta N° 3

P51: Regulación de explotaciones de tipo intensivo (criaderos de aves, porcinos, abejas y Feet loot. Invernáculos)

P52: Regulación específica de acopio de cereales en áreas urbanas, complementarias y rurales.

P53: Relocalización de usos incompatibles del área urbana.

### PROGRAMA 11

#### GESTIÓN DEL SUELO URBANO

##### Concepto

La gestión de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente y ser parte de la sociedad.

Resulta indispensable contar en el corto plazo con instrumentos normativos que den viabilidad a las diferentes iniciativas que surjan, así como un programa de seguimiento que atienda como elemento primordial el comportamiento del mercado de suelo y los mecanismos de movilización de la tierra.

##### Objetivos

- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarse en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Disponer de tierras aptas anticipadamente para implementar una política de vivienda a través de las distintas operatorias.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una

mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.

- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.

#### Proyectos

P54: Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales para la Creación de un banco de tierras.

P55: Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal.

P56: Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.

### PROGRAMA 12

#### **FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL**

##### Concepto

Se busca optimizar la gestión territorial del municipio, consolidando la continuidad del proceso de planificación participativa para el ordenamiento territorial.

##### Objetivos

- Mejorar el funcionamiento de la gestión municipal
- Promover una gestión participativa que involucre actores públicos y privados para el desarrollo social y económico-productivo de la región.
- Generar la necesaria readecuación de las estructuras administrativas.
- Capacitación de los recursos humanos para el mejoramiento de la gestión técnico-administrativa local.
- Implementar el control de las obras particulares y el registro de éstas en las oficinas municipales

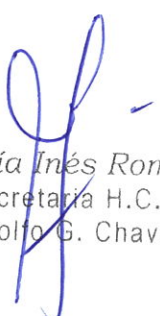
##### Proyectos

P57: Creación de un sistema de información de las normas y procedimientos municipales vigentes que facilite el desempeño de los habitantes en su interacción con la administración municipal.


P58 : Creación de un órgano de control de obras particulares y de las tramitaciones de permisos de obras

P59: Registro territorial permanente a través de la utilización de un sistema de información geográfica.

P60: Capacitación de los Recursos Humanos Municipales.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



### VI.3 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO - DE LA GARMA

Para avanzar hacia esos objetivos se definen los lineamientos de ordenamiento urbano que constituyen un conjunto de ideas cuya concreción se realizará a través de programas específicos.

#### LINEAMIENTO I: INTEGRACIÓN URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL

Promover el desarrollo equitativo y la integración urbana por medio de la estructuración del sistema vial y la promoción de áreas con buena prestación de servicios y equipamientos accesibles para el desarrollo local. A partir de:

- La estructuración de las vías de circulación, de acuerdo al crecimiento producido actualmente y teniendo en cuenta el proyecto de ampliación de las distintas zonas.
- La inclusión de nuevos equipamientos en las áreas con déficit y el aprovechamiento de los existentes para promover su uso y la integración social de áreas fragmentadas.



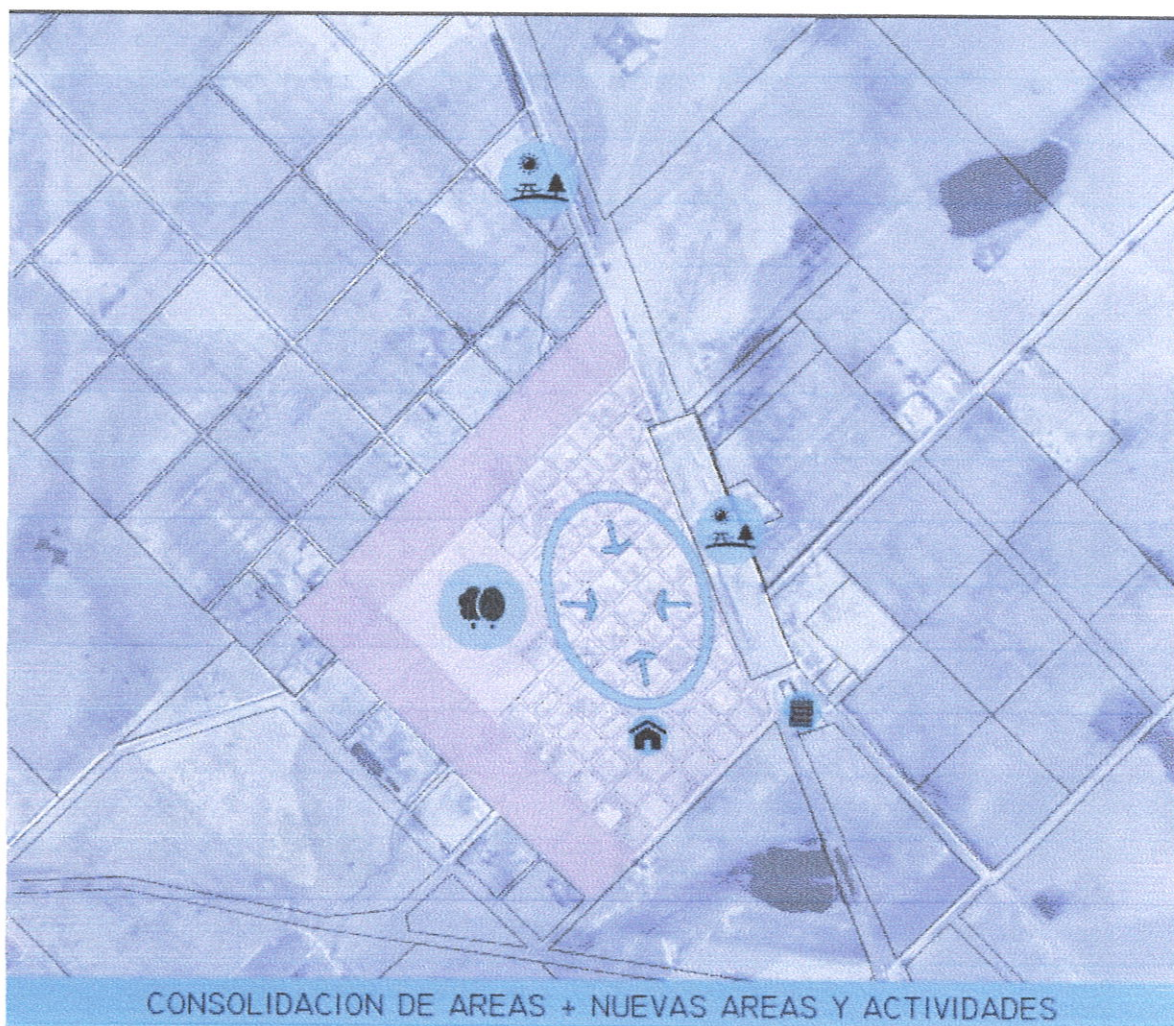
INTEGRACION URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL



**LINEAMIENTO II: CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS + NUEVAS ÁREAS Y ACTIVIDADES**

Mejorar el aprovechamiento de las capacidades y de los recursos para favorecer las condiciones de habitabilidad y desarrollo urbano. A partir de:

- Consolidar el área urbana actual cualificando las zonas residenciales, y conformando un área central en base a la plaza principal de la localidad.
- Controlar el crecimiento hacia el arroyo delimitando un área de amortiguación entre el área urbana y la rural
- Consolidar y mejorar los barrios a partir del completamiento de servicios esenciales, con equipamiento educativo, deportivo y social estratégicamente ubicado.

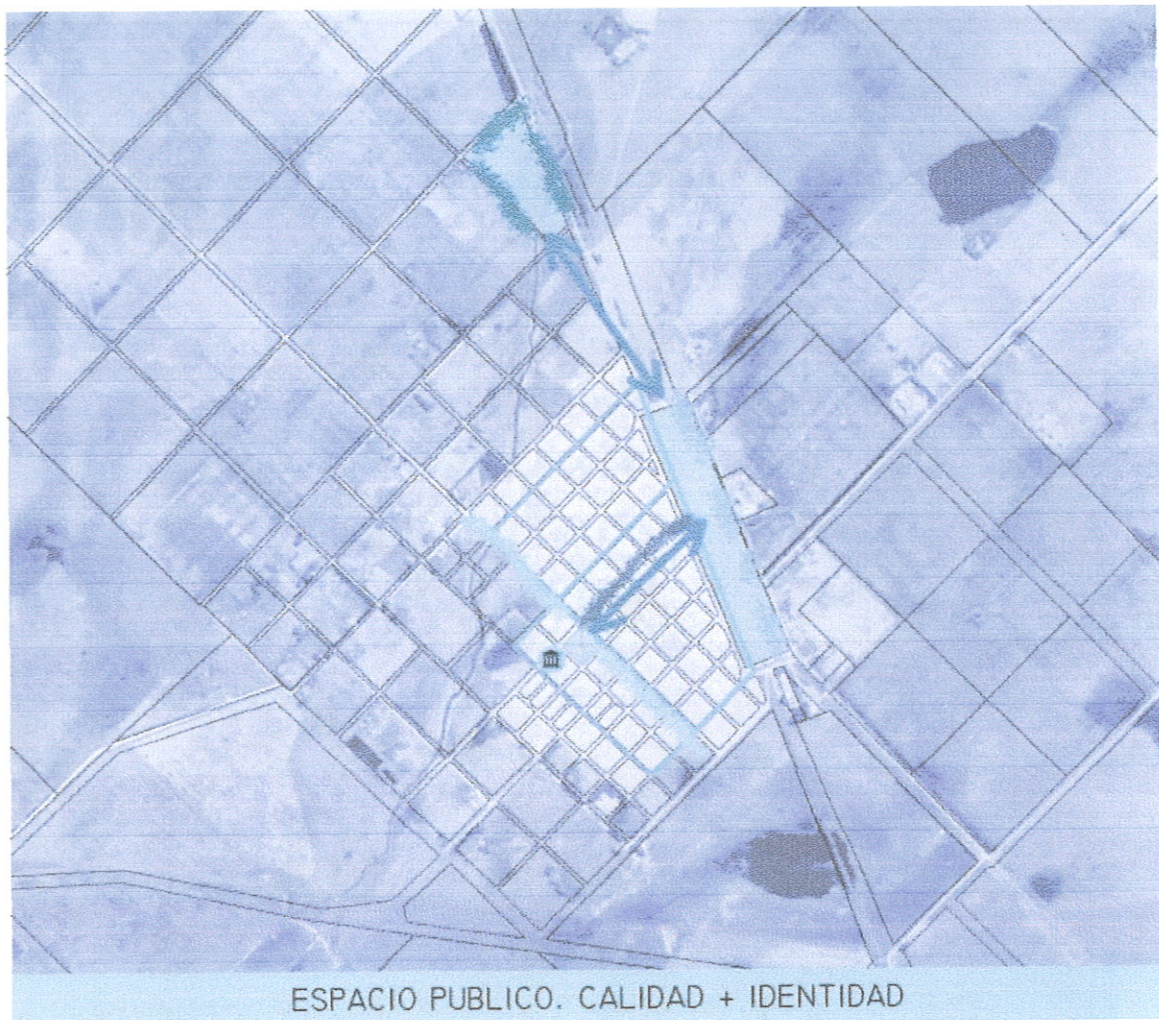




### LINEAMIENTO III: ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD + IDENTIDAD

Fortalecer la imagen de la ciudad mejorando los sitios más significativos y de representación simbólica y promoviendo nuevos espacios articulados a los existentes. A partir de:

- La recuperación de espacio ferroviario como un espacio de integración y concentración de actividades para el uso de la comunidad.
- Potenciar y fomentar el Parque, junto con el área relacionada al Arroyo, con actividades a desarrollar, con circuitos de paseo y recreativos.
- La creación de un sistema de espacios verdes públicos comunicados que promueva el uso de los espacios existentes y que incluya nuevos.



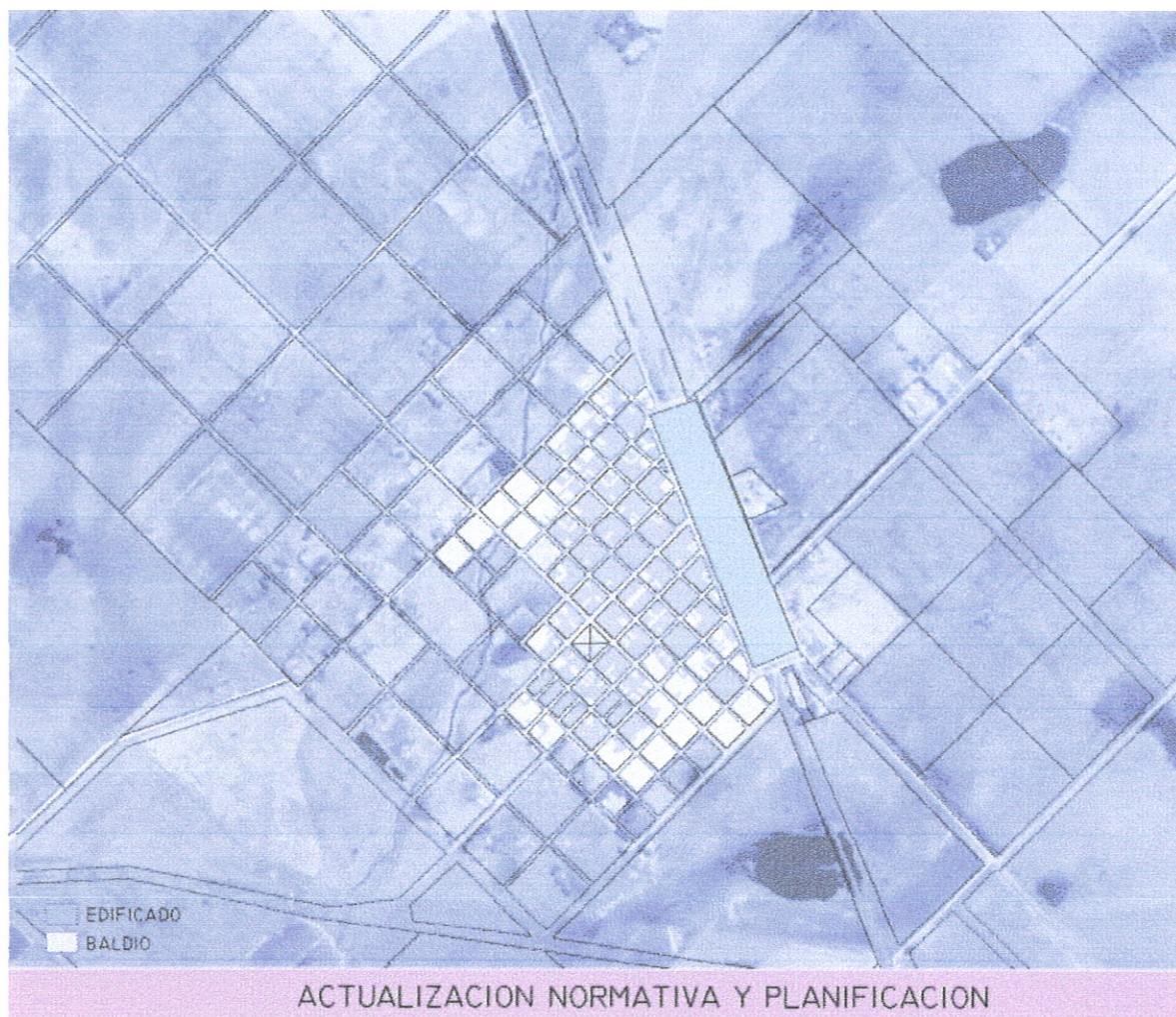
ESPACIO PUBLICO. CALIDAD + IDENTIDAD



**LINEAMIENTO IV: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA + GESTIÓN MUNICIPAL**

Garantizar la aplicación de instrumentos de planificación y gestión actualizados para actuar en la ciudad que se ajusten a las necesidades y oportunidades actuales y con el correspondiente marco institucional. A partir de:

- La actualización de la normativa de ordenamiento territorial y uso de suelo.
- La inclusión de nuevos instrumentos de planificación urbana y territorial.
- La generación de una política de tierras y desarrollo urbano que posicione al municipio como un actor principal en el mercado de suelo, el incentivo de la consolidación edilicia del área urbana, con políticas tributarias que generen los comportamientos deseados orientados a concretar el fin perseguido.



*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díaz*  
ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## VI.4. PROGRAMAS Y PROYECTOS - DE LA GARMA

### CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO:

El Plan de Ordenamiento Urbano de la localidad de De La Garma contienen distintos programas y proyectos que deberán ser profundizados y desarrollados.

Los programas representan los instrumentos que permiten concretar las metas y objetivos del Plan. Asimismo, cada Programa incluirá Proyectos que tendrán su correspondiente seguimiento. Los mismos se priorizarán en función de las necesidades y demandas, como así también de la disponibilidad de recursos y financiamiento.

**LINEAMIENTO I: INTEGRACIÓN URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL**

**PROGRAMA 1**

**CONECTIVIDAD Y DESARROLLO VIAL**

Concepto

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

También, contiene los proyectos básicos de obras de diseño, pavimentación y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad.

Objetivos

- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores
- Conectar las distintas áreas y sectores amanzanados.

Proyectos

P61: Circuito vehicular exterior a la planta urbana.

P62: Ordenamiento de la trama interna circulatoria y señalización.

P63: Jerarquización de la trama Vial Principal

P64: Mejoramiento del Alumbrado Público en la zona urbana.

P65: Creación de paseos y circuitos de interés (senderos peatonales)

P66: Mejoramiento y realización de veredas.

P67: Mejoramiento y mantenimiento de calles y caminos rurales.

**PROGRAMA 2**

**EQUIPAMIENTO EDILICIO**

Concepto

Se pretende desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad, previendo la localización de la población y sus demandas.

Objetivos

- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Reordenar ciertos equipamientos para mejorar la situación medioambiental.

Proyectos

P68: Consolidación de Complejo Polideportivo Municipal, con Pileta y equipamiento complementario para actividades deportivas-recreativas

P69: Predio de ferias y de Exposiciones



## **LINEAMIENTO II: CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS + NUEVAS ÁREAS Y ACTIVIDADES**

### **PROGRAMA 3**

#### **MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL Y DE SERVICIOS**

##### Concepto

Se promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

Además, mejorar aquellos barrios que presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

##### Objetivos

- Consolidar y fortalecer los barrios existentes.
- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Promover un plan de obras que contemple el proceso de ocupación en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

##### Proyectos

P70: Completamiento de las obras de infraestructura de servicios en las zonas urbanas, consolidando íntegramente cada sector.

P71: Resolución y realización de los desagües cloacales urbanos.

P72: Completamiento del Plan de viviendas.

P73: Ejecución del relevamiento de viviendas deficitarias y del censo de población que las habita.

### **PROGRAMA 4**

#### **CRECIMIENTO URBANO**

##### Concepto

Se pretende prever la expansión urbana en forma progresiva y ocupando sectores aún no amanzanados de la planta urbana, generando una diversidad de oferta con buenas condiciones de accesibilidad, infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos.

##### Objetivos

- Prever distintos ámbitos para la residencia, a partir del completamiento de sectores vacantes de la actual planta urbana.

##### Proyectos

P74: Completamiento del área urbana existente

P75: Estudio particularizado para la definición del trazado, morfología, cesión de espacios verdes y disposición de equipamientos en las áreas urbanas sin desarrollo.

**PROGRAMA 5**

**PROMOCIÓN DE SECTORES PARA LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS FUERA DEL ÁREA URBANA**

Concepto

Generar un sector de servicios albergando usos incompatibles de la planta urbana, en la que se prevé la instalación de actividades de almacenaje y acondicionamiento de granos y el traslado de las actividades en desarrollo dentro del área urbana.

Objetivos

- Realizar la relocalización de las actividades cuyos usos son incompatibles dentro del área urbana.
- Promover actividades en desarrollo en el municipio con la infraestructura adecuada y evitando la incompatibilidad con usos urbanos

Proyectos

P76: Creación de una Zona de Silos conteniendo nuevas demandas de localización y reubicando de silos y otros usos molestos existentes en área urbana.

**PROGRAMA 6**

**DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA-RECREATIVA**

Concepto

El turismo como una práctica social colectiva que integra mecanismos distintos de relación al espacio y a la identidad. El turismo como actividad recreativa y necesaria con diversos beneficios relacionados a aspectos económicos, ambientales y socio-culturales.

Objetivos

- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos.
- Revalorizar los recursos naturales y culturales para impulsar el desarrollo turístico.
- Promover acciones que conduzcan a afianzar la identidad local, rescatando la historia y los valores culturales, artísticos y deportivos.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales.
- Revalorizar los sitios y áreas de interés turístico - recreativo.

Proyectos

P77: Creación de circuitos turísticos locales

P78: Promoción y desarrollo de actividades deportivas nuevas y existentes.

P79: Agenda de eventos artísticos, feriales y recreativos.



### LINEAMIENTO III: ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD + IDENTIDAD

#### PROGRAMA 7

#### CONSOLIDACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

##### Concepto

El espacio público urbano como eje estructurante para la socialización y la expresión de los seres humanos. Contiene los proyectos para que los espacios verdes contribuyan a la estabilización ambiental generando superficies absorbentes y reguladoras.

##### Objetivos

- Regulación y normativas en relación al espacio público y ocupación de la vía pública.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.
- Integrar los equipamientos deportivos con los parques y los espacios verdes.

##### Proyectos

P80: Propuesta de Arbolado Urbano

P81: Mejoramiento de las veredas existentes y ejecución de nuevas.

P82: Diseño, producción y colocación de: señalización urbana, papeleros y cestos de residuos, asientos, luminaria y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.

P83: Mejoramiento de los espacios verdes públicos.

P84: Potenciar el uso del Parque, complementado con actividades en el espacio verde, vinculado a su vez, al sistema circulatorio

P85: Crear circuitos-paseo, valorando el espacio social y comunitario.

#### PROGRAMA 8

#### REVALORIZACIÓN DEL PAISAJE y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

##### Concepto

La preservación del patrimonio cultural - histórico de una comunidad constituye un elemento fundamental para reforzar la identidad local y el sentido de pertenencia.

En tal sentido debe ser considerado como bienes patrimoniales aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, tradicional, artístico o innovador; los sectores o espacios urbanos son parte de estos bienes, ya que le dan identidad y protagonismo al barrio y a la ciudad, y conforman hitos urbanos de calidad que hacen a la memoria colectiva de un pueblo.

##### Objetivos

- Identificar los elementos arquitectónicos, urbanísticos, artísticos que constituyan el patrimonio cultural de la comunidad.
- Reforzar el valor de las construcciones representativas de la comunidad local y acentuar la percepción por parte de la comunidad de los elementos del patrimonio que la distinguen de otras ciudades.

Proyectos

P86: Identificación y caracterización del Paisaje Cultural del Partido

P87: Forestación del sistema de accesos y calles de la ciudad.

P88: Forestación de espacios verdes, dando identidad y calidad a cada sector.

PROGRAMA 9

**MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD AMBIENTAL**

Concepto

Promover acciones que permitan controlar, atenuar y eliminar las alteraciones producidas por las actividades sobre los recursos suelo, agua, aire y vegetación.

Objetivos

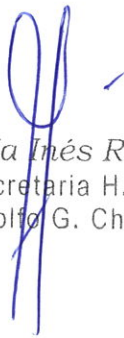
- Difundir criterios de sustentabilidad de los recursos.
- Generar experiencias de recuperación y clasificación de los residuos.
- Realizar un manejo integral de los recursos naturales

Proyectos


P89: Recuperación del suelo.

P90: Estudio e implementación de estrategias educativas para la diferenciación de residuos sólidos urbanos.

P91: Consolidar sistema integral de los residuos sólidos urbanos.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## LINEAMIENTO IV: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA + GESTIÓN MUNICIPAL

### PROGRAMA 10

#### ACTUALIZACIÓN NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN

##### Concepto

Resulta indispensable contar en el corto plazo con instrumentos normativos que den viabilidad a las diferentes iniciativas surgidas en el Plan y que se intervenga en el territorio a partir de la implementación de instrumentos de planificación específicos para cada problemática.

##### Objetivos

- Desarrollar Instrumentos normativos para la regulación del uso y ocupación del suelo
- Desarrollar Planes particularizados o de sector para la intervención planificada en áreas estratégicas
- Mitigar los efectos negativos de actividades incompatibles

##### Proyectos

P92: Código de Ordenamiento Urbano

P93: Código de Edificación

P94: Estudio y Plan Particularizado del Espacio Ferroviario.

P95: Plan Particularizado del Área relacionada al Arroyo.

P97: Seguimiento, control y regulación de explotaciones de tipo intensivo (criaderos de aves, porcinos, etc.)

P97: Regulación específica de acopio de cereales en áreas urbanas, complementarias y rurales.

P98: Relocalización de usos incompatibles del área urbana.

### PROGRAMA 11

#### GESTIÓN DEL SUELO URBANO

##### Concepto

La gestión de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente y ser parte de la sociedad.

Resulta indispensable contar en el corto plazo con instrumentos normativos que den viabilidad a las diferentes iniciativas que surjan, así como un programa de seguimiento que atienda como elemento primordial el comportamiento del mercado de suelo y los mecanismos de movilización de la tierra.

##### Objetivos

- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Disponer de tierras aptas anticipadamente para implementar una política de vivienda a través de las distintas operatorias.

- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.

#### Proyectos

P99: Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales para la Creación de un banco de tierras.

P100: Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.

### PROGRAMA 12

#### **FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL**

##### Concepto

Se busca optimizar la gestión territorial del municipio, consolidando la continuidad del proceso de planificación participativa para el ordenamiento territorial.

##### Objetivos

- Mejorar el funcionamiento de la gestión municipal
- Promover una gestión participativa que involucre actores públicos y privados para el desarrollo social y económico-productivo de la región.
- Generar la necesaria readecuación de las estructuras administrativas.
- Capacitación de los recursos humanos para el mejoramiento de la gestión técnico-administrativa local.
- Implementar el control de las obras particulares y el registro de éstas en las oficinas municipales

##### Proyectos

P101: Capacitación de los Recursos Humanos Municipales.

P102: Creación de un órgano de control de obras particulares y de las tramitaciones de permisos de obras

P103: Registro territorial permanente a través de la utilización de un sistema de información geográfica.



## CAPITULO VII

# SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

### VII.1 SÍNTESIS PROPUESTA - ADOLFO GONZALES CHAVES

Los lineamientos expresados anteriormente, han sido sintetizados e integrados en la Propuesta de Ordenamiento Urbano para la localidad de Gonzales Chaves, la cual se representa gráficamente en el Plano I.12. Consiste en un modelo urbano deseable que promueve la articulación de los distintos componentes de la estructura territorial actual y futura.

Por ello, es que ha sido contemplado en su definición, la situación actual y tendencial del núcleo urbano, considerando las condiciones del medio natural en el entorno inmediato, la accesibilidad a las infraestructuras circulatorias existentes y en proyecto, la oferta de suelo urbano y las previsiones en materia de servicios básicos. Con ese marco se establecieron las directrices de crecimiento de las áreas urbanas - reconociendo diferentes patrones residenciales- y valorando las potencialidades de expansión de las redes de infraestructuras, la disponibilidad de suelo apto, la accesibilidad y la existencia de oferta en materia de equipamientos comunitarios.

La propuesta de Conectividad y Desarrollo Vial prevé establecer un circuito vehicular exterior que procura evitar la inclusión del tránsito pesado y pasante en el área urbana y a su vez, contribuir a delimitar el área complementaria. También, establecer y definir la estructura vial con arterias principales y secundarias, contribuyendo al ordenamiento de los movimientos circulatorios locales.

Completa la propuesta circulatoria, la construcción de una colectora sobre la Ruta Nacional N° 3, con el fin de mejorar y abastecer con actividades de ruta el sector de ingreso a la ciudad. Se suma a lo anterior, una serie de proyectos tales como: la generación de nueva señalización en la intersección de Avenida San Martín y Avenida Presidente Perón; la apertura de un paso nivel en el sector sureste para mejorar la conectividad de ese sector de la ciudad; la definición y control de lugares de estacionamientos para camiones; el acondicionamiento del camino hacia el Cementerio; la creación de paseos y circuitos de interés y senderos peatonales para lograr la estructuración y jerarquización del sistema circulatorio, de manera tal que se logre un equilibrio y conexión entre los distintos sectores de la ciudad.

En lo que respecta a la consolidación de áreas y actividades, se promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio. Se pretende reorganizar el área, según la zonificación, completando la consolidación urbana para aprovechar las infraestructuras existentes. Realizar el análisis y adecuación de las viviendas en el "Barrio Monoblok" y completar y finalizar el Plan de las 182 Viviendas que están sin terminar para lograr el Mejoramiento Barrial, Habitacional y de Servicios.

En relación a la previsión del crecimiento urbano, se alienta, en primer lugar, el completamiento de los sectores vacantes de la actual planta urbana a partir de la implementación de instrumentos de gestión del suelo. A su vez, se plantea el crecimiento de la ciudad hacia el sudoeste de manera progresiva y en respuesta a las demandas y al crecimiento poblacional, previendo su habilitación y ocupación en etapas. Esto requiere la realización de estudios particularizados para la definición de la morfología y el trazado urbano.

Por otra parte, se pretende dotar del equipamiento educativo, social, de salud, productivo y de servicios necesario para abastecer a cada sector de la ciudad y mejorar las condiciones del hábitat. Con esto, se prevé la ejecución de obras de infraestructuras, ubicadas estratégicamente para que alimenten a los distintos sectores de la ciudad. En este marco, se propone la recuperación y puesta en funcionamiento de la Planta de Reciclado, la consolidación del Complejo Polideportivo municipal, un Predio ferial y de exposiciones; y la evaluación de la relocalización de la Terminal de Ómnibus en el acceso principal de la ciudad.

En cuanto a los usos productivos, se busca minimizar el efecto de la localización de los usos molestos y nocivos en la planta urbana, controlándolos y posibilitando nuevas radicaciones en un área mixta y de apoyo a la zona industrial. También, se promueve ampliar la oferta de zonas industriales, creando una nueva zona Industrial en el cruce de las rutas N° 3 y N° 75, con muy buena accesibilidad. Asociada a ésta, se propone un área de logística, depósito y distribución con acceso de transporte ferroviario y automotor.

Otros componentes de la propuesta, concurrentes a potenciar la identidad local y sus manifestaciones culturales incluyen la adecuación y acondicionamiento de espacios culturales y deportivos articulados con circuitos turísticos locales a los fines de fomentar las actividades deportivas; ofrecer una agenda de eventos artísticos, recreativos y feriales y aprovechar los recursos naturales y paisajísticos de la ciudad.

En relación a lo anterior, se plantea fortalecer la imagen de la ciudad mejorando los sitios más significativos y de representación simbólica y la consolidación y adecuación del espacio público. Se prevé la creación de circuitos-paseo, de manera de valorar el espacio social y comunitario y generar un sistema de espacios verdes que puedan conectar la ciudad, vinculado al sistema circulatorio, acompañado de un plan de arbolado urbano, el mejoramiento de las veredas y el diseño y colocación de mobiliario urbano. Para la Revalorización del Paisaje y la Preservación Patrimonial se contempla la identificación y caracterización del Paisaje Cultural de la ciudad; la puesta en valor del patrimonio monumental y de los sitios de interés de la localidad; y la forestación tanto de los accesos y calles principales de la ciudad, como de los espacios verdes, de manera de darle identidad y calidad a cada sector. También, se busca realizar un manejo integral de los recursos naturales y promover acciones que permitan controlar, atenuar y eliminar las alteraciones producidas por las actividades sobre dichos recursos.

Asimismo, se pretende el mejoramiento de la calidad ambiental, contemplando la recuperación del suelo y eliminación de basurales, la consolidación de un sistema integral de los residuos urbanos y asegurar el mantenimiento de una franja territorial de



amortiguación entre las rutas, las zonas industriales, las actividades rurales y el borde urbano.

Por último, se busca optimizar el funcionamiento de la gestión municipal, para lo cual se deberá generar la readecuación necesaria de las estructuras administrativas y la capacitación de los recursos humanos para el mejoramiento de la gestión técnico-administrativa. En este marco, se pretende promover una gestión participativa, que involucre actores públicos y privados para el desarrollo de la ciudad

## VII.II SINTESIS PROPUESTA - DE LA GARMA

Los lineamientos expresados anteriormente, han sido sintetizados e integrados en la Propuesta de Ordenamiento Urbano, la cual se representa gráficamente en el Plano 2.10 para la localidad de De La Garma. Consiste en un modelo urbano deseable que promueve la articulación de los distintos componentes de la estructura territorial actual y futura.

Por ello, es que ha sido contemplado en su definición, la situación actual y tendencial del núcleo urbano, considerando las condiciones del medio natural en el entorno inmediato, la accesibilidad a las infraestructuras circulatorias existentes y en proyecto, la oferta de suelo urbano y las previsiones en materia de servicios básicos. Con ese marco se establecieron las directrices de crecimiento de las áreas urbanas - reconociendo diferentes patrones residenciales- y valorando las potencialidades de expansión de las redes de infraestructuras, la disponibilidad de suelo apto, la accesibilidad y la existencia de oferta en materia de equipamientos comunitarios.

En cuanto a la Integración Territorial, se determina el Programa de Conectividad y Desarrollo Vial junto con el de Equipamiento Edificio a fin de promover un desarrollo equitativo y la integración urbana. Se prevé establecer la estructura vial con arterias principales y secundarias, a efectos de favorecer el ordenamiento circulatorio local.

Completa la propuesta circulatoria una serie de proyectos tales como: el mejoramiento y mantenimiento de calles y de caminos rurales; la realización y mejoramiento de veredas y la ejecución de obras de infraestructura, la creación de paseos y circuitos de interés que favorezcan su uso para el conjunto social.

En relación a la Consolidación de áreas y actividades, se plantean cuatro Programas a fin de favorecer las condiciones de desarrollo urbano, aprovechando las capacidades.

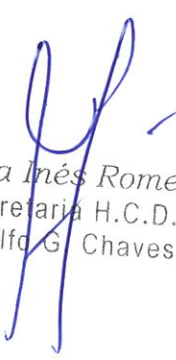
Para el Mejoramiento Barrial, Habitacional y de Servicios, se promueve la realización de obras y de proyectos para mejorar y completar las redes de infraestructuras existentes y poder finalizar los planes de viviendas que están sin terminar. Se pretende el completamiento de los sectores vacantes de la actual planta urbana a partir de la implementación de instrumentos de gestión del suelo. A su vez, se plantea la

realización de estudios particularizados para la definición del trazado urbano, la morfología, la cesión de espacios verdes y la disposición de equipamientos; en todo lo que respecta al Crecimiento Urbano.


En lo que respecta a los usos productivos, se busca minimizar el efecto de la localización de los usos molestos dentro del área urbana, limitándolos y posibilitando nuevas radicaciones en una nueva área de silos, de manera de promover nuevos sectores para las actividades productivas y de servicios. Además, se plantea la creación de circuitos locales y la promoción y desarrollo de actividades deportivas y recreativas a fin de integrar el turismo dentro del desarrollo social y colectivo.

En cuanto al Espacio Público, se prevé la creación de circuitos-paseo, de manera de valorar el espacio social y fomentar un sistema de espacios verdes que puedan conectar la ciudad, acompañado de un plan de arbolado urbano, dando identidad y calidad a cada sector con el diseño y colocación de mobiliario urbano. Otros componentes de la propuesta, son la adecuación y acondicionamiento de espacios culturales y deportivos articulados con circuitos turísticos locales a los fines de fomentar las actividades deportivas; ofrecer una agenda de eventos artísticos, recreativos y feriales; potenciar el uso del Parque y aprovechar los recursos naturales y paisajísticos de la ciudad. En relación a esto, se busca el mejoramiento de la calidad ambiental, contemplando la recuperación del suelo y la consolidación de un sistema integral de los residuos urbanos.

Por último, se pretende involucrar actores públicos y privados para el desarrollo de la ciudad promoviendo una gestión participativa. Se busca optimizar el funcionamiento de la gestión municipal, para lo cual se deberá generar la readecuación necesaria de las estructuras administrativas y la capacitación de los recursos humanos.

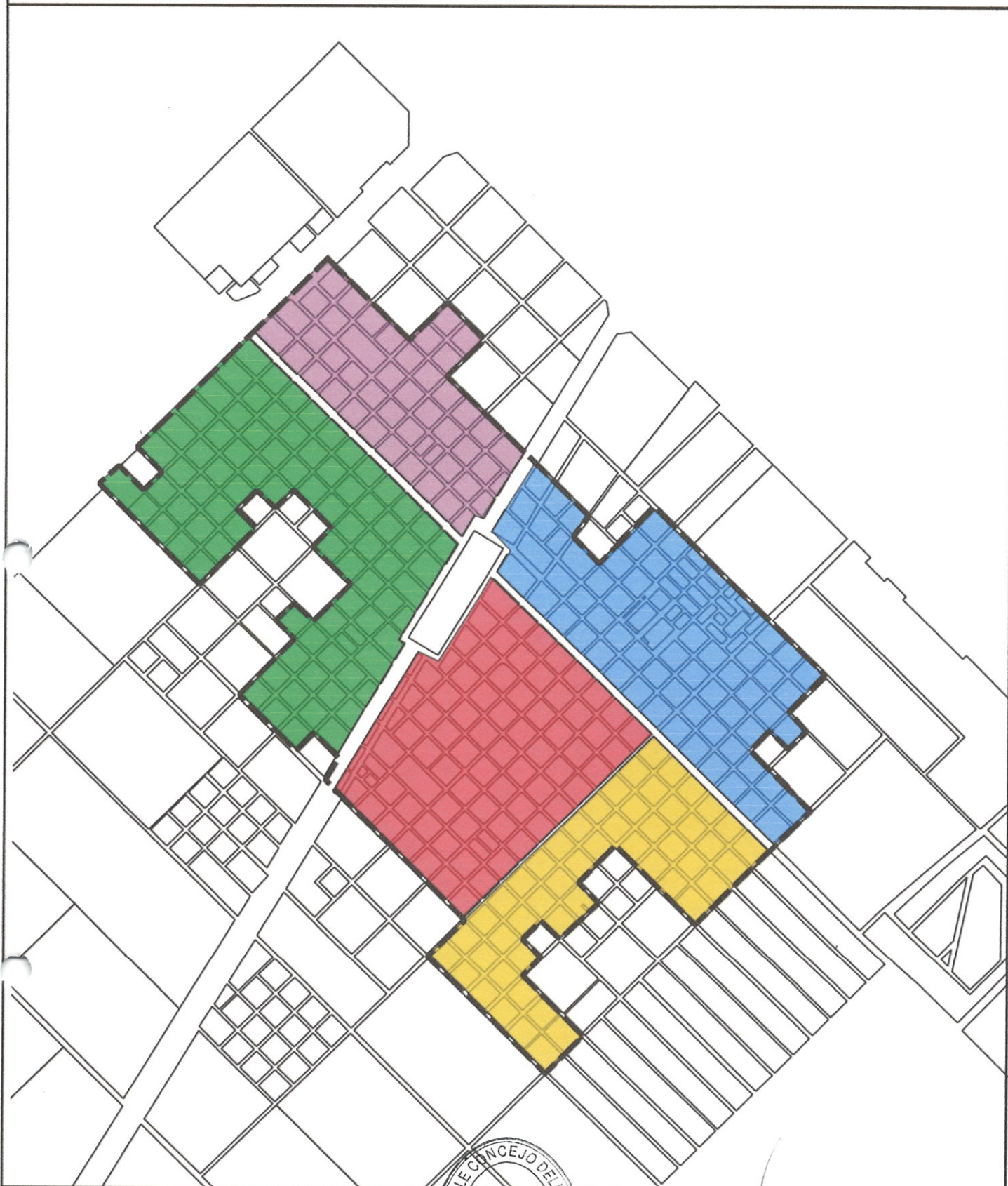
  
María Inés Romero  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES







TITULO:

## SECTORES DE ANALISIS

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS:



LIMITE URBANO



SECTOR 1



SECTOR 2



SECTOR 3



SECTOR 4



SECTOR 5

SECTOR 3



SECTOR 4



SECTOR 5

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

*E. H. D.*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



PLANO

1.1







# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: **MEDIO NATURAL:** PLANIMETRIA Y FORESTACION.

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016. CARTA IGM. GEOBASIG

REFERENCIAS:	LAGUNAS PERMANENTES	COTA DE NIVEL SUPERIOR A 200 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR
	LAGUNAS NO PERMANENTES	COTA ENTRE 190 Y 200 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR
	ARBOLADO URBANO	COTA DE NIVEL INFERIOR A 190 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR



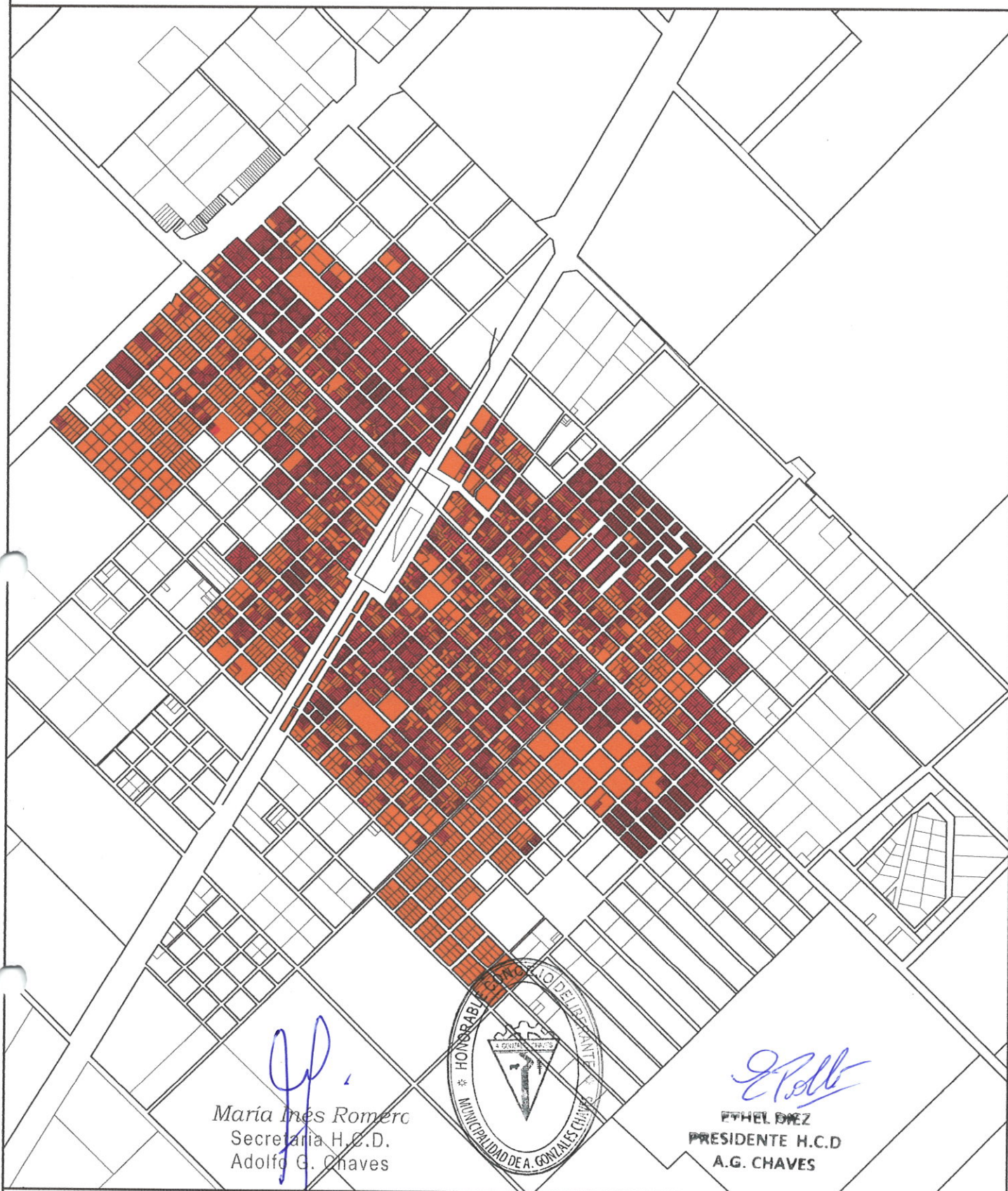
PLANO  
1.2





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: **TIPOLOGIAS PARCELARIAS** EN LA SUBDIVISION URBANA.  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO DE 300,01 A 600 M2  
 MENOS DE 300 M2 MAS DE 600.01 M2



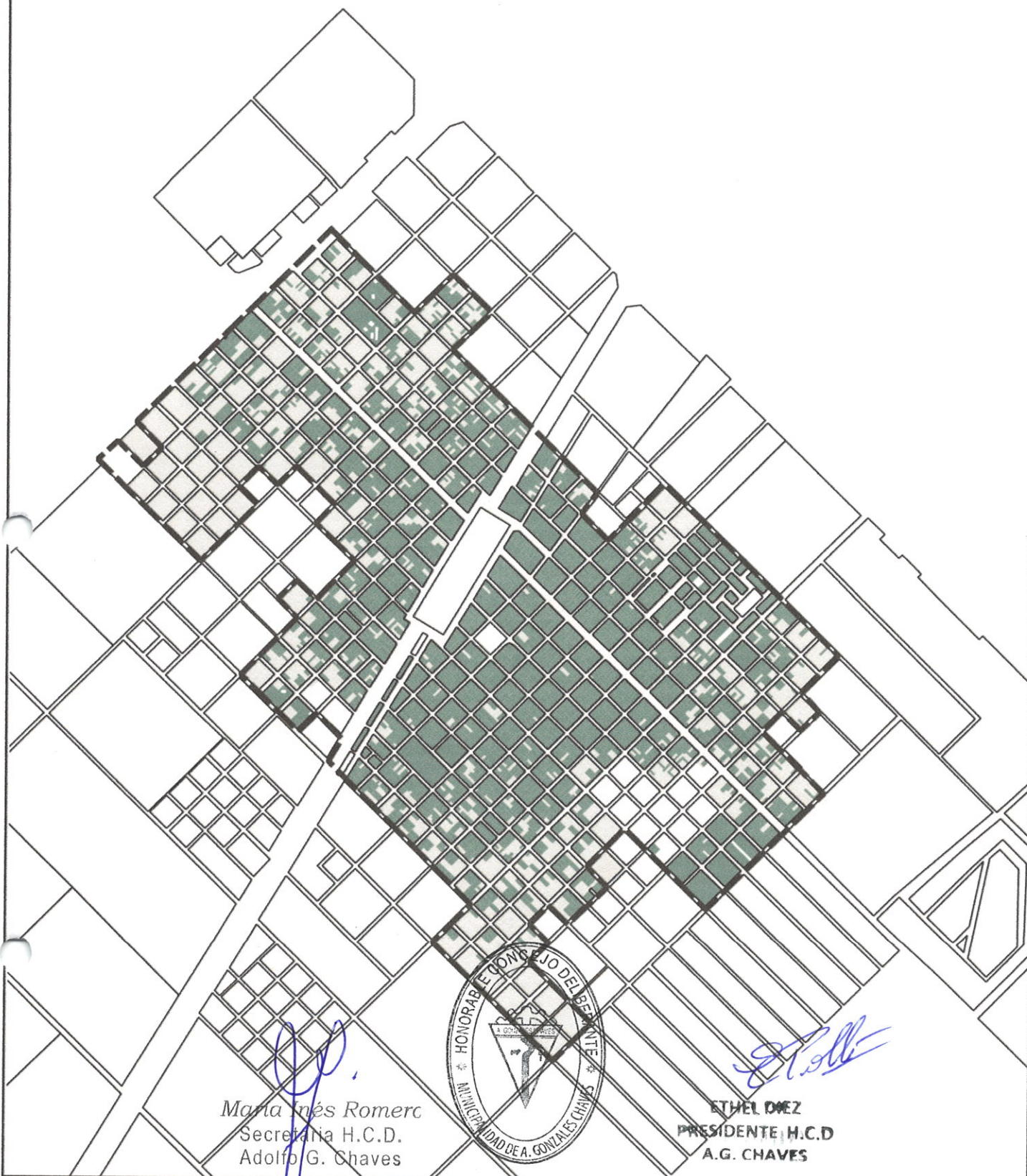
PLANO  
1.3





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: **PARCELAS OCUPADAS**

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO EDIFICADO BALDIO



PLANO

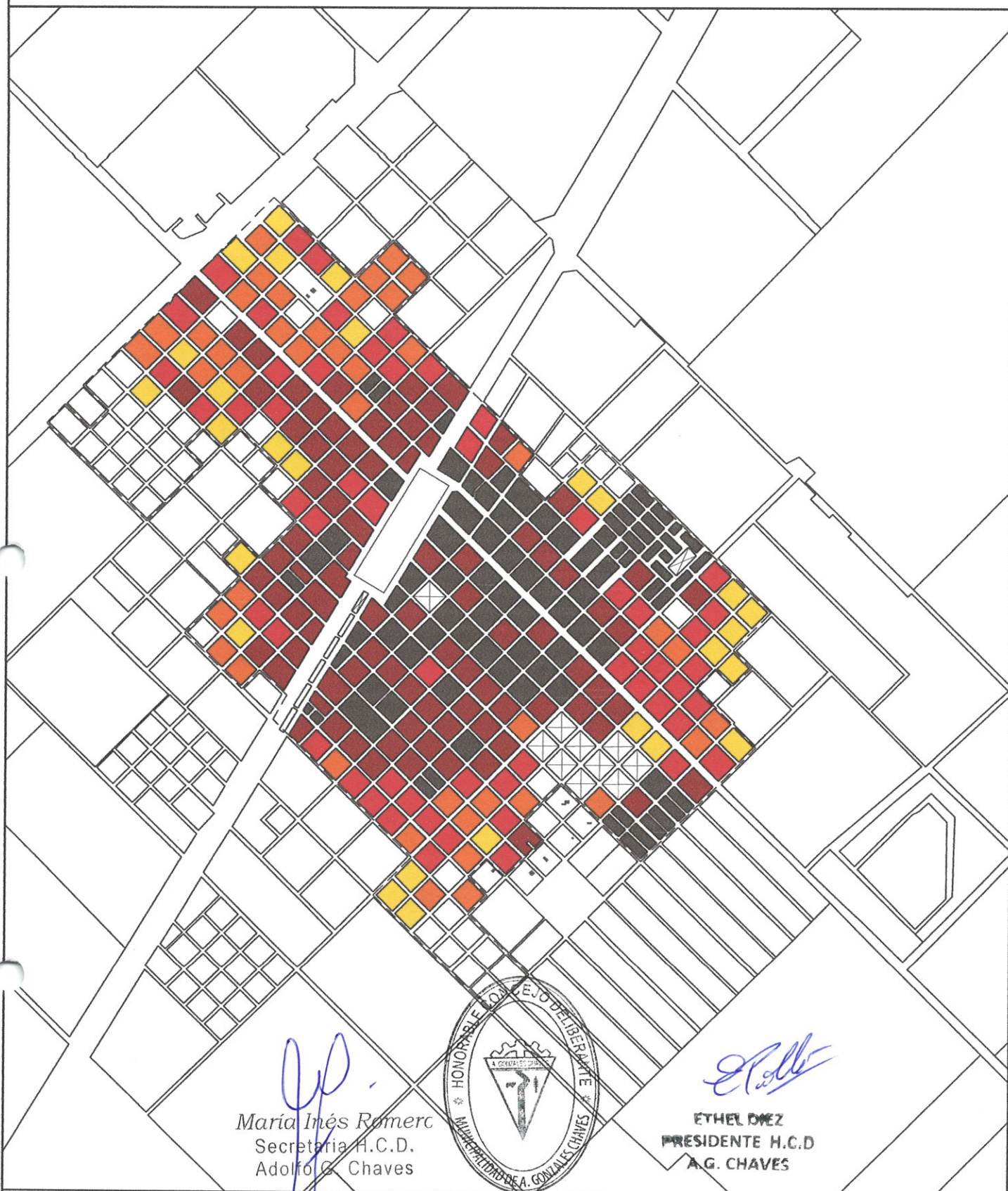
1.4





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: **PORCENTAJE DE PARCELAS OCUPADAS** POR MANZANA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO

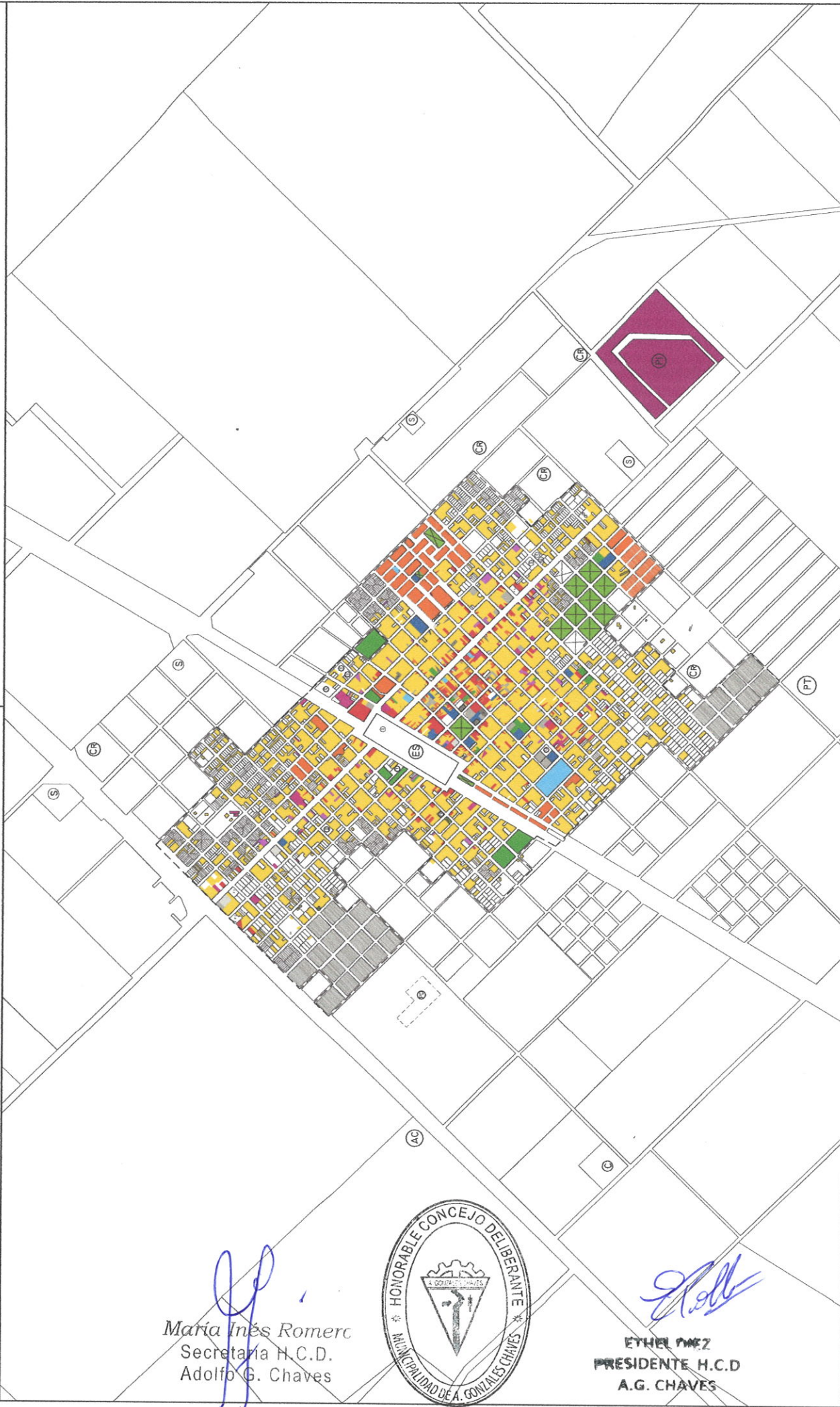
100 %	74,9 - 50 %	24,9 - 1 %
99,9 - 75 %	49,9 - 25 %	0 %



PLANO  
1.5







*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Mez*  
ETHEL MEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

**TITULO: USO DEL SUELO POR PARCELA**  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

PLANO  
1.6

**REFERENCIAS:**

- [---] LIMITE URBANO
- [---] PARCELA
- [---] LAGUNA/CANALES
- [---] RESID. UNIFAMILIAR
- [---] RESID. MULTIFAM.
- [---] CONJUNTO INT. SOC.
- [---] VIVIEN. EN CONSTRUC.
- [---] MZ. SUBDIV. SIN MAT.
- [---] HOTEL
- [---] FINANZAS
- [---] SERVICIOS PROF.
- [---] COMERCIO
- [---] ADMINISTRAC.
- [---] EDUCACION
- [---] SEGURIDAD
- [---] SALUD
- [---] CULTO
- [---] LOCAL S/ USO
- [---] CULTURA
- [---] RECREAC. Y DEPORTES
- [---] ESPACIO VERDE Y L.P.
- [---] TALLER
- [---] E S ESTACION DE SERVICIO
- [---] CUARTEL BOMBEROS
- [---] PLANTA TRAT. LIO. CIUAC
- [---] CRIADERO
- [---] ESPACIO FERROVIARIO
- [---] PLANTA TRAT. RESIDUOS
- [---] PARQUE INDUSTRIAL
- [---] SILO
- [---] AEROCUCLUB
- [---] TERMINAL
- [---] CEMENTERIO
- [---] PILETAS DECANTACION
- [---] PLANTA AGUA
- [---] SOCIEDAD RURAL

PLANO  
1.6





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.** SÍNTESIS SERV. B SICOS.  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO 2 SERVICIOS 1 SERVICIO SIN SERVICIO



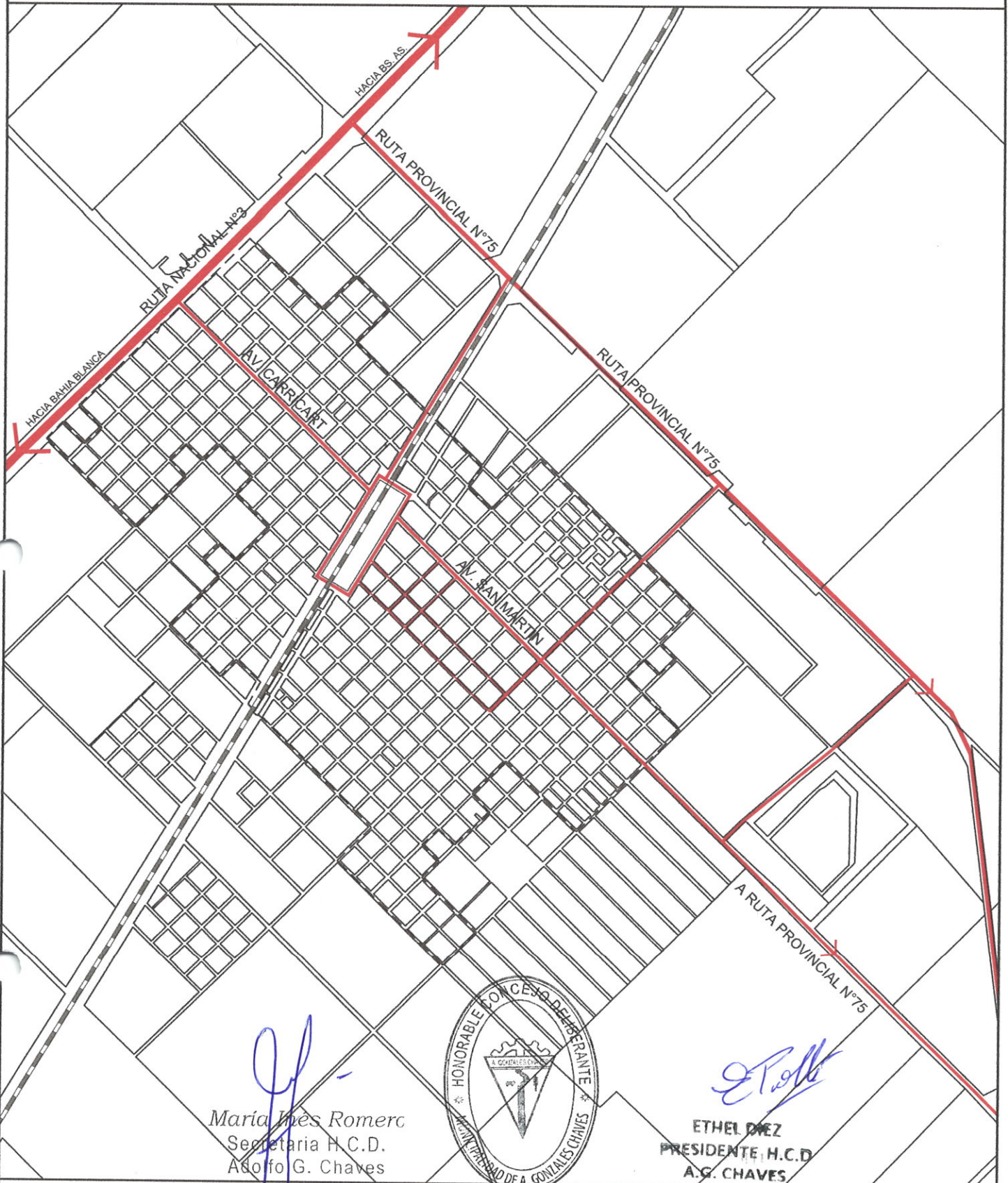
PLANO  
1.7





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



TITULO: ESTRUCTURA CIRCULATORIA

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

REFERENCIAS: — RED VIAL NACIONAL — RED VIAL URBANA PRINCIPAL — FF.CC.  
— RED VIAL PROVINCIAL — RED VIAL URBANA SECUNDARIA

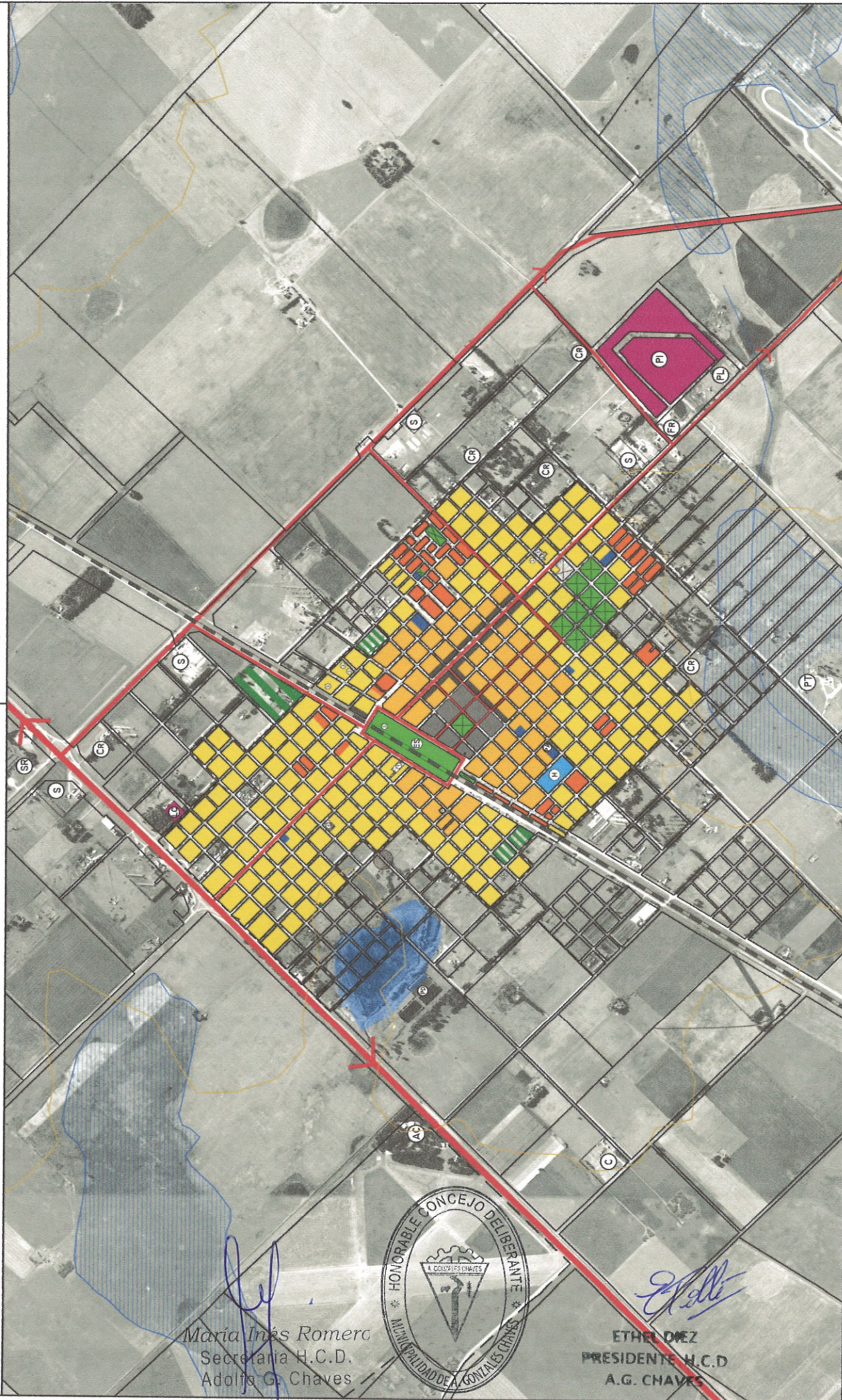


PLANO  
1.8









*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

TITULO: ESTRUCTURA FISICA

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

#### REFERENCIAS:

PLANO	6.1
-------	-----

H HOSPITAL "ANITA ELICAGARAY"  
P PLANTA TRANSFORMADORA DE LUZ  
C CEMENTERIO

(AC) AEROCUB      (B) BASURALES  
 (S) SILO      (FR) FRIGORIFICO  
 (LC) FABRICA "LA CHAYENSE"

TRAT. LIQ. CLOAC. (CR) CRIADERO  
TRAT. RESIDUOS (PI) PARQUE INDUSTRIAL  
S. DECAANTACION (PA) PLANTA AGUA

REP. CB CUARTEL BOMBEROS PO PL  
- ES ESPACIO FERROVIARIO PT PL  
SR SOCIEDAD RURAL PO PIL

INEM. COMERCIAL ■■■ COMPLEJO RE  
TABLEC. EDUCATIVO ■ AREA INDUST  
PACIOS VERDES (T) TERMINAL

 AREA RES. CONSOLID.  
 AREA RES. VIAS CONSOLID.  
 CONJUNTO INT. SOC.

RED VIAL URB. PPAL. LAGUNA/  
RED VIAL URB. SEC. AREA INU  
FF.CC. AREA CE

LENCIAS:

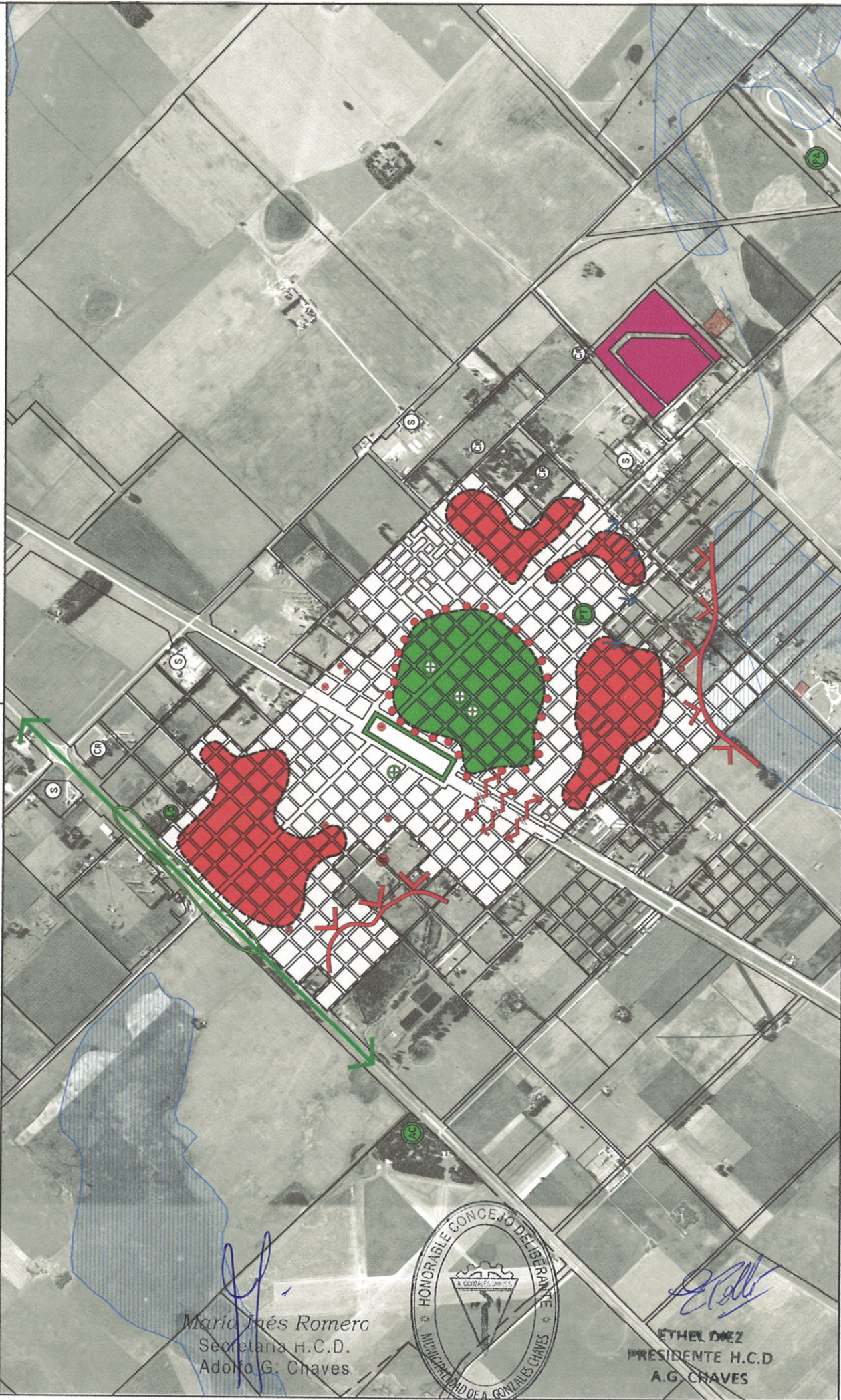
- ☐ LIMITE AREA URBANA
- RED VIAL NACIONAL
- RED VIAL PROVINCIAL

RE









Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

TITULO: CONFLICTOS, TENDENCIAS Y POTENCIALIDADES  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

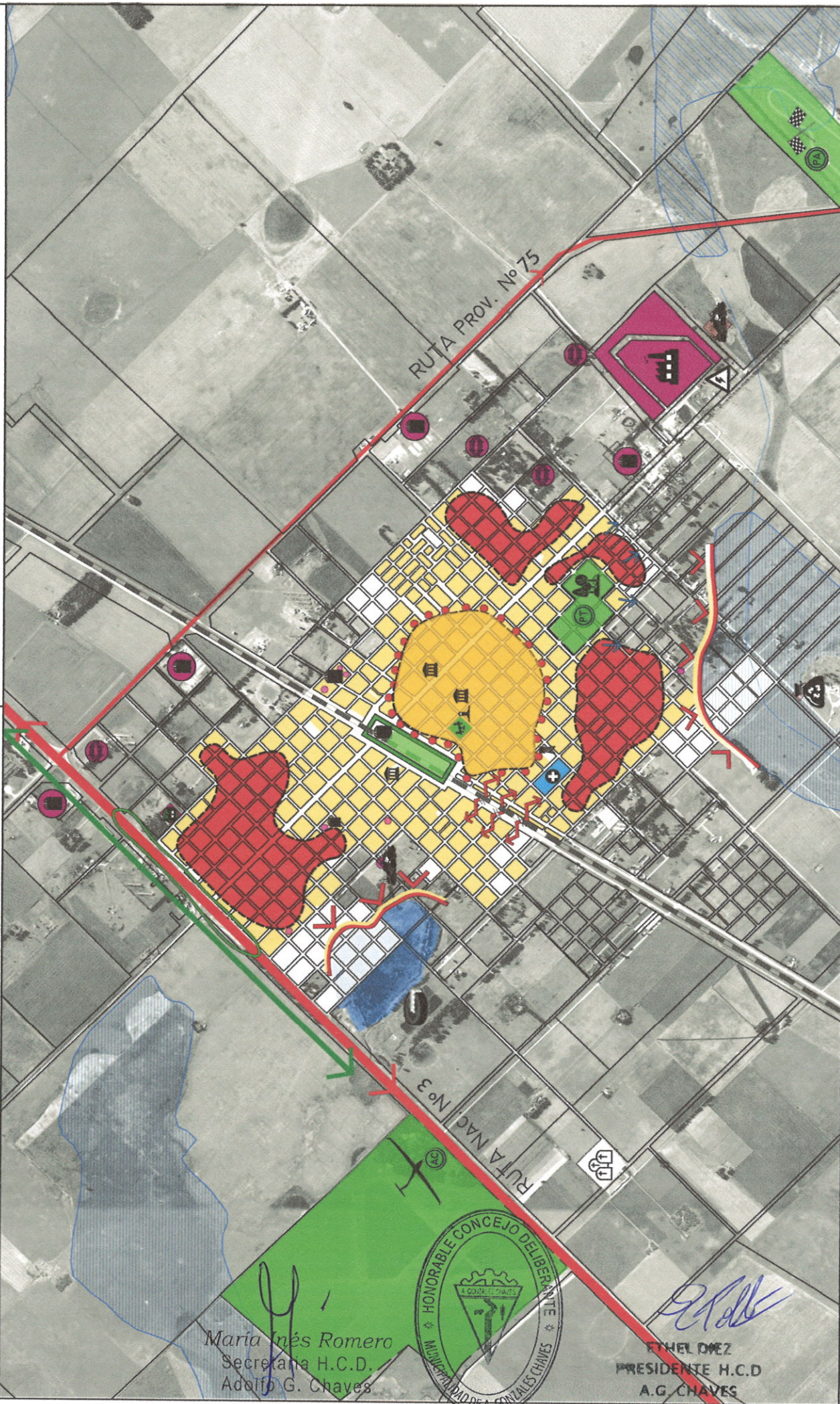
1

REFERENCIAS:		CONFLICTOS	✓
LIMITANTES NATURALES		AL CRECIMIENTO URBANO	✓
VIVIENDAS ABANDONADAS - LOTES		BALDOS EN ÁREA URBANA	✓
ÁREAS OCUPADAS CON DEFICIT DE SERVICIOS			✓
BARRERA URBANA/FALTA DE INTEGRACIÓN			✓
DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SIN TRATAMIENTO			✓
INCOMPATIBILIDAD DE USOS			✓
CHATARREAS			✓
SILOS			✓
BASURALES			✓
POTENCIALIDADES			✓
EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL			✓
PRECIO ESTACIÓN DE FF.CC.			✓
ÁREA CENTRAL			✓
PISTA AUTOMOVILISMO			✓
FRENTE URBANO S/ RUTA			✓
FABRICA "LA CHAVENSE"			✓
AEROCUB			✓
RUTA N° 3			✓
PARQUE TANTANAKUY			✓
TENDENCIAS			✓
CRECIMIENTO POR EXTENSION			✓
PLANO			1.10









# TITULO: VALORACION. SINTESIS

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2016.

## REFERENCIAS:

- CONFlictos
- Limitantes Naturales
- Al Crecimiento Urbano
- Áreas Ocupadas con Deficit de Servicios

- Viviendas Abandonadas - Lotes baldíos en Área Urbana
- Áreas Ocupadas con Deficit de Servicios

- Barrera Urbana/Falta de Integración
- Disposición de Residuos sin Tratamiento

- Incompatibilidad de Usos
- Chatarreras
- Criaderos
- Silos
- Basurales

- Potencialidades
- Edificios de Valor Patrimonial
- Predio Estación de FF.CC.
- Área Central

- Tendencias
- Crecimiento por Extensión
- Ruta N° 3
- Parque Tantanakuy
- Fabrica "La Chavense"
- Aeroclub

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES









TÍTULO: PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO

ELABORACIÓN PROPIA.

**REFERENCIAS:**

— RED VIAL PROVINCIAL

— RED VIAL URB. PRINCIPAL

— RED VIAL URB. SECOND

RED VIAL URB. SECUND.

---

AREA CENTRAL

AREA CENTRAL

AREA RESID. URE

AREA RESID. PAP.

---

AREA INDUSTRIAL

■ AREA INDUSTRIAL

AREA LOGISTICA

## # AREA COMERC-TUP

INDEX CONTINUED - 101

1000

AREA RECREATIVA R

AREA USOS RECREAT

ÁREA SERVICIOS DE F

ÁREA SERVICIOS DE F

©

INTERSECCION

APERTURA PASCO

**AREA SERVICIOS**

AREA SERVICIOS

100

COMPLEJO REO

---

PORT. **ES** ESPACIO F

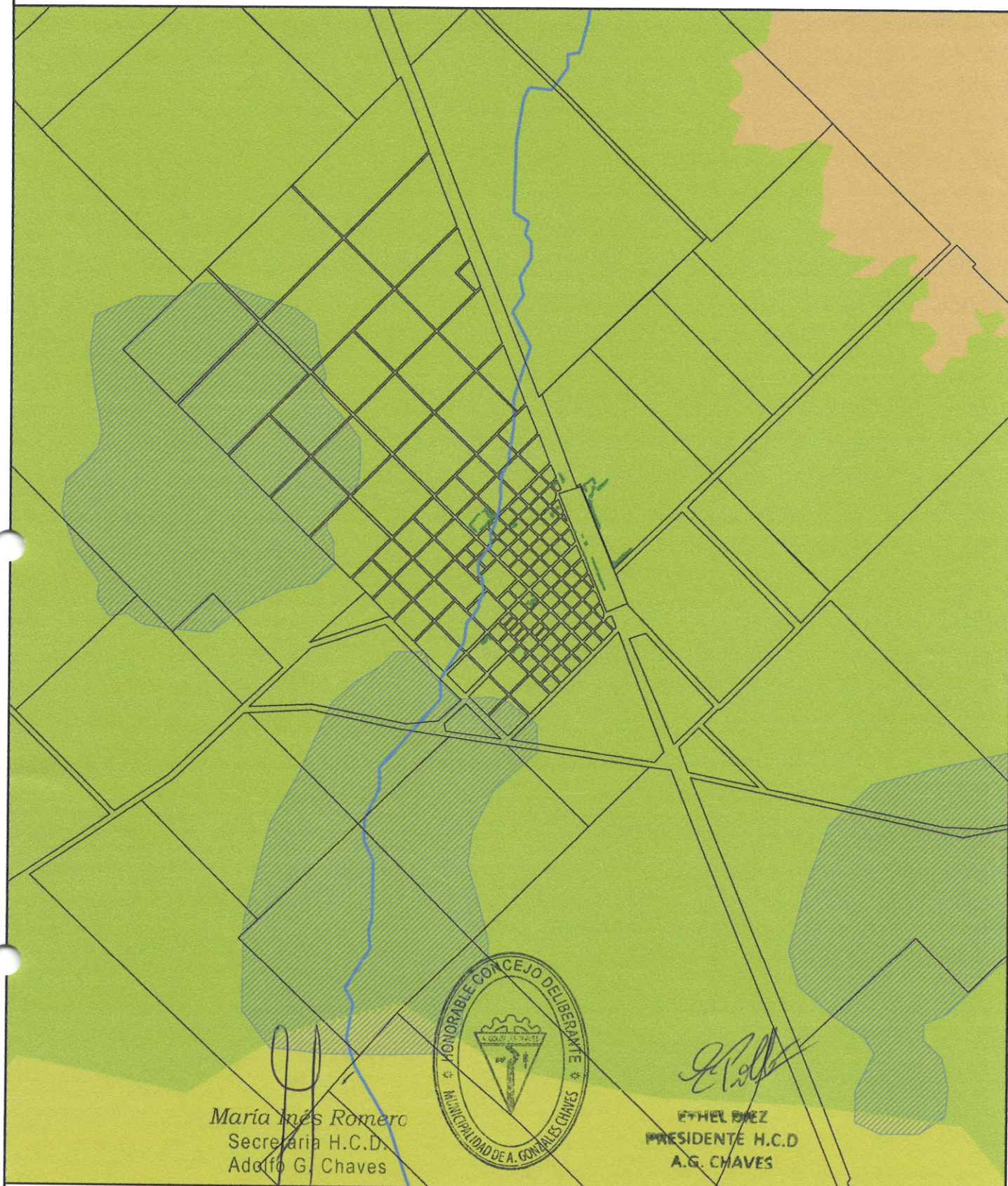






# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **MEDIO NATURAL:** PLANIMETRIA Y FORESTACION.

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018. CARTA IGM. GEOBASIG

REFERENCIAS:

LAGUNAS PERMANENTES	COTA DE NIVEL SUPERIOR A 190 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR
CURSOS DE AGUA	COTA ENTRE 180 Y 190 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR
ARBOLADO URBANO	COTA DE NIVEL INFERIOR A 180 MTS. S/ EL NIVEL DEL MAR



PLANO  
2.1



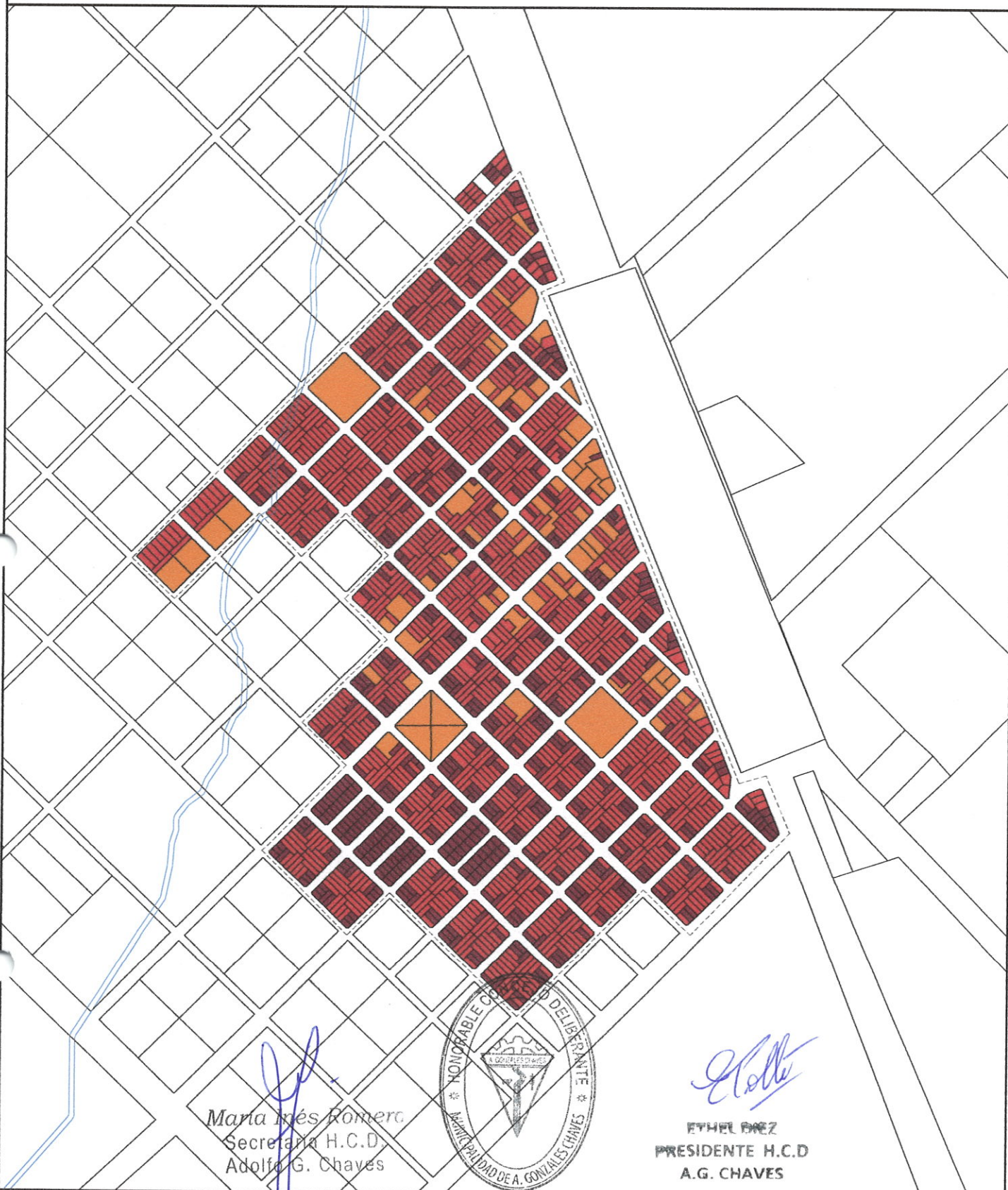
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL  
LOCALIDAD DE LA GARRA





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **TIPOLOGIAS PARCELARIAS** EN LA SUBDIVISION URBANA.  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO DE 300,01 A 600 M2  
 MENOS DE 300 M2 MAS DE 600.01 M2



PLANO  
2.2



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL I  
LOCALIDAD DE LA GARZA



Escuela No. 1  
Escuela No. 2  
Escuela No. 3



Escuela No. 4  
Escuela No. 5  
Escuela No. 6

TITULO DE LAS PARCELAS

Escuela No. 7  
Escuela No. 8  
Escuela No. 9

Escuela No. 10  
Escuela No. 11  
Escuela No. 12

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **PARCELAS OCUPADAS**

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO EDIFICADO BALDIO



PLANO  
2.3



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LOCALIDAD DE LA GARRA



ALCALDE

PARCELAS OCUPADAS

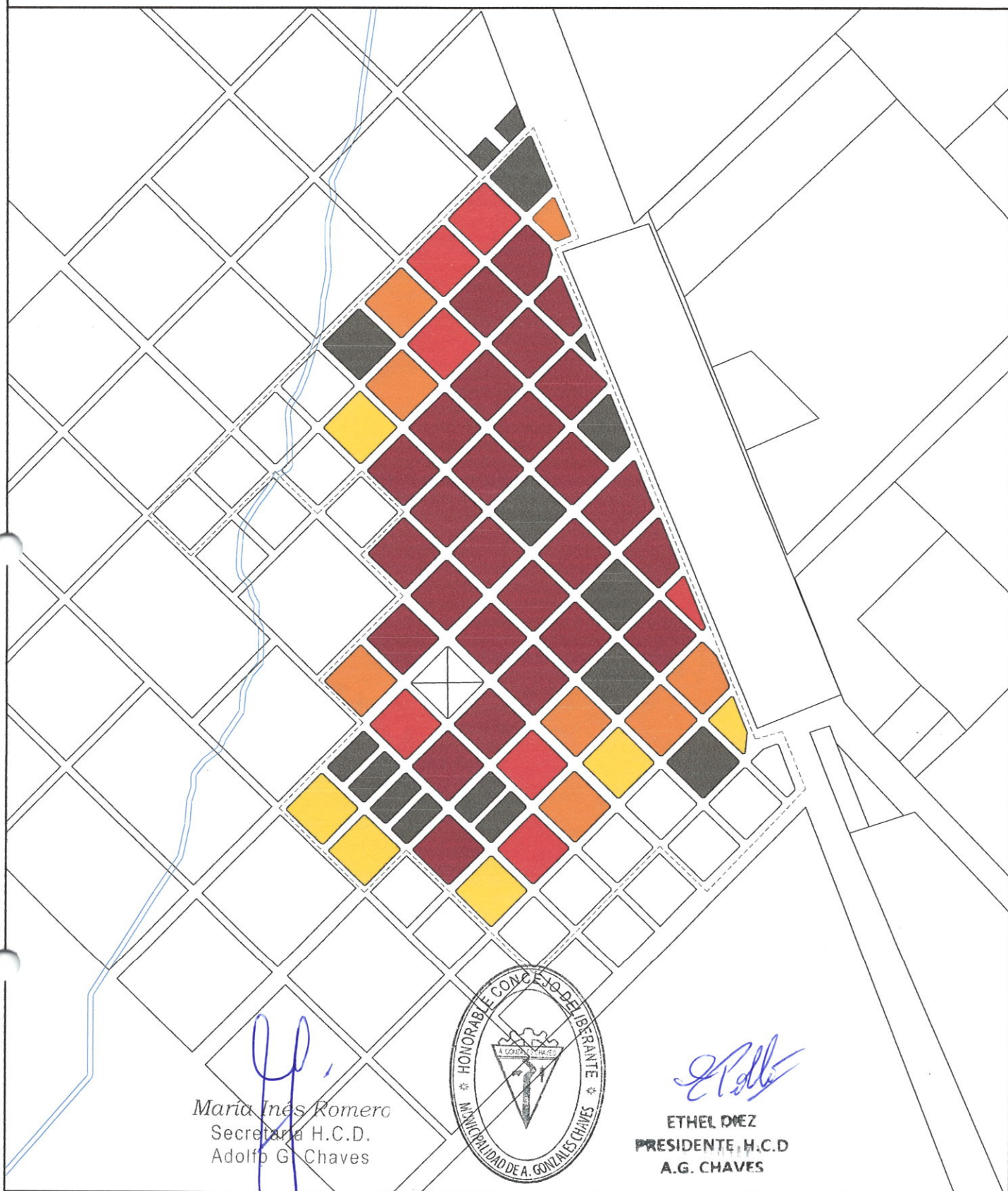
EL DISTRITO DE LA GARRA

EL MUNICIPIO DE LA GARRA

EL DEPARTAMENTO DE LA GARRA

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **PORCENTAJE DE PARCELAS OCUPADAS** POR MANZANA

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: [ ] LIMITE URBANO

100 %

74,9 - 50 %

24,9 - 1 %

99,9 - 75 %

49,9 - 25 %

0 %



PLANO

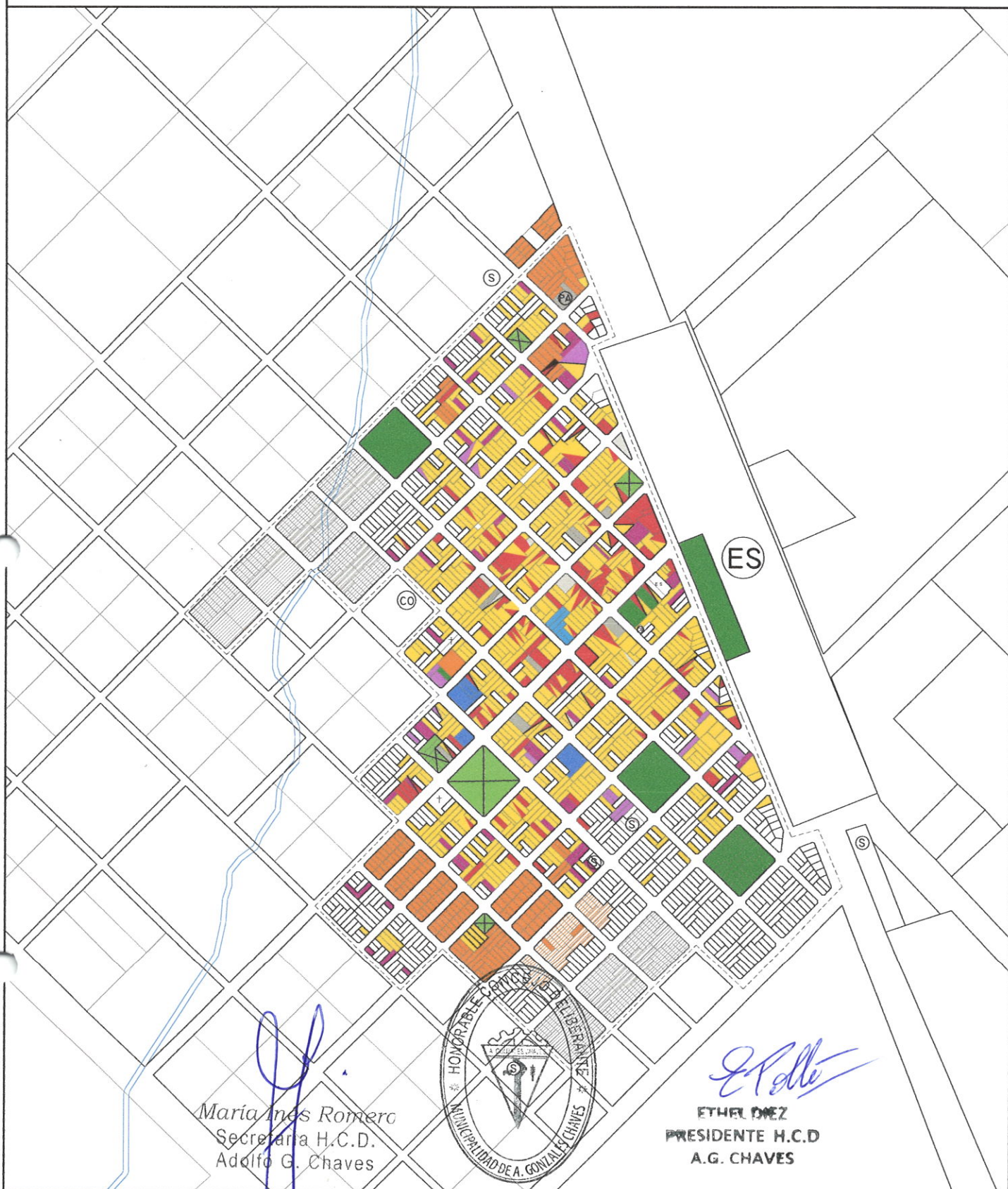
2.4





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **USO DEL SUELO POR PARCELA**

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS:	RESID. UNIFAMILIAR	COMERCIO	CEMENTERIO	COOPESER	SILOS	PLANTA AGUA
PARCELA	VIVIEN. EN CONSTRUC.	ADMINISTRAC.	SALUD	MZ. SUBDIV. SIN MAT.	CULTURA	CUARTEL BOMBEROS
LIMITE URBANO	CONJUNTO INT. Soc.	EDUCACION	+ CULTO	RECREAC. Y DEPORTES	DEPOSITO	ESPACIO FERROVIARIO
LAGUNA/CANALES	SERVICIOS PROF.	SEGURIDAD	LOCAL S/ USO	ESPACIO VERDE Y L.P.	TALLER	ESTACION DE SERVICIO



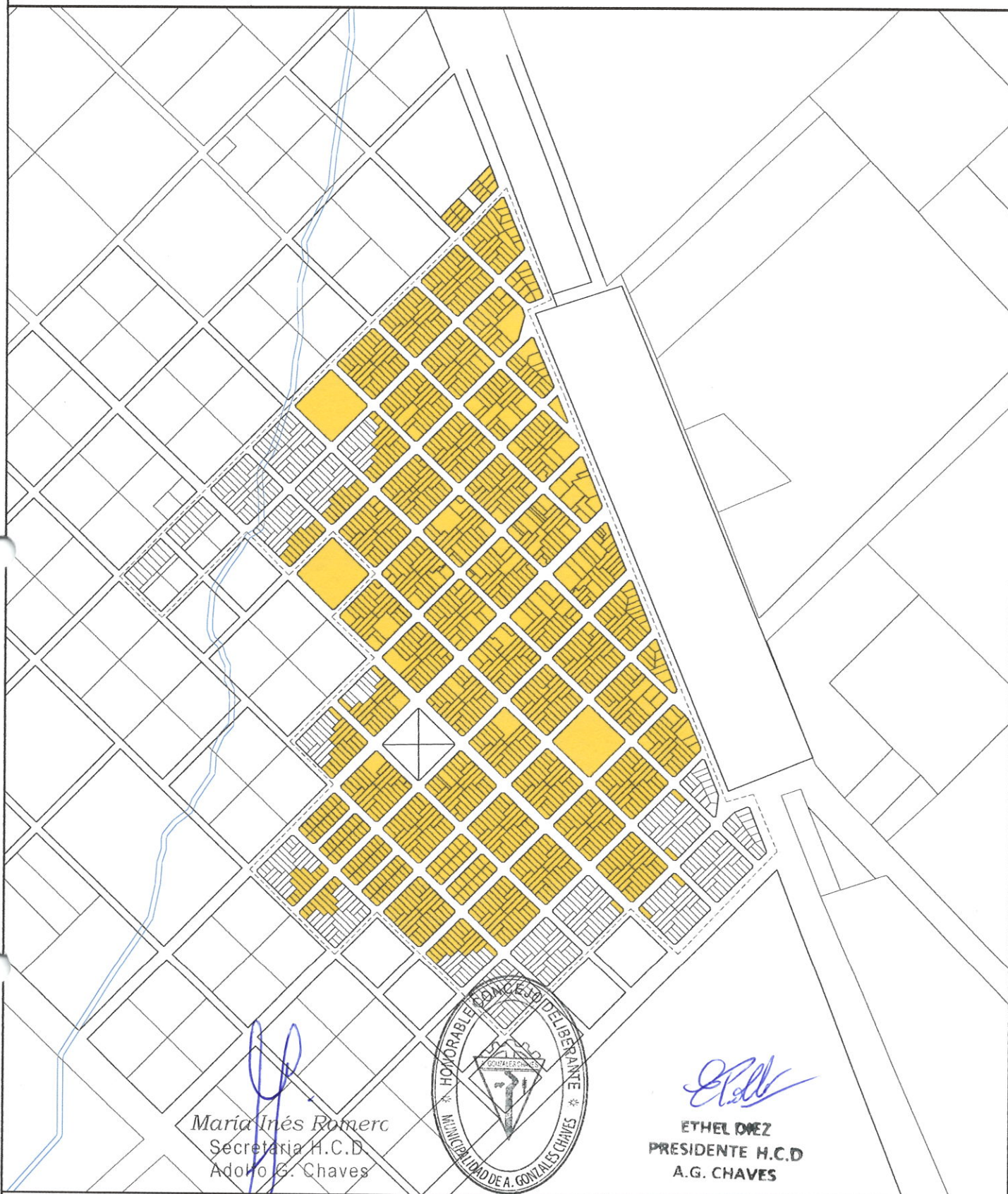
PLANO  
2.5





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO**.POR PARCELA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO ALUMBRADO PUBLICO  
(PARCELAS CON EL SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO)



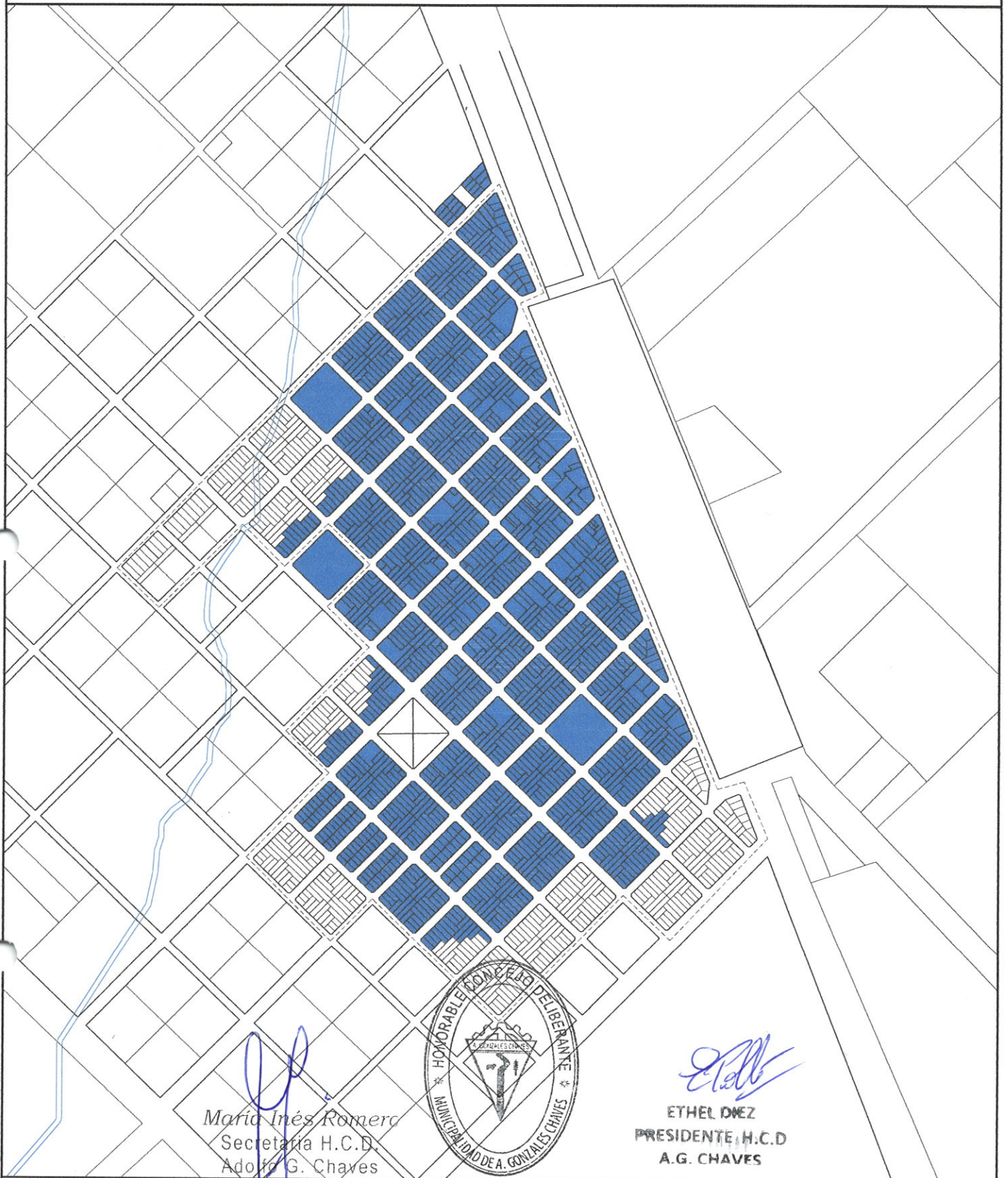
PLANO  
2.6A





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TÍTULO: **SERVICIO DE AGUA CORRIENTE.** POR PARCELA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO AGUA CORRIENTE  
(PARCELAS CON EL SERVICIO DE AGUA)



PLANO  
2.6B





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **SERVICIO DE PAVIMENTO.** POR PARCELA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO PAVIMENTO  
(PARCELAS CON EL SERVICIO DE PAVIMENTO)



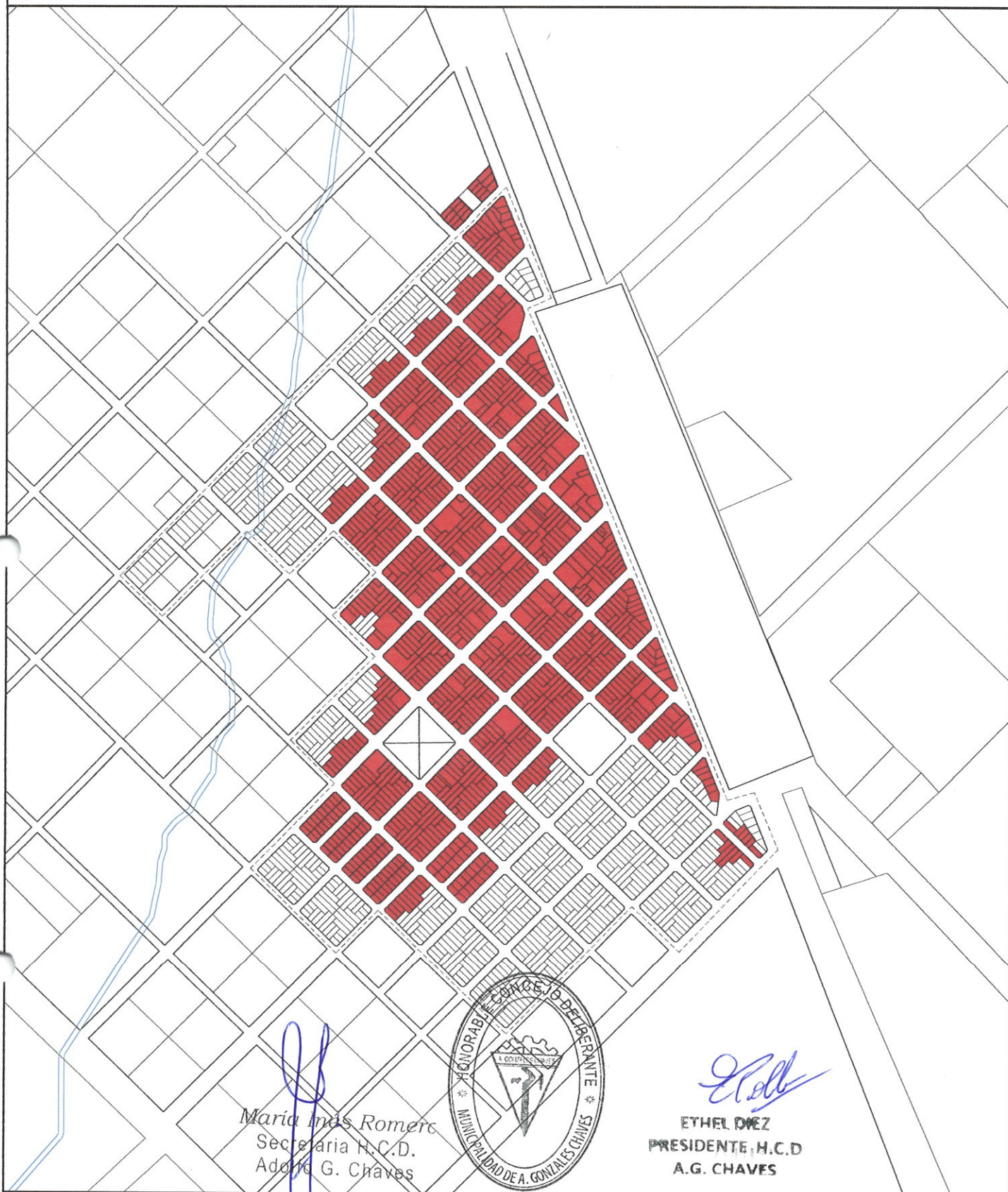
PLANO  
2.6C





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **SERVICIO DE GAS.** POR PARCELA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO GAS  
(PARCELAS CON EL SERVICIO DE GAS)



PLANO  
2.6D





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diez*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

TITULO: **SERVICIO DE CORDON CUNETA**. POR PARCELA  
ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO CORDON CUNETA  
(PARCELAS CON CORDON CUNETA)



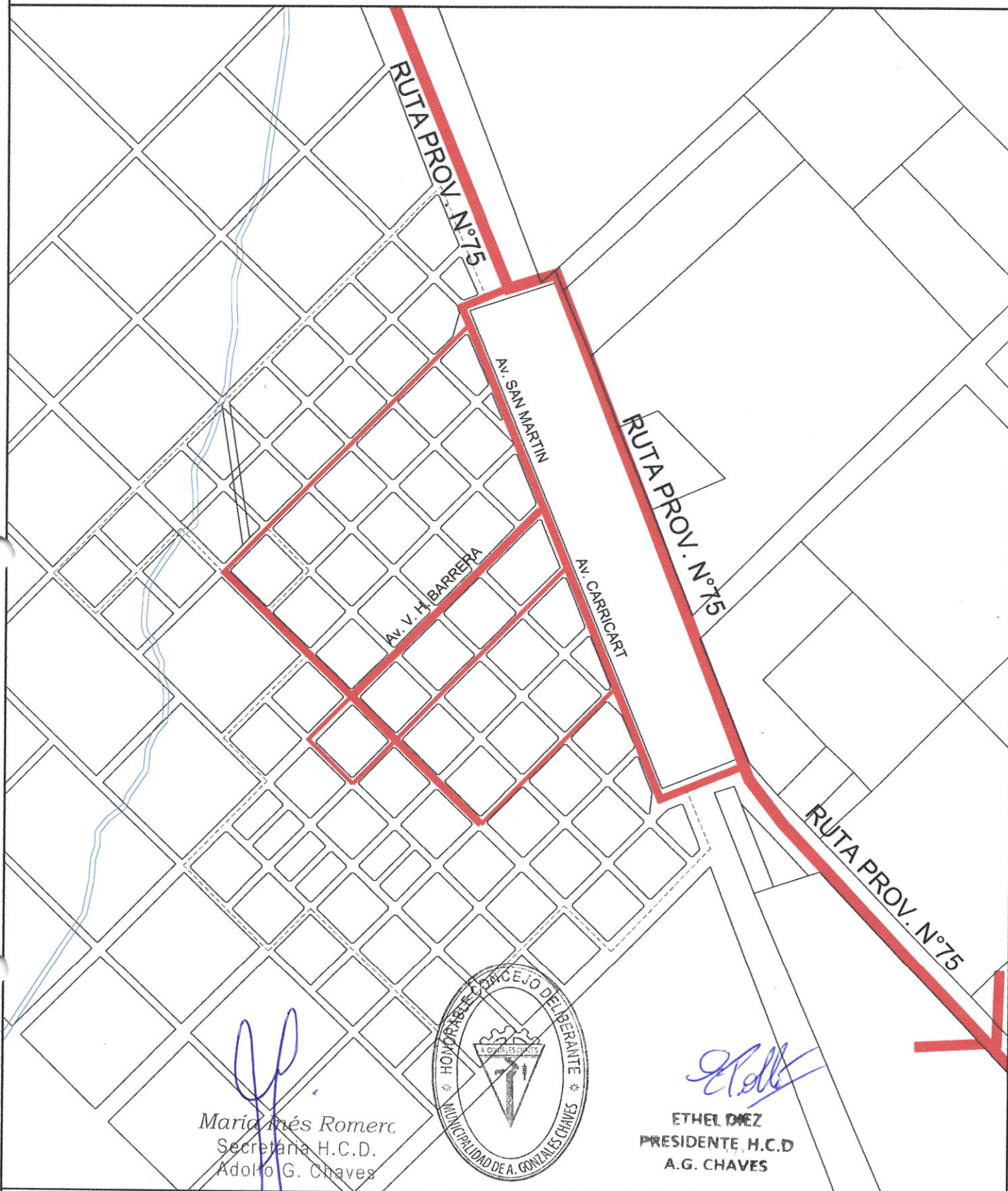
PLANO  
2.6E





# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **ESTRUCTURA CIRCULATORIA**

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS: LIMITE URBANO RED VIAL URBANA PRINCIPAL  
 RED VIAL PROVINCIAL RED VIAL URBANA SECUNDARIA



PLANO  
2.7









TITULO: ESTRUCTURA FISICA

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

REFERENCIAS:

PARCELA	RED VIAL PROVINCIAL	AREA CENTRAL	CONJUNTO INT. SOC.	ESTABLEC. EDUCATIVO	COOPESER	CHATARRERIA	PARQUE DE PICHIN
LIMITE URBANO	RED VIAL URB. PPAL.	AREA RES. CONSOLID.	SALUD	ESPACIOS VERDES	ESPACIO FERROVIARIO	CEMENTERIO	
LAGUNA/CANALES	RED VIAL URB. SEC.	AREA RES. VIAS CONSOLID.	ALINEAM. COMERCIAL	COMPLEJO REC.DEP.	SILOS	PLANTA AGUA	

PLANO  
2.8

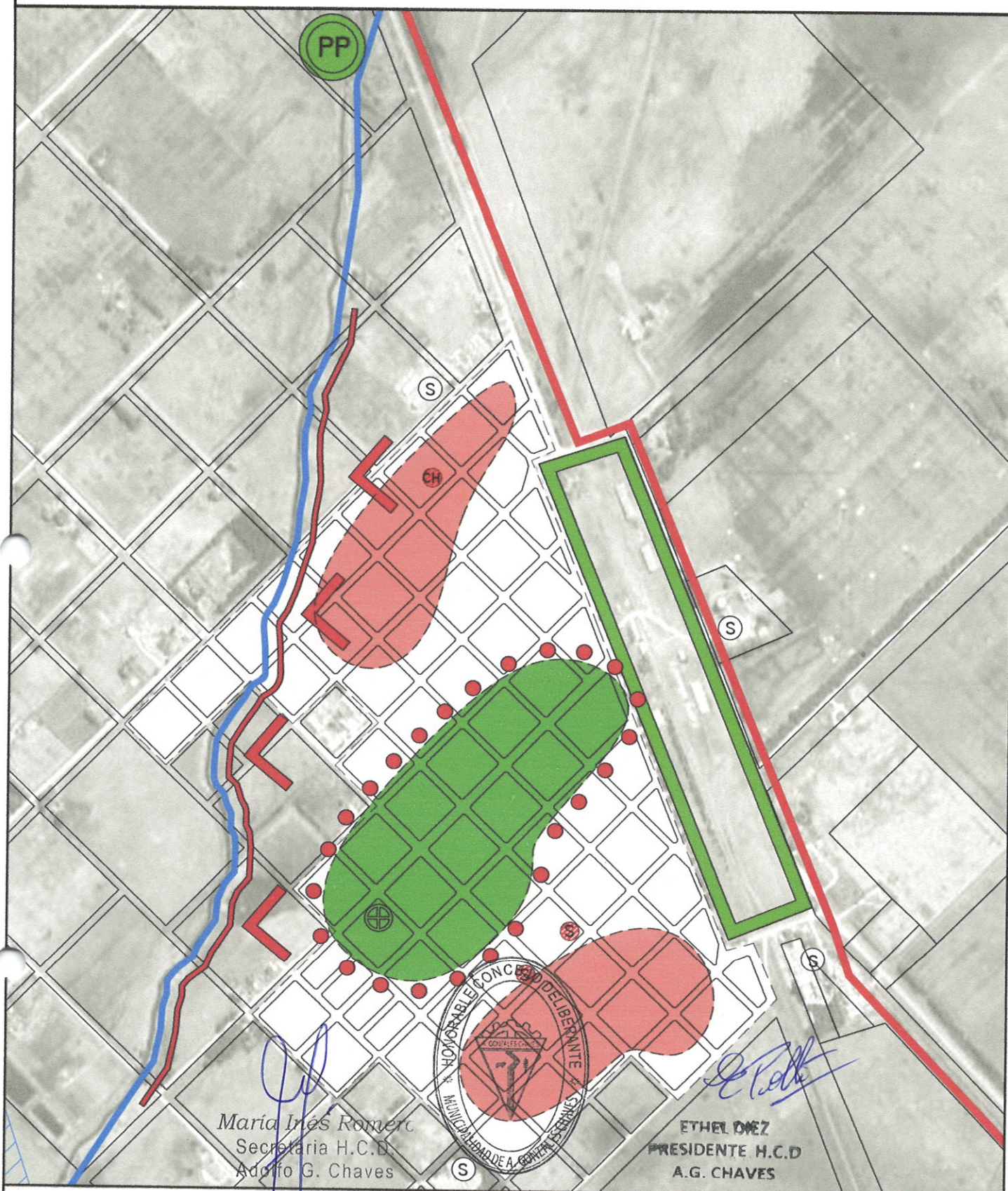






# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



TITULO: **VALORACION. CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES**

ELABORACIÓN PROPIA. FUENTE: RELEVAMIENTO URBANISTICO AÑO 2018.

## REFERENCIAS: CONFLICTOS

- LIMITANTES NATURALES AL CRECIMIENTO URBANO
- VIVIENDAS ABANDONADAS - LOTES BALDIOS EN ÁREA URBANA
- ÁREAS OCUPADAS CON DEFICIT DE SERVICIOS
- INCOMPATIBILIDAD DE USOS
- CHATARRERIAS
- SILOS

## POTENCIALIDADES

- PREDIO ESTACION DE FF.CC.
- AREA CENTRAL
- EDIFICIOS DE VALOR HISTORICO
- PARQUE DE PICHIN



PLANO  
2.9









TITULO: **PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO**  
ELABORACIÓN PROPIA.

REFERENCIAS:

- |                     |                    |                           |                            |                     |                  |
|---------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------------|
| RED VIAL PROVINCIAL | AREA CENTRAL       | ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO | COMPLEJO RECREAT-DEPORTIVO | CEMENTERIO          | PARQUE DE PICHIN |
| RED VIAL URB. PPAL. | AREA RESID. URBANA | SALUD                     | AREA USOS RECREAT-DEPORT.  | ESPACIO FERROVIARIO | COOPESER         |
| RED VIAL URB. SEC.  | AREA A RECUPERAR   | CIRCUITOS - PASEO         | AREA COMPLEMENTARIA        | PLANTA AGUA         |                  |



PLANO  
2.10

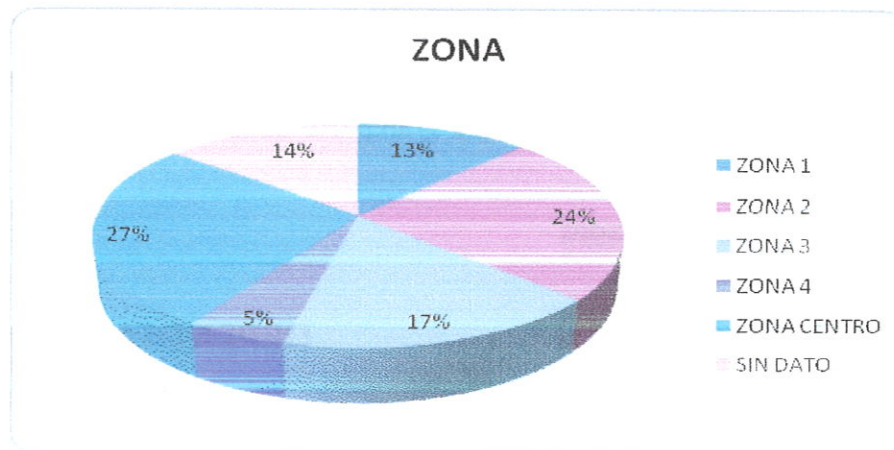




## Anexo II

### Etapas de Diagnóstico - Análisis de Encuestas

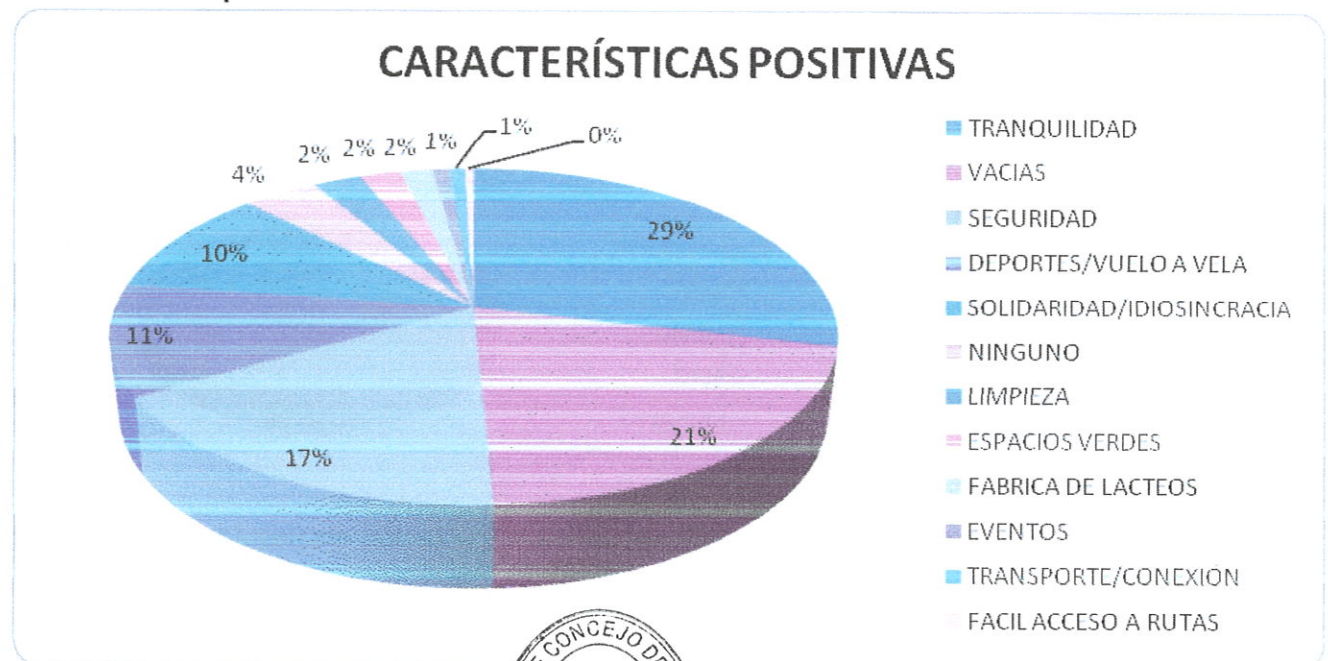
#### Zona



Al momento de averiguar las características y situación actual de los diferentes barrios nos hemos encontrado con que no existe una diferenciación de los barrios de la ciudad parte de la población. Por ello hemos dispuesto Zonas hipotéticas para poder ver como se presentan ciertos servicios públicos o el estado de los espacios públicos o las actividades más molestas entre otros cuestionamientos. Por lo tanto la cantidad de encuestas por zona no representa más que un dato estimativo de las zonas con mayor concentración de hogares.

Baja proporción de encuestas sin responder ("Sin Dato") en relación a la zona.

#### Características positivas



Preguntas abiertas que se categorizan por los datos entry. Generalmente se presenta una resistencia mayor a responder preguntas de desarrollo. A pesar del 21% de encuestas sin

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



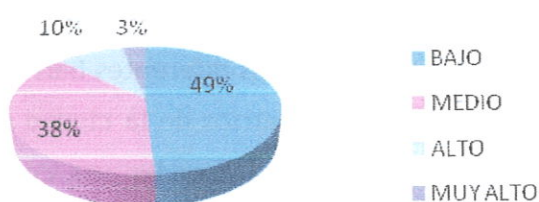
*Ethel Diez*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



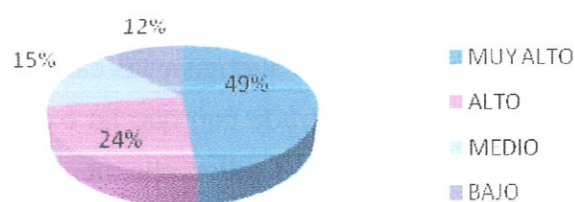
ser respondidas en este aspecto se puede dar cuenta de que Seguridad y Tranquilidad son las características más relevantes de la localidad. Éstas pueden ser relacionadas asimismo con la Solidaridad/Idiosincrasia ya que son características propias de poblaciones pequeñas y son “causas” probables de las sensaciones de tranquilidad y la seguridad con las que se vive en Gonzáles Chaves. El Vuelo a Vela es, según ésta y otras varias preguntas, una característica de la localidad reconocida por gran parte de la población.

#### Dependencia con otras localidades

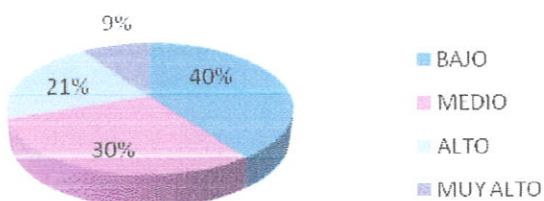
##### DEPENDENCIA CON SAN CAYETANO



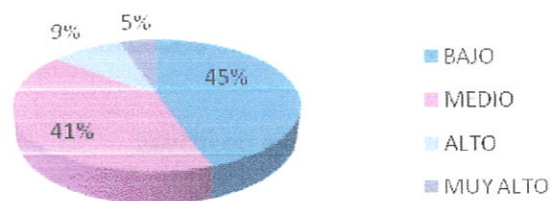
##### DEPENDENCIA CON TRES ARROYOS



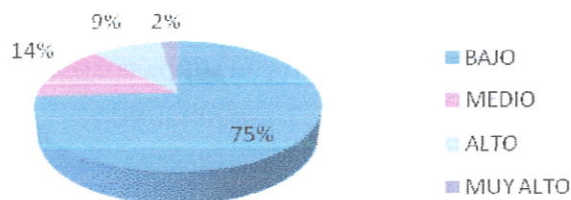
##### DEPENDENCIA CON NECOCHEA



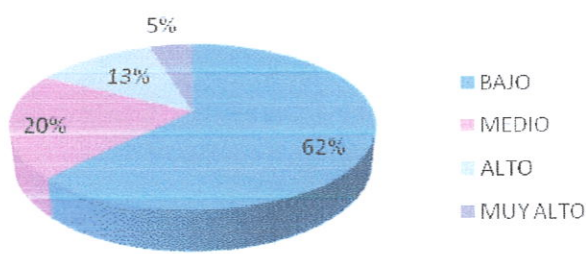
##### DEPENDENCIA CON BENITO JUAREZ



##### DEPENDENCIA CON C. PRINGLES



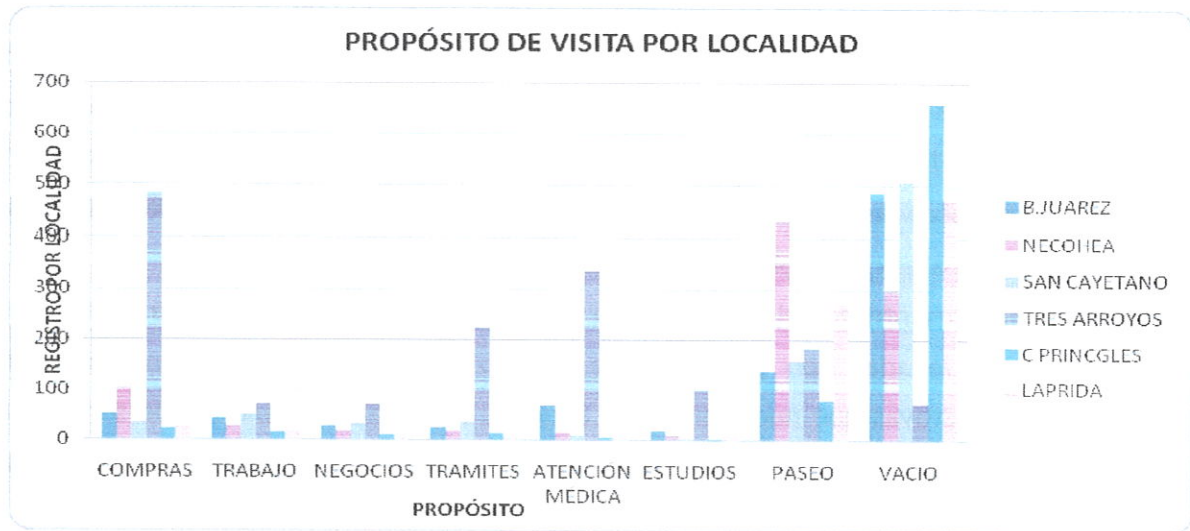
##### DEPENDENCIA CON LAPRIDA



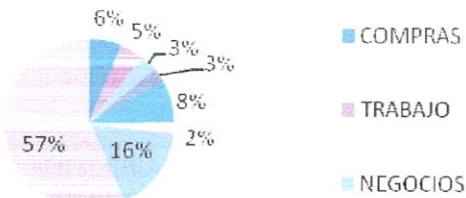
Sin duda Tres Arroyos es la localidad que, según la población encuestada, mayor relación de dependencia genera con Gonzáles Chaves. Nuclea la mayor parte de las respuestas en los casilleros de Muy Alto y Alto mientras que las restantes poblaciones conglomeran más cruces en las categorías Medio y Bajo.

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**  
Análisis de Encuestas

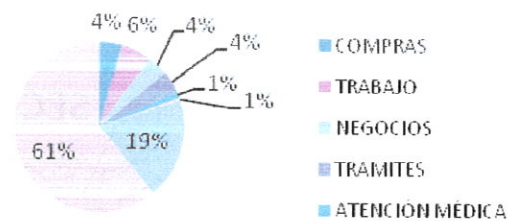
**Propósito de visita**



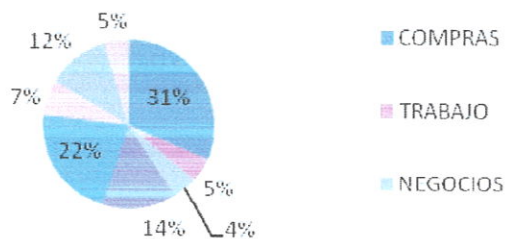
**PROPÓSITO DE VISITA A BENITO JUÁREZ**



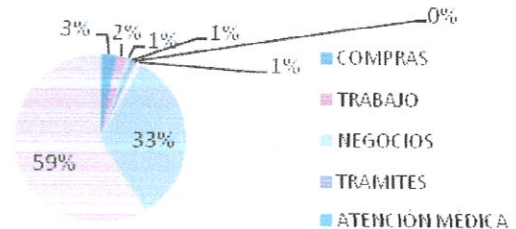
**PROPÓSITO DE VISITA A SAN CAYETANO**



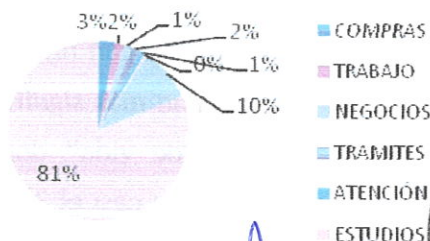
**PROPÓSITO DE VISITA A TRES ARROYOS**



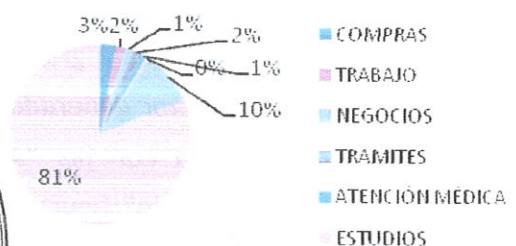
**PROPÓSITO DE VISITA A LAPRIDA**



**PROPÓSITO DE VISITA A C. PRINGLES**



**PROPÓSITO DE VISITA A C. PRINGLES**



*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



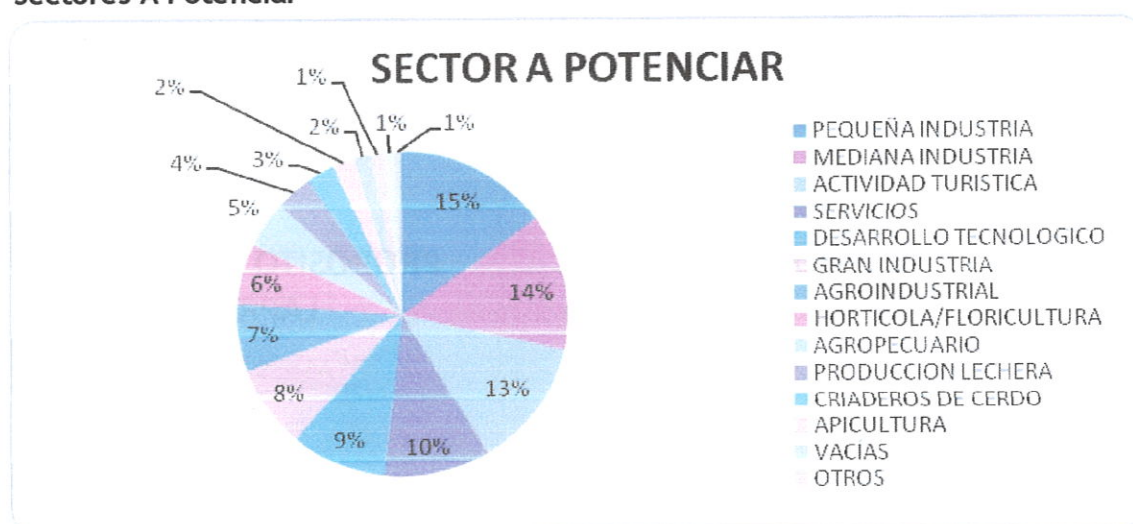
*Ethel Díaz*  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



Aquí es necesario poner en relieve la relación que se establece entre el porcentaje de casilleros sin responder ya que nos evidencia la poca relación con la localidad en sí. Los casos extremos arrojan por ejemplo un 57% de VACÍOS en Benito Juárez contra solo un 5% de la localidad de Tres Arroyos. Si se revisa el ítem anterior (“Dependencia con otras localidades”) se nota el grado de dependencia relativo a cada localidad donde Tres Arroyos se presenta por sobre las demás categóricamente y las COMPRAS y la ATENCIÓN MÉDICA son las razones principales que explica la población para acercarse.

Asimismo es interesante ver el interés de la población en visitar, de manera notable, las localidades mencionadas con propósito de “Paseo”. Si bien se tiene en cuenta las características positivas que pudieran tener aquellas localidades, como puede ser la zona de playa en Necochea, a los fines de este Diagnóstico es necesario pensar en la posibilidad de la falta de espacios recreativos y de esparcimiento en Gonzáles Chaves donde la población pueda desarrollar la actividad de Paseo. A su vez es interesante relacionar aquí el interés de la población en desarrollar el Sector Turístico como puede verse en el ítem a continuación.

#### Sectores A Potenciar



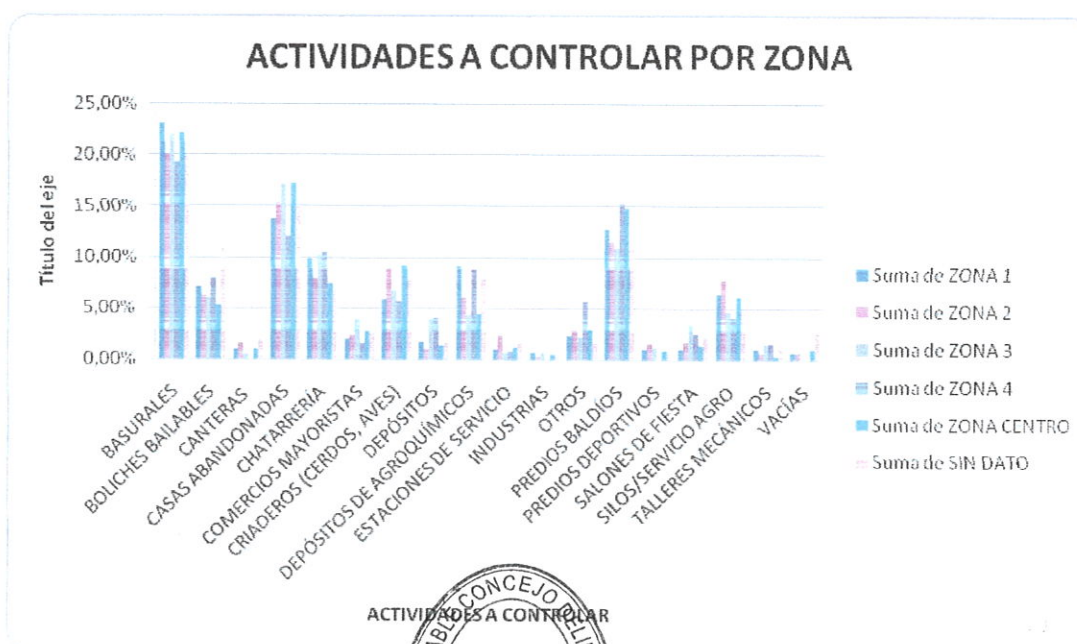
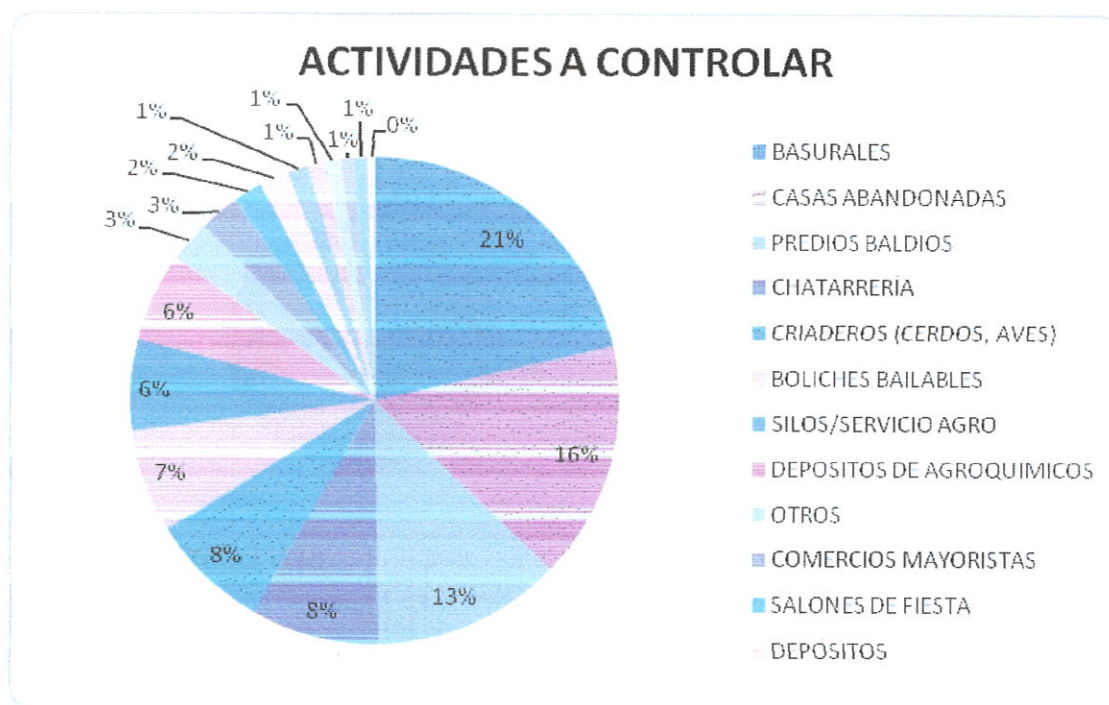
La Pequeña y la Mediana Industria son los sectores donde se sitúa el mayor interés de la población y al mismo nivel se encuentra la Actividad Turística y los Servicios. Aquí se pueden pensar dos hipótesis: en principio cuando surge con importancia el interés por el desarrollo industrial, ya sea a gran, media o pequeña escala, se relaciona con una imagen del mismo como un sector generador de puestos de trabajo. Resulta aún más significativo cuando se lo relaciona con las “Acciones para mejorar la calidad de vida” donde la necesidad de “Más Trabajo” figura como el segundo ítem mencionado con casi el 20% de la población encuestada; por otro lado el Sector Servicios puede ser relacionado por algunas

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**  
Análisis de Encuestas

personas por sentido común con el establecimiento de Servicios públicos en aquellos lugares donde faltara, mientras que otras puede ser que establezcan su interés en el Sector Servicios desde un punto de vista económico/productivo.

Otros: Área Salud, Artesanos, Televisión, Educación Terciaria, Escuela Secundaria, Cine-Teatro-Cultura, Avícola.

**Actividades a controlar**



*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

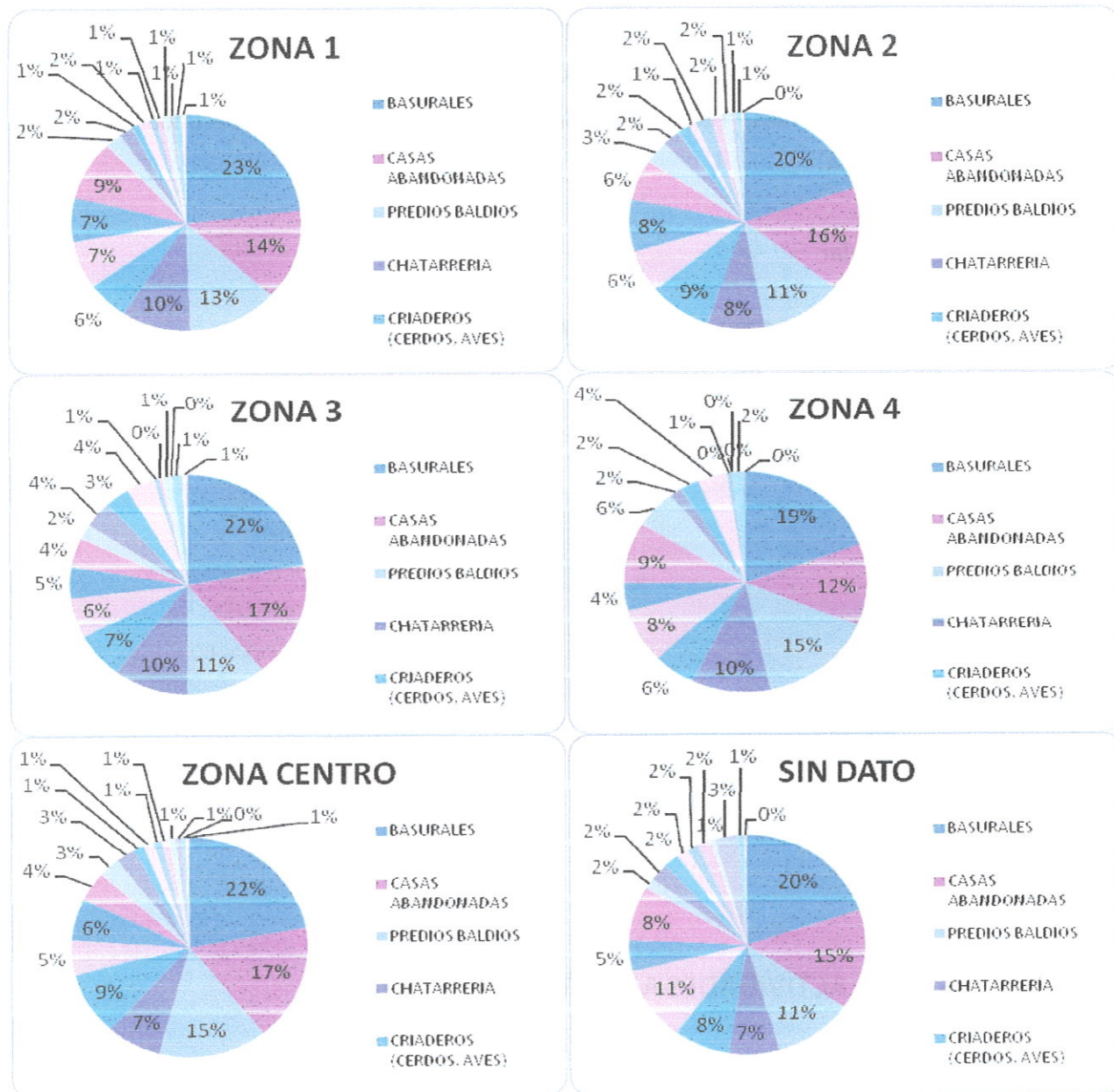


*Ethel Díaz*  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



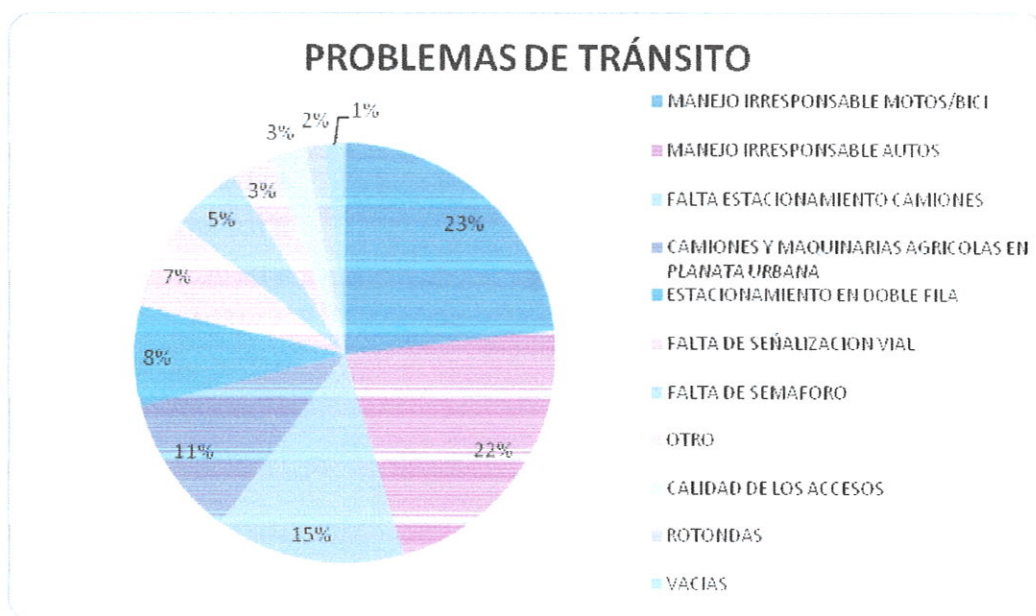
## PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### Análisis de Encuestas



En relación a las actividades a controlar se puede ver con claridad que no existen diferencias significativas entre las zonas que se sienten afectadas. La percepción en torno a éstas se da en cada Zona de manera muy similar a las demás. Teniendo en cuenta que tanto los Basurales como los Predios Baldíos y las Casas abandonadas son las problemáticas más subrayadas por la población vale la pena indagar en profundidad en la instancia de Taller participativo de Diagnóstico acerca de la ubicación de cada uno de los que presentan mayores molestias.

### Problemas de tránsito




Otros: Falta de estacionamiento por exceso de cordones pintados de amarillo, Estacionamiento en lugares prohibidos, Senda Peatonal, Falta de mantenimientos de calles de tierra, Bicisenda, Marcar bien las rutas, , Estacionamiento a 45° av. San Martín no permite visualizar autos vehículos al pasar, Falta educación vial, Menores manejando (auto-moto), faltan reductores de velocidad, manejo irresponsable de empleados municipales conduciendo palas, camiones etc., Control en salidas de la escuela, Falta de carteles indicadores de los horarios para el estacionamiento en las franjas amarilla (Colegios, etc.), Las calles de circunvalación del sector Sur están totalmente intransitables, Control de adultos mayores con carnet, Camiones y maquinaria los días lluviosos, Realizar calle principal.

Semáforos: calle Sarmiento; en paso nivel Sarmiento y Av. San Martín; Esq. Av San Martín y Av. Presidente Perón; Esq. Mitre y Epica.(Es evidente que no es un problema la falta de semáforos)

### Espacios y edificios a proteger

Aquí se puede dar cuenta de una heterogeneidad en las percepciones de los ciudadanos en relación a los edificios a proteger, es decir, no se da cuenta de lugares icónicos que sobresalgan por sobre otros de manera significativa sino que se deja ver una interés de la población por el **mantenimiento** de una serie de espacios y edificios.

Edificios históricos del centro: Esq. Gral Paz y Elicagaray, Ruteta, Sr Furlani.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

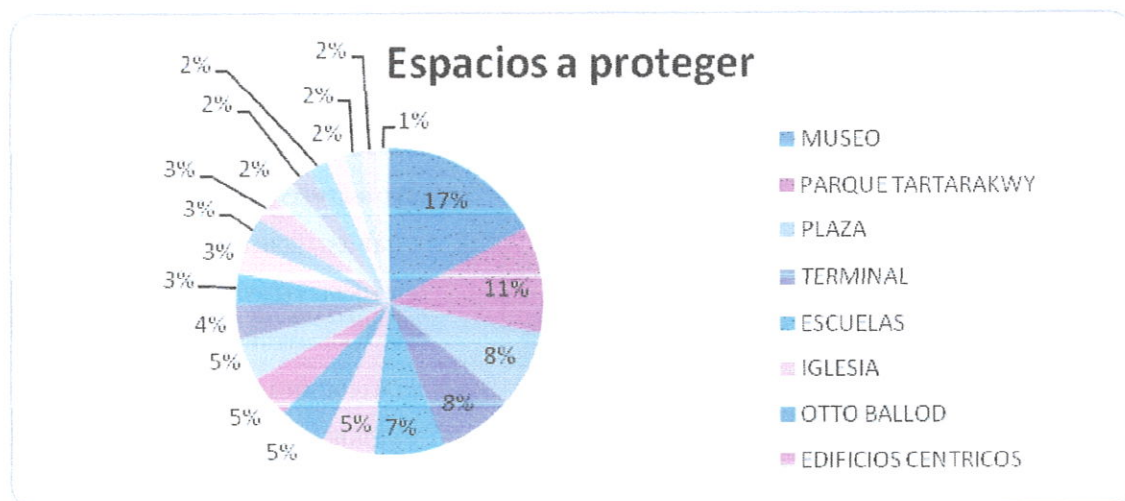


  
ETHELMEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

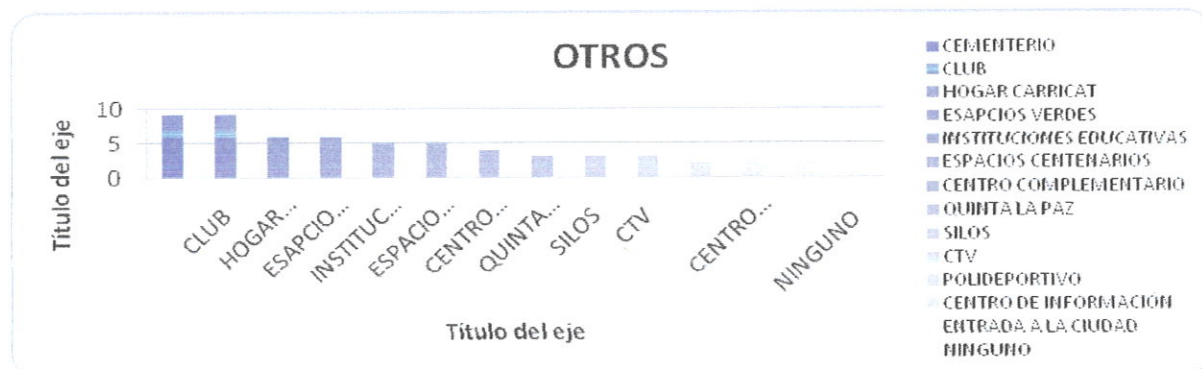


## PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### Análisis de Encuestas



- Otros:

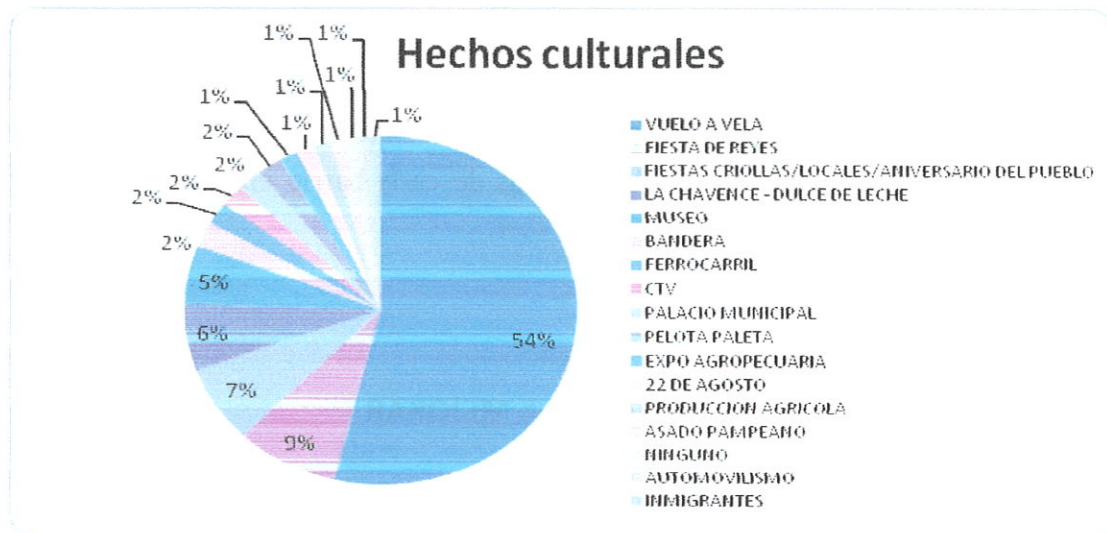


Monoblock Barrio Independencia, Cancha abierta pelota paleta, Laguna Tres Reyes, Yacimiento Arqueológico, Planta de reciclado, Obra Salamone, Virgen de la Rotonda, Comisaría, Pista de Atletismo, Plazoleta Barrio Escuela N°8, Pingüino, Playón del CEF n° 38, El Hogar Agrícola, Parque Industrial, Clubes, Iglesia Evangélica de Maipú, Sala de Primeros Auxilios, Casa Campo.

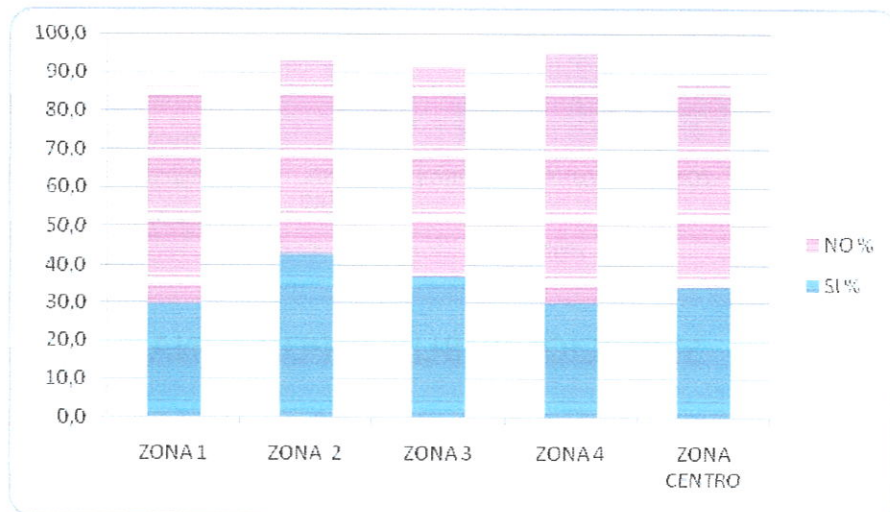
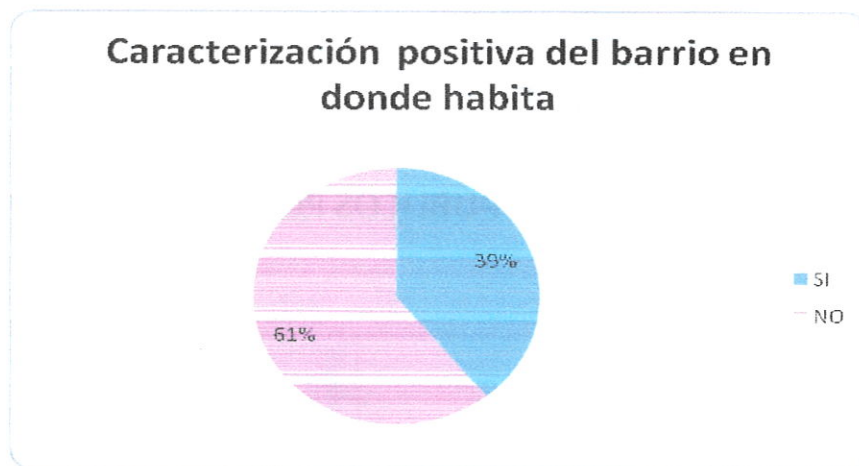
### Hechos culturales que identifican al partido

A tener en cuenta: el Vuelo a Vela supera por mucho a los demás hechos culturales expuestos por la población. Asimismo el 68% del total representa lo que podría denominarse "Deportes en General" y nuclea el Vuelo a Vela así como la Pelota Paleta y el Automovilismo.

**PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**  
Análisis de Encuestas



**Respecto a su barrio**



**Zona 1: Tranquilidad y solidaridad de los vecinos**

**Zona 2: Tranquilidad, Prolijidad, Jardín, Salita, Servicios, Plazoleta**

**Zona 3: Tranquilidad, Población adulta**

**Zona 4: Parque, Farmacia, Tranquilidad**

**Zona Centro: Iluminación, Servicios, Centro (ubicación), Av. San Martín, Hospital.**

*Maria Ines Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diaz*  
**ETHEL DIAZ**  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### Análisis de Encuestas

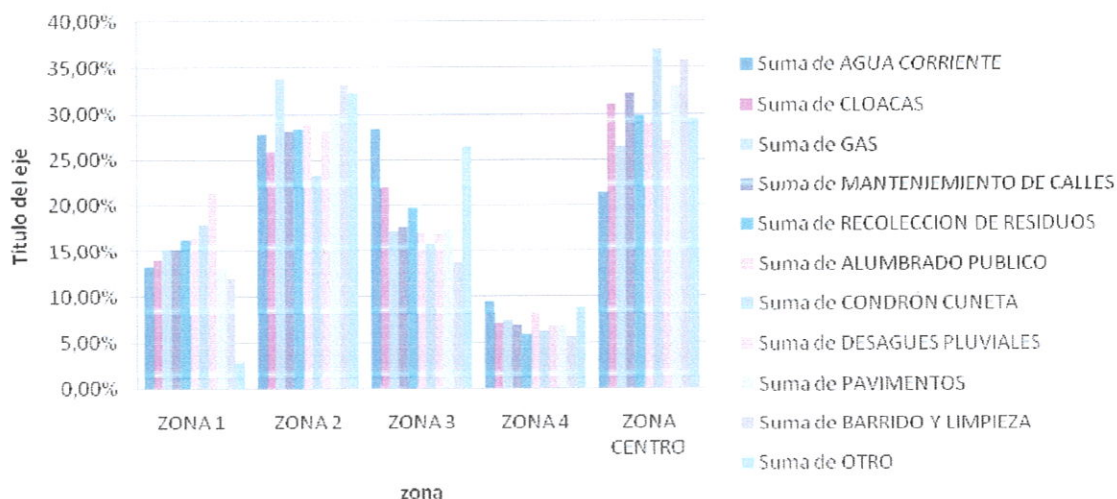
Aquí es necesario recordar que se trata de percepciones de la población, es decir, que si bien se podrá reconocer cada zona por alguna característica particular o una situación general de mantenimiento por ejemplo, también se debe tener en cuenta qué visión o sentido de pertenencia tienen los y las vecinas de cada barrio en relación al lugar en el que viven.

#### Servicios a Mejorar

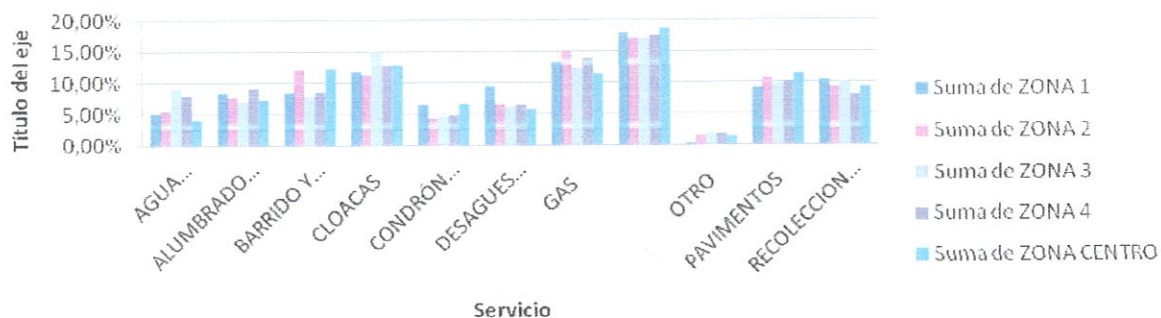
##### SERVICIOS A MEJORAR



##### SERVICIOS PÚBLICOS POR ZONA



##### SERVICIOS PÚBLICOS POR ZONA

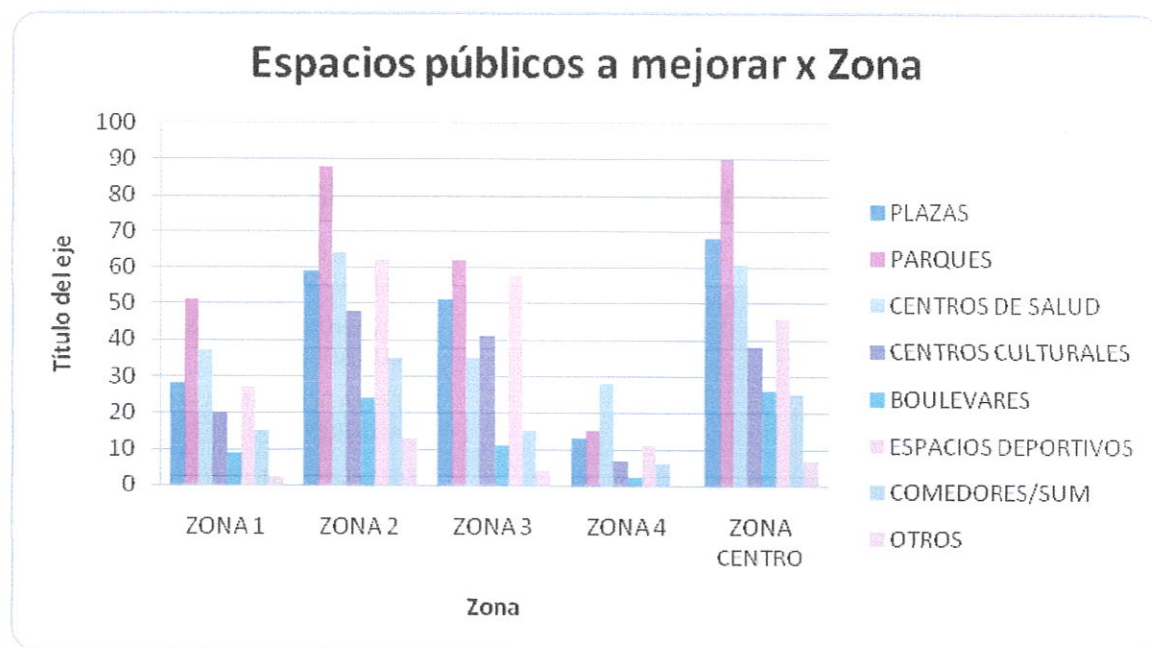


El “Mantenimiento de las calles”, la “Ampliación y mejoramiento de la red de gas” y la “Ampliación y mejoramiento de los desagües cloacales” son considerados como los Servicios Públicos que deberían mejorar según la mayoría de la población encuestada. En segundo lugar se encuentran, ambos con un 10%, los servicios de “Barrido y limpieza” y los “Pavimentos”.

Las redes de servicios públicos revisadas en la Segunda Parte del Diagnóstico Territorial de la Ciudad de Adolfo Gonzáles Chaves, alumbrado público, agua potable, desagües cloacales y pavimentos, reúnen un 8%, un 6%, un 13% y un 10% respectivamente, de percepciones positivas acerca de una necesidad de mejoría.


Otros: riego de calles en verano, limpieza de baldíos, limpieza de laguna, adecuar lugares para que la gente pueda caminar, veredas, lugares de esparcimiento, el predio de Huracán, juegos y mesas para disfrutar en familia ya que el Parque Tantanakwy está lejos, agua contaminada, cuidar árboles y cordones con las maquinas municipales, Implementar el reciclado, mantenimiento velódromo, limpieza de malezas.

#### Espacios públicos a mejorar



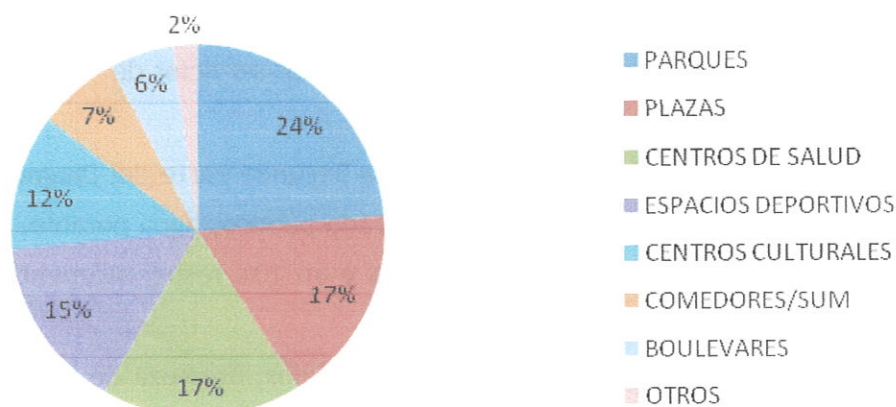
  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÓEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



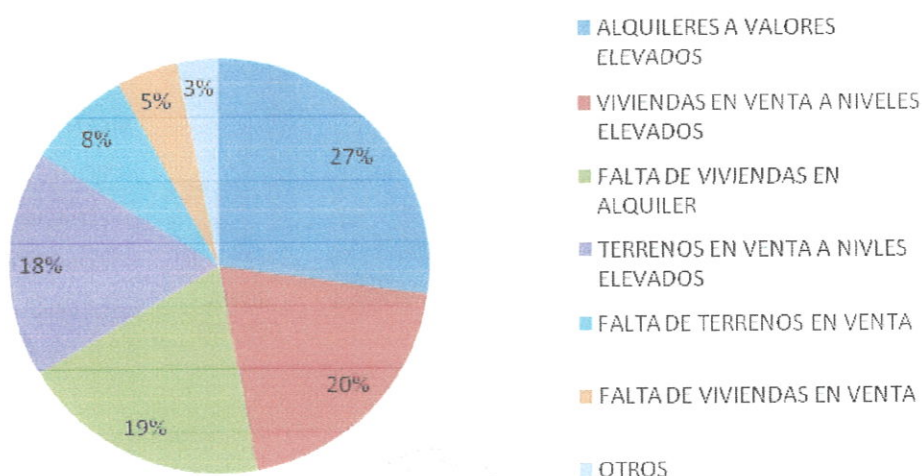
### Espacios Publicos a Mejorar



Otros: Ferrocarril, Guardia 24hs, Club San Martín, Barrios nuevos, más juegos en el parque, zona lindante al ferrocarril, Plaza Inmigrantes (más juegos), Necesidad de un nuevo Jardín, más árboles en la rambla, Terminar el Anfiteatro, mejorar la pista de atletismo, monoblock, museo o bibliotecas (vagones), falta forestar.

### Problemas de Tierra y Vivienda

#### Problemas de Tierra y Vivienda



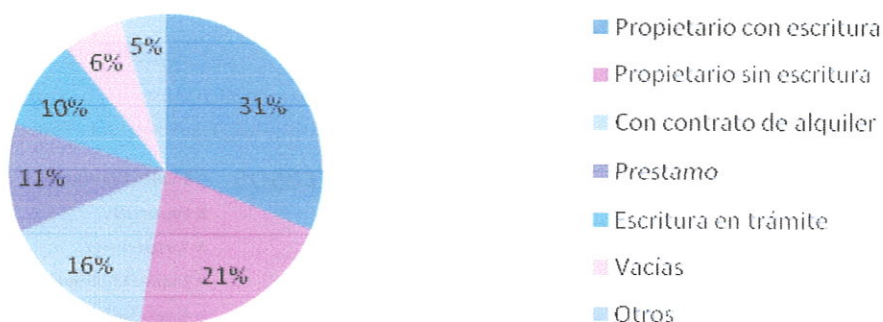
Los “Alquileres a valores elevados” y las “Viviendas en venta a niveles elevados” son considerados los mayores Problemas de Tierra y Vivienda. Asimismo la falta de viviendas en alquiler, siguiente en orden de importancia, puede pensarse como una de las causas de la elevación de los precios en los alquileres disponibles.

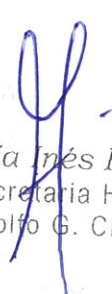
Aquí resulta interesante poner en relación éstas problemáticas en relación a la tierra y la vivienda con algunas de las cuestiones de más peso entre las Actividades a controlar, por ejemplo el alto porcentaje de encuestados que reconoce que las "Casas abandonadas" y los "Terrenos Baldíos" producen molestias a la población. Si observamos que el principal problema no se encuentra en la falta de terrenos y viviendas en venta sino en los precios de las mismas podemos suponer que los terrenos y viviendas abandonadas son parte de este conjunto que posee un valor difícil de acceder para la población en general lo que genera su abandono.

Otros: el municipio no tiene tierras propias, terrenos en venta sin servicios, falta verificación de la demanda de vivienda y control de la capacidad de adquisición de las personas, errores en otorgamientos, falta vivienda social, viviendas entregadas no en condiciones, falta crédito hipotecario, terrenos en sucesión que nadie paga impuestos, **terminar los barrios sin terminar**, dificultades para escriturar, zonificación, créditos municipales para edificios, vivienda para la 3ra edad en comodato, terrenos y casas abandonadas.


#### En relación al lugar que habita

##### En relación al lugar donde viven



  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

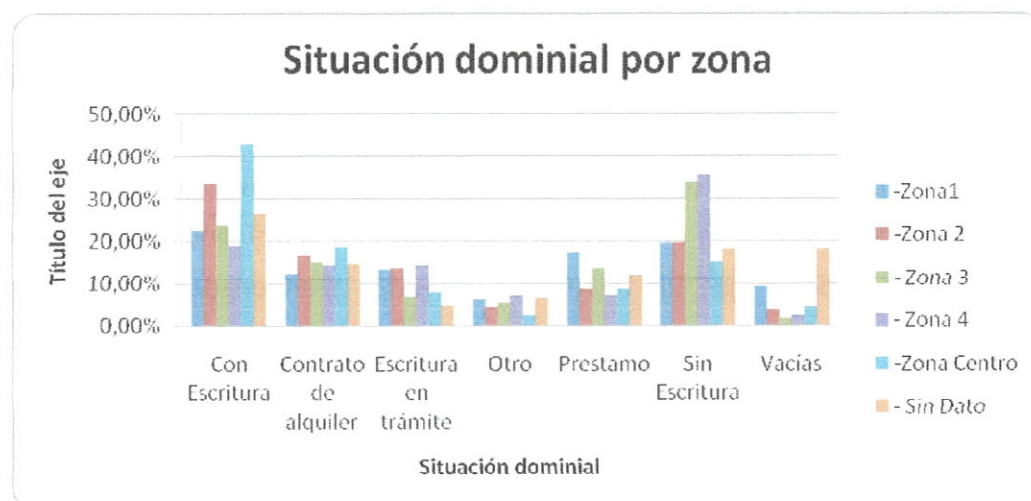


  
ETHEL DOEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



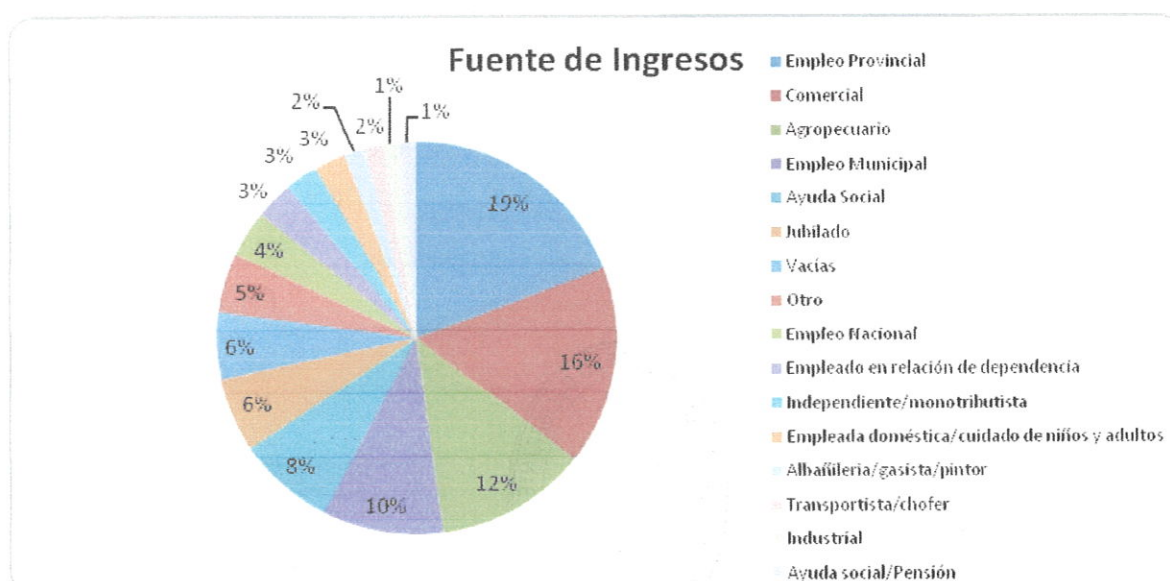
## PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### Análisis de Encuestas



Si bien la mayoría de la población encuestada posee la escritura de su propiedad un dato más que importante es la irregularidad de la propiedad en ciertas zonas de la ciudad, principalmente las Zonas 3 y 4. Esto se puede relacionar con la corta antigüedad de la ocupación de estas zonas mientras que las Zona 2 y el Centro, aledaños, puede tratarse de los barrios más antiguos. Los casos de Contrato de alquiler se ven de manera pareja en todo el municipio. La zona céntrica concentra la mayoría de propietarios con escritura. Otros: “vivo en el campo” (¿desconocimiento de origen? ¿Empleado rural con vivienda cedida por empleador?), usurpación, con hipoteca, plan plurianual, sin vivienda, empleado rural, casa municipal, sin escritura por su alto costo.

### Fuente de Ingresos

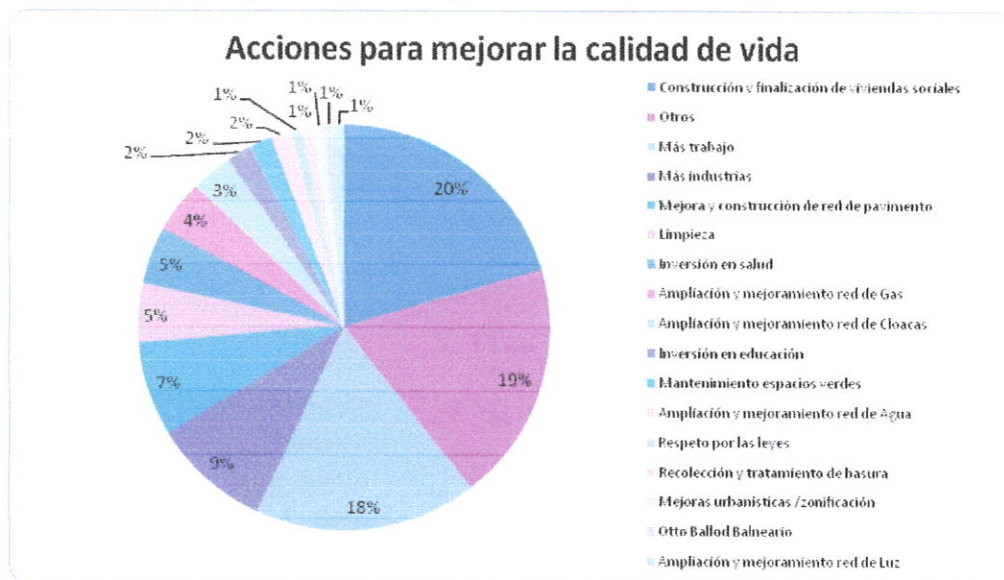


Si bien con la población que arroja esta encuesta, entregada mediante instituciones educativas, no puede hacerse una generalización a la población total (y para ello es mucho

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES  
Análisis de Encuestas

más fidedigno revisar los censos poblacionales) cabe rescatar el significativo espacio que ocupa el Empleo Provincial en relación al total (casi un 20%). Mientras tanto el 16% de la población encuestada se centra en el sector comercial y el 12% en la actividad Agropecuaria.

**Acciones, normas, obras y proyectos para mejorar la calidad de vida**



La diversidad de intereses reflejada en esta pregunta se nuclea en un porcentaje bastante grande de "Otros". Al ser una pregunta de respuesta abierta se puede dar una serie interminable de ideas/proyectos que no se repite en serie pero que vale la pena tener en cuenta para el momento de realizar el Taller de Diagnóstico así como para el uso posterior del Municipio. Se desarrollan en "Anexo Acciones, normas, obras o proyectos para mejorar la calidad de vida" al final del documento.

Asimismo tanto la Construcción de Viviendas y la finalización de las obras de vivienda social y la necesidad de más fuentes laborales nuclea casi el 40% de las acciones que la población encuestada tuvo en mente al momento de responder.

**Población encuestada**

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

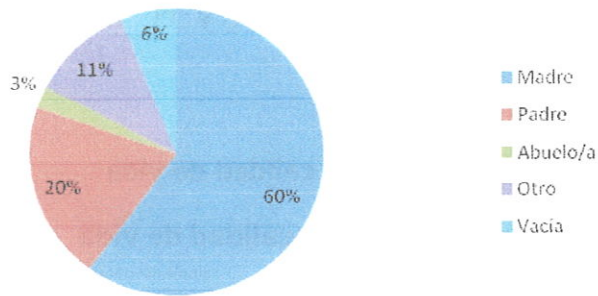


*E. P. P.*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

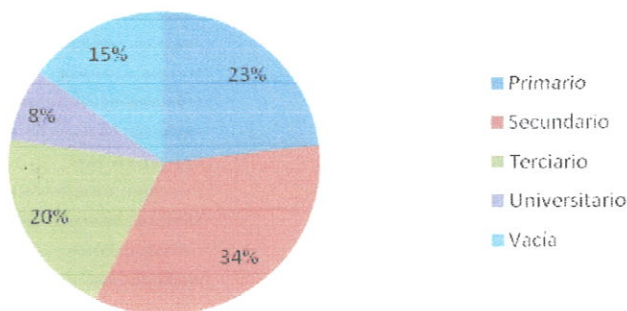


PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES  
Análisis de Encuestas

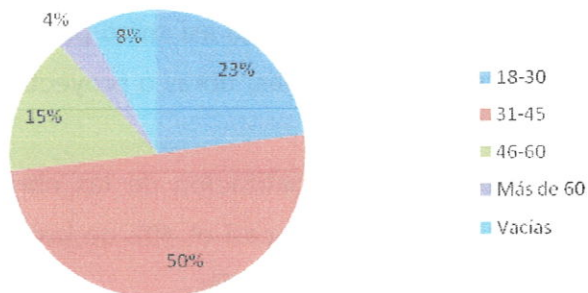
Integrante



Educación



Edad



La muestra varía en relación a los medios utilizados para llegar a la población para encuestar. En este caso las encuestas llegaron a las familias a través de instituciones educativas lo que arroja una población encuestada relacionada con niños y niñas en edad escolar. Por lo tanto el 23% tienen entre 18 y 30, mientras que el grupo de entre 31 y 45 años nuclea el 50% de la población encuestada. Los grupos de "entre 46 y 60" y de "más de 60" nuclean el 15% y el 4% respectivamente.

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES  
Análisis de Encuestas

Anexo Acciones, normas, obras o proyectos para mejorar la calidad de vida - Otros:

PARQUES INDUSTRIALES
ACCESO AL CINE, TEATRO , SENDAS PEATONALES AEROBICAS
ESTACIONAMIENTO PARA CAMIONES FUERA ESPACIO URBANO
IMPULSAR ACTIVIDAD AGRÍCOLA-GANADERA DANDO CRÉDITOS BLANDOS Y ACCESIBLES A PEQUEÑOS PRODUCTORES
FOMENTAR PROYECTOS EDUCATIVOS
FORMACION
PROYECTOS SOCIALES (DEJAR DE HACER ASISTENCIALISMO POR TRABAJOS SOCIALES )
ESTACIONAMIENTO MEDIDO EN EL CENTRO
UNIVERSIDADES , PLANES DE APOYO
MÁS CONTROL DE PERROS SUELTOS EN LA VÍA PÚBLICA
QUE FUNCIONE LA CÁMARA EN PERÓN Y SALTA
HACER UN LUGAR DE RECREACIÓN EN LA LAGUNA PATALARGA
PROYECTO SOBRE CUIDADO E HIGIENE DE LA LOCALIDAD
MEDICO CLÍNICO Y PEDIATRA EN EL HOSPITAL
TRABAJO PARA GENTE MAYOR
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS
PANIFICADORAS
VOLUMEN DE LA MÚSICA DE LOS AUTOS Y MOTOS
TENER RECREACION LOS FINES DE SEMANA EN EL CENTRO EJ FERIAS
PROYECTO TURÍSTICO SIMILAR O IGUAL AL DE LAPRIDA
ARREGLO DE CALLES
FOMENTAR LA MANO DE OBRA LOCAL, MICROEMPRESAS, ETC
HOSPITAL DE ALTA COMPLEJIDAD
SEGURIDAD
PARQUE INDUSTRIAL MEJOR UBICADO , CENTRO DE DÍA PARA DISCAPACITADOS Y ANCIANOS
TERMINAR LA PLAZA
TRANSPORTE PÚBLICO DÍAS DOMINGOS Y FERIADOS
ACENTUAR EL TRABAJO INTERINSTITUCIONAL
QUE SE ESPADA EL PUEBLO CON SUS SERVICIOS
MANTENIMIENTO DE PARQUES Y JUEGOS PARA QUE DISFRUTEN LOS NIÑOS
TERMINAR BARRIOS
LUGAR DE RECREACIÓN PARA TODA LA FAMILIA , COMO EL PLAZA MITRE DE B, JUAREZ
REGULARIZAR EL COMERCIO

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díaz*  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES  
Análisis de Encuestas


CONCIENTIZAR POR CUIDADO DE MASCOTAS, VACUNAR Y CASTRAR
TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS RECICLADO
INVERTIR EN ESTACIONAMIENTOS Y ROTONDA EN EL CRUCE AV SAN MARTIN Y AV PERON
ALUMBRADO
MEDIO AMBIENTE
BICI SENDAS ,PROHIBIR EL TRANSITO Y ESTACIONAMIENTO EN ZONA URBANA
TRANSPORTE, POCA FRECUENCIA DE MICROS A LUGARES ALEDAÑOS
FORESTAR LA CIUDAD
ESTACIONAMIENTO PARA CAMIONES
TRABAJO POR CONCURSOS Y NO A DEDO
UN BALNEARIO
UN CINE EN LA CIUDAD
INVERSIONES EN SECTOR PRIVADO , REDUCCION DE EMPLEOS PÚBLICOS Y NO MAS CLIENTELISMO POLÍTICO
FRIGORIFICO
CONTRATAR PROFESIONALES RECIBIDOS EN NUESTRA CIUDAD
HABILITAR CINE Y TEATRO
COOP. ELÉCTRICA ABASTEZCA A LA CIUDAD DE SU PROPIA LUZ.
EXTENCION RED LUZ
VIGILANCIA NOCTURNA
TACHOS DE BASURA EN LA VIA PUBLICA
CONTENCIÓN Y ATENCIÓN DE NIÑOS/NIÑAS JÓVENES EN SITUACIÓN DESFAVORABLE
COMISIONES BARRIALES
AMPLIACIÓN DE LA ATENCION A LA SALUD MENTALES
QUE LAS OBRAS SEAN CON MONO DE OBRA LOCAL.
MEJORAR EL TRABAJO DEL PROMOTOR DE SALUD
MEJORAR LA EDUCACION DE LA ESCUELA N° 1 Y 2, MEJORAR EL NIVEL DE LOS MEDICOS EN EL AMBITO DE LA SALUD.
MEJORAR LAS NORMAS DEL HOSPITAL
HUMEDECER CALLES DE TIERRA
OBRAS: INUNDACIONES , EL AGUA BAJA DEL NORTE, INGRESA AL PUEBLO , DESVIAR PARA LAGUNA Y DESAGÜE LAGUNA PATA LARGA
DESAGUES PLUVIALES Y NUEVAS PLAZAS.
ENSEÑAR OFICIOS
AYUDA SOCIAL A FAMILIAS
HOSPITAL ACORDE A LA CANTIDAD DE HABITANTES, MAS CONTROL BROMATOLÓGICO,

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES  
Análisis de Encuestas

TRÁNSITO Y REHABILITACION EN COMERCIOS
OPCIONES CULTURALES PARA LOS FINES DE SEMANA.
CONTRUIR UNA PILETA CLIMATIZADA Y SI ES POSIBLE TECHADO, TANTO INFANTIL COMO ADULTO
VIVIENDAS, CONTROL Y CONTENCIÓN SOCIO CULTURAL, FUENTES DE TRABAJO, INNOVACIÓN DE GESTIÓN MUNICIPAL COHERENTE, TRABAJO GENUINO NO MAS ACOMODO POLÍTICO
MAS PYMES
EVITAR CRIADEROS DE CERDOS EN ZONAS URBANAS , HACER ALGO CON CASAS ABANDONADAS EN EL CENTRO
INVERTIR EN ESTACIONAMIENTOS EN AV. SAN MARTÍN Y ROTONDA EN CRUCE SAN MARTÍN Y PERÓN
MEJORAR LA LIMPIEZA DEL HOSPITAL, ES UNA LASTIMA QUE TODA LA PARTE NUEVA DE LA GUARDIA LAS PILETAS Y SANITARIOS TENGAN SEMEJANTE MUGRE. NADIE LO VE ?
CULTURAL ESPECÍFICAMENTE, NUESTRA CULTURA LA DEL LUGAR
ME GUSTARÍA QUE SE TERMINE EL BARRIO
PROYECTOS INDUSTRIALES O TURÍSTICOS
TECNOLOGIA
COMISIONES BARRIALES
TRATAMIENTO EFLUENTES ESPECIALMENTE FRIGORÍFICO Y BASURERO
MULTAS A LOS QUE NO RESPETAN EL HORARIO DE SACAR LOS RESIDUOS
NORMAS Y CONTROLES SOBRE ACTIVIDADES QUE AFECTAN A LA SALUD PÚBLICA: SILOS, FUMIGACIONES, ETC.
TERRENOS Y CASAS ABANDONADOS/AS (MULTA) -

  
 María Inés Romero  
 Secretaria H.C.D.  
 Adolfo G. Chaves



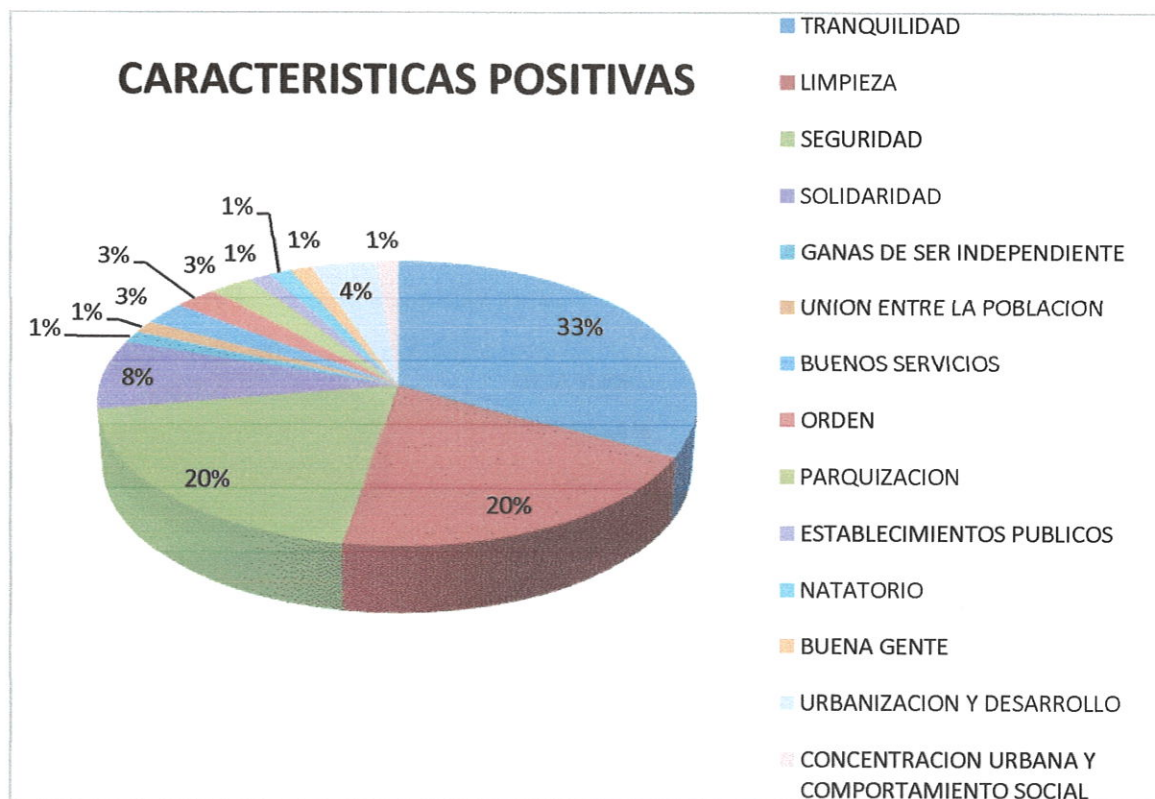
  
 ETHEL PÉREZ  
 PRESIDENTE H.C.D.  
 A.G. CHAVES





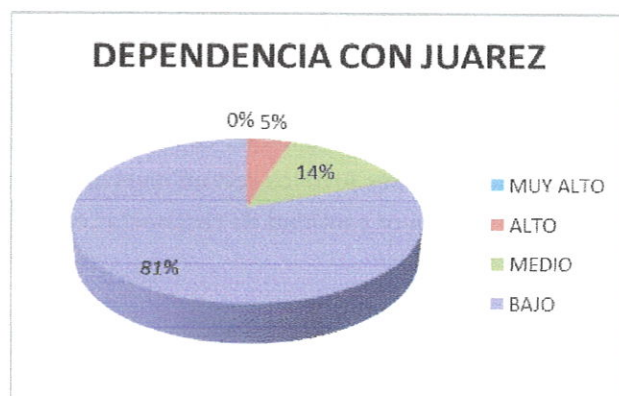
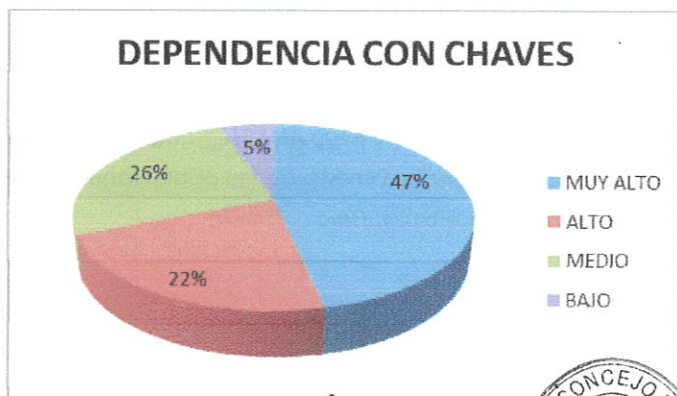
## ETAPA DE DIAGNOSTICO - ANALISIS DE ENCUESTAS DLG

### • CARACTERÍSTICAS POSITIVAS



A pesar del casi 20% de encuestas sin ser respondidas en este aspecto, se puede verificar que la Tranquilidad es la característica más relevante de la localidad, seguida de la Limpieza y la Seguridad, como características más comunes en las poblaciones pequeñas. Otra característica positiva a tener en cuenta es la Solidaridad y luego surgen algunas más de distintas variables.

### • DEPENDENCIA CON OTRAS LOCALIDADES



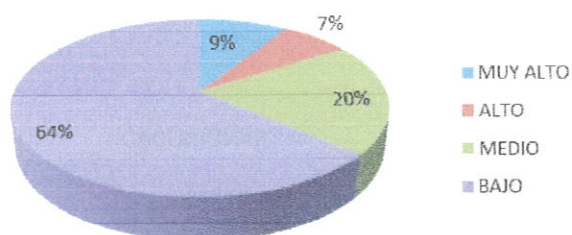
*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



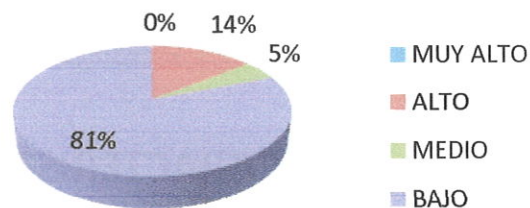
*E. Polanco*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



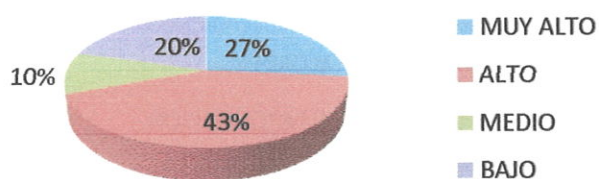
### DEPENDENCIA CON NECOCHEA



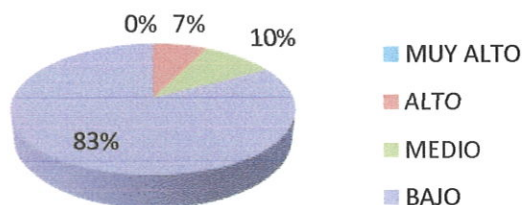
### DEPENDENCIA CON SAN CAYETANO



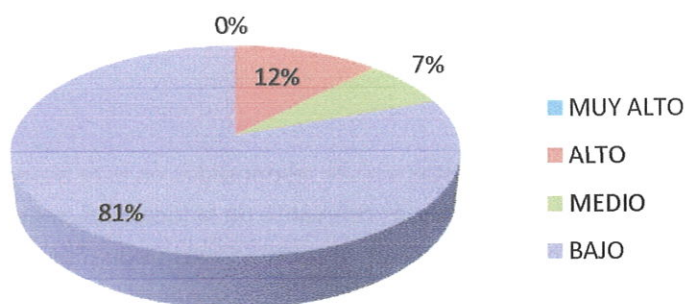
### DEPENDENCIA CON TRES ARROYOS



### DEPENDENCIA CON PRINGLES

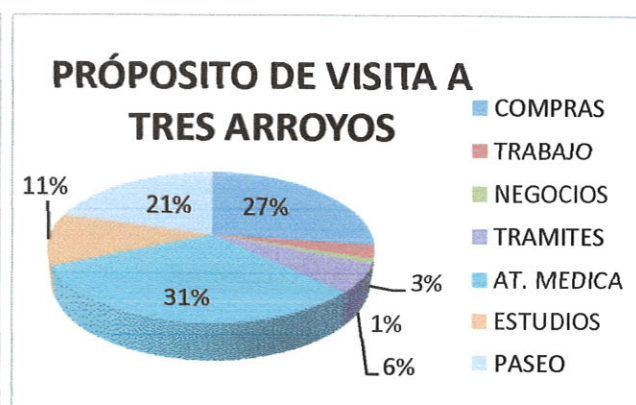
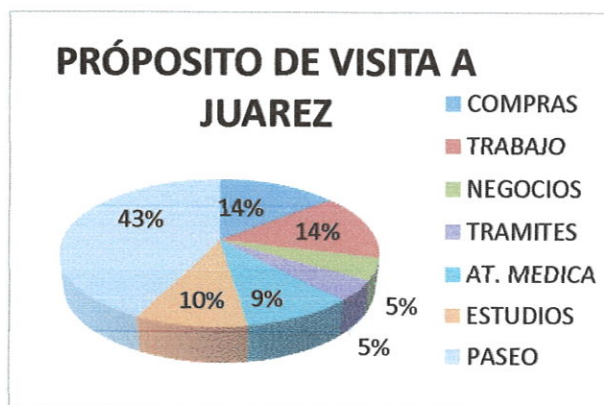
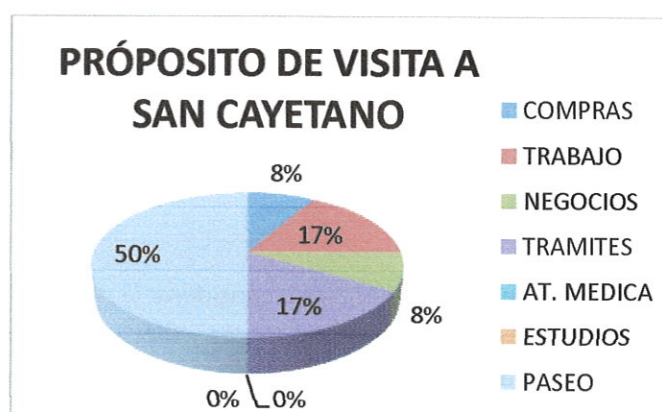
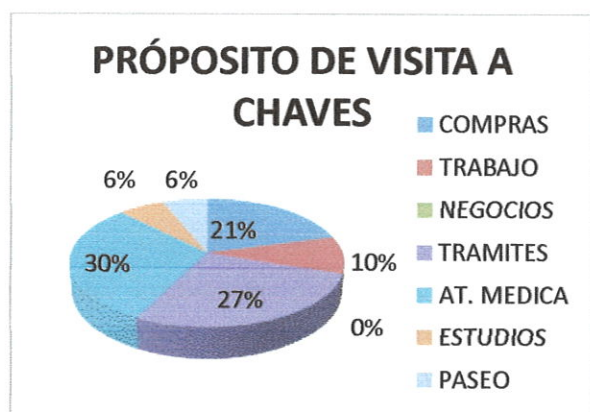
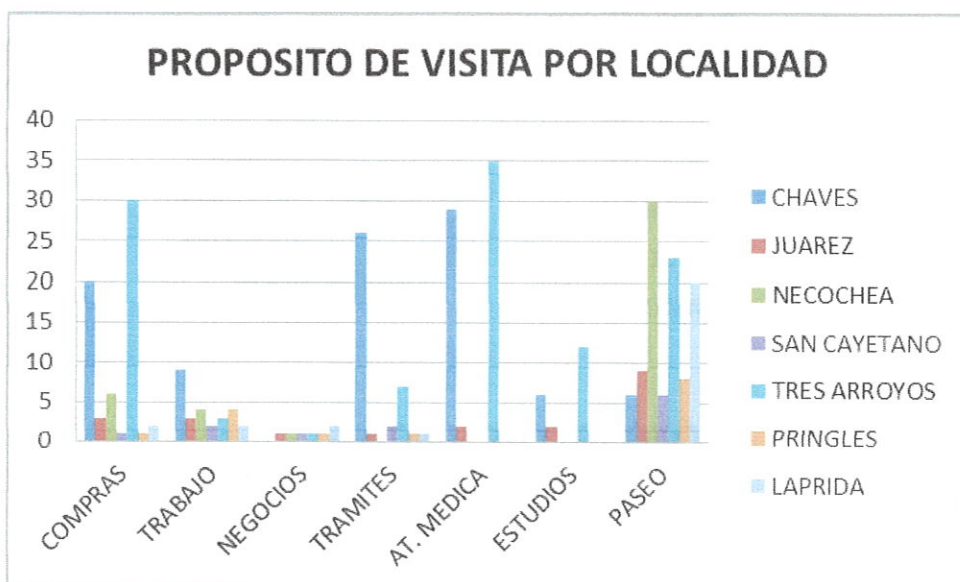


### DEPENDENCIA CON LAPRIDA



Según la población encuestada, Gonzales chaves es la localidad con mayor dependencia, ya que concentra la mayor cantidad de respuestas en los casilleros *Alto* y *Muy Alto*, seguida por la localidad de Tres Arroyos con un nivel alto de promedio de dependencia. El resto de las poblaciones nucleas la mayor cantidad de respuestas en los niveles *Medio*, y sobre todo, *Bajo*.

• PROPÓSITO DE VISITA



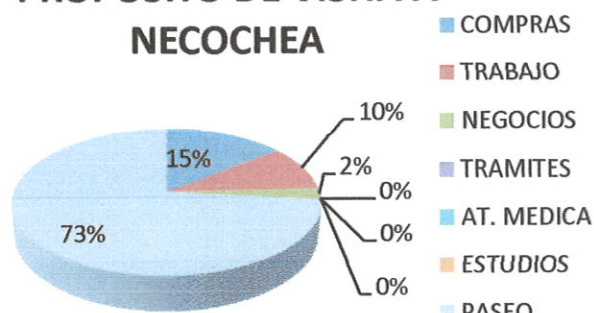
*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



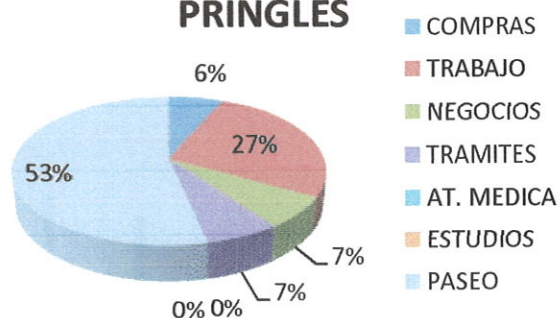
*Ethel Diez*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



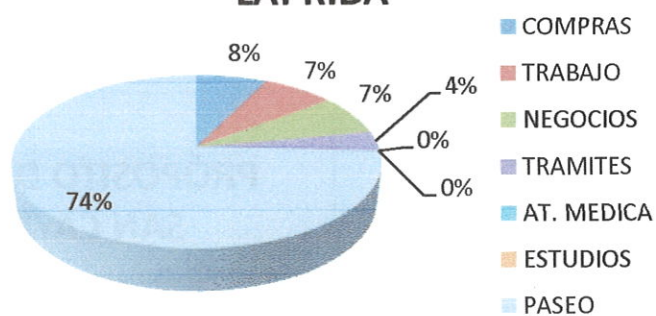
### PRÓPOSITO DE VISITA A NECOCHEA



### PRÓPOSITO DE VISITA A PRINGLES



### PRÓPOSITO DE VISITA A LAPRIDA



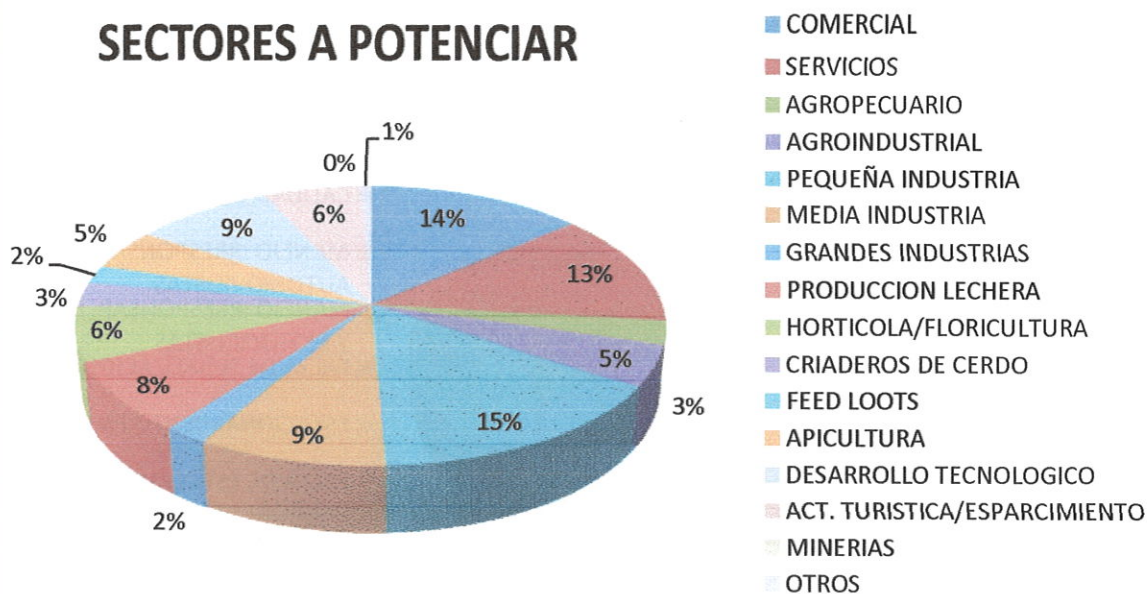
En este caso, es necesario considerar la cantidad de respuesta por localidad, reflejando un valor muy bajo en el caso de Benito Juárez y Laprida, demostrando la poca relación con dichas localidades; y una gran cantidad de respuestas en el Caso de Gonzales Chaves y de Tres Arroyos, siendo las dos localidades con mayor dependencia.

En cuanto a los propósitos, se destaca la Atención Médica, las Compras y los Trámites para el caso de Chaves y de Tres Arroyos; mientras que para el propósito de Paseo, sobresale la localidad de Necochea en primer lugar, y las localidades de Laprida y Tres Arroyos en segundo nivel.

### • SECTORES A POTENCIAR

El mayor interés de la población se sitúa en la Pequeña Industria, en el sector Comercial y el de Servicios. En segunda instancia se encuentran el Desarrollo Tecnológico con la Mediana Industria. Otros sectores a considerar son: Producción Lechera, Actividades turísticas y de esparcimiento, sectores hortícola/floricultura y agroindustrial.

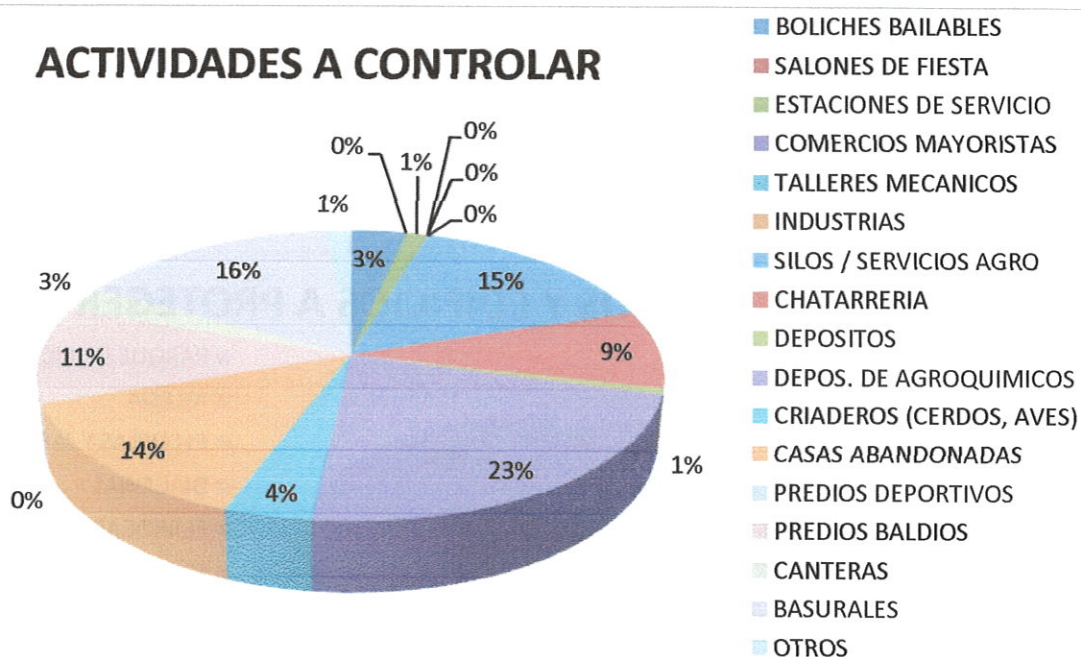
## SECTORES A POTENCIAR



### • ACTIVIDADES A CONTROLAR


En cuanto a las actividades a controlar, los depósitos de agroquímicos, los basurales y los silos/ servicios al agro son las mayores problemáticas destacadas. En relación a estos, también sobresalen las casas abandonadas, los predios baldíos y las chatarrerías como los sectores que producen molestias, por lo tanto, sería importante detectarlos e identificarlos para poder controlarlos.

## ACTIVIDADES A CONTROLAR



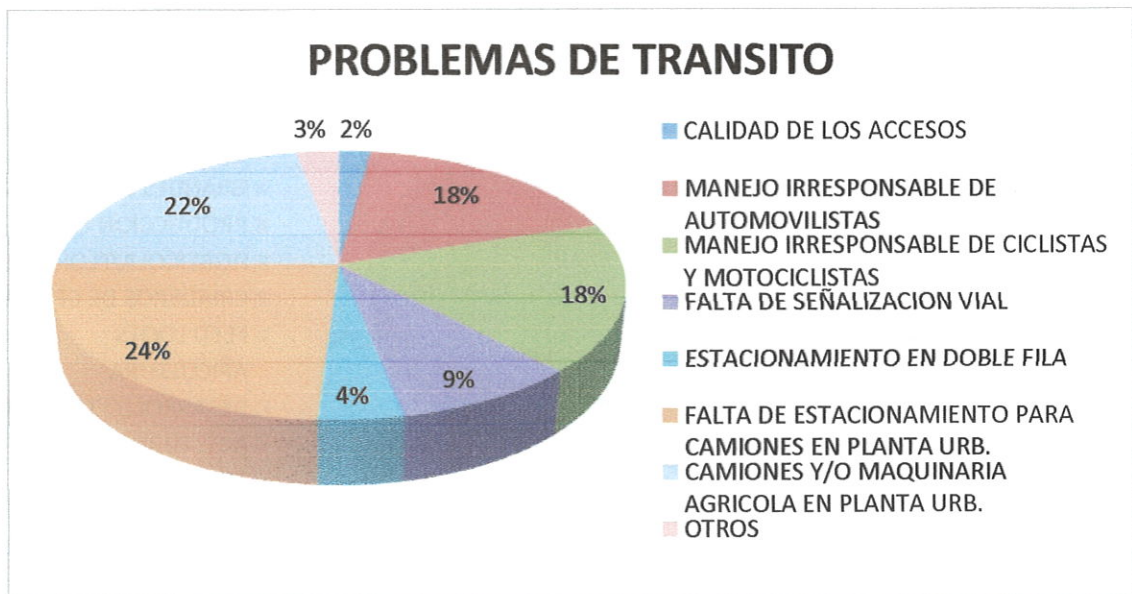
  
 María Inés Romero  
 Secretaria H.C.D.  
 Adolfo G. Chaves



  
 ETHEL DÑEZ  
 PRESIDENTE H.C.D.  
 A.G. CHAVES



- PROBLEMAS DE TRANSITO

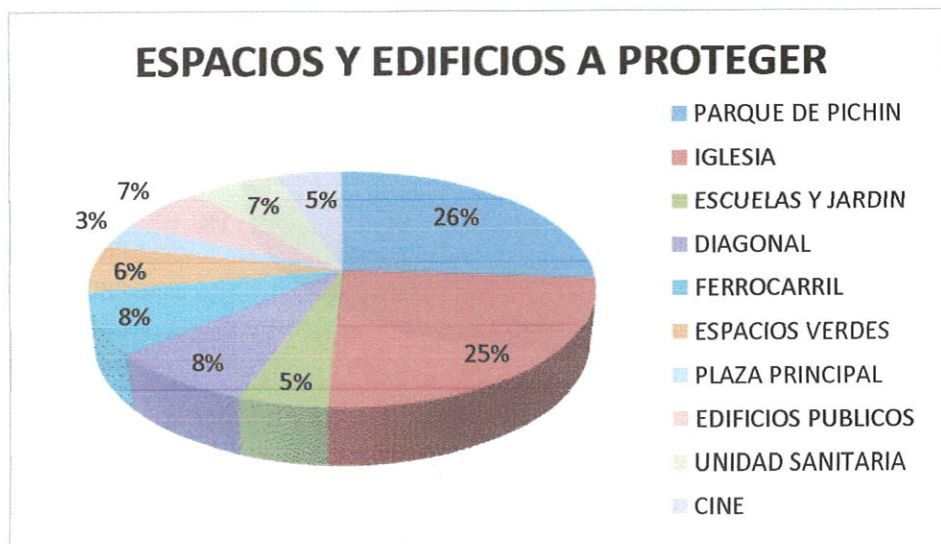


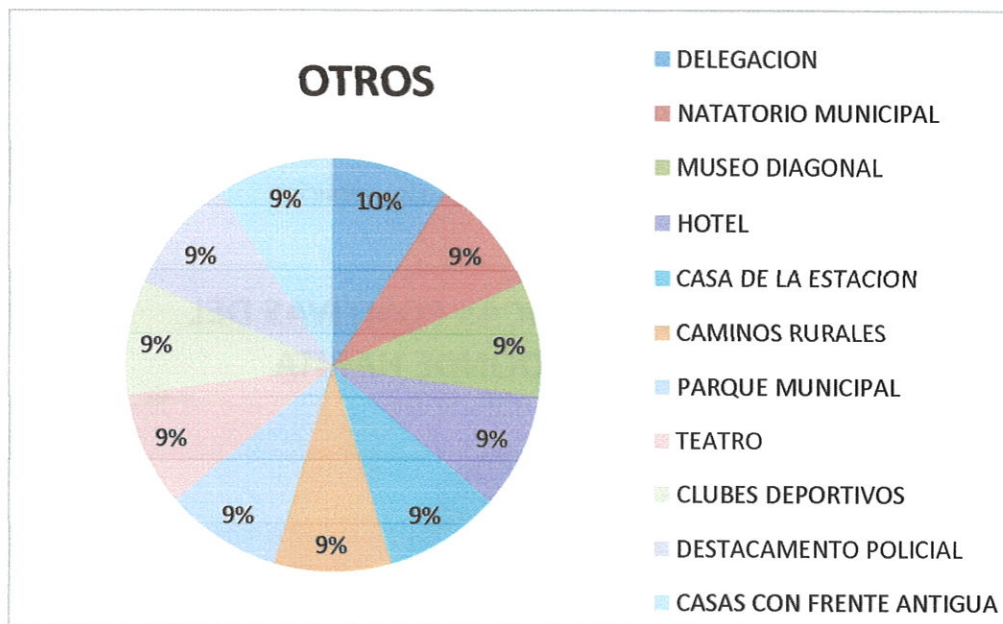
En este caso, sobresale la Falta de estacionamiento para camiones en Planta Urbana junto con Camiones y/o Maquinaria Agricola en planta Urbana. En segundo orden, se destaca el manejo irresponsable, tanto de automovilistas como de ciclistas y motociclistas.

Otros: Calles y caminos en mal estado, falta de señalización y control de tránsito.

- ESPACIOS Y EDIFICIOS A PROTEGER

Sobre los espacios o edificios que deben ser protegidos, mejorados o potenciados por su valor histórico, cultural, natural, turístico o productivo, existe una gran variedad de respuestas por parte de la población que se representan en el grafico Otros. En cuanto a la serie de lugares o espacios que se destacan sobre el resto, tanto la Iglesia como el Parque de "Pichin" reúnen los mayores porcentajes, luego le siguen la diagonal y el ferrocarril y en menor medida, los espacios verdes, los edificios públicos, escuelas y la unidad sanitaria.

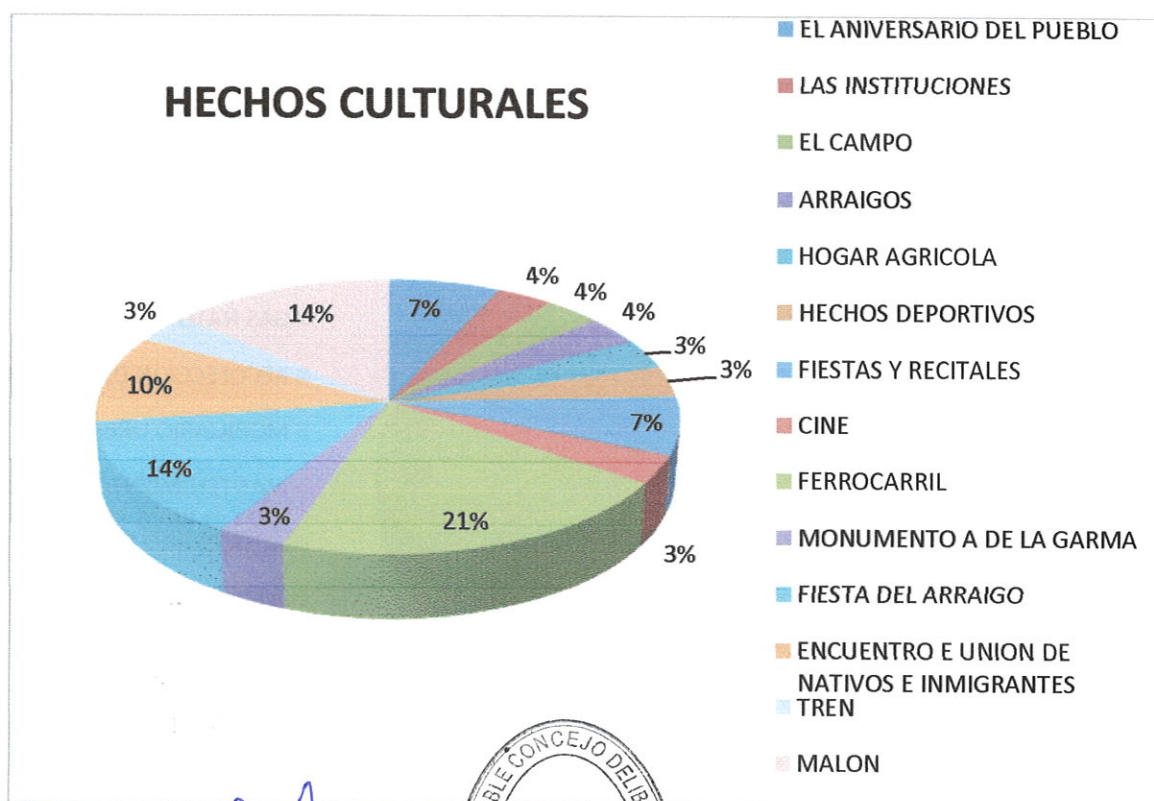




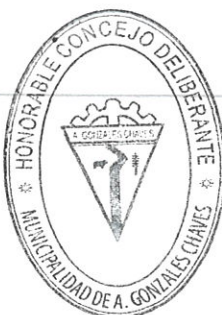
### • HECHOS CULTURALES QUE IDENTIFICAN A LA LOCALIDAD

En este aspecto, cabe destacar la cantidad de encuestas sin dato sobre este punto, ya que más de un 50 % del total no respondieron sobre este punto, lo que supone que no existe un hecho único cultural o histórico que identifique la localidad.

Entre las diversas respuestas, puede destacarse el ferrocarril, el aniversario del pueblo y la Fiesta del arraigo.



*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

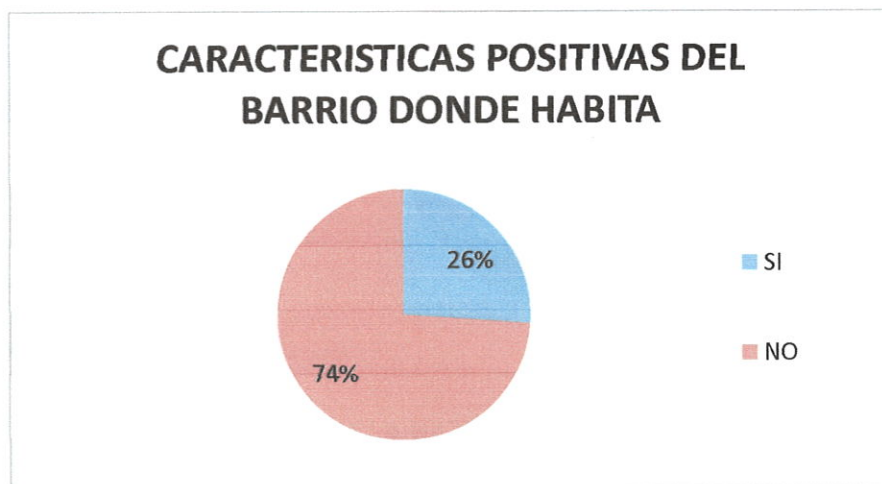


*Adolfo G. Chaves*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



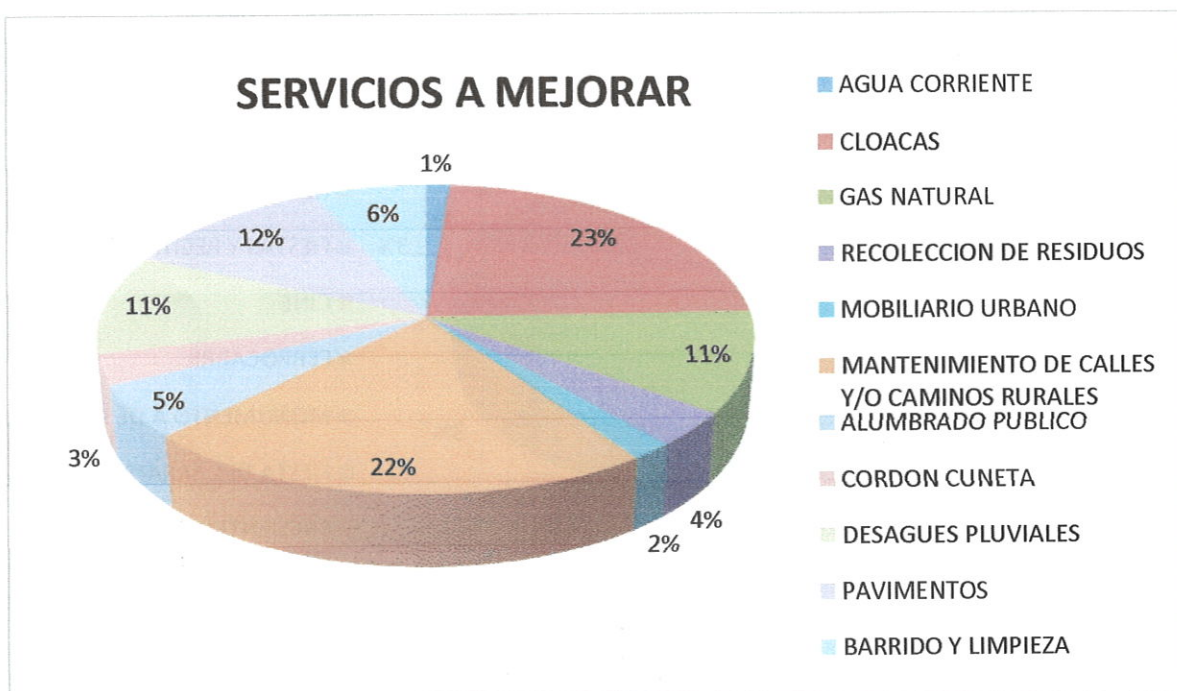
- RESPECTO AL BARRIO DONDE HABITA

En este punto, se destaca gran cantidad de respuestas que identifican que no existen características valorables o positivas del barrio en que habitan, alcanzando un 75 % del total de las respuestas. Entre las características positivas que si ubican de los barrios, se encuentra la tranquilidad, el sector centro y la ubicación de los servicios.



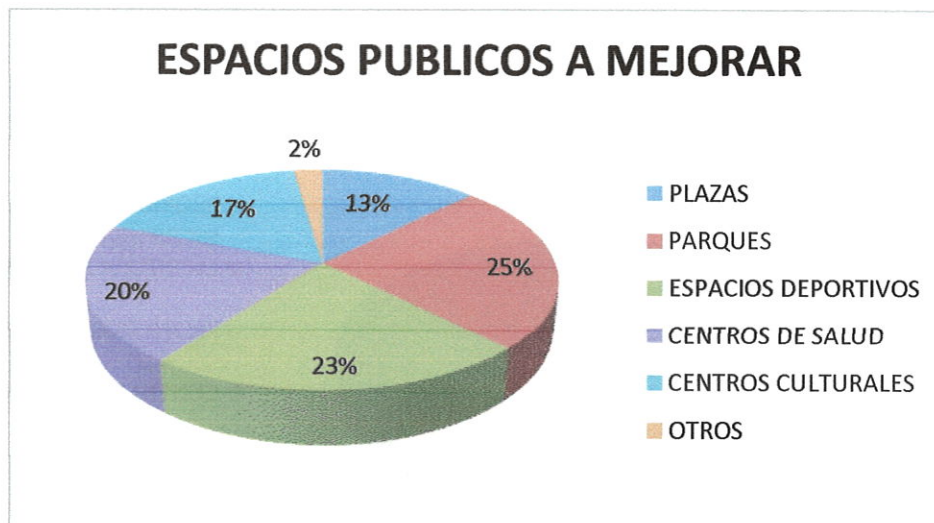
- SERVICIOS A MEJORAR

Con respecto a los servicios públicos que deben mejorarse o ampliarse, se destacan en primer lugar las cloacas seguido casi al mismo nivel con el mantenimiento de calles y/o caminos rurales. Luego, le siguen con un 12 % el pavimentos, los desagües pluviales y el gas natural; y en menor medida, el alumbrado publico y el barrido y limpieza.



- ESPACIOS PÚBLICOS A MEJORAR

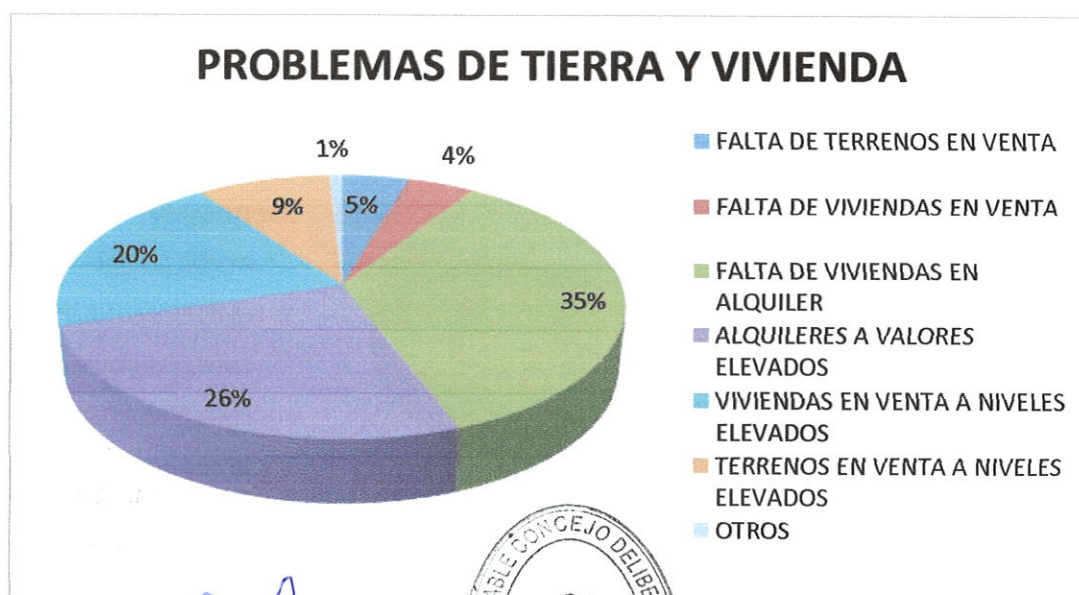
En cuanto a los espacios o equipamientos públicos que deberían mejorarse o crearse, tanto los parques como los espacios deportivos, seguido de los centros de salud, se destacan como lugares necesarios por sobre los centros culturales y las plazas.



- PROBLEMAS DE TIERRA Y VIVIENDA

La Falta de viviendas en alquiler y los alquileres a valores elevados son los dos problemas que sobresalen en relación a la tierra y/o vivienda. En segunda instancia le siguen las viviendas en venta a niveles elevados y ya en menor medida los terrenos a niveles elevados en venta.

Si observamos que el principal problema no se encuentra en la falta de terrenos y viviendas en venta, sino en los precios de los mismos, podemos suponer que los predios y viviendas abandonadas forman parte de este conjunto que posee un valor de difícil acceso para la población en general, por lo que genera su abandono.



*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

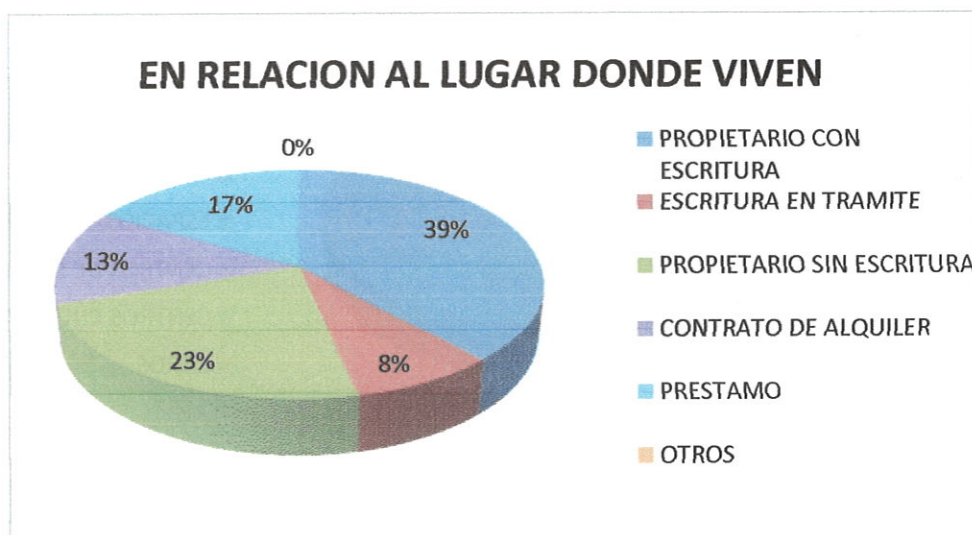


*E. Polo*  
ETHER POLO  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



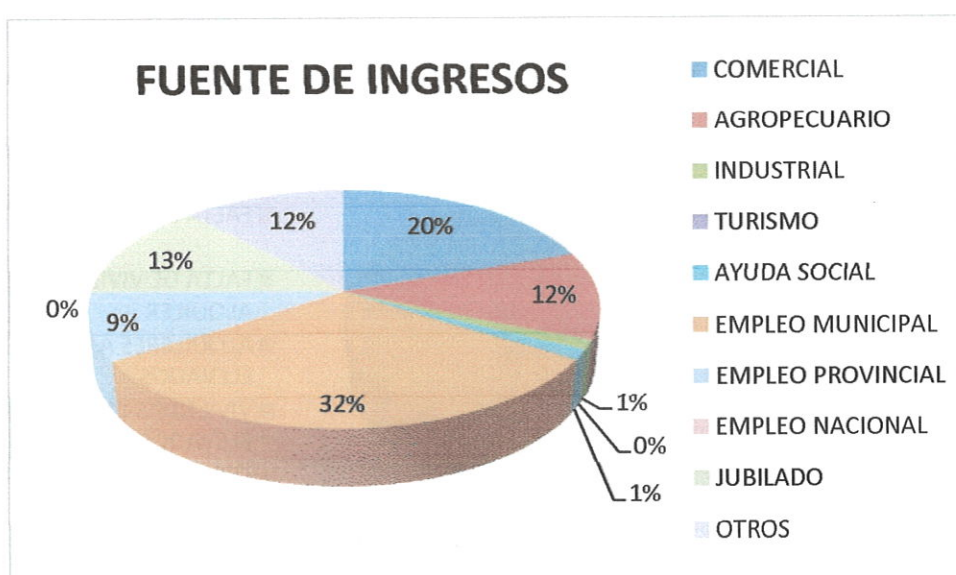
- EN RELACIÓN AL LUGAR DONDE VIVEN..

En este caso, la mayoría de la población encuestada es propietario del lugar donde viven, siendo casi un 40 % el que posee escritura, el 8% con escritura en trámite y un 22 % sin la misma. El 30 % restante lo ocupan los casos de contratos de alquiler o de préstamo.



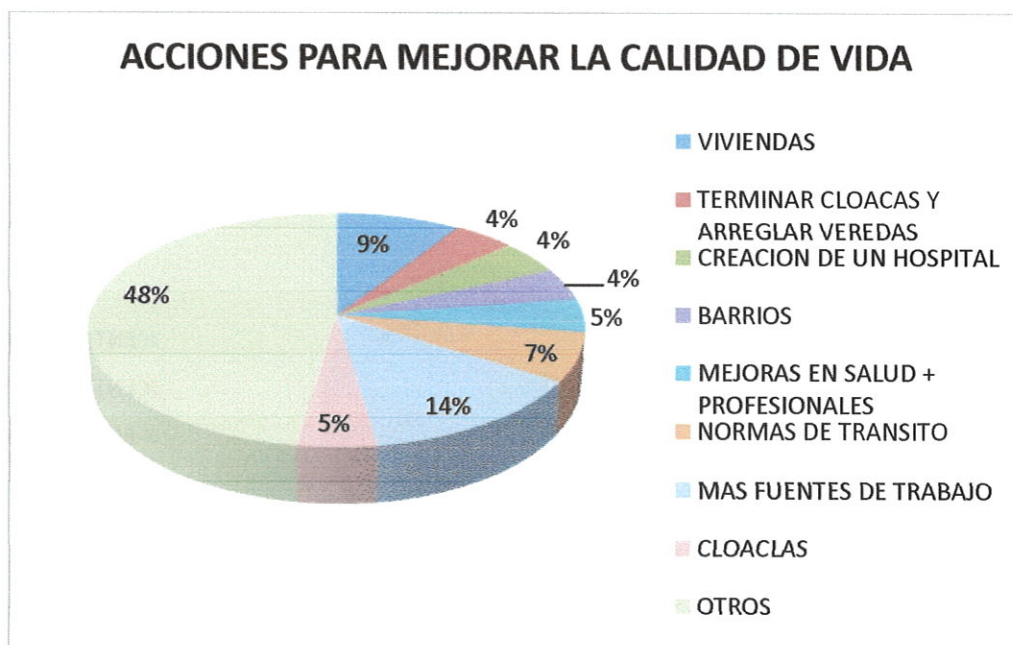
- FUENTE DE INGRESOS

La principal fuente de ingresos del núcleo familiar en la población encuestada es el empleo municipal con un 32 % del total, seguido por el sector comercial, población jubilada, y el sector agropecuario.

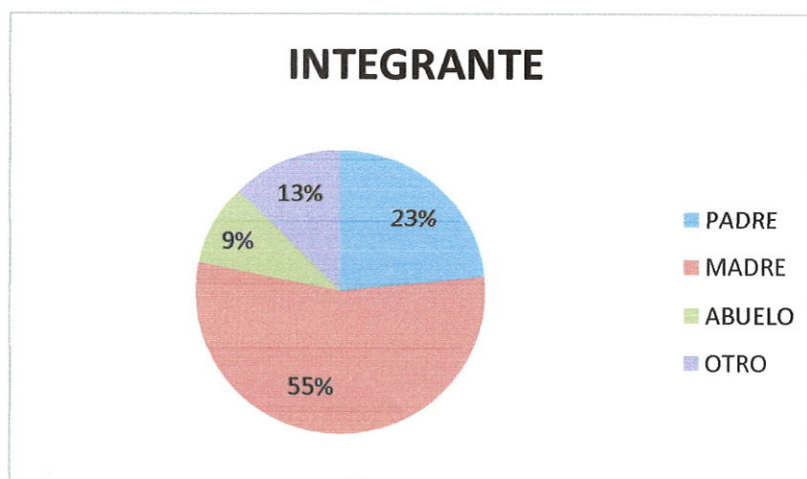


- ACCIONES PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA

Al ser una pregunta de respuesta abierta, se dan una gran cantidad de ideas/ proyectos que no se repiten en serie y en cantidad pero es importante tenerlos en cuenta . Entre las acciones, normas, obras u proyectos que la población encuesta considera necesarios para mejorar la calidad de vida, se destacan: viviendas, cloacas, mejoras en salud, más fuentes de trabajo, estudios terciarios, pavimentos y caminos rurales, normas de control y limpieza, entre otras.



- POBLACION ENCUESTADA



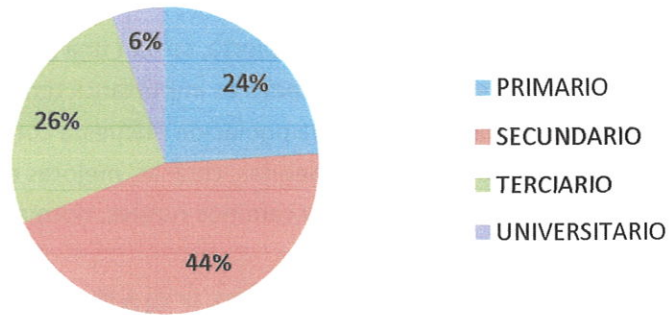
*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



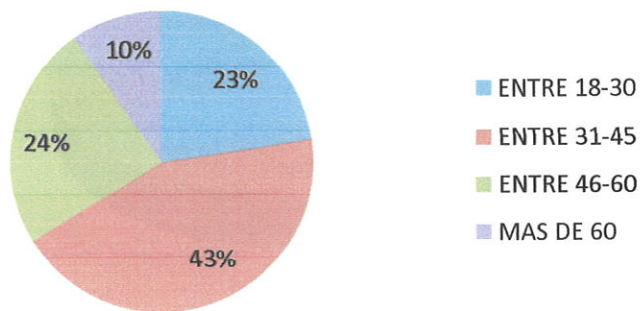
*Ethel Díaz*  
ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



## ESTUDIOS ALCANZADOS



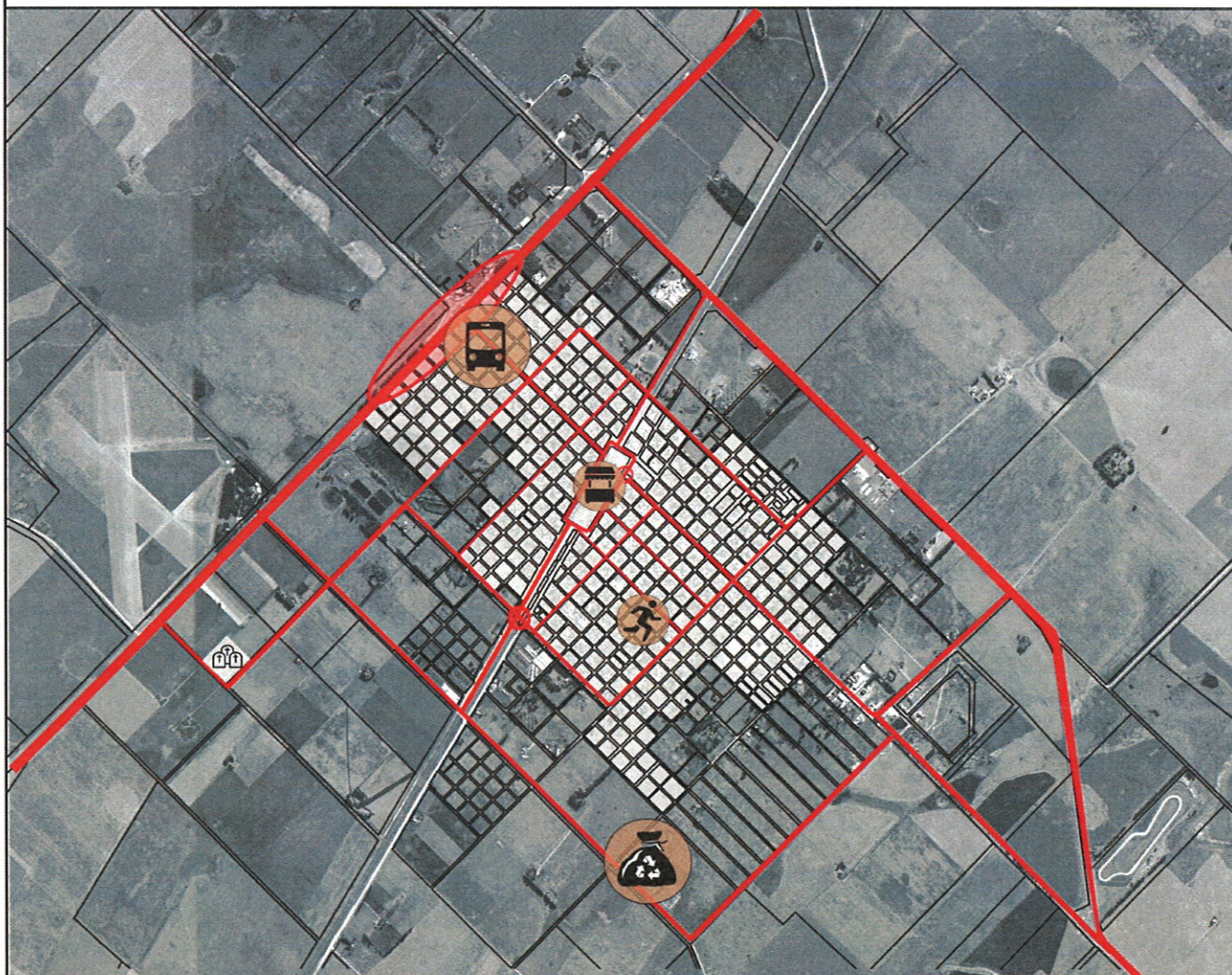
## EDAD





# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



## INTEGRACION URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL

### PROYECTOS

- P1: CIRCUITO VEHICULAR EXTERIOR A LA PLANTA URBANA, CONFORMADO POR LAS DOS RUTAS Y POR LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA CIRCUNVALACIÓN.
- P2: CONSTRUCCIÓN DE LA COLECTORA SOBRE LA RUTA N°3
- P3: ORDENAMIENTO CIRCULATORIO LOCAL, MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTOS DE UNA ESTRUCTURA VIAL CON ARTERIAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS
- P4: APERTURA DE UN PASO NIVEL EN EL SECTOR SURESTE, VINCULACIÓN A TRAVÉS DE LA CALLE ALVEAR – CNEL. SUAREZ.
- P5: MEJORAMIENTO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN LA ZONA URBANA.
- P6: EJECUCIÓN DE LA PAVIMENTACIÓN DEL CAMINO AL CEMENTERIO
- P7: REORGANIZACIÓN DEL TRÁNSITO PESADO, DEFINIENDO LUGARES DE ESTACIONAMIENTOS PARA LOS CAMIONES.
- P8: CREACIÓN DE PASEOS Y CIRCUITOS DE INTERÉS (SENDEROS PEATONALES)
- P9: MEJORAMIENTO Y REALIZACIÓN DE VEREDAS EN SECTORES DETERMINADOS.
- P10: MEJORAMIENTO Y NUEVOS CRUCES PEATONALES EN VÍAS DEL FERROCARRIL.
- P11: NUEVA SEÑALIZACIÓN EN LA INTERSECCIÓN DE AV. SAN MARTIN Y AV. PERÓN
- P12: EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, UBICADAS ESTRATÉGICAMENTE, QUE ALIMENTEN LOS DISTINTOS SECTORES DE LA CIUDAD: DOTACIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS
- P13: CONSOLIDACIÓN DE COMPLEJO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, CON GIMNASIO Y PILETAS
- P14: PREDIO DE FERIAS Y DE EXPOSICIONES
- P15: PROYECTO DE RECUPERACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA PLANTA DE RECICLADO
- P16: CONSTRUCCIÓN Y RELOCALIZACIÓN DE LA TERMINAL DE ÓMNIBUS, EN EL ACCESO PRINCIPAL DE LA CIUDAD.

LINEAMIENTO I: INTEGRACION URBANA + EQUIPAMIENTOS  
+ SISTEMA VIAL ELABORACIÓN PROPIA.

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



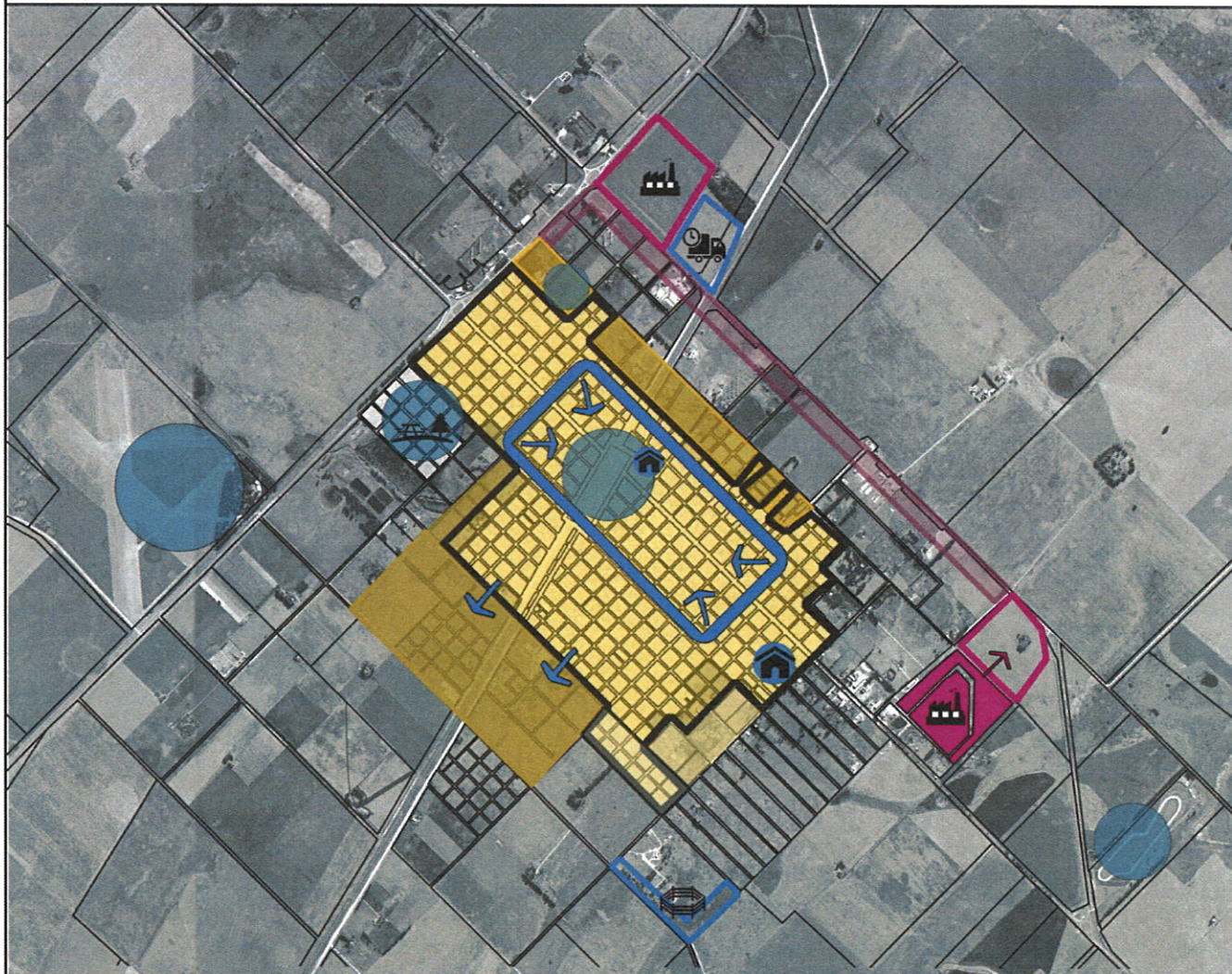
*Ethel Díaz*  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES





# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



## CONSOLIDACION DE AREAS + NUEVAS AREAS Y ACTIVIDADES

### PROYECTOS

- P17: COMPLETAMIENTO DE LA OBRA DE AGUA, GAS, Y CLOACAS EN LAS ZONAS URBANAS, CONSOLIDANDO ÍNTEGRAMENTE CADA SECTOR.  
P18: RESOLUCIÓN DE LOS DESAGÜES PLUVIALES URBANOS, ENTUBAMIENTO O TRATAMIENTO DE CANALES A CIELO ABIERTO EN SECTORES A DETERMINAR EN LOS PLANES PARTICULARIZADOS.  
P19: COMPLETAMIENTO DEL PLAN DE VIVIENDAS  
P20: ANÁLISIS, PROYECTO Y ADECUACIÓN DE VIVIENDAS EN EL "BARRIO MONOBLOCK"  
P21: MEJORAMIENTO HABITACIONAL, QUE INCLUYA RELEVAMIENTOS Y CENSOS, PARA RESOLVER CADA CASO  
P22: ESTUDIO PARTICULARIZADO DE ETAPAS DE AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA  
P23: PLAN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA PARA NUEVAS ÁREAS  
P24: ESTUDIO PARTICULARIZADO PARA LA DEFINICIÓN DEL TRAZADO, MORFOLOGÍA, CESIÓN DE ESPACIOS VERDES Y DISPOSICIÓN DE EQUIPAMIENTOS.  
P25: CREACIÓN DE LA NUEVA ZONA INDUSTRIAL EN EL CRUCE DE LAS RUTAS N°3 Y N°75 CONTENIENDO NUEVAS DEMANDAS DE LOCALIZACIÓN Y REUBICANDO SILOS Y OTROS USOS MOLESTOS EXISTENTES EN ÁREA URBANA.  
P26: CREACIÓN DE UN CORREDOR PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE APOYO Y SERVICIO A LA ZONA INDUSTRIAL - PLAYA DE CAMIONES, TALLERES MAQUINARIA AGRÍCOLA, DEPÓSITOS, ETC. EN UN SECTOR ESPECÍFICO PARA ESTE FIN.  
P27: CREACIÓN DE UN SECTOR DE PRODUCCIÓN PORCINA  
P28: CREACIÓN DE UN ÁREA DE LOGÍSTICA, DEPÓSITO Y DISTRIBUCIÓN ASOCIADA A LA NUEVA ZONA INDUSTRIAL CON ACCESO DE TRANSPORTE FERROVIARIO Y AUTOMOTOR.  
P29: CREAR CIRCUITOS TURÍSTICOS LOCALES  
P30: PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS NUEVAS Y EXISTENTES.  
P31: AGENDA DE EVENTOS ARTÍSTICOS, FERIALES Y RECREATIVOS.  
P32: PÁGINA WEB DE INFORMACIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y URBANÍSTICA DEL DISTRITO.

LINEAMIENTO II: CONSOLIDACION DE AREAS +  
NUEVAS AREAS Y ACTIVIDADES ELABORACION PROPIA.

*María Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*ETHEL ROEZ*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES









ESPACIO PUBLICO. CALIDAD + IDENTIDAD

**PROYECTOS**

- P33: PROPUESTA DE ARBOLADO URBANO
- P34: MEJORAMIENTO DE LAS VEREDAS EXISTENTES Y EJECUCIÓN DE NUEVAS.
- P35: DISEÑO, PRODUCCIÓN Y COLOCACIÓN DE: SEÑALIZACIÓN URBANA, PAPELEROS Y CESTOS DE RESIDUOS, ASIENTOS, LUMINARIA Y TODO OTRO ELEMENTO QUE FORME PARTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.
- P36: MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS.
- P37: GENERAR UN SISTEMA DE PARQUES O ESPACIOS VERDES QUE CONECTEN LA CIUDAD, VINCULADO AL SISTEMA CIRCULATORIO.
- P38: CREAR CIRCUITOS-PASEO, VALORANDO EL ESPACIO SOCIAL Y COMUNITARIO.
- P39: IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE CULTURAL DEL PARTIDO
- P40: FORESTACIÓN DEL SISTEMA DE ACCESOS, BULEVARES Y CALLES DE LA CIUDAD.
- P41: FORESTACIÓN DE ESPACIOS VERDES, DANDO IDENTIDAD Y CALIDAD A CADA SECTOR.
- P42: PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO MONUMENTAL Y LOS SITIOS DE INTERÉS (MUSEO, VELÓDROMO, ETC.)
- P43: ELIMINACIÓN DE BASURALES Y RECUPERACIÓN DEL SUELO.
- P44: ESTUDIO E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS EDUCATIVAS PARA LA DIFERENCIACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.
- P45: ASEGURAR EL MANTENIMIENTO DE UNA FRANJA TERRITORIAL DE AMORTIGUACIÓN, ENTRE RUTAS, ZONAS INDUSTRIALES, ACTIVIDADES RURALES Y EL BORDE URBANO.
- P46: CONSOLIDAR SISTEMA INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

LINEAMIENTO III: ESPACIO PUBLICO  
CALIDAD + IDENTIDAD

ELABORACION PROPIA.

*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diaz*  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

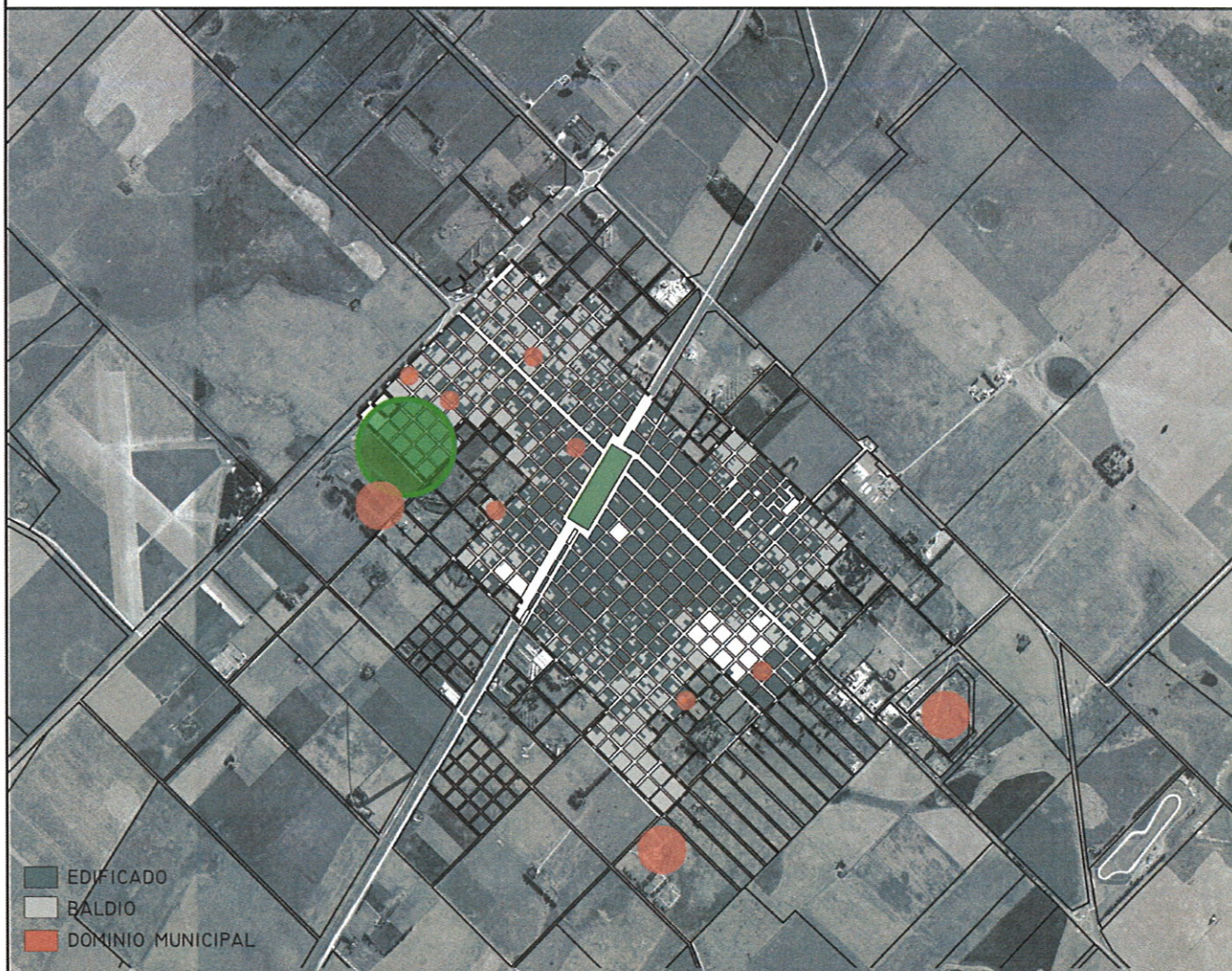






# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES



## ACTUALIZACION NORMATIVA Y PLANIFICACION

### PROYECTOS

P47: CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

P48: CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

P49: ESTUDIO Y PLAN PARTICULARIZADO DEL ESPACIO FERROVIARIO.

P50: PLAN PARTICULARIZADO DEL ÁREA RECREATIVA RUTA N°3

P51: REGULACIÓN DE EXPLOTACIONES DE TIPO INTENSIVO (CRIADEROS DE AVES, PORCINOS, ABEJAS Y FEET LOOT. INVERNÁCULOS)

P52: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE ACOPIO DE CEREALES EN ÁREAS URBANAS, COMPLEMENTARIAS Y RURALES.

P53: RELOCALIZACIÓN DE USOS INCOMPATIBLES DEL ÁREA URBANA.

P54: CONFORMAR UN LISTADO DE LOS BIENES DE DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL, INCLUYENDO LAS ÁREAS URBANAS, COMPLEMENTARIAS Y RURALES PARA LA CREACIÓN DE UN BANCO DE TIERRAS.

P55: GESTIONAR LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS DEL FERROCARRIL AL DOMINIO MUNICIPAL.

P56: REALIZAR UN RELEVAMIENTO DE LAS DEUDAS DE LOS PREDIOS BALDÍOS Y DE LAS EDIFICACIONES ABANDONADAS A FIN DE MOVILIZARLAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

P57: CREACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN DE LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES VIGENTES QUE FACILITE EL DESEMPEÑO DE LOS HABITANTES EN SU INTERACCIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

P58 : CREACIÓN DE UN ÓRGANO DE CONTROL DE OBRAS PARTICULARES Y DE LAS TRAMITACIONES DE PERMISOS DE OBRAS

P59: REGISTRO TERRITORIAL PERMANENTE A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.

P60: CAPACITACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS MUNICIPALES.

*Maria Inés Romerc*

Secretaria H.C.D.

Adolfo G. Chaves



*E. Kelli*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

LINEAMIENTO IV: **ACTUALIZACION NORMATIVA Y PLANIFICACION.** ELABORACION PROPIA.







# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



INTEGRACION URBANA + EQUIPAMIENTOS + SISTEMA VIAL

## PROYECTOS

- P61: CIRCUITO VEHICULAR EXTERIOR A LA PLANTA URBANA.
- P62: ORDENAMIENTO DE LA TRAMA INTERNA CIRCULATORIA Y SENALIZACION.
- P63: JERARQUIZACION DE LA TRAMA VIAL PRINCIPAL
- P64: MEJORAMIENTO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN LA ZONA URBANA.
- P65: CREACIÓN DE PASEOS Y CIRCUITOS DE INTERÉS (SENDEROS PEATONALES)
- P66: MEJORAMIENTO Y REALIZACIÓN DE VEREDAS.
- P67: MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE CALLES Y CAMINOS RURALES
- P68: CONSOLIDACIÓN DE COMPLEJO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL, CON PILETA Y EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS-RECREATIVAS.
- P69: PREDIO DE FERIAS Y DE EXPOSICIONES

*María Inés Romerc*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diez*  
ETHEL DIEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

LINEAMIENTO I: INTEGRACION URBANA + EQUIPAMIENTOS  
+ SISTEMA VIAL ELABORACION PROPIA.

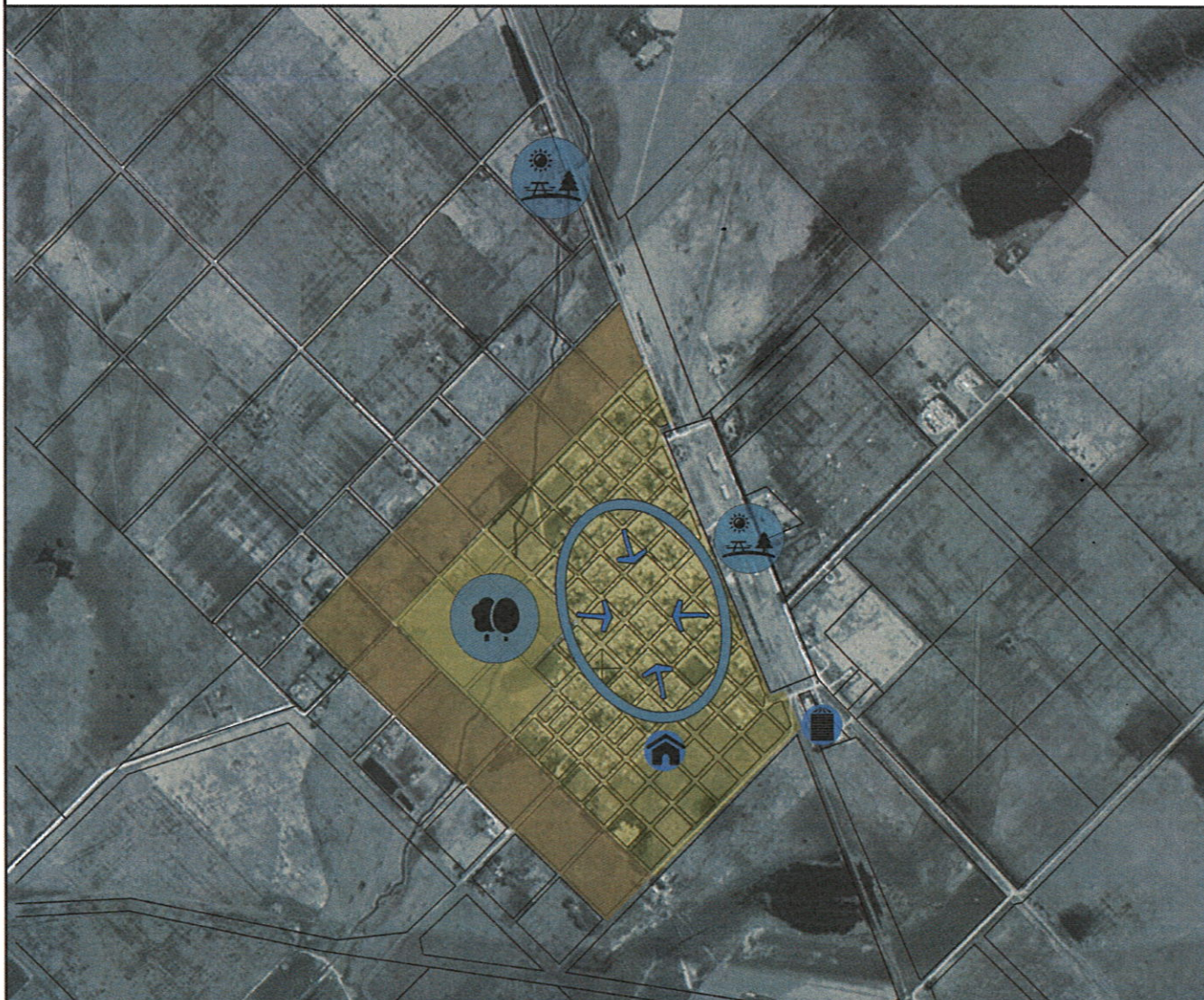






# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



## CONSOLIDACION DE AREAS + NUEVAS AREAS Y ACTIVIDADES

### PROYECTOS

- P70: COMPLETAMIENTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN LAS ZONAS URBANAS, CONSOLIDANDO ÍNTEGRAMENTE CADA SECTOR.
- P71: RESOLUCIÓN DE LOS DESAGÜES CLOACALES URBANOS.
- P72: COMPLETAMIENTO DEL PLAN DE VIVIENDAS
- P73: EJECUCIÓN DEL RELEVAMIENTO DE VIVIENDAS DEFICITARIAS Y DEL CENSO DE POBLACIÓN QUE LAS HABITA.
- P74: COMPLETAMIENTO DEL ÁREA URBANA EXISTENTE.
- P75: ESTUDIO PARTICULARIZADO PARA LA DEFINICIÓN DEL TRAZADO, MORFOLOGÍA, CESIÓN DE ESPACIOS VERDES Y DISPOSICIÓN DE EQUIPAMIENTOS.
- P76: CREACIÓN DE UNA ZONA DE SILOS CONTENIENDO NUEVAS DEMANDAS DE LOCALIZACIÓN Y REUBICANDO DE SILOS Y OTROS USOS MOLESTOS EXISTENTES EN ÁREA URBANA.
- P77: CREACION CIRCUITOS TURÍSTICOS LOCALES
- P78: PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS NUEVAS Y EXISTENTES.
- P79: AGENDA DE EVENTOS ARTÍSTICOS, FERIALES Y RECREATIVOS.

LINEAMIENTO II: CONSOLIDACION DE AREAS +  
NUEVAS AREAS Y ACTIVIDADES ELABORACION PROPIA.

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ether Amez*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES







# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



## PROYECTOS

- P80: PROPUESTA DE ARBOLADO URBANO
- P81: MEJORAMIENTO DE LAS VEREDAS EXISTENTES Y EJECUCIÓN DE NUEVAS.
- P82: DISEÑO, PRODUCCIÓN Y COLOCACIÓN DE: SEÑALIZACIÓN URBANA, PAPELEROS Y CESTOS DE RESIDUOS, ASIENTOS, LUMINARIA Y TODO OTRO ELEMENTO QUE FORME PARTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.
- P83: MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS.
- P84: POTENCIAR EL USO DEL PARQUE, COMPLEMENTADO CON ACTIVIDADES EN EL ESPACIO VERDE, VINCULADO A SU VEZ, AL SISTEMA CIRCULATORIO.
- P85: CREAR CIRCUITOS-PASEO, VALORANDO EL ESPACIO SOCIAL Y COMUNITARIO.
- P86: IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE CULTURAL DEL PARTIDO
- P87: FORESTACIÓN DEL SISTEMA DE ACCESOS, BULEVARES Y CALLES DE LA CIUDAD.
- P88: FORESTACIÓN DE ESPACIOS VERDES, DANDO IDENTIDAD Y CALIDAD A CADA SECTOR.
- P89: RECUPERACIÓN DEL SUELO.
- P90: ESTUDIO E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS EDUCATIVAS PARA LA DIFERENCIACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.
- P91: CONSOLIDAR SISTEMA INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

LINEAMIENTO III: **ESPACIO PÚBLICO**  
**CALIDAD + IDENTIDAD**

ELABORACION PROPIA.



*María Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Perez*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





# PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: DE LA GARMA



## ACTUALIZACION NORMATIVA Y PLANIFICACION

### PROYECTOS

- P92: CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
- P93: CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
- P94: ESTUDIO Y PLAN PARTICULARIZADO DEL SECTOR CORRESPONDIENTE AL ESPACIO FERROVIARIO.
- P95: PLAN PARTICULARIZADO DEL ÁREA RELACIONADA AL ARROYO.
- P96: REGULACIÓN DE EXPLOTACIONES DE TIPO INTENSIVO (CRIADEROS DE AVES, PORCINOS, ETC.)
- P97: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE ACOPIO DE CEREALES EN ÁREAS URBANAS, COMPLEMENTARIAS Y RURALES.
- P98: RELOCALIZACIÓN DE USOS INCOMPATIBLES DEL ÁREA URBANA.
- P99: CONFORMAR UN LISTADO DE LOS BIENES DE DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL, INCLUYENDO LAS ÁREAS URBANAS, COMPLEMENTARIAS Y RURALES PARA LA CREACIÓN DE UN BANCO DE TIERRAS.
- PI00: REALIZAR UN RELEVAMIENTO DE LAS DEUDAS DE LOS PREDIOS BALDÍOS Y DE LAS EDIFICACIONES ABANDONADAS A FIN DE MOVILIZARLAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO.
- PI01: CAPACITACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS MUNICIPALES.
- PI02: CREACIÓN DE UN ÓRGANO DE CONTROL DE OBRAS PARTICULARES Y DE TRAMITACIONES DE PERMISOS DE OBRAS.
- PI03: REGISTRO TERRITORIAL PERMANENTE A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.

LINEAMIENTO IV: **ACTUALIZACIÓN NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN.** ELABORACIÓN PROPIA.

*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diaz*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





