

Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Mar Chiquita (Provincia de Buenos Aires)

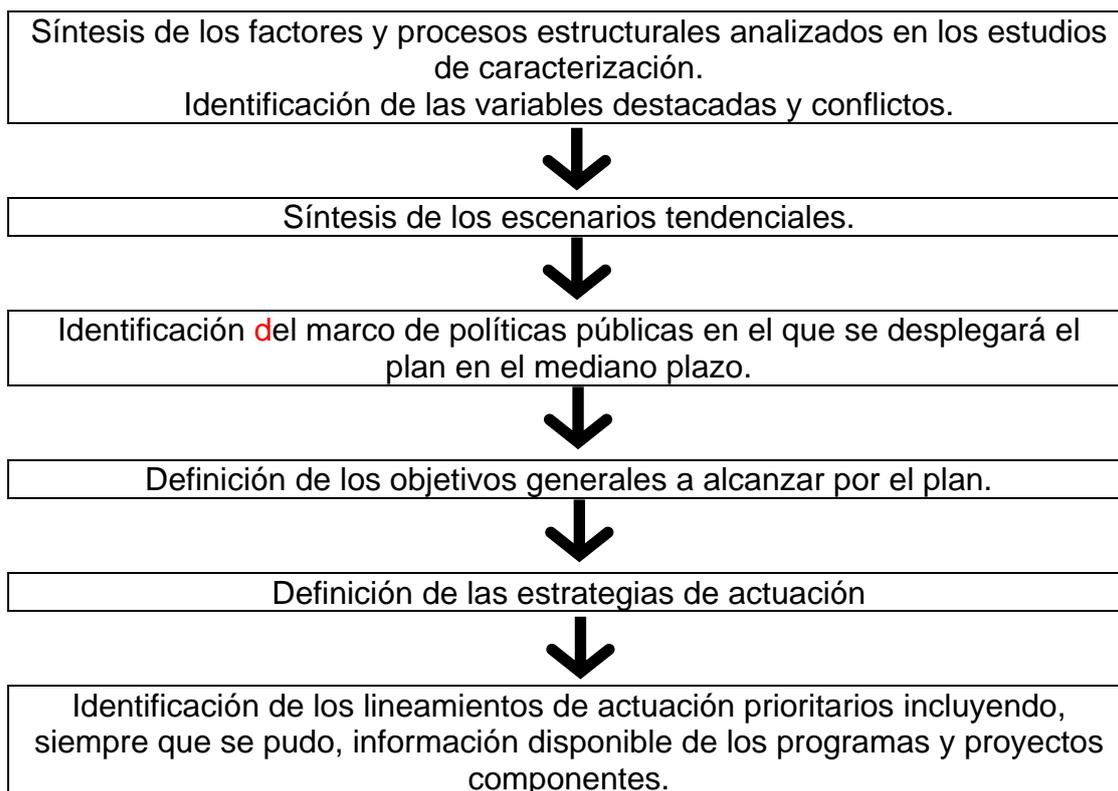
Avance de propuestas de objetivos, estrategias y lineamientos de acción

Documento de trabajo preliminar

I. Aspectos metodológicos generales

El esquema metodológico seguido se muestra en el Gráfico 1. En él se destacan las fases a través de las cuales se organizaron las tareas del trabajo. Estas se siguieron de manera secuencial pero, es importante destacar, que el proceso tuvo una dinámica de permanente re examen, revisión, ajuste y corrección de los análisis.

Gráfico 1 | Estructura metodológica de elaboración del Informe 2.



Como se observa, el desarrollo de la lógica interna del Plan siguió una secuencia en la que a partir de los análisis de la situación actual del partido puedan definirse los posibles escenarios y coyunturas futuras. De la propia lógica de la caracterización territorial se dedujeron, luego, las líneas estratégicas con sus objetivos y lineamientos de acción que constituyen el plan.

II. Principales factores, procesos y escenarios socio territoriales del Partido de Mar Chiquita

A continuación se desarrolla una síntesis de los principales factores y procesos que explican la situación actual de Mar Chiquita. En ella se retoman los estudios de caracterización contenidos en el Informe de Avance 1 que fueron elaborados a partir

de una lectura crítica de la realidad y, posteriormente, corregidos y completados a partir de los aportes recibidos y de nueva información.

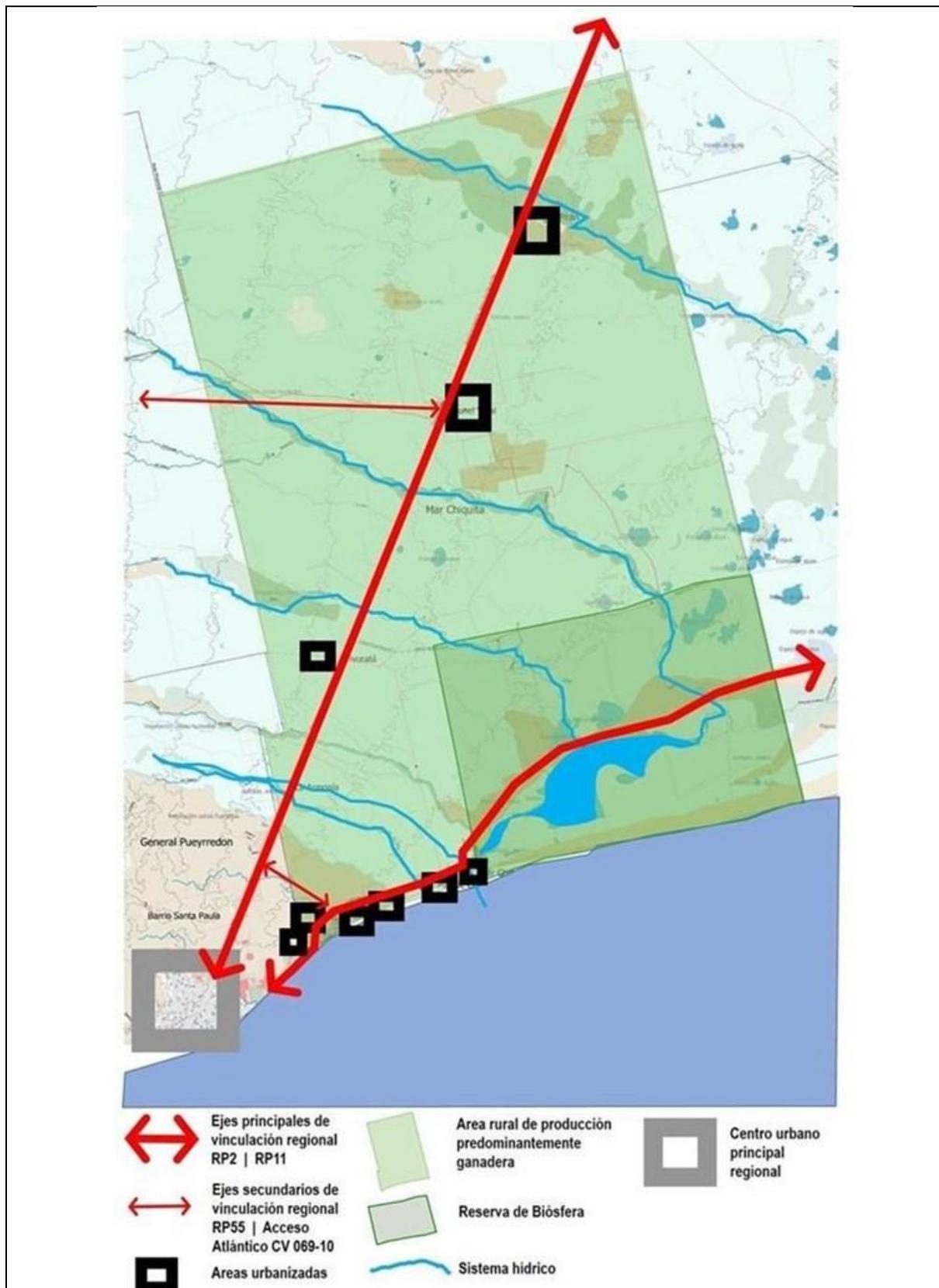
Junto a cada uno de ellos, se identifican los escenarios tendenciales. Todo proceso de ordenamiento territorial contribuye de manera relevante a los de desarrollo local y ambos se encuentran sujetos a grandes niveles de incertidumbre que provienen del orden político, social y económico tanto del ámbito nacional, provincial como local.

Desde esta perspectiva, en el presente plan se entienden como escenarios a las proyecciones especulativas que se realizan con una intencionalidad de pronóstico y que permiten tomar previsiones frente a la evolución del municipio y/o de alguno de sus principales procesos y componentes socio territoriales ante diversos comportamientos del entorno.

Principales factores, procesos y escenarios (FPE) socio territoriales del Partido

FPE 1 El partido presenta dos ejes de estructuración del territorio (RP 2 y RP 11) que son la representación de dos realidades socio económicas, culturales y demográficas diferentes pero complementarias.	
Variables destacadas	Escenarios
<p>La estructura territorial del municipio (Figura 1) tiene como principales componentes 2 corredores de movilidad regional (la RP 2 junto al FRGR Constitución – Mar del Plata y la RP 11). En ambos concentran la totalidad de los centros urbanizados. Adicionalmente, cuenta con una extensa área rural principalmente ganadera, y con escasa población, con diversos humedales interrelacionados con la Reserva y la Albufera de Mar Chiquita y un frente costero marítimo de 67 km de extensión.</p>	<p>La diferenciación entre ambos ejes se profundizará ya que el corredor costero tiene y mantendrá un alto nivel de atracción de nuevas familias y asumirá el rol de vector principal de empuje de los procesos de desarrollo.</p> <p>El eje vial de la RP2, coloca a las localidades del eje mediterráneo en una posición estratégica desde el punto de vista regional por la cercanía de Mar del Plata y fácil accesibilidad a la RMBA y el resto del país. Esta ventaja podría facilitar la atracción de empresas productivas especialmente industriales. Esto permitiría volver a equilibrar (solo en parte) la relevancia de ambos ejes. El eje ferroviario de la Línea GR juega un rol de baja trascendencia en el Partido y no ha sido posible recabar información que permita prever cambios sustantivos esa situación.</p> <p>La articulación de las ventajas comparativas de ambos ejes, podría activar un proceso de desarrollo virtuoso y sostenible basado en una mayor mixtura de posibilidades y de diversificación de la economía local.</p>
<p>El eje mediterráneo está conformado por las localidades fundacionales del partido: Cnel Vidal, Gral Pirán y Vivoratá que se encuentran ubicadas entre los Km 321 y 367 de la RP 2. Se caracteriza por la prestación de servicios administrativos y al área rural y presenta una muy incipiente radicación de establecimientos del sector secundario predominantemente del sector alimenticio.</p>	
<p>El eje costero está conformado, por una sucesión de tres agrupamientos de loteos surgidos a partir de mediados del siglo pasado: a) el aglomerado sur lo constituyen las urbanizaciones de Playa Dorada, Santa Elena, Frente de Mar, Atlántida, Santa Clara del Mar y Camet Norte; b) el aglomerado intermedio lo constituyen las urbanizaciones de La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza y Parque Lago; y, c) el Balneario Parque Mar Chiquita. Todas se encuentran ubicadas entre el límite sur con el Partido de General Pueyrredón y la boca de salida de la Albufera Mar Chiquita. Su población es mayoritariamente migrante de los últimos 35 años y tiene como actividades locales dominantes los servicios de turismo y recreación aunque un alto porcentaje tiene su fuente laboral en Mar del Plata.</p>	
<p>Ambos corredores urbanos constituyen sociedades de características diferentes que para algunos actores expresan una clara división del Partido. La actual desarticulación socio económica y territorial entre los corredores entre si y de estos con el área rural tiene como consecuencia una economía local más lábil a los cambios y crisis recurrentes y reduce las posibilidades de fortalecer un proceso de desarrollo diversificado, robusto y sostenible. Sin embargo, los análisis muestran que los factores y procesos componentes son absolutamente complementarios.</p>	

Figura 1 | Estructura territorial del Partido



Fuente: elaboración propia

FPE 2 | En los últimos 30 años, el Partido presenta muy disímiles tasas de crecimiento demográfico entre el sector mediterráneo y la franja costera (Figura 2 y Gráfico 1).

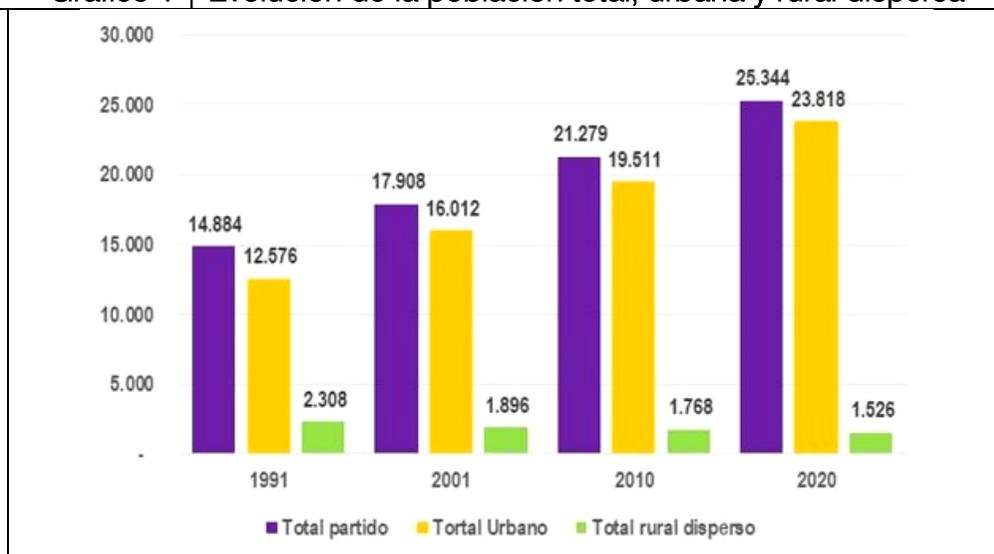
Variables destacadas	Escenarios
El índice de urbanización del Partido es del 94% de la población total con un lento proceso de reducción de la residente en las áreas rurales.	Las estimaciones de variación demográfica realizadas por la Provincia muestran una trayectoria de medio alto crecimiento poblacional promedio para la próxima década. Aunque los análisis de preferencias de radicación de la población no cuentan hasta el momento con información cuantitativa robusta, las estimaciones indican que, como efecto de la pandemia, continuará la tendencia de las familias a localizarse en urbanizaciones de baja densidad y carácter suburbano. Esto indicaría que las localidades de la franja costera seguirán creciendo a tasas sensiblemente más altas que las del eje mediterráneo.
En la actualidad la distribución espacial de la población estable es equilibrada en ambos ejes. En el mediterráneo reside el 48% y en el costero el 52% de la población urbana total.	
El eje mediterráneo tiene una muy baja tasa de crecimiento demográfico que estaría mostrando un saldo neto negativo en particular de población joven.	
El eje costero tiene una alta tasa de crecimiento demográfico debido a procesos migratorios especialmente del AMBA y de Mar del Plata. Esto se explica por la modificación, en las últimas décadas, de las preferencias locacionales de la población que se acentuó a raíz de la crisis socio sanitaria que comenzó en 2020. En todos los casos la población se incrementa considerablemente en los meses y fechas de mayor demanda turística (enero y febrero, semana santa, etc.).	

Figura 2 | Variación demográfica estimada



Fuente: elaboración propia en base a censos nacionales y estimación de la PBA

Gráfico 1 | Evolución de la población total, urbana y rural dispersa



Fuente: elaboración propia en base a censos nacionales y estimación de la PBA

FPE 3 | El partido cuenta con dos ejes de comunicación y transporte regional y nacional de primer orden, pero muestra una clara incomunicación entre los pueblos y ciudades localizadas en ambos.

Variables destacadas	Escenarios
<p>La red vial primaria (RP 2 y RP 11) conecta al Partido con los principales centros de la Provincia y con la red nacional. El eje ferroviario del FRGR Constitución – Mar del Plata cumple un papel marginal como modo de transporte (Figura 3). La RP 55, que vincula Cnel. Vidal con Balcarce, tiene una jerarquía menor en el sistema de movilidad regional.</p>	<p>El fortalecimiento de ambos ejes, y por consiguiente los impactos que podrían tener en el Partido, dependerán en gran medida de la evolución de los municipios de la región. En particular se señala la relevancia que tendrá en el desarrollo de Mar Chiquita, tanto la evolución de las variables socio económicas de General Pueyrredón como de la trayectoria y nivel de atraktividad turística de las localidades costeras del sector marítimo norte bonaerense. Al mismo tiempo, las obras previstas de mejora vial de la RP 11 tendrán un fuerte impacto en la constitución de un corredor de ciudades balnearias interconectadas. Cuando estas obras se ejecuten la mejora de accesibilidad e interconexión generarán nuevas actividades y funciones alternativas en las localidades costeras de Mar Chiquita.</p> <p>Complementariamente, las obras de mejora de la conectividad entre ambos ejes (mejoras viales de caminos rurales), previstas por el municipio, serán elementos claves para romper el aislamiento de los diferentes sectores del Partido, comenzar a dinamizar las relaciones y promover nuevas actividades.</p>
<p>La Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires tiene avanzado el proyecto de construcción de 72 km de la RP 11 para convertirla en una autovía entre la localidad del Balneario Parque Mar Chiquita y Villa Gesell.</p>	
<p>La red vial secundaria, que debe cumplir el rol de vínculo entre los diferentes sectores del Partido y con el área rural, presenta serios problemas de mantenimiento y restricciones de circulación. De tal forma, la comunicación entre el eje mediterráneo y el costero sufre fuertes limitaciones y se reduce a los 10 km pavimentados del Camino Atlántico. El municipio tiene previsto un conjunto de obras de mejoramiento vial en la red de caminos rurales. El Partido no cuenta con servicio de transporte público.</p>	

FPE 4 | El área rural tiene excepcionales características naturales, pero presenta debilidades estructurales para que puedan desarrollarse tanto las tradicionales actividades agropecuarias como las de carácter alternativo y complementario.

Variables destacadas	Escenarios
<p>La ganadería es la principal actividad económica del área rural. En las zonas altas del área rural se desarrolla parcialmente la producción agrícola intensiva (soja, trigo, girasol, maíz, papa), en la zona media se desarrollan actividades mixtas (agrícola ganadera) y en la zona baja predomina la ganadera. Distintos problemas, que se explican más abajo, limitan de manera muy relevante la puesta en marcha de actividades complementarias a las tradicionales como, por ejemplo, el turismo, la producción agroecológica, las actividades culturales y científicas, etc.</p>	<p>El modelo de desarrollo rural vigente profundizará el vaciamiento poblacional. La actividad ganadera extensiva genera escasos empleos rurales y es de bajo efecto multiplicador en la industria y el comercio local. Adicionalmente los servicios especializados se adquieren en Mar del Plata habida cuenta de la cercana ubicación.</p>
<p>El área rural muestra una paulatina pérdida de población que se asocia al modelo de prácticas agropecuarias que se llevan a cabo y a su escasa capacidad de redistribución de ingresos en el territorio. En forma correlacionada, los datos oficiales muestran una lenta pero paulatina concentración de la tierra. El vaciamiento del área rural promueve la incapacidad del mismo para constituirse en un factor de articulación del municipio (especialmente entre los corredores mediterráneo y costero) y agrava la falsa sensación de que ambos ejes forman parte de “municipios diferentes”.</p>	<p>El debate mundial y nacional muestra un amplio crecimiento de las propuestas vinculadas a las prácticas agroecológicas entre las que se encuentran las de ganadería sustentable. En ese escenario, tanto el gobierno provincial como nacional impulsan programas de apoyo a dichas prácticas. La presión social para generar cambios en la producción ganadera crecerá ostensiblemente: de acuerdo a los últimos Inventarios Nacionales de Gases de Efecto Invernadero de Naciones Unidas, el sector ganadero contribuye en un 20,7% a la generación total de gases, en su mayor parte provocados por las emisiones de metano provenientes de la fermentación entérica de bovinos.</p>
<p>El área presenta deficiencias en la cobertura y en la calidad del servicio eléctrico. De la misma forma, la mala calidad de los servicios de conectividad impide contar con buenas comunicaciones y con los cada vez más importantes servicios que brindan los avances tecnológicos. Asimismo, y como se anticipó, el estado de deterioro de los caminos rurales tiene consecuencias importantes tanto para el transporte de la producción agropecuaria tradicional como para la accesibilidad y movilidad de los diferentes agentes y el desarrollo de actividades complementarias.</p>	<p>Los avances tecnológicos de los últimos años y las demandas a favor de reducir el consumo de combustibles fósiles ha multiplicado las posibilidades de uso de fuentes de energía alternativas como la foto voltaica y la eólica, especialmente en áreas rurales. Estas alternativas amplían el escenario de posibilidades de mejora de los servicios en el área rural. Esto se ratifica en la información oficial en la edición de febrero 2022 del reporte mensual de energías renovables en Argentina, se muestra el crecimiento de la participación de la producción eólica y solar en el país.</p>
<p>A partir de la sanción de la Ley 10699 (Dec. 499/91 y complementarios) la provincia de Buenos Aires estableció que las fumigaciones aéreas no pueden realizarse a una distancia menor de 2 km de centros poblados, pero no se expresa sobre las aplicaciones terrestres. En la actualidad, la demanda presentada por la comunidad de Mar Chiquita cuenta con un fallo judicial (12/12/ 2019) que establece una distancia de aplicación terrestre de los fitosanitarios no menor a 1.000 m respecto de los centros poblados. La regulación local vigente (Ordenanza municipal 19/20 sobre el manejo de los fitosanitarios) ha generado diferentes controversias ya que no cumple con dichas distancias y, con ello, se producen riesgos de la salud de la población en general y de contaminación (por deriva, filtración y escorrentía) de los cursos de agua, las lagunas, la albufera y la Reserva.</p>	

<p>La cría de ganado en feedlots se ha expandido de manera importante, pero, en términos ambientales, esto implica el incremento de los residuos y desechos contaminantes con alto grado de concentración en zonas puntuales. Asimismo, la producción avícola, genera serios problemas ambientales (contaminación con guano, olores, moscas, etc) especialmente en Gral Pirán y su entorno inmediato.</p>	<p>Las actividades y servicios rurales (agropecuarias, turismo, comercialización, etc.) seguirán siendo, paulatinamente, mas dependientes de la conectividad.</p>
<p>Mar Chiquita tiene un contexto privilegiado para conformar una rica oferta de turismo rural: la calidad del paisaje, la abundancia de humedales, la posibilidad de pesca artesanal, la diversidad de aves, etc. Asimismo, distintos establecimientos rurales de Mar Chiquita, tienen un rico (y poco explorado) patrimonio histórico edilicio y cultural. En esta cuestión es necesario poner en marcha una política de preservación y puesta en valor.</p>	<p>El Ministerio de Desarrollo Agrario de la Provincia de Buenos Aires se encuentra en proceso de estudio para establecer nuevas normas más restrictivas para el uso de fitosanitarios siguiendo la trayectoria de los debates y de las exigencias internacionales.</p> <p>El gobierno municipal se encuentra elaborando un estudio para la regulación de los establecimientos avícolas junto al INTA.</p> <p>Se presenta un escenario de gran potencialidad para el turismo rural, son centrales por la continua expansión de actividades de ecoturismo en Argentina y por el interés del gobierno provincial de apoyar activamente el sector expresado en el trabajo “Informe diagnóstico Plan provincial de turismo rural y periurbano” (2021).</p>

FPE 5 | Las localidades del eje mediterráneo son pequeñas ciudades estables, de bajo crecimiento y alto nivel de calidad de vida.

Variables destacadas	Escenarios
<p>Cnel Vidal, Gral Pirán y Vivoratá son pequeños centros de servicios rurales de porte pequeño, conformados como resultado de los procesos de ocupación del área pampeana y de colonización de la tierra de la segunda mitad del Siglo XIX. Sus plantas urbanizadas son compactas (Figuras 3, 4 y 5), ordenadas según cuadrículas regulares que presentan una relativa homogeneidad de los patrones de uso y ocupación del suelo (Figuras 6, 7 y 8). En los tres casos, las ciudades crecieron en relación con la traza ferroviaria por lo que sus plantas urbanas presentan dos sectores diferenciados al este y al oeste de la misma. Los dameros más densos se encuentran limitados por la RP 2 y las vías del FRGR lo cual obligó a producir algunas ampliaciones hacia el oeste de estas. Hacia el este de la RP 2, en el área rur urbana y rural se localizan establecimientos productivos, grandes equipamientos e instalaciones de servicios. Asimismo, tienen un lento crecimiento, importante oferta de suelo vacante adyacente a las plantas urbanizadas (Figuras 9, 10 y 11) y presentan una gran calidad ambiental y de condiciones de vida.</p>	<p>Como buena parte de los centros rurales de la región pampeana, las 3 localidades muestran un escenario de estancamiento si no se despliegan políticas de atracción de nuevas actividades económicas. En ese escenario el proceso de pérdida de población joven seguirá vigente.</p> <p>La información analizada (especialmente la reducida variación poblacional y nivel de actividad económica) muestra un escenario en el que expansión física seguirá siendo lenta y el suelo vacante existente tendrá la capacidad de contener los futuros crecimientos en los próximos 20 años.</p>
<p>En los tres aglomerados poblacionales, el nivel de actividad económica se limita a la prestación de servicios administrativos y de aquellos que demanda área rural circundante. Estos últimos son de baja escala y complejidad debido a la competencia de la oferta especializada de Mar del Plata.</p> <p>El Partido tiene un bajo nivel de industrialización. Vivoratá cuenta con 5 establecimientos pymes del sector alimenticio y Cnel Vidal con 3. Gral Pirán es un centro relevante de producción avícola y alimento balanceado.</p> <p>Esta situación explica las limitaciones para retener población y especialmente a las nuevas generaciones.</p>	<p>El municipio tiene una política de estímulo a la radicación de establecimientos industriales pyme en las tres ciudades aprovechando las ventajas de accesibilidad que otorga la autovía. Esta política de promoción es relevante para producir un progresivo fortalecimiento del corredor que debería redundar en una mayor complejidad y densidad del tejido económico y una consecuente retención de la población.</p>
<p>Tanto Pirán como Vidal cuentan con un espacio público de buena calidad, una morfología uniforme y un muy rico patrimonio urbano y edificado.</p> <p>En Vivoratá se verifican algunos sectores en proceso de consolidación y se destacan 2 edificios de valor patrimonial.</p>	<p>Las 3 ciudades tienen las condiciones y posibilidades de constituirse en un circuito atrayente en materia turística y cultural (asociada al turismo rural y al de sol y playa) pero se requiere poner en marcha una fuerte política de preservación y puesta en valor del patrimonio.</p>
<p>En las tres ciudades la cobertura de servicios básicos es alta, pero se presentan deficiencias en la calidad de prestación del servicio eléctrico y de conectividad y problemas de ampliación de los servicios de agua, cloaca y de gas. La cobertura de gas natural no puede ampliarse desde 2016 por problemas de suministro de la distribuidora. Adicionalmente, la red no se encuentra preparada para trabajar con demanda industrial y se requieren estaciones reguladoras.</p>	<p>Las falencias en la prestación de servicios públicos generarán diversos problemas ambientales y reducen las posibilidades de desarrollo sostenible. Adicionalmente, son un obstáculo importante para la política local de atracción de empresas y de fortalecimiento del corredor.</p>

Figura 3 | Estructura urbana Cnel Vidal



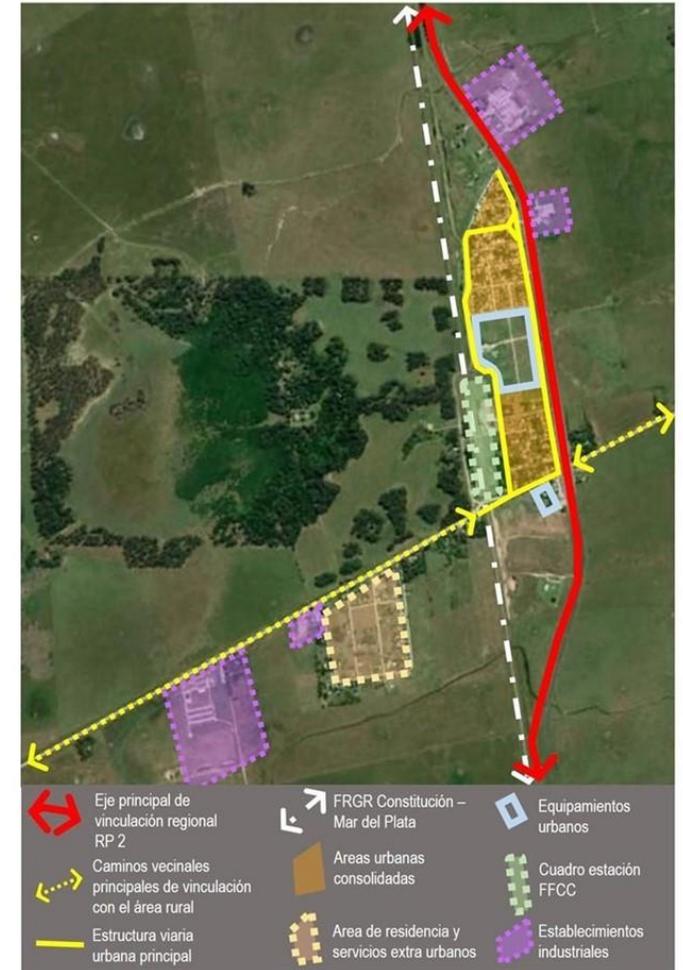
Fuente: elaboración propia

Figura 4 | Estructura urbana Gral Pirán



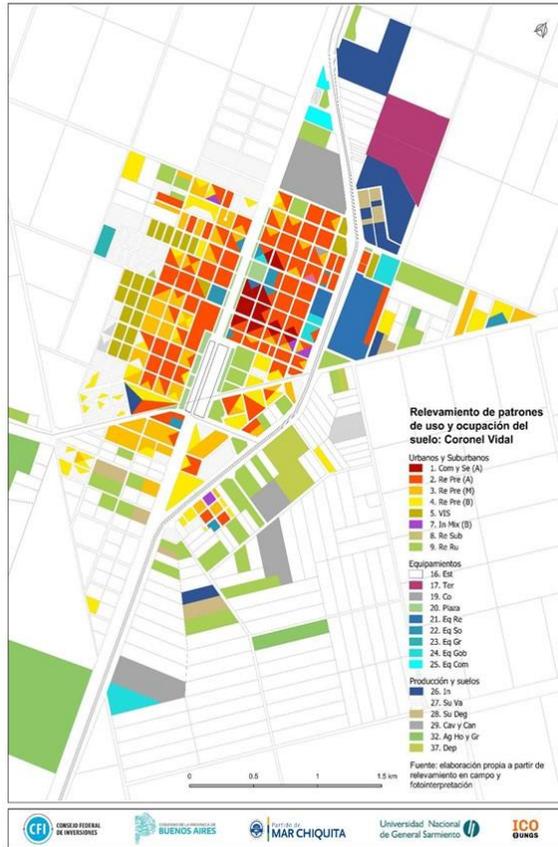
Fuente: elaboración propia

Figura 5 | Estructura urbana Vivotatá



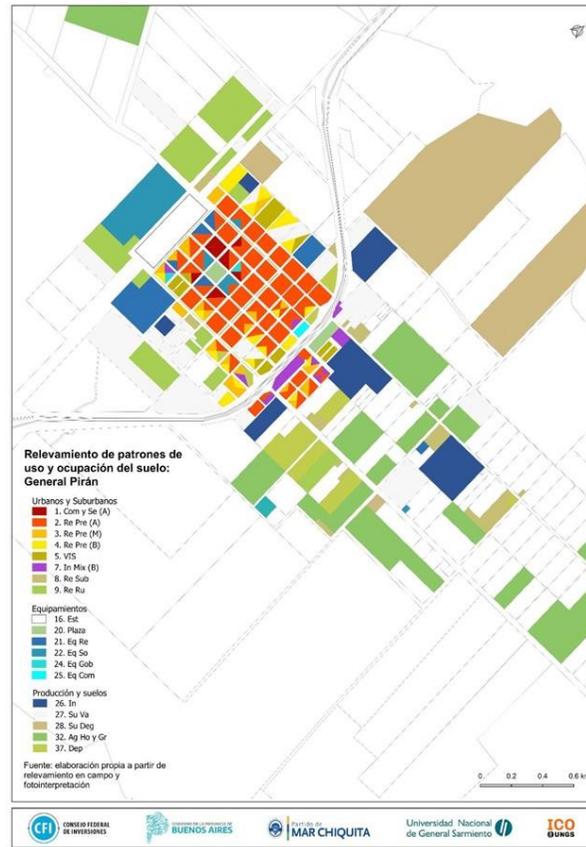
Fuente: elaboración propia

Figura 6 | Patrones uso y ocupación del suelo Cnel Vidal



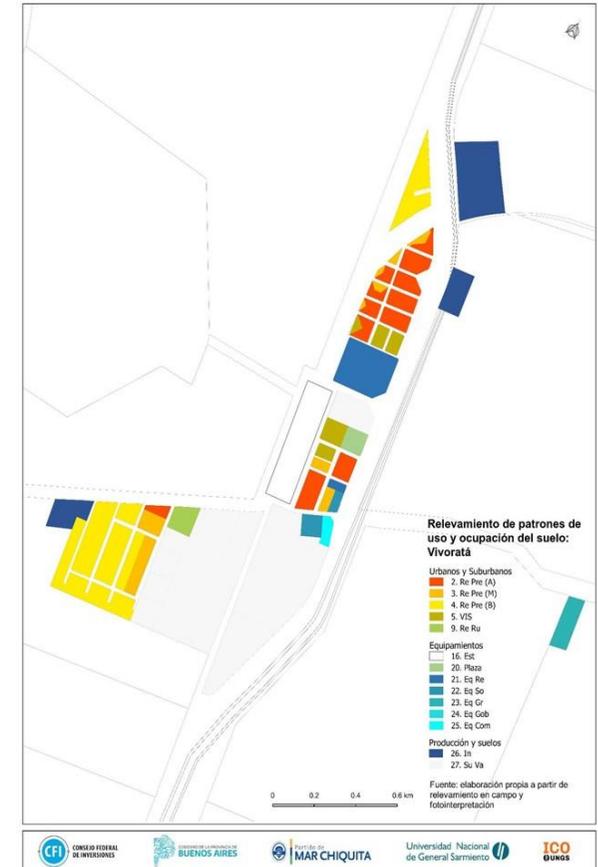
Fuente: elaboración propia

Figura 7 | Patrones uso y ocupación del suelo Gral Pirán



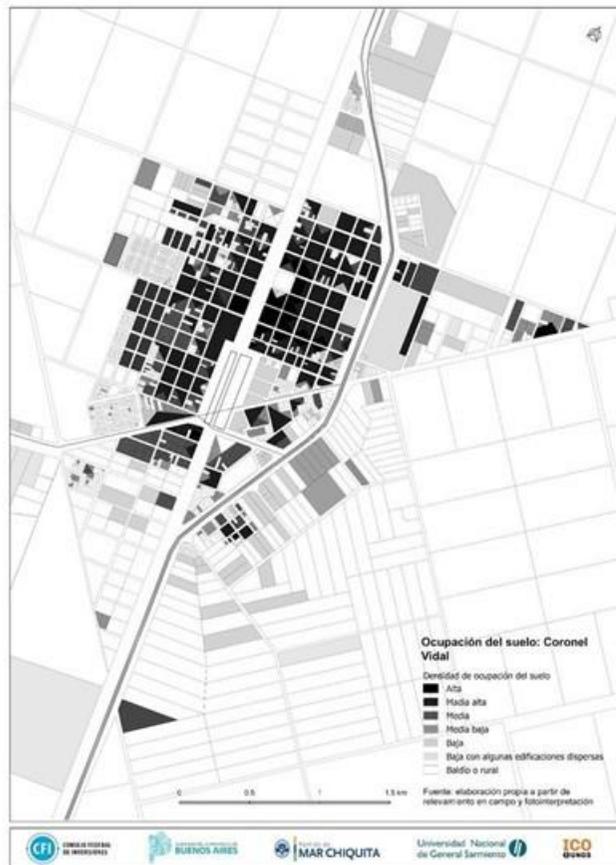
Fuente: elaboración propia

Figura 8 | Patrones uso y ocupación del suelo Vivotará



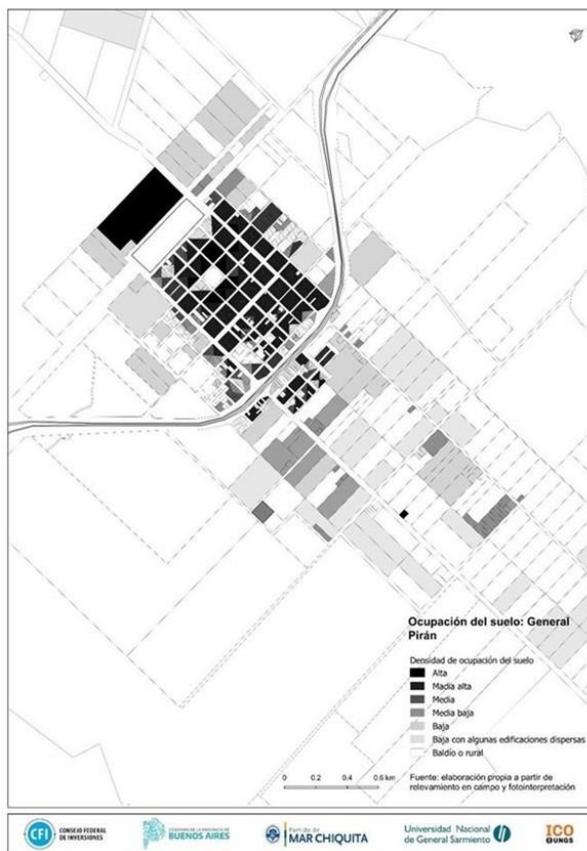
Fuente: elaboración propia

Figura 9 | Ocupación del suelo Cnel Vidal



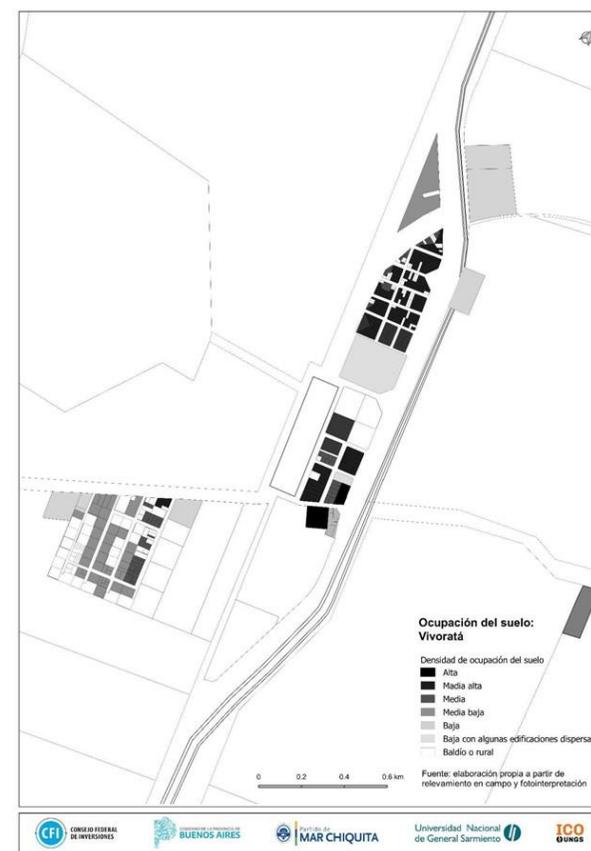
Fuente: elaboración propia

Figura 10 | Expansión urbana y suelo vacante Gral Pirán



Fuente: elaboración propia

Figura 11 | Expansión urbana y suelo vacante Vivotatá



Fuente: elaboración propia

FPE 6 | El proceso de urbanización de la franja costera siguió, a partir de mediados del S XX, un patrón de desarrollo sin normativas ni controles, ligado exclusivamente a los intereses económicos de cada emprendimiento.

Variables destacadas	Escenarios
<p>Los loteos de los balnearios se iniciaron en los años 50, y se comenzaron a ocupar con mayor ritmo a partir de los años '70. En todos los casos, las urbanizaciones se llevaron a cabo con escaso respeto de las condiciones ambientales de implantación y sin una articulación con el conjunto.</p> <p>Santa Clara del Mar es el centro de servicios dominante del corredor costero mientras que las demás urbanizaciones tienen una función residencial casi exclusiva aunque se verifican pequeñas áreas de servicios terciarios en Mar de Cobo y BP Mar Chiquita (Figuras 12 a 20).</p> <p>Todas las urbanizaciones presentan un alto crecimiento de población de residencia permanente, alta dinámica inmobiliaria y una ocupación edilicia poco densa y dispersa (Figuras 21, 22 y 23). BP Mar Chiquita presenta una situación particular: su proceso de crecimiento demográfico es moderado y esto se explica, entre otras razones, por las limitaciones que tiene la economía turística local fuertemente estacionalizada y a los problemas de provisión de servicios que se comentan más abajo.</p> <p>De tal forma, todas las plantas urbanas se encuentran en un proceso de completamiento de los tejidos urbanizados a través de nuevas construcciones (especialmente residenciales).</p>	<p>La casi totalidad de las localidades continuarán con el proceso (iniciado hace cerca de 20 años) de consolidación del doble rol de ciudades balnearias y de residencia permanente. El completamiento se seguirá produciendo en los amplios sectores vacantes.</p> <p>Los análisis indican que Santa Clara seguirá consolidando su rol de centro de servicios de la franja costera apoyado en 3 factores: la facilidad de acceso a Mar del Plata (a través de la RP 11) y a la RP 2 (a través de Camino Atlántico), la ampliación de la red cloacal domiciliaria y la localización de los principales equipamientos institucionales. Este proceso confirmará el rol de ciudad dormitorio del resto de las localidades.</p> <p>El escenario que imponen los efectos del cambio climático hace necesario tomar determinaciones tanto de preservación de los recursos como de adaptación y mitigación de las localidades costeras.</p>
<p>En contigüidad a los antiguos loteos en las últimas 2 décadas se desarrollaron nuevos emprendimientos (abiertos y cerrados) que también presentan una muy baja ocupación. Ninguno de los barrios privados construidos se encuentra inscripto en el registro provincial y la casi totalidad ni siquiera tiene los planos de subdivisión aprobados. Esto indicaría que los desarrolladores y propietarios cuentan con los trámites administrativos y dominiales inconclusos y, en correspondencia, evaden el pago de sus obligaciones tributarias provinciales y locales.</p>	<p>La situación de ilegalidad de los barrios privados en la PBA constituye un escenario generalizado y persistente en la PBA. Sin embargo, esto es particularmente grave en la costa atlántica debido a la vulnerabilidad ambiental de la interfase tierra – agua.</p>
<p>Las actividades de servicios recreativos y turísticos está concentrada en la oferta estival de sol y playa y, por lo tanto, esta sigue siendo fuertemente estacional.</p>	<p>La aparición de plataformas de alojamiento turístico colaborativo (como Airbnb) han provocado un aumento en la oferta de alojamiento turístico y en el precio de los alquileres convencionales por la presión inmobiliaria en busca de la renta diferencial que propone el alojamiento turístico.</p>

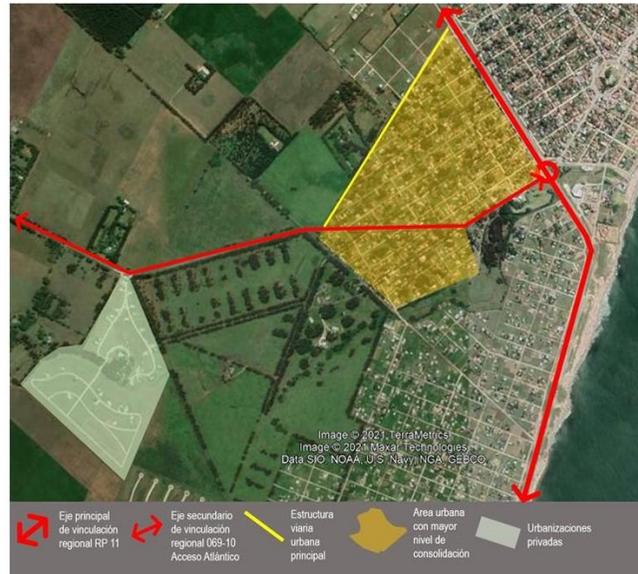
<p>El aglomerado de Santa Clara del Mar tiene sectores que constituyen ámbitos de referencia singulares para residentes y turistas, pero exhiben (con excepción de gran parte de Atlántida) una regular calidad en el tratamiento del espacio público. Mar de Cobo y BO Mar Chiquita tienen condiciones ambientales y paisajísticas de gran calidad que le otorgan un claro carácter de villa de descanso. En temporada alta, la población visitante tiene altos índices de consumo de recursos (energía eléctrica, agua, gas, internet) y generan una mayor presión sobre ambientes con gran biodiversidad y en las zonas intermedanas por la mayor presencia de móviles como los cuatriciclos.</p>	
<p>Las localidades del eje costero presentan una buena cobertura del servicio de electricidad. Sin embargo, las prestadoras deben incrementar las inversiones en las redes de distribución para poder satisfacer la demanda que surge como consecuencia del incremento continuo de la cantidad de población. La problemática se agrava durante las temporadas turísticas. La red de agua solo cubre el conglomerado de Santa Clara y la de saneamiento se encuentra en expansión en sectores de dicha localidad y las adyacentes hacia el sur.</p>	<p>Las limitaciones del soporte infraestructural agravarán los actuales problemas ambientales y reducirán las posibilidades de desarrollo sostenible de la actividad turística. Adicionalmente, serán un obstáculo importante para una política de atracción de nuevas actividades. Al igual que en el corredor mediterráneo la cobertura de gas natural no podrá ampliarse en los próximos años por problemas de suministro de la distribuidora.</p>

Figura 12 | Estructura urbana Playa Dorada, Santa Elena y Frente Mar



Fuente: elaboración propia

Figura 13 | Estructura urbana Atlántida



Fuente: elaboración propia

Figura 14 | Estructura urbana Santa Clara del Mar



Fuente: elaboración propia

Figura 15 | Estructura urbana Camet Norte



Fuente: elaboración propia

Figura 16 | Estructura urbana aglomerado Mar de Cobo, La Caleta, La Baliza y Parque Lago



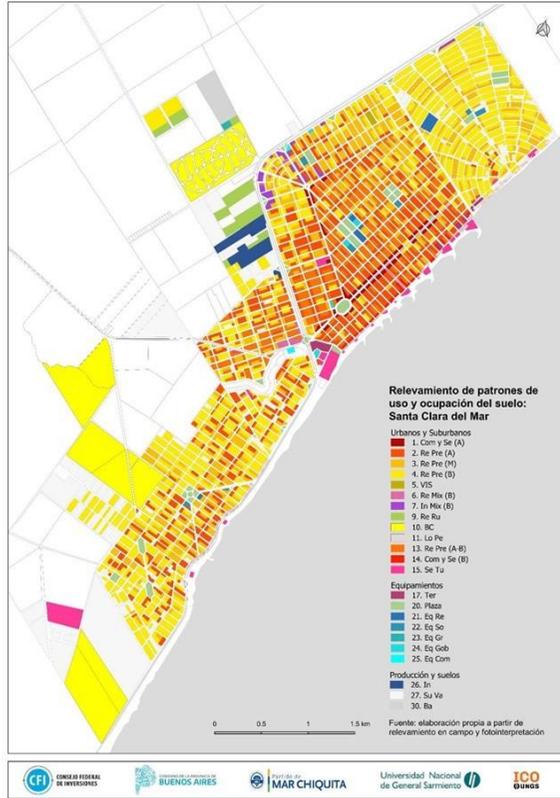
Fuente: elaboración propia

Figura 17 | Estructura urbana Balneario Parque Mar Chiquita



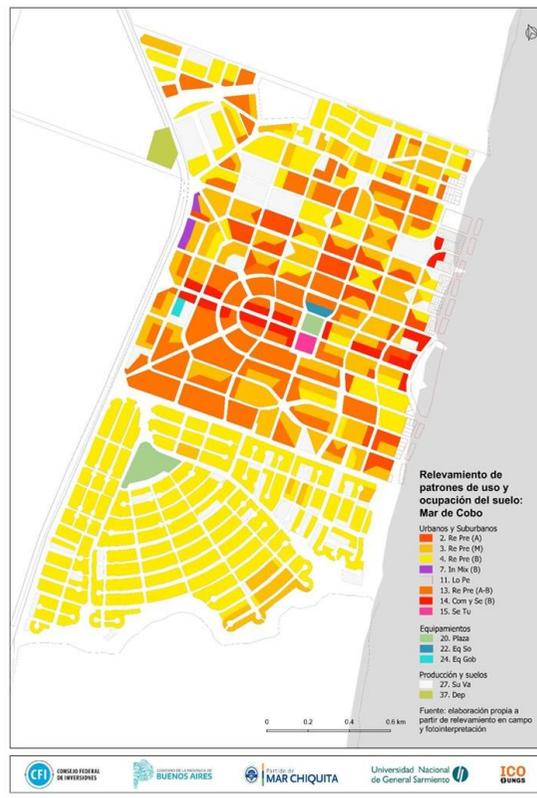
Fuente: elaboración propia

Figura 18 | Patrones uso y ocupación del suelo aglomerado Santa Clara del Mar



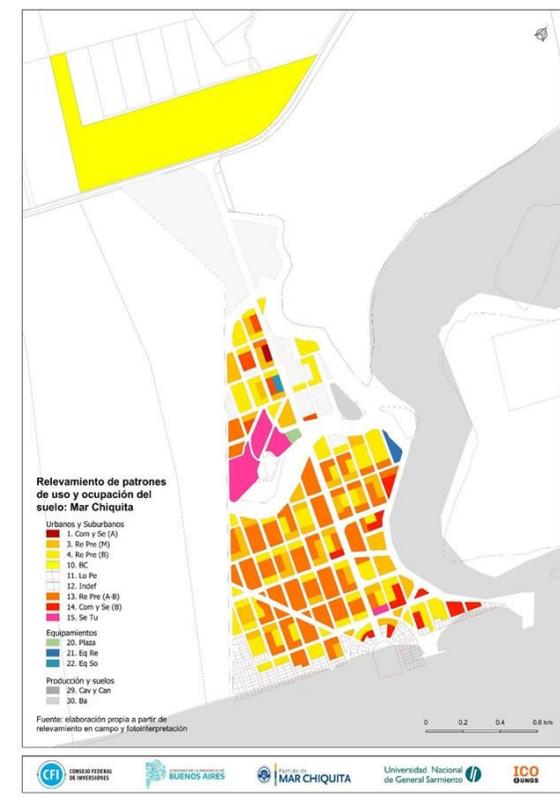
Fuente: elaboración propia

Figura 19 | Patrones uso y ocupación del suelo aglomerado Mar de Cobo



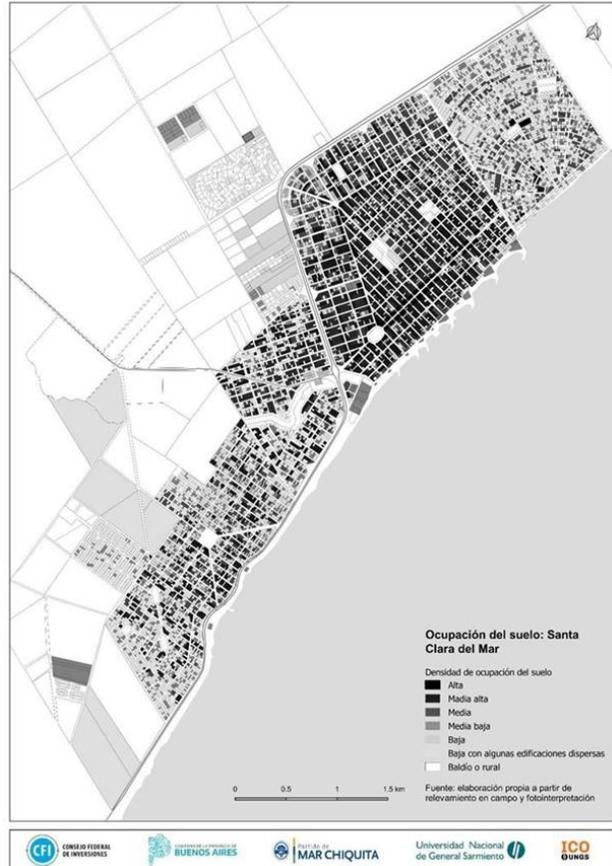
Fuente: elaboración propia

Figura 20 | Patrones uso y ocupación del suelo BP Mar Chiquita



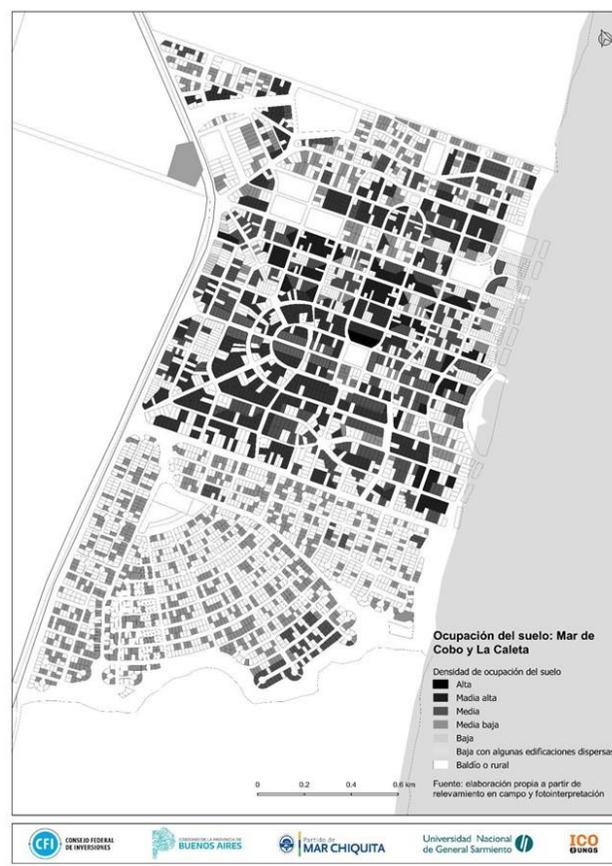
Fuente: elaboración propia

Figura 21 | Ocupación del suelo aglomerado Santa Clara del Mar



Fuente: elaboración propia

Figura 22 | Ocupación del suelo aglomerado Mar de Cobo



Fuente: elaboración propia

Figura 23 | Ocupación del suelo BP Mar Chiquita



Fuente: elaboración propia

FPE 7 | Los ecosistemas del Partido prestan servicios indispensables para la calidad de vida y el desarrollo local. Los humedales (arroyos, lagunas, albufera), los médanos y playas, el pastizal pampeano y las forestaciones urbanas y rurales sufren procesos de degradación a causa de distintas actividades humanas.

Variables destacadas	Escenarios
<p>La Reserva es el principal refugio de biodiversidad del Partido. En ella convergen muy diversos usos del suelo: agricultura, ganadería, turismo, náutica, pesca deportiva, operación militar, transporte, silvicultura, conservación e investigación científica. Al mismo tiempo, presenta diversas problemáticas: caza furtiva, ineficaz gestión de residuos, quema de vegetación, disturbios a las aves, pesca deportiva sin controles, inexistencia de un plan de manejo y de normas de ordenamiento territorial, introducción de especies exóticas, gran interés de aprovechamiento inmobiliario e inseguridad jurídica.</p>	<p>La gestión de la Reserva presenta importantes problemas que tenderán a agravarse con el incremento de las actividades turísticas y recreativas. En un contexto nacional e internacional de incremento de la demanda de alimentos y de productos agropecuarios, serán mayores los riesgos de contaminación del suelo y del sistema hídrico las aguas.</p>
<p>El municipio pertenece a las sub cuencas de los A° Grande y A° Dulce, que en su zona baja conforman una serie de lagunas y bajos (humedales) antes de su desembocadura en la albufera y posteriormente en el Mar Argentino. Estas zonas presentan un dinamismo particular respecto a su biodiversidad sujeto principalmente a los cambios estacionales y a los períodos de lluvias y sequías de la región. Como se dijo, en las zonas altas del área rural se desarrolla la producción agrícola y en la zona bajas predomina la ganadera. Los cauces principales y los tributarios recolectan los efluentes de las actividades productivas tanto de los partidos de cuenca alta (Balcarce, Tandil, Ayacucho y Gral. Pueyrredón) como de Mar Chiquita. La actividad agrícola es uno de los factores que más afecta a la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas por las lluvias, las escorrentías y la lixiviación.</p>	<p>Según la opinión de los agentes locales, la actividad turística seguirá creciendo de manera importante mientras se sostengan los factores enunciados.</p>
<p>La totalidad de la franja costera marítima sufre importantes procesos erosivos y su protección a través de escolleras presenta aspectos controversiales. Asimismo, se ha señalado como un problema recurrente la extracción ilegal de arena. Adicionalmente, no se cuenta con figuras de protección de las playas y dunas.</p>	<p>El Municipio tiene vigentes las Ordenanzas 31/2020 y 69/2020 que describen las etapas de la gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU), pero necesita de indicadores que permitan evaluar sus resultados en cuanto a la separación en origen, la recuperabilidad y valorización de los RSU, y el volumen dispuesto en el Relleno Sanitario de General Pueyrredón. En este sentido la puesta en marcha de la planta de separación y los registros de los destinos sustentables y de los grandes generadores, resultan primordiales para alcanzar los objetivos descriptos en las ordenanzas.</p>
<p>Aunque no se cuenta con información estadística rigurosa, Mar Chiquita presenta un paulatino crecimiento de la demanda turística debido a los valores paisajísticos de su franja costera, los precios competitivos de los servicios (en relación a Mar del Plata y a otros destinos de costa bonaerense) y las características ambientales apropiadas para la residencia de descanso.</p>	
<p>El manejo de los residuos urbanos constituye uno de los principales problemas ambientales que se agrava en temporada turística. Actualmente no se cuenta con un muestreo de residuos sólidos urbanos (RSU) que indique cuál o cuáles son los principales tipos de residuos generados en las localidades del municipio (volumen y frecuencia, tipo, calidad).</p>	

FPE 8 | Aunque no se cuenta con información actualizada y la crisis de los últimos años tuvo efectos graves (especialmente en el empleo y los ingresos de la población), el municipio presenta, en general, indicadores sociales homogéneos y buen nivel de calidad de vida.

Variables destacadas	Escenarios
<p>El Censo de 2010 mostró que el 87% de las unidades eran casa tipo A, solo el 9% eran tipo B, el 3% eran departamentos y se relevó un 1% de viviendas precarias. El nivel de hacinamiento crítico de la población era del de 2% y solo el 5,1% de los hogares presentaba por lo menos 1 de los indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). Sin dudas, los datos con los que se cuenta están desactualizados pero el relevamiento del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), del año 2016, no registró la existencia de barrios precarios, dato que confirmaron los registros realizados para el presente trabajo.</p> <p>Los estudios mostraron una fuerte y continuada presencia de los efectores del Estado y de la construcción de viviendas sociales.</p> <p>Al mismo tiempo se relevó una acentuada pérdida de espacios abiertos públicos en las localidades de la franja costera utilizados para la construcción y/o ampliación de equipamientos sociales.</p>	<p>El gobierno municipal continuará en los próximos años con un fuerte impulso de las políticas sociales locales, provinciales y nacionales. Este escenario se apoya, en particular, en la planificada construcción de nuevos efectores sociales y de viviendas. Impulsar la construcción de viviendas contribuirá a sostener el nivel de empleo y a generar algunos efectos positivos en la economía local.</p> <p>En materia de políticas sociales, la pandemia de COVID-19 hizo aún más evidente la importancia del bienestar y de las prácticas del cuidado en la ciudad y la histórica inequidad de género en la mayor asunción de tareas de crianza por parte de las mujeres. Esta perspectiva se prolongará en los próximos años promoviendo nuevos cambios de políticas junto a la cuestión de la proximidad de los servicios y de la movilidad y accesibilidad sustentable.</p>

FPE 9 | La administración local requiere modificar y fortalecer su capacidad de planificación y de gestión territorial.

Variables destacadas	Escenarios
<p>El municipio cuenta con instrumentos de gestión territorial que en la actualidad resultan obsoletos para las funciones que deben cumplir.</p> <p>La falta de inspección y control de calle facilita la ejecución de un alto número de obras en infracción.</p>	<p>Los muy diversos escenarios que presentan los diferentes ámbitos territoriales de Mar Chiquita (corredor mediterráneo, corredor costero, área rural y ecosistemas naturales) acentúan la relevancia (y urgencia) de contar en los próximos años con una robusta gestión.</p> <p>Adicionalmente, los efectos forman parte de uno de los escenarios más difíciles y complejos al que se enfrenta Mar Chiquita en el futuro próximo. En ese marco el fortalecimiento de gestión territorial se vuelve un proceso imprescindible.</p> <p>El Plan y el Código actualizarán las políticas y las normativas pero habrá que ampliar los equipos de gestión y mejorar el sistema de control.</p>

La administración local se encuentra centralizada con las principales autoridades y RRHH en la ciudad de Cnel Vidal. Se relevaron diversas dificultades de articulación entre las decisiones que se toman en la cabecera de Cnel Vidal y las demandas de las localidades de la costa. Los análisis mostraron la falta de digitalización de los procesos y particularmente la inexistencia de un digesto que garantice el acceso a la información por parte de la comunidad.

La administración pública provincial y nacional siguen un paulatino proceso de simplificación e informatización de trámites y procesos que, en algunos casos, además, facilita una mayor descentralización. Ese escenario es relevante en partidos como Mar Chiquita con extensas distancias, fuerte fragmentación territorial y falta de transporte público. Estos cambios suponen un mayor acceso a la información con más altos niveles de comodidad a la población y la reducción de costos, traslados y tiempos (incluyendo menor cantidad de viajes).

III. Marco de políticas públicas en el que se desplegará el plan en el mediano plazo

En el actual escenario, Mar Chiquita enfrenta difíciles y nuevos desafíos si quiere diversificar y potenciar, con perspectiva de derechos humanos, las posibilidades de desarrollo desde lo local que se presentan:

- a) en las últimas dos décadas, el municipio sufrió los efectos de las oscilaciones socio económicas propias de sus dos principales vectores de desarrollo (la actividad agropecuaria y los servicios terciarios de recreación y turismo) que estuvieron ligados a las diferentes fases de las políticas aplicadas en el período de la “post convertibilidad”;
- b) a su vez, los graves efectos de la recesión económica, el desempleo y el crecimiento de la desigualdad del período 2015 - 2019 se combinaron con los de la crisis socio sanitaria del último año y medio constituyendo, en la actualidad, un escenario de difícil resolución;
- c) en paralelo con lo anterior, el gobierno municipal se encuentra con disminuidas capacidades institucionales en materia de gestión territorial como resultado de reducidos equipos técnicos y de la desactualización tanto de información estratégica para la toma de decisiones como de los instrumentos de planificación local.

El contexto provincial de la gestión local presenta también aristas complejas. Como resultado de un largo período de contracción y concentración económica, ajuste estatal e incremento de la deuda hasta 2019, la PBA presenta, a la par del gobierno nacional, un marco económico y social difícil.

Frente a esto, el gobierno ha puesto en marcha un conjunto de políticas heterodoxas de orientación “neo desarrollista”, que tienen como objetivo la reconstrucción socio económica de la provincia y que combinan tanto medidas de corte remedial como estructural. Así, el crecimiento de la inversión en obra pública, el fomento a la producción industrial (especialmente de escala pyme) y el aumento de las tradicionales exportaciones agropecuarias bonaerenses son signos elocuentes de la orientación general de las políticas que van acompañadas de la consolidación de la deuda y de una lenta mejora de la situación fiscal.

En este marco, resulta imprescindible señalar, a manera de hipótesis, algunas de las condicionantes políticas que tendrá la ejecución del Plan.

El presente Plan se diseña situado en el contexto de un escenario de gestión política en el que se combinan los siguientes ejes: a) en los tres niveles de gobierno se continúa con una significativa participación de la inversión pública en la construcción de elementos estructurantes (vivienda, infraestructuras troncales y redes domiciliarias, equipamientos sociales, etc.); b) el crecimiento de la actividad económica sostiene, en los próximos años, una lenta recuperación de los niveles de empleo; c) tanto en el ámbito local como provincial se producen paulatinas mejoras en la concepción y

en la gestión de las políticas territoriales y esto permitiría que las estrategias se aborden localmente desde un enfoque territorial más integrado; d) la problemática ambiental y, en particular, las acciones de adaptación y mitigación frente a los efectos desfavorables del cambio climático asumen un protagonismo relevante en las decisiones públicas y privadas; y, e) se implementan programas y proyectos de actuación apoyados en formas de gestión más descentralizadas y participativas que combinan distintos recursos, saberes y capacidades.

Junto a estos condicionantes, el plan se implementará en unos escenarios de post crisis sanitaria que posiblemente se conviertan en una oportunidad para que las políticas públicas asuman una mayor integralidad permitiendo articular las problemáticas urbanas, las rurales y la escala regional.

En la formulación del presente plan se asumió la complejidad de estos escenarios para los próximos años de manera de poder diseñar propuestas de actuación que contribuyan activamente a orientar las políticas municipales de salida de la crisis.

IV. Objetivos, estrategias y directrices de ordenamiento territorial

IV.1. Definición de los objetivos generales

Los objetivos generales de un plan constituyen un sistema de pautas que describen el estado deseado del municipio y de sus ámbitos componentes en el futuro y, por lo tanto, sirven de marco de referencia técnico y político de las decisiones de transformación del territorio en los próximos años.

En función de los factores y procesos estructurales del partido y de los escenarios se establecieron ocho objetivos generales. Seis de ellos atienden a las cuestiones socio espaciales y ambientales estudiadas y dos a la gestión político institucional del territorio. Estos últimos son parte de una decisión municipal que entiende que el éxito de la planificación no solo dependerá de la validez de las estrategias territoriales y de las acciones que se ejecuten, sino también de la decisión de poner en marcha cambios organizacionales y culturales hacia adentro de la administración local.

Los seis objetivos generales relacionados a las cuestiones socio espaciales y ambientales son los siguientes:

Objetivo 1 | Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural bajo el principio de la función social y ecológica de la propiedad.

Objetivo 2 | Alcanzar una mayor articulación funcional y social entre los diferentes ámbitos del Partido y, especialmente, entre los corredores mediterráneo y costero y el área rural.

Objetivo 3 | Mejorar la calidad de vida de las diferentes áreas urbanas garantizando una ocupación del suelo sostenible, el acceso a los servicios y equipamientos y la centralidad de una política social de cuidados.

Objetivo 4 | Lograr que el área rural cumpla un rol más sólido tanto en los procesos de desarrollo local como en la articulación del territorio municipal a través de actividades sostenibles.

Objetivo 5 | Proteger la calidad y diversidad de los ecosistemas y paisajes del Partido como política de defensa de los bienes comunes de Mar Chiquita y como política clave para responder a los efectos desfavorables del cambio climático.

Objetivo 6 | Poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y urbanístico tanto de los ámbitos urbanos como de los rurales.

Los dos objetivos generales relacionados con la gestión político institucional del territorio son los siguientes:

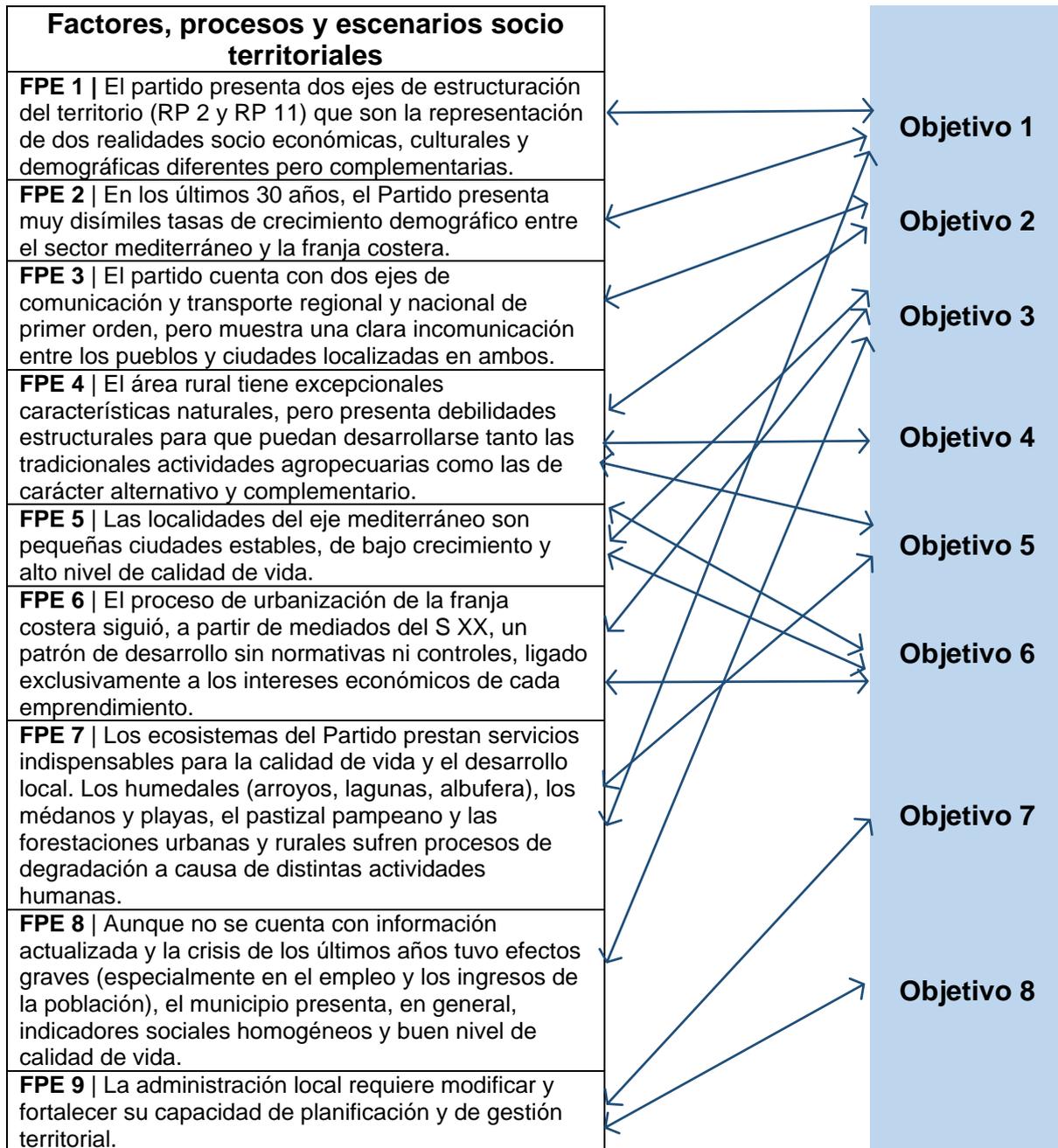
Objetivo 7 | Fortalecer la capacidad de regulación y de gestión territorial del gobierno local.

Objetivo 8 | Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y la comunidad.

Como se observa, el sistema de objetivos intenta dar una respuesta lo más integrada posible a las problemáticas que plantean los procesos y las cuestiones estructurales surgidas de los estudios de caracterización.

Como todo propósito de carácter técnico - político, los objetivos no fueron formulados guardando una correlación lineal directa (del tipo causa – efecto) con los procesos, cuestiones y escenarios socio territoriales priorizados. Sin embargo, guardan entre sí relaciones de correspondencia y coherencia. Estas se observan en el Gráfico 2.

Gráfico 2 | Relación entre factores, procesos y escenarios socio territoriales y objetivos del Plan



IV.2. Definición de estrategias de actuación

La definición de estrategias tiene la función de precisar la dirección y la manera particular con la que se asignarán y concentrarán los esfuerzos y recursos disponibles en la gestión territorial a fin de alcanzar los objetivos. Esto, a su vez, implica definir la dirección global a la que se ajustarán las acciones operativas (programas, proyectos y normativas).

De tal forma, las estrategias constituyen el primer nivel de concretización de los objetivos generales.

Así, en el presente plan, estas son entendidas como instrumentos de política territorial que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad en materia de transformación y regulación del territorio y tienen las siguientes finalidades:

1. establecer el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos operadores públicos y privados en el municipio;
2. fijar los lineamientos básicos y las correspondientes provisiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

A efectos de responder a las complejidades que plantean tanto los procesos socio territoriales y los escenarios analizados como los objetivos que deberán alcanzarse, se diseñaron cinco estrategias de actuación. Las mismas se desarrollan a continuación:

Estrategia 1 | Fortalecimiento de las funciones de los centros urbanos del eje mediterráneo a través de 4 directrices:

- a. **ampliación de la base económica aprovechando las ventajas comparativas que brinda el corredor vial – ferroviario y la cercanía a Mar del Plata;**
- b. **desarrollo urbano centrado en la preservación de los patrones de calidad urbana existentes (compacidad / escala / morfología homogénea / calidad ambiental, etc.);**
- c. **completamiento de la cobertura y mejora en la prestación de las infraestructuras y servicios y ampliación de los equipamientos sociales;**
- d. **y, puesta en valor de los sitios y edificios patrimoniales que son constitutivos de la identidad de Mar Chiquita.**

Estrategia 2 | Desarrollo de un proceso que consolide la franja costera como un área continua, articulada y con los mayores estándares de calidad ambiental, a través de 4 directrices:

- a. **ocupación prioritaria y densificación controlada del suelo urbanizado con patrones orientados a la mitigación de los efectos del cambio climático**
- b. **diferimiento de la aprobación y construcción de nuevas urbanizaciones;**
- c. **completamiento de redes de servicios y equipamientos sociales a fin de que cumpla adecuadamente el rol de ciudad balnearia con la doble función de residencia permanente y transitoria;**
- d. **puesta en valor del espacio público y protección de las características ambientales y paisajísticas de la costa atlántica bonaerense.**

Estrategia 3 | Promoción de procesos de desarrollo rural alternativos, a través de 4 directrices:

- a. **fomento de nuevas actividades económicas ligadas a la sustentabilidad ambiental, económica y social (ganadería regenerativa, turismo rural, producción agroecológica, recreación y difusión científica, etc.);**
- b. **mejora de la accesibilidad, de la conectividad y de la prestación de servicios básicos;**
- c. **erradicación de actividades y factores contaminantes;**
- d. **y, preservación de las características paisajísticas y del patrimonio cultural e histórico.**

Estrategia 4 | Preservación de los ecosistemas presentes en el municipio y puesta en valor de sus funciones ambientales a través de 4 directrices:

- a. **mejora de la gestión y manejo del área de Reserva y de la albufera;**
- b. **protección integral de los humedales (arroyos, lagunas, albufera);**
- c. **constitución de un corredor ambiental costero para la protección de los médanos y playas;**
- d. **preservación del pastizal pampeano y de las forestaciones urbanas y rurales.**

Estrategia 5 | Reforma de los mecanismos de gestión territorial local a través de 2 directrices:

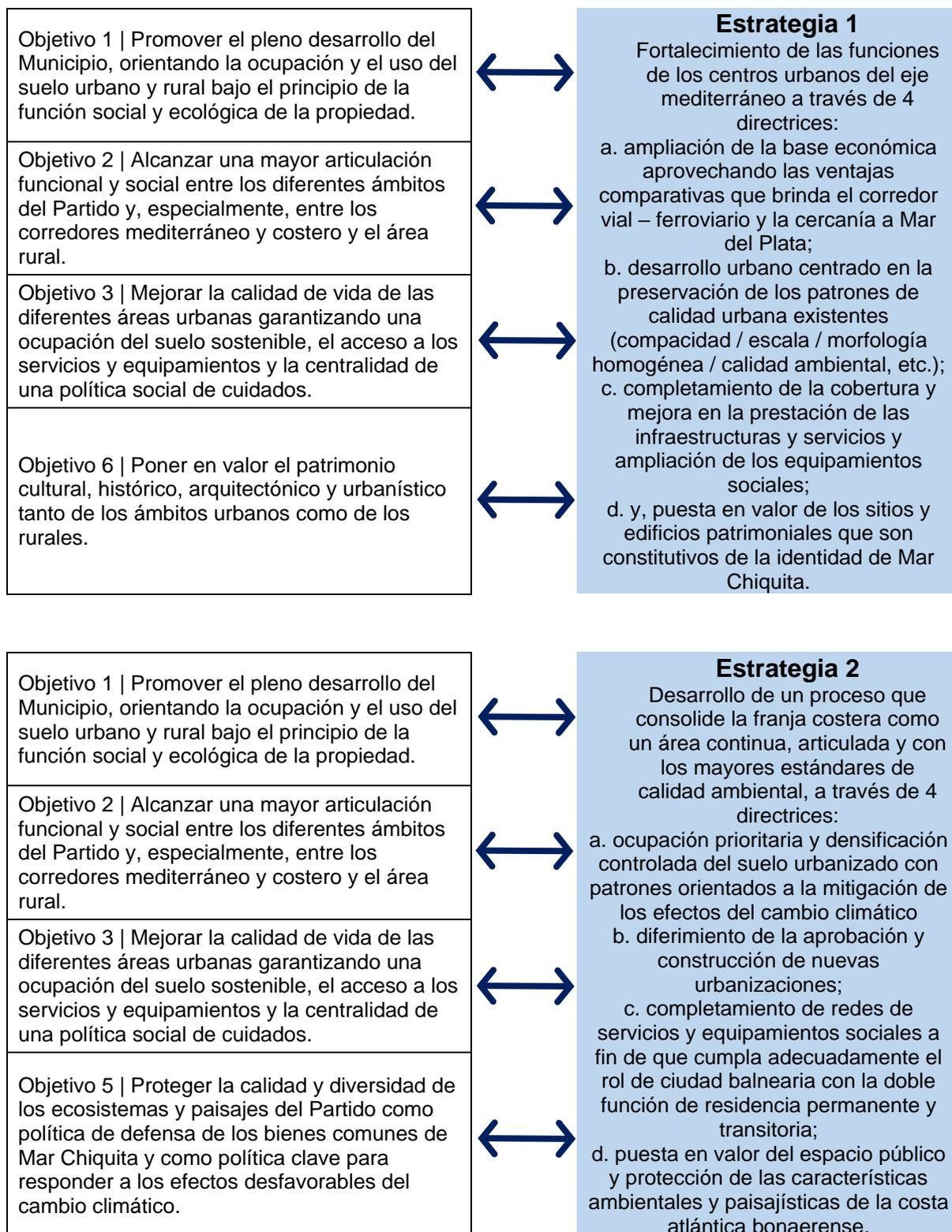
- a. **creación de un sistema de gestión territorial municipal;**
- b. **ampliación, capacitación y equipamiento de los planteles técnicos municipales en materia de planificación, ejecución y control de las políticas territoriales.**

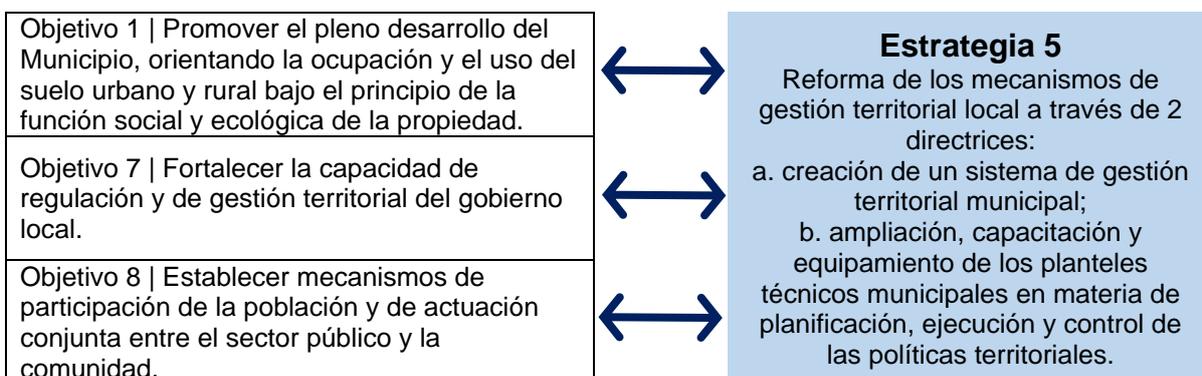
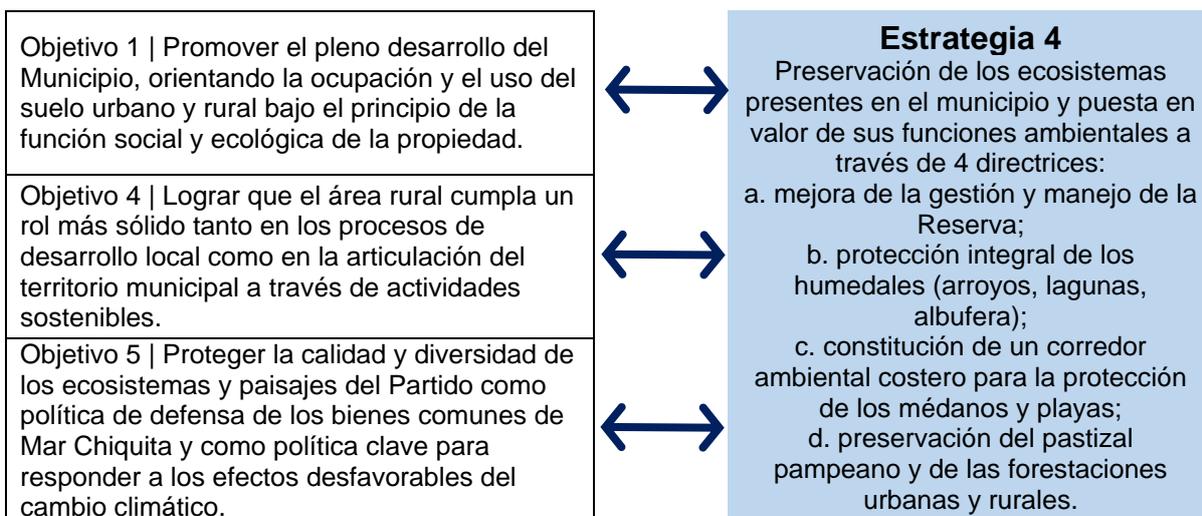
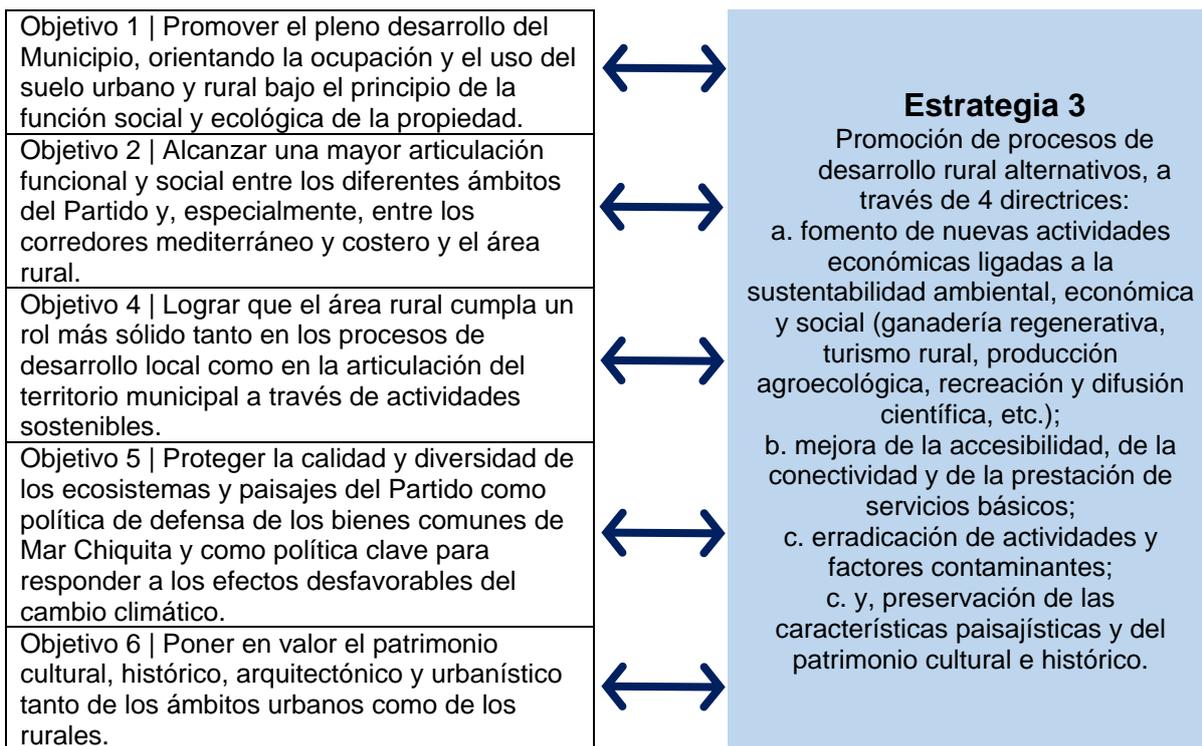
Desde el punto de vista metodológico, el diseño de las estrategias siguió dos abordajes complementarios a efectos de responder tanto a las complejidades que plantean tanto los procesos socio territoriales y los escenarios analizados como a los objetivos que deberán alcanzarse. Por esta razón, se plantean 3 estrategias de gestión definidas a partir de un recorte territorial (Estrategia 1 en relación al corredor mediterráneo, Estrategia 2 en relación al corredor costero y Estrategia 3 en relación al área rural) y 2 estrategias definidas sectorialmente (Estrategia 4 en relación a la preservación ambiental y respuesta al cambio climático y Estrategia 5 en relación a la gestión territorial).

En la medida que el territorio es un sistema complejo, para alcanzar plenamente los objetivos generales que se definieron se requiere que, en su ejecución, las estrategias se lleven a cabo de la manera más interdependiente posible.

A continuación, en el Gráfico 3, se detalla la correlación entre estrategias de actuación y objetivos del plan.

Gráfico 3 | Correlación entre estrategias de actuación y objetivos del Plan





IV.3. Definición de lineamientos de acción (programas, proyectos y determinaciones normativas estratégicas)

El presente párrafo tiene la finalidad de configurar una cartera selectiva de acciones, configuradas como programas, proyectos y algunas determinaciones normativas estratégicas, que permitirán concretar las estrategias definidas más arriba.

En todos los casos se buscó que cada uno de los lineamientos de acción tuviera efectos o impactos polivalentes y que, por su carácter, dimensión o localización tuvieran una función estructurante de la situación cambio que se busca alcanzar en Mar Chiquita. En otras palabras: en la medida que, como se dijo anteriormente, el plan formará parte de los procesos de salida de la situación de crisis social, económica y sanitaria de los últimos seis años, las acciones se diseñaron con la finalidad que contribuyan no solo al ordenamiento territorial sino también, de manera significativa, a la transformación y desarrollo del territorio y que beneficien a la mayor cantidad de sectores sociales posibles.

A continuación, se adjunta una síntesis de cada uno de los 18 lineamientos de acción propuestos especificando al mismo tiempo, sus objetivos, la información general relativa, las instituciones públicas y/o privadas vinculadas a cada uno y su correlación con las estrategias y los objetivos definidos más arriba.

Lineamiento de actuación	1	Ordenamiento urbano de los centros del corredor mediterráneo
Objetivos particulares		
<ul style="list-style-type: none"> - Preservar las características morfológicas y ambientales de la urbanización y las condiciones de vida de la población. - Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado. - Promover el tejido económico local de escala familiar y ampliar la oferta de empleo. 		
Caracterización y componentes		
<p>La propuesta de actuación en materia de ordenamiento urbano abarca a las ciudades de Cnel. Vidal, Gral. Pirán y Vivoratá y se compone de un conjunto de diversas acciones comunes a ellas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Completamiento de los tejidos existentes (sin ampliación de las plantas urbanas) para alojar las demandas futuras de usos del suelo. - Ordenamiento de las franjas extraurbanas localizadas al este de la RP2 y donde se alojan grandes equipamientos, actividades productivas y servicios. Regulación de los usos molestos y contaminantes como los establecimientos avícolas, etc. - Mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas, consolidación de tejido compacto, mejora del espacio público, puesta en valor de los boulevares existente y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados. - Preservación de los edificios y sitios patrimoniales. - Continuación de la actual política de gestión del suelo. Conformación de una cartera de suelo público priorizando la vivienda social, los espacios verdes y los equipamientos. - Ordenamiento integral de los predios ferroviarios y rehabilitación y protección patrimonial de edificios e instalaciones. 		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados	Correlación con estrategias y objetivos	
Instituto Cultural y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.	Estrategias 1. Objetivos 1, 2, 3 y 6.	

Lineamiento de actuación	2	Sectores industriales planificados en Cnel. Vidal y Vivotatá
---------------------------------	----------	---

Objetivos particulares

- Promover el crecimiento económico y del empleo privado registrado a través de la localización de plantas industriales en Cnel. Vidal y Vivotatá.
- Conformar áreas para la instalación ordenada de pymes aprovechando las economías de escala de la formación de infraestructuras.

Caracterización y componentes

Completamiento y gestión del sector industrial planificado de Cnel. Vidal de aproximadamente 6 has (que ya cuenta con certificado del Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI). El sector se ubica con frente a la RP2 en el cruce con la prolongación de la calle Gral. Pueyrredón. Proyecto de un sector industrial planificado en Vivotatá (en localización a definir) que permita ampliar de manera ordenada y sostenible la oferta de suelo para espacios productivos.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Ministerios de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 1.
Objetivos 1, 2 y 3.

Esquema gráfico | Principales sectores industriales en Vivotata y Sector Industrial planificado de Cnel. Vidal



Lineamiento de actuación	3	Ampliación de cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Cnel. Vidal, Gral. Pirán y Vivotatá
Objetivos particulares		
<ul style="list-style-type: none"> - Resolver los déficits de la prestación de servicios sanitarios en las localidades del eje mediterráneo. - Contribuir a la mejora de las condiciones ambientales y la salud de la población. - Promover la localización de emprendimientos productivos sustentables de escala pyme y familiar y ampliar la oferta de empleo. 		
Caracterización y componentes		
<p>El programa se compone de diversas acciones complementarias:</p> <p>Cnel. Vidal</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación de la planta de tratamiento de líquidos cloacales existente; - ampliación de la red domiciliaria hasta completar la cobertura del tejido urbano; - obras y reparaciones para el abastecimiento de agua potable por red. <p>Gral. Pirán</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obras de adecuación y ampliación de red cloacal Av. Los Gauchos-12 de octubre-Pringles. - Obra de nuevo pozo de captación de agua en Paraje Gliptodonte. - Reparaciones en acueducto Vidal – Pirán y nueva obra de bombeo directo independiente (para Vidal y Pirán). <p>Vivotatá</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construcción red cloacal en B° Arbizu. - Readecuación de la planta de tratamiento cloacal. 		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados	Correlación con estrategias y objetivos	
<p>En Cnel. Vidal y Gral. Pirán: ABSA y Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.</p> <p>En Vivotatá: Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Ltda. (Scyco).</p>	<p>Estrategias 1. Objetivos 3.</p>	

Lineamiento de actuación	4	Preservación y difusión del patrimonio histórico y cultural
---------------------------------	----------	--

Objetivos particulares

- Fortalecer la identidad local y la memoria ciudadana.
- Ampliar la oferta recreacional y de turismo.
- Articular las ventajas comparativas de ambos ejes de estructuración del territorio (RP 2 y RP 11) como posibilidad de diversificación de la economía local en vínculo con el Plan Provincial de Turismo Rural y Periurbano.

Caracterización y componentes

El programa se estructura a partir de los siguientes componentes:

- Relevamiento y catalogación de sitios y bienes patrimoniales urbanos y rurales.
- Revisión, ampliación y mejora de la normativa regulatoria.
- Diseño y puesta en marcha de mecanismos de asistencia técnica, gestión y puesta en valor de sitios y bienes patrimoniales.
- Diseño y puesta en marcha de acciones de difusión y concientización.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección de Patrimonio Cultural del Instituto Cultural y Turismo de la Provincia de Buenos Aires y Distrito IX del Colegio de Arquitectos.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 1 y 3.
Objetivos 1, 2, 3 y 6.

Lineamiento de actuación	5	Ampliación y mejora de los servicios de energía
---------------------------------	----------	--

Objetivos particulares

- Resolver los importantes problemas y limitaciones que presentan actualmente los servicios de electricidad y gas natural.
- Contribuir de manera sustantiva al desarrollo económico social del municipio.

Caracterización y componentes

Conformación de una mesa intersectorial (municipio, empresas prestatarias y el gobierno provincial) con la finalidad de acordar el financiamiento y ejecución de las obras necesarias de provisión de electricidad y gas en el marco del Plan Estratégico de Infraestructura para la Provincia de Buenos Aires 2020 – 2024.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos y Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica de la Provincia de Buenos Aires | EDEA | Camuzzi |

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 1,2 y 3.
Objetivos 1, 2, 3 y 4.

Lineamiento de actuación	6	Obras de infraestructura y capacitación para la ampliación de la conectividad digital
Objetivos particulares		
<ul style="list-style-type: none"> - Resolver paulatinamente el retraso que presenta el Partido en materia de acceso a internet. - Promover la modernización y eficiencia productiva tanto en los ámbitos rurales como urbanos. - Promover la modernización de los organismos públicos con especial impacto en el sector educativo. 		
Caracterización y componentes		
<p>El programa se propone brindar acceso a internet a los aproximadamente 7.000 hogares de residencia permanente, empresas e instituciones públicas y privadas y alojamientos y viviendas de turismo tanto en las áreas urbanas como en las rurales como herramienta fundamental para apoyar el desarrollo económico y la inclusión social.</p> <p>Sus componentes básicos son la construcción de infraestructura para la conectividad digital y la mejora de transmisión de datos y la capacitación de recursos humanos necesarios para responder a la nueva demanda. El marco de trabajo será el Plan Estratégico de Infraestructura para la Provincia de Buenos Aires 2020 – 2024</p>		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		Correlación con estrategias y objetivos
<p>ARSAT, Ente Nacional de Comunicación (ENACOM), Programa Transformación Digital Bonaerense – Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires Empresas privadas y cooperativas prestadoras de servicios de internet.</p>		<p>Estrategias 1,2 y 3. Objetivos 1, 2, 3 y 4.</p>

Lineamiento de actuación	7	Macro zonas para la regulación de la franja costera del municipio
---------------------------------	----------	--

Objetivos particulares

- Asegurar una gestión integrada del uso y ocupación de la franja costera.
- Promover un proceso de desarrollo que garantice los máximos niveles de calidad ambiental.

Caracterización y componentes

La propuesta articula diferentes acciones que sirvan de marco regulatorio de la franja de interfase océano – continente:

- Reordenamiento del borde litoral, protección de médanos, playas y del paisaje costero, liberación de construcciones del sector de borde y protección de los sitios de importancia paleontológica.
- Prohibición de localización de barrios cerrados, semi cerrados, clubes de campo o cualquier otra forma de urbanización especial de acceso restringido para garantizar el libre acceso y uso público a la franja costera.
- Norma de diferimiento de la urbanización de los grandes predios actualmente vacantes y de condicionamiento de la futura ocupación al respeto de las cualidades ambientales existentes.
- Articulación de figuras normativas que garanticen la protección del paisaje costero en general y de la vegetación y forestación nativa.

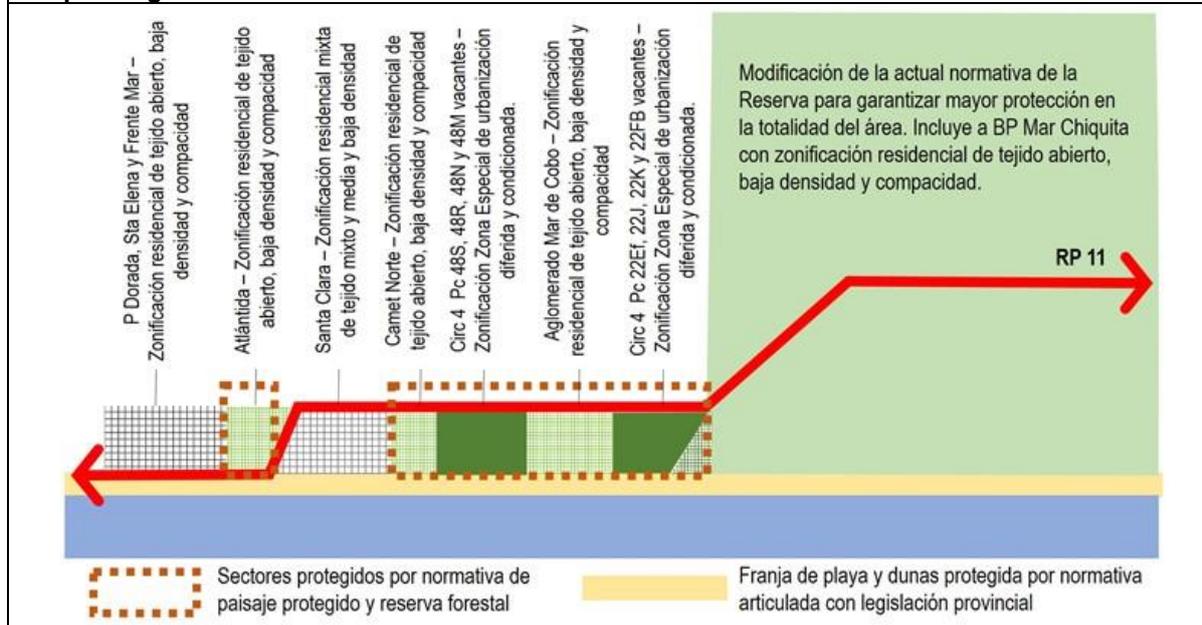
Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Autoridad del Agua y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2 y 4
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento de actuación	8	Ordenamiento urbano de Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida y Camet Norte
---------------------------------	----------	---

Objetivos particulares

- Fortalecer a Santa Clara del Mar como centro principal de servicios de las localidades costeras.
- Promover un proceso de consolidación urbana con mayores niveles de calidad ambiental y respeto por las condiciones particulares de los frentes costeros.
- Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado.
- Promover el tejido económico local de escala familiar y ampliar la oferta de empleo.

Caracterización y componentes

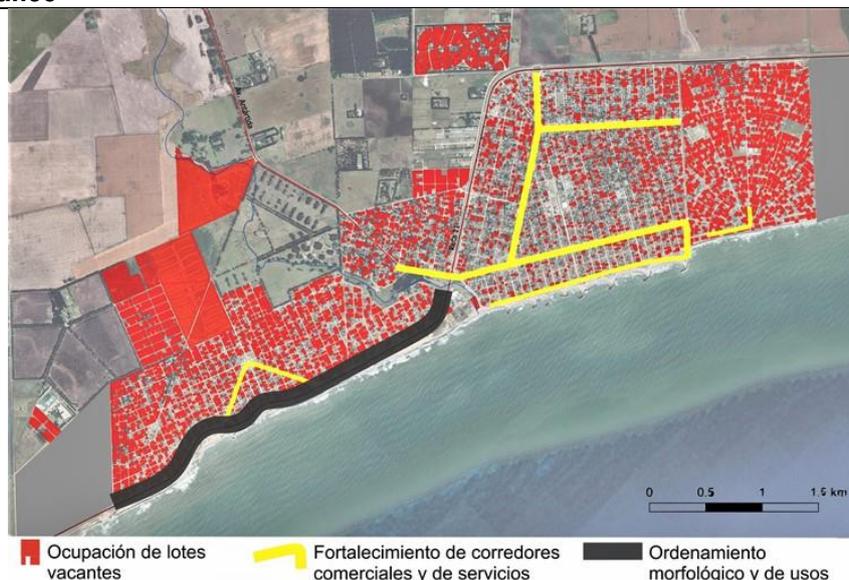
- La propuesta en materia de ordenamiento urbano se compone de las siguientes acciones:
- Completamiento prioritario de los tejidos existentes para dar respuesta a las demandas futuras de usos del suelo (en correspondencia con las determinaciones del Lineamiento de Actuación xx).
 - Fortalecimiento de los corredores comerciales y de servicios de Santa Clara del Mar y mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas.
 - Ordenamiento morfológico y de usos del frente de la RP11 en P Dorada, Sta Elena y Frente Mar.
 - Mejora de la calidad del espacio público (con especial atención de Santa Clara del Mar), ampliación de las áreas forestadas con especies nativas y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados.
 - Construcción de la “Casa de la Provincia de Buenos Aires” para descentralización de trámites de organismos provinciales (ARBA, Registro Civil, IPS-IOMA, etc.).
 - Creación de un área de servicios y producción sobre la RP11 y apertura de un nuevo acceso (según las determinaciones del Lineamiento de Actuación 10)
 - Continuación de la política actual de gestión del suelo. Conformación de una cartera de suelo público que priorice la mayor oferta de espacio público posible en la adyacencia de los sectores costeros y la construcción de vivienda y de equipamientos sociales dirigidos especialmente a la población estable.
- Todas ellas deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 7.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento de actuación	9	Ordenamiento urbano de La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita
---------------------------------	----------	--

Objetivos particulares

- Promover un proceso de consolidación preservando las características sub urbanas de tejido abierto y baja densidad con mayores niveles de calidad ambiental y respeto por las condiciones particulares de los frentes costeros.
- Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado.

Caracterización y componentes

La propuesta de actuación en materia de ordenamiento urbano se compone de las siguientes acciones:

- Completamiento prioritario de los tejidos existentes para dar respuesta a las demandas futuras de usos del suelo (en correspondencia con las determinaciones del Lineamiento de Actuación xx).
- Mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas.
- Ampliación de las áreas forestadas con especies nativas y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados.
- Ordenamiento y puesta en valor del paseo costanero en el BP Mar Chiquita.
- Creación de un área de servicios de 500 m de longitud en el borde noroeste la RP11 frente a la rotonda de la Avenida Antonio Cobo.
- Continuación de la política actual de gestión del suelo. Conformación de una cartera de suelo público que priorice la mayor oferta de espacio público posible en la adyacencia de los sectores costeros y la construcción de vivienda y de equipamientos sociales dirigidos especialmente a la población estable.

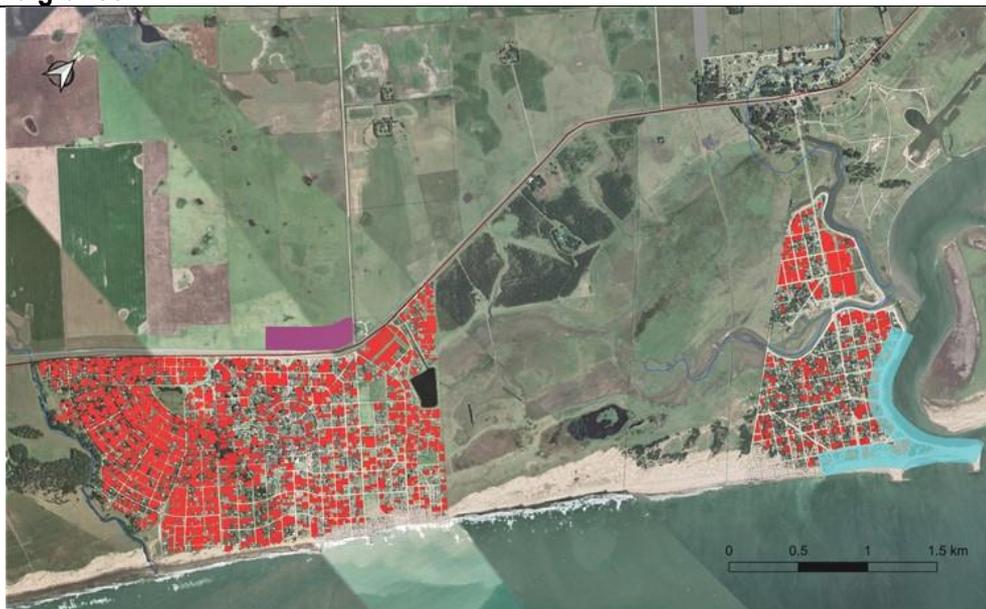
Todas ellas deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 7.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2.
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



■ Ocupación de lotes vacantes
 ■ Zona Especial de Servicios
 ■ Ordenamiento y puesta en valor

Lineamiento de actuación	10	Ordenamiento del borde noroeste de Santa Clara y Atlántida
---------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Ampliar la oferta de radicación de nuevas actividades y servicios en la franja costera evitando las interferencias con la residencia permanente y turística.
- Mejorar la conectividad a la RP2 y la accesibilidad a las urbanizaciones localizadas sobre la RP 11.

Caracterización y componentes

La propuesta se compone de 3 proyectos articulados:

- Apertura de una vía de aproximadamente 2.600 m y doble carril de circulación que vincule la RP 11 y el Camino Atlántico.
- La construcción de un Sector Industrial Planificado destinado a pequeñas empresas y de un área de separación y clasificación de residuos (como parte del sistema de separación de residuos en origen y recolección diferenciada de residuos reciclables) en el predio de 12,85 ha identificado como Parcela 115 ZD de la Circunscripción 4.
- Habilitación de una franja de aproximadamente 1.500 m de longitud 150 m de ancho como Zona Especial de Servicios paralela a la RP 11 para la radicación de grandes equipamientos y actividades productivas y de servicios que presentan molestias en relación directa con la vivienda.

Los proyectos deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 8.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados
 Dirección Provincial de Vialidad y Ministerios de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires | cooperativas y organizaciones sociales locales.

Correlación con estrategias y objetivos
 Estrategias 2.
 Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



 Apertura de avenidas
  Zona Especial de Servicios
  Sector industrial planificado y planta separadora de residuos

Lineamiento de actuación	11	Ampliación de cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Santa Clara, Atlántida, Frente Mar, Santa Elena y Playa Dorada
---------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Resolver los déficits de la prestación de servicios sanitarios en las localidades del sector sur del eje costero.
- Contribuir a la mejora de las condiciones ambientales y la salud de la población.
- Promover la localización de emprendimientos productivos sustentables de escala pyme y familiar y ampliar la oferta de empleo.

Caracterización y componentes

El programa se compone de diversas acciones complementarias:

- construcción de plantas elevadoras y ampliación de la red domiciliar de cloacas hasta completar la cobertura del tejido urbano con volcamiento al colector costanero que utiliza la planta de tratamiento de la empresa municipal de obras sanitarias de Mar del Plata (OSSE);
- perforación de nuevos pozos, obras de extensión y reparaciones para el abastecimiento de agua potable por red a la totalidad de los barrios.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados
 Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENHOSA) y Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Lda. (Scyco).

Correlación con estrategias y objetivos
 Estrategias 2.
 Objetivos 1, 3 y 5.

Lineamiento de actuación	12	Acueducto Santa Clara del Mar – Mar Chiquita
---------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Mejorar la calidad de vida de la población en 6 localidades con alto crecimiento demográfico y de actividades turísticas.

Caracterización y componentes

Obra de bombeo y conducción de aproximadamente 12,5 km de longitud para el abastecimiento de agua segura a las urbanizaciones costeras de Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados
 Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENHOSA) y Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Lda (Scyco).

Correlación con estrategias y objetivos
 Estrategias 2.
 Objetivos 1, 3 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento de actuación	13	Lineamientos de desarrollo rural sostenible
Objetivos particulares		
- Diseñar, de manera asociada, estrategias de desarrollo del sector rural que permitan superar los conflictos territoriales y ambientales y promover tanto las tradicionales como nuevas actividades productivas desde una perspectiva que articule sostenibilidad ambiental, social y económica.		
Caracterización y componentes		
Elaboración de un conjunto de lineamientos consensuados en espacios multisectoriales que contribuyan a lograr que el área rural cumpla un rol más robusto en el proceso de desarrollo y la integración territorial del partido. Algunos de los aspectos relevantes que deberán ser incluidos son, entre otros, los siguientes: acuerdos para la producción agropecuaria sostenible, conservación de la naturaleza y el paisaje, áreas de protección (exclusión / regulación) de uso de agroquímicos, manejo de producción intensiva (avícolas, feed lots, etc.), calidad de vida de la población rural, acciones de promoción de actividades complementarias (agroecología, turismo y recreación, etc). Los acuerdos para el desarrollo rural que se alcancen deberán coordinarse con las propuestas contenidas en los Lineamientos de Actuación 4, 7, 14, 15, 16 y 17.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados	INTA Ministerios de Desarrollo Agrario, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este organizaciones del sector agropecuario Universidad Nacional de Mar del Plata AC Amartya Asamblea Paremos al Desierto Verde, etc.	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 3. Objetivos 1, 2, 4, 5 y 6.

Lineamiento de actuación	14	Mejoramiento de la red vial del área rural
---------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Contribuir de manera sustantiva con la estructuración y cohesión territorial del Partido.
- Mejorar los niveles de conectividad y accesibilidad entre las localidades urbanas y entre los establecimientos productivos y equipamientos comunitarios del área rural.
- Facilitar la logística, reducir costos y promover las actividades productivas y el empleo.
- Mejorar las condiciones de vida de la población.

Caracterización y componentes

El programa tiene la finalidad de rehabilitar los caminos del área rural incluyendo obras de mejoramiento de la transitabilidad y la construcción y reparación de obras de arte (alcantarillas, puentes, otros). En una primera etapa se llevarán a cabo las siguientes:

- Conformado y la estabilización del camino 069-04 (20,1 kilómetros) y del camino 069-01 (3,7 kilómetros) conocido como "Camino del Espinillo" que conecta la RP 2 y la RP 11 entre las localidades de Vivotatá y Mar de Cobo. La obra se convertirá en un corredor para actividades de turismo sostenible, permitirá conectar con el corredor turístico y de actividades agroecológicas previsto en el Lineamiento de Actuación 16 y facilitará el acceso la Escuela de Educación Primaria N° 20 "Jorge Oster" y de los establecimientos ubicados en Vivotatá, como la Escuela Secundaria N° 4, la Escuela de Educación Primaria N° 10 "Bernardino Rivadavia" y el Jardín de Infantes N° 903.
- Consolidación de 5 km de camino en el sector de Esquina de Arguas y de 20 km de caminos a definir.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección Provincial de Vialidad y Ministerio de Desarrollo Agrario de la Provincia de Buenos Aires.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 3
Objetivos 1, 2 y 4

Lineamiento de actuación	15	Forestación de las rutas y caminos rurales provinciales con especies autóctonas
---------------------------------	-----------	--

Objetivos particulares

- Aumentar la capacidad local de adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático.
- Dotar a las rutas y caminos provinciales de espacios verdes diseñados paisajísticamente.

Caracterización y componentes

El programa tiene la finalidad de fomentar la forestación con vegetación nativa de los márgenes y adyacencias de las RP 2, 11 y 55 y de los caminos rurales respetando las Normas de Diseño Vial Seguro y lo dispuesto por la Ley Nacional de Tránsito.

En todos los casos se respetarán las restricciones para favorecer la visibilidad en rotondas, triángulos de visibilidad, curvas y todos aquellos lugares que resulten aptos, de manera de priorizar la seguridad de los/las usuarios/as.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección Provincial de Vialidad

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 3.
Objetivos 1, 2, 4 y 5.

Lineamiento de actuación	16	Corredor ecológico, turístico y patrimonial entre Vivoratá, Nahuel Rucá, Calfucurá y localidades balnearias.
---------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Contribuir a la cohesión del área rural promoviendo nuevas actividades de economía social sostenible de manera articulada con recorridos recreativos.
- Mejorar la conectividad entre el eje costero y el mediterráneo.
- Preservar la identidad local y el patrimonio cultural histórico.

Caracterización y componentes

La propuesta se compone de los siguientes proyectos:

- Puesta en valor de los equipamientos existentes y de las instalaciones y edificios patrimoniales de las ex estaciones Nahuel Rucá y Calfucurá del ex ramal Vivoratá – Juancho.
- Centros de producción agroecológica y artesanías en los cuadros de las ex estaciones Nahuel Rucá y Calfucurá.
- Mejora vial de los Caminos Provinciales Secundarios 069-01, 069-02, 069-03 y 069-04.
- Promoción de actividades económicas a través asistencia técnica provisión de insumos y herramientas y facilidades impositivas.

Los proyectos deberán coordinarse con los Lineamientos de Actuación 4, 14 y 15.

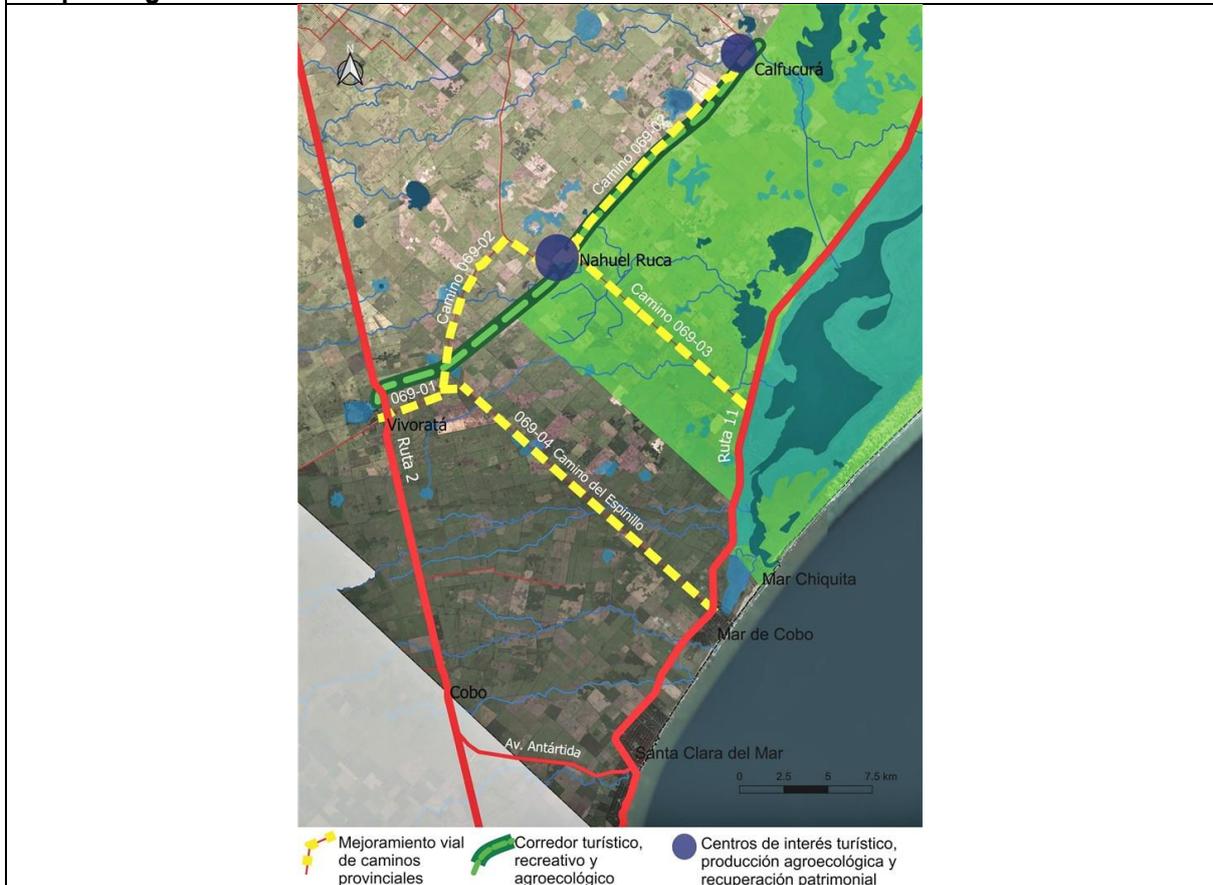
Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección de Vialidad Provincial | INTA | Instituto Cultural y Ministerios de Desarrollo Agrario, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires | Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este | Universidad Nacional de Mar del Plata | AC Amartya | Asamblea Paremos al Desierto Verde.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2 y 3
Objetivos 1, 2, 4, 5 y 6

Esquema gráfico



Lineamiento de actuación	17	Corredores biológicos y normativa de protección de los cursos y espejos de agua del municipio
---------------------------------	-----------	--

Objetivos particulares

- Proteger de la contaminación los cauces de los arroyos y espejos de agua que constituyen el sistema hidrográfico del municipio.
- Reducir la fragmentación de hábitats y los impactos desfavorables en las distintas especies.

Caracterización y componentes

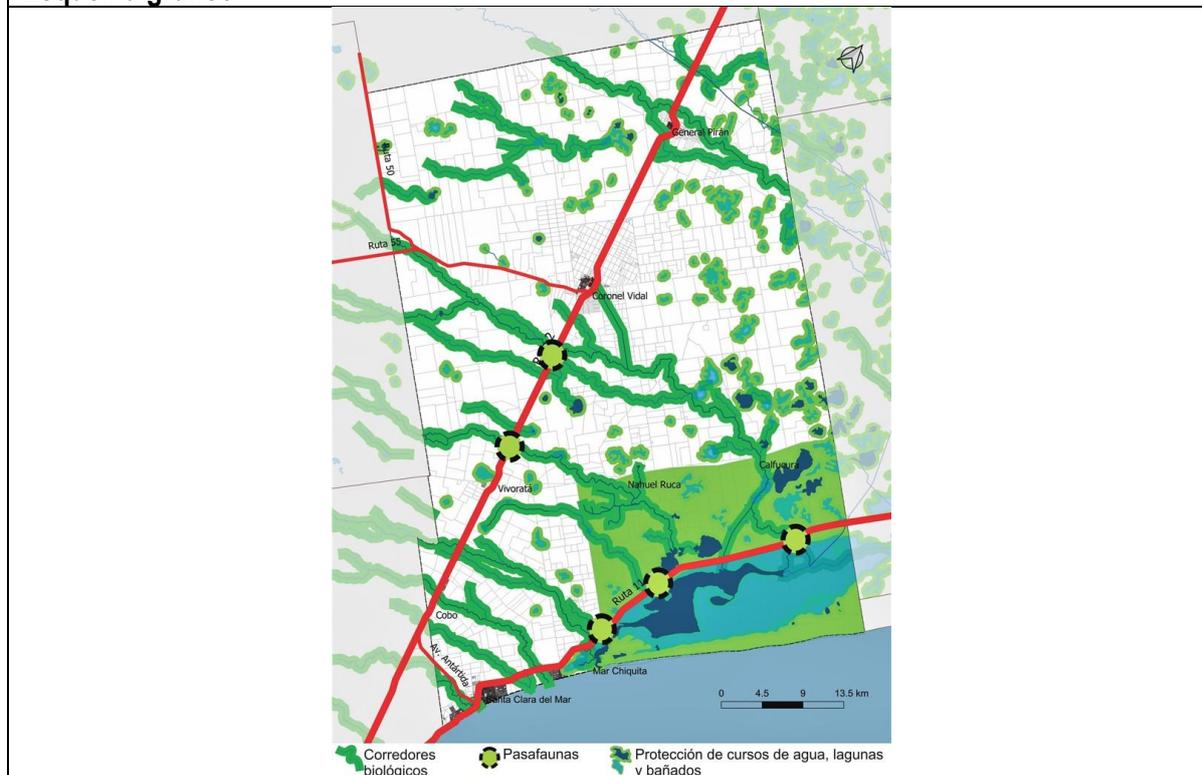
La protección del sistema hidrográfico es una gestión clave en el marco de la preservación de los ecosistemas debido a su relación estrecha con la franja marítima y, especialmente, con la reserva y la albufera. Los componentes principales de la acción son los siguientes:

- Inventario y monitoreo de la cantidad y de la calidad de las aguas de los cursos y espejos propios de la red de humedales del Partido.
- Implementación de corredores biológicos (incluyendo la forestación con especies nativas) en los cursos y espejos de agua.
- Prohibición de la aplicación de fitosanitarios en franjas de protección de los bordes de todos los cursos y cuerpos de agua.
- Construcción de 3 pasa faunas en la RP 11 (en correspondencia con el cruce de los Arroyos Grande, Dulce y Vivoratá) y 2 en la RP 2 (en los cruces de los Arroyos Grande y Dulce).
- Promoción de actividades de formación y difusión de materiales audiovisuales para el fortalecimiento de una conciencia ambiental en la población, especialmente en niñeces y jóvenes.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados
 Autoridad del Agua y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires | Comité de Gestión de la Reserva | Dirección de Vialidad Provincial | Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este | Universidad Nacional de Mar del Plata

Correlación con estrategias y objetivos
 Estrategias 4.
 Objetivos 1, 4 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento de actuación	18	Reforma del sistema de gestión territorial local
Objetivos particulares		
- Ampliar las capacidades municipales en materia de conducción y control de los procesos de desarrollo territorial.		
Caracterización y componentes		
Inclusión en la normativa municipal de un sistema de gestión local que contenga los siguientes dispositivos: - instrumentos complementarios de planificación; - instrumentos de promoción y desarrollo; - mecanismos de participación social, - instrumentos de intervención en el mercado de suelo; - procedimientos para la evaluación de impactos; - procedimientos particulares de aprobación de normas urbanísticas y ambientales; - normas de control y disciplina urbanística y ambiental. Capacitación del equipo municipal para el manejo del sistema de gestión territorial.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados	-	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 5. Objetivos 1, 7 y 8.