

ESTUDIO 1.EE.247
**“PLAN DIRECTOR URBANO REGIONAL PARA EL
PARTIDO DE BRANDSEN”**

**DIAGNÓSTICO ACTUALIZADO Y PROPUESTA DE
ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PARA EL
MUNICIPIO DE BRANDSEN
INFORME CONSOLIDADO**

**COORDINADOR TÉCNICO
ARQ. MARIA ALEJANDRA GONZALEZ**

**MUNICIPALIDAD DE BRANDSEN
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

NOVIEMBRE 2007

Componente 1
DIAGNÓSTICO ACTUALIZADO y PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO -
TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE BRANDSEN

INDICE

INTRODUCCIÓN

CONTENIDOS

I. Hipótesis de trabajo

II. Caracterización del Modelo Territorial Existente

Caracterización de los principales rasgos de territorio del Partido de Brandsen

Medio físico – natural.
Caracterización demográfica y socioeconómica.
El rol del Partido en la región.
Vinculaciones regionales.
Reestructuración de la red vial regional.
Sistema de transporte público.
Base económica y perfil productivo.
Tendencias de ocupación y usos del suelo.
Sistema de Centros.
Niveles de cobertura de las redes de servicios de infraestructura.
Gestión y manejo de residuos sólidos urbanos.
Valores de suelo y dinámica inmobiliaria.

Caracterización de los principales rasgos de la Ciudad de Brandsen

Análisis de las principales tendencias de estructuración urbana
Usos del suelo
Ocupación y Tipologías de tejido existentes.
Patrimonio
Espacios verdes y conformación del espacio público.
Localización de los principales equipamientos urbanos.
Niveles de cobertura de las redes de servicios de infraestructura.
Proyectos para la ampliación de las redes de saneamiento y desagües.
Estado parcelario y valores del suelo urbano
Los proyectos de reestructuración vial y su impacto en la configuración urbana.
Análisis del marco normativo e institucional local

III. Formulación de escenarios económicos tendenciales para el Partido.

IV. Síntesis del Modelo de Ordenamiento Territorial existente y su evolución tendencial esperada.

- V. Síntesis problemas y potencialidades.
Revisión y actualización de la Matriz FODA**
- VI. Configuración territorial propuesta**
- VII. Caracterización del Modelo Territorial Futuro**
- VIII. Definición de Objetivos Generales**
- IX. Criterios Orientadores y Sistema de Objetivos específicos**
- X. Estrategia General de Desarrollo Territorial.
Identificación de áreas de intervención y acciones estratégicas.**

ANEXO I

Anexo cartográfico

ANEXO II

Anexo estadístico
Normativa Municipal
Marco Normativo Provincial
Fuentes Consultadas

INTRODUCCION

El presente documento constituye Diagnostico Actualizado y Propuesta de Desarrollo Territorial para el Partido de Brandsen a cargo de la Coordinación Técnica y del Consultor N° 1 del Estudio 1.EE.247 “Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen” en el marco del Programa Multisectorial de Preinversión II: PRÉSTAMO BID 925 OC – AR. A. En ese sentido el presente Documento integra las actividades correspondientes al Componente I del mencionado Estudio.

Con relación al Componente 1, el Plan Estratégico de Brandsen elaboró una caracterización de las principales problemáticas barriales y de las localidades del Municipio, que sistematiza la opinión y el consenso comunitarios sobre las problemáticas territoriales del Partido, y constituye el punto de partida para la elaboración del Plan Director Urbano Regional para Partido de Brandsen.

Por otro lado, para la elaboración del diagnóstico actualizado, en términos urbanos regionales pertinentes a los objetivos de este Estudio, fue necesario desarrollar el análisis y la articulación de aspectos específicos que se corresponden con las tareas 2 a 16 del Componente 1, y que son al mismo tiempo determinantes del Modelo Territorial Futuro y la Estrategia General de Desarrollo Territorial.

En ese sentido se destaca que el Diagnóstico que se presenta sintetiza e integra los contenidos desarrollados en los estudios realizados por los responsables de las actividades enumeradas en los Términos de Referencia del Estudio. De allí que los contenidos específicos del análisis urbano territorial, correspondientes a las tareas 2 a 10 se integraron con los de las tareas 11 a 16, es decir de las temáticas específicas desarrolladas por los consultores especialistas en Análisis Regionales, Desarrollo Local, Economía Urbana, Sistema de Movimientos y Servicios Medioambientales.

Los Estudios desarrollados por los Consultores Especialistas acompañan así la presentación de este Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Urbano Territorial para el Municipio de Brandsen como Estudios sectoriales específicos del Plan Director Urbano Regional para el Partido, según lo especificado para este Componente en los términos de referencia del Estudio 1.EE.247.

I. Hipótesis de trabajo

Las hipótesis que orientan el presente trabajo son las identificadas por la Comisión Honoraria para la Reformulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Brandsen. (Ordenanza N° 1130), conformada con representantes del Honorable Concejo Deliberante, del Ejecutivo Municipal y la participación organizaciones profesionales vinculadas a esta materia. La mencionada Comisión identificó un conjunto de problemáticas que se sintetizan a continuación:

- El partido de Brandsen en situación de borde metropolitano relacionado con los diferentes entornos regionales.
- Fragmentación de la Ciudad de Brandsen por las barreras urbanas que conforman las rutas provinciales 29, 215 y 210 y la traza ferroviaria.

- La planta urbana de Brandsen oficia como barrera y no permite la vinculación con el Río y /o una posible expansión futura de la ciudad hacia ese sector.
- Tendencia al crecimiento disperso, con la consiguiente dificultad para la extensión de los servicios de infraestructura básica, y existencia de suelo vacante residencial.
- El crecimiento de la población en el último período intercensal se ubica por encima del 20%. En la localidad de Gómez este el crecimiento estaría asociado a la llegada y arraigo de población proveniente de municipios vecinos. En la localidad de Jeppener, se la vincula a la incipiente recuperación de la actividad industrial.
- Déficit de suelo vacante para la radicación industrial, aunque las tendencias de especialización productiva del territorio no son evidentes
- Déficit de espacios verdes urbanos y recreativos.
- Problemas hidráulicos vinculados a desbordes del Río Samborombón Chico, con anegamientos de algunos sectores de los barrios de la Ciudad de Brandsen como Los Aromos y Santa Isabel.
- Ofertas turísticas desaprovechadas como la ribera del Samborombón y Samborombón Chico y el turismo rural o de estancias.

El conjunto de las problemáticas identificadas constituyen el punto de partida de los análisis desarrollados que conforman el Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Urbano y Territorial que se presenta.

En ese sentido la hipótesis general que se sustenta parte de la consideración de que la situación de territorio de borde metropolitano será uno de los determinantes de la dinámica de estructuración futura del Partido.

La nueva estructuración espacial que se perfila a partir de la década del '90 en la región metropolitana de Buenos Aires, a partir de la localización de fragmentos especializados, segregados de la trama urbana y de los centros locales existentes, conformando grandes discontinuidades de suelo urbano y suelo rural, en una matriz de piezas autosuficientes sobre las redes de información, movilidad y consumo, sin duda impactará con mayor fuerza en estos territorios de borde.

En ese sentido las problemáticas identificadas por la comunidad dan cuenta de estas cuestiones, destacándose entre ellas la de la redefinición del rol del partido en el contexto regional y la visualización de procesos demográficos y de radicación poblacional sobre los ejes de expansión metropolitana, cualitativamente diferentes de los que estructuraron el territorio.

A estos procesos se suma la caracterización por parte de la comunidad, de las problemáticas vinculadas al desarrollo urbano – territorial local en lo que hace a las barreras urbanas que suponen las trazas de la red regional de vinculación, los déficit de infraestructura y espacios verdes urbanos y la desvinculación de la Ciudad de Brandsen de su borde fluvial.

Por otro lado las potencialidades de territorio con relación a sus “activos” de paisaje para el desarrollo de ofertas turísticas alternativas, complementadas con una posible especialización industrial vinculada a la rama metalmecánica, se destacan como las oportunidades del territorio identificadas por la comunidad para articularse en condiciones de sostenibilidad con los procesos metropolitanos mencionados.

En consecuencia sobre la base de estas hipótesis de trabajo, el Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Urbano Territorial completará el análisis de la problemática territorial e identificará la Estrategia de Desarrollo Territorial del Plan Director Urbano Regional que concrete el Modelo Territorial futuro para el Partido de Brandsen.

II. Caracterización del Modelo Territorial Existente

Caracterización de los principales rasgos de territorio del Partido de Brandsen

El Municipio de Brandsen se localiza en el borde SE del Área Metropolitana de Buenos Aires, con la que, por razones de proximidad y contigüidad, mantiene estrechas vinculaciones físicas y funcionales.

Abarca una superficie de 1.130 Km² y limita con los siguientes partidos: San Vicente y La Plata hacia el Norte y Noreste, hacia el Este con el Partido de Magdalena, General Paz hacia el Sudoeste y Chascomús hacia el Sur.

Su grado de urbanización es muy bajo si se compara su densidad de 19,9 hab./ Km² con los 600 hab./ Km² de La Plata y Berisso e inclusive con la media de la provincia de 45 hab./ Km² lo que lo determina como un partido de condición netamente rural. La población urbana, concentrada básicamente en la ciudad cabecera, a la que se suman los 2.142 habitantes¹ de Jeppener, más unos 1.400 habitantes distribuidos en Gómez, Altamirano y otros núcleos.

La actividad agropecuaria es preponderante en el Partido de Brandsen, ocupando casi un 90 % de la superficie total con fuerte primacía de la ganadería y la producción láctea.

Caracterización de los principales rasgos de territorio del Partido de Brandsen

Medio físico – natural

De acuerdo a diferentes regionalizaciones, parte del territorio del Partido corresponde a la denominada pampa ondulada, su sector septentrional y parte a la denominada pampa deprimida, específicamente en la cuenca inferior del Río Salado correspondiente a su sector meridional. De acuerdo a la planimetría general las mayores alturas se localizan al norte y este en correspondencia con la pampa ondulada, alcanzando niveles de 53 msnm, y disminuyen hacia el centro, oeste y sur en el sector de pampa deprimida.

¹ / Censo 2001

Los cursos de agua superficiales corren en sentido NO - SE y aportan sus aguas como afluentes del Río Samborombón, perteneciente a la cuenca del Salado². Estos cursos se caracterizan por poseer un cauce de baja pendiente (0,1 a 0,3 m/Km.). Durante las épocas secas los caudales son totalmente aportados por las aguas subterráneas. En los períodos húmedos, las aguas escurren lentamente.

El medio físico presenta las características generales de la región pampeana y está conformado por planicies que aumentan su altura hacia el sector norte.

Al centro y sur del Partido dominan las menores alturas y por las escasas pendientes aparecen los bañados acompañando los cursos de agua superficial de la cuenca del río Samborombón, que señala en su recorrido meandroso y su escasa pendiente, las menores alturas del Partido.

Características generales de la Cuenca del Río Samborombón

En la Cuenca del Río Samborombón la red de drenaje presenta un diseño típicamente regular, evidenciando una atrofia marcada, producida por la escasa pendiente.

Sus límites son al norte y noreste las cuencas menores de los arroyos comprendidos entre los Arroyos La Piedras y San Felipe, al noroeste la cuenca del río Matanza y al sur y al sudoeste del área en estudio limita con la cuenca del Río Salado, mientras que al sudeste limita con el Río de la Plata. La superficie total de la cuenca es de 5.765 km² y abarca casi totalmente los partidos de Brandsen, San Vicente y en menor grado los partidos de Cañuelas, Florencio Varela, La Plata y Magdalena³, Gral Paz, Chascomús y Punta Indio.

El colector principal es un típico río de llanura, de flujo lento y recorrido sinuoso, ubicada dentro de la llanura pampeana en una región de transición entre la Pampa Ondulada y la Deprimida, por lo que posee las características geomorfológicas de ambas regiones. En su tramo terminal, cuando alcanza la amplia planicie de inundación que bordea la escotadura de la Bahía de Samborombón, adquiere características meandriiformes.

La red hidrográfica de la Cuenca del Río Samborombón, que tiene su nacimiento en el Partido de Cañuelas se conforma con dos grandes sistemas fluviales, el Samborombón Chico y el Grande que confluyen en el Partido de Brandsen.

Este último nace al este del Partido de San Vicente, en el territorio de Cañuelas, de dos pequeños arroyos aguas arriba de la laguna Tejedor, en la divisoria de aguas con el Río Matanza. Durante su recorrido por San Vicente, el río recibe los aportes de agua provenientes de un pequeño curso situado al sur, denominado Samborombón Chico, y del arroyo El Portugués, a la altura del límite con el Partido de Brandsen. El denominado Samborombón Chico, al ingresar en territorio del Partido desde Cañuelas se incorpora desde su margen izquierda, al curso del Río Samborombón Grande.

² / La cuenca del Salado incluye al Río Salado, al Río Samborombón y los arroyos Vallimanca y de Las Flores.

³ / Evaluación de los Recursos Hídricos del AMBA. 1981

En el Partido de Brandsen una vez producida la confluencia con el Samborombón Chico, el río se dirige, con recorrido sinuoso, hacia su desembocadura en la bahía homónima, recibiendo los aportes hídricos de distintos afluentes desde ambos márgenes, entre los que se destacan los arroyos González (Jeppener) y Abacay.

Otro aspecto a mencionar con relación a la cuenca Río Samborombón, es la incidencia de las actividades antrópicas en la misma, consideradas como de influencia directa sobre la calidad ambiental de los cuerpos de agua de la cuenca.

En ese sentido se detectaron alteraciones de calidad de agua en algunos sectores de la cuenca analizada determinadas por la presencia de determinados compuestos⁴ cuyos niveles de concentración superan los niveles guía considerados.

Si bien los valores son altos, se observa no obstante una mejora en los valores de DBO entre el año 2002 y 2007, con un descenso de prácticamente el 50 % de las concentraciones (de 40 a 20 mg/l). En ese sentido las mayores concentraciones se manifiestan en los puntos cercanos a las fuentes de vertido como son las zonas industriales y las plantas depuradoras.

Los efluentes cloacales tratados en la Planta Depuradora de la Ciudad de Brandsen son vertidos al Río Samborombón a través del río Samborombón Chico, brazo afluente del mismo que limita al oeste la planta urbana.

La calidad bacteriológica analizada en el sector de influencia de vertido de efluentes cloacales tratados en la Planta Depuradora de Brandsen no evidenció presencia de bacterias conformes fecales. En tanto que los parámetros de vertido de la Planta Cloacal de Brandsen cumplen con las normas vigentes, alcanzando 40 mg/l DBO, siendo el máximo admitido 50 mg/l. No obstante las concentraciones de este parámetro en el curso de agua superarían los límites determinados para actividades de recreación acuática.

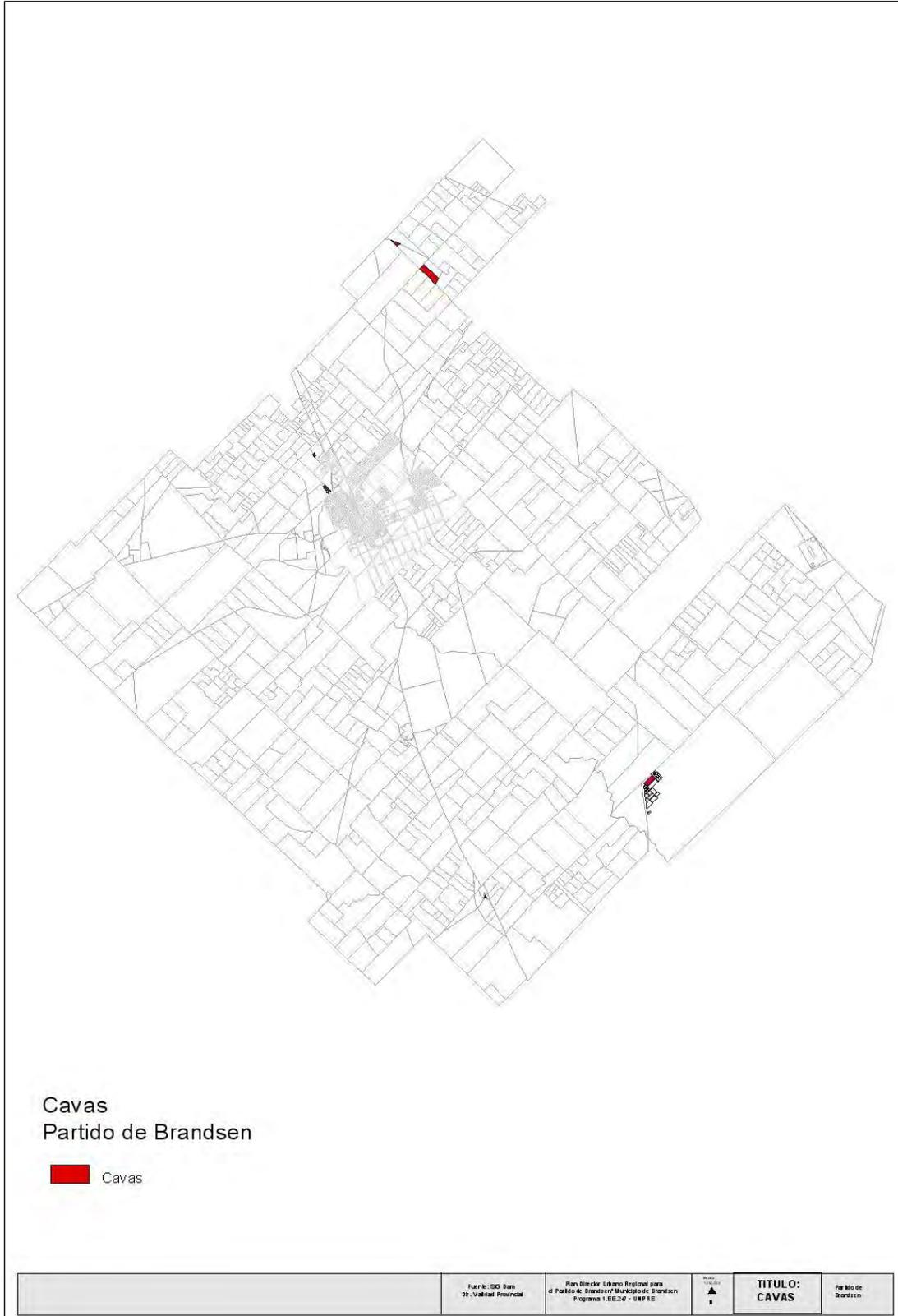
En síntesis las alteraciones de la calidad de agua de la cuenca no constituyen aún un factor de compromiso ambiental severo para el funcionamiento del ecosistema acuático en su conjunto.

Actividades extractivas y calidad ambiental

Las actividades extractivas en el Partido de Brandsen son originadas por un lado por las canteras de préstamo para la construcción y mantenimiento de rutas y caminos rurales, y por otro por la actividad ladrillera. En ese sentido no puede soslayarse la importante demanda sobre el recurso suelo resultante de la concreción de obra pública

⁴ / Los compuestos detectados resultaron ser principalmente materia orgánica biodegradable (DBO) y bioresistente (DQO), sustancias nitrogenadas y fosforadas (nutrientes) y el metal cromo, y en menor medida compuestos fenólicos e hidrocarburos, con valores levemente superiores a los límites guía. No obstante los Nitritos superan los valores aconsejados para la protección de Biotas acuáticas en el cruce con Ruta 29, Ruta 215 y Barrio Las Acacias. Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras. Estudio 1.EE.247 Unpre

Plano Cavas. Partido De Brandsen



Fuente: Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras. Estudio 1.EE.247 Unpre

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Caracterización demográfica y socioeconómica

El Partido de Brandsen cuenta con una población estimada de 25.014 habitantes, posee una densidad estimada de 22.1 hab/km² y representa el 0.16% de la población total de la Provincia de Buenos Aires.

Población censada en 1991 y 2001 y variación inter censal absoluta y relativa 1991-2001. Estimaciones al 2006.

Población		Variación absoluta	Variación relativa %	Población estimada 2006 *
1991	2001			
18.424	22.515	4.091	22,2	25.014

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

* Estimaciones elaboradas en función de la tasa de crecimiento anual

Densidad de Población

1991	2001	2006*
Densidad hab/km ²	Densidad hab/km ²	Densidad hab/km ²
16,3	19,9	22.1

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

* Estimaciones elaboradas en función de la tasa de crecimiento anual

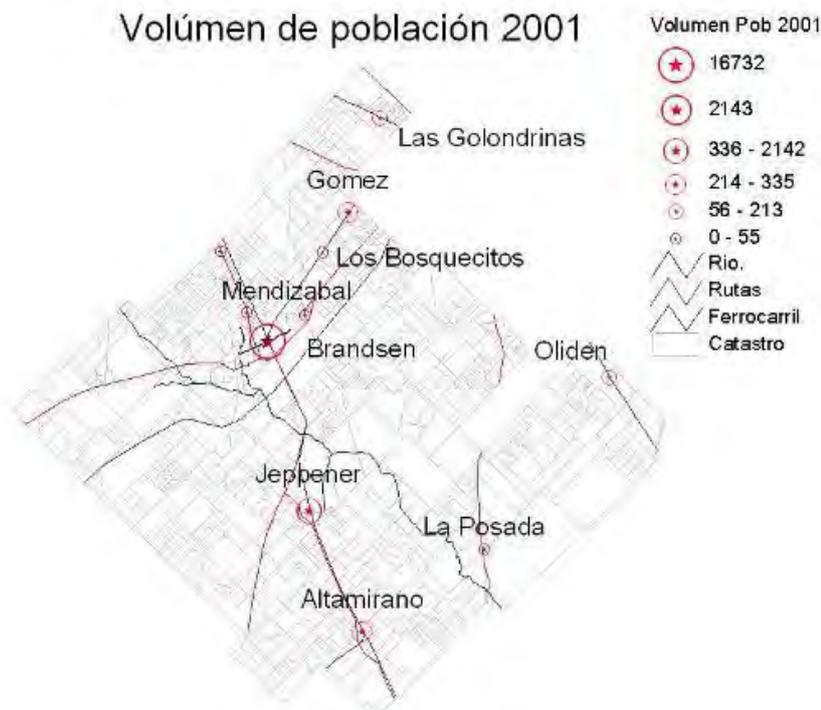
Según los datos provistos por los últimos dos censos nacionales, el Partido de Brandsen muestra una tendencia positiva en el crecimiento poblacional con una variación ínter censal relativa del 22.2%. La población se distribuye fundamentalmente en 9 localidades censales y en forma dispersa en el área rural.

Las localidades que integran el Partido son: Brandsen, Jeppener, Gómez, Altamirano, Barrio Las Golondrinas, Samborombón, Oliden, Barrio Parque Las Acacias y Barrio Los Bosquecitos. Esta distribución estructura un sistema de localidades de diferente rango, cuya evolución ha mostrado una tendencia creciente en el volumen poblacional. Sólo la localidad de Altamirano muestra una retracción de su población.

Es destacable que el último censo ha incorporado cuatro asentamientos poblacionales nuevos entre sus localidades censales: Barrio Las Golondrinas, Samborombón, Barrio Parque Las Acacias y Barrio Los Bosquecitos.

Según los datos provistos por los últimos dos censos nacionales, el Partido de Brandsen muestra una tendencia positiva en el crecimiento poblacional con una variación ínter censal relativa del 22.2%.

Volúmen de población 2001



Fuente: elaboración propia en base a datos de la UNLP. DAM. 2003 e INDEC. Censo Nacional de Población Hogares y viviendas. 2001

Volumen de población

Localidades censales	1991	2001
Coronel Brandsen (1)	12.957	16.732
Jeppener	1.691	2.142
Gómez	211	335
Altamirano	268	258
Barrio Las Golondrinas	.	213
Samborombón	(a)	198
Oliden	123	152
Barrio Parque Las Acacias	.	142
Barrio Los Bosquecitos	.	55

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2001(1) Incluye Barrio Las Plantaciones y posiblemente Mendizábal.

(a) El dato del Censo de 1991 no es comparable por incluir población rural dispersa.

Estos datos muestran una tendencia hacia la consolidación de antiguos centros poblacionales, a la ocupación de subdivisiones existentes o la localización de urbanizaciones cerradas.

La estructura de la población, es decir la distribución por sexo y grupo de edad de la población del Partido, representada en la pirámide, muestra que se está atravesando una etapa de transición demográfica, donde la población comienza a envejecer, es decir que ve aumentada la edad promedio de vida de sus habitantes. Asimismo, las bases de las pirámides que representa a los niños, comienzan a tener menores diferencias con los escalones superiores, lo cual indica que cada vez es mayor el número de personas en edad activa o pasiva definitiva.

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”

Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)

Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial

Noviembre de 2007

PIRAMIDE DE POBLACIÓN



FUENTE: Ministerio del Interior de la Nación. Asuntos Municipales.

La distribución por grupos de edad y sexo determina una pirámide con claros signos de haber entrado en una etapa de transición demográfica con mayor esperanza de vida y disminución de su natalidad. A su vez muestra una representación significativa de la población en edad activa, en particular el subgrupo de 40 a 50 años, en ambos sexos.

En síntesis demográficamente, Brandsen se caracteriza por el dinamismo positivo en el crecimiento de su población, no obstante su distribución al interior de su territorio. Por otro lado se verifica una tendencia hacia la concentración urbana en las localidades de Brandsen y Jeppener, a la densificación poblacional en Gómez y Oliden y a la dispersión en nuevos asentamientos poblacionales. En ese sentido en el Partido de Brandsen la población estrictamente urbana (83,83 %) sería la localizada en la Ciudad de Brandsen, con 16.732 habitantes y en Jeppener, centro urbano de 2.142 habitantes (INDEC 2001)

El análisis de las características socioeconómicas de la población del Partido permiten afirmar que no residen en el Partido hogares en situación de pobreza extrema y se destaca en este sentido, el carácter distintivo de las condiciones de vida de la mayoría de los hogares pobres respecto de las situaciones de pobreza extrema características de un porcentaje significativo de los hogares del Sur del Conurbano.

Respecto de la población con niveles de ingresos altos, existe un porcentaje de población nueva inmigrante, que han cambiado su lugar de residencia original provenientes principalmente desde el sur del conurbano, para localizarse las urbanizaciones privadas se desarrollaron en el Partido.

El rol del Partido en la región

Con relación a los diferentes planos de articulación regional del Partido se han identificado tres conjuntos de muy diversa entidad tales como Brandsen - Gran La Plata, Brandsen - Conurbano y Brandsen - Interior Provincial, que a su vez forman subsistemas interconectados de redes y centros generando una compleja trama regional con diversas jerarquías.

Brandsen y el Gran La Plata

El Gran La Plata desde su origen aporta al Municipio de Brandsen una importante oferta de bienes y servicios de alta diversidad propia de un centro urbano de primera magnitud, dentro de los cuales la oferta universitaria es uno de los aspectos más destacables. A esto deben agregarse las ventajas comparativas que ofrece en accesibilidad el Gran La Plata respecto del centro de atracción que representa el Área Metropolitana de Buenos Aires y la ciudad de Buenos Aires a 70 km de la ciudad cabecera del Partido, ya que son sólo 40 km que a través de la Ruta Provincial N° 215 separan al Municipio de Brandsen de la capital provincial.

Brandsen y el Conurbano Bonaerense

El Partido de Brandsen, que como se ha visto en algunas definiciones se considera parte la Región Metropolitana, establece vínculos con el AMBA a partir de la gravitación que ésta ejerce, pero en condiciones menos ventajosas respecto de las que ofrece el Gran La Plata en términos de accesibilidad tanto a bienes y servicios como de oferta laboral. No obstante el Partido ofrece a esta aglomeración en expansión sobre la nueva matriz de configuración territorial verificada en las últimas décadas, ventajas comparativas para absorber actividades productivas, comerciales o residenciales permanentes o temporarias, como así también ofertas recreativas o turísticas.

Brandsen y el interior provincial

Con respecto al resto de la Provincia, el Partido se encuentra en una situación privilegiada en el plano territorial, debido a su condición de proximidad con la ciudad de La Plata. No obstante, a pesar de la existencia de las rutas provinciales N° 29 y N° 215 no se detectan vinculaciones significativas que tengan condición de origen o destino en el Partido, aunque si pueden tener en un futuro efectos positivos con respecto al tránsito de paso.

Las actividades productivas, el nivel de prestación y cobertura de los servicios y los flujos de mercaderías y personas entre los aglomerados son los principales atributos de las relaciones que se establecen entre ellos, y en consecuencia reflejan del grado de autonomía de un territorio.

La caracterización de las actividades productivas que se desarrollan Brandsen constituyen uno de los indicadores que permiten identificar el rol del Partido en el espacio regional de los agregados identificados. En ese sentido se destaca la importancia de la actividad agrícola respecto de los conglomerados regionales urbanos Área Metropolitana de Buenos Aires y Gran La Plata, corroborando al carácter rural del Partido, asimilable a la mayor parte del interior provincial.

Por otro lado se destaca la predominancia de algunas ramas de actividad manufacturera con un peso relativo significativo aún respecto de esas mismas actividades en Área Metropolitana de Buenos Aires y Gran La Plata, tales como las de fabricación de productos de cuero y de vehículos automotores.

Con respecto a la prestación de servicios y dotación de equipamiento Brandsen tiene una buena cobertura de la demanda educativa local, con un establecimiento de educación inicial cada 1.938 habitantes, mientras que en el Gran La Plata hay uno cada 3.468 y la media provincial es de uno cada 3.074.

Respecto a la cobertura sanitaria existe una adecuada prestación en los servicios sanitarios básicos en la relación hab / cama con respecto al conurbano bonaerense, pero no con relación al interior provincial y ni con el Área Gran La Plata. Por el contrario los establecimientos de esta última región cubren la porción especializada de la demanda sanitaria del Partido Brandsen.

Los servicios financieros son en cantidad de locales escasos y muy por debajo de los localizados en el Gran La Plata. Por otro lado con respecto a los servicios, equipamiento y prestaciones vinculados con actividades comerciales especializadas, la gastronomía y la recreación, se verifica la escasa disponibilidad de los mismos en el Partido. Este déficit se origina en que la demanda local no constituye una masa crítica adecuada para sostenerlos, a lo que suma la diversidad de la oferta en la Ciudad de La Plata, teniendo en cuenta que en estas demandas el factor proximidad no es determinante.

Con relación a las modalidades de turismo de fin de semana, recreación y segundas residencias se advierte un incipiente desarrollo de emprendimientos ligados a este perfil, orientados a sectores de más alto poder adquisitivo en función de la excelente accesibilidad del Partido, que lo posiciona diferencialmente en el contexto regional analizado.

Respecto a los flujos de tránsito el análisis de los orígenes y destinos más significativos para los vehículos privados de pasajeros, excluidos los movimientos internos que superan el 50 % del total, es significativo el volumen de tránsito hacia y desde la ciudad de La Plata, con origen o destino en ciudad de Brandsen y Jeppener, siendo menor el intercambio con la Ciudad de Buenos Aires, no más de un 25 % de aquél.

En ese sentido respecto del motivo de los viajes originados en Brandsen con destino a La Plata el preponderante es “trabajo diario” y “trámites”, con un 42% de participación en el total. Esta situación se verifica, aunque con menor participación, en los viajes con origen en la localidad de Jeppener, la segunda localidad en importancia del Partido.

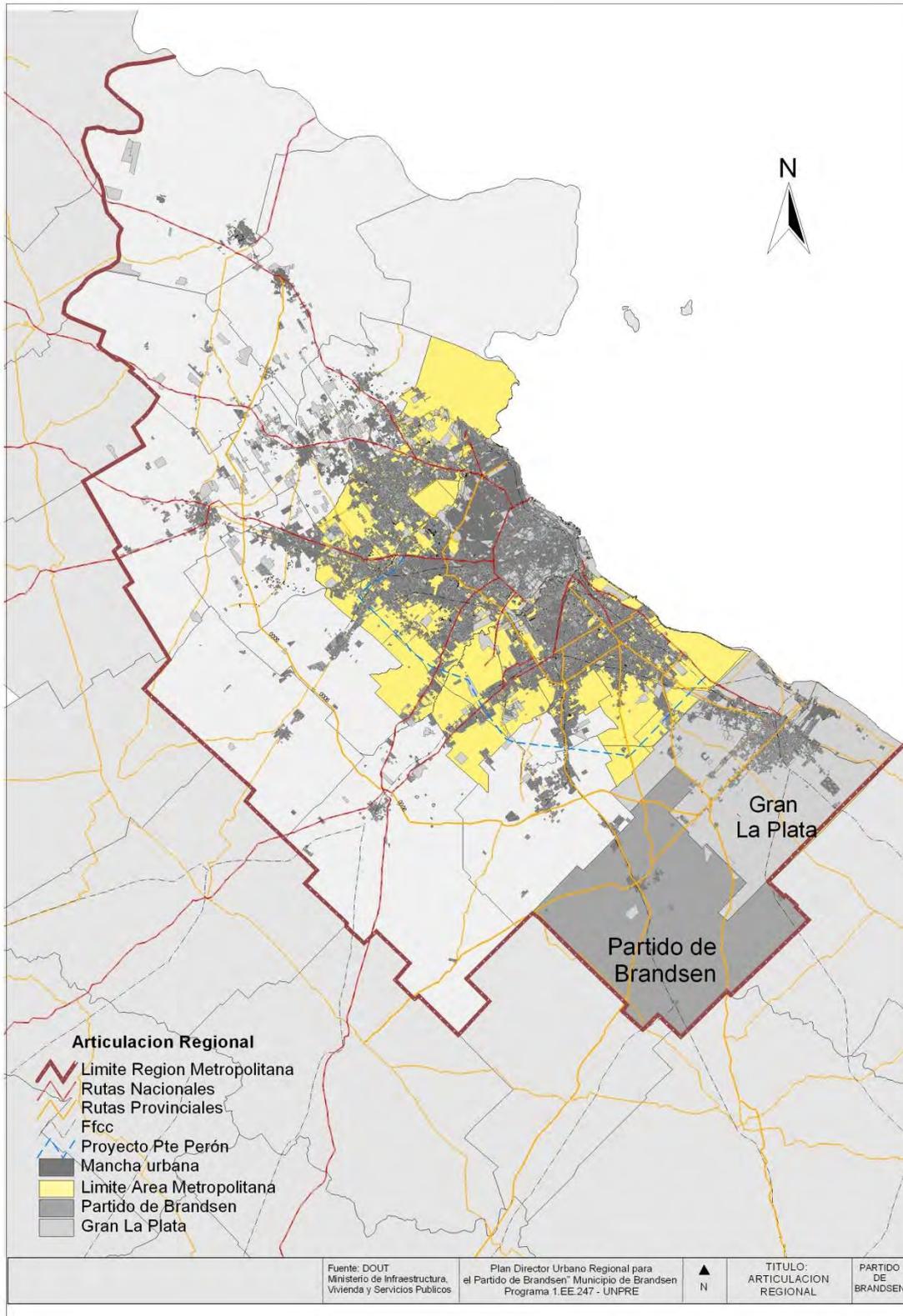
En síntesis el Partido de Brandsen conforma un espacio de características asimilables a los municipios del interior de la Provincia de Buenos Aires, con una base económica tradicionalmente ligada a la actividad primaria y escasa población concentrada en pocas localidades.

Su condición diferencial respecto del interior provincial es la proximidad respecto de agrupamientos poblacionales importantes del país, el Área Metropolitana de Buenos Aires y la Región del Gran La Plata. Por la presencia en su territorio de vías de

comunicación terrestre que enlazan estos polos metropolitanos con el Sur de la Provincia, se conforma en territorio articulador de los flujos de personas y mercaderías con origen o destino en estos conglomerados.

Esta condición lo ha dotado de ventajas locacionales en términos de accesibilidad hacia los centros de distribución y consumo, sobre todo hacia los puntos de embarque para la exportación, a pesar de la escasa diversificación de la oferta de servicios, equipamiento y mano de obra calificada.

Plano Articulación Regional



Fuente: Análisis de la inserción regional y rol del municipio. Estudio 1.EE.247 Unpre

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Vinculaciones regionales

El Municipio de Brandsen posee una alta conectividad. En particular su ciudad cabecera está intersectada por tres rutas provinciales: la N° 210 que la conecta con el sector sur del Gran Buenos Aires, la N° 215, que vinculando La Plata con San Miguel del Monte, cruza el tramo final de la ruta provincial N° 210, y es la principal conexión de la localidad con la Ciudad de la Plata y su región, el Gran La Plata. Por último la ruta N° 29 que nace en Brandsen, vincula el territorio con el sur de la provincia de Buenos Aires, hasta Ayacucho y Balcarce.

Asimismo desde estas rutas el territorio se conecta con otras vías de importancia regional tales como la Autovía 2, que lo vincula con Mar del Plata y la costa Atlántica, y la Autopista La Plata - Buenos Aires, que funciona al mismo tiempo como acceso hacia la zona Norte del Gran Buenos Aires a través de la Autopista A. Illia. Otra ruta a destacar es la N° 6 que une La Plata con la ciudad de Campana, ya que al circunvalar a la ciudad de Buenos Aires genera una vinculación anular del sur con el norte de la región, permitiendo el acceso a los puertos de embarque de la zona Norte en Provincia de Buenos Aires y a los Santa Fe, y conecta el territorio con el resto de la red vial nacional.

El Partido de Brandsen se localiza así en la encrucijada sur del borde metropolitano del Amba y el interior de la provincia en tanto que su red vial principal la conecta con dichos ámbitos. En ese sentido la localización del Partido en el borde metropolitano, lejos de significar una situación de marginalidad, constituye en sí misma una posición estratégica de vinculación en tres direcciones fundamentales: la capital nacional, la capital provincial y el interior de la provincia.

Proyectos de reestructuración de la red vial regional

La relocalización de la traza de la ruta 215

La localidad de Brandsen conformada en sus orígenes sobre la traza ferroviaria y la Estación Ferrari, fue desarrollándose en el espacio comprendido entre las Rutas 215 y 210. La intersección de la mencionada traza ferroviaria con la ruta 215 es el origen de la ruta 29. El proceso de urbanización determinó que las mencionadas rutas en la actualidad atravesen el casco urbano, generando situaciones conflictivas, dada la incidencia del tránsito pasante, en particular del transporte automotor de cargas.

En la intersección de la ruta 215 con la traza ferroviaria, que es como se mencionó el origen de la ruta 29, se localiza uno de los dos pasos a nivel del casco urbano. En ese sentido en este único punto confluyen los movimientos vehiculares locales que conectan el centro con las áreas de expansión urbana y el tránsito pasante vehicular y de cargas de ambas rutas.

Dada la importancia del flujo de camiones en el tramo de la ruta 215 que atraviesa el casco urbano, aproximadamente circulan por la misma de 1800 camiones /día en ambos sentidos, en la década del '80 la Dirección Provincial de Vialidad realizó el proyecto de modificar la traza de la ruta 215.

En ese sentido el proyecto de reestructuración vial comenzó a ser ejecutado, con realización de las expropiaciones correspondientes y la posterior liberación de la traza.

La crisis económica de 1989 determinó la paralización de las obras y la posterior rescisión contractual. No obstante, en la actualidad el proyecto se encuentra nuevamente en la agenda del organismo, a nivel de proyecto ejecutivo, sobre la traza propuesta originalmente.

En ese sentido traza proyectada se desvía a la altura del Barrio Los Bosquecitos hacia el norte de la actual, intersectando la ruta 53, desde donde con dirección NE-SO y por fuera del casco urbano, retoma la traza actual hacia San Miguel del Monte. La concreción de este proyecto permitirá eliminar el tránsito pasante, y en particular el de cargas, de la Ciudad de Brandsen.

Este proyecto se complementa con el de la duplicación de los carriles de la ruta 215 entre la ruta 6 y la traza ferroviaria que atraviesa en sentido norte – sur la Ciudad de Brandsen. El proyecto está siendo desarrollado por la Dirección Provincial de Vialidad pero será ejecutado por el Organo de Concesiones Viales en jurisdicción nacional. Esta intervención tiene por objeto ensanchar la ruta 215 continuando la actual ruta 215 en el Partido de La Plata que desde 1995, cuenta con dos carriles por sentido entre la ruta 6 y la Ciudad de La Plata.

Este proyecto mejorará la circulación de los flujos con origen y/o destino en la Ciudad de Brandsen y en la de La Plata del resto de los flujos pasantes, optimizando la conectividad entre ambos partidos.

La ruta provincial 29

Esta ruta con cabecera en el casco urbano de Brandsen y que no forma parte de la red vial que estructura la Región Metropolitana, es la que une al municipio con el sur de la Provincia de Buenos Aires, comunicándolo directamente con las ciudades de Ranchos, General Belgrano, Ayacucho y Balcarce.

Su origen se localiza en el nodo urbano de mayor criticidad en lo que se refiere circulación vehicular, ya que intersecta con la ruta 215 en coincidencia con el cruce de la traza ferroviaria en el único paso a nivel ferroviario pavimentado de la Ciudad de Brandsen. Esta situación determinó que la Dirección Provincial de Vialidad iniciara los estudios para definir una traza alternativa a la existente para eliminar el tránsito pasante por el casco urbano.

Se han identificado dos tramos⁵ que se consideran complementarios y que en conjunto conforman un by – pass que vincula la actual ruta 29 por fuera del casco urbano hacia el sur y la conecta en los puntos donde se prevé el desvío de la nueva traza de la ruta 215 mencionados. Este proyecto puede implementarse en dos etapas, priorizándose el tramo en el cuadrante sudoeste, cuya concreción canalizaría los flujos pasantes desde y hacia las localidades de Jeppener, La Plata y Monte en tanto esta “variante 2”, se vincula directamente con la traza relocalizada de la ruta 215, evitando el casco urbano de Brandsen, aunque con un mayor recorrido. Esta situación determinaría que en una segunda etapa y previendo una posible expansión urbana en el sector este, sea necesario materializar la traza correspondiente al cuadrante sudeste, es decir la denominada “variante 1” con lo que se completaría el by – pass de la ruta 29 al sur de la Ciudad de Brandsen.

⁵ / Las denominadas “Variante 1” y “Variante 2”.

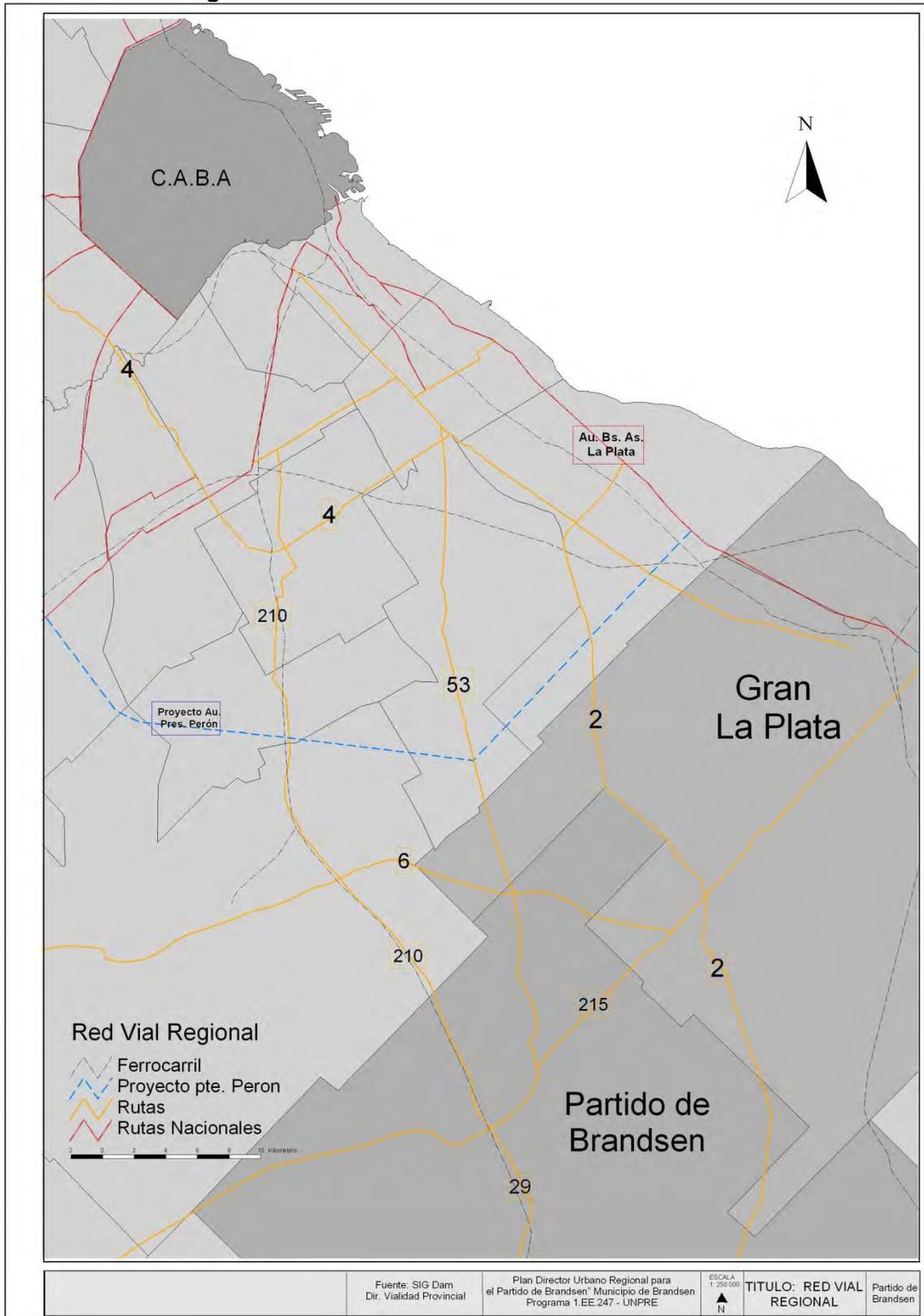
La Ruta 6

La ruta 6, que actualmente cuenta con un carril por sentido, será reconvertida como autopista sobre la traza actual. En ese sentido conformará el cuarto anillo de circunvalación de la región metropolitana por fuera de los límites actuales de la aglomeración intersectando la estructura radial metropolitana y el sistema ferroviario. La concreción de esta iniciativa implica la conectividad del Partido con toda la región, ya que la misma vincula el puerto de La Plata con el de Zarate - Campana y con toda la red vial nacional

Su significación funcional es relevante en cuanto a la logística de cargas ya que permitirá el desplazamiento norte - sur de las mismas y su articulación con el sistema ferroviario potencia a esta traza vial como el ámbito más adecuado para la transferencia y ruptura de cargas entre los diversos modos de transporte con origen o destino en la región metropolitana.

Con relación al Partido de Brandsen, aunque su desarrollo en el territorio no es significativo, constituye una oportunidad para el desarrollo de zonas especializadas en logística y otras actividades productivas relacionadas.

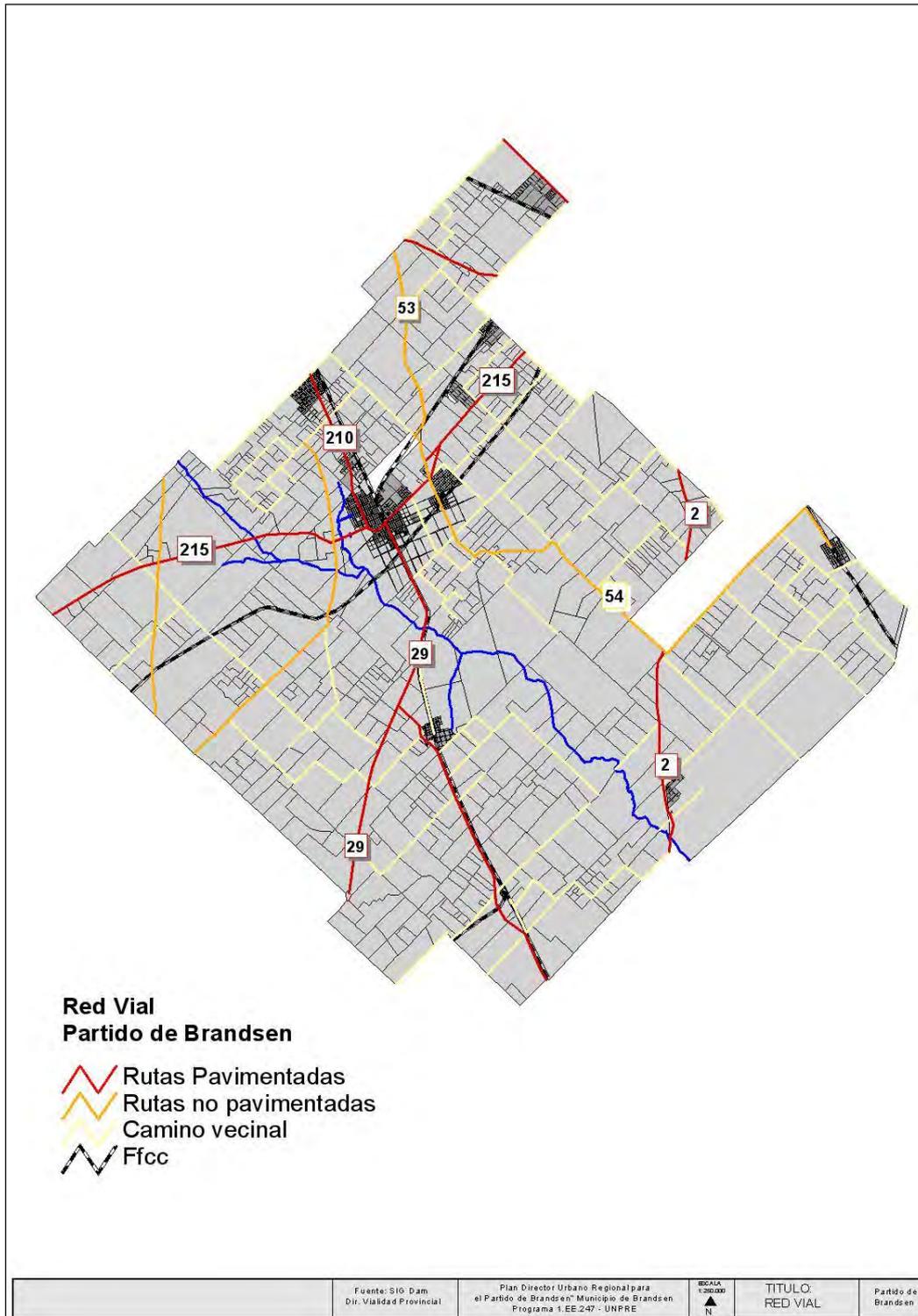
Plano Red Vial Regional



Fuente: Estudio de las trazas alternativas a las rutas que atraviesan el casco urbano de Brandsen y definición de directrices para la recuperación de las áreas a ser incorporadas al uso urbano. Estudio 1.EE.247 Unpre

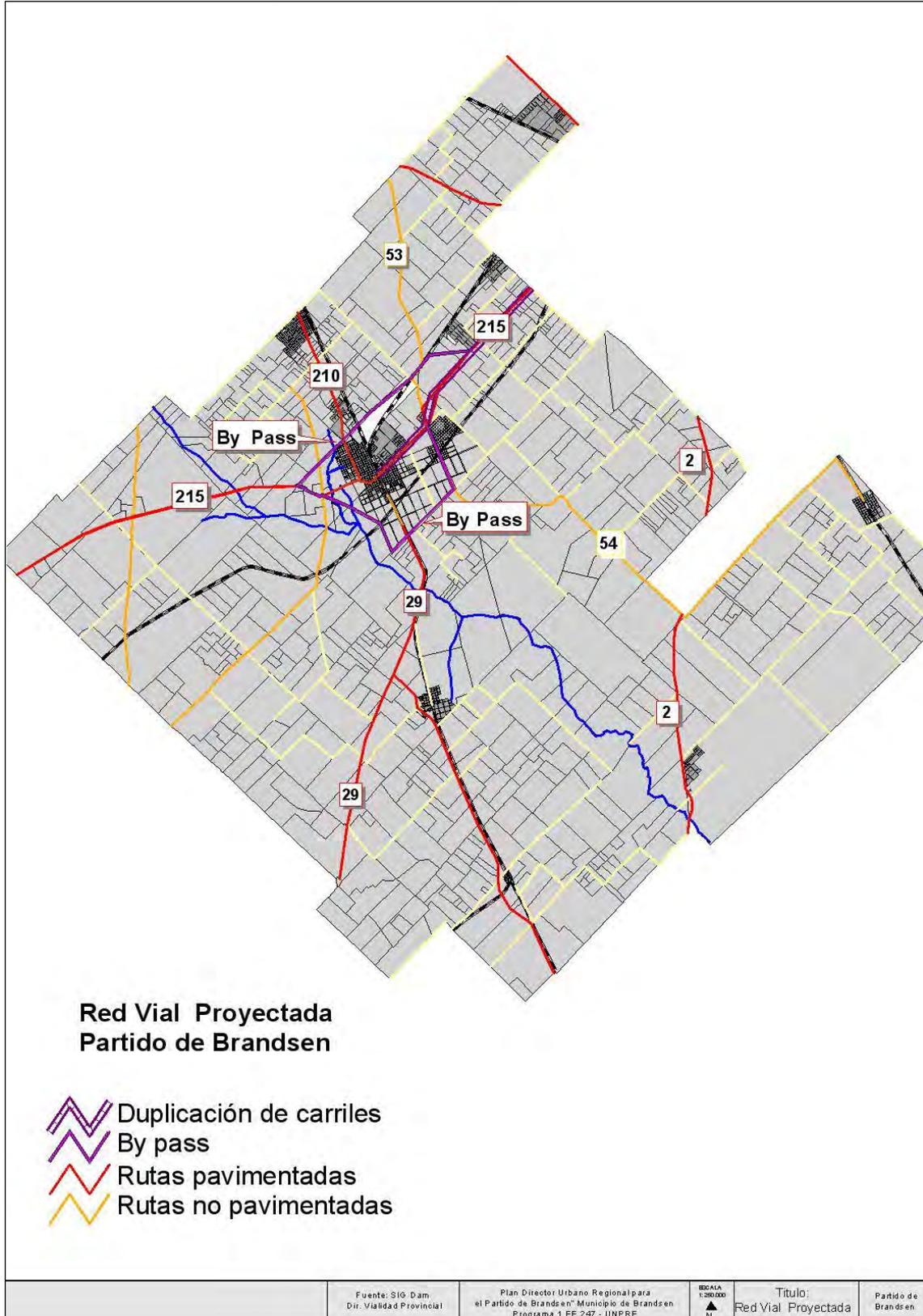
“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
 Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
 Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
 Noviembre de 2007

Planos Red Vial del Partido



Fuente: Estudio de las trazas alternativas a las rutas que atraviesan el casco urbano de Brandsen y definición de directrices para la recuperación de las áreas a ser incorporadas al uso urbano. Estudio 1.EE.247 Unpre

Plano de la Red Vial Projectada



Fuente: Estudio de las trazas alternativas a las rutas que atraviesan el casco urbano de Brandsen y definición de directrices para la recuperación de las áreas a ser incorporadas al uso urbano. Estudio 1.EE.247 Unpre

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
 Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
 Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
 Noviembre de 2007

Sistema de transporte público

Transporte Ferroviario

El Municipio de Brandsen estaba servido por la ex Línea Roca para servicios de corta y larga distancia para pasajeros y carga, que al mismo tiempo lo comunicaba con las ciudades de Buenos Aires y La Plata. En la actualidad la ex Línea Roca para los servicios de corta distancia está a cargo del concesionario Transportes Metropolitanos Gral. Roca S.A. (TMR). Esta unidad operativa consta de dos subsistemas operativamente independientes: el eléctrico “Constitución – A. Korn y Constitución - Ezeiza” y el diesel “vía la Plata y Circuito”. Actualmente los servicios ferroviarios de esta línea, no abastecen al Municipio de Brandsen. La única manera de acceder al servicio ferroviario con destino Buenos Aires es alcanzar la estación de Alejandro Korn en el Partido de San Vicente siendo escasos los servicios que llegan desde Constitución a Alejandro Korn. Por último el servicio que antiguamente unía Brandsen con La Plata se encuentra en la actualidad desactivado.

Los servicios de larga distancia para pasajeros que en la actualidad opera Ferrobaires son los que desde Plaza Constitución tienen destino Pinamar, Mar del Plata, Miramar, Tandil, Bahía Blanca, Carmen de Patagones vía Lamadrid, Bahía Blanca vía Pringles y Bolívar / Daireuax.

El servicio que une Constitución con Mar del Plata para diariamente en Brandsen por la mañana y a la noche, en el viaje de regreso. El viaje dura alrededor de una hora entre Plaza Constitución y Brandsen.

La oferta de transporte ferroviario en el Municipio de Brandsen es prácticamente inexistente, ya que éste es de un solo servicio diario por sentido, que lo une por un lado con la Ciudad de Buenos Aires y por el otro con Mar del Plata, lo que no redundaría en un medio de vinculación significativo.

Transporte Público Automotor

En el cuadro que se presenta a continuación se resumen las líneas de las distintas jurisdicciones que sirven al Municipio de Brandsen:

JURISDICCIÓN	LÍNEA
Nacional	51(San Vicente)
Provincial	388 (desdoblada en ramales), Rápido Argentino
Municipal	500 (desdoblada en ramales)

La línea nacional 51, que une Constitución con Brandsen utiliza la red vial de vinculación regional, conectando centros de producción de viajes, centros de trasbordo y estaciones de ferrocarril por lo que es la principal vinculación con el conurbano bonaerense en su eje de expansión sudeste. Presta un servicio regular con frecuencias de veinte minutos por sentido y un servicio diferencial cada tres horas entre Constitución y General Belgrano, con parada en Brandsen.

La Línea 388, es provincial y comunica el Municipio de Brandsen con La Plata y Alejandro Korn, con 22 servicios diarios por sentido y también presta 22 servicios diarios entre La Plata y Jeppener, pasando por Brandsen.

Los servicios municipales son prestados por una única línea, la N° 500, que se desdobra en varios ramales y que es la única que abastece con frecuencias muy escasas, la demanda local entre la ciudad cabecera y las localidades del Partido. La cobertura territorial de los recorridos es limitada por la escasez de pavimento de la red vial local. Asimismo la oferta de servicios es restringida porque la demanda local no justifica, en términos de rentabilidad empresarial, un mayor número de servicios. Se destaca que estas dos líneas, la 388 y la 500, son operadas por la misma empresa

Los servicios de media distancia son prestados por la empresa Rápido Argentino, que cubre el trayecto Brandsen, La Plata, Ranchos y General Belgrano, con catorce servicios diarios por sentido entre la Plata y Brandsen. Esto equivale a menos de un servicio por hora en promedio, y en los mismos horarios que los de la línea 388.

La empresa La Estrella presta cuatro servicios diarios por sentido entre La Plata y Brandsen, en coincidencia con los horarios del Rápido Argentino.

A pesar de las relaciones funcionales y de proximidad que el Partido mantiene con la ciudad de La Plata, el servicio de autotransporte público no se condice con la importancia de estos vínculos, en tanto que la oferta de servicios apenas alcanza a un servicio por hora por sentido. De allí que aunque hay varias empresas prestatarias del servicio, éstas concentran los servicios en las mismas franjas horarias, sin aumentar las frecuencias.

En consecuencia, la oferta de servicios entre Buenos Aires y Brandsen es significativamente mayor que entre Brandsen y La Plata, lo que da cuenta de la rentabilidad del servicio de transporte automotor en función de la demanda de viajes en el corredor sudeste de expansión metropolitana.

Por último los servicios de pasajeros de larga distancia son prestados por las empresas Río Paraná y La Estrella que vinculan al Partido con ciudades de la provincia de Buenos Aires, tales como Bahía Blanca, Lamadrid, Olavarría y Tandil y algunos de estos servicios tienen origen en la ciudad de Brandsen.

La situación del sistema de transporte público en el Partido de Brandsen refleja las nuevas modalidades de movilidad metropolitana. En ese sentido se destaca la desafectación total del transporte ferroviario de pasajeros que vinculaba al territorio con La Plata, mientras que el servicio a la Ciudad de Buenos Aires es marginal. En ese sentido en el sistema de transporte público, el modo automotor atiende en la actualidad casi la totalidad de las necesidades de movilidad de la población del Partido.

Base económica y perfil productivo

De acuerdo a los últimos datos publicados con relación al producto bruto geográfico del Partido se observa que la base económica predominante es el sector servicios con el 18,97% de participación en el mismo. La siguen la industria manufacturera que aporta el 17,9% del valor agregado a la producción, el comercio con 15,4% y la actividad agropecuaria, fundamentalmente ganadería, con 10,9%. Observando la participación de Brandsen en la provincia de Buenos Aires, el partido aporta el 0,1% del PBG provincial, y el 0.3% en el conjunto de los partidos del interior

Para el mismo año analizado, en el sector de la industria manufacturera la destinada a la fabricación de Maquinaria, equipo, vehículos automotores, etc. aportó el 86% del valor agregado. En la actualidad, de acuerdo a entrevistas realizadas, el peso industrial en la economía continúa siendo significativo y es considerado el sector más dinámico de la economía del partido.

En el año 2003 la Universidad Nacional de La Plata realizó un relevamiento de las industrias del partido en el que contabilizó 82 establecimientos industriales que generaban un total de 1066 puestos de trabajo

INDUSTRIAS	ESTABLECIMIENTOS	PERSONAL OCUPADO
total ciudad	66	245
total entorno	7	30
total localidades	9	791
total encuesta	82	1066

Fuente: DAM. UNLP. 2003

En cuanto a la cantidad de establecimientos se destaca la presencia de la rama alimenticia. Con respecto a la cantidad de puestos de trabajo generados es notable el peso de la fábrica de automóviles en Jeppener (20.8% del empleo industrial) y la de cueros en la ruta 29, totalizando ambas el 49.5% del empleo industrial.

En cuanto a la actividad agropecuaria predomina la ganadería de bovinos y equinos. De acuerdo a datos del Censo Nacional Agropecuario, de 316 EAPs que posee el partido, 310 (casi el 100%) poseen cabezas de ganado bovino y 287 poseen cabezas de ganado equino. En cuanto al ganado bovino se encuentran presentes las actividades de cría, invernada y tambo, y con relación al ganado equino, las orientaciones productivas desarrolladas son: equinos para trabajo, equitación, haras, carrera y polo.

Perfil productivo

El perfil productivo del Partido de Brandsen muestra dos espacios bien definidos: a) el de la producción industrial y b) el de la producción agropecuaria y un escaso desarrollo del sector de los servicios, tanto los que abastecen a la producción como aquellos orientados al consumo personal.

El sector industrial tiene dos atributos diferenciales, por un lado la diversidad de ramas que concentra dicho sector y por otro, un nivel importante de concentración del empleo industrial en pocas firmas.

Respecto del sector agropecuario se observa una expansión conforme el actual contexto favorable de la actividad agropecuaria a escala nacional, sustentada en parte por el tipo de cambio que beneficia al sector exportador.

Se advierte también una nueva fase del desarrollo de la actividad turística local, si bien incipiente y concentrada en pocos emprendimientos, que combinan residencia con entorno agreste y actividades educativas - recreativas.

No obstante en la estructura productiva del Partido la rama con mayor presencia de locales y con una brecha significativa respecto de las otras, es la que agrupa a las actividades de comercio al por mayor y menor, le sigue en importancia la rama "servicios comunitarios" y por último las ramas de servicios y de la industria manufacturera.

Con relación a la población ocupada se observa que las principales fuentes de empleo son la rama "enseñanza", "industria manufacturera" y "comercio al por mayor y menor" respectivamente. La primera participa con el 22,3% del total de la ocupación en el Partido, la segunda lo hace con el 21,4 y la tercera con el 19,7 lo que evidencia una fuerte concentración del empleo en tanto más del 60% de los ocupados se distribuyen en sólo tres ramas de actividad.

En particular con relación al empleo industrial se observa un nivel importante de concentración de los puestos de trabajo industriales en las firmas más grandes, entre ellas se destaca la automotriz Peugeot que emplea a más de 900 personas y la curtiembre Toreda con un poco menos de 600 personas.

El resto son PyMES y las actividades que desarrollan, tales como fabricación de alimentos para perros, productores de miel, y forjadoras provenientes del 1º cordón industrial del conurbano y relocalizadas en Brandsen además de concentrar un porcentaje importante de la mano de obra local, expresan la potencialidad de diversificación de la base productiva industrial del Partido

La principal fuente de empleo del Partido es el sector público en el cual la administración convoca un porcentaje significativo de los ocupados en puestos de trabajo en la administración municipal, trabajadores de la educación pública, docentes y administrativos.

Respecto del empleo en el sector privado, éste tiene lugar en las firmas más importantes, por su contribución al producto con sede en el Partido, en la rama fabricación de automotores y en la rama: fabricación de productos de cuero.

En el sector de los servicios, los servicios de transporte y logística de servicio a otras firmas productoras presentan mayor dinamismo, si bien el empleo en el sector servicios, aún en los servicios personales, es el menos representativo en términos de empleo.

Con relación a los patrones de estructuración territorial de las actividades productivas se destaca la radicación de la actividad industrial en la localidad de Jeppener y sobre la Ruta 29. Sobre este corredor se localiza el "área industrial planificada" que constituye el enclave productivo más importante para la actividad industrial del Partido, ya que el mayor porcentaje de firmas significativas por su contribución al producto bruto geográfico de Brandsen, se concentran allí.

La localidad de Jeppener, también sobre la Ruta 29, se consolida como centro de la industria manufacturera, ya que en la misma se localiza una de las principales plantas automotrices que producen no sólo en la Provincia de Buenos Aires sino en la Argentina. Por otro lado se verifica la localización de una zona industrial en el Barrio de Las Golondrinas, al noreste de la planta urbana de la Ciudad de Brandsen en cercanías de la Ruta 2, donde se ubica un importante número de firmas, tanto de industria como de servicios a la producción que operan en el Partido.

Respecto de la actividad inmobiliaria para uso residencial, se observan nuevas tendencias en particular en lo que hace al desarrollo de las urbanizaciones cerradas, el caso más concreto es en la zona de La Dolly al este del casco urbano y el emprendimiento Malvinas cercano a la planta urbana la ciudad, y otros localizados con relación a la ruta 2.

El resto de las actividades económicas propias de la economía urbana, principalmente las relativas a la comercialización de bienes y servicios, tienen el mismo patrón locacional de concentración en las áreas urbanas.

Con respecto a la actividad agropecuaria se verifica un incremento en la producción de maíz y en la cantidad total de cabezas, en particular de ganado vacuno. Sin embargo, el incremento de la producción agropecuaria no necesariamente tiene un efecto importante respecto de la contribución al empleo que hace al Partido, y la retribución monetaria por el pago de tasas se infiere como menos relevante que la que realizan los sectores antes mencionados. Entre ellas se destacan: la tasa vial, en concepto de conservación, reparación y mejorado de la red vial municipal valuada en 9,25 \$/ha/año

Por último como ya se señaló, los servicios educativos son una fuente importante de empleo en el Partido y encabezan el ranking de las ramas con mayor participación del empleo total.

En síntesis la definición el perfil productivo del Partido para la localización de nuevas actividades presenta potencialidades determinadas por la diversidad de su base productiva, las ventajas locacionales que ofrece la red de vinculaciones regionales y su condición de territorio de borde metropolitano. Asimismo la preponderancia de la rama enseñanza en el sector servicios en una alternativa a ponderar en términos de especialización regional.

Tendencias de ocupación y usos del suelo.

Sistema de Centros

El proceso de urbanización estuvo en un 1º momento directamente vinculado a la expansión del ferrocarril, la cual determinó la conformación del sistema de centros del partido. En ese sentido la extensión de las vías férreas del ferrocarril Sur dio origen a la Ciudad de Brandsen, entonces Ferrari. Asimismo sobre la red ferroviaria se localizan además de la ciudad cabecera, las localidades de Jeppener, Altamirano y Oliden. La desactivación del ferrocarril contribuyó al proceso de despoblamiento de las localidades de Oliden y Altamirano, que poseía talleres ferroviarios y era el punto de articulación de los ramales del ferrocarril sur hacia el oeste de la provincia.

La localización de actividades económicas en el Partido estuvo vinculada desde su origen a las actividades agropecuarias y en la actualidad la superficie del Partido se encuentra destinada principalmente al este uso. De acuerdo a datos suministrados por el municipio⁶, Brandsen tiene una superficie de 112.602 hectáreas de las cuales un 90% están dedicadas a la producción ganadera para carne y tambo.

La agricultura se distribuye especialmente en la mitad oeste y sur del Partido. Esta actividad se encuentra fundamentalmente orientada a la cosecha de granos gruesos, maíz, girasol y sorgo y en menor medida a la de granos finos, trigo. Existen invernáculos y zonas forestadas distribuidas en forma dispersa.

Desde la década del '60 se empieza a desarrollar la actividad metalmecánica en la localidad de Jeppener, lo que determinó la localización de actividades de fabricación de autopartes y actividades de transporte relacionadas.

La incidencia de las rutas en la estructuración de territorio se corresponde con la segunda etapa en la estructuración territorial, en términos de ocupación y usos del suelo.

En ese sentido se destaca la ruta 29 paralela a las vías del Ferrocarril Roca que vincula los centros de 1º, 2º y 3º jerarquía, la ciudad cabecera, Jeppener y Altamirano respectivamente.

Por otro lado la ruta 2 relaciona Gómez y Samborombón, que son centros de 3º jerarquía en el sistema de centros, los cuales presentan un mayor dinamismo, impulsado por las características de este eje vial, en términos de accesibilidad metropolitana.

La localidad de Oliden es la más desvinculada del sistema local ya que su vinculación desde el resto de las localidades del partido es por un camino sin pavimento, siendo la alternativa recorrer 30km desde la ciudad cabecera por las rutas 215 hasta Etcheverry y desde allí por ruta 2 a Oliden.

En general estas localidades presentan un muy bajo grado de consolidación urbana y se caracterizan por el crecimiento disperso y fuerte presencia de lotes vacantes. En todas de ellas los predios ferroviarios colindantes a las estaciones están subutilizados o directamente desactivados, pero al mismo tiempo albergan valores patrimoniales en términos de arquitectura ferroviaria y espacios libre en áreas centrales de los cascos urbanos.

Una cuarta categoría de asentamientos son los registrados por el último censo de población con relación a los Barrios de Las Acacias, las Golondrinas y los Bosquecitos, que se desarrollan sobre subdivisiones existentes.

En ese sentido las Acacias es una subdivisión de larga data que recién en la última década se empieza a ocupar con relación a su localización sobre la ruta 210, es decir en el eje de expansión sudeste metropolitano más allá de la tercera corona y tiene

⁶ Términos de referencia del Estudio 1. EE.247. Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen. Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.

características de subdivisión urbana con parcelas con frente menor de 10 m, según los criterios normativos previos a la vigencia de la ley 8912.

En tanto la incipiente consolidación de Las Golondrinas se relaciona con la incidencia de la ruta 2 en el territorio. Por último Los Bosquecitos es una urbanización localizada sobre la ruta 215 en el trayecto en la ciudad de Brandsen y el Partido de La Plata y su consolidación confirma la relevancia de la ruta 215 como eje de estructuración territorial del Partido.

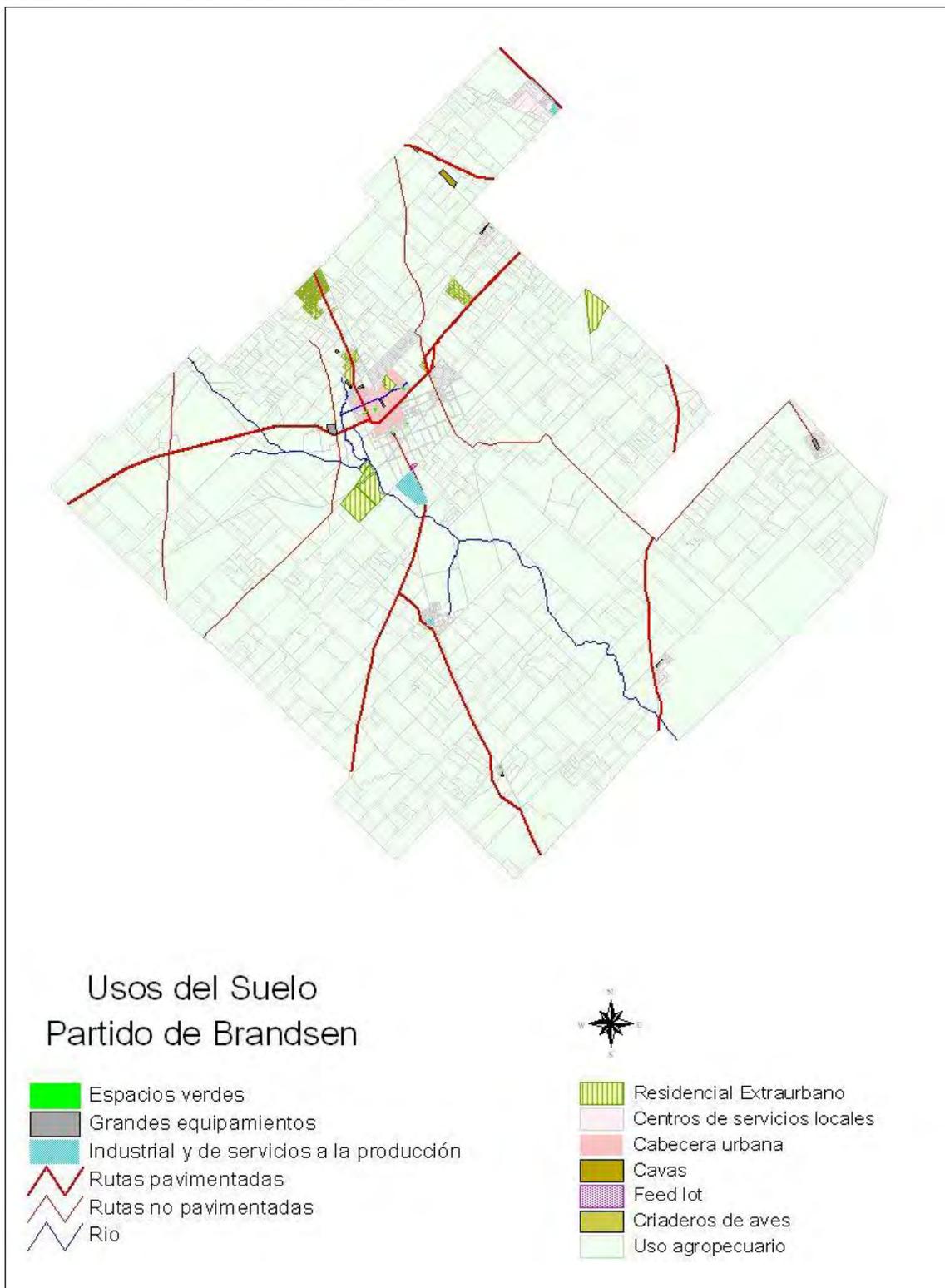
Un primer nivel de análisis permite afirmar que los corredores viales pavimentados de 1º categoría, en términos de vinculaciones regionales, son los que determinan que los centros de servicio rural vinculados a las mismas mantengan y desarrollen su jerarquía urbana, como en el caso las localidades de Gómez, Las Golondrinas y Samborombón, vinculadas a la ruta 2 y Jeppener sobre la ruta 29. En tanto que los vinculados al sistema ferroviario, Oliden y Altamirano, presentan características de estancamiento en su desarrollo.

No obstante ello las rutas provinciales no pavimentadas son una alternativa de comunicación local importante para estos centros rurales y funcionan como vinculaciones alternativas del Partido con el conjunto de la región sudeste⁷, tal como es el caso de la ruta 53 - 54 (camino secundario 013-01)⁸ que vincula la ciudad de Brandsen con Oliden.

⁷ / Los Partidos de Florencio Varela, Quilmes y Brandsen

⁸ / Clasificación provista por la Dirección Provincial de Vialidad.

Plano de Usos del Suelo del Partido



Fuente: Estudio 1. EE.247. Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen. Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.

Niveles de cobertura de las redes de servicios de infraestructura

Provisión de energía eléctrica

A igual que en la generalidad del país y la región metropolitana, la cobertura de servicios eléctricos es prácticamente total con el 94,1 % de las viviendas del Partido. El alumbrado público alcanza tanto a zonas urbanas y como pequeñas localidades con un 79,4 % de las viviendas servidas para el total del Partido.

El servicio de energía eléctrica se brinda a través de EDELAP y tres Cooperativas de Servicios. En Jeppener los servicios públicos de la comunidad son distribuidos por la Cooperativa de Electricidad y Servicios Anexos de Jeppener quien presta los servicios en forma cooperativa, desde 1967. Respecto al servicio eléctrico este tiende a 850 usuarios residenciales incluyendo en esta cantidad 80 rurales. La Cooperativa de Electricidad y servicios anexos de Altamirano Ltda brinda los servicios a esa Localidad, contando con 192 medidores eléctricos. Por último, en el ámbito rural, los servicios son prestados por la Cooperativa de Electrificación Rural. La ciudad de Brandsen cuenta con 5.500 medidores eléctricos y el servicio es prestado por Edelap.

Provisión de gas natural

La cobertura de Gas si bien es del 49 % para el total de viviendas del Partido, ascendería al 75 % si se consideran sólo las viviendas urbanas, significando una cobertura muy aceptable.

El gas es suministrado por la empresa Camuzzi Gas Pampeana y también por la Cooperativa de Electricidad y otros servicios anexos de Jeppener. Esta Cooperativa distribuye gas desde 1993 en esta localidad y en el parque industrial sobre la ruta 29. La distribución se realiza desde un gasoducto que construyó la propia Cooperativa con el aporte de capital de los habitantes de Jeppener y un importante apoyo financiero de la industria que allí se radica.

Esta Cooperativa también presta servicios de Telefonía desde 1987 a la localidad, el ejido rural y a Altamirano. Aproximadamente son 500 los socios y usuarios que se vinculan por vía telefónica e Internet en esta localidad.

Servicios de Agua y Desagües Cloacales

El Partido cuenta con el 53 % de sus viviendas con Servicio de Agua por Red Pública y sólo el 38 % cuenta con Red de Desagües Cloacales. Si se considera estrictamente la población urbana de las ciudades de Brandsen y Jeppener, la cobertura de servicios de agua y cloaca por red pública alcanzaría al 81% y al 58 % de las viviendas, respectivamente

En la Ciudad de Brandsen, los servicios de abastecimiento de agua son brindados por la Cooperativa de Agua Potable y otros servicios públicos de Brandsen Ltda.

En Jeppener los servicios públicos de la comunidad son distribuidos por la Cooperativa de Electricidad y Servicios Anexos de esa localidad. Se provee de agua a 650 hogares, aproximadamente el 90 % de la Población actual de 2.200 habitantes. La extracción subterránea y la distribución de agua potable se hace por medio de la Cooperativa sobre la base de un convenio con el SPAR (Servicio Provincial de Agua Rural).

El déficit cloacal en el Partido es significativo y del orden del 42 %. Sin embargo en términos relativos no puede considerarse alto ya que la cobertura a la población se encuentra por encima del promedio del Gran Buenos Aires y del Total del País (aproximadamente del 40 %). Por último se destaca que el servicio cloacal es prestado por la propia Municipalidad de Brandsen.

Por último como indicador de las condiciones de vida de la población en las localidades, los porcentajes de viviendas ocupadas cubiertas por los servicios de televisión y teléfono domiciliario son los más representativos (95% y 51.3% respectivamente). El servicio de cable se concentra especialmente en la urbanización Campos de Roca y el de Internet en la localidad de Jeppener.

En síntesis la red de comunicaciones de menor complejidad, televisión y teléfono domiciliario, es la de mayor cobertura en el partido. Mientras que la cobertura del servicio de cable y el acceso a Internet resulta muy restringida tanto en la ciudad cabecera como en el conjunto de las localidades, que en su mayoría no cuentan con dicho servicio.

Gestión y manejo de residuos sólidos urbanos

El Servicio de Recolección de Residuos alcanzaba en el 2001 al 82,9 % de las viviendas del Partido. Los servicios de recolección de residuos se encuentran terciarizados, mientras que el Municipio realiza la recolección de la fracción seca de los residuos recuperados por los vecinos.

Generación y Disposición Final

Se estima que al año 2007 el Municipio genera aproximadamente un total de 500 Tn/mes de residuos domiciliarios. Esta estimación se ha efectuado considerando el valor promedio de 0,828 kg/hab x día, determinado en el estudio sobre RSU en el AMBA⁹, valor que se considera acorde a las características de un Municipio como el de Brandsen, mientras que el peso volumétrico calculado es de: 0,294 kg/m³. Hasta el presente los residuos sólidos generados en el Municipio se disponen en Centros de Disposición del Ceamse, tales como el de Ensenada, con la técnica de rellenos sanitarios.

Segregación de RSU en el Partido de Brandsen

En junio y cumpliendo con los plazos establecidos por la Ley 13.592, la Municipalidad de Brandsen ingresó su propuesta integral para el tratamiento de los residuos urbanos, con el objeto de que la provincia, a través de la Secretaría de Política Ambiental, lo analice, revise el estudio de impacto ambiental y controle la propuesta en todos sus aspectos. El proyecto integral presentado se organiza con los estudios de impacto ambiental, el proyecto de planta, el manual de procedimiento, el de higiene y seguridad y el plan de educación ambiental.

En virtud de este plan y de acuerdo a la información suministrada por el Municipio, en mayo se enviaron 120 toneladas menos al CEAMSE, en tanto la generación estimada de RSU es de 500 a 580 Tn /Mes. En ese sentido esta disminución obedece e que

⁹ / Estudio sobre generación de RSU. Instituto de Ingeniería Sanitaria de la UBA.

el Municipio ha iniciado una campaña de separación de RSU en origen, es decir en los hogares, los que luego son trabajados por una cuadrilla de “recuperadores”.

El volumen separado promedio es de 4 ton/día, que representaría el 20% del total de RSU generados en la ciudad de Brandsen, y de los cuales más de la mitad tiene valor comercial. Se prevé que el proceso de separación mejorará aún más a partir de la adquisición en curso de una cinta transportadora y una prensa compactadora.

Otro aspecto a destacar es la política activa de concientización de los vecinos de Brandsen. En ese sentido el municipio ha implementado la recolección de diferenciada de material seco dos veces por semana, aparte de la recolección diaria de residuos totales. Para la instalación de la Planta de Separación el Concejo Deliberante de Brandsen llamó a licitación para la adquisición de un terreno donde ubicar la planta, operación que ya fue concretada.

Dinámica inmobiliaria y valores del suelo

Con respecto al mercado del suelo aparecen marcadas diferencias entre los valores de las diferentes localidades y en función de la disponibilidad de servicios de infraestructura básica en el interior de los mismos. En ese sentido los mayores valores registrados corresponden a la ciudad cabecera y, aún en la misma se verifican importantes variaciones en función del grado de consolidación urbana.

Los centros de segunda jerarquía de Partido Jeppener, Altamirano y Oliden¹⁰ presentan características diferentes en términos de dinámica inmobiliaria, dadas las diferentes características de estructuración urbana y de las dinámicas de las actividades económicas que se localizan en relación con los mismos.

En ese sentido el desarrollo urbano de Jeppener permite estratificar los precios de los terrenos según su localización. Los con valores más altos se registran en el centro en el centro alcanzando los \$ 50, mientras que para los lotes más grandes y menos céntricos los precios caen a \$ 15/17 el m².

En Altamirano cuyas construcciones presentan una antigüedad mayor a los 100 años y con un marcado descenso de las actividades vinculadas a las instalaciones ferroviarias, no se detectaron terrenos ofrecidos con excepción de uno de más de 2.000 m² con galpón que se ofrece a \$ 43 el m². En general los precios de Altamirano son levemente inferiores a los de Jeppener.

Por otro lado en términos de demanda, no se han verificado significativos niveles de demanda de terrenos urbanos, no obstante la localidad de Gómez - Gómez de la Vega por su cercanía a la Capital Federal y las obras de infraestructura vial que se están realizando en su entorno, aparece con un mayor dinamismo relativo.

Los valores de suelo en ámbitos periurbanos varían respecto de su cercanía a las rutas 215 y 2. La proximidad a la Ciudad de Brandsen eleva también

¹⁰ / Oliden es una localidad que está inserta en un territorio donde prevalece la actividad ganadera. No se detectaron oferta de terrenos, no obstante, se infieren valores similares a los de Altamirano. Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen.

considerablemente el precio. En ese sentido los valores del suelo de los barrios privados cercanos a esta localidad son en promedio 40% superiores a los ubicados en zonas periurbanas más alejadas.

Respecto del precio de los campos, los factores que determinan estos precios son la presencia de mejoras¹¹, la aptitud del suelo y su productividad, el tamaño de la fracción, la proximidad a las vías de acceso, la ubicación relativa respecto a la ciudad, la presencia de servicios y la existencia de accidentes geográficos y topográficos tales como montes, arboledas, curso o espejo de agua. No obstante se verifica una escasa oferta de campos, mientras que los precios mencionados para el Partido de Brandsen, se duplican en el Partido de La Plata.

La síntesis de estas dinámicas se expresan para las principales localidades del Partido y para cada segmento de la Ciudad de Brandsen¹², en una tabla con las superficies de terrenos relevadas y los precios promedio.

Localidad	Sector	Superficie Ofrecida m ²	Precio por m ² \$
Brandsen	Muy Alto	Sin oferta	375(*)
	Alto	2.100	244
	Medio	2.565	100
	Medio Bajo	4.756	88
	Bajo	2.560	56
	Marginal	1.880	8
	La Dolly	9.418	85
Jeppener / Altamirano / Oliden		3.200	31
Gomez / Gomez de la Vega		2.630	32
Periurbano		87.988	16
Periurbano	Barrio Privado	2.500	22
	Sin mejoras		9
Rural	Con mejoras		9 a 15

¹¹ / Se entiende por “mejoras” la existencia de las siguientes instalaciones: alambrado, silo, manga, corrales, galpón, potrero, tambo, electrificación trifásica, embarcadero, molino, casco de estancia. Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen.

¹² / El análisis pormenorizado de los valores del suelo en la Ciudad de Brandsen se desarrolla en el apartado “caracterización de los principales rasgos de la Ciudad de Brandsen”.

Con mejoras y
accidentes
naturales(**)

15 a 30

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan
Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

(*) estimado

(**) Que se valoran para desarrollos inmobiliarios.

Caracterización de los principales rasgos de la Ciudad de Brandsen

Análisis de las principales tendencias de estructuración urbana

El análisis del proceso histórico de crecimiento urbano ha permitido identificar dos procesos diferenciados y su evolución en diferentes períodos: el área consolidada y el área en consolidación. La evolución de la primera nos muestra el proceso de intensificación de la ocupación del suelo por manzana, mientras que la segunda nos muestra el proceso de expansión del área urbana a través de la ocupación de nuevas parcelas. Analizadas en conjunto permite observar el proceso de crecimiento urbano del período 1966 - 2005. En ese sentido el proceso de expansión urbana de la localidad de Brandsen presenta una tendencia de crecimiento hacia el norte y hacia el este de la planta urbana. La cartografía de expansión y consolidación urbana para el período 1966 - 2005, muestra este proceso.

En cuanto al proceso de consolidación urbana, este se inicia desde el área central, colindante con el entorno de la estación ferroviaria y el centro cívico administrativo de la ciudad, para luego extenderse en el eje paralelo a la traza ferroviaria hacia el este y hacia la ruta 210, al oeste. A partir de 1984 comienza a observarse un proceso de consolidación hacia el este por fuera del trazado ferroviario, que continúa hasta la actualidad. No obstante puede identificarse un área con mayor intensidad de ocupación que se corresponde con un barrio de interés social hacia el sudeste de la planta urbana.

En cuanto al área urbana en proceso de consolidación, puede observarse que en el período 1966 – 1973, la misma se desarrolla hacia el norte siguiendo el eje determinado por las vías férreas y la ruta 210, incorporando loteos preexistentes con algún grado de ocupación, y hacia el este siguiendo el trazado de la ruta 215 hacia La Plata.

En el período 1984 – 2005 se intensifica la expansión hacia el este siguiendo el trazado de la ruta 215 y comienza a ocuparse el intersticio entre ambos ejes de expansión.

En el proceso de expansión urbana descrito se destaca la incidencia de la intervención pública en términos de localización de vivienda de interés social, no obstante no ha determinado un patrón diferencial en el proceso de expansión mencionado.

Tanto los procesos de consolidación como de expansión encuentran su límite hacia el oeste, en la ruta 210. Esto está determinado por el hecho de que hacia ese sector la

cota de nivel baja a 12.5 msnm hacia el río Samborombón Chico allí localizado. Lo expuesto está graficado en el Plano: Crecimiento Urbano Ciudad de Brandsen

A modo de síntesis puede afirmarse que la expansión de la planta urbana desde el área central en una primera etapa consolidó el sector conformado por el cruce de las rutas 215 y 210, y el norte y el este del área central. Tanto los procesos de expansión como de consolidación encuentran como barrera al oeste, la presencia del área inundable determinada por la cota de 12.5 msnm y el Río Samborombón Chico.

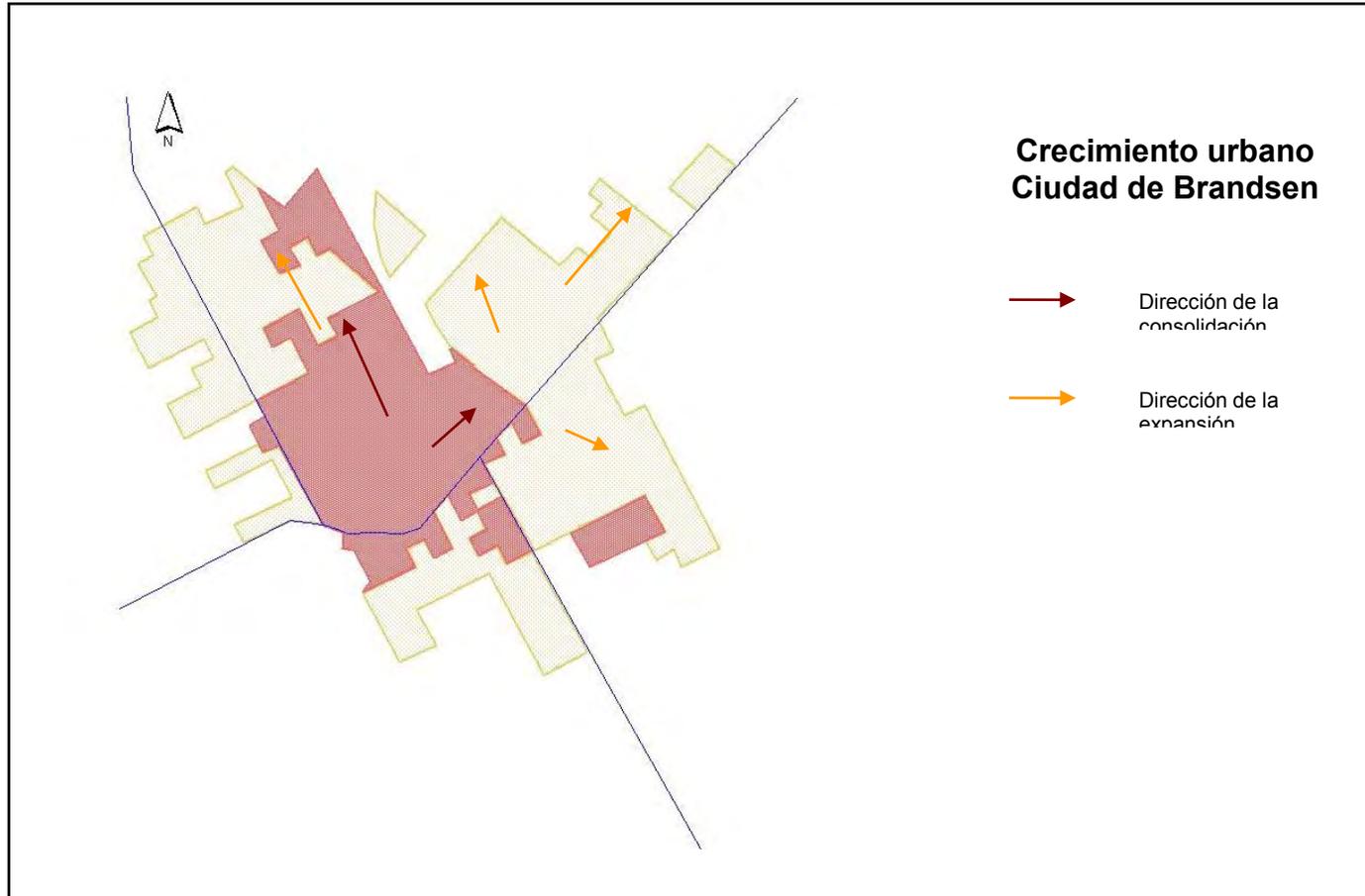
La traza ferroviaria parece ser una barrera a la consolidación urbana pero no así al proceso de expansión verificado en los últimos 20 años.

En síntesis el modelo de crecimiento de la Ciudad de Brandsen puede definirse como de baja densidad de características homogéneas en el área de mayor consolidación y de crecimiento disperso en sus áreas de expansión. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son las siguientes:

- El completamiento y la consolidación del casco hacia el norte.
- El completamiento y la consolidación del casco hacia el sur, y por fuera de la ruta 215, la expansión urbana con viviendas de interés social predominantemente.
- La expansión extraurbana del caso original hacia el Norte y de manera más reciente hacia el este con viviendas de fin de semana sobre la ruta 215
- La localización de desarrollos inmobiliarios sobre la ruta 2 y la ruta 215, en coincidencia con los ejes de expansión metropolitana y los del Gran La Plata.

En la estructuración urbana analizada los componentes territoriales actuales de la Ciudad de Brandsen determinan una configuración espacial particular en la cual se identifican los elementos que fueron considerados más relevantes para la caracterización territorial de la Ciudad y que son los siguientes:

Plano Proceso de Consolidación y Expansión urbana



Fuente: Estudio 1. EE.247. Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen. Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Usos del suelo

En la actualidad en la Ciudad de Brandsen se concentra la mayor heterogeneidad de usos urbanos del Partido. El uso residencial de tipo permanente es el predominante, con mayor nivel de consolidación en el área delimitada por las calles Concejal J. C. Castro al norte y Alfonsina Storni al sur, Hipólito Irigoyen - Moreno al oeste y hacia el este las vías ferroviarias, con excepción de un eje de consolidación que rodea la estación de trenes.

Los usos comerciales y administrativos se concentran en un área delimitada por las calles Ituzaingó, paralela a las vías férreas, Bartolomé Mitre, Rivadavia y Sáenz Peña. A su vez se extienden dos ejes comerciales. El primero sobre las calles Pte. Perón – Alfonsina Storni y el segundo, sobre las calles Morano – Hipólito Irigoyen

Plano Comercio y Servicios. Ciudad cabecera



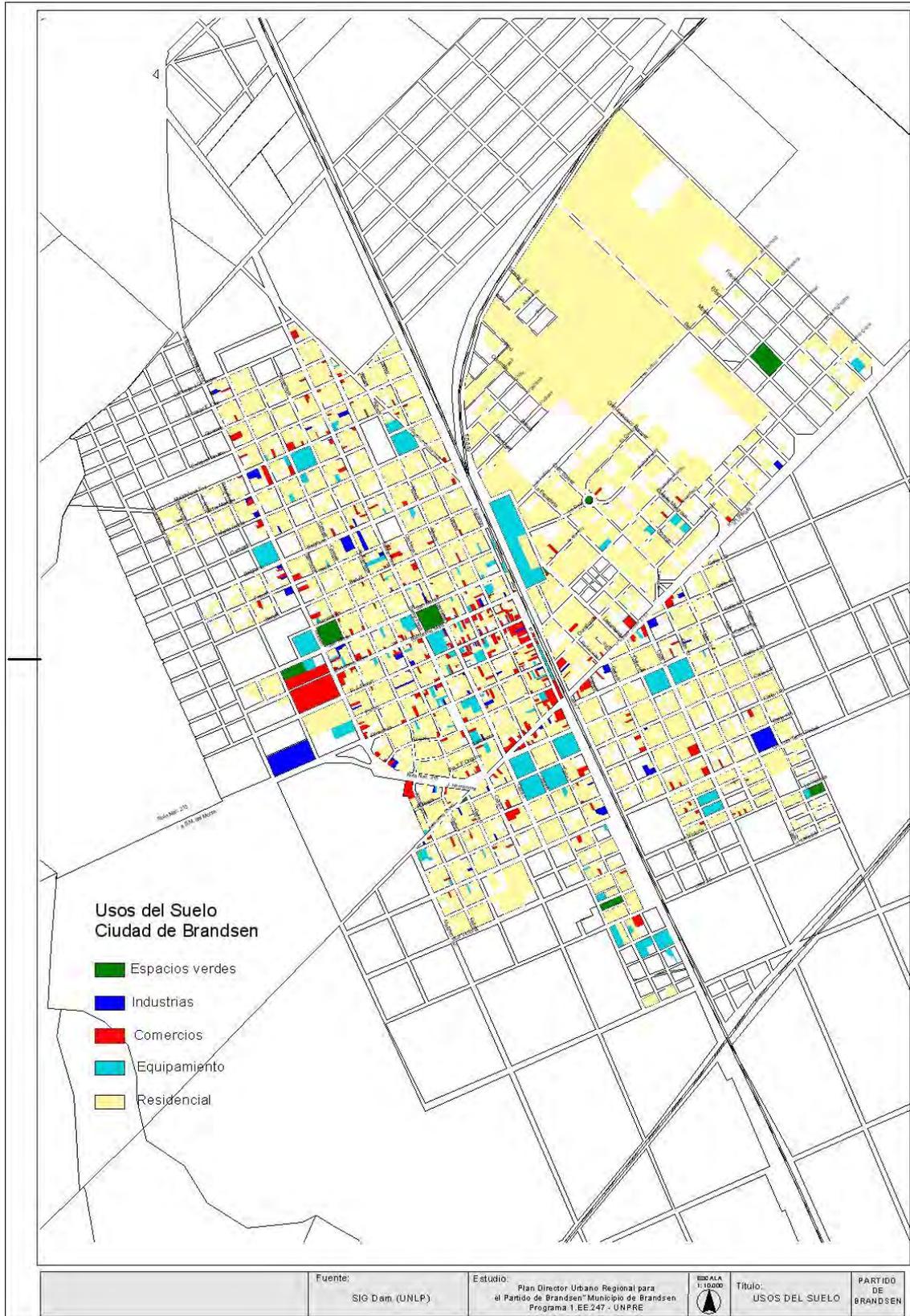
Fuente: elaboración propia en base a datos de la UNLP. DAM. 2003

En cuando a la localización industrial, los establecimientos más pequeños en superficie, se distribuyen en forma dispersa y combinada con el uso residencial, al noroeste y este de la ciudad. Los establecimientos de gran superficie no se destacan en la planta urbana, a excepción de una fábrica de productos químicos que se localiza al sudoeste de la ciudad sobre la calle Rivadavia, y una fábrica de productos alimenticios al sudeste sobre la calle Gral. Luis Telmo Pintos.

A excepción de la estación ferroviaria, no existen en la planta urbana grandes equipamientos que constituyan barreras en la circulación. El cementerio es otro equipamiento importante pero su localización no configura un obstáculo.

Los espacios verdes son escasos y la localización no conforma un patrón estructurante del espacio público. Los elementos más significativos son las plazas y asimismo existen espacios verdes sin tratamiento como tales.

Plano Usos del Suelo. Ciudad Cabecera



Fuente: Estudio 1. EE.247. Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen. Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Ocupación y tipologías de tejido

La Ciudad de Brandsen presenta un conjunto edificado de características homogéneas. El tejido urbano del área central se caracteriza por ser compacto, sin embargo, se destaca la existencia del denominado “centro libre de manzana”. En ese sentido sólo se verifica la ocupación de dicho centro en tres manzanas del área de mayor consolidación. Esto nos permite afirmar la baja dinámica de ocupación general de la ciudad cabecera, aunque la misma se haya producido con anterioridad a la vigencia de la ley 8912.

Area central



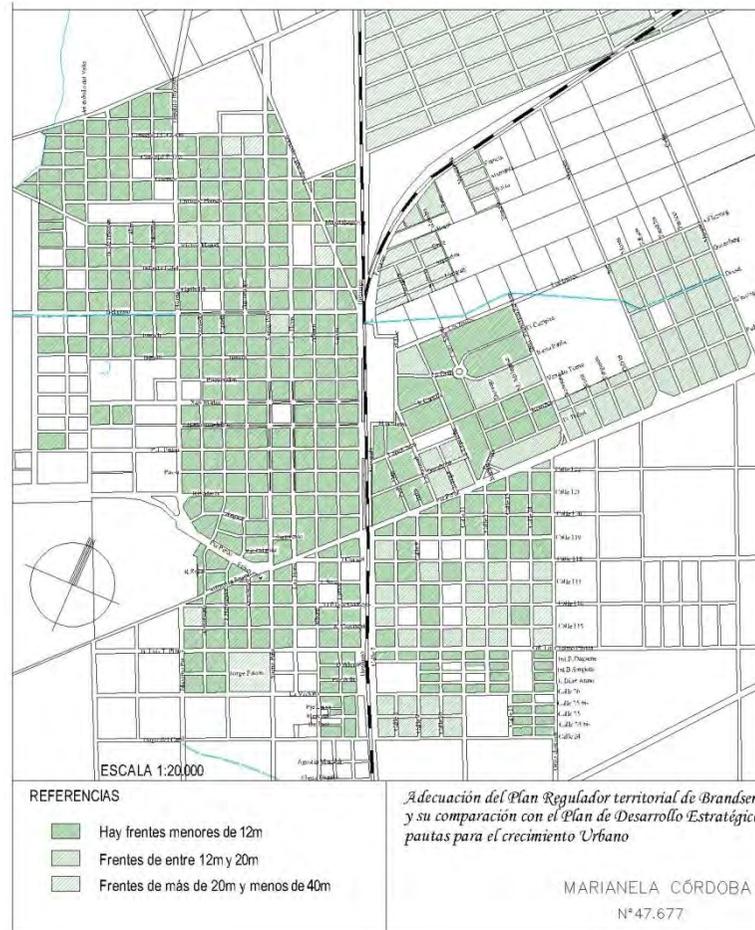
En el área de expansión sudeste de la ciudad cabecera se destaca por su morfología el barrio Los Pinos, que es una intervención de vivienda de interés social

Barrio los Pinos

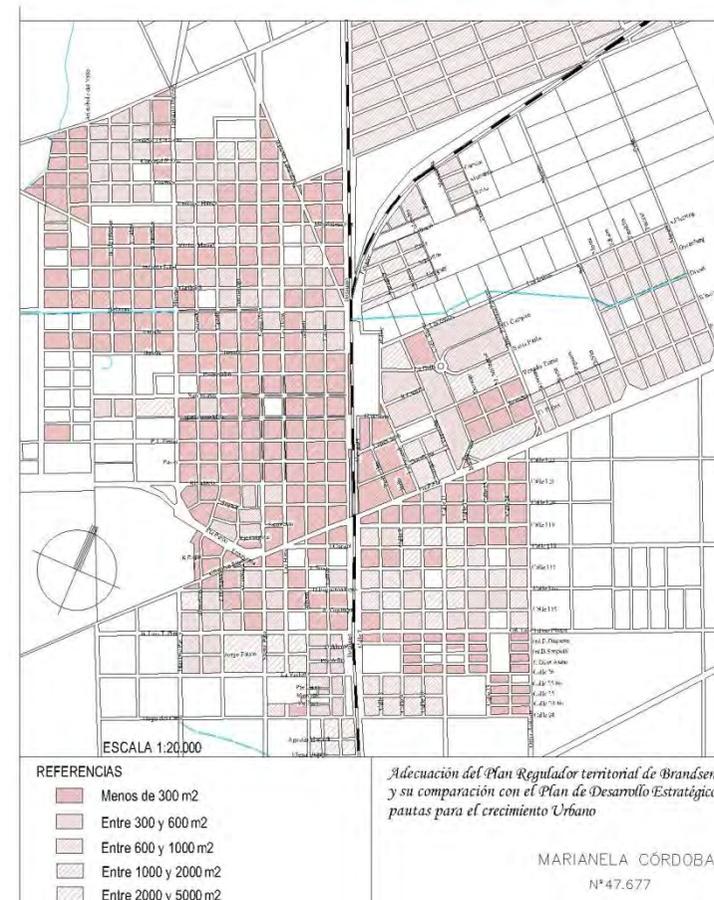


Por otro lado, en el área de mayor consolidación de la ciudad los frentes de parcela son homogéneos con 12 m de ancho, y las dimensiones de las mismas alcanzan los 300m². En las áreas de expansión las parcelas alcanzan predominantemente, al norte los 600m² y hacia el este los 2000m² donde la ocupación parcelaria presenta un alto grado de dispersión.

Plano: Frentes y Superficies de parcela.
FRENTES DE PARCELA



SUPERFICIES DE PARCELA



Fuente: Municipalidad de Brandsen 2007

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
 Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
 Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
 Noviembre de 2007

Con respecto a las alturas de edificación, las mismas no superan las de planta baja y planta baja y un piso. Existen casos aislados de edificios con alturas diferenciales en el área central tales como el edificio de la Municipalidad y la Iglesia.

Por último, no se han identificado, como modalidad de ocupación del territorio, las denominadas “villas”, aunque se desarrollen algunos asentamientos precarios, sin niveles altos de criticidad.

En síntesis la ciudad de Brandsen presenta características homogéneas de tejido, especialmente en el área consolidada y en eje norte-sur. En el área de expansión el tejido se caracteriza por su menor compacidad en coincidencia con la menor consolidación urbana que se verifica. La altura de la edificación es predominantemente baja y no se presentan tejidos segregados ni desarticulados en el conjunto del área urbana.

Patrimonio

El proceso de configuración urbana de la Ciudad de Brandsen no ha conformado conjuntos de valor patrimonial o ámbitos emblemáticos a escala urbana. No obstante puede destacarse el Barrio El Chañar que presenta un trazado de “barrio jardín” y una configuración morfológica en términos de retiros, altura de la edificación homogénea y diferenciales con respecto a las áreas consolidadas de la ciudad.



También se destaca la calle Ferrari entre la traza ferroviaria y la Avenida Saenz Peña, que aunque muy intervenida aún mantiene una altura de fachada homogénea y distintiva respecto del conjunto más consolidado de la Ciudad. Por otro lado se han identificado edificaciones de valor arquitectónico singular localizadas en el entorno de la Plaza Brandsen, como los mencionados edificios de la Municipalidad y la Iglesia y la Escuela Media, y en forma aleatoria en el resto del tejido urbano, lo que requiere un análisis particularizado. Por otro lado, existen edificaciones rurales y cascos de estancias con valor patrimonial a ponderar en las instancias de regulación específica.

No obstante en el entorno de la ciudad se destaca el conjunto de conformado por los puentes sobre el Río Samborombón Chico a la altura de la calle Ferrari, el Puente de

las Carretas y el puente ferroviario sobre la traza desactivada del ferrocarril provincial sobre la ruta 29. Por último la arquitectura ferroviaria de todas las localidades del Partido, con un alto grado de desactivación en términos de servicio es considerada como patrimonio a proteger¹³.



Espacios verdes y conformación del espacio público.

El trazado en damero caracteriza el área más consolidada de la ciudad, en este sentido se han identificado aquellos ejes viales de la trama urbana que cuentan con bulevares y de aquellos con potencialidad de tratamiento paisajístico.

En el área de expansión los trazados viales presentan un grado mayor de heterogeneidad y no aportan a la identidad del espacio público. No obstante existen ámbitos potenciales en términos de trama urbana para un tratamiento diferencial del espacio público que a la consolidación urbana de los barrios.

Por otro lado, el conjunto de los espacios verdes públicos conformados por las plazas no presenta ningún patrón de distribución identificable. La ciudad cuenta con 4 plazas y 2 espacios verdes públicos de dimensiones inferiores a 1 hectárea.

No obstante ello, la plaza central, llamada Plaza Brandsen, ubicada frente a la Municipalidad, se articula con vías jerarquizadas de circulación interna que cuentan con un boulevard verde sobre las calles Bartolomé Mitre y San Martín y en sentido transversal a estas, las calles Las Heras y Sáenz Peña.

La calle San Martín tiene el ancho suficiente para permitir la continuidad del boulevard verde existente hasta llegar a la Plaza Hipólito Irigoyen conformando un circuito diferencial en el espacio público.

^{13/} Información suministrada por la Junta de Estudios Históricos que aportará el relevamiento realizado en todas las localidades del Partido, incluyendo sitios arqueológicos, en el marco del este Estudio

Por último se destaca la existencia de un ámbito potencial para el desarrollo de espacios verdes de características diferenciales, tal como es la planicie de inundación del Río Samborombón Chico, al oeste de la planta urbana, que constituye un recurso paisajístico y ambiental aún no valorizado ni articulado con la ciudad.

En síntesis la dotación de espacios verdes urbana es escasa para el conjunto de la ciudad, no obstante Brandsen cuenta con espacios potenciales de singular valor, como el río y su ribera próxima a la planta urbana.

Plano Espacios verdes. Ciudad de Brandsen



Fuente: Estudio 1. EE.247. Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen.
Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Dotación de equipamientos urbanos.

El análisis de la localización de equipamientos permite caracterizarlos según lo siguiente

Equipamiento sanitario

Los equipamientos destinados a la atención de la salud son variados. La ciudad de Brandsen cuenta con un Hospital Municipal Francisco Caram, 10 Unidades Sanitarias y tres Centros de Asistencia Integral.

Equipamiento educativo

La oferta educativa es amplia. Si bien existen establecimientos públicos y privados, los primeros tienen mayor cobertura (52 establecimientos) y en todos los niveles de enseñanza, a excepción del nivel universitario. La ciudad de Brandsen no concentra todos estos niveles.

Equipamientos para la recreación y los deportes.

Los equipamientos destinados a estos usos son variados. La ciudad de Brandsen cuenta con equipamientos públicos y privados, destinados a actividades diversas. Los mismos se encuentran organizados fundamentalmente bajo la forma de clubes, localizados dentro del área urbana, algunos de ellos ocupando superficies de una hectárea.

Equipamientos de cultura y administración

Los equipamientos destinados a la cultura y administración se encuentran concentrados en el área central de la ciudad, y se encuentra representada por la localización de bancos, oficinas de servicios públicos y administrativos, centros culturales, bibliotecas, sedes de organizaciones sociales, etc.

Equipamientos de transporte

Los equipamientos destinados al transporte se encuentran insertos en el tejido urbano. Se destaca la estación de ferrocarril que ocupa una superficie de más de 3 hectáreas. Próxima a ella se encuentra la Terminal de ómnibus que tiene una superficie poco significativa y representa más un ámbito de trasbordo o parada de ómnibus que de estacionamiento y espera.

En síntesis la provisión de equipamiento urbano es adecuada no obstante se visualiza como deficitaria la provisión de espacios verdes públicos y recreativos en las áreas de expansión. Se entiende que esta situación de demanda refleja más una situación más general de falta de estructuración del espacio público con equipamiento recreativo que de déficit, en la medida que la ocupación es dispersa con vacíos importantes.

Niveles de cobertura de las redes de infraestructura de servicios

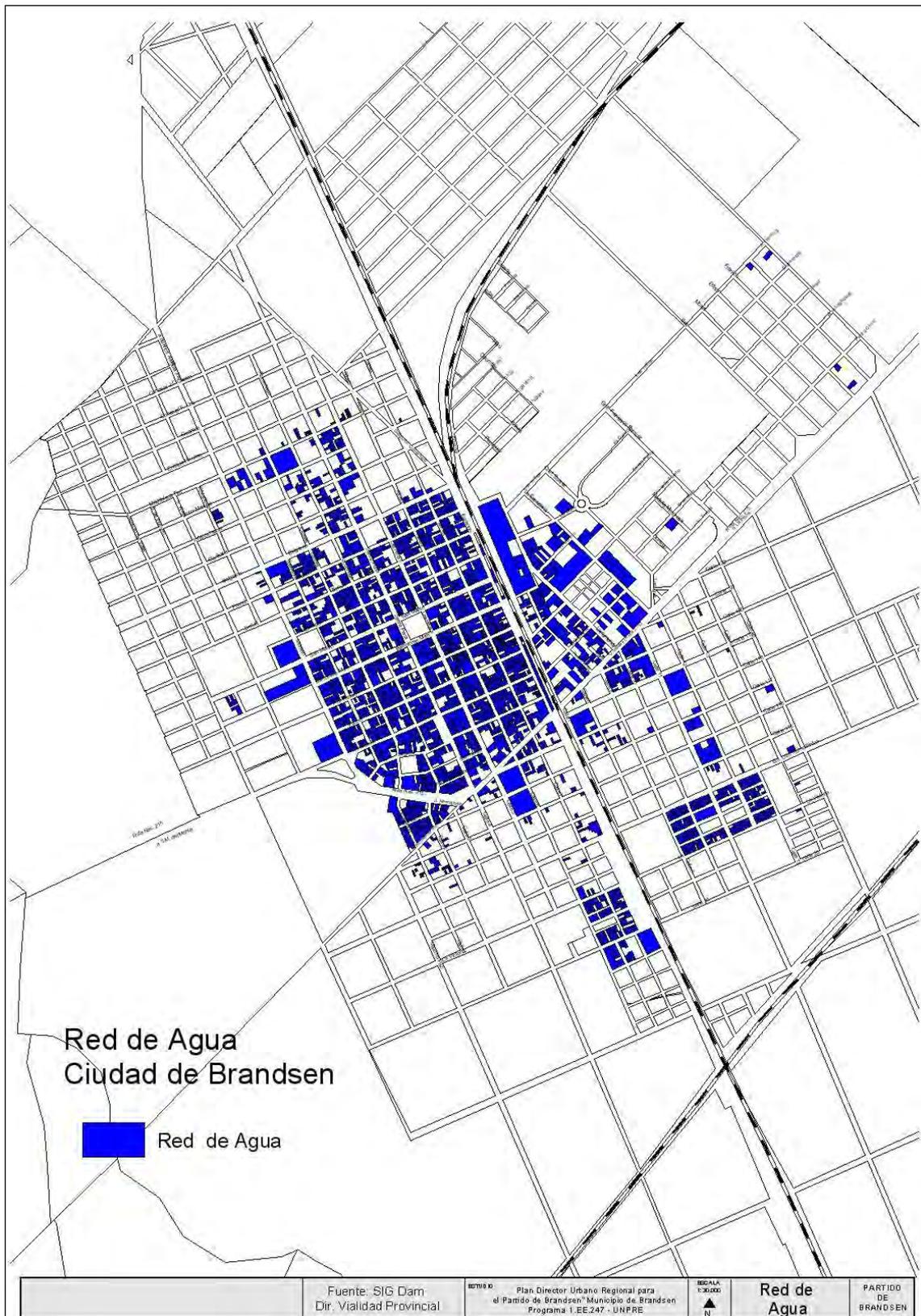
Los servicios de gas, agua y cloacas se distribuyen en forma de mancha de aceite, cubriendo los barrios Centro, Bajo Belgrano, El chañar y Ferrocarril casi en su totalidad. La cobertura de los mismos disminuye hacia la periferia, siendo casi inexistente su cobertura hacia los Barrios República, Los Naranjos, las Mandarinas, Santa Isabel y La Dolly

Planos Redes de Infraestructura de servicios



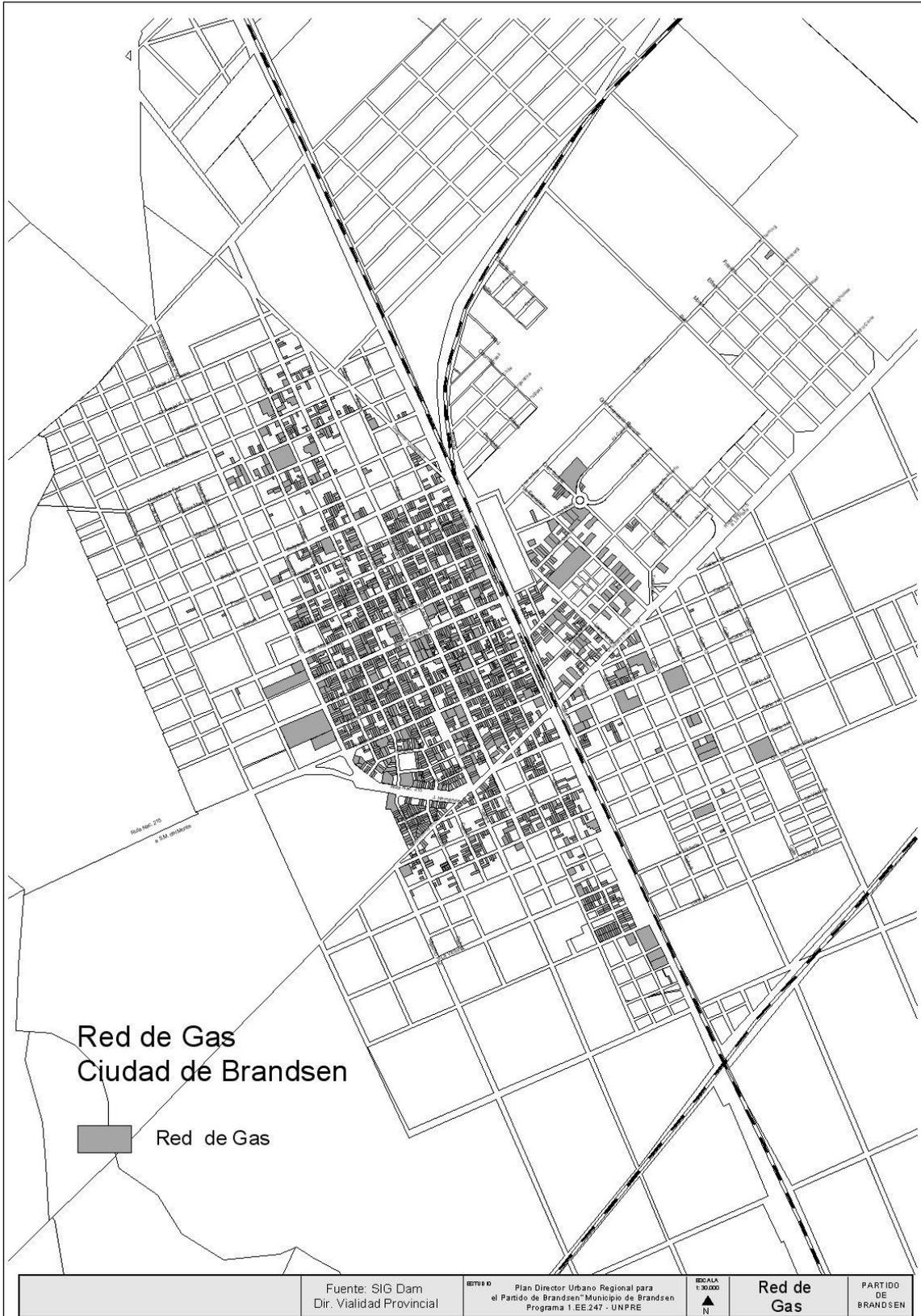
Fuente: Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras. Estudio 1.EE.247 Unpre

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007



Fuente: Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras.
Estudio 1.EE.247 Unpre

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007



Fuente: Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras.

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Red de Comunicaciones

La red de comunicaciones en la ciudad de Brandsen se encuentra representada por los servicios de cable, televisión, teléfono domiciliario e Internet. De acuerdo a los datos del Censo Parcelario desarrollado en el año 2003, los servicios de comunicaciones de mayor cobertura, con relación a las viviendas ocupadas, es el de televisión (86.3%) y el de teléfono domiciliario (62.6%). Los servicios de cable e Internet poseen una cobertura restringida (10 % y 4.6% respectivamente).

En síntesis la red de servicios de infraestructura urbana cubre la zona de mayor densidad de ocupación, sin embargo en las áreas de expansión el número de vivienda sin acceso o con acceso parcial a las redes de infraestructura básica es significativo. Por último en términos de cobertura la red de comunicaciones de menor complejidad (televisión y teléfono domiciliario) es la de mayor cobertura, mientras que la cobertura del servicio de cable y el acceso a Internet resulta limitada.

Proyectos para la ampliación de las redes de saneamiento básico.

La Municipalidad ha desarrollado un “Plan Director de Desagües Cloacales” para la Ciudad de Brandsen, que coloca al Municipio en inmejorables condiciones para la ampliación del servicio ya que existen líneas de financiamiento, pero generalmente los gobiernos locales no cuentan con los proyectos específicos para acceder a dichos préstamos.

Si bien la cobertura del servicio de agua por red alcanza prácticamente a la totalidad de la ciudad cabecera, se iniciaron gestiones con el Concejo de Administración de la Cooperativa de Agua Potable de Brandsen, con el fin avanzar en la instrumentación de un proyecto de ampliación de la red de agua del distrito.

En ese sentido se han definido dos iniciativas complementarias, por un lado la de garantizar la provisión del servicio a familias de escasos recursos¹⁴, para que a través de un acuerdo de costos compartidos entre el Municipio y la Cooperativa, las mismas puedan tener acceso a la red través de una tarifa social.

Por otro último, para la ampliación del servicio cloacal se identificaron como prioritarias las áreas correspondientes al Barrio Las Mandarinas y los Barrios denominados Los Aromos y Santa Isabel, próximos a la Planta Depuradora y desde los cuales resulta sencilla la acometida del colector principal. Por otro lado las áreas de expansión hacia el sur constituyen otra de las áreas prioritarias para la extensión de las obras de provisión de agua y servicios cloacales.

Ampliación de la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales

La ciudad de Brandsen cuenta con una Planta de Depuración de Líquidos Cloacales. El método de depuración es el denominado Lodos Activados. La planta fue ampliada recientemente a dos módulos, y el predio donde se localiza permite su ampliación con

¹⁴ / A través de esta iniciativa unas cien familias debidamente identificadas –expuestas a riesgos en la salud o con problemas económicos graves – resultarán beneficiadas una vez que se concrete la firma del convenio entre la Municipalidad y la Cooperativa.

dos módulos más, cuyo proyecto fue diseñado en el marco del Plan Director de Desagües Cloacales.

Se estima que los caudales tratados, de acuerdo a los caudales bombeados, determinan que el caudal medio diario bombeado es de 35 m³/hora. Ello implica un aporte promedio de aproximadamente 840 m³/día y 86 lts.hab /día, mientras que el consumo de agua sería del orden de 100 a 150lts/día. En ese sentido la ciudad se comporta como una típica ciudad mediana en zona rural, con predominio de aportes domésticos con picos de consumo de agua y aporte cloacal muy marcados al mediodía y al atardecer.

Estos picos o máximos superaban la capacidad de la planta que quedaba excedida con un solo módulo. La puesta en marcha del segundo permite trabajar con más holgura por varios años, posibilitando además la ampliación de la red cloacal sin inconvenientes con relación a la demanda prevista para el lapso de diez a quince años. Los análisis de laboratorio permitieron verificar la eficiencia que alcanza el tratamiento de los efluentes antes del volcado al Río Samborombón Chico¹⁵ en la actualidad.

Proyectos para la ampliación de la red de desagües pluviales¹⁶.

La concreción de las obras de drenaje se ha ido retrasando por diferentes motivos, y es evidente que no han acompañado la expansión urbana. No obstante, con el objeto de completar la red de desagües pluviales urbanos de la Ciudad, la Municipalidad de Brandsen elaboró, mediante la contratación de consultorías, sendos proyectos para las cuencas urbanas denominadas Aleluya y Belgrano, respectivamente. Son obras tendientes a solucionar la problemática hídrica de ambas cuencas que tienen importante incidencia en el ejido urbano.

Los proyectos tienen por objeto la determinación de las obras necesarias para lograr el Saneamiento Hidráulico por un lado de Cuenca Aleluya y sus afluentes, tributarios del Río Samborombón Chico al cual ingresan por su margen izquierda con una superficie de poco más de 900 hectáreas.

Esta cuenca, tiene dos sectores bien diferenciados. La cuenca alta es fundamentalmente rural hasta la calle Ortiz de Rosas por el sector N-E y por la calle Emilio Carranza por el sector S-E, y a partir de estas calles se ingresa a una zona urbana con edificaciones bajas y una ocupación dispersa, por lo que existen importantes superficies absorbentes. La cuenca media y baja discurre por un sector urbano con calles de tierra y muy pocas calles pavimentadas. El grado de urbanización es medio, pero previendo el desarrollo urbano futuro sobre la cuenca se consideró un coeficiente de escurrimiento de 0.60.

¹⁵ / Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras.
Estudio 1.EE.247 Unpre

¹⁶ / Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras.
Estudio 1.EE.247 Unpre

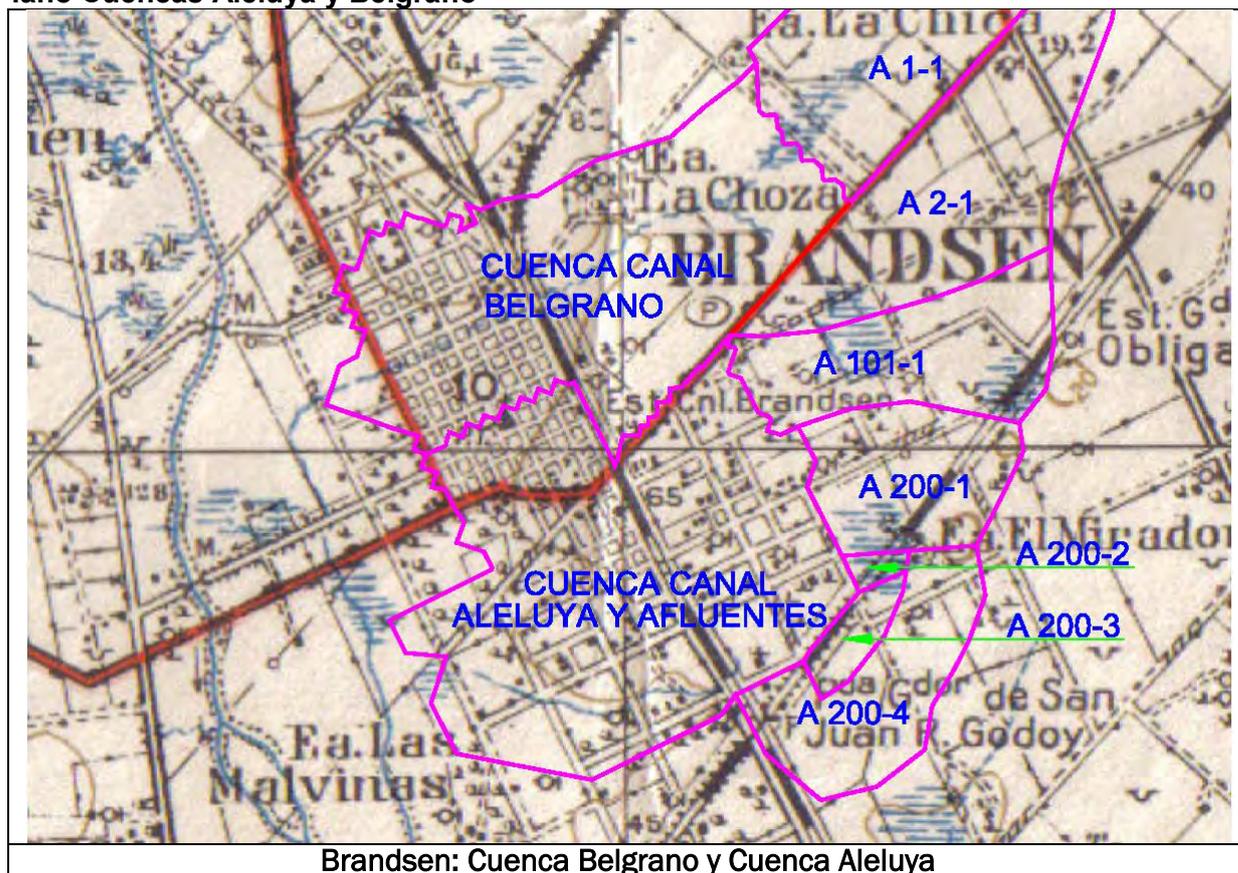
Las obras proyectadas consisten en tres entubamientos principales con sus ramales, mientras que el presupuesto de las obras para la Cuenca Aeluya es del orden de 20,6 millones de pesos al año 2006, siete millones de dólares

Por otro lado el proyecto para la Cuenca Belgrano, la cual también es tributaria del Río Samborombón Chico al cual ingresa por su margen izquierda, y abarca una superficie aproximada 800 hectáreas. La Cuenca en su parte alta es fundamentalmente rural hasta la calle Marconi y también más abajo de ésta calle. No obstante para el dimensionamiento del proyecto se la consideró zona rural hasta esa calle, y a partir de la misma zona urbana, previendo la futura expansión residencial en este sector.

Las cuencas media y baja de la Cuenca Belgrano discurren por un sector urbano con calles de tierra, mientras que en la zona del centro de Brandsen atraviesa calles pavimentadas. El grado de urbanización en este sector es medio pero proyectando su consolidación se consideró un coeficiente de escurrimiento de 0.60.

Las Obras Proyectadas consisten en un único entubamiento que atraviesa la ciudad en sentido oeste - este en su tramo medio. El presupuesto de las obras entubamiento de esta cuenca es de 17,8 millones de pesos al año 2006, aproximadamente 5,9 millones de dólares estadounidenses.

Plano Cuencas Aeluya y Belgrano



Brandsen: Cuenca Belgrano y Cuenca Aeluya

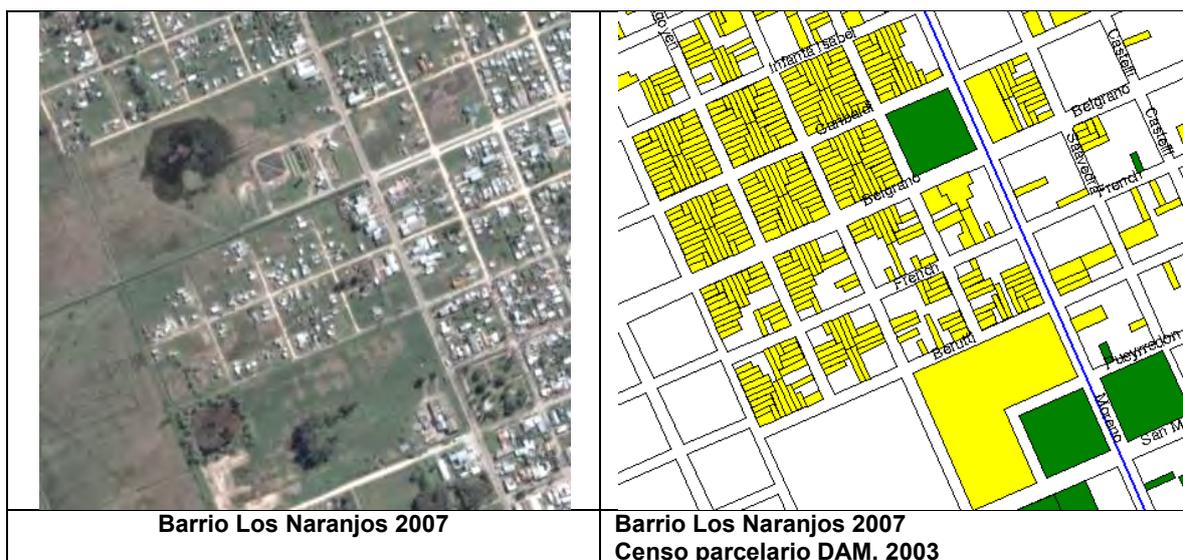
Fuente: Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras.
Estudio 1.EE.247 Unpre

Estado parcelario

El análisis de la estructura parcelaria de cada barrio de Brandsen comparada con la estructura parcelaria de la Ciudad en su conjunto y el área periurbana adyacente permitió verificar que:

- El terreno medio en la ciudad tiene una superficie de 319 metros cuadrados. El 10% de los lotes cuenta con más de 1021 m² de superficie.
- Los barrios que tienen una estructura parcelaria similar al medio de la ciudad son República, El Chañar y Ferrocarril. Los barrios que elevan el tamaño de los lotes del conjunto de Brandsen son Los Naranjos, Hospital y La Dolly.
- Las mayores superficies con suelo ocioso se localizan en los barrios más humildes según lo siguiente:

Las Mandarinas	12 has.	18% de los lotes
Santa Isabel	10 has.	72% de los lotes
Los Aromos	5 has.	57%
Los Naranjos	6has.	17%
Las Cinas Cinas	3.5 has.	39%
Hospital	4 has.	64% de los lotes



- También es significativo el suelo vacante en la zona de Quintas:

La Dolly	87has.	54%
Barrio República	16has.	40% de la sup. del barrio

La existencia de suelo ocioso se relaciona principalmente con la existencia de parcelas urbanas vacantes en las áreas de expansión de la Ciudad, por lo que el suelo vacante que se verifica responde más al crecimiento disperso por la baja dinámica de ocupación

Valores del suelo

En la Ciudad Cabecera los precios por metro cuadrado construido varían entre los \$ 700 y los \$ 2.000 en el centro.

Con respecto al valor de los terrenos, los diferentes barrios del casco urbano pueden clasificarse de acuerdo a los valores del suelo, los cuales reflejan distintos niveles de accesibilidad al centro, a la estación ferroviaria y la terminal, a la ruta 215, la provisión de redes de servicios de infraestructura urbana y la valorización inmobiliaria del entorno inmediato.

En ese sentido la estratificación resultante determina que el segmento más alto de valores inmobiliarios de la Ciudad se verifique en el Barrio El Chañar, por ser el ámbito donde se articulan el conjunto de las condiciones enumeradas. Otra de las características a destacar es el grado de consolidación del barrio, donde no se registra oferta de terrenos vacantes, en tanto el que el precio por metro cuadrado estimado varía entre \$ 375 / 400, un 50% por sobre los valores verificados en el centro de la ciudad.

El segmento de los valores medios y medios - altos incluye el área central y el Barrio Obrero. El área central está circunscripta por los corredores comerciales conformados por la ruta 215 y la calle Ituzaingó frente a la estación ferroviaria y a la terminal de transporte público automotor, y es el ámbito donde se concentra la actividad comercial, financiera y los establecimientos comerciales de envergadura. En ese sentido el valor promedio de los terrenos ofrecidos es de \$ 244 el m².

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
Centro	Terreno con servicios	200	75.000	375	Venus
Centro	Terreno calle Pueyrredón	450	81.000	180	INCO propiedades
Barrio Obrero	Terreno	200	48.000	240	Venus
Centro	Terreno con cocheras	500	100.000	200	El Aljibe
Centro	Terreno a 6 cuadras de la estación	750	170.000	227	El Aljibe
Total		2.100		244	

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano.
Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Los barrios denominados Bajo Belgrano, Mataderos y La Manzana conforman los ámbitos urbanos vinculados al área de mayor consolidación de la ciudad, donde se verifican los valores medios de suelo urbano, con precios que en promedio rondan los \$ 100 por metro cuadrado.

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
Bajo Belgrano	Terreno a 7 cuadras de plaza principal	400	38.000	95	Venus
Mataderos	Terreno	300	25.000	83	El Aljibe
Bajo	Terreno entre Las	565	83.700	148	El Aljibe

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”
Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)
Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Belgrano	Heras, Saenz Peña y Belgrano				
Bajo Belgrano	Terreno calle 15 entre Saenz Peña y Las Heras	300	25.000	83	El Aljibe
La Manzana	Terreno	1.000	90.000	90	INCO Propiedades
Total / Promedio		2.565		100	

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

El estrato de los valores medios y medios - bajos tiene su correlato más representativo en Los Barrios República y Ferrocarril. Estos barrios conforman una gran superficie de características urbanas y al mismo tiempo registran la mayor cantidad de parcelas vacantes. En el Barrio República en particular se localizan diversos barrios de vivienda de interés social¹⁷. Los terrenos en oferta son de mayor tamaño, y si bien el promedio es de \$ 88 el metro cuadrado, es necesario diferenciar un segmento de terrenos generalmente sin servicios con precios inferiores en torno a los \$ 70, y otro con valores en torno a los \$ 120 el metro cuadrado con asfalto o algún servicio. Estos barrios se localizan en parte sobre los corredores conformados por la calle Ituzaingó y la ruta 215, de allí que los valores del suelo varíen con relación a los mismos.

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
Republica	Terreno sobre asfalto sin servicios	400	23.000	58	Pedro Borona
República	Terreno frente a La Dolly calle 12	990	70.000	71	Venus
República	Terreno en esquina	1.000	70.000	70	Venus
República	Terreno	300	25.000	83	El Aljibe
República	Terreno a 10 cuadras del centro	294	20.000	68	Labarere
Los Pinos	Terreno en Telmo Pintos y calle 9	600	75.000	125	Del Piano
República	Terreno	220	27.900	127	El Aljibe
Ferrocarril	Terreno	952	100.000	105	Pereyra Propiedades
Total / Promedio		4.756	410.900	88	

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Los valores más bajos de suelo urbano se verifican en los Barrios denominados Las Mandarinas y La Tablita en el cuadrante noreste de la ciudad, Las Cina Cinas, Los Tilos y Hospital con relación a la ruta 29 y Los Naranjos con relación a la ruta 210, todos ellos conforman ámbitos periféricos en el proceso de expansión norte - sur de la Ciudad, y en parte se configuraron con relación al proceso de expansión urbana con vivienda de interés social. El precio promedio en este estrato equivale a la mitad del

¹⁷ / Plan Veá y Barrio Los Pinos

que se verifica en el centro de la ciudad, con valores mayores a medida que nos acercamos a éste.

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
Las Mandarinas	Terreno	500	14.000	28	El Aljibe
Las Mandarinas	Terreno en Castelli 151	300	28.000	93	OJam
Las Cinas Cinas	Terreno en Saenz Peña casi Victoria	1.760	85.000	48	Labarere
Total / Promedio		2.560		56	

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Asimismo en este estrato bajo se verifica un segmento de valores de suelo por debajo de los analizados y se corresponde con ámbitos particulares de la periferia del área urbana, los Barrios de Los Aromos y Santa Isabel en el cuadrante noroeste de la ciudad sobre la ruta 210, ambos cercanos al área más consolidada, pero donde se localizan actividades productivas de características conflictivas con las actividades residenciales y la planta de tratamiento de efluentes cloacales.

En tanto en La Parada, que es una subdivisión casi sin ocupación y con ocupantes de hecho, por fuera del casco urbano en el cuadrante noreste, los valores de suelo son marginales.

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
La Parada	Terreno	1.880	15.000	8	Jorge Rocco

Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Por fuera del caso consolidado hacia el este y sobre la ruta 215, en el área de expansión extraurbana del caso original donde se localizan viviendas de fin de semana, se verifican valores de suelo variables. En ese sentido en determinados sectores del Barrio La Dolly vinculados al área central y con provisión completa de servicios de infraestructura los valores del suelo duplican los de otros sectores del mismo barrio, siendo el precio medio de \$ 85 por m², mientras que el promedio del rango más bajo se ubica en los \$ 40 en los sectores más alejados, y en \$80 si dispone de servicios y se localiza en las cercanías de la ruta 215.

Ubicación	Inmueble	Superficie m ²	Precio	Precio por m ²	Fuente
La Dolly	Terreno con un pequeño monte cerca de la plaza	1.608	65.000	40	Venus
La Dolly	Terreno	1.500	75.000	50	Venus
La Dolly	Terreno	310	32.000	103	El Aljibe
La Dolly	Terreno	2.500	60.000	24	El Aljibe
La Dolly	Terreno a 200 metros ruta 215	300	38.750	129	El Aljibe
La Dolly	Terreno	1.680	65.000	39	Labarrere

La Dolly	Terreno a 300 metros de estación	600	160.000	267	Del Piano
La Dolly	Terreno lejano al casco urbano	920	27.000	29	Jorge Rocco
Total / Promedio		9.418		85	

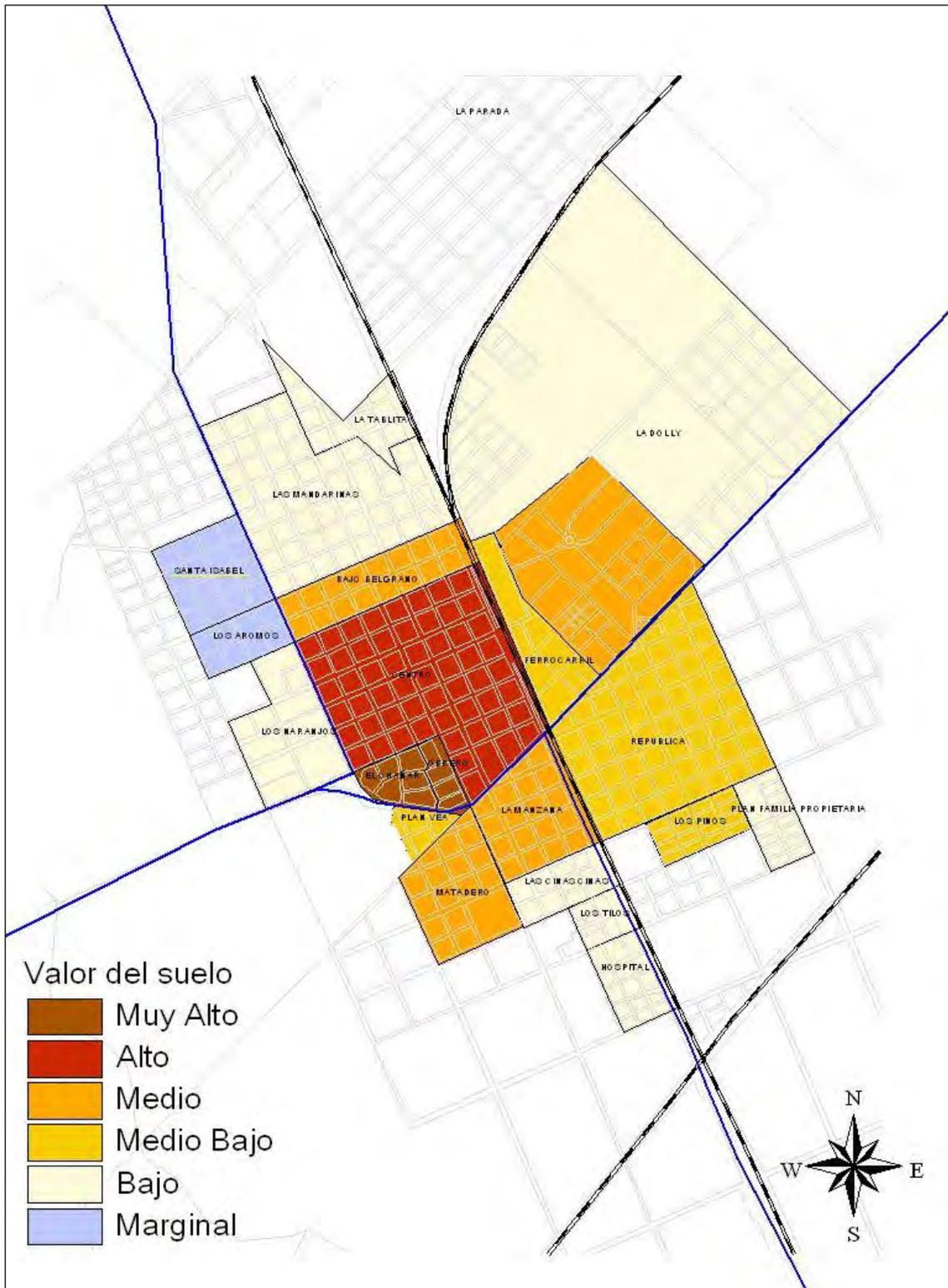
Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Los valores del suelo están fuertemente asociados a la disponibilidad de servicios. En ese sentido los valores más altos del suelo, tales como los relevados en el área central, Barrio Obrero y El Chañar, están determinados por la disponibilidad de servicios, alta en términos comparativos, con relación a los Barrios tales como Los Aromos, Los Naranjos, Santa Isabel, Las Mandarinas, La Tablita y Las Cinas Cinas, que son deficitarios en materia de servicios básicos.

No obstante se verifican dinámicas de ocupación más importantes en las áreas de expansión con menos disponibilidad de servicios, en parte por los menores valores del suelo, y en parte por la incidencia de la localización de conjuntos de vivienda de interés social sobre las áreas menos consolidadas.

En ese sentido el suelo urbano vacante en la ciudad cabecera se relaciona más con la modalidad de crecimiento disperso por la baja dinámica de crecimiento, que por situaciones de valorización en espera.

Plano Valores del Suelo



Fuente: Estudio del estado parcelario y del mercado del suelo urbano. Estudio 1.EE.247 Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen

Los proyectos de reestructuración vial y su impacto en la configuración urbana.

La concreción de los proyectos de reestructuración de la red vial regional a través de relocalización de las rutas 215 y 29 permitirá incorporar al uso urbano los tramos de estas vialidades que en la actualidad atraviesan el casco urbano consolidado de la Ciudad de Brandsen.

En ese sentido, con la modificación de la jerarquía circulatoria de estas vialidades con relación al tránsito pasante regional, los tramos involucrados podrán ser transformados en avenidas urbanas¹⁸ que aporten a la identidad de la ciudad con un tratamiento paisajístico diferencial en lo que hace a forestación y parquización de los mismos.

Al mismo tiempo su transformación en ejes estructurantes de nivel local supone una mejora significativa de la estructura urbana actual, tanto en lo que hace a la conectividad entre los distintos sectores urbanos y la superación de conflictos circulatorios¹⁹, como con respecto a la eliminación de barreras urbanísticas y la integración de barrios hoy segregados.

Por otro lado y también en términos de estructura urbana, la relocalización propuesta permitirá el afianzamiento de las dinámicas de consolidación urbana en el sentido norte - sur del casco urbano en contraposición con las que se verifican en la actualidad, en el sentido oeste - este con relación al Gran la Plata.

Con relación a la configuración de las edificaciones y los usos a admitir en los tramos reconvertidos, la calificación urbana de estas avenidas requerirá una regulación urbanística particularizada que acompañe el tratamiento diferencial del espacio público.

Asimismo deberá preverse el tratamiento paisajístico de los nuevos bordes urbanos resultantes de la localización de las nuevas trazas de las rutas 215 y 29, al norte y al sur respectivamente del casco urbano, a través de una relocalización selectiva de usos acordes a la jerarquía regional de los flujos circulatorios, evitando la superposición de usos que impliquen movimientos peatonales y vehiculares locales incompatibles con las características regionales de estas nuevas vialidades.

¹⁸ / El proyecto en desarrollo en la Dirección Provincial de Vialidad prevé la duplicación de carriles en el caso de la ruta 215 entre la ruta 6 y la ruta 210.

¹⁹ / Asimismo el proyecto analizado por los organismos provinciales, prevé una rotonda en la intersección de las ex rutas 29, 215 y la traza ferroviaria.

Plano de la reestructuración Vial en la Ciudad Cabecera



Fuente: Estudio 1.EE.247 "Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen"
Municipio de Brandsen (UNPRE)

Marco normativo e institucional local

En lo que respecta al marco normativo, desde el año 1977 está en vigencia el Decreto Ley 8912 de “Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo” de la provincia de Buenos Aires. Esta norma dispone que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en las Municipalidades, siendo de obligatorio cumplimiento para cada partido como instrumento de regulación territorial. En ese sentido establece el procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales por decreto del ejecutivo provincial, previo dictamen de los organismos provinciales competentes, quienes participan en la evaluación de los instrumentos normativos propuestos por los municipios y los estudios que lo fundamentan.

Asimismo, establece un proceso progresivo de planificación en el que, a partir de una primera etapa de ordenamiento elemental del territorio denominada “Delimitación Preliminar de Áreas”, se suceden otras tres, la “Zonificación según Usos”, los “Planes de Ordenamiento Municipal” y los “Planes Particularizados”, definiendo un orden creciente en cuanto a metas, objetivos y exigencia técnica.

La normativa municipal vigente con relación a la reglamentación en el ámbito local la ley 8912, es la Ordenanza N° 360 / 82 Plan Regulador del Partido de Brandsen, que establece el régimen de áreas homogéneas, subdivisión, zonificación y usos del suelo.

El Plan Regulador no se ha actualizado en forma integral desde entonces. No obstante en el transcurso de este lapso, han sido promulgadas una serie de ordenanzas de regulación urbanística que lo modifican en forma parcial.

En ese sentido las temáticas que abordan las modificaciones analizadas son de muy diverso carácter, producto de la adecuación normativa a los procesos de cambio en el proceso de urbanización en general.

Se pueden mencionar por ejemplo la afectación o desafectación de distritos, en general incorporaciones a zona urbana para localización de vivienda de interés social, cesiones para vía pública, equipamiento o espacios verdes, la modificación de normas de tejido tales como los retiros de edificación exigidos a las edificaciones y la habilitación de zonas rurales para actividades residenciales extraurbanas entre otras.

Por otro lado se destaca otro conjunto de ordenanzas que complementan a través de sucesivas modificaciones el régimen de usos del Plan Regulador del '82. Las mismas tienen por objeto regular específicamente la localización y habilitación de usos no contemplados en la norma, tales como la localización de locales de diversión nocturna y de actividades de explotación intensiva en zonas rurales entre²⁰.

En términos generales el Plan Regulador estructura el territorio, según las determinaciones de la Ley 8912, en tres tipos de áreas: urbana, complementaria y rural, correspondiendo las dos primeras a las localidades del Partido. Por otro lado, para el área urbana y complementaria se determinan zonas clasificadas según uso dominante residencial, comercial, industrial, institucional y agropecuario.

²⁰ / En el Anexo II. 2 Ordenanzas Municipales, se enumeran la Ordenanzas Modificadorias del Plan Regulador.

Las zonas también referencian diferentes objetivos de localización poblacional, densidades en función de la provisión de servicios, subdivisión, intensidad de ocupación parcelaria, estética, determinantes morfológicos como alturas máximas y retiros, y los usos asociados al dominante, identificados como “subdominantes” y usos complementarios.

Se destaca que con respecto al ordenamiento futuro del territorio el Plan Regulador estableció un procedimiento que asocia criterios de zonificación con criterios de desarrollo.

En ese sentido se estableció una zona denominada “Distrito de Desarrollo Programado”, que en función de su ubicación estratégica para la localización de equipamientos urbanos de diverso carácter, requieren un programa predeterminado que establezca las condiciones de su desarrollo. Para ello se definen las condiciones generales de estructuración que incluyen el uso dominante y las características de trazado, subdivisión, estética y edificación.

En función de la situación dominial de los inmuebles involucrados y el tipo de iniciativa a desarrollar se los clasifica en cinco categorías. En ese sentido los de 1º y 2º categoría requieren que el inversor presente anteproyecto con estudios que avalen su factibilidad técnico - económica - financiera y el compromiso de realización de la obra. Los de 3º y 4º categoría son los de iniciativa pública y los de iniciativa pública local respectivamente, que requieren la formulación de un plan particularizado para su desarrollo a través de la modalidad de concurso público o privado, o mediante consultoría. Por último los de 5º categoría requieren en primer lugar la cesión dominial de los inmuebles afectados para luego encuadrarse en la categoría 4º, de iniciativa pública local.

Este tipo de figuras de desarrollo es un rasgo destacable de la normativa urbanística del municipio, no obstante, hasta el momento estas áreas de desarrollo programado no han concretado sus destinos originales, o bien han sido desafectados en función de otros requerimientos de desarrollo urbano.

El análisis particularizado de la Ordenanza N° 360 / 82 con respecto a las condiciones de subdivisión, la delimitación de zonas y sus determinaciones para la localización de usos, intensidad de ocupación, capacidad constructiva de las parcelas y morfología, permitió identificar una serie de aspectos que tienen incidencia en las tendencias de desarrollo urbano y territorial del municipio.

En primer lugar, todas las localidades del Partido fueron subdivididas previamente a la puesta en vigencia de la Ley 8912²¹, por lo que la impronta de subdivisión urbana del Partido, en términos de la restricción a la subdivisión en función del tendido de redes de infraestructura, no tuvo incidencia respecto de los objetivos de la mencionada normativa provincial.

Para las localidades de 2º y 3º jerarquía sólo se determinaron los sectores correspondientes al área urbana y complementaria, según lo requerido por la Ley 8912, en tanto que la determinación de las zonas en que estructuran, es similar en

²¹ / Asimismo existen subdivisiones previas a la sanción de la Ley 8912 en el ámbito rural del Partido, que no se encuadran en los criterios de subdivisión vigentes y que presentan en la actualidad una ocupación parcelaria dispersa.

términos de sus características a los de la de la ciudad cabecera. También la afectación de áreas complementarias en todas las localidades, destinadas a futuros usos urbanos, residencial, industrial o agropecuario abarca importantes superficies que no se condicen con las dinámicas de expansión de las localidades, y aún no se han desarrollado.

En términos de caracterización general de las zonas urbanas comunes a todas las localidades, se observa una excesiva diferenciación de las mismas, en tanto que las diferencias que se establecen en términos de indicadores de densidad, subdivisión y ocupación no son determinantes para generar ámbitos urbanos diferenciados. En síntesis la diversidad de zonas no se condice con características urbanas diferenciales significativas.

Por otro lado existen variaciones de indicadores de intensidad de ocupación y tejido, tales como FOS, FOT, alturas y retiros de frente, lo que determina configuraciones edilicias y morfológicas distintas aún en parcelas frentistas a una misma calle, situación normativa que no aporta a la configuración significativa del espacio público.

Por último la nomenclatura utilizada para la identificación de las zonas es de una gran complejidad y extensión, lo que no contribuye a la comprensión de las condiciones normativas que referencian.

Con relación a la conformación de las edificaciones, la norma pauta expresamente las características de estética, calidad de los materiales, tratamiento de fachadas, conformación de cercos y tipologías constructivas en función de las condiciones de calidad de paisaje que se quieren concretar.

A esto se agrega la discriminación de calidades constructivas según área urbana “sector de construcción permanente” y área urbana “sector de construcción desmontable”. Las áreas urbanas en las cuales se permiten construcciones desmontables se dividen en dos categorías de sistemas constructivos, de 1º y de 2º respectivamente. Estos últimos se asocian a las áreas con destino industrial o productivo, es decir un menor grado de consolidación urbana admite sistemas constructivos diferentes. Se destaca que este criterio en particular no es aplicado en la actualidad por la autoridad competente.

Las zonas residenciales tienen todas ellas las mismas características respecto de intensidades de ocupación y alturas, mientras que las determinaciones morfológicas son bastante determinantes respecto de la conformación de retiros de fondo de 9 m, para la conformación de centro libre de manzana, y retiros de frente en general de 3 m. En ese sentido esta situación fue modificada por Ordenanza N° 273, en función de la fuerte restricción edilicia que implicaba ese requerimiento en los ámbitos urbanos consolidados.

Por otro lado existen limitaciones a las alturas en algunos distritos, que impiden la densificación del tejido y el aprovechamiento de los mayores niveles de cobertura en términos de provisión de infraestructura.

En ese sentido se destaca que las zonas Upca y URca1, zona institucional de jerarquía urbana y zona residencial respectivamente, que en conjunto se corresponden con la plaza central de la ciudad cabecera y su entorno inmediato, tienen establecida una altura fija de 7.50m y la exigencia de construir una sola planta, en tanto las zonas adyacentes admiten alturas mayores. Este tipo de regulaciones

alienta las subdivisiones de hecho en propiedad horizontal y contribuye a la desvalorización de las edificaciones, en tanto que la caracterización de los entornos urbanos significativos requiere de regulaciones morfológicas particularizadas y no sólo restrictivas.

Con relación a los usos el suelo el Anexo N° 1 de la Ordenanza 360/82 establece el nomenclador de usos, con el objeto de regular las actividades admisibles en cada una de las zonas establecidas según los siguientes criterios:

- El carácter de cada una de las zonas determinado por la jerarquía de usos establecidos para las mismas a través de la identificación de usos dominantes, subdominantes y complementarios.
- La categorización, que agrupa las actividades afines.
- Las superficies destinadas al uso a localizar, que permiten ponderar el nivel de intensidad de la actividad.
- Los niveles de molestia, que establecen los niveles máximos compatibles con las condiciones ambientales deseables en cada distrito.
- El Nomenclador de usos se organiza según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Naciones Unidas.

En síntesis la normativa urbanística vigente en el Municipio está desactualizada, principalmente respecto de las dinámicas de localización de nuevos usos y la delimitación y la caracterización de los distritos. Por último, la diversidad de los indicadores urbanísticos determina la heterogeneidad progresiva del tejido urbano y del espacio público, que en las áreas consolidadas tienen características homogéneas de configuración.

Entre las ordenanzas modificatorias más relevantes y que dan cuenta de los cambios en el proceso de urbanización, y de las actividades productivas se destacan por un lado las vinculadas a las urbanizaciones cerradas, y por otro las que regulan nuevos usos productivos o regularizan los existentes.

Con relación a las urbanizaciones cerradas la normativa municipal a través de la Ordenanza 801 / 98. reglamentó la normativa provincial, con relación a las zonas residenciales extraurbanas.

En ese sentido esta ordenanza establece el “Uso Residencial Extraurbano” que se caracteriza como “el asentamiento de viviendas unifamiliares para uso no permanente, con una intensidad de ocupación del territorio semiagrupada. Esto significa que son localizaciones de baja intensidad. Las tipologías de las viviendas responden al entorno natural, por lo general no son compactas. El conjunto tiene una superficie destinada al uso común y el esparcimiento comunitario.”

Este nuevo uso es categorizado en “Uso Residencial Extraurbano 1” y “Uso Residencial Extraurbano 2” con relación a las zonas donde se admite la localización de estos emprendimientos. Así el REU1 se admite únicamente en las Zonas Complementarias Residenciales. En tanto que el REU2 puede desarrollarse en las áreas rurales del partido, con la particularidad que la ordenanza identifica taxativamente las fracciones donde se los admite.

Por otro lado, la Ordenanza N° 1044 / 2003 reglamenta en el partido el Procedimiento de Aprobación de Urbanizaciones Cerradas, establecido por Decreto Provincial 1727 y convalida con ese objeto el Convenio entre el Municipio y la Provincia, en el marco del Programa de Descentralización Administrativa a las Municipalidades. Con esta ordenanza el gobierno local adquiere competencia resolutive en dos etapas del procedimiento de aprobación de estos desarrollos, la de prefactibilidad y la de convalidación definitiva.

Asimismo la Ordenanza N° 1122 / 2004 establece el Instituto de Audiencia Pública, con carácter consultivo, no vinculante y como parte del procedimiento de aprobación local de las urbanizaciones cerradas establecido en la Ordenanza N° 1044 / 2003.

Por último, diversas ordenanzas han establecido regulaciones específicas con relación a las condiciones de radicación de actividades productivas o con alto grado de molestia con relación a las zonas residenciales estableciendo distancias mínimas respecto de las mismas para la autorización de la localización.

En síntesis, las reglamentaciones posteriores que fueron modificando la Ordenanza N° 360/82, deben ser ajustadas y sistematizadas en un sistema normativo coherente y comprensible, sobre la base de la actualización de los criterios de ordenamiento y desarrollo territorial.

Con relación a la regulación de las edificaciones no existe un cuerpo normativo sistematizado de escala local que regule su materialización garantizando estándares mínimos de seguridad y condiciones de habitabilidad de la obra civil dentro de los predios.

Con respecto a las normas administrativas, es necesario establecer los procedimientos que permitan realizar los controles normativos de las obras y su ajuste a las pautas constructivas respecto de la conformación de los locales según tipo de uso, las instalaciones domiciliarias, las obras en la vía pública: cercas, aceras, del nivel altimétrico de los predios y el escurrimiento de las aguas de lluvia.

Para esto es necesario definir, el sistema de responsabilidades concurrentes en el cual tres actores, el Municipio, el propietario del predio y el profesional a cargo de la obra, asuman un rol definido.

La inexistencia de esta regulación determina un escaso control de la actividad constructiva en el Municipio por parte de los organismos del gobierno local con responsabilidad en la materia.

Con relación a la regulación y la gestión ambiental la Ordenanza N° 736 / 97 aborda estas cuestiones integralmente. En ese sentido en el capítulo "Declaraciones" se establecen las incumbencias municipales en la gestión de los residuos sólidos urbanos y los residuos sólidos generados en el municipio, declara como patrimonio arquitectónico, histórico, artístico y cultural a todas las construcciones edilicias, arquitectónicas, monumentales y artísticas de todo el partido desde antes de la

fundación hasta la actualidad, que las mismas son de Interés Municipal y que su valoración deberá realizarse por la Comisión Local de Preservación Patrimonial²².

Establece además las competencias del Departamento Ejecutivo como autoridad de aplicación en uso del poder de policía ambiental con relación a la actividad industrial, la recolección, transporte, tratamiento, reducción y destino final de los residuos sólidos. Asimismo instituye la figura de “Delito Ecológico” y categoriza las transgresiones al ambiente y a los seres vivos.

Por otro lado establece las prohibiciones de entrada y/o emisión de desechos y residuos tóxicos, contaminantes y radioactivos, de creación de cavas como uso productivo y el relleno de las mismas con residuos, y de realización de loteos para viviendas en terrenos inundables o bajo cota o en planicies de inundación.

También incluye capítulos referidos a los criterios para el manejo de los residuos, de los recursos naturales, del sistema hidrográfico, del arbolado público y los espacios verdes, y de la contaminación sonora. Por último establece el régimen de faltas y sanciones.

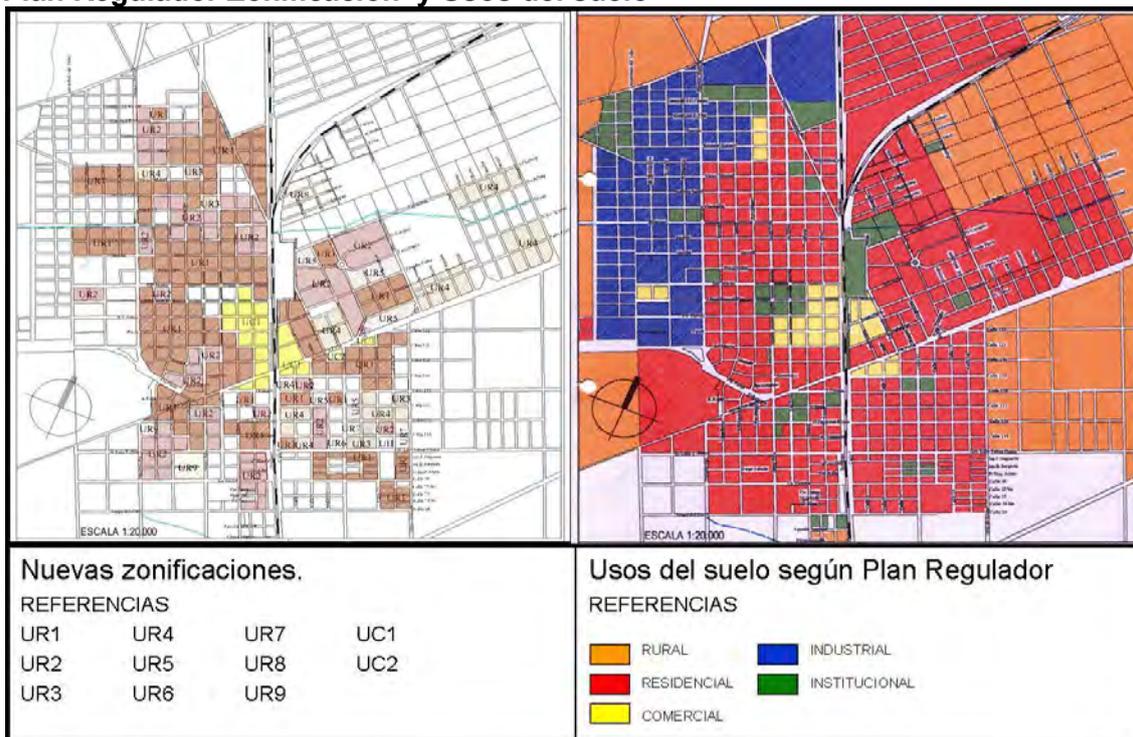
En los Anexos I, II y III de la Ordenanza N° 736 se identifican los desechos sometidos a control, las sustancias de características peligrosas, y las actividades y los emprendimientos que deberán ser sometidos con carácter previo, a Evaluación de Impacto Ambiental, según lo siguiente:

- Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.
- Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios, cementerios convencionales y cementerios parque.
- Intervenciones edilicias, apertura o cierre de calles y remodelaciones viales.
- Instalación de establecimientos industriales de 1° y 2° Categoría.

Se considera que esta norma aborda la cuestión ambiental del territorio con criterios de integralidad, no obstante los contenidos establecidos no han sido reglamentados o implementados en su totalidad.

²² / La inclusión de la protección patrimonial es relevante como requerimiento de la calidad ambiental, no obstante la regulación en esta materia debe ser encuadrada en la normativa urbanística referida a las edificaciones existentes

Plan Regulador Zonificación y Usos del suelo



Fuente: Marianela Córdoba. "Adecuación del Plan Regulador Territorial de Brandsen y su comparación con el Plan de Desarrollo Estratégico, pautas para el crecimiento urbano".

III. Formulación de escenarios económicos tendenciales para el Partido.

Para la identificación de escenarios económicos tendenciales para el Partido se analizaron las principales características del territorio en los que hace a población, base económica producción y empleo.

Tendencias sociodemográficas

Según los datos provistos por los últimos dos censos nacionales (1991- 2001), la tendencia en el crecimiento general del Partido de Brandsen es significativamente positiva, con una tasa de variación ínter censal del 22.2%. Estas tasas de crecimiento se distribuyen de forma heterogénea, determinando la presencia de centros locales de mayor dinamismo. En este sentido son las localidades de Brandsen (29,1 %), Jeppener (26,7%) y Gómez (58,8 %), las que concentran las mayores tasas de crecimiento intercensal.

Considerando que el Partido de Brandsen posee un crecimiento y una composición demográfica y socioeconómica bastante regular y relacionando su crecimiento con el del país y el de la Provincia de Buenos Aires, se estima una tendencia sociodemográfica positiva hasta el año 2020 estabilizándose a partir de ese año hacia el 2030.

La concentración de la población del partido continuaría centralizándose en la ciudad cabecera, Jeppener y Gómez, aunque no puede preverse en estas estimaciones la aparición de algún núcleo poblacional nuevo.

Proyecciones de población según localidades

LOCALIDAD	CENSO 91	CENSO 01	2007	2010	2020	2030
TOTAL PARTIDO	18424	22515	24815	25965	29986	34588
BRANDSEN	12957	16732	18905	19991	23824	28309
JEPPENER	1691	2142	2352	2457	2798	3172
GOMEZ	211	335	341	386	480	588
ALTAMIRANO	268	258	262	298	360	415
BO. LAS GOLONDRINAS	-	213	217	246	300	380
SAMBOROMBON	-	198	201	228	300	415
OLIDEN	123	152	155	175	240	311
BO. PARQUE LAS ACACIAS	-	142	144	164	300	415
BO. LOS BOSQUECITOS	-	55	56	63	300	380
SUBTOTAL LOCALIDADES	15250	20227	22632	24008	28901	34387
RURAL DISPERSO	3174	2288	2183	1957	1085	201
Estudio específico "Estudio y propuestas sobre la situación ambiental y la provisión de infraestructuras".						

En síntesis las tendencias sociodemográficas indican un crecimiento poblacional positivo y la permanencia de las localidades de mayor dinamismo. Así mismo se puede observar la disminución constante de la población rural dispersa, en consonancia con ello, la tendencia al aumento del peso relativo de la población urbana del Partido.

Tendencias de la base económica, producción y empleo

El desarrollo de las actividades económicas depende de un conjunto de factores, que combinados pueden determinar el fortalecimiento o el cambio del perfil productivo local. Entre ellos, se pueden mencionar base económica preexistente, los factores de localización, la provisión de infraestructura, las características de la población económicamente activa, las políticas de aliento a la inversión tales como la exenciones impositivas y la promoción de regulación de actividades específicas entre otros.

Considerando la base económica actual y la participación de los sectores económicos en el producto bruto geográfico, pudo observarse en el análisis específico que el sector de servicios es el predominante, siguiendo en orden de participación la industria manufacturera, el comercio con 15,4% y la actividad agropecuaria, fundamentalmente la ganadera. Dentro de la industria manufacturera, la destinada a la fabricación de “maquinaria, equipo, vehículos automotores”, aportó el 86% del valor agregado.

Con relación al empleo, la población ocupada se concentra en tres ramas de actividad, la enseñanza (22,3%), la industria manufacturera (21,4 %) y el comercio al por mayor y menor (19,7%), respectivamente. Con respecto al empleo industrial, el mismo se concentra en las firmas Peugeot y Toredó. La calificación de la población activa en la orientación técnica industrial y ambiental resulta central para el fortalecimiento de la actividad.

De acuerdo a las entrevistas realizadas el desempleo muestra una tendencia negativa, que se refleja en la disminución de los planes de empleo solicitados y dados de baja por incorporación de sus beneficiarios al mercado de trabajo.

Si consideramos las tendencias actuales del desarrollo productivo local y del empleo, analizados en los diferentes estudios específicos, y sin considerar cambios en las políticas económicas de aliento o de regulación de actividades, es posible observar:

1. El fortalecimiento del sector servicios y comercio, en cuanto a su participación en la generación del producto bruto geográfico local, alentado por la urbanización y el desarrollo de las actividades productivas tanto agrícolas como industriales.
2. La tendencia a la diversificación industrial en el sector pequeña y mediana industria, pero la concentración del empleo industrial en pocas firmas.
3. La concentración del desarrollo productivo industrial en el polígono industrial sobre ruta 29, Las Golondrinas y en Jeppener sobre la base del uso de la capacidad de infraestructura ya instalada.
4. El crecimiento industrial subordinado a la ampliación y / o el desarrollo de nueva infraestructura adecuada, especialmente la energética.
5. El desplazamiento de actividades productivas de característica no deseables o molestas, desde las coronas más urbanizadas del AMBA hacia el Municipio, en función de las vinculaciones regionales y la alta conectividad de partido por la red vial regional, en especial el mejoramiento de la ruta 6 y su articulación con el Puerto La Plata.
6. Nuevas localizaciones industriales, alentadas por la ampliación y el mejoramiento de la red vial regional.
7. La continuidad de la actividad pecuaria que, en cuanto al tipo de ganado producido, le aporta diversidad al sector.

8. El crecimiento sostenido de la actividad agropecuaria conforme a rentabilidad obtenida en actual contexto internacional y valor del tipo de cambio
9. La expansión de la actividad de turismo rural y de fin de semana alentada por la proximidad del AMBA y la presencia de estancias y las características del paisaje para este tipo de actividad
10. La fuerte concentración del empleo en tres ramas de actividad: enseñanza, industria y comercio.
11. Una importante concentración del empleo industrial en dos empresas.
12. Una disminución significativa del desempleo

El desarrollo de las tendencias productivas sobre la base de la situación actual muestra una potencialidad para el desarrollo industrial que podría estar limitado por la capacidad de la infraestructura existente.

La presión para la instalación de industrias potencialmente molestas desplazadas desde el área metropolitana por el proceso de la urbanización del AMBA, se vería favorecida por las ventajas de accesibilidad por el desarrollo de la red vial regional.

La red de vinculaciones regionales constituiría un factor de aliento a la localización de actividades productivas que, no obstante, requeriría la implementación de la regulación vigente²³ para alentar el desarrollo sustentable del territorio.

El sector servicios y comercio continuará representando un peso importante en consonancia con el crecimiento poblacional urbano y con el dinamismo de las actividades agrícolas e industriales.

En cuanto a la caracterización de la población activa, la disminución del desempleo es un rasgo a destacar, en tanto la calificación técnica de la población económicamente activa para aportar a la diversificación de las fuentes generadoras de empleo aparece como uno de los temas centrales de una estrategia de desarrollo económico para el Partido.

IV. Síntesis del Modelo de Ordenamiento Territorial existente y su evolución tendencial esperada.

El objetivo de la caracterización del territorio del Partido de Brandsen fue la identificación de los procesos que improntan el territorio, sus dinámicas territoriales, sus potencialidades y los problemas presentes y previsibles que se deben abordar, de tal forma que, ellos se conformen en recursos que permitan orientar la gestión urbanística y el conjunto de las intervenciones en el territorio, a ser integrados en el Plan Director de Ordenamiento Urbano Territorial.

Modelo Territorial Actual Partido de Brandsen

La configuración que adoptan en el territorio del Partido los diversos procesos analizados ha permitido identificar los componentes territoriales que determinan la conformación espacial del territorio, en el cual se identifican como estructurantes los siguientes:

²³ / Ordenanza N° 736 / 98.

- la red vial principal,
- el sistema de centros,
- la base productiva agropecuaria e industrial,
- el sistema hídrico superficial,
- la ciudad de Brandsen y su entorno

Caracterización de los componentes estructurantes del territorio

La red vial existente constituye el vínculo territorial que articula la escala local con la regional y la internacional. Las rutas provinciales 210, 215, 2, 6 y 29 canalizan los flujos hacia la región metropolitana, el Gran La Plata y el Interior provincial, dinamizando a su vez a los principales centros locales, tanto en la dimensión productiva como en la poblacional. El trazado de esta red determina la modificación de las dinámicas territoriales con relación a la localización de la población y nuevas actividades en las zonas que atraviesan.

La red vial del partido está constituida por los caminos locales y rurales sin pavimentar constituyen los únicos vínculos entre la localidad de Oliden y las demás localidades y el tránsito entre las diferentes unidades productivas agropecuarias con los centros de servicios locales.

El fuerte crecimiento demográfico de la población urbana y la concentración de actividades y población en función de la infraestructura preexistente han configurado un sistema de centros, en el que se destacan la ciudad de Brandsen, Jeppener y Gómez como los principales.

El origen de los centros de servicios rurales se relaciona a la expansión del ferrocarril cuya progresiva desactivación contribuyó a que localidades rurales como Oliden y Altamirano sufrieran un franco retroceso o estancamiento en los volúmenes poblacionales y en la dinámica de las actividades urbanas. No obstante mantienen su rol de centros de servicios esenciales para la actividad agropecuaria y, por lo tanto para la población propia y la población rural dispersa.

Sobre la ruta 29, la ruta 2 y en el barrio La Dolly de la ciudad de Brandsen, se han desarrollado emprendimientos relacionados al sector inmobiliario bajo la modalidad de "countries y barrios cerrados", con superficies destacables en el conjunto del territorio del partido.

Cerca del 90% de la superficie del partido se destina a la actividad agropecuaria, especialmente la ganadería, apreciándose la presencia de explotaciones no tradicionales dentro de la actividad.

Se identifica como rasgo particular de la estructura territorial, la especialización industrial de la ciudad de Jeppener y sobre la ruta 29, lo cual constituye una situación atípica en el interior de la provincial, no obstante la configuración territorial resultante se asimila a la de "enclave especializado" con fuerte incidencia a escala extraregional.

El sistema hídrico superficial representa el componente ambiental de mayor trascendencia en la configuración del territorio. La localización del partido de Brandsen en la cuenca del Río Samborombón, motiva que gran parte de su territorio, especialmente el sector oeste, presente pendientes suaves que dan lugar a la

formación de bañados, de especial consideración como áreas de recarga de los acuíferos de la región. Así mismo los cursos de agua de los ríos Samborombón y Samborombón Chico se destacan como ámbitos de valor paisajístico.

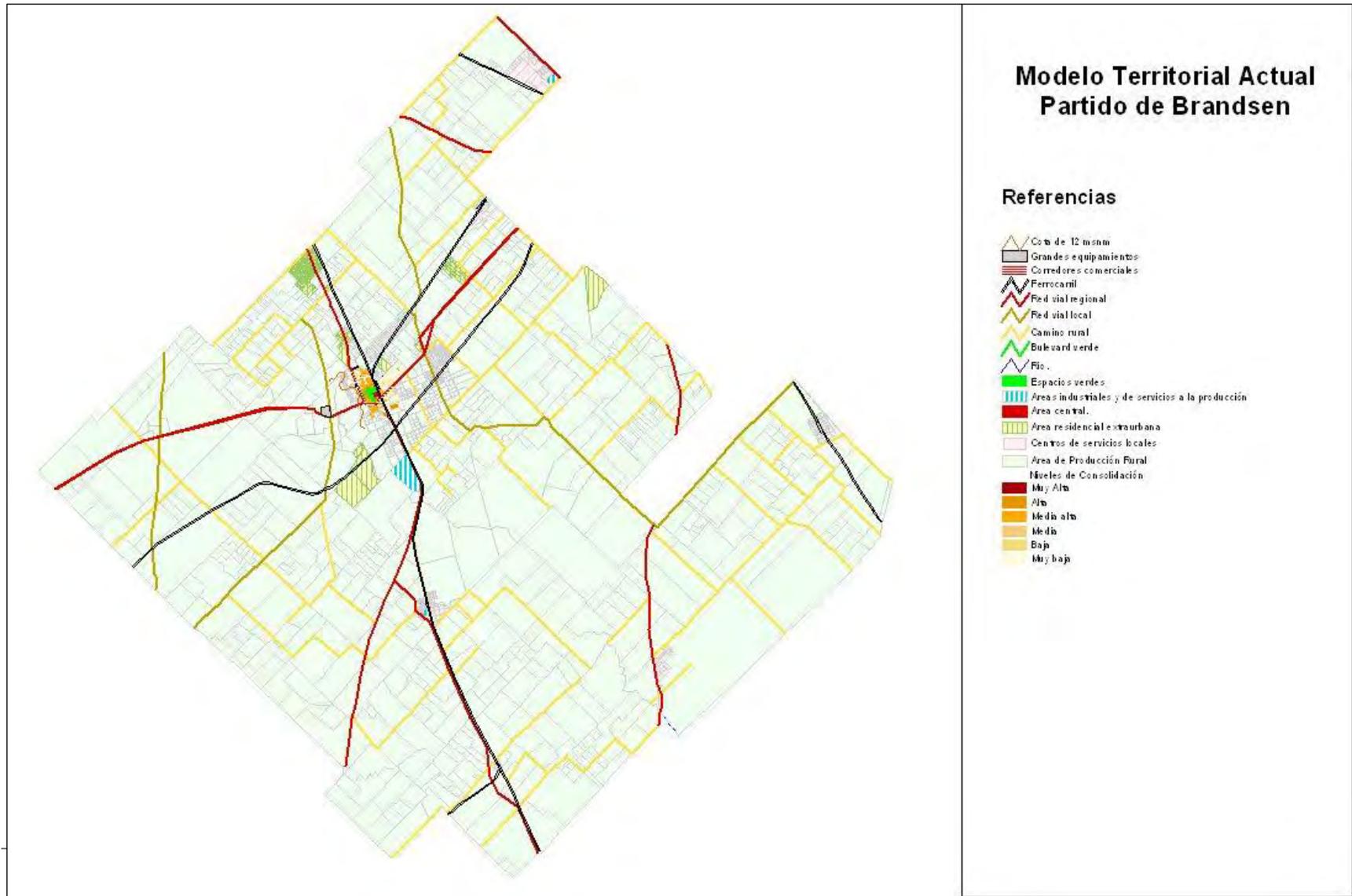
Caracterización del Modelo territorial de la Ciudad de Brandsen y entorno

Las dinámicas de estructuración urbana de la Ciudad de Brandsen como uno de los elementos estructurantes del modelo territorial actual de Partido, han configurado un modelo territorial actual que puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea en su casco consolidado, mientras que se verifican procesos de crecimiento disperso en sus ejes de expansión.

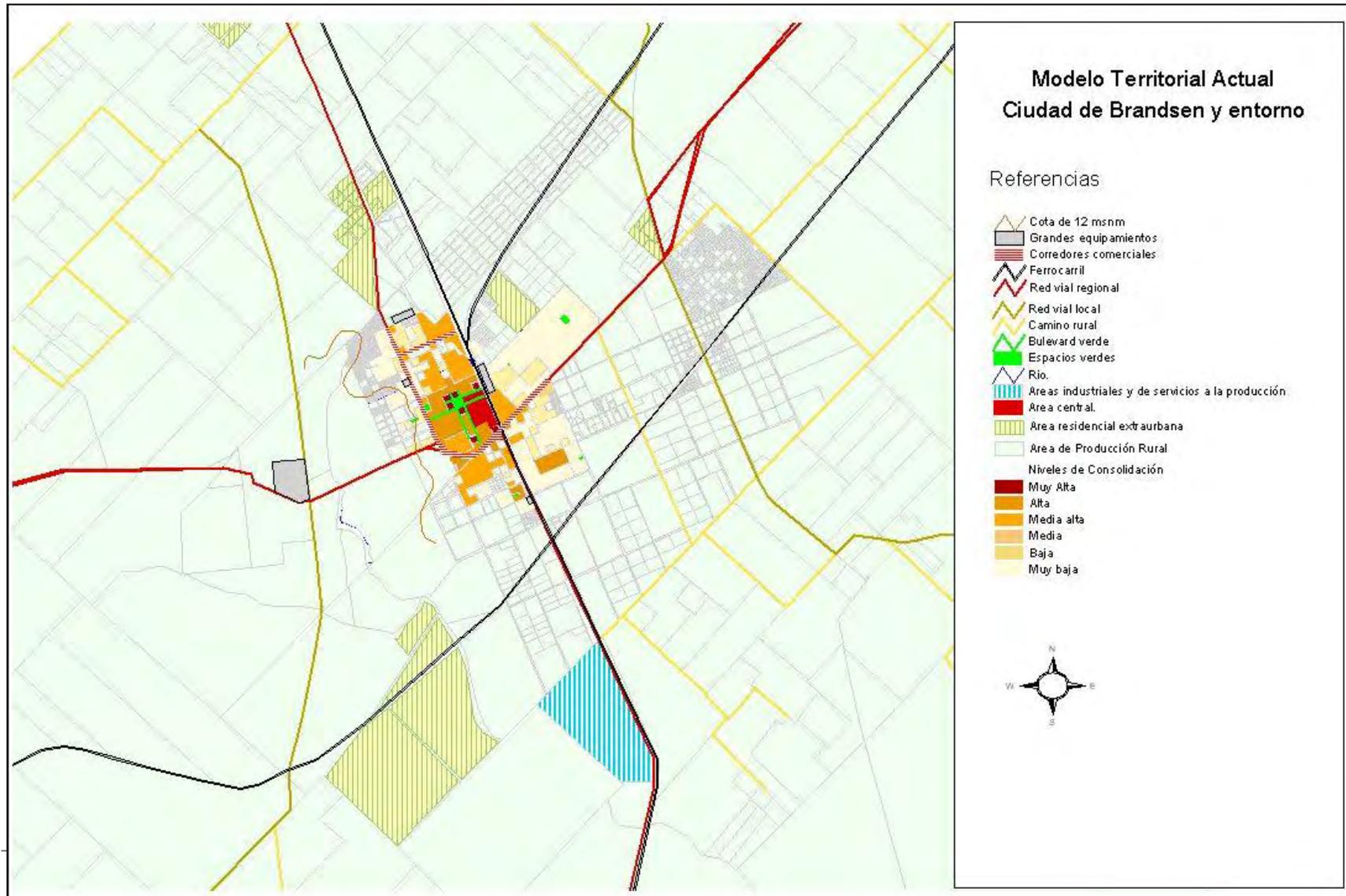
En esta estructuración territorial pueden identificarse los siguientes componentes, que han sido sintetizados en el Plano: Modelo Territorial Actual: Ciudad de Brandsen.

1. el **área urbana consolidada**: que se caracteriza principalmente por la predominancia del uso residencial y al mismo tiempo por la heterogeneidad, en cuanto a diversidad y localización de usos con respecto a otras áreas. En la misma se verifican los mayores niveles de intensidad de ocupación del suelo y de cobertura de servicios. Asimismo contiene los espacios verdes más caracterizados por su tamaño. Los mismos se articulan con los boulevares verdes que forman parte de la red vial interna de mayor jerarquía y que canalizan los mayores caudales del tránsito urbano. En ella se localiza el área central, que concentra los usos comerciales, administrativos y de servicios, y dos corredores comerciales y de servicios que acompañan el trazado de las rutas 210 y 215, que la circunscriben y al mismo tiempo la limitan con el área de menor consolidación. Por último, la traza ferroviaria es el límite este del área de mayor consolidación urbana..
2. el **área urbana en consolidación** caracterizada por un menor nivel de intensidad ocupación del suelo respecto del área consolidada, y por el dinamismo en cuanto a su extensión y transformación, ya que en la misma se verifican las mayores dinámicas de consolidación y expansión en los últimos 20 años. Este proceso de consolidación está asociado hacia el este con la localización de segundas residencias. En esta área hay menos espacios verdes, de menor tamaño que no conforman un sistema significativo, ni aportan a la identidad de los barrios. La cobertura de los servicios es menor y en algunos sectores sólo existe el servicio eléctrico. El límite sur del casco urbano es la ruta 215, por fuera de este límite en el cuadrante sudeste puede observarse que el desarrollo de vivienda de interés social conforma una implantación con características de enclave consolidado en el área con menor densidad de ocupación de la Ciudad.
3. el **área de borde urbano**, donde pueden identificarse por un lado, un importante número de fracciones sin ocupación aparente que rodean el área urbana limitada por la cota de 12 msnm. hacia el río Samborombón Chico.

Por otra parte en esta área se destaca la planicie de inundación natural del río que es el límite oeste del área urbanizable, y constituye un ámbito de valor ambiental y paisajístico a desarrollar.



Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007



Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

Evolución tendencial de la configuración territorial actual

De acuerdo a los escenarios económicos tendenciales analizados y a los principales rasgos del territorio del partido identificados en el Modelo Territorial Actual con relación a diferentes escalas territoriales de análisis, es posible reconocer aquellos procesos regionales que actúan como contexto del modelo territorial actual. El análisis de estos procesos permitió identificar aquellas dinámicas que tensionan el territorio y de cuya transformación depende el desarrollo territorial futuro del Partido.

Dinámicas regionales de contexto

Dinámicas metropolitanas:

- Incorporación de Brandsen como territorio subordinado a las dinámicas propias del Amba en contraposición al
- Desarrollo integral del territorio como espacio alternativo y dinamizador del sector sur del Amba en su interfase con el interior provincial, sobre la base de la diversificación del perfil productivo local articulando las actividades metropolitanas desde una perspectiva ambiental sustentable.

Dinámicas con relación al Gran La Plata:

- Ocupación del eje de crecimiento NE de la ciudad de Brandsen sobre la ruta provincial 215 en la modalidad “expansión dormitorio” y “segunda residencia”
- Dependencia de Brandsen en cuanto a la existencia de servicios educativos universitarios y de salud de alta complejidad, como así también los servicios recreativos de carácter urbano que ofrece La Plata.
- Brandsen como alternativa para la localización de actividades recreativas y de expansión y turismo de fin de semana para la población del Gran La Plata y de la región metropolitana.

Dinámicas con el interior de la Provincia de Buenos Aires:

- El partido es un territorio de tránsito hacia el área metropolitana y el Gran La Plata a través de su red vial principal.
- Consolidación de las características de su perfil industrial diferencial respecto del interior agropecuario.
- Desarrollo de actividades industriales relacionadas a la producción agropecuaria, fabricación de quesos productos lácteos, dulces, etc.
- Fortalecimiento de las actividades agropecuarias no tradicionales tales como cría de caballos de polo y de especies exóticas de caballos, frente al interior agropecuario tradicional.
- Brandsen como centro de servicios educativos terciarios para el interior provincial con relación a la capacitación técnica vinculada a las actividades industriales, agropecuarias y de protección del ambiente.

V. Síntesis de Problemas y Potencialidades

Revisión y actualización de la Matriz FODA

Con el objeto de recuperar y actualizar los resultados del componente urbano - territorial del Plan Estratégico de Brandsen 2003 y de la matriz FODA, se organizaron los ejes identificados por la comunidad en esa instancia, en una estructura conceptual similar a la de la caracterización territorial del presente diagnóstico.

En ese sentido los avances realizados en el análisis territorial y los aportes recogidos en las diversas instancias de interacción con los responsables municipales, actores locales y el Honorable Consejo Deliberante, se sistematizaron en términos de problemas y potencialidades y se incluyeron en estas últimas los proyectos existentes en el gobierno local y en otras jurisdicciones provinciales.

Síntesis de Problemas y Potencialidades

Perfil productivo

Problemas

- Se considera agotada el área industrial planificada del municipio y se visualiza adecuada su expansión o, la creación de un área industrial ambientalmente sustentable.
- No ha habido nuevas iniciativas con relación al turismo, aunque existe un Hotel de categoría en el barrio El Chañar, en un edificio de valor patrimonial.
- Se considera sigue desaprovechado el recurso ambiental y paisajístico de la cuenca del Río Samborombón, aunque existe un uso espontáneo de la misma para actividades de pesca.

Potencialidades

- Se considera importante mantener la diversidad de la base productiva local, en un marco de sostenibilidad ambiental incluyendo el desarrollo de emprendimientos de segunda residencia.
- Los recursos de valor paisajístico – ambiental, como así también patrimoniales, con potenciales condiciones de conectividad e integración en circuitos de uso turístico- recreativo

Vinculaciones regionales

Problemas

- Se mantiene una importante circulación de tránsito pesado en áreas urbanas consolidadas de la Ciudad de Brandsen y consecuentemente los problemas que conlleva.
- La actividad logística vinculada al transporte de carga invade el espacio público y genera de problemas de seguridad vial.
- Las frecuencias del servicio a La Plata son escasas y las empresas prestatarias los concentran en las mismas franjas horarias.

Potencialidades

- Se considera un aporte a la conectividad del partido el proyecto de ampliación de carriles en la ruta 215 en continuidad con el existente en el partido de La Plata.

- Se visualiza a los proyectos de reestructuración vial regional como sustantivos para la mejora tanto de la estructura vial del partido como para la localización de actividades productivas especializadas
- Se destaca el convenio realizado entre la Sociedad Rural y el Municipio para el mantenimiento y vigilancia de los caminos rurales

Calidad urbana de los barrios de la Ciudad de Brandsen

Problemas

- Se mantiene la percepción de escasez de espacios verdes en el conjunto de la ciudad y en los barrios más alejados
- Se mantiene el déficit en la provisión de servicios de saneamiento dado en parte al incremento poblacional y el crecimiento disperso
- Se considera que la normativa urbanística está desactualizada, no obstante no existen problemas con respecto a las densidades vigentes.
- Se considera como negativa la baja calidad del espacio público con relación a las áreas y corredores comerciales.
- La expansión urbana residencial desde el casco urbano consolidado de la Ciudad de Brandsen requiere lineamientos de estructuración del espacio público que la caractericen.
- Se mantiene el déficit respecto de la provisión de equipamiento comunitario.

Potencialidades

- Se cuenta con el Plan Maestro de Cloacas para la Ciudad de Brandsen, que permitirá planificar las obras de extensión de la red cloacal.
- Se han realizado tareas de dragado del sistema pluvial y de las cuencas que han mejorado sustancialmente la problemática del anegamiento.
- Se cuenta con los proyectos de ampliación de la red de desagües pluviales de las Cuencas Aleluya y Belgrano

Fortalecimiento de las Localidades

Problemas

- Existe una sola línea de transporte público entre las localidades y la ciudad cabecera, con escasas frecuencias. Por ejemplo sólo un servicio por día a Altamirano.
- La progresiva desvalorización del patrimonio edilicio de la localidades.
- La presencia de actividades incompatibles con la actividad residencial
- La deficiente conectividad vial de los centros de servicios rurales entre sí y con Brandsen.

Potencialidades

- Se han realizado obras de mejora vial en los accesos desde las rutas a las localidades de Jéppener y Gómez.
- Las localidades cuentan con un significativo patrimonio ferroviario como activo para su recualificación urbana.

Calidad Ambiental del Territorio

Problemas

- Se visualiza como problemática la incidencia de las actividades antrópicas en las cuencas alta y media del sistema hidrográfico del Río Samborombón y sus

“Plan Director Urbano Regional para el Partido de Brandsen”

Municipio de Brandsen - Programa 1.EE.247(UNPRE)

Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial

Noviembre de 2007

consecuencias sobre el aprovechamiento del recurso paisajístico y ambiental que configura en el Partido.

Potencialidades

- Se considera que se mejoró el rendimiento del sistema pluvial a través de acciones sistemáticas de dragado, limpieza y nuevos trabajos hidráulicos, lo que redundó en la minimización de los problemas de anegamiento.
- Se visualiza como un aporte a la gestión municipal de los residuos sólidos urbanos la implementación del Programa Separadores Urbanos y se cuenta con una Planta de Separación Municipal en la Ciudad de Brandsen en funcionamiento y otra en proyecto.
- Se considera como un aporte a la calidad ambiental la protección del patrimonio edilicio ferroviario y otras obras públicas en todas las localidades del partido.
- La ampliación de la planta depuradora de Líquidos Cloacales admite la extensión de las redes de infraestructura básica proyectada en el Plan Maestro de Desagües Cloacales.

Requerimientos de desarrollo territorial

Los resultados de las instancias de consulta e intercambio para la actualización de los componentes urbano - territoriales del Plan Estratégico de Brandsen 2003, en el marco de la Comisión para la Reformulación del Plan Regulador de Partido, permitieron por un lado visualizar el proceso de cambio con respecto de la problemática urbano – territorial identificada en el lapso transcurrido desde la finalización de las actividades de formulación del Plan y la actualidad.

Al mismo tiempo estas actividades permitieron, a partir de la puesta en común de los cambios y de la verificación de la vigencia de las problemáticas identificadas, actualizar los requerimientos concretos de desarrollo territorial, los que constituyen un aporte sustancial por parte de la comunidad para la identificación del Modelo Territorial Futuro y la Estrategia de Desarrollo Territorial del Partido según lo siguiente:

Perfil productivo y vinculaciones regionales

- Generar nuevas áreas productivas ambientalmente sustentables sobre los corredores de vinculación regional.
- Generar áreas de actividades logística vinculadas al transporte de cargas.

Calidad Ambiental del territorio

- Delimitar el ámbito objeto de preservación del sistema hidrográfico del Río Samborombón y la planicie de inundación natural.
- Puesta en valor ambiental de la cuenca del Río Samborombón y su planicie de inundación natural, y destinado a actividades turísticas, recreativas, deportivas y educativas que permitan su desarrollo sustentable
- Identificar criterios para la protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y ambiental del Partido.
- Identificar un sistema significativo de estructuración del espacio público con tratamiento paisajístico.
- Regular los emprendimientos inmobiliarios de residencia extraurbana con criterios de calidad ambiental y de estructuración física compatibles con su

entorno urbano o rural, para su integración en el sistema productivo local en base a los objetivos generales de desarrollo.

Calidad urbana de la Ciudad de Brandsen

- Completamiento de la trama urbana de jerarquía primaria en áreas de expansión.
- Jerarquización del espacio público tanto en la Ciudad de Brandsen con relación a la reestructuración vial proyectada
- Identificación de criterios de regulación de uso y ocupación del espacio público.
- Conformación de un sistema vial jerarquizado que articule las avenidas con boulevard existentes con la proyectadas en función de la relocalización de las rutas 215 y 29, para caracterizar diferencialmente el espacio público de la Ciudad.
- Incrementar la provisión de espacios verdes.
- Incrementar la provisión de equipamiento comunitario
- Planificar acciones que aporten a la consolidación y estructuración de las actuales y futuras áreas de expansión urbana.
- Concretar los proyectos de extensión de redes de infraestructura básica y desagües pluviales.

Fortalecimiento de las Localidades

- Jerarquización del espacio público con relación a los accesos a las localidades.
- Mejora de la red vial local para mejorar la conectividad del Partido
- Regulación de los usos del suelo en función de los niveles de consolidación residencial
- Identificación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico local

VII. Configuración territorial propuesta

Modelo Territorial Futuro

El Plan Estratégico de Brandsen realizado en 2003, fue protagonizado por la comunidad de Brandsen y sus instituciones, liderado por el Municipio y acompañado por la Universidad Nacional de La Plata, con la participación activa de más de 600 vecinos y representantes de instituciones locales. El Modelo de Desarrollo para el Municipio, definido en el marco de este proceso de planeamiento estratégico, se propone:

Fortalecer los rasgos de identidad de Brandsen mediante:

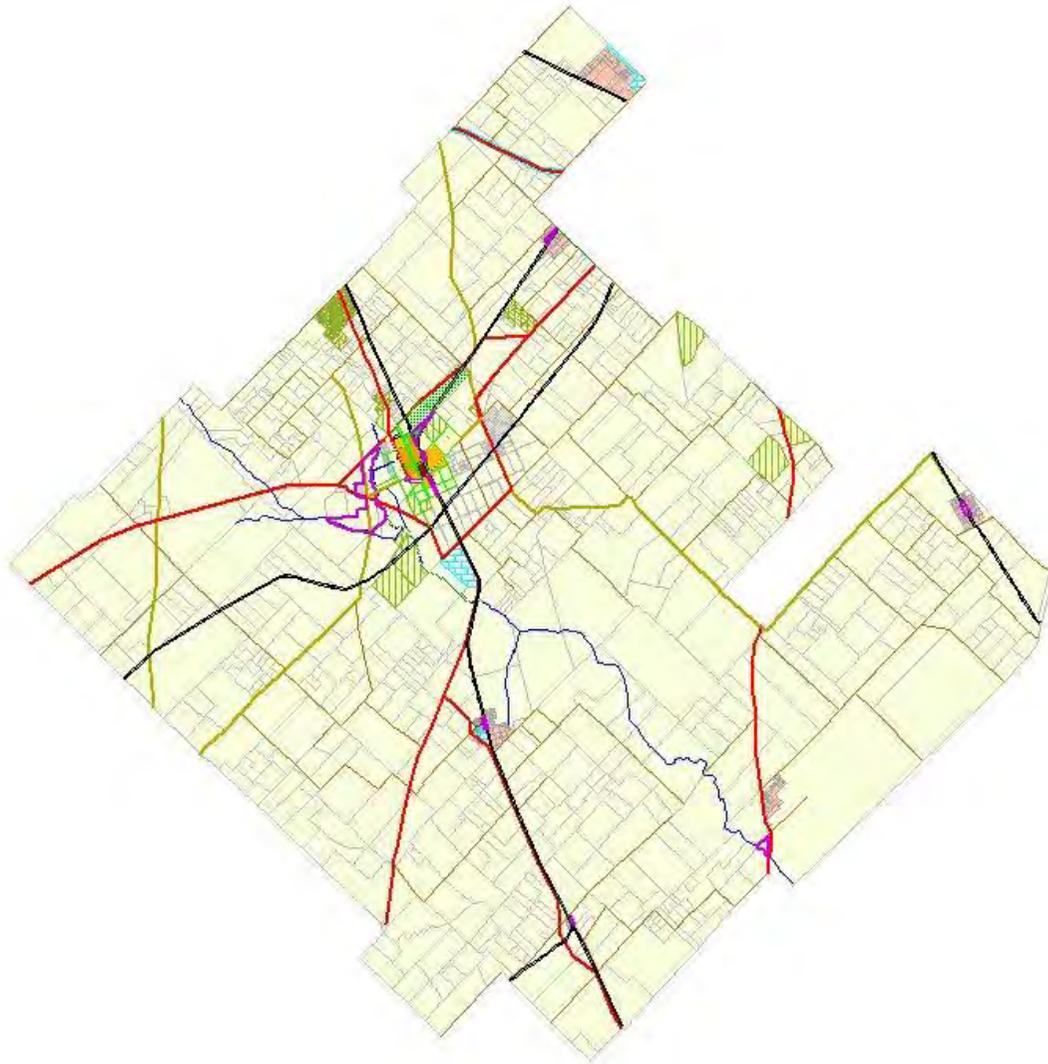
- El sostenimiento y la modernización de las actividades económicas tradicionales (tambo, industria, etc.) en un marco de coherencia y armonía con su carácter e historia.
- El mejoramiento de la infraestructura de soporte a todas las actividades económicas.
La consolidación del proceso de cooperación entre los sectores e instituciones público y privado, y la diversificación productiva y el asociativismo de los actores económicos.
La preservación de la imagen ambiental y su perfil de municipio tranquilo, y la integración y equilibrio de los barrios de la ciudad y las localidades y su relación con el entorno natural.
- El afianzamiento de las redes interinstitucionales a nivel social.²⁴

Es conveniente destacar que el Modelo Territorial Futuro identificado es la concreción a escala territorial del Modelo de Desarrollo de Municipio con relación al eje estratégico “Municipio sustentable y con Calidad Urbana”, cuyo objetivo es “desarrollar un modelo de municipio ambientalmente sustentable y de calidad integrando y equilibrando internamente los barrios y localidades y externamente con sus entornos territoriales, a través de un sistema de infraestructuras modernas y eficientes”

La configuración territorial propuesta articula los objetivos estratégicos del Modelo Desarrollo del Municipio consensuados por la comunidad en el Plan Estratégico, sobre la matriz territorial actual, y se propone corregir los desajustes y desequilibrios que hoy se dan en el territorio del Partido para potenciar sus cualidades.

Los planos del Modelo Territorial Futuro del Partido de Brandsen y de la Ciudad de Brandsen y su entorno, ilustran y describen la estructura urbana – territorial resultante de la implementación de la Estrategia de Desarrollo Territorial del Partido.

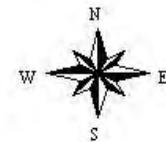
²⁴ / Términos de referencia del Estudio 1. EE.247. Ministerio de Economía y Producción de la Nación Secretaría De Política Económica. Unidad de Preinversión. Programa Multisectorial de Preinversión II. Préstamo BID 925 OC-AR.



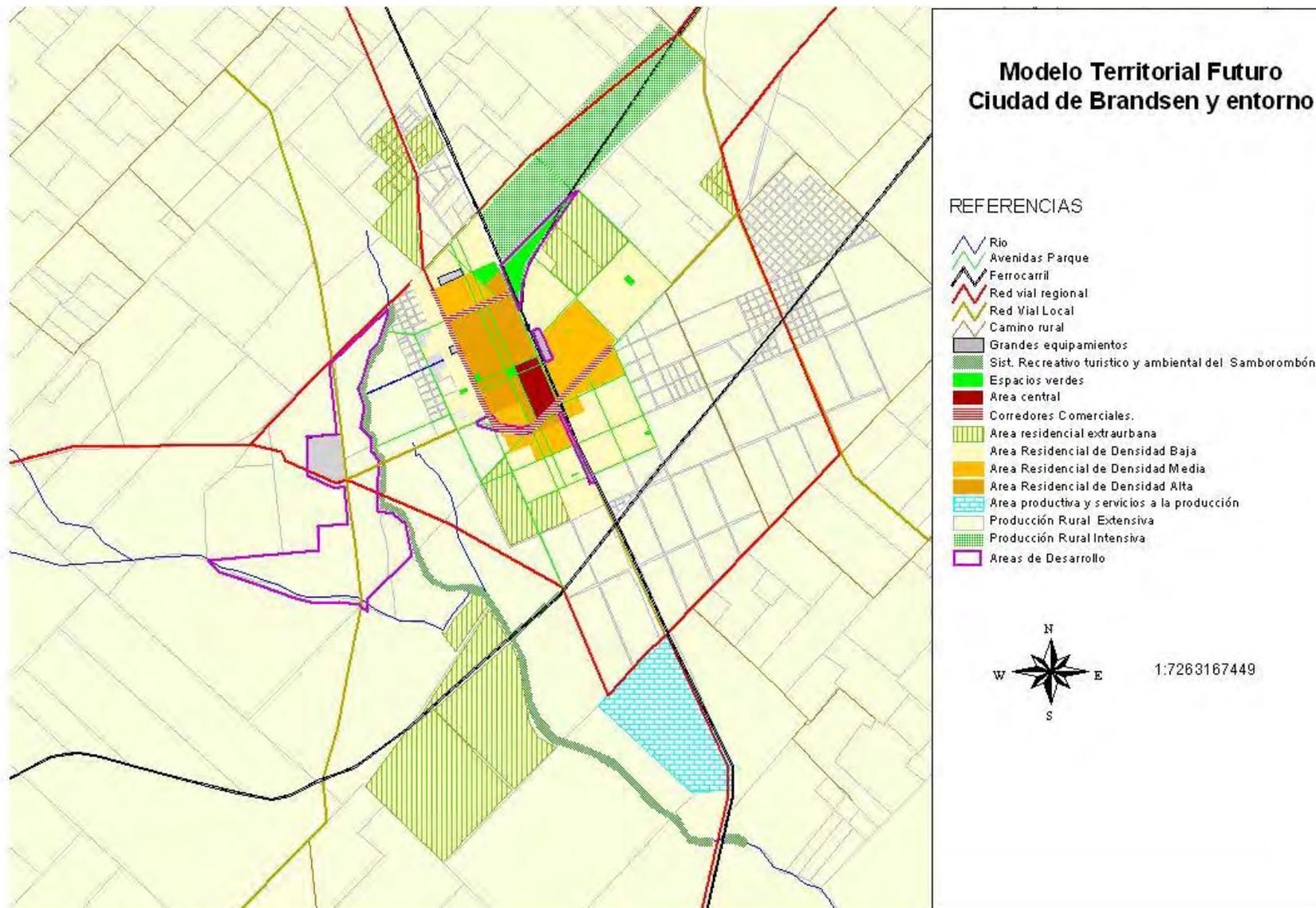
Modelo Territorial Futuro Partido de Brandsen

REFERENCIAS

-  Río
-  Acceso vial parqueado
-  Avenidas Parque
-  Ferrocarril
-  Red vial regional
-  Red Vial Local
-  Camino rural
-  Grandes equipamientos
-  Sist. Recreativo turístico y ambiental del Samborombón
-  Espacios verdes
-  Area central
-  Corredores Comerciales.
-  Area residencial extraurbana
-  Area Residencial de Densidad Baja
-  Area Residencial de Densidad Media
-  Area Residencial de Densidad Alta
-  Area productiva y servicios a la producción
-  Centros Locales de Servicios
-  Producción Rural Extensiva
-  Producción Rural Intensiva
-  Areas de Desarrollo



1:31198105254



Diagnóstico Actualizado y Propuesta de Ordenamiento Territorial
Noviembre de 2007

VII. Caracterización del Modelo Territorial Futuro

A partir de la configuración actual del territorio del Partido y los requerimientos de desarrollo territorial identificados, se ha determinado el Modelo Territorial Futuro, para cuya caracterización se especifican los siguientes componentes:

- la estructura vial
- el espacio de la producción productivo
- el sistema de centros locales
- el sistema Hídrico superficial
- la ciudad de Brandsen y su entorno

La Estructura Vial

Se identifica un sistema vial jerarquizado, conformado por la red vial regional, la red vial local, los caminos rurales y la red de accesos viales parquizados de los diferentes centros locales.

- La red vial regional se encuentra representada por la transformación de las rutas provinciales 210, 215, 29, y diferentes tramos de las rutas 6 y 2 permiten la canalización del tránsito asociado a las actividades productivas agropecuarias e industriales por fuera del área urbana y sin interferencia con el tránsito local. A su vez generan nuevas oportunidades de desarrollo asociados a la logística, la producción y a sus servicios asociados, sin entorpecer actividades de carácter urbano.
- La red regional se articula con la red local representada por las rutas provinciales 53 y 54 cuya jerarquización a través del mejoramiento de sus vías permiten una interconexión fluida entre los centros locales y la red vial regional.
- El sistema de caminos rurales se articula con la red local permitiendo la vinculación entre las diferentes unidades productivas y sus centros de servicios, favoreciendo el flujo de la producción hacia circuitos regionales.
- La red vial se completa con el sistema de accesos viales parquizados a los centros de servicios locales, jerarquizando su trama.

El espacio de la producción

- Se mantienen las superficies dedicadas a la actividad agropecuaria mejorando la vinculación de las unidades productivas con la red vial local y con los centros de servicios locales.
- Sobre la ruta 6 se desarrolla un nuevo sector productivo y de servicios asociados a la producción y la logística de cargas por las ventajas que esta traza supone en la articulación del territorio con el AMBA y las vías principales de circulación internacional.
- Se consolidan de áreas industriales sobre ruta 29, Jeppener y Las Golondrinas.

El Sistema de Centros locales

- Los centros locales de servicios se jerarquizan a través de su consolidación como núcleos poblacionales y de localización de actividades de servicios a la población rural, con el completamiento de su infraestructura y equipamiento.
- Los accesos viales a las localidades se jerarquizan como espacio público y de vinculación local.
- Las instalaciones ferroviarias se integran como áreas de valor patrimonial y de desarrollo integrales vinculadas a la cultura y la recreación.

El Sistema Hídrico Superficial

El sistema hídrico del Samborombón se organiza en ámbitos articulados de valor ambiental, turístico y recreativo conjuntamente con la puesta en valor de componentes de interés patrimonial y se identifican áreas de desarrollo vinculadas para su desarrollo a través de proyectos específicos

Caracterización del Modelo territorial futuro de la Ciudad de Brandsen y su entorno

Las dinámicas de estructuración urbana futura de la Ciudad de Brandsen y su entorno son las siguientes:

La consolidación del área urbana

Con el objetivo de orientar los procesos de valorización del suelo, evitar la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización, se propicia la densificación del área urbana en sentido norte - sur, que permiten mayores intensidades de ocupación.

En este sentido se clasifican las áreas residenciales en tres rangos:

- Alta densidad: tejido consolidado donde se mantienen las características actuales de conformación y de localización de actividades comerciales y de servicios de la mayor complejidad urbana, con el completamiento, la puesta en valor y tratamiento paisajístico del espacio público.
- Media densidad: tejido consolidado donde se promueve su homogeneización morfológica, el completamiento de la infraestructura y del equipamiento como también la localización de comercios y servicios de escala barrial y la calificación del espacio público.
- Baja densidad: tejido donde se promueve la consolidación de la actividad residencial y de las actividades de comercio y de servicios de escala barrial, la caracterización y completamiento de la estructura vial, la caracterización y tratamiento paisajístico del espacio público, el completamiento del equipamiento y la provisión de infraestructura.

Los usos del suelo urbanos

Con respecto a la localización de actividades, se propicia la diversificación de actividades compatibles con la actividad residencial para el área urbana.

En este sentido se considera que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.

Con respecto a las actividades comerciales, se propicia la extensión del área central, hacia la avenida parque sobre la ex traza de la ruta 215 que se articulan con el sistema de corredores comerciales cuya conformación lineal contribuye a la caracterización funcional de la estructura de la ciudad.

Se propone la identificación de un área residencial extraurbana sobre el eje de crecimiento noreste, en una estructuración que favorezca su articulación con el tejido urbano existente y el espacio público.

Con relación a localización de usos productivos se propone consolidar la localización industrial sobre la ruta 29, a través de mecanismos de regulación territorial específica que permitan revertir y minimizar los impactos negativos.

La red vial urbana

La reestructuración de la red vial regional permite la canalización del flujo vehicular pasante y del transportes de carga por fuera del área urbana, eliminando los conflictos provocados por este.

Con la relocalización de la red vial regional la red vial urbana se jerarquiza y extiende articulándose con nuevas aperturas de calles, conformando un sistema de Avenidas Parque.

Este sistema configura ámbitos estructurante del espacio público tanto en su articulación vial como en la promoción de la calidad ambiental y paisajística de la ciudad, asociados con regulaciones específicas sobre los usos y el tratamiento paisajístico.

En tal sentido se desarrolla la vía de circunvalación externa conformada por las Avenidas Parque Aristóbulo del Valle, Máximo Paz, Emilio Carranza, Hugo del Carril, Ortiz de Rosas, Av. Parque de Acceso (ex 215), el par Marconi - Las violetas y Av. Colectora.

El área de mayor consolidación se jerarquiza con la ampliación de los bulevares verdes de las Av. Sáenz Peña, Las Heras y Bartolomé Mitre San Martín, que a su vez articula dicho sector en todos los cuadrantes con la circunvalación y los espacios verdes, estructurando en conjunto el espacio público de la planta urbana.

La estructuración del espacio público y la integración del borde fluvial de la ciudad

Se desarrolla un conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas. En ese sentido se destacan:

- La estructuración del espacio público integra la red vial conformada por el sistema de avenidas parque con el borde fluvial del Samborombón conformado como de sistema turístico recreativo y ambiental.
- La estructuración del sistema de espacios verdes urbanos integra el conjunto conformado de plazas, al que se incorporan un espacio público entre la calle Copérnico y la Av. Ituzaingó.
- El tratamiento paisajístico de los bordes de ruta, incorporados a usos productivos y servicios a la producción.

Asimismo se identifican como áreas de desarrollo de nuevos espacios verdes los siguientes ámbitos:

- el sector noreste por fuera del casco urbano como parque público de escala urbana.
- el cuadro de la estación ferroviaria
- el borde oeste de la ex ruta 29

Caracterización del Modelo Territorial Futuro del entorno de la Ciudad de Brandsen

En el entorno urbano de Brandsen se identifican los siguientes componentes

- Las áreas residenciales extraurbanas
- El área productiva industrial y de servicios a la producción
- El sistema turístico recreativo del Samborombón
- El área de desarrollo
- El área de producción rural intensiva

En el eje de expansión noreste se desarrolla el área extraurbana con tejido residencial de baja densidad en áreas complementarias, articulado con el resto de la ciudad a través de la apertura de vía pública el sistema de avenidas parque.

Sobre la ruta 29, se identifica el área productiva industrial y de servicios a la producción como ámbito donde se promueven las actividades industriales y de servicios asociados con localizaciones diferenciadas y promoción de la modernización y calificación del tejido productivo.

El sistema turístico recreativo ambiental del Samborombón contempla la incorporación al uso urbano y regional de las márgenes del río Samborombón Chico, articulando los componentes de valor patrimonial que allí se localizan tales como el Puente de las Carretas y el Puente de la calle Ferrari, e integrándose con el sistema de avenidas parque de acceso al río desde la planta urbana y la red vial local. Asimismo este

sistema incorpora dos áreas recreativas públicas de diferente carácter públicas de accesibles desde la calle Máximo Paz y por la ruta 29.

Al oeste del sistema recreativo del Samborombón se ha identificado un área de desarrollo que articula los equipamientos existentes de carácter recreativo, como el autódromo y estancias que se destinan a la actividad turística rural.

En el cuadrante noreste, sobre la nueva ruta 215, se localiza el área de producción rural intensiva para el desarrollo de actividades rurales que requieran un uso intensivo del espacio, con actividades no molestas ni dañinas al medioambiente, compatibles con la actividad residencial dispersa. En tanto que el borde de ruta conformará un área de servicio al transporte convenientemente segregada de la expansión residencial prevista en el cuadrante norte de la Ciudad.

Las características deseables de estructuración y las oportunidades de desarrollo del territorio conforman el **Modelo Territorial** a concretar para Brandsen y permiten establecer el conjunto de objetivos generales y criterios orientadores que sustentan la estrategia de desarrollo territorial, que guiará tanto a la gestión municipal, como a la iniciativa privada en partido en el marco de Plan Director Urbano Regional.

VIII. Definición de Objetivos Generales

El Plan Director Urbano Territorial para el Partido de Brandsen como instrumento de gestión del desarrollo territorial, se plantea necesariamente en dos dimensiones, por un lado el encauzamiento de aquellas iniciativas y / o recursos de origen extra local que inciden en el territorio, tales como la reestructuración vial metropolitana y regional y por otro, la necesidad de la formulación y puesta en marcha de intervenciones locales en el territorio conducentes a un desarrollo territorial equitativo y sustentable.

El objetivo central del Plan Director es el de conformarse como un instrumento de gestión para transformación del territorio sobre la base de los siguientes objetivos específicos:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de Brandsen incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de sus centros urbanos y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.

IX. Criterios Orientadores y Sistema de Objetivos específicos

La concreción del Modelo Territorial Futuro del Partido en sus diferentes dimensiones territoriales se guiará por los siguientes criterios orientadores.

1. Con relación al Partido en su contexto regional

Criterio orientador

Mantener y consolidar los rasgos de identidad del territorio en lo que hace a sus características de configuración, entorno natural y como territorio de borde metropolitano de carácter autónomo.

- Mantener y promover la diversificación de su base productiva agropecuaria.
- Articular los proyectos reestructuración vial metropolitana con la especialización productiva del territorio vinculado directamente a estos corredores metropolitanos.

2. Con relación al territorio del Partido en su conjunto

Criterio orientador:

Articular los componentes determinantes de la estructura urbana territorial del Partido, es decir la red vial principal, el sistema de centros, los espacios para la producción agropecuaria e industrial y el sistema hídrico superficial, en un sistema integrado que promueva la diversidad económica, ambiental y funcional del territorio y las condiciones de vida de la población tanto urbana como rural.

- Consolidar las centralidades existentes promoviendo el completamiento de su equipamiento y las redes de infraestructura, su complementariedad funcional y la vinculación de los centros entre sí.
- Jerarquizar y especializar la red vial del municipio para la articulación del sistema de centros, e incrementar la conectividad local a través de mejoras viales
- Promover la protección y la recuperación ambiental, la cualificación paisajística y la regulación de los usos para la puesta en valor y desarrollo turístico recreativo del Sistema Hídrico del Partido.
- Promover la inversión en redes de infraestructura para el sostenimiento de las actividades productivas.
- Mantener y promover la diversificación de la base productiva agropecuaria existente en el territorio.
- Consolidar las áreas de especialización industrial existentes con criterios de calidad ambiental.
- Promover nuevas áreas con potencialidad para localizar y desarrollar actividades y emprendimientos ambientalmente sustentables sobre los corredores de vinculación metropolitana.

3. Con relación a la Ciudad de Brandsen y las localidades.

Criterio orientador:

Promover la mejora de las condiciones de vida urbana y la localización de población a través de la diversificación de la base económica del tejido urbano, la mejora del espacio público y de la red vial de escala urbana, la integración de la vivienda de interés social, de la provisión de equipamiento e infraestructura básica para el desarrollo homogéneo del sistema de centros.

- Jerarquizar y especializar la trama urbana de la ciudad de Brandsen incorporando criterios para su tratamiento paisajístico diferencial.
- Ampliar la oferta y la calidad de los espacios verdes públicos y recreativos de escala barrial, urbana y en las localidades del Partido.
- Mejorar la calidad del espacio público, veredas, iluminación, mobiliario urbano y controlar la publicidad y la polución visual en el conjunto de las localidades del partido
- Consolidar y proteger las áreas de calidad paisajística de escala urbana y la forestación de sus espacios públicos y privados.
- Concretar la extensión de las redes de saneamiento básico.
- Promover la mixtura de usos en el tejido urbano con criterios de calidad ambiental tanto en la Ciudad de Brandsen como en las localidades .
- Integrar los emprendimientos de vivienda de interés social a través de la calificación de su espacio público acordes con su entorno urbano.
- Ampliar la oferta de equipamiento urbano

4. Con relación a la gestión territorial y ambiental

Criterio orientador

Modernizar la gestión urbanística y territorial para la concreción de los objetivos de ordenamiento del Plan de Ordenamiento del partido a través de la implementación de la estrategia de desarrollo territorial.

- Promover una gestión activa con los entes públicos y las empresas prestatarias de los servicios de saneamiento para la concreción de obras en función de los requerimientos del municipio.
- Implementar instrumentos de protección de edificios, conjuntos de valor patrimonial y de las construcciones e infraestructuras ferroviarias.
- Identificar e implementar procedimientos que garanticen la calidad urbana ambiental para la localización y el desarrollo de actividades productivas.
- Desarrollar instrumentos de financiamiento y gestión para facilitar la cooperación pública - privada en proyectos de desarrollo urbano.

- Identificar e implementar procedimientos de regulación, control y poder de policía del gobierno local.
- Identificar mecanismos de participación en la implementación de programas y proyectos.
- Desarrollar mecanismos de articulación interjurisdiccional para la implementación acciones que requieren de coordinación interadministrativa para la protección del ambiente y el desarrollo económico.

X. Estrategia de Desarrollo Territorial Identificación de Areas de Intervención y Acciones Estratégicas

El conjunto de objetivos generales y criterios orientadores enunciados conforman el marco para la modernización y puesta en valor de las condiciones urbano – ambientales del territorio, concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Brandsen y son el fundamento de la Estrategia de Desarrollo Territorial que permitirá concretar el Modelo Territorial Futuro.

El objetivo general de la Estrategia de Desarrollo Territorial, es optimizar las condiciones del territorio con relación al desarrollo de las actividades productivas y del hábitat de la población, fortalecer las actividades turísticas y culturales, modernizar y promover el desarrollo industrial y de servicios, y proteger el paisaje y los ambientes naturales.

En ese sentido una Estrategia de Desarrollo Territorial para el Partido de Brandsen deberá articularse sobre cuatro ámbitos diferenciados de actuación, y en tanto el Modelo Territorial propuesto ha territorializado las intervenciones estratégicas, sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa para concretar la configuración futura del Partido, la Estrategia de Desarrollo Territorial ha identificado las intervenciones y las acciones estratégicas para concretar el desarrollo territorial, según lo siguiente:

1. Modernización y diversificación de la base productiva local.

La base productiva local aunque diversificada, requiere la adecuación de la red de vinculaciones regionales y la extensión del soporte territorial en cuanto a provisión de infraestructuras para el desarrollo y modernización de la misma.

- Reconversión de las actividades industriales existentes en función de objetivos e calidad ambiental y recuperación de áreas degradadas.
- Creación de las condiciones urbano ambientales para la atracción de nuevas actividades.
- Promoción de la base económica de los núcleos urbanos a través de la mezcla de usos funcional y ambientalmente compatibles.
- Mejora de la capacidad funcional de las redes de vinculación regional
- Creación de áreas de infraestructura logística de transferencia y ruptura de cargas.

- Calificación técnica de la población para aportar mano de obra a las actividades generadoras de empleo

La configuración propuesta el modelo territorial futuro, ha identificado como área estratégica de intervención de para la modernización de la base productiva del partido la intervención sobre la traza de la ruta 6 como corredor productivo a promover

2. Mejoramiento de las condiciones del hábitat urbano de la población

La heterogeneidad de las condiciones de vida urbana en el sistema de centros requiere la extensión y la generalización de la calidad del hábitat del territorio como soporte de la calidad de vida de la población del Partido

- Atención a las áreas urbana con déficit de equipamiento e infraestructura.
- Promoción de iniciativas de vivienda pública integradas al tejido existente en condiciones de calidad urbana y ambiental.
- Ampliación de la oferta de espacios verdes públicos recreativos de escala barrial.
- Creación de nuevos parques urbanos.
- Mejora de la calidad del espacio público
- Resguardo y protección del patrimonio histórico y edilicio.

La configuración propuesta el modelo territorial futuro, ha identificado como área de intervención estratégica la conformación del sistema de avenidas en avenidas parque tanto en la Ciudad de Brandsen como en las localidades.

3. Integración territorial del sistema hídrico superficial potenciándolo como recurso ambiental, turístico y recreativo público.

La puesta en valor del sistema hídrico superficial supone evitar o revertir situaciones de degradación del recurso y mejorar su situación de uso y accesibilidad por parte de la población

- Tratamiento de la franja ribereña de la ciudad de Brandsen hasta la ruta 29 como un corredor continuo articulando áreas tradicionales y nuevos emprendimientos.
- Creación de espacios abiertos y parque ribereños de acceso público a los espacios costeros.
- Mejora de la accesibilidad a la ribera del Río Samborombón.
- Mejora de las condiciones de saneamiento hídrico, iluminación, forestación y mobiliario.

La configuración propuesta el modelo territorial futuro, ha identificado como intervención estratégica el desarrollo de borde fluvial de la Ciudad de Brandsen

4. Mejora de la calidad ambiental del territorio.

Las condiciones ambientales del territorio requieren identificar y compatibilizar criterios operativos y de gestión con relación para la localización de actividades o el uso de los recursos naturales, evitando riesgos para la población o para su sistema hídrico superficial y subterráneo.

- Regulación de las actividades contaminantes.
- Preservación de la calidad ambiental existente a través de la internalización de los costos ambientales en las intervenciones públicas o privadas.
- Creación de un sistema integrado para la gestión de los residuos sólidos domiciliarios del partido que incluya su recolección, separación, tratamiento, reciclado y disposición final de los mismos.
- Recuperación de las áreas degradadas por actividades extractivas y por el volcado de efluentes contaminantes.

La concreción de este conjunto de acciones e intervenciones territoriales estratégicas resultará en la transformación de la configuración territorial actual en el Modelo Futuro de estructuración del territorio, como expresión concreta de la implementación de la Estrategia de Desarrollo Territorial del Plan Director Urbano Regional del Partido de Brandsen.