

REPUBLICA ARGENTINA

**MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL**

**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCION DE LA NACIÓN
SECRETARÍA DE POLÍTICA ECONÓMICA
UNIDAD DE PREINVERSIÓN (UNPRE)
PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN II
PRÉSTAMO BID 925 OC-AR – UNPRE**

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO REGIONAL Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL PARA EL PARTIDO DE LOBOS

Estudio 1-EE-304

INFORME FINAL

(versión consolidada)

Coordinador:

Arq. Guillermo C. Tella

Período de contratación: 19/10/08 a 18/06/09

Junio de 2009

Equipo Consultor



Coordinación Técnica

Arq. Guillermo Tella



Desarrollo Urbano

Arq. Martín Delucchi

Arq. Manuel Ludueña *(col.)*



Programas y Proyectos

Arq. Jorge Pasín



Evaluación Ambiental

Lic. Marcelo Somenson



Normativa Urbanística

Arq. Claudia Rodríguez



Desarrollo Local

Lic. Diego Rodríguez

Lic. Gustavo Mosto *(col.)*



Producción Cartográfica

Lic. Silvina Fernández

Índice de Contenido

RESUMEN EJECUTIVO	4
INTRODUCCIÓN	18
COMPONENTE	
<i>Estrategias de desarrollo local</i>	22
• Censo <i>ad hoc</i> de recursos y necesidades	
• Síntesis diagnóstica de desarrollo local	
• Definición del perfil y propuesta de rol regional	
• Propuesta de estrategias de desarrollo local	
• Propuesta de articulación de las estrategias	
COMPONENTE	
<i>Formulación del modelo territorial</i>	47
• Diagnóstico actualizado del Partido de Lobos	
• Definición de la estructura territorial del Partido	
• Formulación de escenarios prospectivos alternativos	
• Lineamientos estratégicos de desarrollo territorial	
• Esquema Director del Partido y de sus localidades	
COMPONENTE	
<i>Programas y proyectos prioritarios</i>	93
• Formulación de programas prioritarios	
• Selección de proyectos específicos	
• Proyectos específicos emergentes	
COMPONENTE	
<i>Instrumentos normativos y de gestión</i>	116
• Síntesis de matriz diagnóstica focalizada	
• Formulación de lineamientos propositivos	
• Propuesta de nuevo marco normativo	
COMPONENTE	
<i>Modelo de información y participación</i>	124
• Sistema de información territorial actualizado	
• Procedimientos de consulta y participación	
• Participación en medios periodísticos locales	

Resumen Ejecutivo

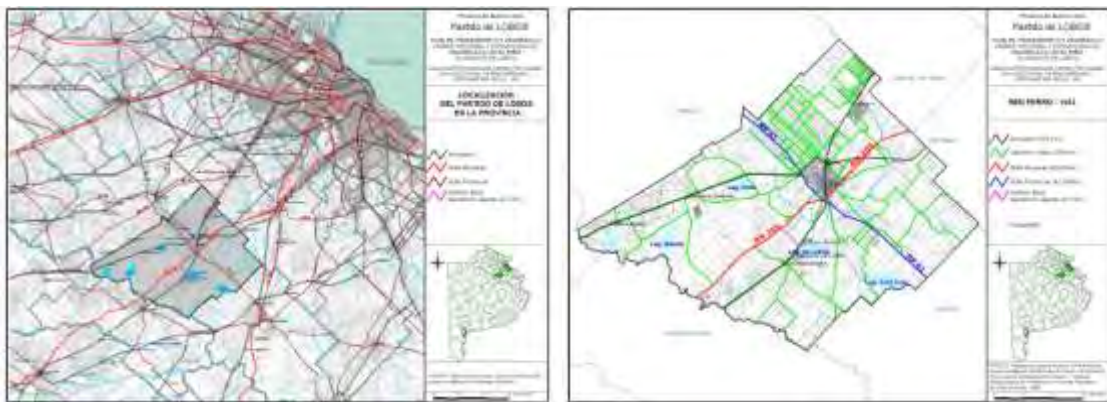
El presente informe da cuenta del resultado final y de los productos alcanzados en las actividades desarrolladas en los seis componentes coordinados y supervisados por el Consultor Coordinador en relación a los Términos de Referencia. El Partido de Lobos se localiza a cien kilómetros al sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires, y limita con los Partidos de Las Heras al norte, San Miguel del Monte y parte de Cañuelas al este; Navarro al oeste y Roque Pérez y 25 de Mayo al sur. Concentra una población levemente superior a los 30 mil habitantes y está comprendido dentro del eje metropolitano de Buenos Aires. En el marco de la Cuenca del Río Salado, conforma una amplia llanura -que impulsan el desarrollo de actividades agropecuarias-, con leves depresiones y espacios lacustres.

El desarrollo local

En el primer componente se presenta la situación actual y las propuestas de estrategias de desarrollo local. El diagnóstico tiene el objetivo de relevar las actividades productivas a fin de conocer el perfil productivo del Partido de Lobos como insumo fundamental para una propuesta de desarrollo local. Se consideró como principio que las estrategias de desarrollo local a elaborar deben surgir de una planificación intersectorial y participativa, con una presencia central del gobierno local como planificador y gestor de un desarrollo urbano y local que motorice el crecimiento y mejore las condiciones de vida en el municipio.

Un diagnóstico que permitiera conocer qué existe y qué no así como los problemas detectados en cada sector fue indispensable para delinear estrategias que tengan en cuenta su perfil productivo. El diagnóstico presentado da cuenta de los recursos existentes en el municipio en base a fuentes secundarias y primarias, y los problemas vinculados con el desarrollo local, identificados por los agentes del sector productivo en las reuniones y en los distintos talleres realizados, así como información proveniente del Censo de Recursos y Necesidades (CRyN) elaborado *ad hoc*.

Basándose en los últimos datos censales, más de la tres cuartas partes del PBG de Lobos se generaba en sectores que en orden decreciente de importancia son: los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler; la industria manufacturera; la agricultura, ganadería, caza y selvicultura; el comercio al por mayor, al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos; el servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones y la construcción. Es decir que Lobos posee una estructura productiva diversificada, en una situación intermedia entre partidos típicamente agropecuarios y partidos con cierta especialización industrial.



Para caracterizar su fuerza laboral, se puede señalar que las actividades que concentraban en ese momento el mayor número de trabajadores en orden decreciente eran: el comercio, la industria manufacturera y las actividades agropecuarias. La calificación laboral de los trabajadores revelaba porcentajes similares a la del resto de la provincia, pero el grado de informalidad era mayor al promedio provincial y la característica distintiva de Lobos es el predominio del empleo en pequeñas y medianas empresas.

En cuanto a la actividad agropecuaria, se verificó entre 1988 y 2002 un proceso de desaparición de explotaciones agropecuarias a un ritmo mayor que el promedio provincial. A pesar de este proceso, Lobos aún mantiene una estructura agraria donde predominan los pequeños y medianos productores. La tenencia de la tierra es casi en su totalidad privada con un porcentaje de arrendamientos similares a los promedios provinciales.

En la actualidad, la agricultura viene creciendo desde los últimos años, por un lado, por la mayor rentabilidad derivada del aumento de los precios internacionales de los granos y, en el caso particular del partido de Lobos, por la expansión de la frontera agrícola sobre terrenos dedicados tradicionalmente a la actividad ganadera.

Otro cambio que está operando consiste en la transformación de la estructura agraria del Partido, protagonizada por la mutación de la tipología de productor agrario: del chacarero típico al rentista que pasó en gran parte a residir en la Ciudad de Lobos, lo que trajo impacto en el mercado de suelo urbano.

En tanto, la ganadería es su principal actividad agropecuaria, la principal es la bovina con avance del *feed lot*, pero también existen: la ovina, la porcina y la equina, con fuerte presencia de cría de caballos de polo. Algo similar sucede con la avicultura. La actividad tambera es también muy importante y tradicional, especialmente en la cercanía a la localidad de Zapiola. La producción de miel, que se concentra en Salvador María, es una actividad está basada en pequeños productores que luego venden su producción a empresas exportadoras.

Otro aspecto relevante es el de las actividades secundarias y terciarias. El número de empleos ocupados en este tipo de actividades, según el último censo económico, muestra el crecimiento del sector comercio y servicios. A escala regional, claramente Lobos muestra una especialización en la industria textil. También presenta una mayor especialización en la industria de la madera y otras pertenecen a la rama de alimentos y metalúrgicas. Una fuente de actividad económica es la que surge también de las inversiones de nivel nacional y provincial en infraestructura, especialmente en materia de vivienda.

De acuerdo a las actividades y recursos disponibles que se mencionaron, se evaluaron las áreas de oportunidad, sectores y nichos disponibles y sinergias intersectoriales. De este análisis surgen como de mayor relevancia la cadena productiva que incluye la cría de ganado, los *feed lots*, el tambo y la producción de derivados de la leche, en la oferta de productos de alta diferenciación; la articulación de la siembra de girasol con la actividad mielera, con vistas a productos de calidad internacional, y las ofertas de productos que relacionan: polo-actividad textil y polo-turismo/cría de caballos.

La síntesis diagnóstica en materia de desarrollo local en el Partido presenta las necesidades y los problemas vinculados con el desarrollo local, identificados por los agentes del sector productivo en las reuniones y en los distintos talleres realizados. Además, un análisis de la actividad industrial detallado por sectores, con información proveniente del CRYN. Específicamente, se presentan datos sobre materias primas utilizadas, perfiles laborales demandados, requerimientos de los empresarios de cada actividad y, finalmente, se presenta la Agencia de Desarrollo Local de Lobos (ADL).

Los problemas más destacados por el sector industrial son: a escala local, el déficit crónico de infraestructuras y la falta de mano de obra calificada; mientras que a nivel provincial, existe un reclamo recurrente por la presión fiscal e impositiva. En el ámbito rural se destacó como problemas: la accesibilidad a zonas de producción y al resto de localidades del Partido y el déficit de mano de obra especializada.

En la actividad mielera el problema está dado por el conflicto con otros usos rurales y los problemas de reconversión tecnológica con vistas a las exigencias para la exportación. La actividad turística presenta inconvenientes en cuanto a la integración del turismo de la Laguna con el de la Ciudad y en cuanto a la captación de recursos de las actividades y emprendimientos dirigidos a sectores de altos ingresos.

Para el apoyo y estímulo de las pequeñas y medianas empresas y la articulación del sector público y privado, el Partido cuenta con una institución denominada Agencia de Desarrollo Local de Lobos, una asociación civil sin fines de lucro, creada en el año 2004, con apoyo del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Lobos. Del desarrollo de escenarios tendenciales se desprende que la configuración económica del partido determina que los bienes y servicios ofrecidos son fundamentalmente tomadores de precio a nivel nacional o internacional, por ende es susceptible a decisiones que se realizan en ámbitos geográficos diferentes al local.

Esta característica de fuerte dependencia de variables exógenas al Partido está señalando la necesidad de aunar esfuerzos para logra diferenciar, articular y tecnificar la producción de bienes y servicios locales. Desde el punto de vista productivo, da cuenta de la modificación de su estructura por sectores y, al interior de cada sector, como reacción al desmantelamiento de la operatoria ferroviaria y la reducción y reconversión de la planta industrial de la empresa *Siemens*, que en conjunto motorizaban el crecimiento del Partido.

Por lo tanto, las alternativas de desarrollo local debería confluir hacia la conformación de cadenas de valor que aprovechen las condiciones histórico, culturales y geográficas del partido para desarrollar productos y servicios de mayor diferenciación que permitan acceder complementariamente a mercados más selectivos donde la características de los bienes y servicios producidos sean valorados en el ámbito de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) como característicos de Lobos.

De acuerdo a este posicionamiento, la respuesta lobense ante la crisis ha sido una mayor diversificación de las actividades productivas con predominio del mercado interno como destino de la producción (industria alimenticia, textil, fundiciones), las aptitudes turísticas del partido que han permitido un aumento de las estancias turísticas de fin de semana, y la aparición de dos actividades con alcance internacional, una de ellas con bajo grado de articulación local: el Polo y otra de mayor inserción en el encadenamiento productivo local: producción y exportación de Miel.

El perfil productivo del partido se caracteriza por una estructura productiva diversificada donde predominan las pequeñas empresas que generan mayor cantidad de empleos, pero que tienen mayores restricciones en el acceso al crédito y a las posibilidades de exportación y presentan un mayor nivel de informalidad laboral. En el ámbito rural hay un marcado crecimiento de las actividades agrícolas, aunque la ganadería sigue manteniendo su preponderancia.

A nivel regional, se encuentra en una situación de “bisagra” entre la frontera de expansión de la región metropolitana de Buenos Aires y el interior rural bonaerense. Y aparece un centro de primera jerarquía, como mercado de trabajo y consumo, oferta de servicios y centro atractor de inversiones y excedentes, especialmente destacado en comercio y turismo.

La diversificación surge de la concentración urbana en la Ciudad de Lobos, que ha permitido economías de escala para la localización de actividades productivas. A escala regional, es un partido que se destaca en algunas actividades agropecuarias (ganadería, lechería, viveros, miel), industriales (metalmecánica, textiles, maderas) y de servicios (comercios, turismo, servicios inmobiliarios), lo que le permite constituirse como un centro de importancia regional.

De acuerdo a lo ya mencionado, la economía de Lobos es fundamentalmente de base urbana, sustentada en la producción industrial y de servicios, con una producción primaria significativa en términos absolutos y como proveedora de materias prima para la transformación industrial. Su estructura productiva es diversificada y se encuentra en una situación intermedia entre los partidos típicamente agropecuarios y los partidos con cierta especialización industrial.

La relación de Lobos con la RMBA puede dividirse en tres funciones básicas: *Ciudad dormitorio*, una función histórica que puede reforzarse si se concreta la construcción de la autovía entre Lobos y Cañuelas, y se extiende un proceso migratorio hacia el partido con población de la RMBA; mercado de producción de bienes que se comercializan en distintas partes de la RMBA, a futuro habrá que diseñar políticas que busquen la diferenciación de productos, especialmente en el caso de la producción agroalimentaria, con el objetivo de ganar mercados por calidad y productos diferenciados.; proveedor de servicios ambientales, rol que se profundizará a futuro.

El objetivo de las estrategias de desarrollo local debe ser lograr una inserción competitiva del partido en el contexto regional. En este sentido, esta mejora en la competitividad interterritorial del Municipio debe estar basada en aquellos elementos que lo diferencien de unidades similares en el contexto regional: la historia, la tradición industrial, el ferrocarril, el ambiente rural, el polo, la lechería, la miel, la posición estratégica a escala regional, entre otros. Estos objetivos son: transformar el sistema productivo local; promover el crecimiento de la producción; mejorar el nivel de vida y de empleo de la población.

A partir del análisis del diagnóstico y la interacción permanente con los distintos actores de la comunidad local, se avanzó en la formulación de lineamientos para una estrategia de desarrollo, identificando cuatro grandes áreas de actuación: Provisión de infraestructuras y servicios; Gestión de los recursos humanos; Fortalecimiento empresarial; y Fortalecimiento institucional.

Cada una de estas áreas resume un conjunto de acciones. En el caso de la provisión de infraestructuras y servicios, se considera básico extender las redes de infraestructura y servicios (energía eléctrica, pavimento, agua potable, cloacas, etc.), y la construcción y mejora de equipamientos colectivos.

En el caso de la gestión de recursos humanos, se proponen acciones vinculadas con el fortalecimiento de los centros de educación y capacitación más vinculados con el aparato productivo local, la recuperación del saber industrial y ferroviario, la generación de incentivos para la contratación de mano de obra local en todos los proyectos con impacto local, y el desarrollo de emprendedores, entre otras.

La dinamización del sector empresarial es el elemento clave de la estrategia de desarrollo local planteada, pues es fundamental contar con un tejido empresarial de pequeñas y medianas empresas fuerte para generar riqueza y empleos. Entre las acciones propuestas se encuentran: la reorganización de la Agencia de Desarrollo Local; la definición de una zona industrial exclusiva; la creación de un Agropolo en la localidad de Antonio Carboni-Elvira; la creación de una Usina Textil en la localidad de Empalme Lobos; el impulso para la creación de un Distrito Metalmeccánico de Lobos; y el fomento de actividades turísticas y socio-culturales.

Por último, el fortalecimiento institucional está vinculado con el apoyo administrativo y financiero a la Agencia de Desarrollo Local y la ampliación y reformulación de sus funciones; la creación de la *Oficina Municipal de Estadística y de Sistema de Información Geográfica*; la creación de un Banco de Tierras; la profundización de la estrategia de marketing territorial; y la creación de instrumentos para captación de recursos a nivel local.

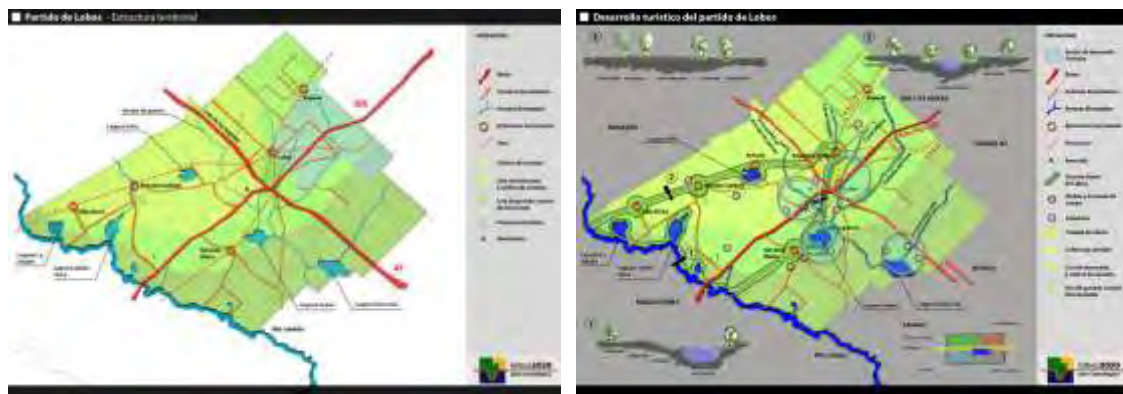
El modelo territorial

En cuanto al modelo territorial, existe en primer lugar un análisis que incluye datos demográficos y un indicador sintético de condiciones socioeconómicas de la población, donde a medida que nos alejamos del centro de la Ciudad aumentas los índices negativos. Por otro lado, a escala del Partido, los peores indicadores se encuentran en los radios rurales que limitan con la Ciudad por el oeste y en los radios ubicados al norte de la Ciudad.

Respecto al medio físico-natural, se incluye una caracterización ambiental del Partido detallando clima, geomorfología y geología, recursos hídricos, suelos, fauna, flora y ecosistemas singulares, particularizando en las poblaciones de pejerrey de la Laguna de Lobos. Lo más sustantivo resulta ser la situación de vulnerabilidad de los cursos tanto superficiales como subterráneos y los problemas de sequías e inundaciones.

Además, se analizan las infraestructuras viales y de transporte. En este punto se pone de manifiesto la importancia de la red primaria que conecta a Lobos con otros municipios y los problemas que presenta la red secundaria indispensable para la integración de las localidades. Además se planean los problemas de tránsito en el centro de la Ciudad de Lobos. También se hace referencia al sistema de transportes de pasajeros con la incorporación de la Terminal de Ómnibus y la desarticulación del sistema ferroviario que limita el desarrollo de las localidades. Sobre el transporte de cargas se hace hincapié en los problemas que ocasiona su ingreso a la planta urbana.

Respecto a las redes de infraestructura de servicios, se da cuenta de las de saneamiento básico, de gas, electricidad y otras como la telefonía indicando su extensión y limitaciones para su expansión. Se presenta, además, un análisis la estructura parcelaria del Partido en general, como de la Ciudad de Lobos y de los precios del suelo indicando su uso. Se observa a continuación el modelo territorial actual y el propuesto por el Plan:



Se trata de un distrito predominantemente rural que ha incorporado ofertas como el turismo de campo y los asociados a la Laguna de Lobos en el Partido. En la Ciudad la ocupación del suelo decrece desde el área central hacia los bordes del núcleo con uso residencial y otros relacionados con talleres y/o depósitos. Hacia los bordes y el centro cuenta con un gran número de viviendas y edificaciones destinadas a actividades comerciales y de servicio, con aptitudes para ser preservadas desde el punto de vista histórico y de su potencial turístico.

El trabajo aborda asimismo los conflictos ambientales para la Ciudad y el área rural, destacando la vulnerabilidad en el sistema hídrico, tanto subterráneo, que es el único recurso para la provisión de agua potable, como en el recurso superficial, que reviste interés por las actividades náuticas, turísticas y deportivas a escala regional, incluso nacional.

Otro problema se refiere a una de las actividades históricas de Lobos, la explotación de suelo urbano y periurbano como yacimiento minero del suelo que ha dado lugar a cavas degradadas y abandonadas en áreas de expansión de la Ciudad y en la localidad de Zapiola. El espacio urbano conserva una calidad ambiental que es apreciada a nivel local y regional pero con una serie de aspectos conflictivos o riesgosos a considerar.

A partir de una Matriz FODA (Fortalezas-Oportunidades-Debilidades-Amenazas), elaborada a modo de síntesis de los problemas y potencialidades detectadas en el Partido, se analiza e interpreta el Modelo Territorial existente, los procesos detectados y la formulación de los esquemas propositivos. Desde esta perspectiva, la Estructura Territorial del Partido aparece conformada básicamente por:

- el sistema de relaciones, facilitado prioritariamente por la Ruta Nacional 205 y la Provincial 41, que se conecta con los Partidos aledaños y con la Región Metropolitana de Buenos Aires,
- los nodos, constituidos por la ciudad de Lobos y las localidades de Antonio Carboni, Elvira, Laguna de Lobos y Salvador María;
- el área rural, con actividades agrícola ganaderas y de servicios de turismo y recreación; sobre un soporte natural condicionado por el río Salado y pendientes que le dan pertenencia a todo el Partido con dicha cuenca, con ríos y lagunas encadenadas tributarias del mismo.

La Ciudad de Lobos actualmente se encuentra delimitada por las Rutas: Nacional 205 y Provincial 41, las vías del ex Ferrocarril Roca y la avenida de Circunvalación, constituyendo las barreras físicas urbanísticas que delimitan al sector urbano con el área rural. Asimismo, el núcleo urbano tiene barreras físico-funcionales internas, constituidas por las vías férreas del ex Ferrocarril Sarmiento, que atraviesan linealmente a la ciudad en el sentido Norte-Sur, y los canales Salgado y Muñiz, que recorren la planta urbana en el mismo sentido.

Estas barreras han condicionado el desarrollo del núcleo urbano, que se manifiesta en un trazado lineal, conforme al tendido de la vía férrea y a la presencia de dichos canales. De ellos, el principal es el Salgado, que divide la trama urbana en dos áreas claramente definidas y con dispar desarrollo, lo cual refleja no solamente la desigual estructura alcanzada por ambas zonas sino también el escaso protagonismo del curso de agua en la vida y desarrollo de la ciudad.

En esa línea, en el sector oeste se localizan varias explotaciones de canteras ladrilleras, criaderos de pollo y viveros, agregando consecuentes perjuicios al medio ambiente y a la población que allí habita. El área central, coincidentemente con la del

trazado histórico, concentra la mayor cantidad de población y el grueso de las actividades relacionadas con el comercio, la administración y el uso residencial mixto.

Del análisis del territorio del Partido de Lobos surgieron dos niveles de comprensión: el *soporte local* y las *pertenencias regionales*. Así, sobre el *soporte local* se distingue aquellos aspectos vinculados a las condiciones más estructurales, con el río Salado al Sudoeste, los arroyos que atraviesan al Municipio en un medio de baja pendiente con ciclos de inundación y sequía muy marcados, con una base productiva rural agroganadera y de servicios, un fuerte centro urbano diversificado (Lobos) y las localidades rurales (Zapiola, Carboni, Elvira, Salvador María, Bahía de los Lobos y Villa Logüercio). El sistema de relaciones al interior se basa en la implantación vial que no hace más que acentuar la centralidad de la Ciudad de Lobos.

A nivel local, los principales problemas identificados se caracterizan por un desarrollo desigual de las localidades, expresado en la distribución de infraestructuras, servicios básicos y equipamientos, y diferencias de accesibilidad; y a escala urbana (Ciudad de Lobos) también se detecta una desigual distribución de infraestructuras y servicios básicos; el crecimiento de baja densidad de la mancha urbana y la dificultad creciente para la provisión de servicios públicos; los conflictos entre usos del suelo, particularmente entre usos industriales y residenciales, y problemas ambientales.

El nivel de las pertenencias regionales contempla las relaciones que se generan de/con: la cuenca del río Salado, la Región Metropolitana Buenos Aires, la Zona de Crecimiento Común y los Municipios aledaños. A nivel de la cuenca del río Salado, a cuya Subcuenca B1 pertenece el territorio del Partido de Lobos se presentan problemas con la napa freática alta, condiciones de fácil inundabilidad y varias amenazas que exigen un manejo responsable del suelo, del agua y la biodiversidad.

En cuanto a la RMBA, muchos desplazamientos regionales se realizan por el atractivo turístico y deportivo de la Laguna de Lobos, y otros, también regionales, nacionales e internacionales vinculados al valor paisajístico y a las actividades de polo –clubs de campo, estancias, escuelas y cría de caballos, fundamentalmente-, retroalimentadas por la valorización de la tierra rural. A la vez, la RMBA y, especialmente, la Ciudad de Buenos Aires, ejercen atracción tanto por innovación y prestación de servicios más complejos -educativos, salud, profesionales-, en tanto la Ciudad de La Plata se vincula por servicios administrativos y educativos.

La *Zona de Crecimiento Común* (Lobos, 25 de Mayo, Saladillo, Roque Pérez, Bolívar, Tapalqué y General Alvear) se basa en acuerdos entre municipalidades con el propósito de promover iniciativas locales de desarrollo regional, y de difundir e implementar programas provinciales y nacionales vinculados con la producción y el empleo, encuadrado en los Consorcios previstos en la Ley Orgánica Municipal y en la nueva Constitución Provincial.

Con la información de referencia se presentó el *Modelo Territorial* del Partido indicándose que los desequilibrios territoriales presentados, implican una pérdida del potencial de desarrollo endógeno y de distribución equitativa de la riqueza. Por lo tanto, las propuestas de desarrollo local se piensan articuladas con objetivos de desarrollo urbano regional a nivel territorial.

Luego de presentar los escenarios prospectivos se plantean objetivos generales de desarrollo territorial de Lobos. Estos se relacionan luego con las estrategias territoriales y la enunciación de cinco consignas que sintéticamente expresan esa visión: Lobos + Crecimiento; Lobos + Integración Territorial; Lobos + Seguridad; Lobos + Verde; Lobos + Equidad Social. El modelo actual y propuesto resultante es el siguiente:



Seguidamente se desarrollan tres alternativas de *Desarrollo Urbano y Territorial*, la primera de ellas de carácter tendencial en la medida que acentúa las características existentes; la segunda de desarrollo más sostenible con crecimiento selectivo; y la tercera que se vincula con una tendencia fuertemente condicionada por la conurbación de la RMBA. Por último, se genera el *Modelo Territorial Deseado*, que se liga con la segunda de las alternativas señaladas. Sintéticamente, los objetivos planteados para el Partido son los siguientes:

- evitar el desarraigo de la población residente en las localidades del interior del Partido y utilizar la capacidad instalada;
- preservar las áreas naturales más frágiles, en particular el subsistema de lagunas, los cursos de agua y los sectores de recarga del acuífero;

- limitar concentración de actividades cuyos efectos puedan comprometer la calidad del agua subterránea y/o la degradación del suelo; regular el manejo y mejora integral de la Laguna de Lobos.

A nivel de la Ciudad de Lobos, los objetivos son: mejorar el uso de la infraestructura básica; promover la conformación como subcentro de Empalme Lobos; mejorar la calidad del área central y su relación con la Laguna de Lobos; ampliar la diversidad de actividades como subcentro de crecimiento de Vidriera Lobos; ampliar la diversidad de actividades, mejorar la percepción y calidad del Área Central y fortalecer el patrimonio local; regularizar y jerarquizar la estructura circulatoria, el sistema de transporte y la accesibilidad a la ciudad; recuperar ambientalmente e integrar el territorio.



A nivel de gestión, se propone: integrar la gestión de Lobos y los partidos aledaños en cuestiones referidas a la Cuenca del Salado y la subcuenca; gestionar la incorporación de tierras vacantes del estado nacional y provincial al erario local para promover desarrollos productivos y urbanos; concretar la accesibilidad permanente a las localidades, la jerarquización de los accesos al centro y la mejora y jerarquización de la seguridad vial de la Ruta Nacional 205; optimizar la percepción del paisaje y el carácter predominantemente rural del Partido.

En cuanto a las estrategias territoriales propuestas, se ordenan en tres grupos. Las primeras *a nivel macroterritorial*, reúnen a las: de protección del patrimonio rural; de preservación de la biodiversidad y tratamiento del paisaje; de protección de recarga del acuífero; de evaluación de impacto de toda nueva actividad relevante; de directrices comunes entre Municipios; de promoción del turismo regional e internacional. Las segundas *a nivel de las localidades*: de complementariedad entre las localidades de Elvira-Antonio Carboni y de integración entre las de Salvador María-Bahía de los Lobos-Villa Logüercio.

Y, por último, las de *nivel local* que agrupan fundamentalmente a las de orden urbano: de equiparación de la prestación de servicios y equipamientos y mejora de las condiciones de vida; de expansión e integración de la trama urbana; de mejora de la accesibilidad y el transporte; de jerarquización de la red vial de acceso / egreso entre la planta urbana y las rutas nacional y provincial; de revitalización del *Área Central*; de fortalecimiento del subcentro *Empalme Lobos*; de creación del nuevo subcentro *Vidriera Lobos*; de localización industrial y reconversión productiva; de protección y puesta en valor de los cursos de agua a cielo abierto.

En cuanto al *Esquema Director del Partido y sus Localidades* se presenta en primer término la propuesta para la Ciudad de Lobos: Reorganización de la Estructura Vial y el Transporte; Extensión de la infraestructura y los servicios urbanos; Expansión e integración de la trama urbana; Revitalización del área Central; Nuevas centralidades urbanas (Empalme Lobos y Vidriera Lobos); Producción y Empleo; Sustentabilidad Ambiental. Estos ejes estructurales están acompañados de los diversos componentes que lo constituyen y de una descripción sintética de la propuesta urbana de cada uno.

Posteriormente se formula una síntesis de la propuesta de *Desarrollo Turístico, Patrimonial, Físico y Construido y del Patrimonio Físico y Natural del Partido de Lobos*, que comprende regulaciones de usos para diferentes sectores. Con el propósito de generar una propuesta para un área rural más sostenible, se plantea la creación de un *Circuito Verde de Recreación y Patrimonio de Lobos* que integra un parque lineal, integrando espacios de la antigua vía del ferrocarril Empalme Lobos-Elvira, la ribera del río Salado, el camino a Salvador María, la ribera de la Laguna de Lobos y el Corredor Verde del canal Salgado. Por último, para el Partido se establecen algunos límites y condicionamientos a determinados usos en el área rural: *feet lots*, clubes de campo, canchas de golf, cavas.

Los programas prioritarios

En relación con el desarrollo de programas prioritarios y proyectos específicos, se presentan muy sintéticamente aquellos referidos a los componentes urbano y ambiental. Se da cuenta de una evaluación de los proyectos de acuerdo a su relevancia, que concluyó con el siguiente orden: el desarrollo de nuevas centralidades; la revitalización del área central de Lobos; la generación de mobiliario urbano; el fortalecimiento de las localidades del interior; y la implantación de un *tranway* rural.

Seguidamente, se indica que en base a un acuerdo entre los funcionarios municipales y el Equipo Consultor, se decidió elaborar tres proyectos surgidos dos de ellos del *Programa Desarrollo de Nuevas Centralidades*, y el tercero del *Programa Revitalización del Área Central de Lobos*. Del primero se elaboró el Plan de Sector

Subcentro Vidriera de Lobos y el Plan de Sector Subcentro Empalme Lobos. Del segundo, el proyecto *Circuitos Turísticos en el Casco Céntrico de Lobos*. Los proyectos son presentados de forma sintética.



En este mismo componente se incluye al *Programa de Sustentabilidad Ambiental del Partido de Lobos*. Dadas las características ambientales del Partido, a su tendencia en el tiempo, se ha identificado la necesidad de contar con un conjunto de acciones orientadas a proteger y promover valores ambientales existentes. Sus objetivos son:

- conservar la calidad de los recursos naturales existentes, en particular; la calidad de las fuentes de agua para consumo y conservar el valor productivo del recurso suelo;
- conservar y promover el valor ambiental de los elementos naturales con potencial para el desarrollo turístico y cultural y, en particular, las lagunas existentes;
- recuperar los pasivos ambientales existentes, en particular, las cavas abandonadas en áreas urbanas de la Ciudad y de la Laguna de Lobos;
- poner en valor e integrar al tejido urbano los espacios verdes y cuerpos de agua ubicados en el área urbana, permitiendo su aprovechamiento y disfrute, particularmente los canales y sus márgenes;
- minimizar los conflictos ambientales existentes entre actividades productivas y el uso urbano residencial, y establecer lineamientos para el fortalecimiento del marco regulatorio municipal en materia de control ambiental.

Se desarrolla en cinco subprogramas: Subprograma de Recuperación y Manejo de la Laguna de Lobos; Subprograma de Restauración y Control de Cavas Urbanas y Periurbanas; Subprograma de Recuperación y manejo del Canal Salgado;

Subprograma de Protección del Recurso Agua; Subprograma de Fortalecimiento Institucional Ambiental; Subprograma de Recuperación y Manejo de la Laguna.

En relación con los instrumentos normativos y de gestión, se presenta el análisis de la matriz volcada específicamente al aspecto normativo en base al análisis y evaluación de los dos cuerpos normativos vigentes. De dicho trabajo se presenta una propuesta de “Código de Ordenamiento Urbano Territorial” y de “Código de Edificación”, que incorpora aspectos novedosos en su contenido. Por otro lado, se realizó junto al gobierno local un Sistema de Información Geográfica (SIG) actualizado.



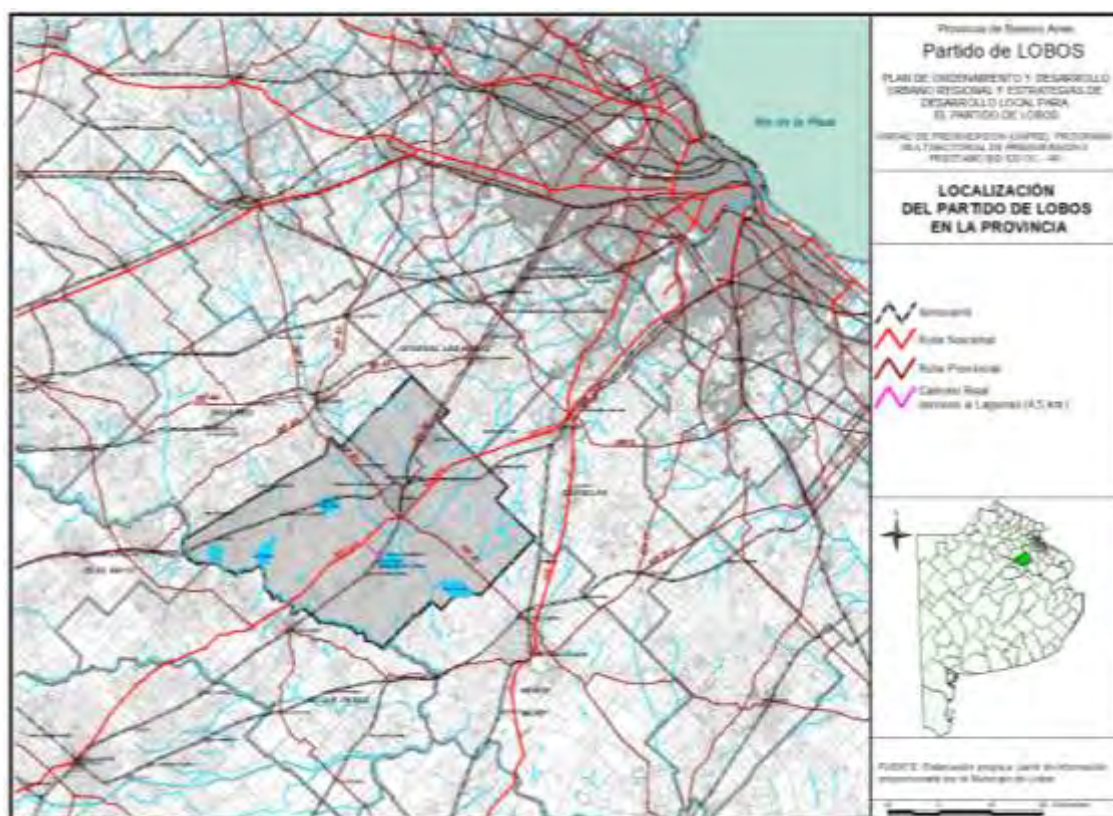
Respecto de la participación ciudadana, se detallan los mecanismos de participación ciudadana y material de difusión del plan. Las primeras, culminaron con la realización de la organización y realización de talleres participativos con referentes institucionales y de la sociedad lobense, para identificar la problemática Urbano Regional y de Desarrollo Local de Lobos y en las diversas fases propositivas. En tanto que la difusión del Plan se organizó en base a cinco ejes: Desarrollo de una imagen institucional, Desarrollo de entrevistas focalizadas, Desarrollo de espacios de consulta, Desarrollo de talleres participativos y Contacto con los medios periodísticos.

Como resultado se tiene un logotipo identificatorio del Plan, un sitio web, entrevistas, reuniones y encuentros con funcionarios municipales e instituciones intermedias, un censo sobre recursos y potencialidades del sector productivo, encuestas a instituciones intermedias, talleres participativos, conferencias de prensa para el lanzamiento y sensibilización ambiental, diversos reportajes de difusión en medios escritos, radiales, televisivos y gacetillas de prensa y un sistema de *inserts* con difusión del Plan para llegar a cada vecino a través del correo.

Con lo cual, para cada uno de los componentes se han desarrollado y completado todas las tareas y productos requeridos por los Términos de Referencia. A continuación se presenta una síntesis integrada del trabajo desarrollado.

Introducción

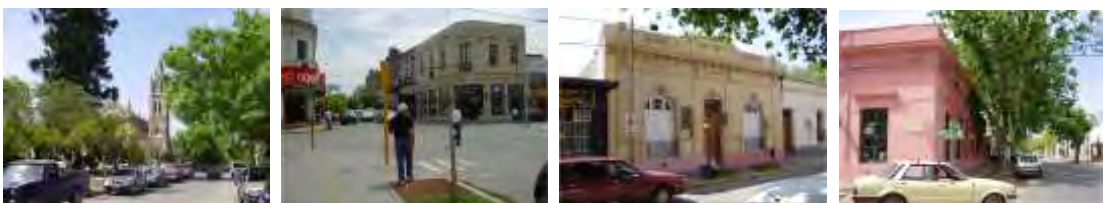
El Partido de Lobos se localiza en el centro sudeste bonaerense, a 100 km. de la Ciudad de Buenos Aires. Tiene una superficie de 1,7 mil km² y está representado por llanuras con algunas depresiones y varias lagunas, entre ellas, la conocida Laguna de Lobos. Tiene una población de 33 mil habitantes y una densidad de 17 hab/km². La red de núcleos urbanos está conformada por la ciudad cabecera, Lobos, y por un conjunto de pequeñas localidades emplazadas en el interior: Antonio Carboni, Elvira, Villa Logüercio, Salvador María y Zapiola. Es un Partido predominantemente rural y comparte una situación periférica a la Región Metropolitana de Buenos Aires. Integra, además, la Cuenca del Río Salado.



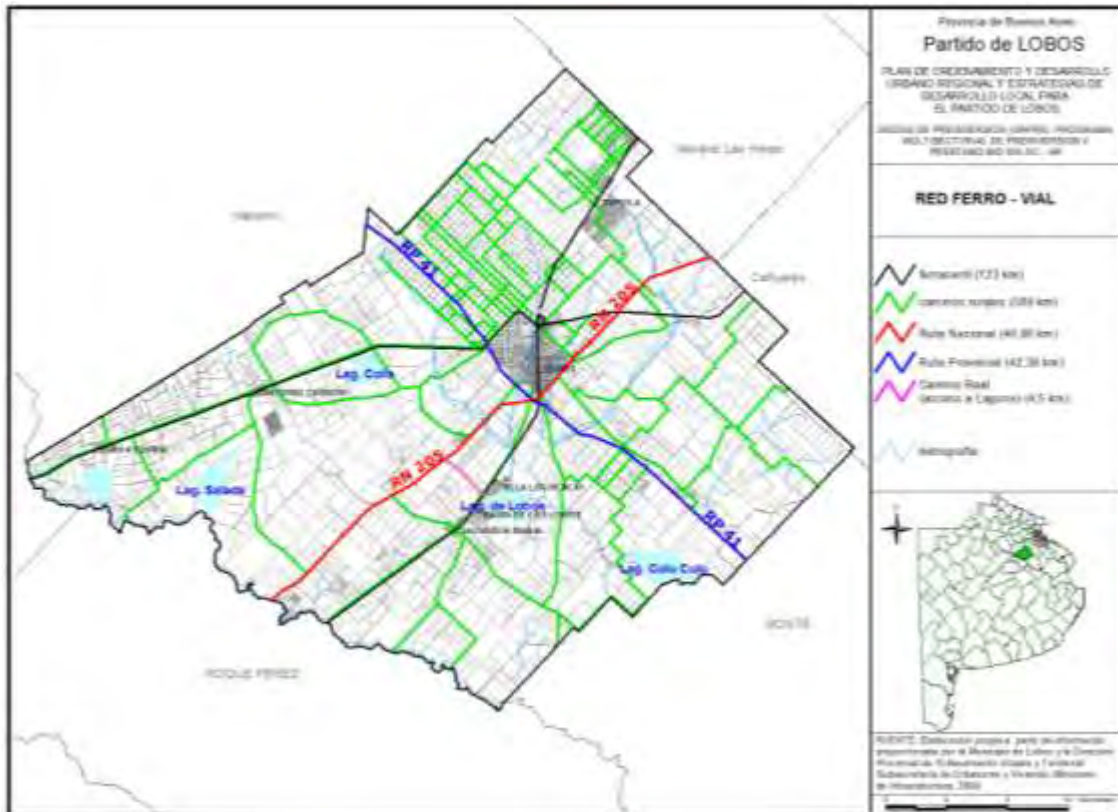
En las localidades se desarrollan actividades productivas relacionadas principalmente con el sector agropecuario, lechero y de productos lácteos, producción de miel, turismo de laguna y turismo de campo, y la práctica del polo y sus actividades asociadas, como la cría de caballos. La Laguna de Lobos y los cascos de algunas estancias y estaciones de ferrocarril son los recursos turísticos naturales y patrimoniales más importantes de un área rural que sufre en gran parte situaciones de aislamiento debidas a la falta de caminos asfaltados y a la desactivación del servicio ferroviario, origen de las localidades.



La Ciudad de Lobos es un centro de comercio y de servicios de jerarquía regional, potenciado por su accesibilidad a través de la Ruta Provincial 41 y la Ruta Nacional 205. En ella se asienta también la actividad industrial del Partido. Tiene importantes recursos turístico-patrimoniales en su área central.



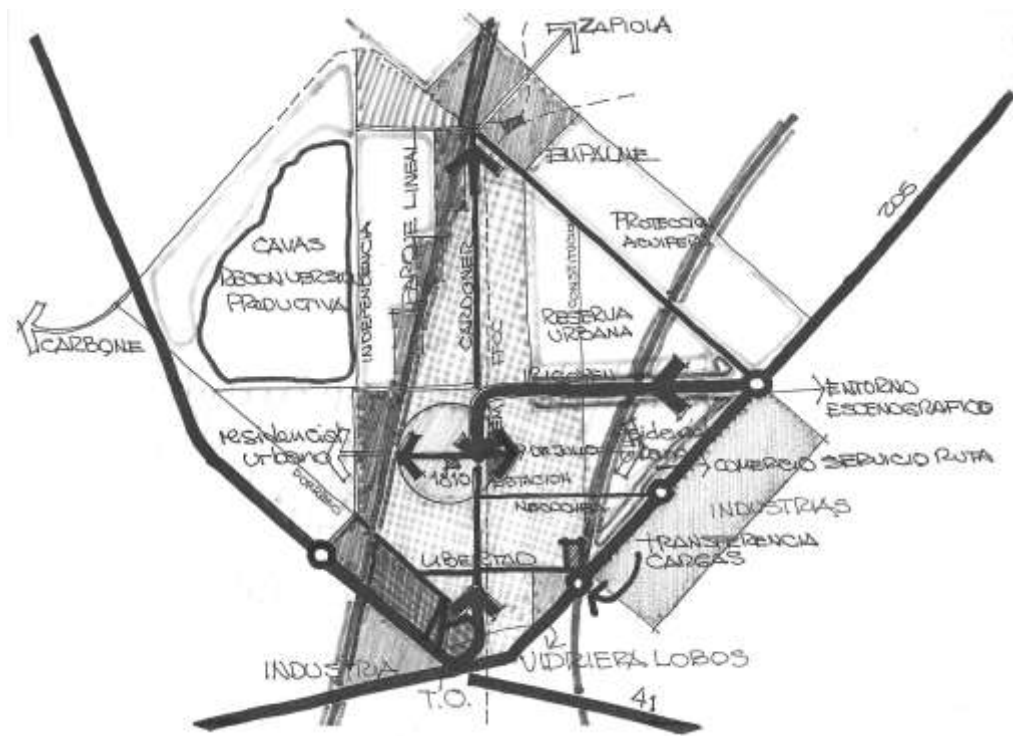
Se trata de un territorio sujeto a presiones metropolitanas, inmobiliarias, laborales y comerciales, así como con tensiones propias de la Cuenca del Río Salado, inundabilidad, calidad de las aguas, accesibilidad rural. La preeminencia rural y la existencia de paisajes y recursos naturales pampeanos muestran un estado de transformación del medio que es necesario preservar en dirección a valorizar la producción y un turismo responsable.



En el proceso del Plan resultó ineludible incorporar al análisis las dimensiones económicas, sociales y políticas que permitieran una visión totalizadora de la realidad, por lo que se contó con el aporte de instituciones y referentes locales como insumo básico para detectar la problemática de Partido y definir un horizonte de crecimiento para el municipio. Ese crecimiento propuesto está basado en un proceso de desarrollo local que trata de propiciar, en el marco del aprovechamiento de los recursos locales, la construcción de una economía local diversificada, la generación de empleos cualificados y la mejora del bienestar general de la población llevado adelante con un rol activo del municipio como promotor del desarrollo económico sustentable.

Se propone una ciudad compacta que ahorre energía, que use responsablemente el agua, que no extienda innecesariamente las redes de servicio. También resguarda el

patrimonio y le otorga sentido como componente importante de la economía urbana, generadora de empleo y referente para promover estrategias de ordenamiento del espacio público. Asimismo, se impulsa una descentralización de la actividad urbana y productiva a través de dos nuevos subcentros: Empalme Lobos, mediante un proceso de revitalización, y el nuevo Vidriera Lobos, con una localización estratégica. Se plantea, además, para las localidades del interior evitar el desarraigo de la población residente y utilizar la capacidad instalada, preservando las áreas naturales más frágiles y condicionando toda concentración de actividades que puedan comprometer la calidad ambiental.



Finalmente, se resignifica el valor simbólico del agua a través de la transformación del eje urbano del Canal Salgado en un *Parque del Agua*, un espacio público recreativo lineal con un fuerte carácter didáctico y cultural que podrá vincular a la Ciudad con las localidades y a través del manejo y mejora integral de la Laguna de Lobos.

Es decir, el Plan propone un modelo de ordenamiento territorial que busca poner en valor las preexistencias, ordenar los desplazamientos y controlar el crecimiento futuro. Asimismo, pone énfasis en la sensibilidad ambiental, en la dotación de servicios e infraestructura, en la revitalización productiva, en la dinamización del sector empresarial así como en la preservación del paisaje natural y del patrimonio cultural.

Estrategias de desarrollo local

El Partido de Lobos, se extiende en una superficie de 1740 km² al sudeste de la Provincia de Buenos Aires. Se encuentra ubicado a 102 km. de la Ciudad de Buenos Aires y a 125 km. de la Ciudad de La Plata. Limita al norte con el Partido de Las Heras, al este con San Miguel del Monte y Cañuelas, al oeste con Navarro y al sur con Roque Pérez y 25 de Mayo. Para elaborar estrategias de desarrollo local se relevaron inicialmente las actividades productivas, a fin de definir el perfil del Partido como insumo fundamenta para una formulación propositiva. Se consideró como principio que las estrategias debían surgir de una actuación intersectorial y participativa, con una presencia central del gobierno local como planificador y gestor de un desarrollo que motorice el crecimiento y mejore las condiciones de vida de Lobos.

Censo *ad hoc* de recursos y necesidades

El diagnóstico presentado da cuenta de los recursos existentes en el municipio en base a fuentes secundarias y primarias y los problemas vinculados con el desarrollo local, identificados por los agentes del sector productivo en las reuniones y en los distintos talleres realizados, así como información proveniente del Censo de Recursos y Necesidades (CRyN) realizado *ad hoc*. En una síntesis de la historia más reciente, se puede decir que analizando los últimos datos censales¹, el PBG de Lobos respecto del total provincial representaba una proporción similar a la contribución de su población respecto al total provincial.

¹ Fuente: Dirección Provincial de Estadística, Provincia de Buenos Aires.

En comparación con los partidos vecinos Lobos tenía uno de los mayores PBG. Sin embargo, si la comparación la establecemos sobre el PBG *per cápita*, Lobos se ubicaba en tercer lugar, detrás de Roque Pérez y 25 de Mayo. Más de la tres cuartas partes del PBG de Lobos se genera en seis sectores que en orden decreciente de importancia son: los Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler, la Industria manufacturera, la agricultura, ganadería, caza y selvicultura, el comercio al por mayor, al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos, el Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones y la Construcción.

Comparado con los partidos vecinos, Lobos posee una estructura productiva diversificada, en una situación intermedia entre partidos típicamente agropecuarios y partidos con cierta especialización industrial. En el caso de la producción de servicios, Lobos presenta el mayor valor agregado en Comercio y distintos tipos de servicios (hotelería y restaurantes, transporte y almacenamiento, servicios sociales y de salud), indicando la importancia del partido y de la Ciudad, como centro de servicios de jerarquía regional.

Para caracterizar su fuerza laboral², se puede señalar que las actividades que concentran el mayor número de trabajadores en orden decreciente son: el comercio, la industria manufacturera y las actividades agropecuarias, destacándose un porcentaje de población ocupada en actividades agropecuarias superior en 10% al nivel provincial. Otras actividades que concentraban una importante cantidad de trabajadores son: la enseñanza, la construcción y los servicios de transporte. La calificación laboral de los trabajadores revela porcentajes similares a la del resto de la provincia, pero el grado de informalidad es mayor al promedio provincial y la característica distintiva de Lobos es el predominio del empleo en pequeñas y medianas empresas.

En cuanto a la actividad agropecuaria³, se verificó entre 1988 y 2002 un proceso de desaparición de explotaciones agropecuarias a un ritmo mayor que el promedio provincial. Esto fue consecuencia de un proceso de concentración de las unidades productivas, por compra o fusión de pequeñas unidades, pero también del cambio de usos del suelo que significó una pérdida en términos absolutos de tierra destinada a actividades agropecuarias. El proceso de concentración de la propiedad se verifica en la reducción de la cantidad de unidades productivas más pequeñas y en el proceso de despoblamiento rural, especialmente de la población rural dispersa. En segundo lugar, y a pesar de este proceso, Lobos aún mantiene una estructura agraria donde predominan los pequeños y medianos productores.

² Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2001.

³ Fuente: Censo Nacional Agropecuario de 2002.

La tenencia de la tierra es casi en su totalidad privada con un porcentaje de arrendamientos similares a los promedios provinciales. El relevamiento de los tipos de uso del suelo muestra una superficie implantada de Lobos que es mayor que la de los partidos vecinos, con excepción de 25 de Mayo. Esta mayor superficie implantada indica un grado de culturización del medio rural más intenso. La superficie destinada a otros usos está ocupada principalmente por pastizales, pero aún conserva una porción de tierra apta no utilizada y también tiene una porción no menos importante de tierra no apta o de desperdicio.

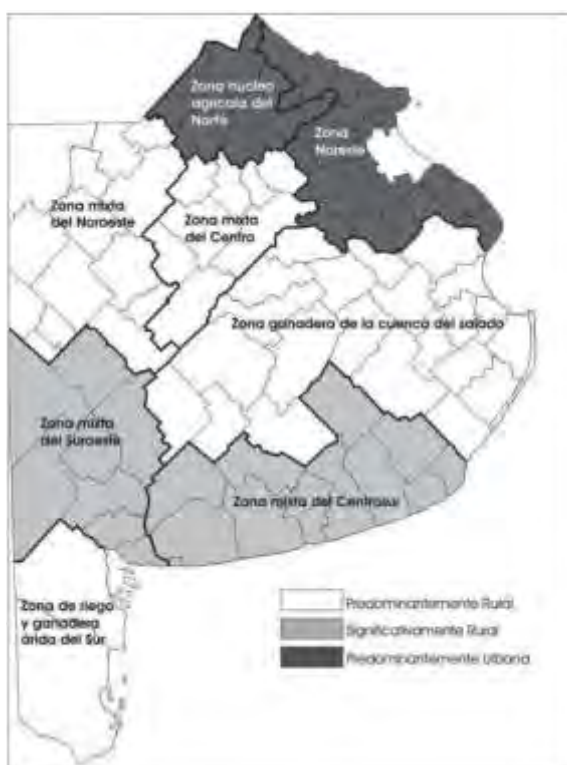
La agricultura es una de las principales actividades económicas del Partido. Las tierras agrícolas de mayor productividad están ubicadas principalmente en los alrededores de la localidad de Antonio Carboni, al oeste de la ciudad de Lobos. En la actualidad, la agricultura viene creciendo desde los últimos años por un lado, por la mayor rentabilidad derivada del aumento de los precios internacionales de los granos y, en el caso particular del partido de Lobos, por la expansión de la frontera agrícola sobre terrenos dedicados tradicionalmente a la actividad ganadera.

Otro cambio que está operando es la transformación de la estructura agraria del Partido, mediante una mutación de la tipología del productor agrario. Se pasó del chacarero típico al rentista, que arrienda su campo. También se modificó el régimen de arrendamiento. En los últimos años se pasó de la aparcería, que correspondía a un porcentaje de la producción, a un sistema de monto fijo por campaña. Otra característica peculiar del Partido es que el crecimiento de la producción agrícola en los últimos años estuvo a cargo de contratistas locales.

El aumento de los rentistas ha generado otro fenómeno que impacta sobre la dinámica urbana. Muchos rentistas dejaron las zonas rurales para instalar su residencia en la Ciudad de Lobos. Esta demanda de sectores de altos ingresos relativos, en el contexto de una alta rentabilidad de la producción agrícola, impactó sobre el mercado inmobiliario urbano, impulsando la demanda de viviendas en la ciudad y el valor del suelo urbano.

En tanto, la ganadería es la principal actividad agropecuaria del Partido. Existen de distintos tipos. La principal es la ganadería bovina, también predomina la ovina, la porcina y la equina. Con respecto a 1988, la cantidad de cabezas de ganado se mantuvo en su conjunto, pero se produjeron importantes cambios en la distribución con un importante crecimiento relativo de cabezas en los grandes rodeos. Es de destacar que cada vez más los productores hacen el ciclo completo que antes se desdoblaba, haciéndose sólo la cría en el Partido. Esto es debido al incremento de superficie con cultivo de soja en las áreas de invernada y el avance de la producción en *feed lot* que permite realizar el engorde en el partido.

Por este motivo, si bien la superficie destinada a ganadería se redujo por el avance de la agricultura⁴, la cantidad de cabezas no disminuyó: se intensificó la ganadería por el engorde a corral. La actividad tambera es también muy importante y tradicional en el Partido, especialmente en la cercanía a la localidad de Zapiola. Existen tambos de distinta escala, dependiendo de su superficie. Los tambos grandes y medianos están tecnificados, los primeros contratan mano de obra y venden su producción a grandes empresas elaboradoras y los medianos venden a empresas locales. En cambio, los más pequeños continúan con prácticas de tipo de ordeño manual.



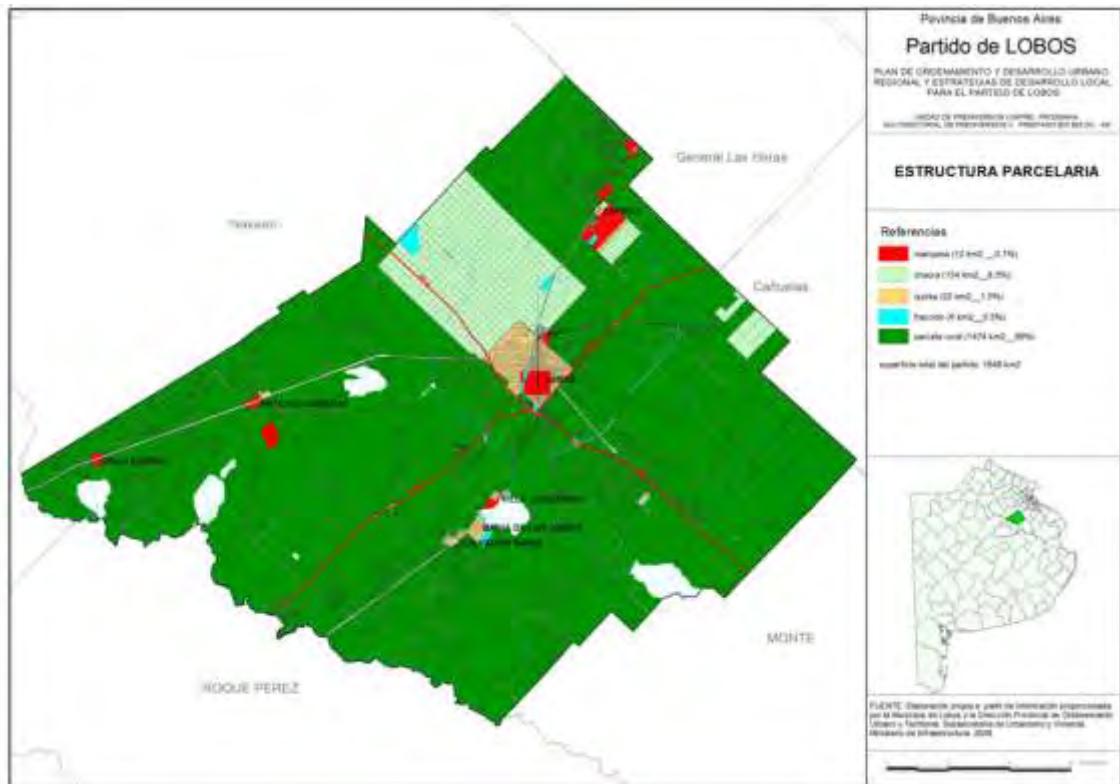
Es posible establecer dos primeras conclusiones. En primer lugar, se verificó entre 1988 y 2002 un proceso de desaparición de explotaciones agropecuarias a un ritmo mayor que el del promedio provincial. Esto fue consecuencia de un proceso de concentración de las unidades productivas, por compra o fusión de pequeñas unidades, pero también del cambio de usos del suelo que significó una pérdida en términos absolutos de tierra destinada a actividades agropecuarias. El proceso de concentración de la propiedad se verifica en la reducción de la cantidad de unidades productivas más pequeñas y en el proceso de despoblamiento rural, especialmente de la población rural dispersa.

En segundo lugar, y a pesar de este proceso, Lobos aún mantiene una estructura agraria donde predominan los pequeños y medianos productores; el tamaño medio de una explotación es menor a la mitad del promedio provincial y bastante menor al de los partidos vecinos, con excepción de General Las Heras. Lobos, además, se destaca particularmente en el ganado equino, donde cuenta con más cabezas que los partidos vecinos. De las EAP con cabezas de ganado equino⁵, la gran mayoría estaban orientadas al desarrollo productivo de animales de trabajo. El resto se repartía entre animales para carne, caballos de carrera, caballos de polo, caballos de equitación, haras y otros. Sobresale la representatividad en el orden provincial por la cantidad de EAP dedicadas a los caballos de equitación.

⁴ Además de la agricultura, otros usos que también compiten por la tierra son los clubes de polo y emprendimientos privados con cancha de polo, y los clubes de campo, aunque hasta el momento no son significativos.

⁵ Censo Nacional Agropecuario de 2002.

Otra actividad que prevalece es la avicultura, desarrollada especialmente junto a la ruta 41 y con una capacidad de instalación de granjas que está prácticamente en el límite, de acuerdo a la reglamentación municipal. Pero según los referentes consultados, la avicultura es una actividad con poco derrame en el entramado productivo local. Los insumos no son locales, la faena no se realiza en el partido y la producción se vende en otros mercados.



La producción de miel es también muy tradicional en el Partido. La actividad mielera se concentra en la localidad de Salvador María. Está basada en pequeños productores que luego venden su producción a empresas exportadoras. La actividad se vincula con las fábricas de colmenas instaladas en el Partido que proveen no sólo a los productores locales sino también a los de otros partidos.

Otro aspecto relevado fue el de las actividades secundarias y terciarias. El número de empleos ocupados en este tipo de actividades en el Partido de Lobos, según el último censo económico, muestra el crecimiento del sector comercio y servicios que compensó la importante pérdida de empleos industriales en el período intercensal, dado principalmente por la disminución de empleos en la fábrica de motores eléctricos *Electromac*, en contraposición a la paridad del censo anterior, fenómeno más marcado en Lobos que en la mayoría de los partidos de la RMBA.

A escala regional, claramente Lobos muestra una especialización en la industria textil. También presenta una mayor especialización en la industria de la madera, en comparación con los partidos vecinos. Aún así, el valor generado en el Municipio es inferior al de partidos vecinos con fuerte presencia de industria alimenticia. La estructura industrial en términos de valor de producción se modificó sustancialmente con la pérdida de importancia de la industria metalmecánica.

La consulta efectuada a los empresarios a través del Censo de Recursos y Necesidades (CRyN) realizado *ad hoc* aportó información sobre la antigüedad de las empresas; la modalidad de financiamiento de sus operaciones; la disponibilidad y uso de recursos de infraestructura, la cuantía y el perfil de su mano de obra; la significación, el costo y el destino de la producción industrial, la utilización de tecnologías de la información y la comunicación y la expectativas empresariales de corto, mediano y largo plazo.

Las empresas con mayor antigüedad promedio en el partido pertenecen al sector alimentos y textiles, las metalúrgicas son, en promedio, más recientes. La propiedad de las mismas corresponde en cerca de las tres cuartas partes a empresarios de Lobos y el resto a propietarios de la Ciudad de Buenos Aires, particularmente en textiles y alimentos.

La fuente de financiamiento principal a la que se recurre es, en la gran mayoría, el ahorro propio. Los principales inconvenientes señalados por las empresas respecto son las altas tasas de interés y, especialmente, las exigencias en materia de documentación a presentar. El relevamiento de infraestructura revela que la mayoría de las plantas industriales está en condiciones buenas o muy buenas de acuerdo a sus dueños y cuentan con vehículos para su operatoria, sobre todo las alimenticias y las madereras.

La mayoría de las empresas cuentan con agua potable. Las metalúrgicas y madereras son las que cuentan con menor disponibilidad relativa del recurso. En materia de energía eléctrica la restricción no viene dada por el acceso sino por las limitaciones en su disponibilidad para el conjunto del Partido. La totalidad de las empresas utilizan la energía eléctrica para su producción. El uso de Internet está disponible en buena parte de las firmas consultadas. Es en las textiles y de motores eléctricos es donde está generalizado el acceso a agua, a la energía eléctrica y a Internet.

La característica especial del Partido consiste en que todas las empresas son PyMEs y la caracterización de su personal indica una preeminencia de varones en la fuerza laboral industrial y un personal más joven en la industria metalúrgica y en la textil. El nivel de instrucción promedio es bajo. Aproximadamente un tercio de los costos de las industrias de Lobos corresponden en promedio a la mano de obra y la mitad a la materia prima.

El destino prioritario de la producción de todos los sectores es la Región Metropolitana de Buenos Aires; el mercado externo es solo una alternativa para un ínfimo número de empresas relevadas. Los problemas más importantes señalados para el sector industrial son: a escala local, el déficit crónico de infraestructuras y la falta de mano de obra calificada, mientras que a nivel provincial hay una queja recurrente por la presión fiscal e impositiva.

Los problemas de infraestructura planteados incluyen: déficit de calles pavimentadas y calles de tierra que se anegan dificultando la salida de la producción; déficit de transporte público en la Ciudad y en zonas rurales; falta de gas y energía eléctrica para la producción, insuficiente tendido eléctrico; dificultades para ampliarse en el tejido urbano y hay posiciones encontradas respecto a las ventajas de promover un parque industrial.

Los problemas vinculados a la mano de obra son: la falta de mano de obra capacitada; problemas con la formalización; las quejas sobre el tema de los despidos; la falta de cultura del trabajo; la elevada exigencia en el Instituto de Formación respecto al nivel educativo de muchos empleados; y la falta de incentivos para mejorar la producción.

Los problemas de financiamiento están relacionados con la poca calificación de las empresas chicas respecto a las exigencias de los financiadores, por lo que se recurre a canales informales. Los problemas fiscales/tributarios señalados son: alta presión fiscal de ARBA; tarifa eléctrica (EDEN) no incentiva la producción: a mayor consumo eléctrico aumenta la tarifa más que proporcionalmente. El turismo es una actividad central para la economía local y dinamizadora de actividades vinculadas pero no exclusivas del sector (gastronomía, comercio, transporte, etc.).

El Partido cuenta con distintos atractivos naturales y culturales. La Laguna de Lobos es el principal atractivo turístico local. Otros atractivos histórico-patrimoniales se encuentran en la Ciudad de Lobos y las localidades rurales. En las zonas rurales también se destacan los cascos de estancia como lugares de gran valor patrimonial y de recursos paisajísticos. Existen, además, distintos tipos de actividades y servicios vinculados al turismo, como la pesca, la práctica de deportes náuticos, el polo, el golf, el paracaidismo y la aviación.

El tipo fundamental de actividad es la práctica de miniturismo, segmentado para dos tipos de demanda. Por un lado, el turismo a escala regional con base en la Laguna de Lobos, y en menor medida, en la Ciudad de Lobos, vinculado a la realización de actividades recreativas, pesca y deportes náuticos para una demanda de clase media/media-baja, proveniente fundamentalmente de la Ciudad de Buenos Aires y los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Por otro lado, el turismo rural de estancias, dirigido a una demanda de clase media/media-alta, de turistas nacionales e internacionales, y vinculado con actividades

recreativas, la práctica de polo, golf, paracaidismo, aviación y espectáculos tradicionales (gauchescos). La modalidad del turismo cambió últimamente. Hace unos años el turismo era principalmente de excursionistas que venían a pasar el día. Luego se convirtió en turismo de fin de semana, con al menos una pernoctación en el Partido.

Y en los últimos años se advierte un crecimiento del miniturismo por varios días, sobre todo en verano. Una característica del turismo de Lobos es que tiene actividad durante todo el año, sobre todo en la Laguna. La Ciudad de Lobos, en comparación, recibe menos visitantes. Entre las cuestiones problemáticas a resolver en el caso de la actividad turística se señalan: el tema del financiamiento de los costos de mantenimiento de los espacios públicos, fundamentalmente la Laguna de Lobos; cómo integrar el turismo de la laguna con el de la ciudad; cómo captar recursos de las actividades y emprendimientos dirigidos a sectores de altos ingresos.

Una tradición muy arraigada en Lobos es el polo. Lobos forma parte del llamado “Triángulo Dorado” del polo, cuyos vértices son Cañuelas-Monte-Lobos. Esta actividad se relaciona con la cría de caballos *Polo Argentino*, que tiene lugar en el Partido. El mantenimiento de los caballos y el transporte que originan las actividades relacionadas con el polo son generadores de demanda de mano de obra local.

En los últimos años aparecieron algunos emprendimientos inmobiliarios vinculados al polo, dirigidos a una demanda de muy altos ingresos. Entre los motivos que impulsaron estos proyectos se encuentran la cercanía a Buenos Aires y al Aeropuerto de Ezeiza, la tradición polera del partido y la preservación de un ambiente/paisaje rural. En 2006 se lanzó el emprendimiento Santa María de Lobos *Polo Ranch* y está anunciada la construcción del *Jumeirah Culu Culu Polo Resort*, a orillas de la laguna Culú Culú.

En cuanto a los ingresos del Municipio de Lobos, como agente importante del desarrollo local, han mostrado en el periodo 2003-2008 un crecimiento importante. Las tasas generales por servicios urbanos y suburbanos, similar a la aplicada a la zona rural y retributiva de servicios sanitarios, representan la base de la fuente municipal de fondos. Los recursos procedentes de otras jurisdicciones, como Provincia y Nación, han ido ganando peso relativo en la estructura de financiamiento local. Hoy, si se incluye el Plan Federal de Vivienda, aumentaron un 24 % en relación a 2003.

Entre las inversiones se observa que los servicios especiales urbanos representan la mitad en el Municipio y comprenden a: alumbrado, recolección y tratamiento de residuos; agua corriente y cloacas; barrido y cementerio. La conservación y mantenimiento de los caminos rurales así como el conjunto de acciones destinadas a la conservación de la vía pública implicaron importantes erogaciones que sin embargo, resultaron insuficientes para atender las demandas de crecimiento del Partido.

Una primera conclusión a partir del análisis de los datos y de las demandas surgidas a través del proceso de participación incluido en el CRyN es que será necesario contar con instrumentos económicos de promoción de las inversiones en infraestructura que permitan administrar el crecimiento de Lobos.

Las obras financiadas y/o ejecutadas de manera directa por los gobiernos de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación en el Partido de Lobos están dirigidas fundamentalmente a la construcción de viviendas y la provisión de servicios públicos. También, en menor medida, a la extensión o mejora de la infraestructura vial. En el caso de estas obras, en un primer momento los impactos están relacionados con la generación de empleo al momento de la misma y luego, una vez que la obra está terminada, con la mejora en las condiciones de vida de la población o la mejora en la competitividad del territorio, derivada de una mayor accesibilidad o densidad de infraestructuras y servicios.

De acuerdo a las actividades y recursos disponibles que se mencionaron, se evaluaron las áreas de oportunidad, sectores y nichos disponibles y sinergias intersectoriales. De ese análisis surge que la vinculación intersectorial con mayor extensión y sinergias en las cadenas productivas es la que incluye actividades como la ganadería de cría, los *feed lots* que están cambiando el perfil ganadero de Lobos tradicionalmente orientado a la cría, comenzando a competir en la actividad de engorde, el tambo y la producción de derivados como manteca, quesos y dulce de leche.

En estos sectores se pueden explorar áreas de oportunidad vinculadas a promover productos de alta diferenciación que incorporen conceptos de las ciencias genéticas y veterinarias. En el caso de los lácteos y derivados, el énfasis puede estar orientado a resaltar la producción artesanal en condiciones de calidad diferencial. La relación de la apicultura con la agricultura muestra aspectos que ofrecen sinergias positivas como es el caso de la siembra de girasol, que favorece nítidamente la calidad de la miel producida por el Partido en relación a otros cultivos. La mayor diversidad de cultivos favorecería a la cadena de valor con alcance internacional existente en la zona.

El polo en lo deportivo y las prendas de bebé en lo textil, si bien no son de localización exclusiva en Lobos, tienen características peculiares que permiten incluirlos dentro de un nicho de mercado. Son un segmento más reducido que el amplio mercado al cual pertenecen pero tienen una clientela con necesidades específicas que requiere de proveedores especializados y capaces de cubrir sus expectativas.

La articulación del turismo de estancias con el Polo es una de las sinergias positivas más clara que genera la cría de caballos de Polo a través de un derrame efectivo en la dinámica del Partido. Sin embargo, no es un fuerte generador de empleo que pueda motorizar el desarrollo local. Pero algún tipo de articulación con el sector textil no sería descartable, ya que de hecho existe un mercado para prendas de vestir referenciadas con el Polo.

Síntesis diagnóstica de desarrollo local

En cuanto al desarrollo local en el Partido, se realizó un análisis de la actividad industrial detallado por sectores, con información proveniente del CRYN en la que se presentan datos sobre materias primas utilizadas, perfiles laborales demandados y requerimientos de los empresarios de cada actividad. En forma más general, los problemas más relevantes identificados por los agentes del sector productivo en las reuniones y en los distintos talleres realizados muestran que:

- la actividad agropecuaria destaca problemas en cuanto a la accesibilidad a zonas de producción y al resto de localidades y un déficit de mano de obra especializada;
- un conflicto entre usos del suelo, como los generados por la expansión del cultivo de soja con la producción de miel;
- problemas relacionados con la necesidad de reconversión tecnológico-productiva de productores, impulsada por mayores requisitos derivados de la demanda externa;
- la cuestión -siempre latente- de las inundaciones, ya sea por las crecidas del Río Salado como por las lluvias, o por ambas causas al mismo tiempo.

En la actividad del sector industrial, los problemas más relevantes son: por un lado, a escala local, el déficit crónico de infraestructuras (déficit de calles pavimentadas, déficit de transporte público en la ciudad y en zonas rurales, falta de gas y energía eléctrica para la producción, dificultades para ampliarse en el tejido urbano) y problemas con la de mano de obra (falta de calificación, problemas de formalización, de nivel educativo para la formación, etc.). Mientras que a nivel provincial, existe un reclamo recurrente por la presión fiscal e impositiva.

En el caso de la actividad turística se advierten algunas cuestiones relacionadas con el financiamiento de los costos de mantenimiento de los espacios públicos; con la articulación del turismo de la laguna con el de la ciudad y las relativas a los medios para captar recursos provenientes de las actividades y emprendimientos dirigidos a sectores de altos ingresos. El Partido cuenta con una institución denominada *Agencia de Desarrollo Local (ADL)* de Lobos, una asociación civil sin fines de lucro, creada en 2004, con apoyo del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Lobos.

La ADL articula entidades públicas y privadas y tiene el propósito de: apoyar el proceso de creación de nuevas empresas, colaborar con las empresas existentes y su inserción en el mercado, estimular la iniciativa empresarial, la competitividad de las empresas y la continuidad de las mismas en el tiempo, estimular la asociación de emprendimientos y empresas para mejorar su competitividad, y promover y participar en el desarrollo de proyectos empresariales.

La tarea fundamental de la Agencia de Desarrollo Local es apoyar pequeños emprendimientos productivos mediante la oferta de créditos. Actúa de mediador entre las empresas que necesitan financiamiento y distintas líneas de créditos oficiales y también ha desarrollado distintos tipos de convenios para capacitación.

Del desarrollo de escenarios tendenciales se desprende que la configuración económica del Partido de Lobos determina que los bienes y servicios ofrecidos son fundamentalmente tomadores de precio a nivel nacional o internacional. Por lo tanto es muy susceptible a decisiones que se realizan en ámbitos geográficos diferentes al local. De esta vulnerabilidad estructural sólo se abstrae una actividad que es el Polo, cuyo nivel de articulación local con otros sectores económicos del Partido es escaso, salvo con el turismo de estancia para el segmento de altos ingresos.

La particularidad del Partido de ser límite entre lo rural y lo urbano y de no estar ubicado en la ruta hacia un centro de atracción de mayor envergadura, le brinda un posicionamiento especial, por la cercanía a la Ciudad de Buenos Aires y al Aeropuerto de Ezeiza, apoyado en los desarrollos viales recientes como la Autopista Ezeiza-Cañuelas y su extensión hasta Lobos. Esta característica de fuerte dependencia de variables exógenas al Partido está señalando la necesidad de aunar esfuerzos para logra diferenciar, articular y tecnificar la producción de bienes y servicios.

De modo que las alternativas de desarrollo local deberían confluir hacia la conformación de cadenas de valor que aprovechen las condiciones históricas, culturales y geográficas para desarrollar productos y servicios de mayor diferenciación. Estos permitirían acceder complementariamente a mercados más selectivos donde las características de los bienes y servicios producidos sean valorados, en el ámbito de la Región Metropolitana de Buenos Aires, como característicos de Lobos.

Definición del perfil y propuesta de rol regional

Un aspecto fundamental del desarrollo local es el perfil productivo. Sin un perfil productivo definido no existe posibilidad de desarrollo local exitoso. Por lo tanto la tarea central para establecer pautas de desarrollo local fue conocer la estructura productiva de Lobos. Su perfil productivo fue duramente afectado por el desmantelamiento de la operatoria ferroviaria de Empalme y la reducción y reconversión de la planta industrial de la empresa *Siemens* que, en conjunto, motorizaban el crecimiento del partido proveyendo empleos formales.

Asimismo, la actividad de ganadería de cría, por sus características extensivas en el uso de la tierra y la mano de obra no han generado el contrapeso suficiente a esas crisis abruptas que afectaron al Municipio. La brusca disminución del total de empleos industriales observada entre 1985 y 1994 pudo ser absorbida por el aumento en el

empleo en comercios y servicios. También Lobos tiene la ventaja de su localización relativa, que permite acceder a mercados de trabajo a escala regional.

Por otro lado, la reducción de empleos fue cubierta parcialmente por la diversificación de actividades productivas destinadas al mercado interno (industria textil), el aprovechamiento de las aptitudes turísticas para oferta local e internacional (turismo de estancia y polo) y la producción destinada a la exportación (miel). Adicionalmente, el perfil productivo del Partido se caracteriza, por una estructura productiva diversificada donde predominan las pequeñas empresas que generan mayor cantidad de empleos, pero que tienen mayores restricciones en el acceso al crédito, las posibilidades de exportación y presentan un mayor nivel de informalidad laboral.

Lobos se encuentra indudablemente en la “frontera” de la expansión metropolitana, actuando de bisagra entre el proceso de metropolización y el interior rural bonaerense. Sin dudas, las nuevas condiciones de circulación material producto de la mejora en la accesibilidad provocada por la construcción de la autopista Ezeiza-Cañuelas, han generado cambios en la localización relativa de Lobos en el contexto metropolitano.

La relación de Lobos con la RMBA puede dividirse en tres funciones básicas. Por un lado, Lobos presenta una condición parcial de ciudad-dormitorio, es decir, como residencia de trabajadores que viajan diariamente a la Ciudad de Buenos Aires o algún municipio de la región. Esta ha sido una función histórica de la localidad, que puede reforzarse si se concreta la construcción de la autovía entre Lobos y Cañuelas y si se extiende un proceso migratorio hacia el Partido con población de la RMBA. Si bien esta situación constituye una amenaza si los trabajadores que se desplazan fuera del Partido son los más calificados, en momentos de crisis del mercado de trabajo local podría ser visto como una oportunidad de inserción en mercados de trabajo regionales como válvula de escape.

Por otro lado, Lobos es un mercado de producción de bienes que se comercializan en distintas partes de la RMBA. Tal como surge del CRyN, la región metropolitana es el destino prioritario de la producción de todos los sectores industriales del Partido. A futuro habrá que diseñar políticas que busquen la diferenciación de productos, especialmente en el caso de la producción agroalimentaria, con el objetivo de ganar mercados en la RMBA por calidad y productos diferenciados.

Por último, podemos pensar a Lobos como un proveedor de servicios ambientales a la RMBA. En este sentido, las áreas rurales del partido cumplen, además de funciones productivas vinculadas con la producción agropecuaria, funciones vinculadas con el uso del paisaje, el ocio, el descanso, el turismo, la conservación de recursos naturales y la preservación del medio ambiente. A futuro, el rol de Lobos como proveedor de servicios ambientales para los habitantes de la RMBA se profundizará. La necesidad creciente de actividades compensadoras en ámbitos rurales fomentará el desarrollo de segundas residencias, del turismo y de otras actividades.

Dado que Lobos forma parte del denominada “Triángulo Dorado” del Polo (junto con Cañuelas y Monte), hay que comprender las nuevas funciones de los ámbitos rurales del partido, no considerados sólo por el valor de la producción agraria sino también por su condición de espacio recreativo, residencial y su valor ecológico. De acuerdo a la definición de la FAO, son tres funciones básicas de los espacios rurales: la *función económica* (producción de bienes comercializables de la producción agropecuaria, agroindustrialización, turismo, etc.); la *función ambiental* (conservación de recursos naturales y preservación del medio ambiente); y la *función social* (desarrollo del capital social y al mantenimiento de la vida comunitaria).

Lobos posee una estructura productiva diversificada, en una situación intermedia entre partidos típicamente agropecuarios -como Navarro, Monte, Roque Pérez y 25 de Mayo-, y partidos con cierta especialización industrial -como Cañuelas y, en menor medida, General Las Heras-, es decir, los partidos integrados a la Región Metropolitana de Buenos Aires. Esta diversificación surge de la concentración urbana en la Ciudad de Lobos, que ha permitido economías de escala para la localización de actividades productivas. A escala regional, se destaca en algunas actividades agropecuarias (ganadería, lechería, viveros, miel), industriales (textiles, maderas) y de servicios (comercios, turismo, servicios inmobiliarios). Por todo lo expuesto, se ha constituido en un centro de importancia regional como mercado de trabajo y consumo, oferta de servicios y centro atractor de inversiones y excedentes.

El objetivo de las estrategias de desarrollo local debe ser, entonces, lograr una inserción competitiva del Partido en el contexto regional. En este sentido, esta mejora en la competitividad interterritorial debe estar basada en aquellos elementos que lo diferencien de unidades similares en el contexto regional. Es decir, se hace necesario trabajar sobre los elementos particulares, los que le confieren singularidad y sobre los que se pueden estructurar ventajas competitivas. En el caso Lobos, algunos de estos elementos son: la historia, la tradición industrial, el ferrocarril, el ambiente rural, el polo, la lechería, la miel, la posición estratégica a escala regional, entre otros.

Propuesta de estrategias de desarrollo local

El desarrollo local es una herramienta que, mediante la creación de condiciones que impulsen el crecimiento económico y la generación de empleo, se propone mejorar las condiciones generales del área. Es un proceso que articula el accionar del sector público con el privado y se concibe como componente de una estrategia integral que tiene en cuenta otros factores de desarrollo exógeno al territorio local. De esta forma, se trata de generar un círculo virtuoso de crecimiento, la mejora de los ingresos, el aumento de la calidad de vida y la permanencia de la población en el área.

Desde esta perspectiva, los *objetivos* propuestos son los siguientes:

- Transformar el sistema productivo local.
- Promover el crecimiento de la producción.
- Mejorar el nivel de vida y de empleo de la población.

Las *estrategias* se agruparon, considerando los recursos sobre los cuales se pretende enfocar las acciones propuestas, en lo que se definió como “áreas de actuación”. Y de ellas se desprenden una serie de *acciones* básicas, que son las siguientes:

ESTRATEGIAS	ACCIONES BÁSICAS
1. Provisión de servicios e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> a. Extensión de la red de infraestructura y servicios. b. Construcción y mejora de equipamientos colectivos.
2. Gestión de recursos humanos	<ul style="list-style-type: none"> a. Fortalecimiento institucional y financiero de los centros de educación y capacitación vinculados con la producción lobense: Escuela de Educación Técnica Nro. 1; Escuela Agropecuaria Nro. 1 de Antonio Carboni; y Centro de Formación Profesional Nro. 401. b. Recuperación del saber metalmecánico y ferroviario a través de una nueva Escuela de oficios o crear una especialización dentro de la Escuela Técnica con esa orientación. c. Creación de un banco de datos de los trabajadores del partido y sus calificaciones para determinar el déficit de mano de obra, e incentivos a empresas para contratación de mano de obra local. d. Confección de planes de formación media de acuerdo a la demanda local y desarrollo de emprendedores a través de la Agencia de Desarrollo Local.
3. Fortalecimiento empresarial	<ul style="list-style-type: none"> a. Reorganización de la Agencia de Desarrollo Local. b. Definición de una zona industrial exclusiva. c. Creación de un Agropolo en Antonio Carboni-Elvira. d. Creación de una Usina Textil en Empalme Lobos. e. Impulso a la creación de un Distrito Metalmecánico. f. Fomento de las actividades turísticas y socio-culturales.
4. Fortalecimiento institucional	<ul style="list-style-type: none"> a. Apoyo institucional y financiero a la Agencia de Desarrollo Local y ampliación y reformulación de sus funciones. b. Creación de la Oficina Municipal de Estadística y SIG. c. Creación de un Banco de Tierras. d. Profundización de la estrategia de <i>marketing</i> territorial. e. Creación de instrumentos para captar recursos a nivel local.

- Reorganización de la Agencia de Desarrollo Local

Una estrategia a desarrollar para articular las diferentes políticas de desarrollo local es la reingeniería de la Agencia de Desarrollo de Lobos, que debería contar en su conformación institucional con una representación de los tres sectores industriales más relevantes:

- La industria metalmecánica, organizada en un distrito.
- La industria de indumentaria, reconvertida a través de la Usina Textil.
- La industria alimentos, con centro en el Agropolo.

Es importante que un porcentaje (3 a 5%, por ejemplo) de todo beneficio (crédito o subsidio) obtenido por las empresas en el marco de las actividades de la Agencia sea aportado por las firmas beneficiarias. Por otra parte, el Municipio debería aportar un porcentaje de lo recaudado por la tasa de seguridad e higiene, de manera de proveer de fondos a las iniciativas que lleve a cabo la Agencia.



Debería contar también con un portal para cada uno de estos sectores, con la finalidad de mostrar la producción regional a través del canal de ventas más difundido e importante. Un instrumento de este tipo permitiría contar con un medio eficaz y económico que le facilite a las PYMES de Lobos mantener una ventana abierta a una mayor interacción con proveedores y clientes de sus productos. Las empresas y negocios que integren este puente en Internet, además de obtener nuevas oportunidades de negocios, puedan contar con el apoyo de los diferentes instrumentos para fortalecer sus capacidades técnicas y de gestión, y mejorar colectivamente su nivel de competitividad en el mercado.

En este marco, la Agencia de Desarrollo Local coordinará distintos instrumentos:

- Programas de asistencia técnica de apoyo a la producción.
- Centros de información y asistencia a PYMES.
- Financiación de nuevas empresas.
- Formación de grupos de comercialización.

- **Definición de una zona industrial exclusiva**

La tendencia de la industria a nivel mundial hacia una mayor asociatividad entre las empresas puede expresarse en formas organizativas (cámaras, asociaciones) y/o físicas (zonas, parques, polígonos, etc.). En nuestro país la definición de zonas industriales exclusivas está contenida en numerosos códigos municipales de ordenamiento territorial. En la década de 1970 aparece otra figura, la del *parque industrial*, que agrega a la delimitación en el plano, una barrera física (perímetro alambrado) y la provisión de servicios y equipamientos comunes (energía, agua, tratamiento de residuos, servicios de administración, seguridad, etc.).

Esta nueva forma de organización territorial de la producción industrial genera economías de aglomeración, es decir, disminución en los costos de producción de cada firma por el hecho de estar concentradas. Por otra parte, en términos de ordenamiento territorial, los agrupamientos permiten separar el uso industrial de otros usos no compatibles o conflictivos, especialmente el residencial. Además, la política industrial provincial en la actualidad otorga beneficios adicionales a tal agrupación.

La industria en Lobos muestra un patrón territorialmente disperso. Si bien existen zonas con predominio de actividades industriales y en algunos casos con cierto grado de “clusterización” (como la actividad textil o la metalmecánica), un rasgo característico es el *mix* de usos del suelo, efecto de situaciones previas a la definición normativa de zonas y usos permitidos. Muchas industrias quedaron englobadas por el crecimiento de la mancha urbana, provocando conflictos en uno y otro sentido. Las empresas no pueden extender sus plantas por la escasa disponibilidad de espacio físico, mientras que los vecinos reciben las externalidades negativas de la producción industrial (ruidos, olores, etc.).

Por otra parte, la dispersión territorial de la implantación industrial genera deseconomías en la provisión de infraestructuras y servicios. El análisis muestra que la tendencia a mediano plazo debería ser la creación de un agrupamiento cerrado tal como lo prevé la legislación provincial (parque industrial o sector industrial planificado), aunque por el momento no están dadas las condiciones financieras y de gestión para su creación. La estrategia de agrupación física implicaría, además de la relocalización de los establecimientos industriales actualmente existentes en el tejido urbano de la Ciudad de Lobos, la radicación de nuevas empresas.

Por lo tanto, se proponen dos tipos de acciones. En primer lugar, la delimitación de dos *Zonas Industriales Exclusivas* (ZIE). Cada una de estas ZIE tendrá un perfil característico, definidos a partir de una normativa específica contenida en el *Código de Ordenamiento Territorial*. Cada perfil estará referido a especificaciones precisas sobre ramas industriales permitidas, tamaño del establecimiento, superficie cubierta, tecnología utilizada, energía consumida y tipo y cantidad de residuos generados.

En segundo lugar, se propone la utilización de un conjunto de instrumentos de tipo tributario para movilizar el mercado de suelo industrial. La idea de definir dos *Zonas Industriales Exclusivas* busca canalizar los objetivos prefijados: la relocalización de empresas actualmente instaladas en el tejido urbano y la atracción de inversiones bajo la figura de nuevos establecimientos industriales.

La ZIE1 estará orientada a las industrias tradicionales del Partido, especialmente las metalmecánicas, que comparten un perfil tecnológico-productivo característico. Por lo tanto, esta zona industrial contendrá preferentemente a las empresas lobenses ya existentes -aunque no se excluye la radicación de nuevas empresas- propiciando el desplazamiento de las mismas.

En este sentido, este proceso de localización en la ZIE1 iría generando las condiciones para tender a mediano plazo a la creación de un parque industrial o sector industrial planificado. La localización de la ZIE1 no variaría sustancialmente de la que actualmente detenta la zona industrial, sobre la ruta 205.

Por otra parte, la ZIE2 estará asociada a una estrategia de posicionamiento de Lobos a escala regional en el mediano y largo plazo. En este sentido, estará reservada para la radicación de industrias con estándares tecnológico-productivos distintos a los de la media de las industrias del partido. Es necesario atraer inversiones que generen empleos con mayor grado de calificación, produciendo externalidades positivas sobre el resto del tejido económico local.

La ZIE2 se destinará a industrias de media y de alta tecnología, con una producción de alto valor agregado y con posibilidades de inserción en mercados externos. Se localizará en el cruce de las rutas 205 y 41. Este terreno presenta un carácter estratégico, tanto por las excelentes condiciones de accesibilidad como por la visibilidad que detenta, que torna a este sector muy atractivo para la radicación industrial, ya que es posible una rápida conexión por la ruta 205 con la Región Metropolitana, con el Aeropuerto Internacional de Ezeiza y con los partidos de la Zona de Crecimiento Común. Asimismo, la ruta 41 permite la conexión con Baradero y de allí los puertos del litoral fluvial bonaerense. Por otra parte, la visibilidad que permite esta ubicación es un elemento clave para la estrategia de posicionamiento regional de Lobos, al proyectar una imagen dinámica e innovadora.

- Creación de un Agropolo en Antonio Carboni-Elvira

El “Agropolo” o polo agroindustrial es un área que concentra actividades vinculadas a la producción agroalimentaria, combinando empresas agroindustriales, proveedores de insumos, servicios a la producción, centros de investigación y desarrollo tecnológico, entre otras actividades. La propuesta de instalación es en las localidades de Antonio Carboni y Elvira, priorizando la industria agroalimentaria local y fomentando la utilización de materias primas del interior rural del partido.

Las empresas que se podrían localizar allí son las alimenticias en general (lácteas, panificados, pastas, miel, etc.), los aserraderos, los viveros, etc. Además se instalarían los proveedores de bienes y servicios que complementan la producción (insumos, maquinarias, servicios empresariales, etc.) y otros bienes y servicios (restaurantes, por ejemplo). También contaría con una muestra permanente de la producción (stands de exhibición y de venta al público).

El sector agropecuario y agroindustrial, de fuerte presencia en el Partido, presenta una producción muy diversificada, tanto primaria (cereales, carne, leche, miel) como secundaria (distintos derivados lácteos, pastas y panificados). Asimismo, estas actividades ofrecen cierto grado de integración, traducida en la utilización de materias primas locales para la producción agroindustrial (por ejemplo: la integración entre los tambos y la industria láctea). Esta característica es la que se pretende reforzar con el Agropolo, aprovechando las amplias posibilidades de integración productiva.

La idea apuntaría, por un lado, a reducir los costos de provisión de infraestructura y servicios y, por otro, a morigerar los conflictos entre los usos del suelo por la localización concentrada de estas actividades. Además, esta propuesta está en sintonía con objetivos marco del desarrollo urbano y regional, focalizados en la integración de las localidades rurales del Partido.

La elección del emplazamiento está relacionado con el perfil productivo de las localidades, claramente agropecuario. En este sentido, juega un rol central la presencia de la Escuela Agropecuaria Nro. 1 de Carboni, que podría actuar como órgano articulador entre las empresas y los trabajadores, capacitando mano de obra e incorporando innovación en procesos y productos.

Por otra parte, esta elección también está vinculada con la estrategia definida por el Plan de fortalecer la situación socioeconómica y productiva de las localidades. Para llevar adelante tal propuesta, se hace imprescindible a mediano plazo mejorar la accesibilidad a las localidades de Antonio Carboni y Elvira mediante la pavimentación del camino de acceso desde la ruta 41.

- Creación de una Usina Textil en Empalme Lobos

La industria textil es característica y tradicional de Lobos. Es una gran generadora de empleos, está basada en pequeños y micro emprendimientos, pero tiene un alto grado de fragmentación y de informalidad. Desde esta perspectiva, se propone la creación de una *Usina Textil*, aprovechando el *know how* existente, con la intención de agregar valor a la producción a partir de diferencias de calidad por diseño, fomentando la asociatividad entre los productores y otorgando un mayor grado de formalidad a las relaciones laborales y de tercerización.

La propuesta, con sede en Empalme Lobos (por otra parte, lugar de residencia del sindicato textil local), promueve la concentración de la “inteligencia textil” en indumentaria: implica convivir con la competitividad, la resignificación y la productividad. No quiere decir que todos los fabricantes deban radicarse allí, pero sí crear un espacio para compartir una línea de prenda de bebé, por ejemplo, que no implique abandonar lo que se está haciendo y que apunte a mayor identificación y visibilidad social de la oferta de los fabricantes de Lobos.

En la Usina deberían funcionar centros de capacitación del trabajo femenino y un Centro de Diseño que cuente con la contratación de pasantes especializados en diseño textil provenientes de carreras universitarias –tal como la que funciona en la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires-. Esta estrategia sectorial se asiente también en las características del mercado que maneja tiempos muchos más acelerados que otros, produciendo una colección con 6 a 12 meses de anticipación. Por ello resulta difícil para la oferta prever cambios en el consumo.

En este sentido y considerando el contexto internacional, es clave ofrecer calidad y diseño. Por lo tanto, el eje de la política de desarrollo local es la articulación organizativa del sector en la Usina Textil y la conformación de una marca local con diseño propio que, sin abandonar la fabricación de ropa de bebé tradicional a bajo costo, genere condiciones para la comercialización de productos con mayor valor agregado que difundan mejores condiciones de rentabilidad para el sector y promuevan el empleo formal.

En consecuencia, requeriría de un espacio promovido, gestionado, sostenido y administrado municipalmente, que construya redes asociativas para comercializar excedentes, para acceder colectivamente a créditos o subsidios, para generar espacios de exposición (vidrieras, ferias, muestras, etc.), para instalar el turismo temático como nuevo atractivo, para capacitarse en el diseño de indumentaria y para fomentar el diseño autor (en indumentaria infantil, por ejemplo).

Teniendo en cuenta que los requerimientos de espacio físico para el funcionamiento de la Usina Textil se limitarían a una oficina para tareas administrativas, un aula y otra

aula-taller para cursos, el lugar más propicio para su instalación sería la estación del ferrocarril en *Empalme Lobos*. Más allá de la disponibilidad de espacio físico, es un lugar con una gran carga simbólica y mucha visibilidad a escala local. Asimismo, la radicación permitiría recuperar, al menos parcialmente, el patrimonio histórico y arquitectónico de la estación, hoy visiblemente deteriorado. Con lo cual, el municipio debería solicitar el traspaso del dominio nacional al municipal a la ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).

- Impulso a la creación de un Distrito Metalmeccánico

La propuesta de crear un *Distrito Metalmeccánico* surge de la necesidad de agrupamiento de la industria metalmeccánica lobense, tanto las fundiciones como la industria de los motores eléctricos. Esta necesidad se ve reforzada por la expectativa de crecimiento del sector en un contexto de amenaza creciente de la competencia importada. La incorporación del sector en el marco de un Distrito especializado, que fomente la vinculación y articulación entre empresas para desarrollar y atraer nuevos prospectos de clientes y mejorar el perfil tecnológico, es crucial para la sustentabilidad de largo plazo de la industria de motores eléctricos y de fundiciones.

Tal como se sostuvo anteriormente, la principal estrategia para el sector industrial lobense es la integración entre empresas, tanto en su forma física como organizacional. Las ventajas de una mayor integración y coordinación empresarial están vinculadas con el logro de mejores condiciones de negociación, abastecimiento y comercialización, aprovechando los beneficios de programas nacionales y provinciales y las economías de escala para la contratación de asistencia técnica.

En este sentido, se propone el impulso a la creación de este Distrito, que aproveche la potencialidad de las industrias de fundiciones y motores eléctricos, muy arraigadas en la estructura productiva del partido, para fortalecer la competitividad de las empresas del sector. Esta propuesta se enmarca dentro de la política de promoción industrial vigente en la Provincia de Buenos Aires.

La industria metalmeccánica cuenta con una larga tradición en el partido. El *know how* transmitido por generaciones de trabajadores es un importante recurso con que cuenta el sector. Genera además numerosos puestos de trabajo en el Partido. Una debilidad, sin embargo, es el bajo nivel tecnológico con el que actualmente trabajan las fundiciones. Asimismo, la industria de los motores está sufriendo los embates de la competencia importada, de motores brasileros mucho más baratos.

Este conjunto de características -el *know how* empresarial, la experiencia laboral como activo importante y ventaja competitiva, el bajo nivel tecnológico, la desarticulación entre las empresas y la exposición a la competencia externa- son elementos que

permiten sostener la necesidad de tender hacia una mayor asociatividad. Y la propuesta de conformar este distrito productivo aparece como una forma de potenciar las fortalezas del sector y como una alternativa de solución a tales problemas.

A modo de ejemplo, sin necesidad que luego la conformación de actores sea otra, se podría pensar que dentro de la estructura de un potencial Distrito Metalmeccánico podrían formar parte: las empresas del sector (17 fundiciones y 6 de motores, según el CRyN), la Cámara de Comercio, Industria, Producción, Turismo y Servicios, la Municipalidad de Lobos, la Escuela Técnica N°1, el Centro de Formación Profesional N° 401, el sindicato (UOM) y el Centro de Ingenieros, entre otras instituciones.

- Fortalecimiento institucional

El Plan deberá entenderse como una herramienta que permitirá planificar el desarrollo económico, social y territorial del partido en la próxima década. El gobierno municipal debe ser el actor principal de este proceso de planificación democrática y participativa, orientando el desarrollo a través de la formulación y gestión de las políticas públicas. En este sentido, será necesario recuperar el rol de la política como elemento transformador de la realidad social. El fortalecimiento institucional, que deberá ser tanto financiero como de recursos administrativos y de gestión, es una estrategia clave para lograr que el gobierno municipal pueda comandar el proceso de desarrollo local.

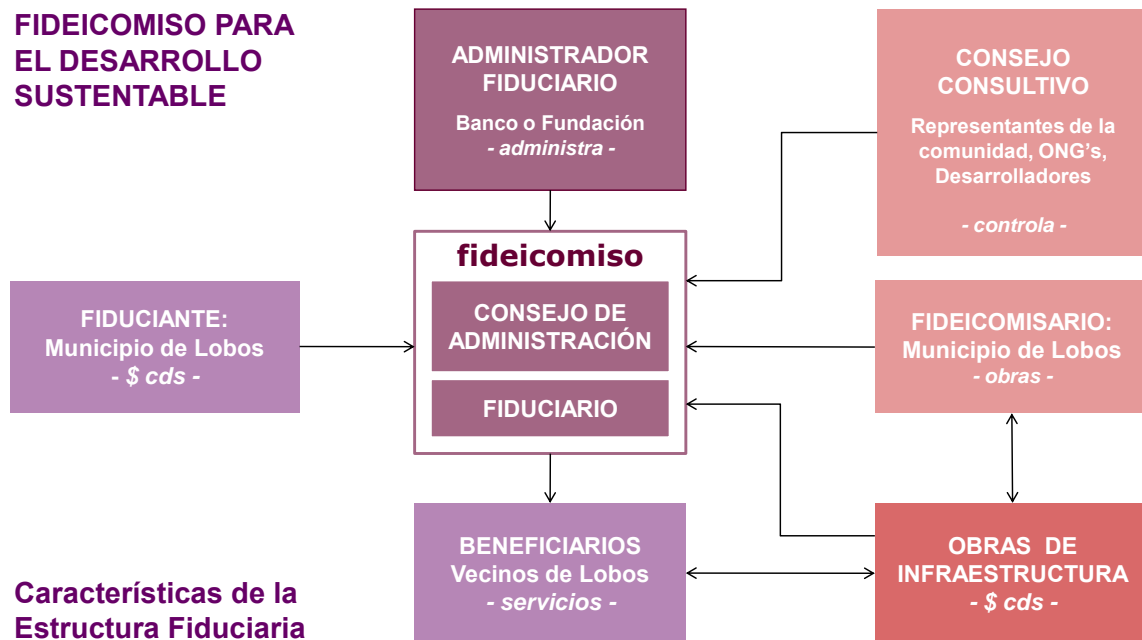
- a.** Apoyo institucional y financiero a la Agencia de Desarrollo Local y ampliación y reformulación de sus funciones, orientando y asistiendo a las empresas locales o externas que analizan alternativas de inversión.
- b.** Creación de la Oficina Municipal de Estadística y SIG, que concentre las distintas estadísticas del Partido, originadas en distintas dependencias municipales, como órgano difusor de información básica a la comunidad.
- c.** Creación de un Banco de Tierras, mediante la compra de terrenos estratégicos para la planificación del crecimiento y el desarrollo urbano.
- d.** Profundización de la estrategia de *marketing* territorial, sobre la base de la identidad local y la generación de una imagen externa.
- e.** Creación de instrumentos para captar recursos a nivel local, a partir de la tributación de los nuevos emprendimientos así como del uso de instrumentos de captación y recuperación de plusvalías urbanas.

Se ha generado, para ello, el instrumento denominado de “Contribución para el Desarrollo Sustentable de Lobos”, que tiene dos finalidades específicas: por un lado permitir la captura de plusvalías urbanas y, por otro, contribuir a la cohesión social mediante tres elementos sustantivos a destacar:

- a. que el aporte de cada propietario sea en función del valor de su terreno (este edificado o no) y de los beneficios directos e indirectos que las obras o la nueva normativa le generan a los diferentes lotes según su localización.
- b. que denote transparencia en el manejo de los fondos que se recauden.
- c. que el costo de administrar el tributo sea adecuado a la escala del Municipio.

Por otra parte, la *Contribución para el Desarrollo Sustentable de Lobos* debe ser una herramienta útil para ejecutar obras de infraestructura y equipamiento por parte del Municipalidad a efectos de proveerse de recursos suficientes para financiar proyectos de interés colectivo. Las obras que pueden ser objeto de esta contribución son aquellas que sirven para proveer bienes y servicios públicos.

Es función del Estado suministrar esas obras y aún imponerlas, si algunos vecinos no las quisieran aceptar, en salvaguarda de los derechos de los otros vecinos. La administración del tributo puede estar a cargo de un *Fideicomiso* cuyo patrimonio esté integrado por las recaudaciones de las *Contribuciones para el Desarrollo Sustentable* (CDS). La estructura de ese instrumento se expresa en la figura siguiente:



Propuesta de articulación de las estrategias

Una herramienta útil es la derivada de los *Programas de Promoción de la Producción Limpia y Competitividad Empresarial*, que administra la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, con la intervención de la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires y la participación de las autoridades locales.

En tal sentido, el sector textil, cuya escala de producción en Lobos ronda las 2 millones de prendas anuales-, amerita encarar estrategias de agrupamiento competitivo. Esto implica la articulación organizativa del sector en la *Usina Textil* y la conformación de una marca local con diseño propio, que genere condiciones para la comercialización de productos con mayor valor agregado.

Para la producción de miel, tan tradicional en el Partido, es importante trabajar con el Centro de Apicultores para la obtención de un *Fondo de Desarrollo Regional* del Banco Nación, que apunte a financiar a los apicultores una sala de extracción de miel comunitaria. Este fondo es un programa encuadrado en las políticas que el Estado Nacional orientado al fortalecimiento, de manera integral, de procesos de desarrollo productivo local.

En cuanto a la lechería, la demanda de productos se orienta tendencialmente hacia productos con mayor valor agregado orientado a mercados de alto poder adquisitivo. En particular, el aumento del consumo de productos naturales representa una oportunidad para el sector lácteo lobense. En efecto, los productos lácteos son cada vez más asociados a la naturaleza, por lo cual las PYMES pueden aprovechar oportunidades a través de productos artesanales desarrollados bajo un control estricto.

La estrategia de largo plazo del sector debería ser la promoción de una mayor tecnificación sobre la base de economías de producción y la adopción de estrategias de diferenciación de productos. Por último, algunas estrategias y acciones cobran más fuerza si son planteadas desde su concreción territorial concreta. En este sentido, se definen algunas propuestas o acciones para la Ciudad de Lobos, las localidades rurales del interior y, como un caso particular, la Laguna de Lobos.

En la Ciudad de Lobos, se plantea la conformación de un *Mercado Concentrador de Frutas y Hortalizas* para la Cuenca del Río Salado. En las localidades aparece: la reutilización de los cuadros de estación del ferrocarril para el desarrollo de emprendimientos productivos (viveros, huertas, producción y venta de productos artesanales); el fortalecimiento de la producción orgánica para abastecer nuevos emprendimientos (clubes de polo, *Jumeirah Culú Culú Polo Resort*, etc.); la creación de una Escuela Municipal de Polo en Salvador María, aprovechando la *expertise* de los petiseros y criadores que viven en la localidad.

Ante la expansión de la práctica de este deporte, podría ser una opción más económica para los que quieren jugar al polo. Esta escuela podría ser gestionada por la *Junta de Fomento de Salvador María*; la adhesión al Programa Provincial “Pueblos Turísticos”. El programa es desarrollado por la Subsecretaría de Turismo Social y Comunitario de la Provincia de Buenos Aires y tiene como objetivo promover e incentivar el desarrollo de actividades y emprendimientos turísticos sostenibles en las pequeñas localidades. Por las características del paisaje rural y el patrimonio arquitectónico, tanto ferroviario como de estancias, encajan en el perfil indicado.

Para la Laguna de Lobos se propone el incremento y mejora de la oferta de alojamientos turísticos y de servicios al turista. Esta es una política central para consolidar la laguna como nodo turístico, brindando mejores condiciones para el alojamiento, la estadía y la permanencia de los visitantes y turistas. Se requiere de una fuerte cooperación público-privada. En este sentido, el fomento de las inversiones privadas puede realizarse mediante desgravaciones o reducciones tributarias, o facilidades financieras a través de la Agencia de Desarrollo Local para el desarrollo prioritario de inversiones para construcción, ampliación y mejora de establecimientos hoteleros y para-hoteleros (*hostels*, cabañas, etc.).

Otras acciones se refieren, por un lado, a la ampliación de las áreas de uso público mediante la modificación de los terrenos aledaños a la laguna. Por otro, se debería declarar zona intangible o de reserva natural con acceso público a las áreas con mayor diversidad de flora y fauna autóctona (representativa del ecosistema lacustre original). Para que esta medida tenga un impacto social y económico, deberá ir acompañada de otro tipo de acciones: la construcción de un *Centro de Interpretación del Funcionamiento del Ecosistema de la Laguna* y de la dinámica propia del cuerpo de agua, y acciones de fomento del turismo “ecológico” mediante emprendimientos turísticos respetuosos con el medio ambiente, y la realización de actividades tales como avistaje de aves, las observación de fauna, etc.

Finalmente, una propuesta para articular la Ciudad y la laguna está basada en la cría y reproducción del pejerrey para la pesca deportiva y la explotación comercial vinculada con el aprovechamiento del recurso. Existe la necesidad de integrar la producción de peces de la laguna con la gastronomía local -un factor central para el desarrollo turístico-, teniendo en cuenta la buena calidad de la carne de pejerrey. Esta propuesta permitiría integrar ambos circuitos turísticos. En la ciudad, la vidriera de la laguna (restaurantes especializados en pejerrey) y en la laguna, la vidriera de la ciudad y del Partido en general (productos artesanales, alimenticios, textiles, etc.). Para ello, se propone la adhesión al *Programa “Lagunas Productivas”*, desarrollado por la Dirección Provincial de Pesca, Recursos Marítimos, Lacustres y Fluviales, dependiente del Ministerio de Asuntos Agrarios. Se trata de un programa de producción y explotación comercial del pejerrey en las lagunas de la provincia de Buenos Aires.

Las estrategias de desarrollo local deben articularse con los objetivos del ordenamiento territorial de manera coherente. En este sentido, algunos de los problemas identificados a nivel territorial tienen que ver, a escala del Partido, con un desarrollo desigual de las localidades expresado en la desigual distribución de infraestructuras, servicios básicos y equipamientos y diferencias de accesibilidad, y a escala urbana. Y, también, con una desigual distribución de infraestructuras y servicios básicos; el crecimiento de baja densidad de la mancha urbana y la dificultad creciente para la provisión de servicios; los conflictos entre usos del suelo, particularmente entre industriales y residenciales; y los problemas ambientales, entre otros.

En consecuencia, se intentó incorporar en la propuesta del *Agropolo*, de manera preliminar, algunos elementos que persigan los objetivos enunciados anteriormente, con la intención de favorecer la integración de la producción primaria con la agroindustrial. Por lo tanto, en este esquema de integración productiva, la producción agropecuaria local generada en las localidades rurales deberá tener prioridad. En las localidades deberá fomentarse la consolidación y el crecimiento de las pequeñas y medianas empresas, que son las que pueden contribuir a la retención de la población y al aprovechamiento de las capacidades endógenas.

Los desequilibrios territoriales observados, al menos desde el punto de vista de la provisión de servicios e infraestructuras, implican un desperdicio del potencial de desarrollo endógeno y la distribución inequitativa de la riqueza. Por lo tanto, se considera que las propuestas de desarrollo local deben articularse con objetivos de desarrollo urbano regional, expresados a nivel territorial por: el desarrollo e integración de las localidades rurales del Partido; la reactivación de zonas degradadas, producto de la desactivación de actividades estructuradoras del territorio, principalmente en Empalme Lobos; y la necesidad de limitar el crecimiento de la mancha urbana, que ha supuesto una dificultad creciente para la provisión de servicios urbanos.

Formulación del modelo territorial

Para la formulación del modelo territorial, la problemática abordada fue inscripta en el marco del Plan Hidráulico Provincial, del Plan Maestro de la Cuenca del Río Salado y del Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Buenos Aires de 2007. Asimismo, se sumó a la mirada el análisis de las condiciones físicas y naturales del territorio, la hidrología y las características y usos del suelo. Se consideraron también los aspectos demográficos y la situación económica a partir de la recopilación de los datos de fuente secundaria, tanto del Censo Nacional de 2001, como de la información provincial y municipal disponible. En lo concerniente al marco normativo e institucional, se analizó la normativa municipal (Ordenanza Nro. 2074/01) y también la provincial, sobre los aspectos urbanísticos y territoriales (Ley 8912/77).

Diagnóstico actualizado del Partido de Lobos

Según el último Censo Nacional de Población⁶, la población del partido de Lobos era de 33.141 habitantes. La última estimación disponible indica que en 2010 la población alcanzará los 35.295 habitantes, con una densidad de 19 hab/km². La de la Ciudad de Lobos es de 26.937 habitantes, mostrando un aumento del 17,9% en el último período intercensal. Lobos muestra una población envejecida. El 13,2% de sus habitantes tiene 65 ó más años de edad. La mayoría (98%) es de origen argentino, no siendo la migración un proceso muy dinámico. El 81,3% de la población del Partido es urbana, concentrándose la totalidad de la misma en la ciudad de Lobos. El 4,9% de la población se considera rural agrupada en las localidades de Antonio Carboni, Elvira, Laguna de Lobos y Salvador María. El restante 13,8% es considerada, a efectos censales, población rural dispersa (incluye la población de la localidad de Zapiola).

⁶ Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2001.

- Condiciones socioeconómicas de la población

Con la intención de mostrar las características socioeconómicas de la población del Partido y de la Ciudad de Lobos, se construyó un indicador sintético que resume las características de la población, los hogares y las viviendas por radio censal. Se consideraron las siguientes variables:

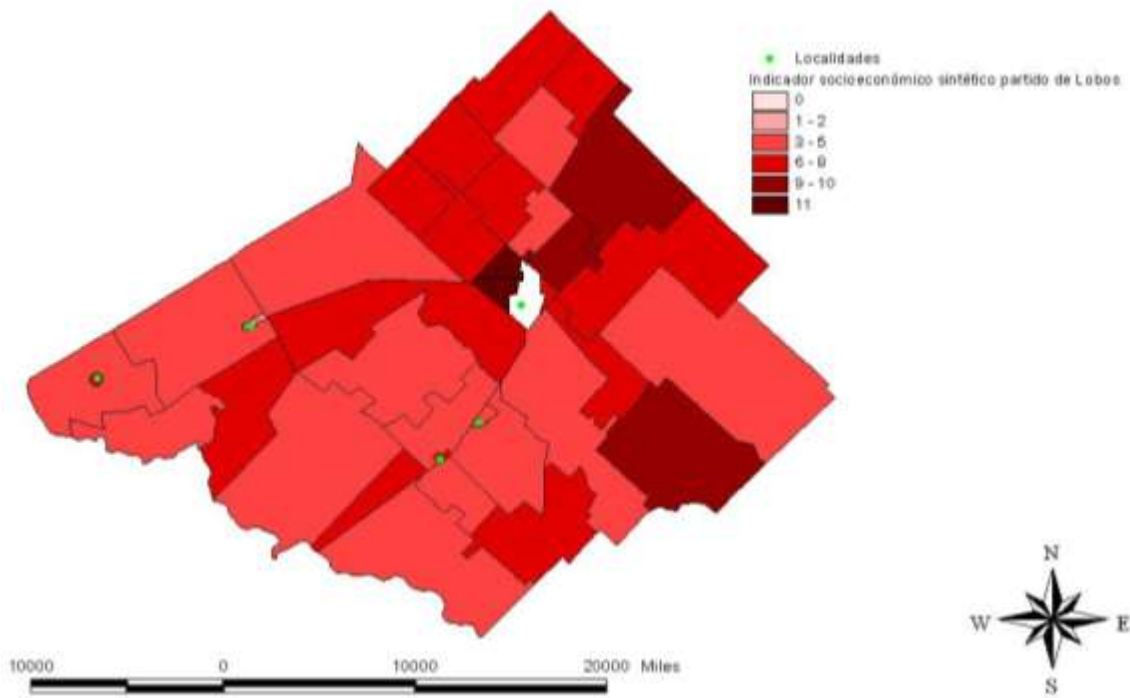
- % de hogares con NBI superior a la media del partido.
- % de hogares con índice de privación material de hogares (IPMH) superior a la media.
- % de hogares propietarios de la vivienda y el terreno inferior a la media del partido.
- % de trabajadores que no aportan ni le descuentan superior a la media del partido.
- % de trabajadores sin calificación superior a la media del partido.
- % de población que vivía en Lobos 5 años antes del censo inferior a la media.
- % de menores de 15 años superior a la media del partido.
- % de población sin obra social superior a la media del partido.
- % de población con secundaria completa inferior a la media del partido.
- % de viviendas con CALMAT IV superior a la media del partido.
- % de viviendas con provisión de agua fuera del terreno superior a la media del partido.

La presencia de cada uno de estos indicadores en un radio equivale a un punto. El indicador varía entonces entre 0 (ausencia absoluta) y 11 (presencia absoluta). De acuerdo a estos indicadores, las mejores condiciones se registran en el centro de la Ciudad de Lobos, donde en algunos radios es total la ausencia de alguno de los indicadores negativos.

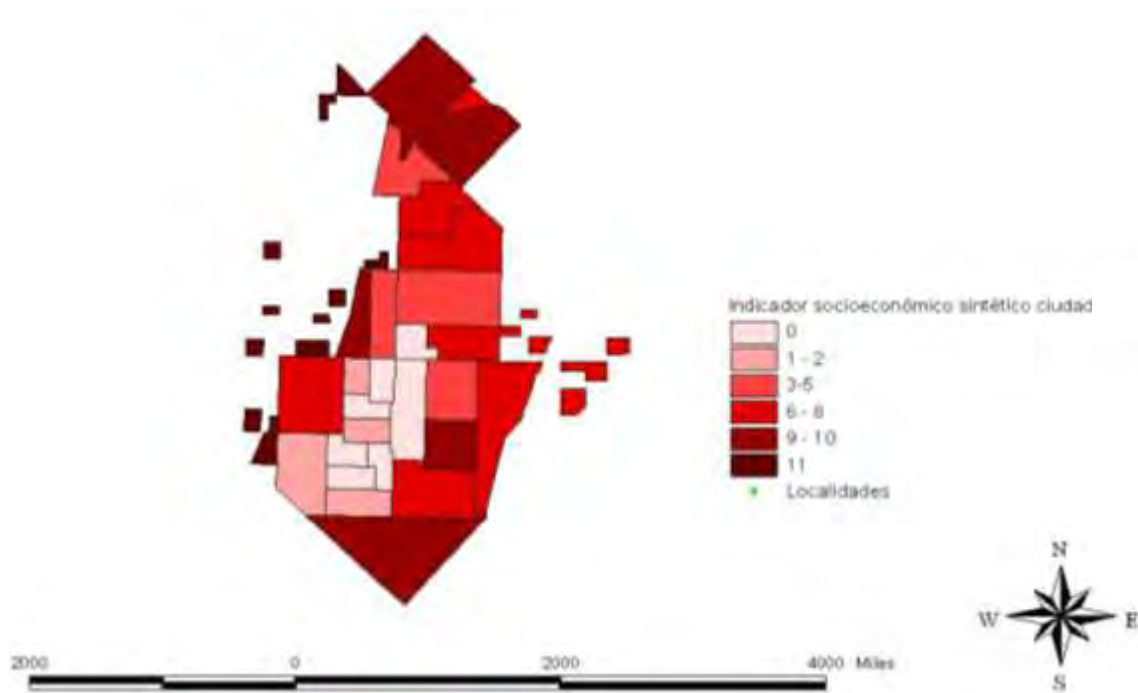
A medida que nos alejamos del centro de la Ciudad, la cantidad de indicadores negativos aumenta, encontrándose incluso radios con presencia total de indicadores negativos al oeste del centro de la Ciudad. Por otro lado, a escala del Partido, los peores indicadores se encuentran en los radios rurales que limitan con la Ciudad por el oeste y en los radios ubicados al norte de la Ciudad.

En relación con el marco normativo e institucional, además de la normativa municipal (Ordenanza Nro. 2074/01) y de la provincial sobre los aspectos urbanístico y territoriales (Ley 8912/77), se trabajó sobre las provinciales y nacionales vinculadas a la problemática de la Cuenca del Río Salado y la preservación, manejo y regulación compartida de los cursos de agua, así como la Constitución Nacional, el Código Civil, la Constitución Provincial y la normativa referida a la preservación de costas.

También, se atendió a la normativa internacional vinculada a la preservación de los recursos naturales y las declaraciones necesarias para proteger y preservar sectores frágiles del territorio. Cabe consignar que algunas normativas -como el Plan de Manejo de la Cuenca del Río Salado-, orientan las inversiones en obras públicas de la región o en las decisiones de localización de infraestructuras, equipamientos y servicios que pueden mejorar las condiciones de vida y desarrollo económico de las localidades y del Partido de Lobos.



Condiciones socioeconómicas de la población del Partido de Lobos (2001)



Condiciones socioeconómicas de la población de la Ciudad de Lobos (2001)

- Condiciones sobre los marcos regulatorios

Algunos aspectos centrales necesarios de modificar o actualizar. Por un lado, la ausencia de mecanismos de participación ciudadana, tal como consultas o audiencias públicas que permitan atender, en particular, aspectos socio ambientales difusos. Por otro, la obligatoriedad de realizar evaluaciones de impacto para los nuevos desarrollos que alerten sobre la capacidad de absorción de un territorio frágil o sobre las demandas o costos emergentes que finalmente presionan sobre la prioridad de las disposición de las inversiones.

Se destaca también la posibilidad de publicación de la normativa urbano-ambiental vigente en el portal de la Municipalidad de Lobos para estar expuesta en forma permanentemente. Mediante mecanismos y procedimientos podrían actualizarse y profundizar los contenidos y novedades del Plan de la Ciudad, las localidades y el área rural del Partido. La falta de acciones precautorias y de preservación de los recursos naturales, en particular del uso de las lagunas, la regulación compartida de los cursos de agua y del uso de pesticidas, la protección de los sectores de recarga del acuífero y la limitación de construcciones permanentes en las riveras, los paleocausas de ríos y arroyos y canales, es considerada también como un déficit. Otro de los déficits a mejorar ha sido la falta de una la actitud preventiva y de preparación social y administrativa ante situaciones de alto impacto, en particular, por inundación; así como la forestación y mantenimiento obligatorio del área de protección de rutas nacionales, provinciales y medios de comunicación equivalente.

Resulta igualmente relevante relacionar las nuevas ocupaciones urbanas con la implantación previa de agua por red y extraurbana con parcelas que permitan preservar la calidad del agua de uso humano en el largo plazo con el saneamiento individual; en especial utilizando técnicas ambientalmente sostenibles; promover el reuso de las aguas secundarias; alentar la clasificación de los residuos y el reuso de los bienes producidos; usar la capacidad de compra del Municipio para disminuir los residuos y el uso de energías no renovables; y optimizar la circulación peatonal, la ampliación, mejora y equipamiento del espacio público y la seguridad para transitar en bicicleta, aprovechando el presunto perfil sostenible de los viajes de la población en la Ciudad de Lobos (15% peatonal; 30% bicicleta; 35% automóviles y 15% transporte público y 5% otros).

Asimismo, se considera necesario incorporar lo siguiente establecer regulaciones precisas para los usos rurales intensivos en general y en particular: *feed lot*, engorde de cerdos, criaderos de pollos, cría de animales de granja y de aves y extracción de miel, previendo un mecanismo con consulta al INTI y la Cuenca del Río Salado; incluso la posibilidad de dar autorizaciones limitadas por no más de cinco años sujetas a seguimiento con ampliación máxima por igual período (por ejemplo).

Se deberá impulsar la formulación de planes particularizados, promover la formulación consensuada de políticas urbanas intermunicipales y, eventualmente, la aplicación de un sistema de compensación de cargas y beneficios entre parcelas, regular la modalidad de miniconjuntos de “duplex” (por alterar la estructura parcelaria vía pequeños lotes en propiedad horizontal), incorporación de procedimientos e internalización de los costos de remediación; la habilitación para acuerdos de cooperación entre propietarios, desarrolladores, municipio y entidades financieras; así como la organización de un sistema de distribución de derechos y obligaciones entre los propietarios del suelo -personas físicas o jurídicas- atendiendo al principio de “reparcelamiento”, o “reajuste de tierras”, donde al término de la operación se distribuya equitativamente entre todos los propietarios el valor que tenían sus inmuebles antes de la misma.

- Condiciones de los recursos del medio físico

Con el análisis del Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Buenos Aires de 2007 se identificaron lineamientos estratégicos que están estrechamente vinculados con el Partido de Lobos. Por un lado, potenciar las ventajas competitivas en términos de accesibilidad, equipamiento, desarrollo logístico, formación de redes, etc., de modo de garantizar condiciones de equidad para los pequeños productores y Pymes de los distritos menos favorecidos. Por otro, profundizar las estrategias de preservación ambiental en las áreas que aún presentan un muy buen estado de conservación de sus ecosistemas, con valores naturales de relieve internacional (sur del conurbano bonaerense).

Respecto al medio físico y a los recursos naturales, Lobos parte de la pampa deprimida, que por el tipo de relieve de muy bajas pendientes, por la red de drenaje superficial pobremente desarrollada -dada la histórica climática de la región y por el clima predominante en las últimas décadas-, da lugar a episodios de inundación y anegamiento en forma periódica, con impactos negativos especialmente sobre la actividad rural.

Respecto a la Laguna de Lobos, se destaca el proceso de pérdida de profundidad del lecho y de reducción de la capacidad de reserva de agua, lo cual permite clasificarla como típica laguna pampeana. Esta condición ha acelerado el proceso natural de *eutrofización* de la laguna, llevándola al borde de transformarse en un pantano, con reducción del oxígeno disuelto, incremento de la turbidez del agua, reducción de la biodiversidad y de las poblaciones de peces de interés comercial; mayores variaciones de concentración de sales y temperatura del agua, aparición de floraciones de algas (algunas tóxicas) y mortandades masivas de peces.

El destino final es la pérdida de la calidad del recurso y su potencia como elemento de disfrute, actividades turísticas y deportivas, de su calidad paisajística y de su productividad en especies de interés comercial o deportivo. En tanto, la biogeografía ubica al Partido dentro de la biogeografía pampeana, se han perdido en tiempos históricos algunas especies de animales. La Laguna de Lobos no se encuentra encadenada como otras lagunas de la Cuenca del Río Salado, pero puede afirmarse que se comunican entre sí por medio de los ríos, arroyos y canales, conformando una red o sistema hidrobiológico integrado.

- Condiciones del sistema de transporte y movilidad

El análisis de la estructura circulatoria muestra que la Ciudad de Lobos cuenta con una red vial primaria constituida por la Ruta Nacional 205 -en proyecto de convertirse en autovía hasta Saladillo-, que la conecta hacia el noreste con Cañuelas y hacia el sudoeste con Roque Pérez y la Ruta Provincial 41, que lo conecta hacia noroeste con Navarro y hacia el sudeste con San Miguel del Monte.

La red vial secundaria está conformada por los caminos rurales que vinculan principalmente las localidades con la cabecera del Partido y con la red primaria conforman un total de 590 km. A excepción del tramo pavimentado, comprendido entre el acceso de la ruta 205 a Villa Logüercio sobre la Laguna de Lobos y su extensión hasta Salvador María, el resto de los caminos son de tierra. Esta condición particularmente afecta la conectividad interna del Partido, dado que los caminos en días de lluvia resultan intransitables, provocando el virtual aislamiento de las poblaciones y la dificultad de circulación de transportes de carga para el traslado de la producción generada en cada localidad rural. El mantenimiento de estos caminos se encuentra a cargo del Municipio.

También dispone de una extensa red ferroviaria de 123 km., constituida por la ex Línea Roca y la ex Línea Sarmiento (TBA). Las mismas son utilizadas por una reducida cantidad de servicios diarios. La accesibilidad a la Ciudad de Lobos se produce a través de vías primarias externas constituidas por las dos rutas mencionadas, por avenidas y calles de acceso pavimentadas y diferenciadas, en su interconexión con estas.

En general se observa como problemas: una deficiente articulación entre las rutas y los accesos a los núcleos urbanos -a excepción del puente distribuidor, aunque luego no se corresponde con las vías de acceso-, y las de penetración a la planta urbana; deficiente jerarquización vial e identidad visual que permita reconocer los accesos al área central y en relación a las vías de accesos y a los sistemas de transporte, de pasajeros, de carga y vehicular, que ingresan y egresan de la Ciudad; impedimentos en la circulación y barreras urbanas (vías férreas y canales), que dificultan la

conectividad urbana y que terminan produciendo la virtual fractura entre el este y oeste de la ciudad; deficiente interconexión entre Lobos y Empalme; deficiente articulación vial entre los diferentes barrios e interconexión interurbana; excesivo incremento vehicular los fines de semana en los alrededores de la Plaza 1810 y del casco céntrico, que genera problemas de tránsito y circulación vehicular; ausencia de áreas específicas de estacionamiento en el radio céntrico, lo que determina la utilización de ambas aceras, particularmente en vías y calles de circulación diferenciada, provocando reducción de calzada; aumento de flujo circulatorio por incremento del parque automotor, motos y ciclomotores.

En cuanto al sistema de transporte se destaca que luego de la reciente inauguración de la Terminal de Ómnibus, el sistema de transporte público de pasajeros de larga y media distancia mejoró considerablemente, pero aún es deficiente la interconexión del transporte local e interurbano. El sistema ferroviario se encuentra totalmente fragmentado, y por ende desconectado de las necesidades socio-productivas del Partido, con una infraestructura obsoleta y abandonada, de muy baja frecuencia de servicios y excesivos trasbordos, que remite a una mala calidad del servicio y al desinterés de los usuarios por los prologados tiempos de viaje.

El tránsito pesado ocasiona problemas debido a la falta de una red diferenciada y a su acceso a la planta urbana. Esto se debe a la existencia de los silos de almacenaje de cereales, linderos a la estación del ferrocarril, que obliga al ingreso y egreso de transporte hasta un área céntrica de camiones para la carga y descarga de estos productos. Finalmente, el sistema se complica también por el incumplimiento en la operación y en los horarios de carga y descarga de camiones.

- Condiciones del sistema de infraestructura

Acerca de las redes de infraestructura, en principio se hizo una síntesis de las obras públicas de reciente ejecución, las que se encuentran en ejecución y comprendidas en planes aprobados y anunciados para el Partido. Se efectuó un análisis de la provisión de gas natural, agua y cloacas, aprovisionamiento de electricidad, red pluvial, recolección de residuos urbanos domiciliarios, y otros de servicios como alumbrado público, telefonía y televisión por cable.

Lo más relevante respecto a la red de gas natural es que el Microcentro, centro y conurbano de la ciudad cabecera dispone en su mayoría del servicio y que la localidad de Antonio Carboni puso en funcionamiento un sistema para cubrir sus necesidades así como lo harán -en breve- las localidades de Salvador María y Villa Logüercio. La red eléctrica, cubre casi la totalidad de la planta urbana. Dentro de los problemas detectados se encuentra la condición extrema en su capacidad con que opera la red

de alta tensión, lo cual determina una seria limitación al crecimiento industrial que pueda generarse dentro de las estrategias de desarrollo local.

Respecto al suministro de agua potable, la Ciudad de Lobos dispone de sistema de abastecimiento de agua potable por red pública, administrado por la Municipalidad. El radio servido comprende a 1348 cuadras del casco central (Microcentro y centro) y va decreciendo hacia el este y hacia la periferia. El sistema esta originado en la extracción de agua subterránea de pozos ubicados dentro de la planta urbana y de nuevas perforaciones concentradas en la zona conocida como *Sistema Zapiola* próxima a Empalme Lobos.

La capacidad total del sistema, si bien las redes no se encuentran operando al máximo de su capacidad de carga y podrían admitir una mayor capacidad de distribución, en cierta medida se relativiza por la cantidad de pérdidas existentes en las cañerías. Las otras localidades del Partido que disponen de un sistema por red son Salvador María y Villa Logüercio, encontrándose muy adelantadas las obras para dotar de agua potable a Antonio Carboni, donde se observa alta presencia de nitratos.

La criticidad de los sistemas para expansiones futuras se encuentran principalmente en el límite de extracción, el aumento de la explotación de pozos y en el estado de las cañerías más antiguas, además de la calidad del agua para la ingesta humana, fundamentalmente por la señalada presencia de arsénico y otros minerales. Para poder suplir las zonas de expansión urbana y las demandas futuras se deberá recurrir a la explotación de nuevos pozos, al bombeo directo a la cañería, además de la reparación de cañerías y pérdidas por fugas del sistema; y realizar controles de pérdidas, campañas para reducción de consumo, juntamente con instalación de micro-medidores y la penalización por sobre-consumos.

El sistema cloacal se extiende por un área de 220 manzanas, concentrada en el área central (Microcentro y parte centro), con una cobertura superior al 25%. Está prevista una expansión de 1200 conexiones, pero requerirán el aumento de capacidad de la planta de tratamiento. Los condicionantes para la Ciudad de Lobos están tanto en la baja cobertura de la red urbana como en la limitada capacidad de la planta de tratamiento. En lo que respecta al sistema de drenaje de aguas pluviales de la planta urbana, en su mayoría está entubado, mientras que en los suburbios se evacuan mediante zanjas a cielo abierto. Antes de llegar al destino final (el Río Salado), las aguas pluviales derivan a dos canales a cielo abierto: el Salgado y el Muñiz.

La recolección de residuos sólidos urbanos y especiales y su disposición final, así como el barrido, es efectuada por un servicio prestado por la Municipalidad a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. La mayoría de los residuos son generados por los usos residenciales, con predominio de la generación de residuos orgánicos. La frecuencia de la recolección de residuos urbanos es de tres veces a la semana y se disponen dentro de su propio territorio. Recientemente se inauguró y ya

se encuentra operando una Planta de Tratamiento de Residuos Urbanos, destinada a la separación y procesamiento de residuos domiciliarios urbanos. Ubicada fuera del área urbana, permite avizorar previsible impactos positivos en las condiciones ambientales de Lobos.

- Condiciones del mercado de suelo urbano y rural

Se ha analizado la estructura parcelaria y los precios del suelo, tanto a nivel general del Partido como de la Ciudad de Lobos, en base a consultas inmobiliarias, el relevamiento junto con la Dirección de Ordenamiento Urbano y a publicaciones locales, entre otros. El Partido responde al uso predominantemente rural, con nuevas ofertas tales como el turismo de campo y los asociados a la Laguna de Lobos, con predominancia en la explotación por parte de los propietarios.

En cuanto al mercado de tierras del Partido de Lobos, se caracteriza por la diversidad, cierta lentitud en las operaciones rurales y urbanas tradicionales y el desarrollo de nuevas estrategias de valorización de la tierra rural. Hay ciertas condiciones tales como: las importantes inversiones para evitar inundaciones; ciertas limitaciones en el nivel de productividad agroganadero de un importante sector del Partido; el atractivo de las lagunas (Lobos, Culú Culú y Arévalo) y arroyos sin contaminación, a la vez parte de uno de los más importantes corredores biológicos del país; así como buena accesibilidad y facilidades para contar con infraestructura y servicios adecuados, más ciertas características históricas -fuerte tradición rural, migrantes arraigados y desarrollo del polo- constituyen un escenario singular de la expansión selectiva de la región metropolitana de Buenos Aires que está influyendo en el valor del suelo.

Las antiguas estancias, el arraigo del polo -tanto por la cría de caballos como por la destreza deportiva- así como la integración entre el paisaje natural pampeano y la adecuación de las unidades productivas son la base y el valor tangible para el desarrollo de *country* y la nueva tendencia marcada por clubes con campos de polo de carácter internacional y todos los servicios de nivel que estos conllevan un incremento del precio del suelo rural de 9 a 75 veces.

El incremento del valor de la tierra se refleja en la comunidad local como un enclave que acrecienta las limitaciones para hacer de uso público las lagunas y los cursos de agua. Además, varios de los cambios previsible con la implantación de estos desarrollos podrían ser una oportunidad pero requieren fundamentalmente de una visión que evite costos ambientales a la cuenca y costos económicos a la sociedad lobense que, necesariamente, deberán atenderse en el corto plazo a través de acuerdos y medidas de compensación.

En la Ciudad, la ocupación del suelo decrece desde el área central hacia los bordes del núcleo con uso predominantemente residencial, y con otros usos relacionados con talleres y/o depósitos hacia los bordes. El centro cuenta con un gran número de viviendas y edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicio, con aptitudes para ser preservadas desde el punto de vista histórico y potencial turístico. Los precios del suelo manifiestan su mayor valor en el cruce de las calles 9 de Julio y Buenos Aires y en Villa Vinelli. En las localidades los precios son menores al área central de Lobos, en cambio, algunos desarrollos inmobiliarios tienen valores de la tierra superiores a la mayoría de las parcelas de la Ciudad.

- Condiciones de criticidad y vulnerabilidad ambiental

Desde el punto de vista ambiental se destaca la vulnerabilidad en el sistema hídrico, tanto el subterráneo, que es el único recurso para la provisión de agua potable, así como en el recurso hídrico superficial, que reviste interés por las actividades náuticas, turísticas y deportivas a escala regional, incluso nacional. También, se especifican las actividades amenazantes para la calidad ambiental de esta red. Dicha vulnerabilidad se expresa espacialmente en toda la red hídrica superficial del Partido, incluyendo sus márgenes y planicies de inundación. Incluso puede pensarse en todas las cuencas de aporte de todas las lagunas como áreas con riesgo de erosión con efectos negativos sobre estos cuerpos de agua.

Otro problema se refiere a una de las actividades históricas de Lobos, la explotación de suelo urbano y periurbano como yacimiento minero de suelo, especialmente para la fabricación de ladrillos. La mayoría de los predios ya agotados presentan condiciones de abandono y degradación. El total de cavas identificadas en el área urbana de la localidad de Lobos, es de cerca de 65, con una superficie media aproximada de 1/2 hectárea cada una, y profundidades que oscilan entre 0,50 m y 1,5 m de profundidad.

En Zapiola el número total es menor presentan mayor superficie y comprometen más gravemente las posibles áreas de expansión urbana de esta localidad, así como el uso productivo del área rural-urbana. Las áreas actualmente explotadas en general no se encuentran autorizadas ni tienen evaluación de impacto ambiental. En cuanto al espacio urbano, se da cuenta que conserva una calidad ambiental que es apreciada a nivel local y regional y se listan una serie acciones a la que esta calidad sería potencialmente vulnerable. En base al análisis hecho, los elementos conflictivos o riesgosos más significativos serían:

- Degradación de la laguna de Lobos e insuficiente accesibilidad.
- Erosión del suelo rural y presencia de cavas urbanas abandonadas.
- Problemas por mal manejo hídrico de las diferentes lagunas.
- Contaminación del aire por industrias y conflicto con áreas residenciales.

- Gestión inadecuada de residuos peligrosos, emisiones y efluentes industriales.
- Riesgo de contaminación de las fuentes de agua potable (nitratos, pesticidas).
- Conflicto del frigorífico con los espacios verdes de uso público.
- Conflicto de los silos con el área residencial por incompatibilidad de usos.
- Conflictos por falta de agua y cloacas en las localidades rurales.
- Riesgo de contaminación del agua por criaderos de aves y *feed lots*.

- Problemas emergentes y oportunidades detectadas

Se sintetiza a continuación las fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades que ofrece el territorio, con el propósito de definir luego la estructura territorial del Partido:

• FORTALEZAS

Recursos Naturales

- Condiciones físico-ambientales favorables para el desarrollo de la producción agropecuaria (suelo, agua, clima) para la ganadería y la lechería.
- Oferta natural significativa y paisajes escénicos singulares reconocidos a escala regional como centro de actividades náuticas y pesca deportiva (Laguna de Lobos).

Atractivos

- Proximidad al principal mercado de consumo del país y ventajas competitivas en nichos de pequeña escala (polo, turismo rural, turismo y pesca lacustre, etc.).
- Atracción para segmentos de población de alto poder adquisitivo nacional y extranjero.
- Historia local con producción industrial -hoy desmantelada- que ha dejado recursos humanos con calificación para tareas asociadas a la actividad textil, fundiciones y producción de alimentos.
- La productividad de peces de interés comercial (especialmente pejerreyes) en el río Salado y las lagunas es posiblemente una de las más importantes del país.

Accesibilidad

- Eje AU Ezeiza-Cañuelas - Ruta 205. Futura autovía.

- Cercanía al Aeropuerto Internacional de Ezeiza.
- Infraestructura ferroviaria existente y operativa.
- Accesibilidad y conectividad vial respecto del área central de la RMBA (RN 205; 100 Km.) y transversal (Ruta 41; Navarro y Roque Pérez) y aeroclub.

Ciudad Innovadora

- Lobos la ciudad más segura de argentina (programa municipal).
- Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- Patrimonio histórico fundacional, ferroviario, parroquial, agroganadero, casa natal de Juan Domingo Perón y sitio histórico de Juan Moreira.

• DEBILIDADES

- Asentamientos Humanos Condicionados
- Vulnerabilidad del agua subterránea y del sistema de lagunas por sobre consumo, colmatación con sedimentos y/o contaminación.
- Unidad territorial periférica de la cuenca del río Salado.

Gestión Limitada

- Dependencia financiera de la provincia.
- Débil autonomía municipal en la provincia de Buenos Aires.
- Bajo desempeño de la tributación inmobiliaria.
- Déficit en la provisión de infraestructuras y servicios.
- Baja regulación y preservación de los cursos aguas arriba del Partido y a nivel local.
- Trama vial no jerarquizada.
- Ausencia o debilidad de los mecanismos de control de actividades potencialmente peligrosas para el ambiente, incluyendo los cuerpos de agua: control de la explotación de fuentes de agua, control de vertidos de efluentes líquidos, estudios de impacto ambiental previos de proyectos y obras, controles en la gestión de residuos y sustancias peligrosas.
- Poco desarrollo de sistemas de monitoreo y seguimiento de las condiciones sanitarias de la población, a pesar de la fuerte

preocupación local por el riesgo sanitario asociado especialmente a la calidad del agua para consumo.

- Baja a muy baja accesibilidad a las lagunas para el uso público, y equipamiento para su aprovechamiento turístico, deportivo y recreativo poco consolidado.
- Bajo nivel de conciencia local e institucional de la importancia y vulnerabilidad de la red hídrica superficial (incluyendo las lagunas), y de su interrelación con numerosos componentes locales, incluyendo el agua subterránea, el estado de los cuerpos de agua superficiales, la salud para la población, la oferta de agua para la actividad industrial y agropecuaria, entre otras.
- Poca conciencia local sobre la relevancia regional e incluso internacional de los ambientes lagunares y la red hídrica que los vincula en relación a la biodiversidad de peces y de aves acuáticas.
- Bajo nivel de conciencia del potencial productivo de las lagunas y del R^o Salado (de peces de interés comercial)
- Pobre articulación interjurisdiccional e interinstitucional para el manejo integrado de los recursos naturales (por ej. Comité de Cuenca del Salado).
- Ubicación del Partido en la porción inferior de la Cuenca del Salado, con riesgo de exposición a la contaminación cloacal, industrial, por agroquímicos, riesgo de afectaciones por obras de control hídrico mal diseñadas y por arrastre de sedimentos aguas abajo por erosión del suelo.
- Conflicto por el deterioro ambiental del Canal Salgado y algunas áreas residenciales próximas y con espacios verdes y recreativos de uso público.

Productiva

- Déficit en la calificación de la mano de obra para nuevas actividades.
- Limitado acceso al crédito.
- Falta de integración de las cadenas productivas.
- Limitada capacidad de financiamiento del gobierno local

Localidades Poco Accesibles

- Accesibilidad vial (intrapartido) limitada con las localidades.

- Desactivación del sistema ferroviario y las actividades vinculadas en Empalme Lobos y las localidades de Elvira, Zapiola, Las Chacras, Salvador María, Arévalo y Antonio Carboni.
- Conectividad vial con la red rural.

Desarrollo con Bajas Previsiones

- Bajo nivel de cobrabilidad de los servicios (agua potable), estado operativo de la red con problemas por pérdidas no contabilizadas, y limitaciones en capacidad de almacenamiento de agua potable por red.
- Existencia de conexiones pluviocloacales y planta de tratamiento de líquidos cloacales al límite de su capacidad operativa.
- Calidad de la fuente de agua potable con limitaciones por dureza elevada, nitratos y agroquímicos y con riesgo de contaminación microbiológica para aquellos que realicen extracción individual en áreas con cámaras sépticas.
- Crecimiento disperso sin infraestructura ni equipamiento que implica costos de mantenimiento urbano crecientes y limita una mejora urbana ambiental sostenida.
- Falta de regulación de los usos, normas de tejido y de tránsito local que morigeren la presión sobre las rutas, en especial la Ruta Nacional 205.
- Falta de Evaluación de Impacto Ambiental con audiencia pública de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Desequilibrios territoriales

- Estructura territorial monocéntrica que limita una ocupación distribuida en el partido y concentra la prestación de servicios y equipamiento.
- Presión inmobiliaria creciente por subdivisión e intensificación de la ocupación de la tierra rural con externalización de costos ambientales, equipamientos y servicios.

• OPORTUNIDADES

Desarrollo Local

- Orientar las actividades productivas a la exportación (en sentido amplio), con incorporación de tecnología y conocimiento.

- Capacidad de integrar las cadenas productivas, generando clusters y redes de empresas agroindustriales.
- Expansión de los mercados para la producción local.
- Generación de mecanismos e instrumentos novedosos y creativos para financiar los costos de funcionamiento urbano.

Sostenibilidad

- Construcción de Capital social mediante el proceso de participación y planificación: como red de relaciones entre los distintos actores sociales que permite logros colectivos.
- Generación de una imagen de municipio ambientalmente sustentable (planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, programa de concientización sobre la separación y disposición de residuos, percepción de estar en un medio rural, paisajes singulares aprovechables, turismo de estancias).
- Aprovechamiento productivo de las lagunas.

Límites

- Existencia de tierra ferroviaria sin uso específico.
- Las “barreras urbanísticas” como marcas territoriales para un tratamiento singular y para cambio en la forma de implantación y desarrollo de sus entornos.

• AMENAZAS

Región Metropolitana Buenos Aires

- Proximidad al borde sur de expansión de la RMBA.

Agua

- Riesgo hídrico asociado a las crecidas del río Salado y encharcamiento de campos por las características regionales del relieve.
- Aceleración de los procesos de degradación de las lagunas, por colmatación con sedimentos (por ej. los generados en malas prácticas agrícolas) y/o contaminación de sus aguas, con pérdida de su potencial turístico, calidad paisajística y productividad.

Recursos Naturales en Peligro

- Conflictos entre las actividades turísticas y residenciales y el equilibrio de las lagunas encadenadas.
- Costo creciente del tratamiento del agua para consumo humano por calidad decreciente.
- Incremento de la rentabilidad de la tierra rural en detrimento de los recursos naturales y el usufructo de los bienes públicos preexistentes.
- Pérdida o degradación de suelo rural productivo por malas prácticas agrícolas, en un paisaje con riesgo de anegamiento, riesgo de erosión hídrica, erosión eólica y riesgo de salinización de campos.

Expansión de la Ciudad de Lobos

- Conflictos entre actividades industriales y extractivas el área de expansión en la Ciudad de Lobos.

Definición de la estructura territorial del Partido

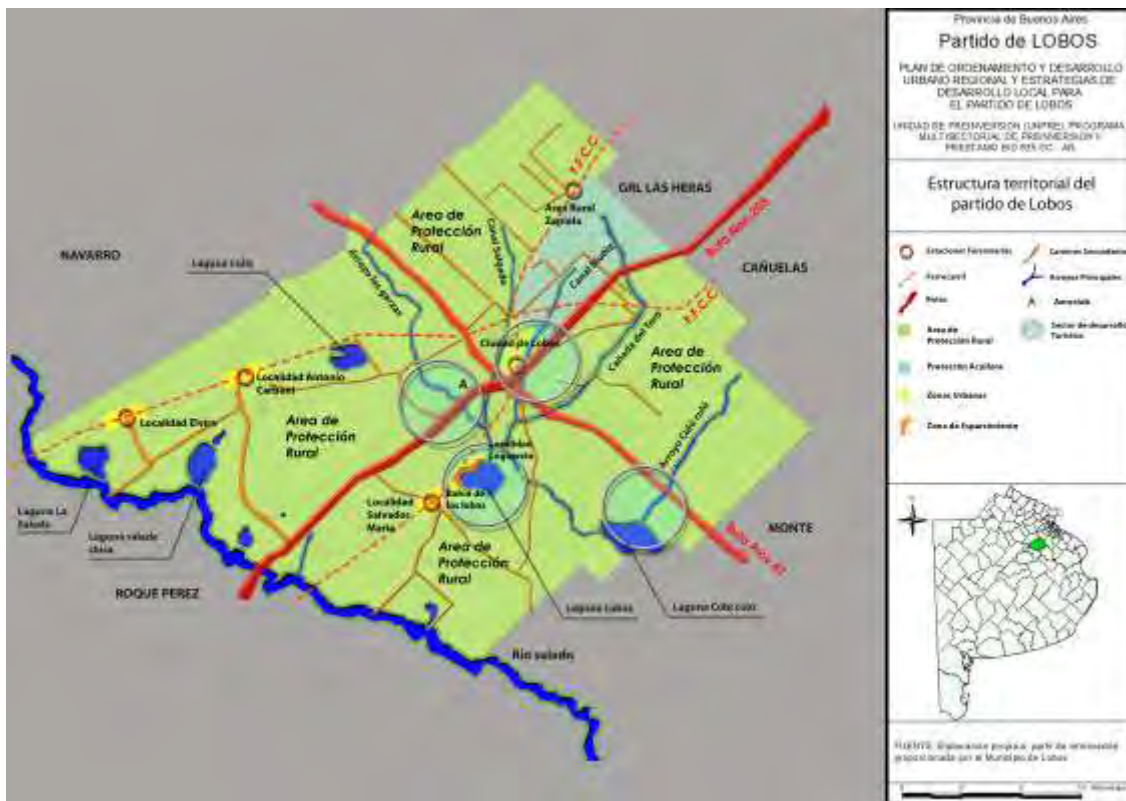
La Estructura Territorial del Partido de Lobos se conforma básicamente por: el sistema de relaciones, facilitado prioritariamente por la Ruta Nacional 205 y la Provincial 41, que se conecta con los Partidos aledaños y el Área Metropolitana Buenos Aires, en especial con las ciudades de Cañuelas, las Heras, La Plata y Buenos Aires; los nodos, constituidos por la ciudad de Lobos y las localidades de Antonio Carboni, Elvira, Laguna de Lobos y Salvador María; el área rural, con actividades agrícola ganaderas y de servicios de turismo y recreación; sobre un soporte natural condicionado por el río Salado y pendientes que le dan pertenencia a todo el Partido con dicha cuenca, con ríos y lagunas encadenadas tributarias del mismo.

Particularizando sobre las actividades de cada nodo, la Ciudad de Lobos es el área urbana del Partido de Lobos destinada al desarrollo de actividades intensivas residenciales, industriales y terciarias o de servicios, en consonancia con equipamientos e infraestructuras acordes para alcanzar niveles aceptables de convivencia y calidad de vida.

Las localidades de Antonio Carboni, Elvira, Zapiola y Salvador María áreas agrupada en torno al cuadro de sus respectivas estaciones ferroviarias homónimas están destinadas al desarrollo de actividades de baja intensidad fundamentalmente residenciales, así como actividades industriales, comerciales y de servicios, con equipamientos e infraestructura local. La Localidad de Laguna Lobos, aglomerada en torno al cuadro de la estación ferroviaria homónima y el ingreso a Bahía de los Lobos del Partido de Lobos agrega a las actividades de las anteriores las destinadas al desarrollo del turismo y recreación.

El Área Rural, comprendida por la totalidad de parcelas y predios que no forman parte del Área Urbana o de las Áreas Complementarias del Partido, puede ser subdividida, según lo establecido por el Ministerio de Asuntos Agrarios, en parcelas cuyas dimensiones se correspondan con la mínima unidad de explotación. Además de estas, las actividades que pueden desarrollarse, ajustadas a las disposiciones del Decreto-Ley 8912/77, Capítulo V y a lo dispuesto por el Decreto Reglamentario 9404/86 y concordantes, son los Clubes de Campo.

Estructura Territorial del Partido de Lobos



Estructura Urbana de la Ciudad de Lobos

La Ciudad de Lobos actualmente se encuentra delimitada por las Rutas: Nacional 205 y Provincial 41, las vías del ex ferrocarril Roca y la Av. de Circunvalación, constituyendo las barreras físicas urbanísticas que delimitan al sector urbano, con el área rural. Mientras que el núcleo urbano tiene barreras físico funcionales internas, constituidas por las vías férreas del ex ferrocarril Sarmiento, que atraviesan linealmente a la ciudad en el sentido Norte-Sur, conectando Empalme Lobos con la Estación Lobos para continuar en paralelo a la calle Alem, hasta la intersección con

ambas rutas, en su recorrido hacia Salvador María y los canales Salgado y Muñiz, que recorren la planta urbana en el mismo sentido.

Estas barreras han condicionado el desarrollo del núcleo urbano, que se manifiesta en un trazado lineal, conforme al tendido de la vía férrea y a la presencia de dichos canales. De ellos, principalmente el Salgado, que divide la trama urbana en dos áreas claramente definidas y con dispar desarrollo, lo cual refleja no solamente la desigual estructura alcanzada por ambas zonas, sino también el escaso protagonismo del curso de agua en la vida y desarrollo de la ciudad.

Coincidente con ello en el sector oeste se localizan varias explotaciones de canteras ladrilleras, criaderos de pollo y viveros, agregando consecuentes perjuicios al medio ambiente y a la población que allí habita.

El área central, coincidentemente con la del trazado histórico, concentra la mayor cantidad de población y el grueso de las actividades relacionadas principalmente con el comercio, la administración y el uso residencial mixto. Dicho centro limita con la estación de trenes y la vía férrea, cuyo trazado posibilitó una fragmentación socio espacial entre un área con epicentro en la Plaza 1810, de mayor dinamismo y diversidad funcional, estructurada a partir del centro histórico, su ligazón con la Estación Lobos, la alameda de la Av. Alem y la calle 9 de Julio como eje vinculante.

Y la otra, en un área menos pujante y rezagada, generada a la espalda de la estación, donde conviven pequeñas y medianas industrias (metalmecánica), talleres y depósitos con viviendas unifamiliares permanentes, conformando una zona residencial mixta contrapuesta a la anterior. Coincidentemente, las áreas contiguas al canal Muñiz registran mayor deterioro ambiental que al observado en el Salgado, con carencia de infraestructura, equipamiento comunitario y deficiente estado de las vías circulatorias.

En estos sectores se localizan familias de bajos recursos económicos por el bajo costo de la tierra. Respecto de Empalme Lobos, antiguo centro de transbordo e interconexión ferrocarrilero, que contaba con la presencia de talleres e industrias relacionadas la ferrocarril, prácticamente desafectados, hoy es un polo de concentración de viviendas unifamiliares de densidad media y tejido semi-compacto, conectado con Lobos por una única vía pavimentada.

Recientemente comenzó a generarse la focalización de programas de vivienda de interés social en terrenos ubicados en el extremo norte de la ciudad, próximos a la zona de Las Chacras, que si bien responde a las necesidades habitacionales de la población y a la disponibilidad de tierras, su localización agudiza los problemas generados por el crecimiento urbano extensivo, tanto en los costos por la extensión de la infraestructura, los servicios y el transporte, como por las dificultades de inserción laboral para los nuevos pobladores, dada la escasa oferta disponible en la zona.



En términos generales, la ocupación del suelo decrece desde el área central hacia los bordes del núcleo, con uso predominantemente residencial, en el centro y con otros usos relacionados con talleres, pequeñas y medianas industrias y depósitos hacia los bordes. Estos sectores se disponen en forma de anillo y se prolongan sobre las vías primarias de circulación vehicular.

En cuanto a la estructura circulatoria, la accesibilidad a la ciudad se produce a través de las vías primarias externas constituidas por las Rutas 205 y 41, y por las avenidas y calles de acceso en su conexión con las vías primarias diferenciadas de acceso al núcleo urbano y de interconexión interurbana, a través de las calles Hipólito Yrigoyen, Buenos Aires-Perón, Rivadavia-Moreno, Necochea e Independencia. Con excepción de Hipólito Yrigoyen, no existe ninguna vía jerarquizada que identifique su carácter de entrada o salida al centro urbano.

A pesar de ello, en la Avenida Hipólito Yrigoyen no solamente no se ha preservado el adecuado entorno, dado que en la normativa de uso de suelo se zonificó como *Industrial Mixto*, sino que además interrumpe su doble traza una cuadra antes de las vías férreas, lo cual deja desprovista esa función antes de alcanzar el centro de la ciudad. Mientras los otros accesos, por lo general ven desdibujado ese rol por no contar con el suficiente ancho circulatorio y compartir el estacionamiento vehicular en ambas aceras.

Formulación de escenarios prospectivos alternativos

Del análisis del territorio del Partido de Lobos surgen dos niveles de comprensión: el soporte local y las pertenencias regionales. Así, sobre el soporte local se distingue lo vinculado a las condiciones más estructurales, con el río Salado al Sudoeste, los arroyos que atraviesan al Municipio en un medio de baja pendiente con ciclos de inundación / sequía muy marcados, con una base productiva rural agroganadera y de servicios, un fuerte centro urbano diversificado (Lobos) y las localidades rurales (Zapiola, Carboni, Elvira, Salvador María, Bahía de los Lobos y Villa Logüercio).

El sistema de relaciones al interior se basa en la implantación vial que acentúa la centralidad de la ciudad de Lobos –en el cruce de las Rutas 205 y 41- con respecto al resto del territorio, con distancias máximas, hacia los límites, entre 15 y 32 kilómetros. Esto refuerza las características funcionales como centro comercial, industrial, de equipamientos y de servicios para las localidades y el área rural, con una infraestructura ferroviaria –origen de las localidades- subutilizada y deteriorada.

A nivel territorial local, los principales problemas identificados se caracterizan por un desarrollo desigual de las localidades, expresado en la distribución de infraestructuras, servicios básicos y equipamientos y diferencias de accesibilidad, y a escala urbana

(ciudad de Lobos), también con una desigual distribución de infraestructuras y servicios básicos; el crecimiento de baja densidad de la mancha urbana y la dificultad creciente para la provisión de servicios públicos; los conflictos entre usos del suelo, particularmente entre usos industriales y residenciales; y los problemas ambientales.

El nivel de las pertenencias regionales contempla las relaciones que se generan de/con: la cuenca del río Salado, la Región Metropolitana Buenos Aires (RMBA), la Zona de Crecimiento Común y los Municipios aledaños. A nivel de la cuenca del Río Salado, el territorio del Partido de Lobos es parte de la Subcuenca B1 de la región superior del Salado (Junín, Chacabuco, Alberti, Bragado, Chivilcoy, 25 de Mayo, Navarro, Lobos y Roque Pérez), con suelos de diversa aptitud –agroganadera y forestal, principalmente-con napa freática alta, condiciones de fácil inundabilidad y varias amenazas que exigen un manejo responsable del suelo, del agua y la biodiversidad.

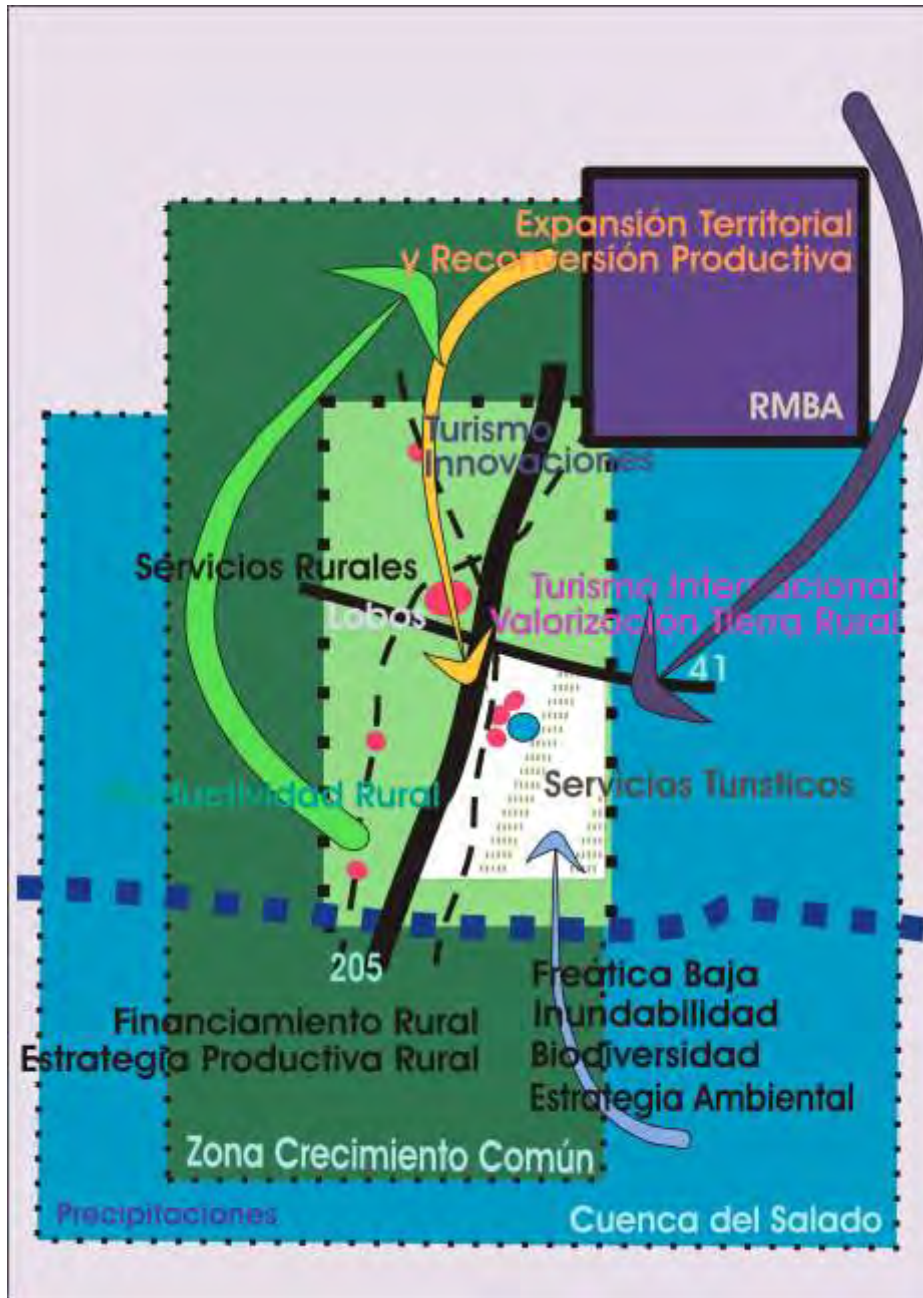
En cuanto a la RMBA, si bien el partido es periférico y se encuentra en una interfase eminentemente rural, muchos desplazamientos regionales se realizan por el atractivo turístico y deportivo de la Laguna de Lobos, y otros, también regionales, nacionales e internacionales vinculados al valor paisajístico y las actividades de polo -clubes de campo, estancias, escuelas y cría de caballos, fundamentalmente-, retroalimentadas por la valorización de la tierra rural. A la vez, la RMBA y, especialmente, la Ciudad de Buenos Aires, ejercen atracción tanto por innovación y prestación de servicios más complejos –educativos, salud, profesionales-, en tanto la ciudad de La Plata se vincula por servicios administrativos y educativos.

La *Zona de Crecimiento Común* (Lobos, 25 de Mayo, Saladillo, Roque Pérez, Bolívar, Tapalqué y General Alvear) se basa en acuerdos entre municipalidades con el propósito de promover iniciativas locales de desarrollo regional, y de difundir e implementar programas provinciales y nacionales vinculados con la producción y el empleo, encuadrado en los Consorcios previstos en la Ley Orgánica Municipal y en la nueva Constitución Provincial.

La ZCC es un espacio económico con un claro predominio de las actividades relacionadas por un lado, con la industria metálica y mecánica y, por otro, con la industria alimenticia, pues representan el 34,5% y el 32% respectivamente, más de dos tercios de las empresas. Finalmente con los Municipios aledaños (Navarro, Las Heras, Cañuelas, Monte, Roque Pérez y 25 de Mayo) Lobos tiene características de producción, densidad de población, condicionantes geoambientales y costumbres similares -menos Cañuelas más inserto en la RMBA y menos rural-.

Se presenta a continuación el *Modelo Territorial del Partido de Lobos* en referencia a su inserción el contexto regional:

Modelo Territorial del Partido de Lobos en el contexto regional



Escenarios prospectivos

Desde la perspectiva de la competitividad, del crecimiento y de la inclusión, emergen como cuatro escenarios prospectivos alternativos, a partir de los cuales fue posible tomar posición para definir luego los criterios ordenadores de la propuesta:

Escenarios prospectivos

Escenario
Expansión industrial



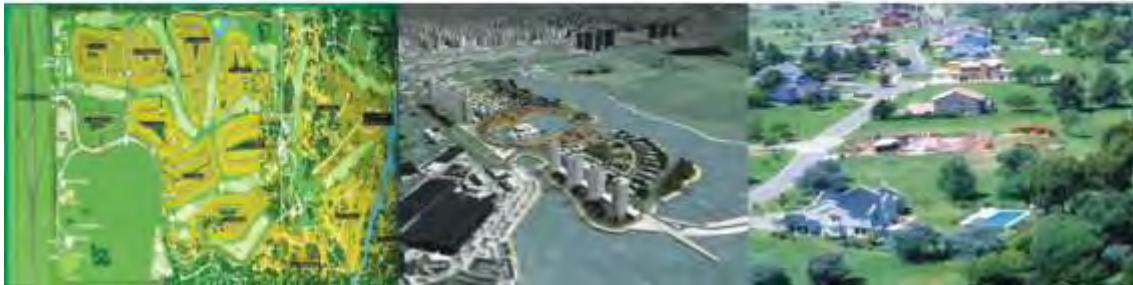
Escenarios prospectivos

Escenario
Crecimiento residencial



Escenarios prospectivos

Escenario
Desarrollo insular



Escenarios prospectivos

Escenario
Equilibrio territorial



- a. **Escenario de expansión industrial:** Transformación abrupta de suelo rural para localización de actividades secundarias (transformativas).
- b. **Escenario de crecimiento residencial:** Alto consumo de suelo rural y de entorno lacustre para la introducción de vivienda urbana.
- c. **Escenario de desarrollo insular:** Ocupación especulativa de suelo agroproductivo con emprendimientos residenciales cerrados.
- d. **Escenario de equilibrio territorial:** Capitalización y articulación de las cualidades rurales, urbanas, culturales, industriales y turísticas.

Finalmente, a partir de las motivaciones debatidas con el gabinete de gobierno y de las expectativas generadas en la comunidad local, el fomento de un equilibrio territorial que articule y potencie las preexistencias, fue el escenario que terminó priorizándose y sobre el cual se funda la propuesta del Plan. Los desequilibrios territoriales presentados, implican una pérdida del potencial de desarrollo endógeno y de distribución equitativa de la riqueza. Por lo tanto, las propuestas de desarrollo local deben articularse con objetivos de desarrollo urbano regional a nivel territorial.

- *Objetivos formulados a nivel territorial*

- Desarrollar e integrar a las localidades rurales del Partido, potenciando sus recursos y desalentando desequilibrios territoriales.
- Reactivar las áreas degradadas producto de la desactivación de actividades estructurantes del territorio, principalmente Empalme Lobos.
- Regular el crecimiento de la mancha urbana y desalentar el crecimiento disperso, de modo de favorecer el completamiento del tejido.
- Generar iniciativas de optimización para el mejor funcionamiento y crecimiento sostenible de la Ciudad de Lobos.

La solución a los problemas más acuciantes, así como la puesta en valor de los rasgos más significativos y singulares de Lobos, conforman un espacio futuro de cambio y crecimiento que, sin comprometer los recursos naturales, puede generar más empleos y mejores condiciones de vida. Se visualiza un desarrollo territorial sostenible comprometido con las potencialidades socio-culturales y ambientales locales, con las capacidades productivas y articulado con la Región Metropolitana a través de cinco consignas sintéticas:

Lobos + crecimiento: con producción industrial, nuevos servicios y un turismo que valoriza el patrimonio natural y el sociocultural rural.

Lobos + integración territorial: mejora de la accesibilidad entre localidades de Elvira, Carboni, Salvador María, V. Logüercio y Zapiola y Lobos.

Lobos + seguridad: comunidad en convivencia y de puertas abiertas, acentuando el carácter históricamente ostentado.

Lobos + verde: reciclando los residuos sólidos urbanos, con el compromiso de manejar responsablemente el suelo y no contaminar el agua.

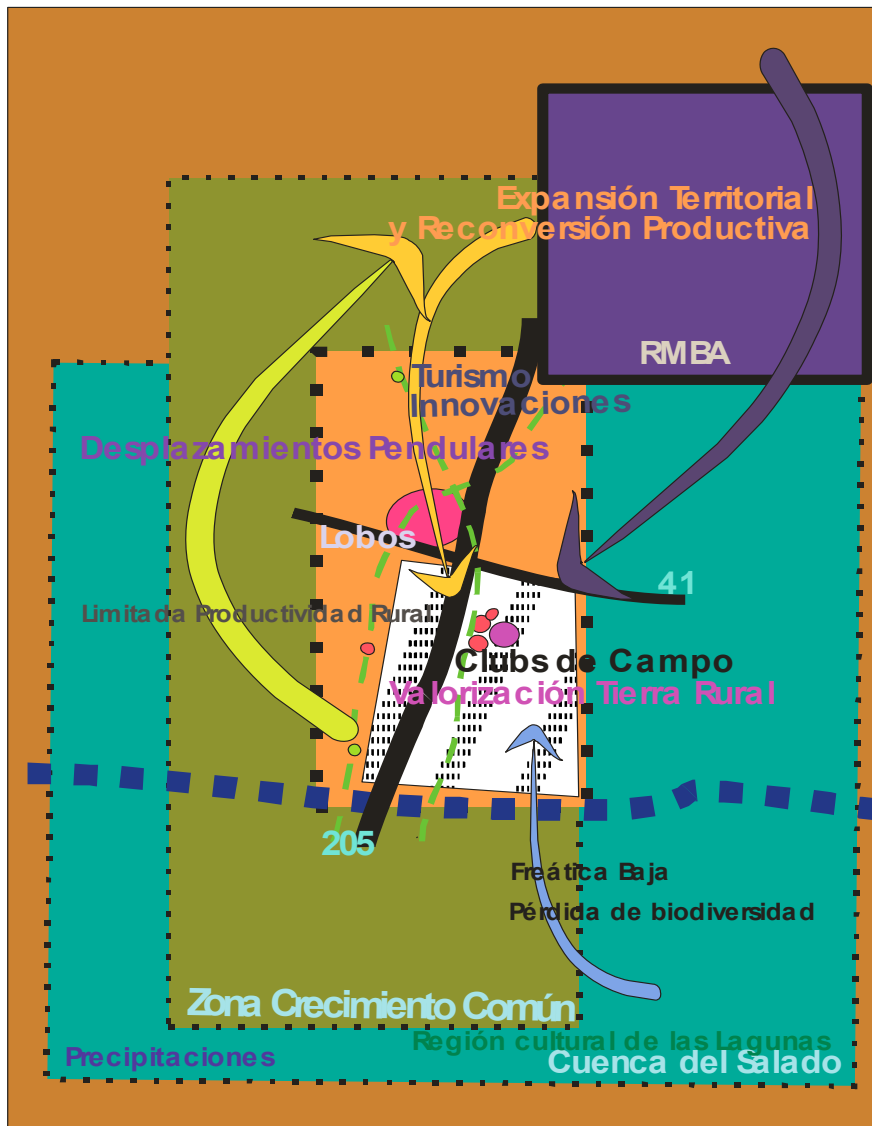
Lobos + equidad social: igualdad de oportunidades, justa distribución de la riqueza, pleno empleo y desarrollo sostenible y equilibrado para todos.

De acuerdo a lo ya presentado, los procesos e incertidumbres vinculados más estrechamente con el desarrollo urbano y territorial se pueden sintetizar como:

- Lento crecimiento poblacional, con disminución de la población rural dispersa y mayor concentración en la ciudad de Lobos.
- Sistema rural-urbano integrado, donde la producción agraria y agroindustrial ocupan un lugar central en todo el Partido.
- Ciclos de inundación- sequía, en función al régimen de lluvias y las condiciones relativas su pertenencia a la Cuenca del río Salado.
- Lento proceso de disminución de la calidad del agua por contaminación del suelo agrícola, por extracción y por sedimentación de lagunas.
- Sistema de transporte, infraestructura, actividades y equipamientos que acentúan la primacía de la Ciudad de Lobos respecto de las localidades.
- Incorporación progresiva al proceso de conurbación de la RMBA, en base a cambios sociales (Lobos ciudad dormitorio y medio rural proveedor de servicios ambientales), tecnológico (principalmente en transporte y comunicaciones) y económica (proveedor de productos agroganaderos e industriales y valorización de la tierra rural).

De acuerdo a estos y en atención al imaginario sociopolítico y las capacidades detectadas, así como de recursos disponibles en el largo plazo y acentuando alguno de sus rasgos, daría lugar a formular alternativas de desarrollo urbano y territorial en el largo plazo. En principio, una **alternativa de carácter tendencial** que acentuaría las características existentes daría lugar a entender que:

Alternativa de carácter tendencial



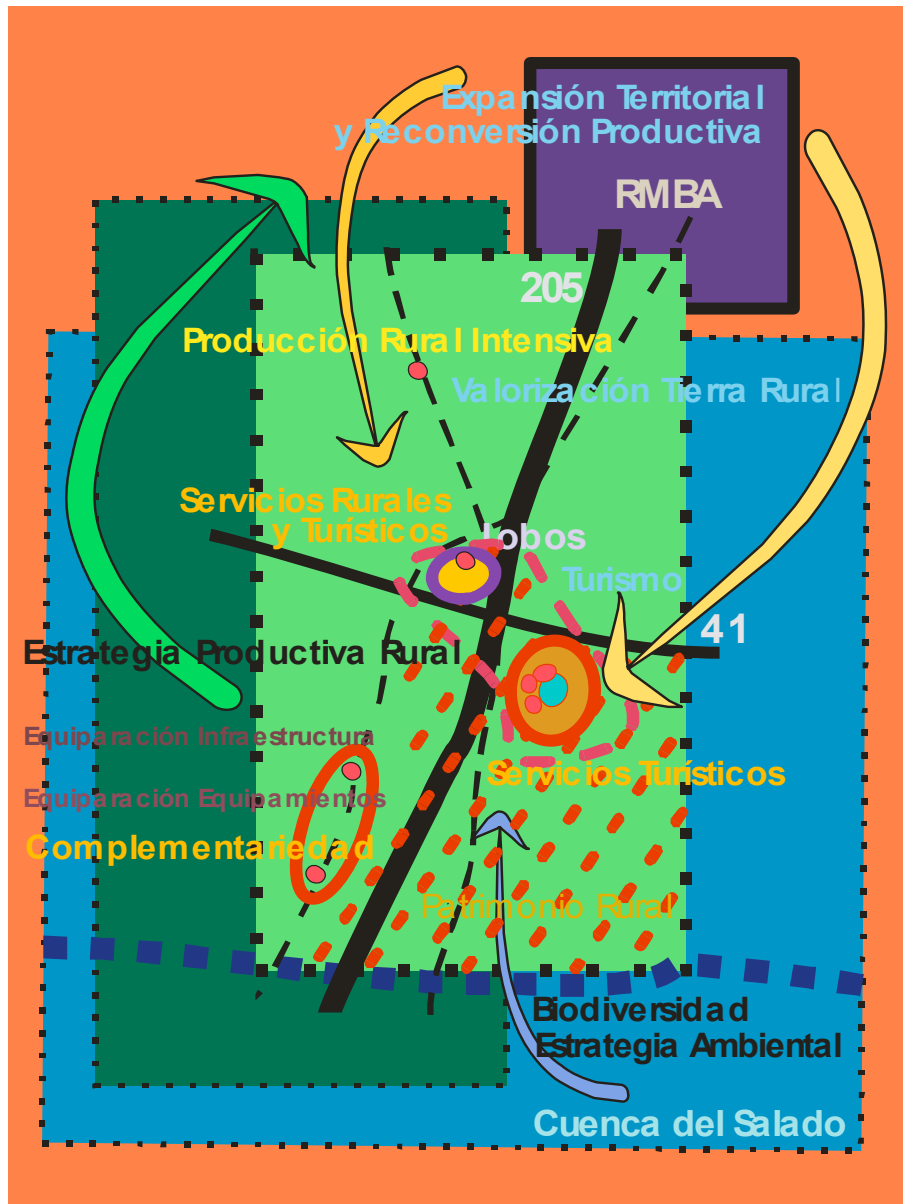
- La ciudad de Lobos seguiría manteniendo la primacía frente a las localidades, acentuándose las dificultades en Elvira y Zapiola: migración de los más jóvenes y mayor deterioro edilicio.
- Se incrementarían los viajes diarios entre la ciudad de Lobos y la RMBA, así como progresivamente el turismo vinculado a los clubs de campo (polo) como demanda por el proceso de mayor conurbación de Cañuelas. Se requeriría ampliar la planta urbana y podrían incorporarse nuevos clubs de polo.

- Dicho proceso acentuaría la tradicional falta de iniciativas asociativas entre los productores industriales y no sería viable la promoción de un área industrial, así como podría aumentar la degradación edilicia de las otroras industrias.
- La conversión de la producción lechera a la de soja incrementaría el desarraigo rural y la posibilidad cierta de un desarrollo local atendiendo a las localidades.
- El sistema vial ampliaría la accesibilidad metropolitana prolongando la Ruta 205 como autopista desde Cañuelas hasta Saladillo, en tanto haría más innecesario el uso del ferrocarril de pasajeros en las localidades.
- El mal manejo del agua y el uso de pesticidas deteriorarían el suelo y generarían aumentos en el costo para la provisión de agua potable, lo cual implicaría la necesidad de realizar una planta de tratamiento de arsénico y de nitratos; en el área rural se manifestarían algunas restricciones para el riego y se limitaría la implantación de *feed lots*. La Laguna de Lobos seguiría disminuyendo su profundidad y dejaría de ser utilizada para pesca deportiva, anulando uno de sus mayores atractivos.
- Seguirían privatizadas el resto de las lagunas y la de Cullú Cullú, por falta de regulación y seguimiento, disminuiría su biodiversidad por falta de agua durante el ciclo seco de la cuenca del Salado. Ello implicaría una mayor presión sobre el agua subterránea y la necesidad de su tratamiento previo para uso humano o productivo.

Otra alternativa podría vincularse a tendencias globales y de nuevas producciones rurales a medida que se desactivan en otras coronas de la RMBA, que denominaremos de **desarrollo más sostenible y crecimiento selectivo** que, atendiendo una visión de largo plazo, implica, sintéticamente:

- El uso de la capacidad instalada evitando el desarraigo de la población residente en las localidades.
- La preservación de las áreas naturales más frágiles, en particular el subsistema de lagunas, los cursos de agua y los sectores de recarga del acuífero.
- La limitación de toda concentración de actividades cuyos efectos puedan comprometer la calidad del agua subterránea y/o la degradación del suelo.
- La mejora en el uso de la infraestructura básica con una densidad poblacional más alta, evitando nuevas subdivisiones urbanas sin redes de saneamientos así como preservando el agua subterránea para consumo humano a fin de evitar costos crecientes.
- Se acentúa la conformación como subcentro de Empalme Lobos y la necesidad de mejorar las redes existentes y los equipamientos.

Alternativa con Desarrollo más Sostenible y Crecimiento Selectivo



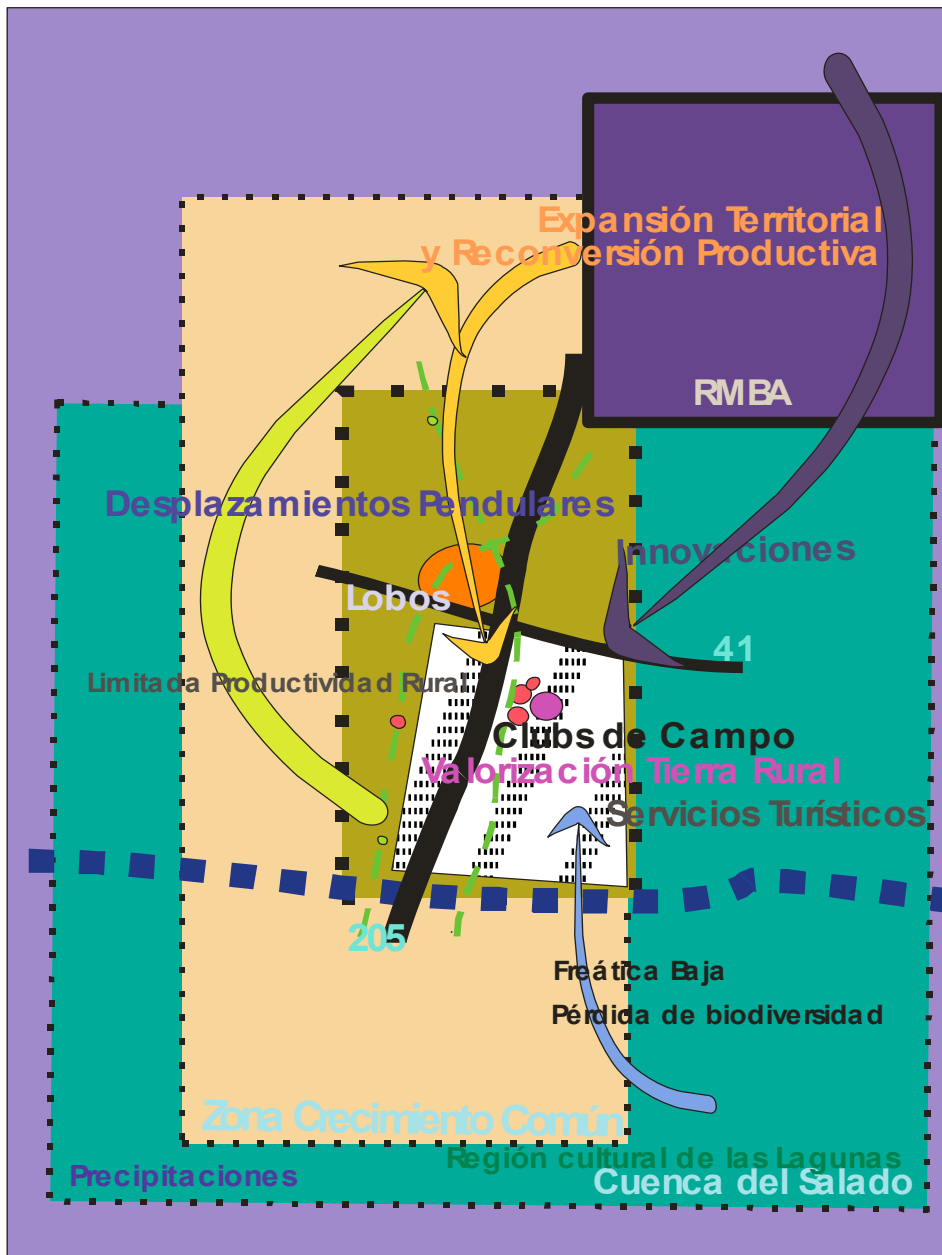
- También, se establecen circuitos turísticos que mejoran la calidad del Área Central, fortalecen el patrimonio local y alientan la prestación de actividades comerciales y de servicio enlazada con la Laguna de Lobos.
- Se gestiona la integración del Partido de Lobos a la Cuenca del Río Salado y la subcuenca para establecer directrices compartidas, en especial, con los partidos aledaños.

- La incorporación de tierras innecesarias para la gestión del estado nacional y provincial al gobierno local para promover actividades productivas en Empalme Lobos, como subcentro, y en las localidades de Antonio Carboni, Elvira y Salvador María.
- Se logra accesibilidad permanente a las localidades, se jerarquiza y mejora la seguridad vial de la Ruta Nacional 205 (con las colectoras en la ciudad de Lobos) y los accesos al centro de Lobos.
- Se foresta y se optimiza la percepción del paisaje natural y el carácter predominantemente rural del Partido.

Una tercera alternativa que podría vislumbrarse se vincula a una **tendencia fuertemente condicionada por la conurbación de la RMBA** que, limitaría toda posibilidad de desarrollo local, desatiende sus potencialidades y se integra con una concepción más escenográfica de lo rural y adquiere un carácter más residencial de la ciudad de Lobos.

- La ciudad de Lobos acentuaría la primacía frente a las localidades, así como las dificultades en Elvira y Zapiola debido a la migración de los más jóvenes y el mayor deterioro edilicio.
- Se incrementarían los viajes diarios entre la ciudad de Lobos, Cañuelas y la RMBA, así como progresivamente el turismo vinculado a los clubs de campo (polo) como demanda por el proceso de mayor conurbación de Cañuelas. Se densificaría la ciudad de Lobos y podrían incorporarse nuevos clubs de polo.
- Dicho proceso impondría a las cadenas comerciales metropolitanas, impediría nuevas iniciativas industriales y no sería viable la promoción de un área industrial, y podría aumentar la degradación edilicia de las otrora industrias.
- La conversión de la producción lechera a la de soja incrementaría el desarraigo rural y la posibilidad cierta de un desarrollo local atendiendo a las localidades.
- El sistema vial ampliaría la accesibilidad metropolitana prolongando la Ruta 205 como autopista desde Cañuelas hasta Saladillo, en tanto haría innecesario el uso del ferrocarril de pasajeros en las localidades.
- El mal manejo del agua y el uso de pesticidas profundizan el deterioro del suelo y genera aumentos en el costo para la provisión de agua potable, lo cual implicaría la necesidad de realizar una planta de tratamiento de arsénico y de nitratos; en el área rural se manifestarían algunas restricciones para el riego y se limitaría la implantación de *feed lots*.

Alternativa con mayor Influencia de la RMBA



- La falta de un plan de manejo de la Laguna de Lobos no puede evitar la disminución de su profundidad y deja de ser utilizada para pesca deportiva.
- La privatización del resto de las lagunas y la de Cullú Cullú, por falta de regulación y seguimiento, disminuirían su biodiversidad asociada a la falta de agua de lluvia durante el ciclo seco de la cuenca del Salado.

- Ello implicará una mayor presión sobre el agua subterránea y la necesidad de su tratamiento previo para uso humano o productivo.
- En ese contexto pueden aparecer muchos predios rurales improductivos a la espera de usos residenciales y de servicio; en el más largo plazo podrían desarrollarse industrias vinculadas a la construcción edilicia, infraestructuras y alimenticias urbanas, así como las textiles.

Lineamientos estratégicos de desarrollo territorial

El modelo territorial deseado, con el cual formular el Esquema Director del Partido y de cada una de las localidades, corresponde con la visión de “desarrollo más sostenible con crecimiento selectivo”. Desde esta perspectiva, los objetivos son:

Para el Partido:

- Evitar el desarraigo de la población residente en las localidades y utilizar la capacidad instalada.
- La preservar las áreas naturales más frágiles, en particular el subsistema de lagunas, los cursos de agua y los sectores de recarga del acuífero.
- Limitar concentración de actividades cuyos efectos puedan comprometer la calidad del agua subterránea y/o la degradación del suelo.
- Regular el manejo y mejorar integralmente la Laguna de Lobos.

Para la Ciudad de Lobos:

- Mejorar el uso de la infraestructura básica.
- Promover la conformación como subcentro de Empalme Lobos.
- Mejorar la calidad del Área Central y su relación con la Laguna de Lobos.

A nivel de gestión

- Integrar la gestión de Lobos y los partidos aledaños en cuestiones referidas a la Cuenca del Salado y la subcuenca.
- Gestionar la incorporación de tierras vacantes del estado nacional y provincial al erario local para promover desarrollos productivos y urbanos.
- Concretar la accesibilidad permanente a las localidades, la jerarquización de los accesos al centro y la mejora y jerarquización de la seguridad vial de la Ruta Nacional 205.
- Optimizar la percepción del paisaje y el carácter rural del Partido.

Las estrategias definidas para alcanzar el modelo territorial deseado son:

ESTRATEGIAS MACROTERRITORIALES

De protección del patrimonio rural:

- Relevamiento de Estancias (fichas patrimoniales de edificios, bibliotecas, equipos de producción y de servicios, bienes personales).
- Creación de un Museo Histórico Cultural del Patrimonio Pampeano (migrantes, ferrocarril, producción agropecuaria, instrumentos musicales, deportes, clubs, ropa desde la fundación de Lobos, estancias, etc.).

De preservación de la biodiversidad y tratamiento del paisaje:

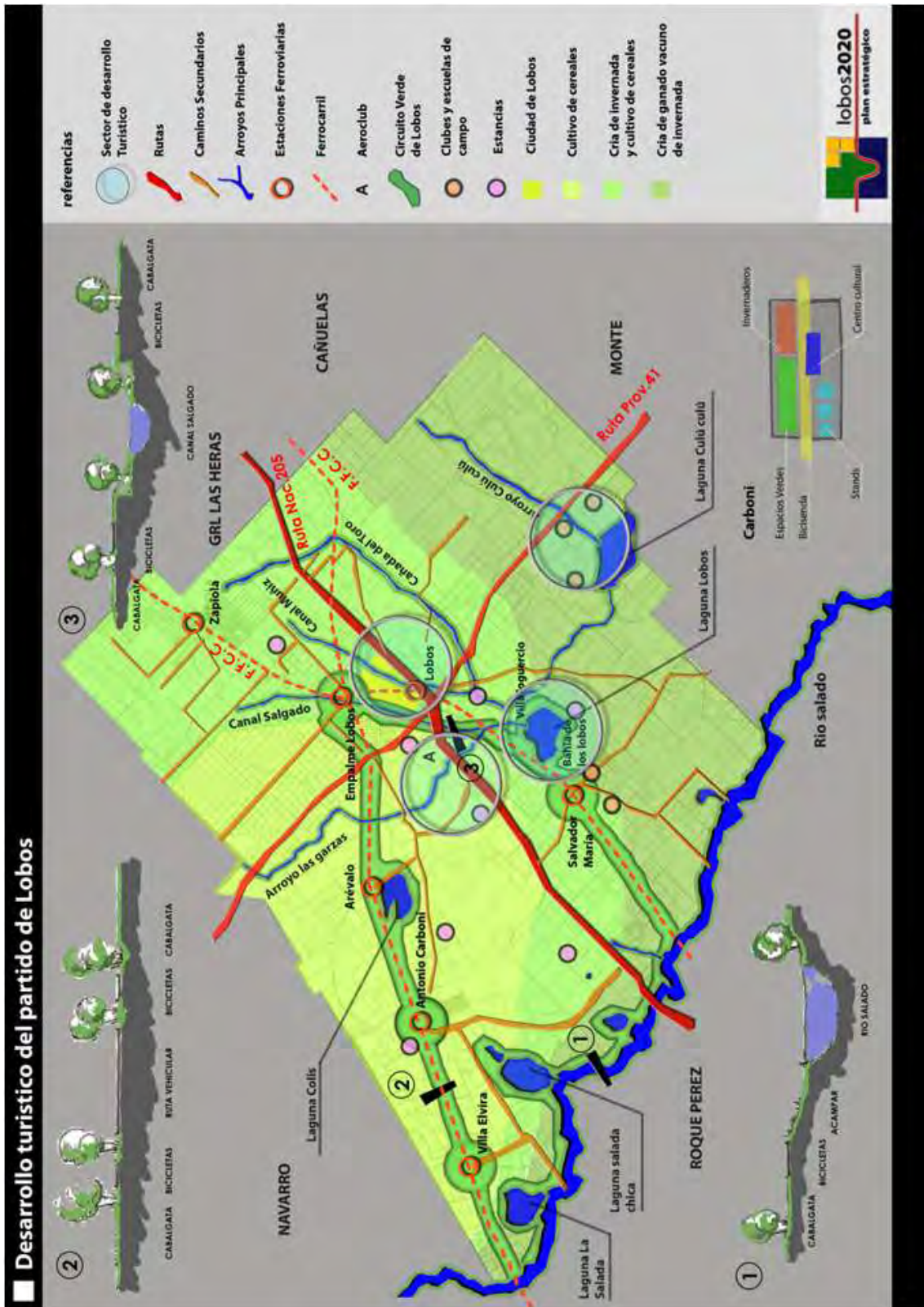
- Catálogo de elementos naturales y conjuntos de interés protegidos.
- Protección de los sectores de anidación.
- Áreas de protección en entornos de lagunas y cursos de agua con prohibición de implantar construcciones de cualquier tipo y de alteración de los árboles y de la flora lacustre (100 ml y 50 ml respectivamente).
- Establecimiento de estándares de ocupación humana máxima.
- Forestación paisajística de las Rutas Nacional 205 y Provincial 41.

De protección de recarga del acuífero:

- Manejo controlado en sectores de recarga del acuífero en las localidades y en especial el 4to. Cuartel para preservar a la población de la Ciudad de Lobos, incluso con capacitación en manejo agroganadero adecuado en dichas áreas.
- Medición y Control de la calidad del agua de arroyos y lagunas.
- Restauración de los suelos degradados o pasivos ambientales (cavas, basurales a cielo abierto, residuos o barros industriales, agropecuarios o del frigorífico, la Laguna de Lobos) evitando toda nueva construcción para actividades permanentes hasta su completa reparación.

De evaluación de impacto de toda nueva actividad relevante:

- Evaluación de impacto ambiental de toda nueva actividad relevante en el área urbana y rural, con prohibición de disminuir la calidad del agua existente y con capacidad adaptativa a los ciclos del agua de la cuenca del río Salado.
- Minimización de los conflictos ambientales existentes, con internalización progresiva, entre actividades productivas y el uso urbano residencial.



Definición de subzonas de especial protección, para uso agrícola, de forestación, ámbitos de protección de cuencas y humedales.

De directrices comunes entre municipios:

- Concertación Intermunicipal para el Manejo Ambiental de la subcuenca compartida del río Salado.
- Complementariedad e Integración agroindustrial entre Municipios.
- Complementariedad del turismo entre las lagunas de Navarro-Lobos-Monte (integrable al programa provincial de la Región de las Lagunas).

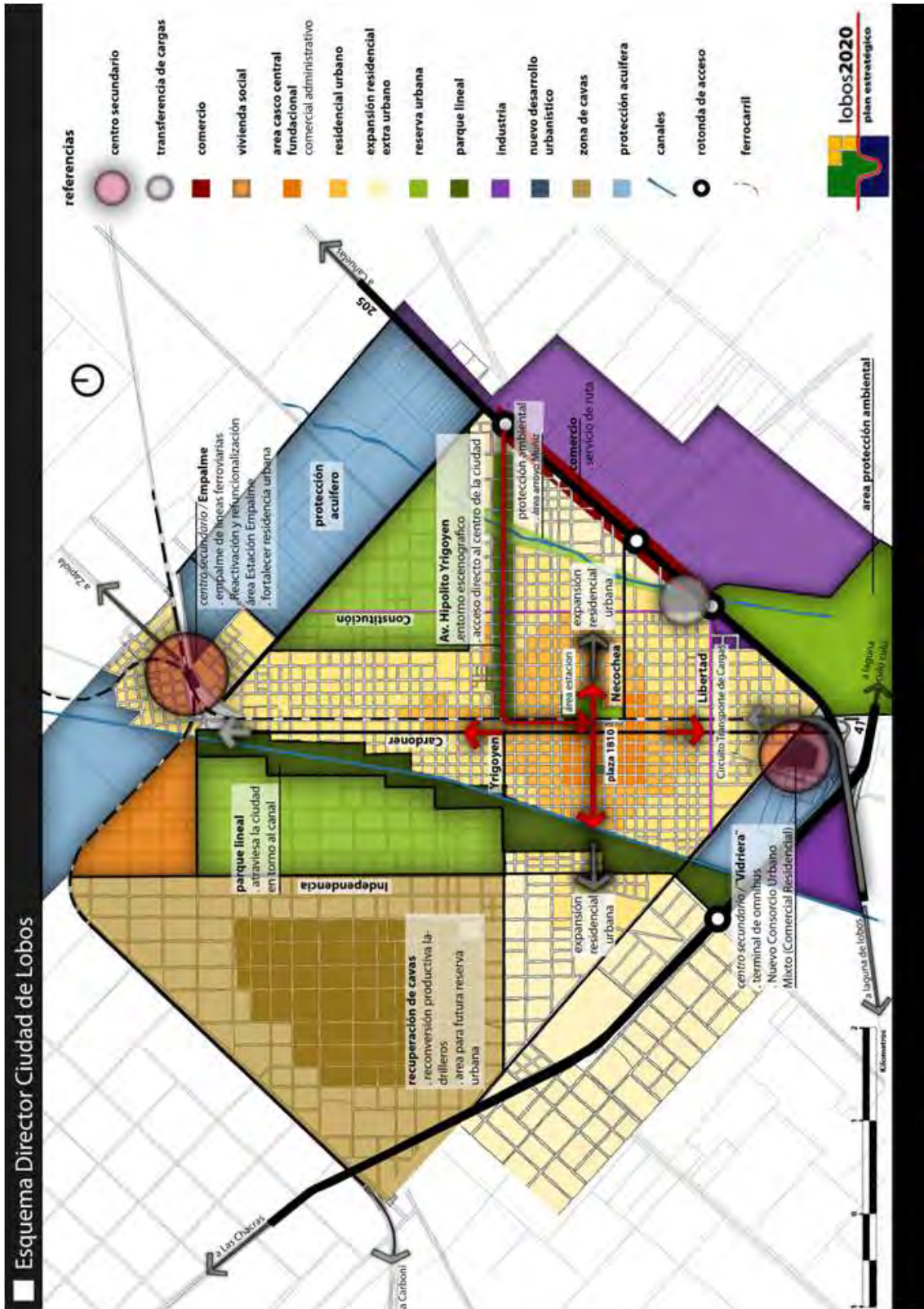
De promoción del turismo regional e internacional:

- Desarrollo de circuitos peatonales en la Ciudad de Lobos.
- Ordenamiento Recreativo de costa de la Laguna de Lobos, con demarcación del área presuntamente inundable y línea de ribera.
- Fomento de la explotación comercial del pejerrey, pesca deportiva y cría, integrado al programa provincial de “Lagunas Productivas”.
- Circuito Verde (entre Estancias, hacia/ desde Lobos y/o la Laguna de Lobos y el río Salado, Elvira y Antonio Carboni para transitar a caballo, en *sulky*, bicicleta, etc.), integrado al Programa Provincial “Pueblos Turísticos”.
- Declaración de zonas intangibles o de reserva natural con acceso público condicionado a las áreas con mayor diversidad de flora y fauna autóctona representativas del ecosistema lacustre original con emprendimientos turísticos “ecológicos” alrededor de las lagunas.
- Desarrollo urbanístico del nuevo sector urbano “Vidriera de la Ciudad de Lobos” como promotor productivo e inmobiliario.

ESTRATEGIAS INTER-LOCALIDADES

De complementariedad entre las localidades de Elvira y Antonio Carboni:

- Construcción del acceso pavimentado con Ruta Provincial 41.
- Construcción del camino mejorado entre Elvira y Carboni con ciclovía y forestación.
- Puesta en valor de las estaciones ferroviarias de Antonio Carboni y Elvira y desarrollo de emprendimientos productivos (viveros, huertas, producción y venta de productos artesanales).



.Fomento de un *Agropolo* en Antonio Carboni, articulado con la Escuela Agrotécnica para el desarrollo e innovación de procesos y productos agroalimentarios diferenciados.

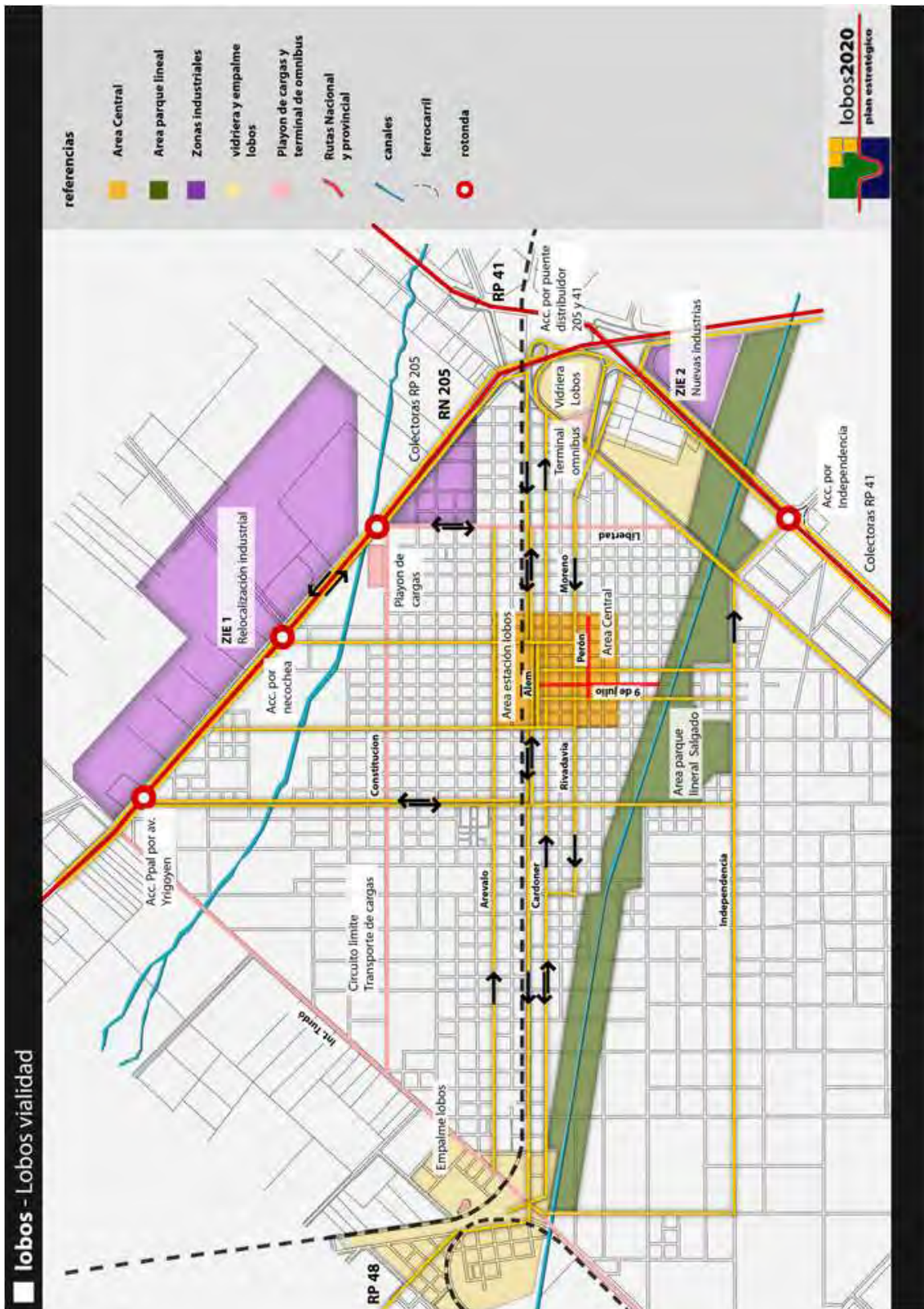
De integración de Salvador María, Bahía de los Lobos y Villa Logüercio:

- Jerarquización del camino (señalización, forestación y ciclovía y tránsito peatonal seguro) entre las localidades de Salvador María – Bahía de los Lobos y Villa Logüercio.
- Desarrollo del circuito para cabalgar entre Salvador María – Villa Logüercio y entorno a la Laguna de Lobos.
- Desarrollo del circuito para transitar en bicicleta entre Salvador María – Villa Logüercio y entorno a la Laguna de Lobos.
- Puesta en Valor de las estaciones ferroviarias de Salvador María y Villa Logüercio.
- Plan del Área Urbana en Laguna Lobos y su entorno.
- Ampliación de mejorado costero de Villa Logüercio como avenida de circunvalación –rodeando a la Villa- para tránsito permanente del transporte público automotor.
- Implementación del Servicio Ferroviario Local (ferrobús) entre Lobos y las localidades de Villa Logüercio, Salvador María, Roque Pérez.

ESTRATEGIAS LOCALES

De equiparación de la prestación de servicios y equipamientos:

- Ampliación planta de tratamiento de desagües cloacales y red cloacal.
- Ampliación de la red de agua potable, con perforación nuevos pozos e instalaciones complementarias en Lobos.
- Puesta en valor del Hospital Zonal de la Ciudad de Lobos.
- Escuela Primaria en Empalme Lobos.
- Clasificación de Residuos Sólidos Urbanos (Lobos, Localidades y Urbanizaciones).
- Traslado del Matadero fuera del tejido urbano de la Ciudad de Lobos.
- Redes de gas en localidades.
- Desagüe cloacal y planta de tratamiento en área aglomerada de Villa Logüercio.



De expansión e integración de la trama urbana:

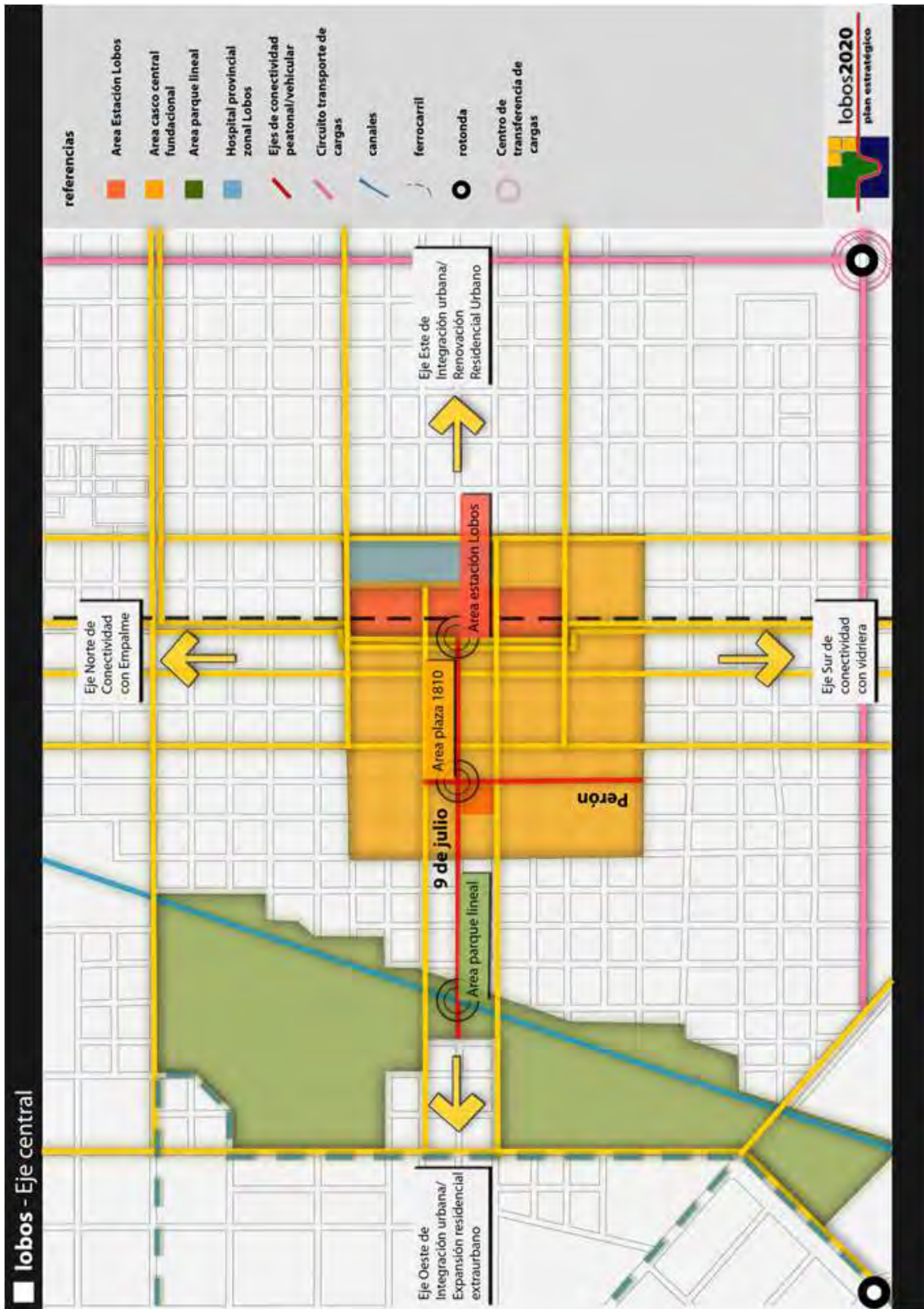
- Completamiento de la infraestructura en el tejido urbano existente aglomerado.
- Completamiento intersticios trama urbana.
- Ruptura barreras urbanas: Canal Salgado, vías del ferrocarril y terrenos Estación Lobos.
- Integración este-oeste c/expansión residencial extra urbano.
- Recuperación de áreas degradadas.

De mejora de la accesibilidad y el transporte:

- Jerarquización de la red vial de acceso-egreso entre la planta urbana y las rutas nacional y provincial.
- Construcción de colectoras de la Ruta Nacional 205 entre Intendente Turdó y la Ruta Provincial 41.
- Instalación de rotondas de circulación en vías de acceso a la ciudad.
- Jerarquización de vías de acceso al área central.
- Creación de vías de circulación diferenciadas para tránsito vehicular y de cargas.
- Desactivación de silos en terrenos de estación Lobos.
- Nuevas vías de interconexión eje norte-sur y conectividad este-oeste.
- Creación en terrenos municipales de un Centro de Transferencia de Carga, Depósito Fiscal y de Mercaderías en Tránsito en la ciudad de Lobos.
- Complementariedad sistema de transporte de corta y media distancia c/nueva Terminal de Ómnibus.
- Plan de pavimentación de nuevas vías de acceso e interconexión.

De revitalización del área Central:

- Revalorización y protección del área histórica fundacional de la ciudad.
- Revalorización del eje este-oeste, calle 9 de Julio e integración de hitos históricos urbanos (Estación Lobos-Plaza 1810-Canal Salgado).
- Creación de circuitos peatonales y recuperación del patrimonio urbano.
- Refuncionalización y puesta en valor del área Estación Lobos.
- Jerarquización vías principales y entornos urbanos acordes a la centralidad.



De fortalecimiento del subcentro Empalme Lobos:

- Plan de Sector del subcentro Empalme Lobos.
- Refuncionalización y puesta en valor de estación ferroviaria de Empalme Lobos y desarrollo de una Usina Textil en Antonio Carboni.
- Recuperación y rehabilitación de plantas industriales abandonadas o subutilizadas en Empalme Lobos.

De creación del subcentro Vidriera Lobos:

- Plan de Sector del subcentro Vidriera Lobos.
- Promoción consorcio urbano mixto.

De localización industrial y reconversión productiva:

- Plan de relocalización industrial.
- Conformación de zonas industriales exclusivas.
- Promoción de industrias de producción limpia.
- Plan de reconversión y promoción productiva (zona cavas).

De protección y puesta en valor de los cursos de agua a cielo abierto:

- Parque Corredor Verde Salgado e integración al Complejo polideportivo e Hipódromo, Parque Municipal y área recuperada del pasivo ambiental del Frigorífico, como integrante del Circuito Verde.
- Corredor Verde Muñiz, como integrante del Circuito Verde y de protección ambiental.

Esquema Director del Partido y de sus localidades

El Modelo Territorial y Esquema Director para el Partido y sus localidades plantea en base a los análisis territoriales realizados, a los modelos y estrategias definidas y sustentado sobre los siguientes ejes, objetivos y componentes que lo conforman.

REORGANIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL Y EL TRANSPORTE

Objetivo: Mejorar la accesibilidad a la Ciudad, seguridad vial, conectividad interna y el sistema de transporte de pasajeros y carga.

- a. Jerarquización de la red vial de acceso-egreso entre la planta urbana y las rutas nacional y provincial.
- b. Instalación de rotondas de circulación en vías de acceso a la ciudad.
- c. Construcción de colectoras en la Ruta Nacional 205 entre Intendente Turdó y cruce con Ruta Provincial 41 y sobre la 41 entre cruce con Ruta 205 y calle Independencia.
- d. Jerarquización de vías de acceso al área central (avenida H. Yrigoyen).
- e. Nuevas vías vehiculares de interconexión eje norte-sur.
- f. Conectividad entre este-oeste (eje central).
- g. Creación en terrenos municipales de *Centro de Transferencia de Carga*, Depósito Fiscal y de Mercaderías en Tránsito en la Ciudad de Lobos.
- h. Creación de vías de circulación diferenciadas para tránsito vehicular y de cargas.
- i. Complementariedad del sistema de transporte de corta y media distancia con nueva Terminal de Ómnibus.
- j. Reactivación del servicio ferroviario local mediante un *tranway* que vincle las diferentes localidades del interior.

EXTENSIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

Objetivo: Equiparar las prestaciones de los servicios y equipamientos urbanos y la calidad de vida de la población.

- a. Ampliación planta de tratamiento de desagües cloacales y red cloacal.
- b. Ampliación de la red de agua potable, con perforación nuevos pozos e instalaciones complementarias en Lobos.
- c. Pavimentación de nuevas vías de acceso e interconexión urbana.
- d. Puesta en valor del Hospital Zonal de la ciudad de Lobos.
- e. Mejorar el equipamiento educativo en Empalme Lobos.
- f. Sistema de Clasificación de Residuos Sólidos Urbanos (Lobos, Localidades y Urbanizaciones).

EXPANSIÓN E INTEGRACIÓN DE LA TRAMA URBANA

Objetivo: Evitar deseconomías e ineficiencias por extensión de redes y servicios y reducir las fragmentaciones espaciales urbanas.

- a. Completamiento de la infraestructura en el tejido urbano existente aglomerado.
- b. Completamiento intersticios trama urbana.
- c. Ruptura de barreras urbanas: Canal Salgado, vías del ferrocarril, terrenos Estación Lobos, e integración este-oeste (eje central).
- d. Relocalización de industrias (metalmecánicas) y revitalización de áreas.

- e. Desactivación y relocalización de silos en terrenos de Estación Lobos.
- f. Recuperación de áreas degradadas (cavas).

REVITALIZACIÓN DEL ÁREA CENTRAL

Objetivo: Revalorizar el casco histórico, las áreas de interés turístico cultural y proteger el patrimonio.

- a. Revalorización y protección del área histórica fundacional de la ciudad.
- b. Revalorización del eje este-oeste, calle 9 de Julio e integración de hitos históricos urbanos (Estación Lobos-Plaza 1810-Canal Salgado).
- c. Creación de circuitos peatonales.
- d. Refuncionalización y puesta en valor del área Estación Lobos.
- e. Recuperación y preservación del patrimonio urbano.
- f. Dotación de equipamiento urbano adecuado.
- g. Jerarquización vías principales y entornos urbanos acordes a la centralidad urbana.

NUEVAS CENTRALIDADES URBANAS

Objetivo 1: Recuperar y reactivar Empalme Lobos como subcentro urbano.

- a. Plan de Sector del subcentro Empalme Lobos.
- b. Refuncionalización y puesta en valor de la Estación Empalme Lobos.
- c. Recuperación y rehabilitación de plantas industriales abandonadas o subutilizadas en Empalme Lobos.
- d. Creación de una *Usina textil*.

Objetivo 2: Promover el área Vidriera Lobos como nuevo subcentro urbano.

- a. Plan de Sector del subcentro Vidriera Lobos.
- b. Promoción consorcio urbano mixto.

PRODUCCIÓN Y EMPLEO

Objetivo: Mejorar las oportunidades de empleo para la población y la inversión productiva en la ciudad.

- a. Plan de relocalización industrial.
- b. Conformación de zonas industriales exclusivas.
- c. Promoción de industrias de producción limpia.
- d. Disponibilidad de tierra para uso industrial.
- e. Plan de reconversión y promoción productiva (zona cavas).

SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

Objetivo: Proteger y poner en valor áreas verdes y cursos de agua.

- a. Parque Corredor Verde Salgado e integración al Complejo polideportivo e Hipódromo, Parque Municipal y área recuperada del pasivo ambiental del Frigorífico, como integrante del Circuito Verde.
- b. Corredor Verde Muñiz, como integrante del Circuito Verde.
- c. Relocalización del Matadero-Frigorífico fuera del tejido urbano de la ciudad de Lobos.
- d. Áreas de protección ambiental.

A nivel del Partido, se hace una propuesta *Desarrollo Turístico Patrimonial Físico Construido y Patrimonio Físico Natural del Partido de Lobos*, que comprende la regulación y uso de los siguientes sectores: Laguna de Lobos, Aeroclub-Vialidad-Las Garzas; Laguna Culú-Culú, Río Salado, Ciudad de Lobos, Casco Histórico fundacional; Circuitos Peatonales; Vidriera Lobos; Empalme Lobos; Circuitos de Desarrollo Turístico Patrimonial; Corredores Verdes de Desarrollo Turístico Patrimonial; Componentes del Desarrollo Turístico Patrimonial y Zonas de Uso específico.

En el mismo sentido se realiza el análisis para un área rural más sostenible, la que se define a partir de valorizar las condiciones naturales del Partido, proponiendo el desarrollo de mecanismos de promoción y organización de un Turismo Rural. Coincidente con esta idea se plantea la creación del Circuito Verde de Recreación y Patrimonio de Lobos, con la intención de crear un área recreativa, de protección del patrimonio y transporte no motorizado para completar como, un camino parque lineal, integrando el espacio de la antigua vía del ferrocarril Empalme Lobos - Elvira, la ribera del río Salado, el camino a Salvador María, la ribera de la Laguna de Lobos y el Corredor Verde del canal Salgado.

Continuando con el área rural se proponen aquellos requisitos que deben reunir la implantación de áreas rurales limitadas como, *feet lots*, clubes de campo, sistemas secundarios y de extracción de agua, campos de golf, como en general para los diversos usos del suelo de la referida área. Además, se establecen zonas de usos específicos: residencial extraurbana, zona de esparcimiento, zona de recuperación lacustre, zona de protección del acuífero, zona de recuperación de cavas.

A modo de síntesis conclusiva, se presenta a continuación una matriz definida por estrategias, programas y acciones previstas, en función de las propuestas elaboradas:

ESTRATEGIAS	PROGRAMAS	ACCIONES
DESARROLLO LOCAL		
Transformar el sistema productivo local, promover el crecimiento de la producción y mejorar el nivel de vida y de empleo	Provisión de servicios e infraestructuras	Extensión de la red de infraestructura y servicios
		Construcción y mejora de equipamientos colectivos
	Gestión de recursos humanos	Fortalecimiento institucional y financiero de los centros de educación y capacitación vinculados con la producción lobense: Escuela Técnica Nro. 1; Escuela Agropecuaria Nro. 1 de Antonio Carboni; y Centro de Formación Profesional Nro. 401
		Recuperación del saber metalmeccánico y ferroviario a través de una nueva Escuela de oficios industriales o crear una especialización dentro de la Escuela Técnica con esa orientación. Creación de un banco de datos de los trabajadores del partido y sus cali
		Incentivos a empresas para la contratación de mano de obra local. Confección de Planes de formación media de acuerdo a la demanda local. Desarrollo de emprendedores a través de la Agencia de Desarrollo Local
	Fortalecimiento empresarial	Reorganización de la Agencia de Desarrollo Local
		Definición de una zona industrial exclusiva
		Creación de un Agropolo en Antonio Carboni-Elvira
		Creación de una Usina Textil en Empalme Lobos
		Impulso para la creación de un Distrito Metalmeccánico de Lobos
	Fortalecimiento institucional	Fomento de la actividades turísticas y socio-culturales
		Apoyo institucional y financiero a la Agencia de Desarrollo Local con ampliación y reformulación de sus funciones
		Creación de la Oficina Municipal de Estadística y SIG
		Creación de un Banco de Tierras municipal
		Profundización de la estrategia de marketing territorial
Creación de instrumentos para captación de recursos locales		
DESARROLLO AMBIENTAL		
Conservar y recuperar el suelo con valor de uso urbano	Sostenibilidad ambiental	Restauración y control de cavas urbanas y periurbanas.
Conservar la calidad y potencialidad de uso de los cuerpos de agua superficial		Recuperación y manejo del Curso del Canal Salgado
Conservar la calidad y disponibilidad de las fuentes de agua subterránea		Protección del recurso agua superficial y subterránea
Promover el uso y aprovechamiento sustentable de las lagunas del Partido		Recuperación y manejo de la Laguna de Lobos
Mejorar la capacidad institucional para el control de actividades ambientales		Fortalecimiento institucional ambiental
DESARROLLO NORMATIVO		
Elaborar una propuesta normativa de ordenamiento urbano y territorial para el Partido y sus localidades: Lobos, Zapiola, Salvador María, Bahía de Los Lobos, Villa Logüercio, Empalme Lobos, Antonio Carboni y Elvira	Formulación de instrumentos normativos	Elaboración del Código de Ordenamiento Urbano Territorial
Elaborar una propuesta normativa para las edificaciones en las localidades de Lobos		Elaboración del Código de Edificación de las localidades de Lobos

ESTRATEGIAS	PROGRAMAS	ACCIONES
DESARROLLO URBANO		
Mejorar la accesibilidad a la ciudad, la seguridad vial, la conectividad interna y el sistema de transporte de pasajeros y carga	Reorganización de la estructura vial y del sistema de transporte	Jerarquización de la red vial de acceso-egreso entre la planta urbana y las rutas nacional y provincial, e Instalación de rotondas de circulación en vías de acceso a la ciudad
		Construcción de colectoras en la Ruta 205, entre calle Intendente Turdó y cruce con Ruta 41, y sobre la Ruta 41, entre cruce con Ruta 205 y calle Independencia
		Jerarquización de la red y de vías de acceso al área central (avenida H. Yrigoyen), Nuevas vías vehiculares de interconexión eje norte-sur, y Conectividad entre este-oeste (eje central)
		Generación en terrenos municipales de un Centro de Transferencia de Cargas, Depósito Fiscal y de Mercaderías en Tránsito para la Ciudad de Lobos
		Complementariedad del sistema de transporte de corta y media distancia c/nueva Terminal de Ómnibus, y Reactivación del servicio ferroviario local "el tranway" entre localidades de Lobos
Equiparar las prestaciones de los servicios y de equipamientos urbanos y la calidad de vida de la población entre localidades	Extensión de la infraestructura y los servicios urbanos	Ampliación de la planta de tratamiento de desagües cloacales así como de la red cloacal de Lobos
		Ampliación de la red de agua potable, con perforación de nuevos pozos e instalaciones complementarias
		Pavimentación de nuevas vías de acceso e interconexión urbana de las distintas localidades con la Ciudad de Lobos
		Puesta en valor del Hospital Zonal de la Ciudad de Lobos, y Mejorar del equipamiento educativo en Empalme Lobos
		Fomentar el Sistema de Clasificación de Residuos Sólidos Urbanos (Lobos, Localidades y Urbanizaciones)
Evitar deseconomías e ineficiencias por extensión de redes y servicios y reducir las fragmentaciones espaciales urbanas.	Expansión e integración de la trama urbana al interior de la Ciudad	Completamiento de la infraestructura en el tejido urbano existente y completamiento de intersticios en la trama urbana
		Eliminación de las barreras urbanas: el Canal Salgado, las vías del ferrocarril, los terrenos de Estación Lobos
		Relocalización de industrias (metalmecánicas), revitalización de áreas urbanas y recuperación de áreas degradadas (cavas)
		Desactivación y relocalización de los silos de los terrenos de Estación Lobos e integración este-oeste (eje central)
Revitalización y preservación del área central de la Ciudad de Lobos	Recuperación, puesta en valor y jerarquización del área central	Revalorización del eje este-oeste, calle 9 de Julio e integración de hitos históricos (Estación Lobos-Plaza 1810-Canal Salgado)
		Creación de circuitos peatonales, Refuncionalización y puesta en valor del área de la Estación de Lobos, y Dotación de equipamiento urbano adecuado
		Jerarquización de las vías principales y del entornos urbanos acorde a la centralidad urbana, y Recuperación y preservación de su patrimonio urbano
Desarrollo de nuevas subcentralidades urbanas: Empalme Lobos y Vidriera de Lobos	Recuperación y reactivación de área como subcentros urbanos	Reactivación del subcentro Empalme Lobos, Refuncionalización y puesta en valor de la estación Empalme Lobos, Recuperación y rehabilitación de plantas industriales abandonadas o subutilizadas en Empalme, y Desarrollo de Vidriera de Lobos
Desarrollo de oportunidades de inversión productiva en la Ciudad	Promoción de la producción en la Ciudad	Relocalización de industrias, Conformación de zonas industriales exclusivas, Promoción de industrias de producción limpia, Disponibilidad de tierra para uso industrial, Promoción productiva en las zona de cavas
Proteger y poner en valor las áreas verdes y los cursos de agua urbanos	Sustentabilidad Ambiental	Parque Corredor Verde Salgado e integración al Complejo polideportivo e Hipódromo, Parque Municipal y área recuperada del pasivo ambiental del Frigorífico, como parte del Circuito Verde
		Corredor Verde Muñiz, como integrante del Circuito Verde, Relocalización del Matadero-Frigorífico fuera del tejido urbano, y Definición de áreas de protección ambiental
Valorizar las condiciones naturales del Partido e integrar a las localidades	Desarrollo Turístico Patrimonial Físico Construido y Patrimonio Físico Natural	Regulación de usos de sectores componentes del Desarrollo Turístico Patrimonial y Zonas de Uso Específico
	Fomento de áreas rurales sostenibles	Promoción y organización del turismo rural Circuito Verde de Recreación y Patrimonio de Lobos

Programas y proyectos prioritarios

A partir de las estrategias planteadas, se presentan seguidamente muy sintéticamente los programas y proyectos urbanos y ambientales. Los programas y proyectos fueron ponderados de acuerdo a las siguientes pautas: beneficiarios directos; costo estimado de los proyectos o acciones; viabilidad legal; viabilidad política; financiabilidad y sinergia con otros Programas y Proyectos. De acuerdo a esto surgió una *Tabla de Evaluación de Programas y Proyectos*, ordenados por su mayor relevancia y de la que se seleccionaron los proyectos prioritarios. Este listado no incluyen el “Programa de Extensión de Redes y Servicios” que obtuvo el mayor puntaje por estar ya siendo gestionado por la actual Administración y la financiación de los proyectos componentes del mismo ya ha sido acordada con el gobierno nacional.

Formulación de programas prioritarios

En el marco de los lineamientos estratégicos propuestos, los diferentes *Programas Prioritarios* que componen el Plan son los siguientes:

1. Desarrollo de nuevas centralidades.
2. Revitalización del área central de Lobos.
3. Desarrollo de mobiliario urbano.
4. Fortalecimiento de las localidades del interior.
5. Creación del *Tranway Rural de Lobos*.

1. DESARROLLO DE NUEVAS CENTRALIDADES

Objetivos:

- Favorecer el crecimiento armónico de la Ciudad de Lobos.
- Reactivar zonas degradadas.
- Resolver requerimientos de equipamiento urbano y provisión de servicios.

Líneas de acción:

- **Creación de dos subcentros urbanos**

Actualmente existen dos localizaciones que por diversos motivos pueden desarrollarse con fuerza para asumir este carácter. Estas dos localizaciones se dan al norte y al sur de la Ciudad de Lobos. La primera en la zona denominada *Empalme Lobos* y la segunda en un borde periurbano de la Ciudad, limitado por el cruce de las rutas Provincial 41 y Nacional 205.

Desde el punto de vista funcional, las nuevas actividades deben permitir resolver requerimientos de equipamientos urbanos hoy en falta dentro de la Ciudad de Lobos, en áreas vinculadas a servicios, al transporte y otros usos compatibles. Se considera prioritaria la elaboración de planes de sector especiales para dichas zonas, definiendo usos, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo. Se proponen: Plan de Sector *Empalme Lobos* y Plan de Sector VIDRIERA LOBOS.

- **- Subcentro Empalme Lobos**

El Plan de Sector que se propone para Empalme Lobos pretende elevar la calidad de vida de esa zona, mejorando una serie de situaciones identificadas como obstáculos para reactivar esta zona hoy degradada debido a la situación en la que se halla el patrimonio urbano industrial abandonado que quedó inmovilizado durante muchos años, en particular la estación ferroviaria de Empalme Lobos (Monumento Histórico Municipal), y los depósitos y talleres abandonados y ocupados por pobladores.

Para reforzar el carácter de subcentro de Empalme Lobos se establecerán lineamientos para trabajar sobre el espacio público y su equipamiento, puesta en valor de edificios históricos que lo ameriten como también algunas intervenciones de renovación y/o refuncionalización. Otros aspectos que beneficiarán y potenciarán la zona, son la pavimentación completa de la vinculación con Lobos ciudad y la atravesabilidad de la Estación Empalme.

- **Subcentro “Vidriera de Lobos”**

Este subcentro se plantea localizado en una fracción de 14,5 ha. que tiene un emplazamiento de excepción, dado que se encuentra ubicada adyacente a la

intersección de ambas rutas. Su planta con forma de gota tiene localizada en su vértice la Terminal de Ómnibus.

Existe para esta parcela privada una presentación para la subdivisión con uso residencial extraurbano contemplado por la normativa en vigencia Complementaria 9 (C9), caracterizada por ser un sector destinado a la localización de actividades complementarias al uso urbano y rural, admitiendo usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y apoyo a las actividades urbanas y agropecuarias.

Se propone dividir transversalmente la “Vidriera” mediante una avenida parque de tránsito lento que crea dos macizos con una subdivisión en parcelas con superficies desde 3600 m² hasta 1,3 Has. En esta avenida se propone la localización de vivienda colectiva y actividades gastronómicas, ventas, espectáculos y similares que garanticen suficiente vida nocturna.

2. REVITALIZACIÓN DEL ÁREA CENTRAL DE LOBOS

Objetivos:

- Mejorar la calidad urbana del área central de la Ciudad de Lobos.
- Cualificar el paisaje y definir la evolución funcional y morfológica del área.
- Tender a erradicar los usos indeseables en el ejido urbano y favorecer la atenuación de barreras urbanas.
- Revalorización del eje este-oeste.

Líneas de acción

- **Creación de áreas de protección histórica**

Este programa se propone regular, morigerar y/o fomentar las acciones que inciden sobre el acervo histórico-patrimonial; frenar el deterioro del paisaje urbano, producto del envejecimiento por paso del tiempo, o de arreglos o ampliaciones de edificios encaradas pobremente; fortalecer el patrimonio local y alentar la prestación de actividades comerciales y de servicio enlazadas a fin de favorecer el turismo y las producciones locales, el diseño estratégico de grupos asociativos de comerciantes, el desarrollo de una imagen corporativa y comunicación visual, estrategias de promoción y publicidad.

- **Cualificación del paisaje urbano**

Se propone trabajar sobre el espacio público en aspectos que exceden el mero mantenimiento físico: peatonalizaciones, “gerenciamientos de calles comerciales” y demarcación de recorridos turísticos, imagen visual a nivel de la calle, señalización, permisos para incluir publicidad.

- **Atenuación de barreras urbanas**

Ferrovial: en función de la jerarquización de la red vial, debe analizarse la compatibilidad entre la misma y los pasos a nivel existentes, los cuales se relocalizarían si quedan a trasmano. El rediseño de una trama vial actualizada que limite la circulación de tránsito pesado en la ciudad, puede requerir establecer algunos nuevos puntos de cruce de la línea ferroviaria, por motivos varios. Esta trama debe regularizar el posicionamiento de dichos puntos de cruce, a los cuales deberían agregarse, en forma intermedia, una serie de puentes peatonales metálicos y livianos, pasarelas peatonales, para disminuir los recorridos.

En los arroyos Salgado y Muñiz se propone, conjuntamente con la restricción al volcamiento cloacal en crudo en los cursos de los arroyos, efectuar un tratamiento paisajístico y forestación de las márgenes de los mismos, para habilitar estas áreas al uso público, equipándolas con mobiliario urbano, veredas, senderos e iluminación. La intención, subrayada con la presencia de mas puentes peatonales y vehiculares (a construir) que “cosan” sus márgenes, es de disminuir al mínimo la característica actual de barrera urbana. Por otra parte la circulación e integración al uso de la comunidad de estos espacios, servirá para tomar conciencia de la necesidad de su cuidado y quitarlos del rol de patio trasero que actualmente tienen.

El programa incluye una cartera de proyectos, algunos de los cuales tienen como insumo el relevamiento del patrimonio urbano llevado a cabo por el Municipio y para su realización se propenderá a establecer convenios entre actores públicos y privados a fin de iniciar acciones de recuperación y puesta en valor.

- Recuperación de patrimonio urbano.
- Recuperación Teatro Italiano.
- Creación de áreas de protección histórica.
- Desarrollo de circuitos turísticos peatonales.
- Relocalización del Matadero municipal.
- Refuncionalización de los Silos de la Estación Lobos.
- Atenuación barreras urbanas ferroviarias y por arroyos.
- Generación de circuitos de bicisendas.

3. PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE LAS LOCALIDADES DEL INTERIOR

Objetivos:

- Favorecer el desarrollo e integración de las localidades del interior del Partido, a fin de morigerar la pérdida de población residente en las mismas.

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de las localidades.
- Impedir la pérdida del acervo patrimonial.
- Fomentar el turismo y conocimiento de las mismas.

Líneas de acción:

- **Acciones concretas sobre el espacio público**

Estas acciones tienden al incremento de superficie de veredas, materialización de cruces peatonales e iluminación en las estaciones ferroviarias abandonadas u ocupadas, jerarquización de accesos y provisión de mobiliario urbano (paradas de colectivos, cestos, bancos); y en la Laguna de Lobos que, específicamente sobre este tema, requiere mayor tratamiento del espacio público.

- **Protección de patrimonio cultural local**

Al igual que en la ciudad cabecera, en las localidades del interior existen edificios de valor patrimonial: corresponde su puesta en valor y mantenimiento.

- **Provisión de equipamiento urbano**

Independientemente de las acciones sobre su espacio público, las localidades del interior del Partido requieren, genéricamente, mayor iluminación pública, impulsar el comercio diario y de servicios y mejorar y/o ampliar equipamiento educativo y sanitario en las localidades.

- **Fomento de recorridos turísticos a las localidades**

Se recomienda fomentar el turismo rural con circuitos para cabalgatas, para transitar en bicicleta y *sulky*, con postas en distintas localidades. Ampliar la oferta de alojamiento turístico (cabañas, posadas, *bungalows*, etc.). La posible implementación de un servicio de Ferrobús, así como la publicación de los lugares de interés de cada localidad facilitarían recorridos turísticos de conocimiento. Estos recorridos se podrían utilizar utilizando un sistema de escalas.

- **Pavimentación caminos de acceso y de tramo Elvira-Carboni**

La pavimentación de estos accesos es una necesidad de las localidades del interior, por lo que se la ha incluido como proyecto posible.

4. DESARROLLO DE MOBILIARIO URBANO

Objetivos:

- Mejorar y ampliar el mobiliario urbano deteriorado o inexistente en la Ciudad.

- Mejorar y ampliar el mobiliario urbano deteriorado o inexistente en las localidades del interior.

Líneas de acción:

- **Adecuación y ampliación del mobiliario urbano existente**

La adecuación y ampliación de oferta de mobiliario urbano fomenta las posibilidades de apropiación y uso del espacio público por parte de la Comunidad. Se incluye en esta propuesta la creación de un Parque Lineal sobre el Canal Salgado y un *Parque del Agua*. Lo más indicado será definir diseños y productores y concentrar dentro del Programa la provisión de elementos de mobiliario urbano, de manera de homogeneizar la propuesta y generar una clara imagen visual de los espacios públicos. Por otra parte, es conveniente prever las campañas públicas informativas y continuas en el tiempo para el correcto cuidado y conservación de este equipamiento. Este Programa está ampliamente relacionado con los de Fortalecimiento de Localidades del Interior y Revitalización del Área Central.

- **Ampliación de mobiliario urbano en la Laguna de Lobos**

Atendiendo a la propuesta de ampliar el frente utilizable de la Laguna de Lobos para uso público, recreación y esparcimiento, es necesario incrementar básicamente el mobiliario urbano de la misma, consistente en la provisión de espacios para acampantes y turistas del día, con servicios sanitarios básicos y electricidad, bancos y mesas fijos, asadores, iluminación, tachos para residuos, lugares para lavado, además de un aumento del equipamiento sanitario y de servicios de almacén y gastronómicos.

- **Mobiliario urbano en localidades del interior del Partido**

Se considera necesario proveer mobiliario urbano en las localidades como una parte de la puesta en valor del espacio público (plazas, calles con bulevar, etc.): bancos, bebederos, bicicleteros.

- **Parque Lineal sobre el Canal Salgado y Arroyo Muñiz**

La propuesta de constitución de un parque lineal en el Canal Salgado se basa en la utilización como espacio verde de una franja de 15 metros a cada lado del mismo. Esta franja no es continua por diversas razones, pero especialmente por la cristalización del tejido urbano construido, por lo que el parque lineal será fragmentado. Con respecto al arroyo Muñiz, con márgenes menos densamente ocupadas, se recomienda hacer estrictamente efectiva la restricción de construir dentro de la franjas de afectación, cuya afectación será útil a futuro para la materialización de una franja verde similar a la del

Salgado. Además debe controlarse el volcado cloacal a dichos arroyos para que estos proyectos sean posibles.

- **Creación de un “Parque del Agua”**

La posibilidad de creación de un “Parque del Agua” está ligada a la cesión de la faja por parte del propietario de la fracción adyacente a Ruta Provincial Nro. 41 y aledaña a la denominada “Vidriera de Lobos”, atravesada por el Canal Salgado. Esta localización presenta la particularidad de continuar el parque lineal y -una vez lograda la relocalización del Matadero- permitir la extensión verde desde el *Parque Hiriart* hasta la RP41.

5. CREACIÓN DEL *TRANWAY RURAL* DE LOBOS

Objetivos:

- Propender a la vinculación regional y fortalecer el desarrollo local.
- Poner a disposición de la población una vinculación regular, segura, confiable y económica con las localidades del interior.
- Proveer transporte de carga liviana entre la ciudad cabecera y las localidades del interior del Partido.
- Aprovechar infraestructuras ferroviarias existentes.
- Reutilización de estaciones ferroviarias prácticamente abandonadas y/o intrusadas.
- Establecer nuevas paradas intermedias para fomentar el turismo rural.

Líneas de acción:

- **Vincular a las localidades con la Ciudad de Lobos**

Se propone vincular mediante un servicio de ferrobús o *Tranway Rural* la Ciudad de Lobos con las localidades del interior. A su vez, como complemento, se podría aprovechar los “cuadros” donde están implantadas las estaciones ferroviarias para la siembra o cultivo de variedades vegetales de explotación comercial, o como “quintas” de abastecimiento de verdura a Lobos mediante el fleteo a través del furgón del Ferrobús. El Ferrobús permitiría agregar paradas intermedias en lugares de interés turístico para conectar con el “turismo de campo” (ej. Estancia Santa Rita) existente en línea con el tendido ferroviario. El viaje en Ferrobús tendría en si mismo el carácter de un viaje turístico, con la ventaja de atraer el turismo hacia la ciudad de Lobos y facilitar el acceso del mismo a las localidades del interior.

De este modo se favorece la creación de empleo ya que se ofrece la oportunidad de utilizar mano de obra local, especializada en tareas de

adecuación y mantenimiento de unidades rodante, así como para la explotación del servicio. Se trata de un medio barato en la operación y no contaminante. Este servicio debe ser considerado como *de fomento*, ya que la cantidad de usuarios es, en principio, relativamente pequeña, por lo cual será necesario obtener apoyo gubernamental para este proyecto. Hay antecedentes de servicios similares en operación, en otras partes del país. Es evidente la sinergia de este Programa con los Programas de Fortalecimiento de Localidades del Interior, Sustentabilidad Ambiental y Desarrollo Local.

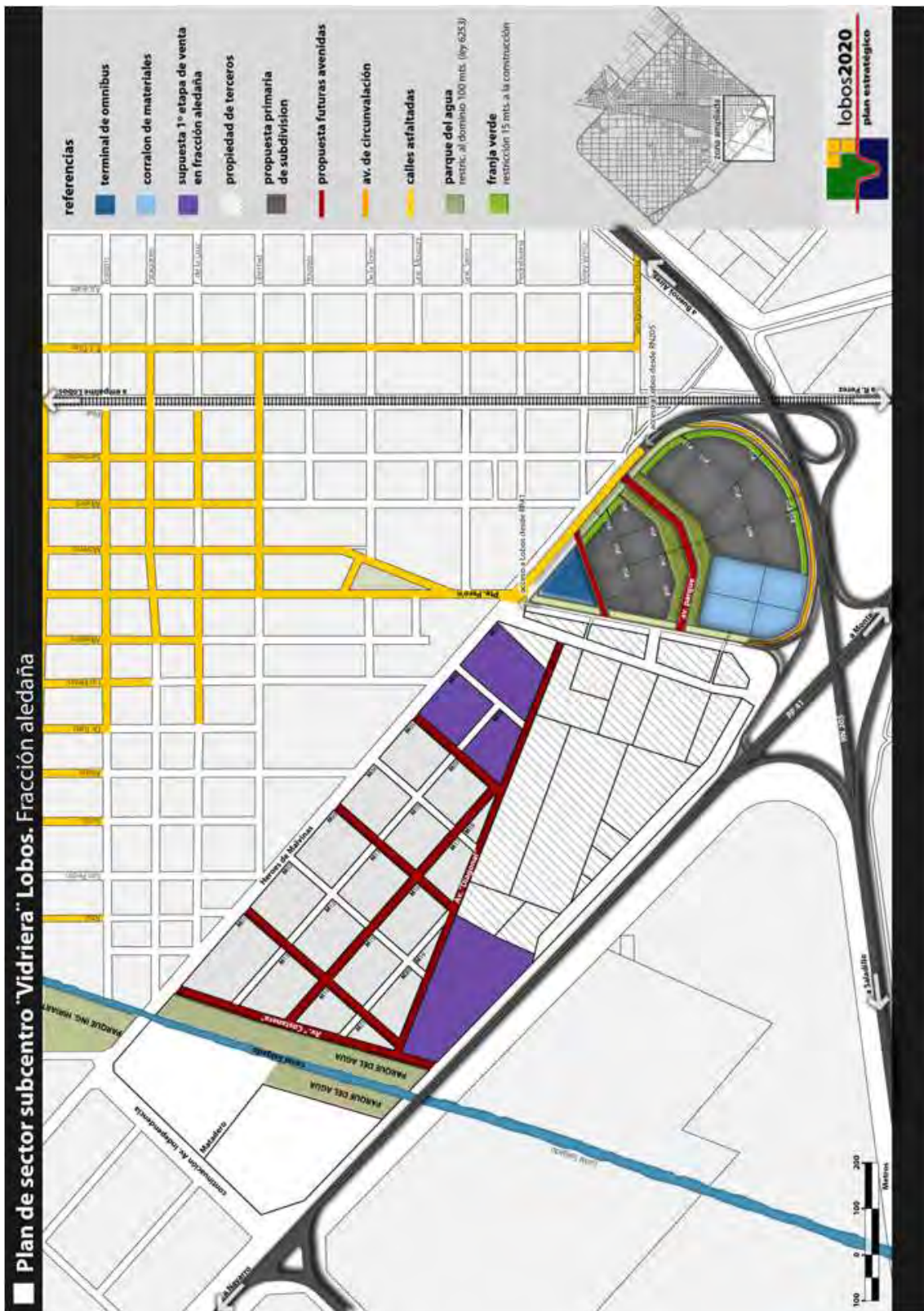
Selección de proyectos específicos

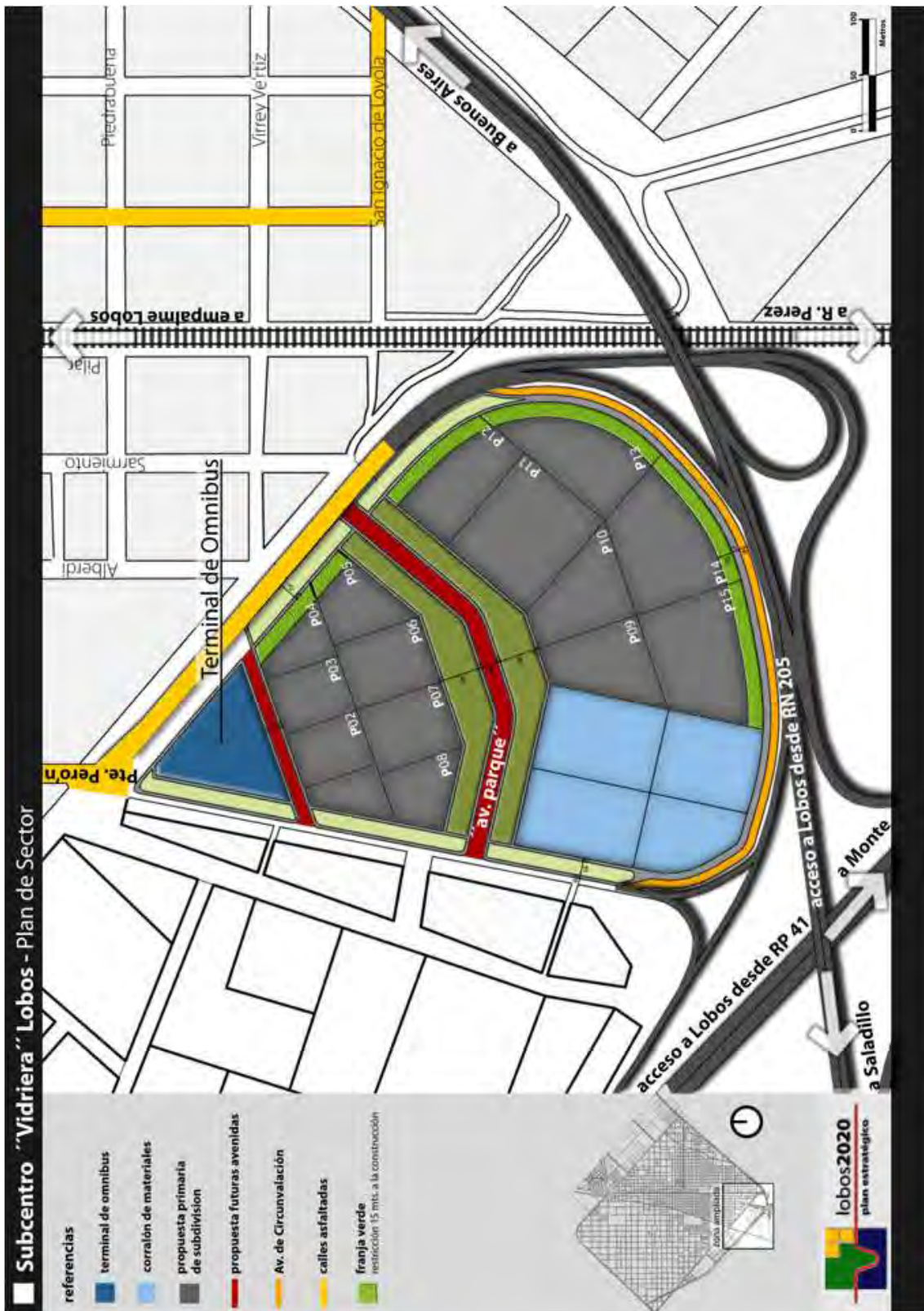
A partir de los Programas Prioritarios señalados y de común acuerdo con los funcionarios municipales, se decidió elaborar tres proyectos surgidos dos de ellos del Programa de Desarrollo de Nuevas Centralidades y el tercero del Programa Revitalización del Área Central de Lobos. Del Programa de Desarrollo de Nuevas Centralidades se llevó a cabo el Plan de Sector *Subcentro Vidriera de Lobos* y el Plan de Sector *Subcentro Empalme Lobos*. Del Programa de Revitalización Área Central de Lobos se desarrolló el Proyecto *Circuitos Turísticos en el Casco Céntrico de Lobos*.

1. PLAN DE SECTOR SUBCENTRO “VIDRIERA DE LOBOS”

Lo que se denomina Subcentro “Vidriera de Lobos” está dividida transversalmente por mediante una avenida parque que crea dos macizos de parcelas. La idea es que allí se ubiquen establecimientos de gran envergadura y porte, de primera clase. La avenida parque es una avenida que atraviesa un espacio verde público central. A esta avenida parque se vuelcan las parcelas interiores, que serán consideradas fracciones frentistas a parque. En esta avenida se localizará vivienda colectiva y actividades gastronómicas, ventas, espectáculos y similares que garanticen vida nocturna.

La avenida en si será de tránsito lento, destinada a la accesibilidad y no al tránsito pasante. Esta calle presentará derivaciones enripiadas destinadas a permitir el acceso vehicular a las parcelas frentistas a la misma. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en el parque. Las actividades que generen presencia de vehículos de terceros deberán contar con suficiente espacio para estacionamiento en los respectivos predios. Con respecto a las parcelas ubicadas sobre la curva de la “Vidriera”, se han dispuesto en forma radial, con los radios siguiendo aproximadamente el centro de la curva. Este criterio produce formas parcelarias atípicas, irregulares, que por los tamaños de las mismas no debería producir inconvenientes en la construcción de los edificios.





Se propone afectar a las parcelas sobre la curva por una franja de 15 m contados desde la Línea Municipal como restricción al dominio. Esta franja será de propiedad privada, destinada a la implantación de una cortina arbórea que aislará las actividades a desarrollar del ruido del tránsito automotor de las rutas. Se destaca la presencia de la fracción asignada a la Terminal de Ómnibus, separada del resto por una calle, que es la segunda calle que atraviesa la “Vidriera”.

Entre esta calle, que es la espalda de la Terminal y la avenida parque, se localizan las fracciones de menor porte. En particular, la siempre pendiente necesidad de traslado de locales bailables podría resolverse justamente contra la espalda de la Terminal. La Fracción aledaña a “Vidriera”, si bien no forma parte del Subcentro, interesa intervenir en su propuesta de usos y fraccionamiento por encontrarse en el entorno inmediato de aquella. También está relacionada por cuanto a que por las calles allí planteadas es posible el paso de servicios de infraestructura comunes a ambas.

2. PLAN DE SECTOR SUBCENTRO “EMPALME LOBOS”

La propuesta urbana para Empalme Lobos se pensó en función de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona, incrementar el capital social, promoviendo mejores vínculos entre los barrios y con la ciudad de Lobos, y disponibilidad de equipamiento urbano adecuado cerca del domicilio. También surge la necesidad de recuperar el patrimonio edilicio histórico y patrimonial, en la medida en que éste representa la identidad que es necesario mantener, para reconocernos a través de las generaciones. Abarca los siguientes aspectos:

- Mejora de la accesibilidad al área de referencia.
- Mejora de la atravesabilidad de la Estación y vinculación entre extremos.
- Provisión de equipamiento urbano en el triángulo frente a la Estación.
- Puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico.
- Programa de recuperación de los talleres ferroviarios para “Ferrobús”.

La propuesta de mejora de accesibilidad abarca tanto la vinculación con Lobos, como la salida de Empalme hacia la RN205. El Municipio de Lobos tiene contemplado, en su actual Plan de Pavimentación, la continuación del pavimento de la calle Cardoner hasta Empalme. La calle Cardoner, similar a Arévalo, es paralela a las vías férreas, a una cuadra de distancia de éstas. Ocupa la posición al oeste, así como Arévalo está al este de las vías. El agregado de Cardoner indudablemente descomprimirá el tránsito actual por Arévalo y agilizará. Con respecto a la vinculación vía Intendente Turdó con la RN205, que hoy existe, cabe mejorarla mediante un mantenimiento frecuente del entoscado, las alcantarillas y obras menores.





Se plantea la continuidad de la calle Intendente Turdó, como uno de los cruces que atraviesan la escuadra de la Estación. Se propone hacer este cruce como continuación de la calle 12 y el tercer paso a nivel (ramal a Merlo) está propuesto como calle de tierra. Una vez materializados estos cruces se reducirán notablemente las distancias de los que antes eran 20 cuadras entre el primero y el último. Se propone la creación de un "cul de sac" circular, con un centro verde, frente a la Estación.

De esta forma se genera un eje que tiene como remate a la Estación Empalme, dándole una perspectiva realzada. Se propone rehabilitar una plaza verde y con juegos infantiles -Plaza de la Estación- ubicada en el triángulo conformado por la calle de acceso a la Estación Empalme, las vías que van a Lobos y lo que será la prolongación de Turdó. En una de las esquinas de la Rotonda de las 6 esquinas, como consecuencia de la apertura de Turdó, aparece una parcela triangular que deberá ser reclamada por la Municipalidad para alojar en ella equipamiento urbano a definir (delegación municipal, estafeta postal, salón de usos múltiples, unidad sanitaria, etc.).

El patrimonio urbano arquitectónico ha sido ya identificado. No se han catalogado específicamente las problemáticas de cada uno, si bien genéricamente se han tenido en cuenta que habrá que producir limpiezas de fachadas, construcción de veredas,

pintura, carpinterías exteriores, revoques, cercos, mantenimiento de techos y eliminación de humedades. El principal galpón de Empalme es el Taller de Locomotoras, ubicado sobre un costado de la Estación tiene un uso productivo relacionado con la posibilidad de establecer un servicio de “Tranway” municipal. Este tendría a Empalme como punto de prestación de mantenimiento y base de operaciones. Asimismo, la recuperación productiva de los talleres ferroviarios de Empalme se relaciona fuertemente con el Programa de Desarrollo Local.

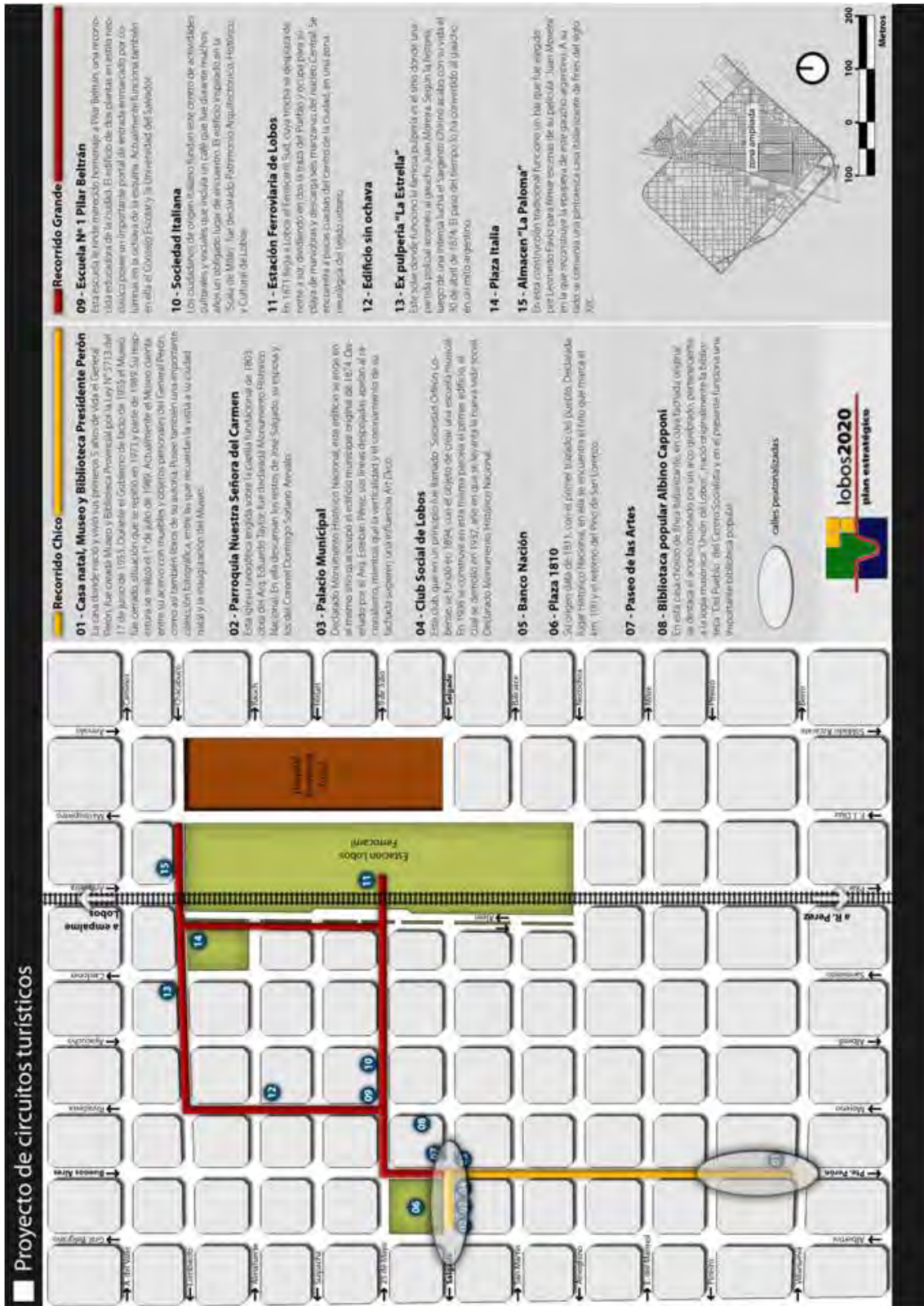
3. PROYECTO DE CREACIÓN DE CIRCUITOS TURÍSTICOS

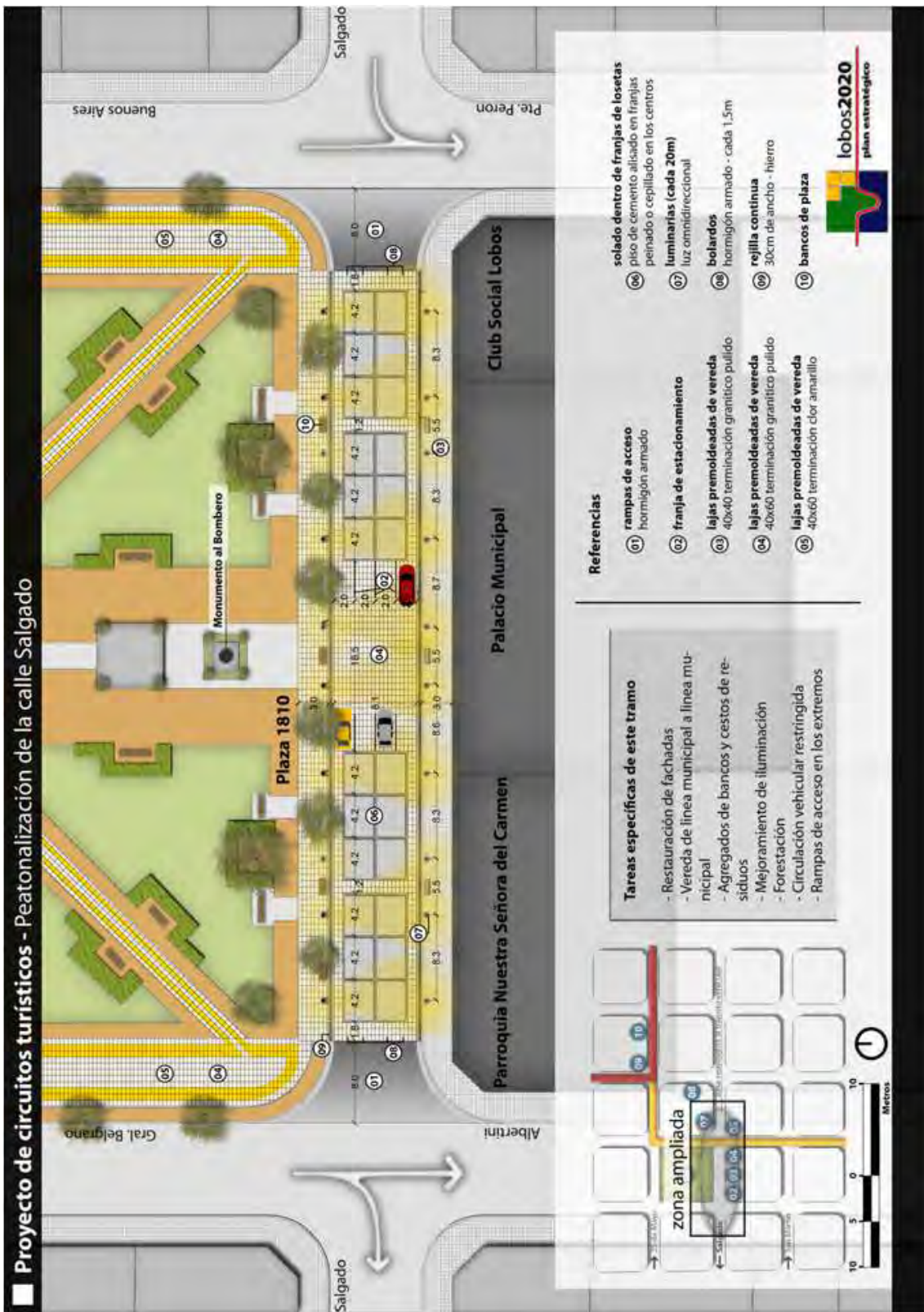
La Ciudad de Lobos posee un conjunto de edificios que constituyen su patrimonio urbano por su valor arquitectónico e histórico, merece ser conservado y reconocido. Entre ellos se encuentran los “lugares o sitios de interés” que son -en general- las áreas de concentración comercial, artística o gastronómica, y aquellos otros que por su historia u otra característica resultan atractivos turísticamente. Todos estos puntos de interés están perfectamente identificados, localizados y reseñados en las guías y mapas turísticos lobenses. Sin embargo la dispersión geográfica de los mismos justifica el proyecto de un circuito turístico cuyo recorrido los vaya presentando ordenadamente.

El casco céntrico de Lobos abarca una superficie aproximada 64 manzanas y es allí donde se concentra la mayor parte de este acervo patrimonial. Las reducidas dimensiones del mismo permiten definir circuitos turísticos caracterizados como peatonales, posibles de ser recorridos en el día por turistas individuales y contingentes. Se previeron básicamente dos circuitos a desarrollar en forma peatonal: Circuito Grande y Circuito Chico.

- Circuito Grande

Lo que llamamos “Circuito Grande” se inicia en la Plaza 1810, frente al Palacio Municipal, bordea la calle Buenos Aires hasta la calle 9 de Julio y por ésta llega hasta la Avenida Alem, cuya longitud completa está ocupada por la estación del ferrocarril de Lobos. El retorno se produce desde Alem y Chacabuco, por la propia Chacabuco. En ese punto, del otro lado del paso a nivel se encuentran el almacén “La Paloma” y una casa vecina cuyo frente y jardín son de interés arquitectónico. En el almacén, hoy abandonado, se realizó parte del film *Juan Moreira*, que relata la vida de un gaucho respetado en el imaginario popular. Justamente a una cuadra de este punto, en Cardoner y Chacabuco, un cartel precario recuerda que allí se levantaba la Pulpería “La Estrella”, lugar donde fue muerto Moreira por una partida policial. La recorrida sigue por Chacabuco hasta Rivadavia donde dobla, volviendo al punto inicial.





Los edificios de interés visitados en este recorrido, aparte de los mencionados, incluyen a los siguientes: la Parroquia Nuestra Señora del Carmen, el Palacio Municipal, el Banco de la Nación, el Club Social de Lobos, el edificio de la Sociedad Italiana, la Escuela Pilar Beltrán y un edificio sobreviviente de la época en que el tránsito vehicular veloz no tenía importancia, pues aún se conserva sin ochava esquinera y así es identificado: “edificio sin ochava”. En el tramo de la calle 9 de Julio que recorre este circuito se concentra la parte comercial de la misma.

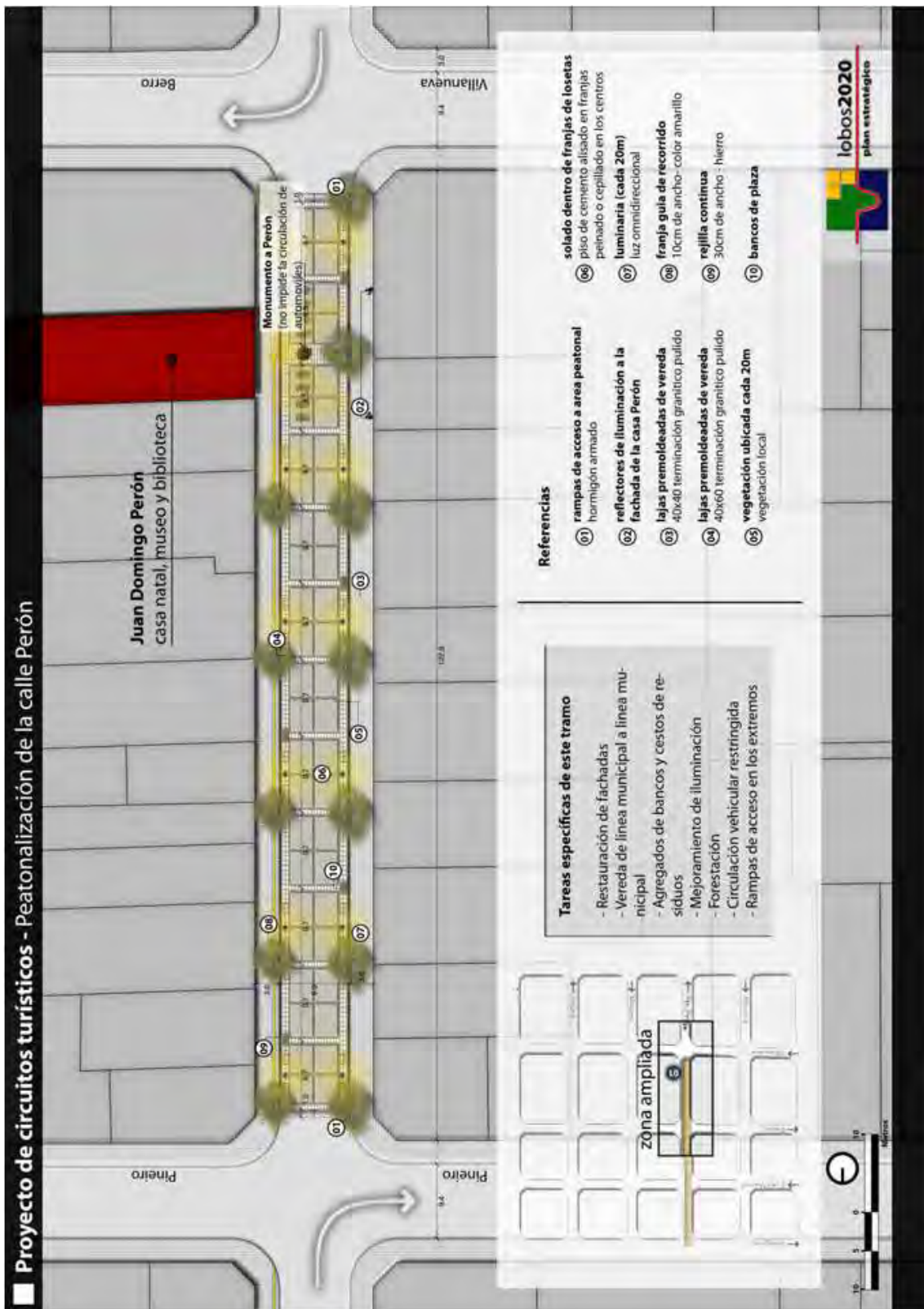
El proyecto contempla el ensanche de ambas aceras de la calle 9 de Julio en un metro (entre las calles Buenos Aires y Alem definen un total de cuatro cuadras) a costa de la reducción del ancho de circulación, y solo estacionamiento en su mano derecha. Dos propuestas particulares dentro del proyecto de este circuito lo constituyen la Peatonalización de la calle Salgado, entre Presidente Perón y Albertini, y el ensanche de veredas de la calle 9 de Julio, entre Buenos Aires y Alem.

Consideramos que la peatonalización de esta cuadra, habitualmente con circulación vehicular intensa y estacionamientos laterales muy poblados, permitirá la apreciación del frente ocupado por los edificios descritos y una expansión muy favorable para la Plaza 1810. Se ha previsto un pequeño estacionamiento vehicular protocolar de ocho a diez autos frente al Palacio Municipal.

- Circuito Chico

El “Circuito Chico” también se inicia en la Plaza 1810 y transcurre por la calle Pte. Perón. Se caracteriza por tener un fuerte punto de interés en el extremo del mismo, a cinco cuadras de su inicio. Este punto de interés es la Casa Natal del Presidente de Juan Domingo Perón. Actualmente, esta Casa ha sido convertida en Museo y Biblioteca, y habilitada a la visita pública. Se proponen acciones tendientes al cambio de la espacialidad de la cuadra de Pte. Perón entre Piñeiro y Berro, mediante la conversión de la misma en peatonal y la consecuente restricción al tránsito vehicular pasante. Es indudable que la modificación propuesta significa un llamado de atención, señalado que en esa cuadra se produce tal evento.

El Proyecto propone para toda la cuadra una unificación formal de las veredas, la iluminación pública mediante farolas más bajas que las columnas actuales y para el frente a la Casa un tratamiento diferenciado. Se propone establecer un punto de interés, más o menos central donde podría ubicarse un monolito o similar. Se propone desalentar el comercio diario y facilitar la habilitación de negocios dedicados a cafetería, gastronomía, artísticos y, en general, a aquellos que sean atractivos para el turismo. Puede fomentarse la conversión de actividades en la cuadra del tipo de polo cultural: galería y escuelas de arte, otros museos, actividades costumbristas, que ratifiquen el carácter distintivo de la misma.



4. PROGRAMA DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

Dadas las características ambientales del Partido de Lobos, a su tendencia en el tiempo, así como a los lineamientos del Plan, se ha identificado la necesidad de contar con un conjunto de acciones y medidas orientadas a proteger y promover los valores ambientales existentes. Sus objetivos principales son:

- Conservar la calidad de los recursos naturales existentes, en particular la calidad de las fuentes de agua para consumo, y conservar el valor productivo del recurso suelo productivo.
- Conservar y promover el valor ambiental de los elementos naturales valorados socio-culturalmente y/o con potencial para el desarrollo productivo, en particular las lagunas existentes.
- Recuperar pasivos ambientales existentes, brindando la posibilidad a que dichas áreas sean reutilizadas, en particular las cavas abandonadas en áreas urbanas y la Laguna de Lobos.
- Poner en valor e integrar al tejido urbano los espacios verdes y cuerpos de agua ubicados en el área urbana, permitiendo su aprovechamiento y disfrute, particularmente los canales y sus márgenes.
- Minimizar los conflictos ambientales existentes entre actividades productivas y el uso urbano residencial; y establecer lineamientos para el fortalecimiento del marco regulatorio municipal en materia de control ambiental.

Los diferentes subprogramas con los que se conforma el Programa de Desarrollo Sustentable son: Recuperación y Manejo de la Laguna de Lobos; Restauración y Control de Cavas Urbanas y Periurbanas; Recuperación y Manejo del Canal Salgado; Protección del Recurso Agua; y Fortalecimiento Institucional Ambiental.

- Subprograma de Recuperación y Manejo de la Laguna de Lobos

Para intentar controlar las fuentes de degradación ambiental de la Laguna de Lobos expuesta en el diagnóstico, así como para restaurar sus calidad ambiental, resulta necesaria la instrumentación de una serie de medidas que se dividen en dos grandes grupos: las acciones “externas” o periféricas a la Laguna de Lobos, y las acciones “internas” o específicas sobre el espacio lagunar y su borde.

Vale decir que las acciones de tipo externas son fundamentales para garantizar las sustentabilidad de las medidas de tipo internas, ya que apuntan a las causas y orígenes primarios de los impactos ambientales que se manifiestan en la Laguna. Externas: delimitación de una franja perilaguna con restricción al dominio y de

acceso público; camino perilaguna; protección y estabilización de márgenes; retención de sedimentos del arroyo Las Garzas; restricciones al uso de la Laguna de Lobos, márgenes y afluentes; restauración del lecho lagunar (alternativas); convenio o acuerdo con la dirección Provincial de hidráulica para el manejo hídrico de la laguna y su cuenca de aporte; monitoreo de la calidad del agua en la laguna y en su afluentes. Externas: control de las fuentes de contaminación del Canal Salgado; Restauración ambiental y forestación del Canal Salgado; reconexión del Canal Salgado con la Laguna de Lobos; proyecto de paseo peatonal costanero; subprograma de manejo ambiental del suelo rural en la cuenca de aporte; subprograma de Fortalecimiento Institucional y Legal Ambiental.

- Subprograma de Restauración y Control de Cavas

Como ya se mencionó, del Partido de Lobos, existe un histórico uso del suelo urbano y periurbano como yacimientos mineros de suelo, especialmente para la fabricación de ladrillos. Los predios utilizados como yacimientos y ya agotados, en general han quedado abandonados en condiciones ambientales y urbanas degradadas. Se propone el tratamiento de las cavas abandonadas en el área urbana de la Ciudad de Lobos y en el área periurbana de Zapiola, que permita recuperar su valor paisajístico, su valor de uso y su valor ambiental.

Adicionalmente, se propone el fortalecimiento de la capacidad de control del Municipio sobre este tipo de emprendimientos, tanto en los aspectos de habilitación como en lo referido a la planificación del uso del suelo. Se plantean además algunas ideas estratégicas en relación a la recuperación de estos pasivos ambientales, de manera de generar situaciones conocidas como “win-win”, o sea que 2 actividades son vinculadas entre sí de manera de generar una sinergia positiva entre ellas.

Las acciones propuestas se pueden dividir en dos grupos: las estructurales, que implican medidas concretas y materiales sobre hechos y situaciones existentes; y las no estructurales, esto es: definición de estrategias, fortalecimiento institucional, etc. Se proponen como acciones estructurales: el proyecto de restauración urbano-ambiental de las canteras abandonadas y alternativas de aprovechamiento de suelos y materiales.

Como acciones no estructurales: la exigencia normativa de *Estudios de Impacto Ambiental* previos y un *Plan de Abandono y Restauración Ambiental* de los emprendimientos; pautas ambientales para el uso minero del suelo dirigidas al código municipal de uso del suelo; estrategias normativas para comprometer a los propietarios en la Restauración e incorporación de los predios recuperados al Banco de Tierras Municipal.

- Subprograma de Recuperación y Manejo del Canal Salgado

El estado ambiental de esta red hídrica es vital para el equilibrio y dinámica del Partido de Lobos, ya que por ella corren los sedimentos que colmatan las lagunas, se dispersan los contaminantes de las áreas rurales y urbanas, se comunican las comunidades de peces y de aves a escala regional y además juegan un rol importante en el ciclo de carga y descarga de las aguas subterráneas, única fuente de agua potable del Partido. Por ello se ha propuesto desde diferentes dimensiones del Planeamiento Territorial del Partido la definición de zonas de protección de estos cursos y cuerpos de agua superficiales con franjas con restricciones al dominio.

En el mismo sentido, se ha propuesto que el sector del Canal Salgado se convierta en un corredor verde o parque verde lineal, con forestación en sus márgenes y aprovechamiento público, generando incluso recorridos turísticos o deportivos que podrían llegar incluso hasta la Laguna de Lobos. Asimismo, se ha propuesto minimizar los conflictos existentes entre el uso residencial y recreativo del suelo y la generación de malos olores provenientes del frigorífico municipal y de la planta cloacal. Esta propuesta ha sido complementada con la propuesta de un “Parque del Agua”, un parque temático de uso público, ubicado en el contexto de este parque.

Por lo tanto, se propone la restauración y puesta en valor del Canal Salgado, conformado por las siguientes medidas: definición de un borde con restricciones al uso y ocupación del suelo; parque lineal y nuevo perfil del Canal; relocalización o adecuación de actividades impactantes; retención de sedimentos y contaminantes (antelaguna); fortalecimiento legal institucional; reconexión del Canal Salgado con la Laguna de Lobos.

- Subprograma Protección del Recurso Agua

Ya se ha comentado ampliamente sobre la importancia que tiene el recurso hídrico para el Partido de Lobos y los problemas que se detectaron. Por esto se proponen una serie de medidas e intervenciones orientadas a proteger y controlar la calidad y dinámica del agua en el Partido, intentando de ese modo, impactar positivamente sobre un conjunto de aspectos ambientales, socioeconómicos y culturales.

En este marco se proponen una serie de medidas: En este marco, se proponen los siguientes grupos de medidas: definición de zonas de protección ambiental de los arroyos y lagunas del Partido; establecimiento/actualización de zonas de protección de las fuentes de agua potable; establecimiento de pautas ambientales para la radicación y funcionamiento de establecimientos de cría o engorde intensivo de animales (granjas y *feed lot*); estrategias para controlar el sobre-consumo de agua;

catastro y control de perforaciones; abandono previo de pozos sépticos; estrategias para el manejo ambiental del espacio rural.

- Subprograma Fortalecimiento Institucional

Recientemente el Ejecutivo Municipal ha jerarquizado la temática ambiental la estructura de gobierno, creando una Dirección de Medio Ambiente. Sin embargo, en la mayoría de los casos el poder de control y de policía en los temas ambientales (y en muchos de seguridad ambiental y sanitarios) suelen ser ejercidos o bien por el gobierno provincia o bien por el nacional. Pero el Municipio tiene capacidad y competencia legal para habilitar, controlar y sancionar a aquellas actividades que perjudiquen la calidad ambiental del Partido, lo que resulta de suma importancia para garantizar la sustentabilidad en el tiempo de la Propuesta Ambiental, así como los objetivos del Plan, habida cuenta del rol relevante del tema ambiental para Lobos.

Gracias al Artículo 79 del Decreto Nro. 1741/96, Reglamentario de la Ley Nro. 11.459 de Radicación Industrial, los municipios que lo deseen podrán demostrar que poseen la capacidad institucional para recibir funciones de control y policía ambiental en aquellas industrias de 1º y 2º Categoría. Posteriormente, la ex Secretaría de Política Ambiental de la Provincia ha generado la Resolución Nro. 223/96 de Descentralización de Funciones. Esta delegación habilitaría al Municipio a fiscalizar a establecimientos industriales, incluyendo gestión de residuos, emisiones y efluentes.

Se propone por lo tanto: realizar las acciones de fortalecimiento institucional para demostrar a la Provincia que se está en condiciones de recibir las funciones delegadas para el contralor ambiental y que mediante Ordenanza Municipal se adopte la obligatoriedad de exigir y evaluar *Estudios de Impacto Ambiental* de los proyectos listados en el Anexo II de la Ley Nro. 11.723. A además de exigir que se presente la *Licencia Ambiental* emitida por el Organismo Provincial de Medio Ambiente para las actividades incluidas en el Anexo I más todas aquellas consideradas riesgosas y no listadas.

Instrumentos normativos y de gestión

A partir del análisis y de la evaluación de los dos cuerpos normativos vigentes, el “Código de Edificación para el Partido de Lobos” y el “Código de Zonificación del Partido de Lobos”, se ha desarrollado una matriz diagnóstica focalizada específicamente en el escenario normativo. Para lo cual, la lectura implica una mirada parcial sobre la problemática territorial, complementada con el resto de los aspectos componentes del Plan, y la definición sobre una visión integral de los puntos fuertes y débiles del territorio en estudio.

Síntesis de matriz diagnóstica focalizada

Se presenta a continuación una síntesis de las fortalezas, las oportunidades, las debilidades, las amenazas, en una matriz diagnóstica focalizada en aquellos aspectos directamente vinculados con el escenario normativo:

FORTALEZAS	a. Existencia del Código de Zonificación del partido de Lobos.
	b. Alto grado de desarrollo del instrumento normativo vigente.
	c. Leyes provinciales específicas que encuadran la norma local.
	d. Presencia en gobierno local de área de aplicación específica.
	e. Amplia participación de actores en los talleres participativos.

DEBILIDADES

- a.** Falta de correlación y en algunos casos incompatibilidad entre los contenidos del Código de Ordenamiento Territorial y el Código de Edificación.
- b.** El Código de Edificación no fue revisado ni actualizado desde su aprobación (1973) y además cuenta con un formato inadecuado para su ágil manejo.
- c.** El Código de Edificación no contempla temas de Seguridad e higiene en espectáculos públicos, cartelería, patios, talleres (1º, 2º y 3º categoría).
- d.** El Código de Zonificación actual no establece mecanismos de participación ni de gestión ni tampoco mecanismos de revisión y de ajuste.
- e.** Ausencia de una jerarquización del sistema vial (regional y local) así como de un ordenamiento del sistema de transporte público y del tránsito pesado.
- f.** Falta de regularización urbana de nuevos barrios de viviendas, de la playa de camiones, de los silos existentes así como del uso del espacio público.
- g.** Falta de restricciones en la generación de unidades funcionales, lo cual incrementa la densidad en zonas con servicios mínimos.
- h.** Áreas con incompatibilidades de uso, tal como la nueva residencia en torno a la Laguna Culú Culú en convivencia con criaderos de pollos y *feed lots*.
- i.** Falta de regulación sobre la necesidad de completamiento de servicios por parte de los particulares, en caso de nuevos emprendimientos turísticos.
- j.** Falta de regulación en sector contiguo a la laguna de Lobos y localidades del entorno, (el sector con proyectos en curso, sin definición normativa).

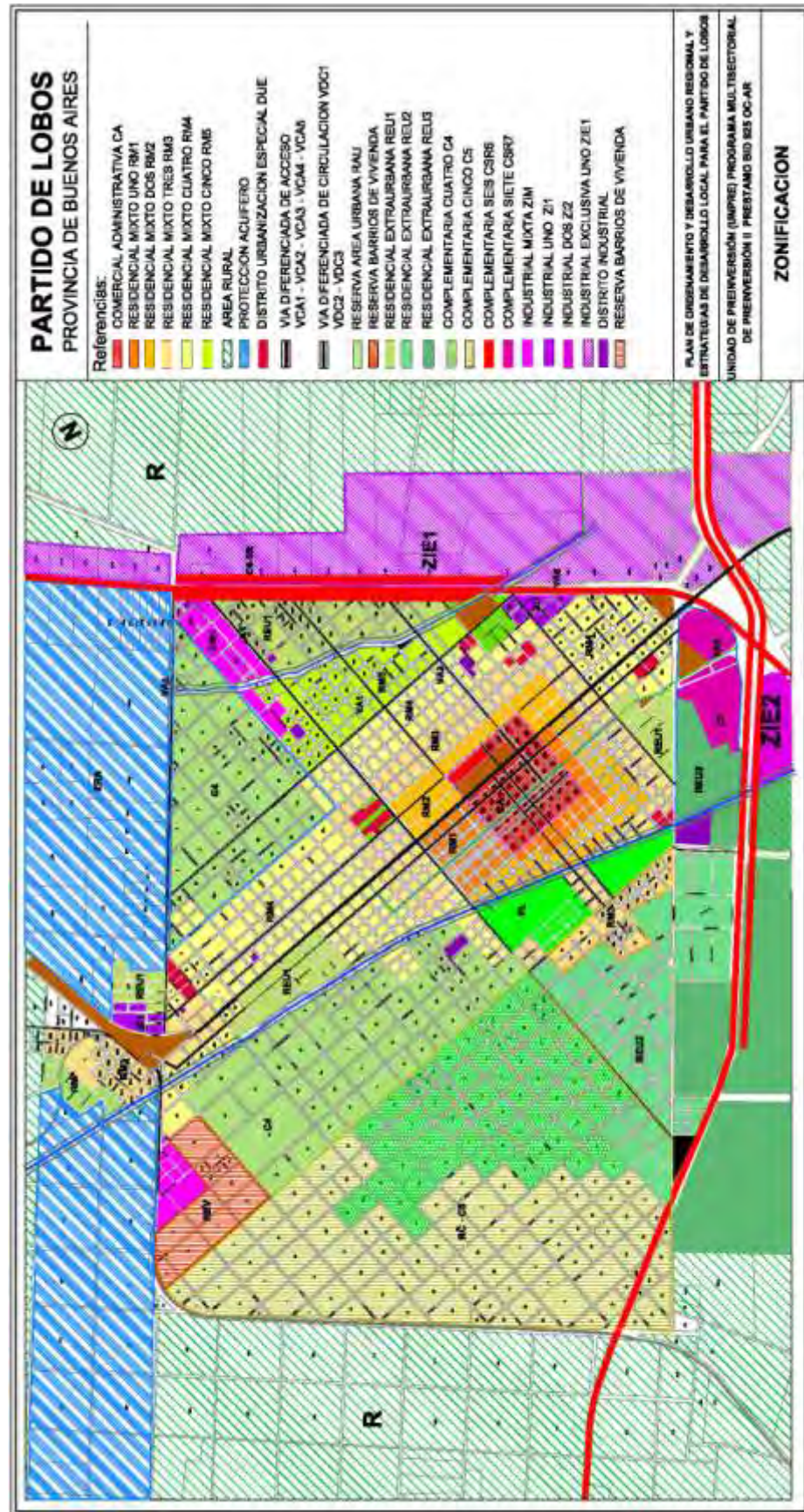
OPORTUNIDADES	a. Apoyo provincial al municipio en la materia de incumbencia.
	b. Posibilidad de actualización de los instrumentos normativos.
	c. Generar un instrumento normativo de nivel urbanístico.
	d. Ofrecer respuestas a las actuales problemáticas detectadas.
	e. Establecer pautas y líneas de desarrollo urbano y ambiental.

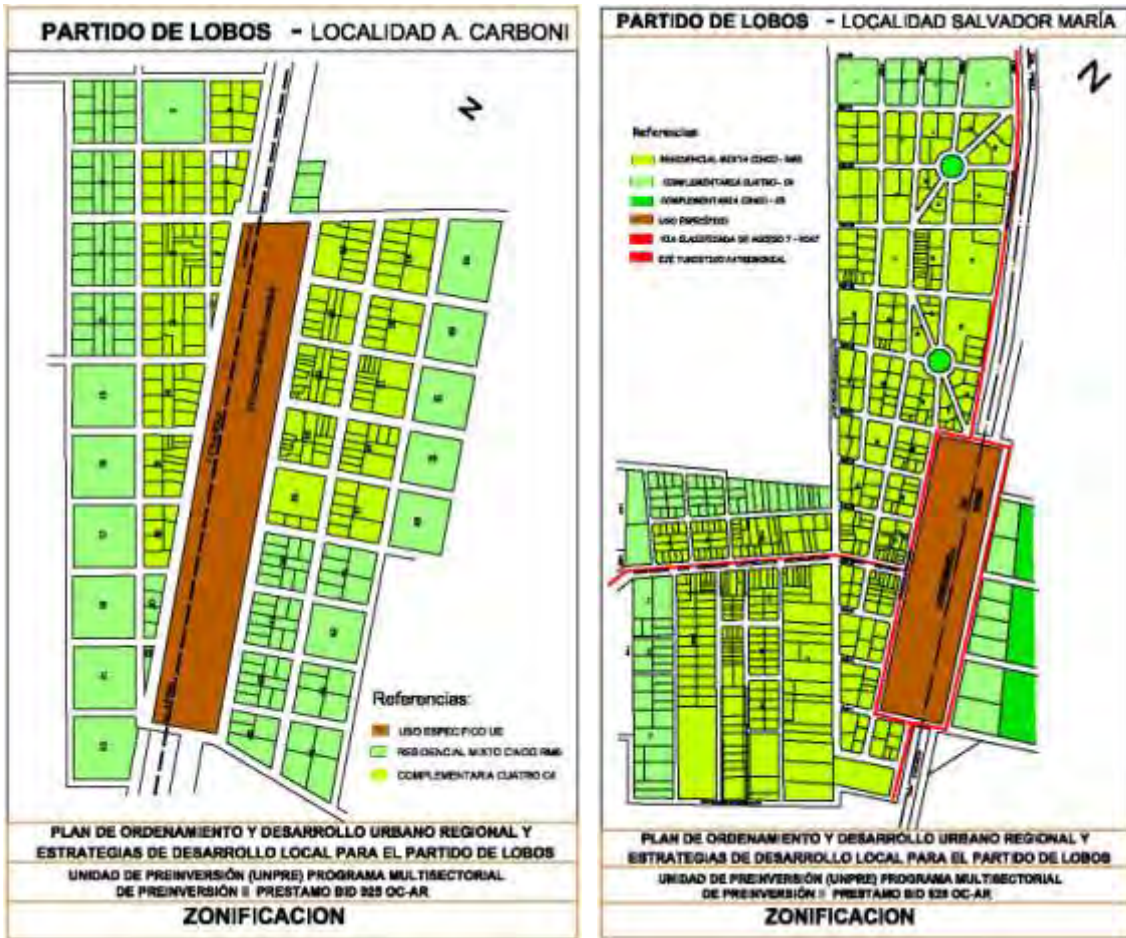
AMENAZAS	a. Vulnerabilidad normativa ante el pedido de localización o instalación de usos no normados y/o no prohibidos (por ejemplo: grandes establecimientos comerciales como hipermercados o depósitos de basura locales o regionales).
	b. Falta de restricciones o de condicionamientos ante pedidos de crecimiento de establecimientos preexistentes (por ejemplo: clubes de campo).
	c. Falta de pautas urbanísticas para el diseño de proyectos particularizados en los sectores de borde a las lagunas de Lobos y Culú-Culú, en particular y Laguna Seca, la Salada y la Salada Chica.

Formulación de lineamientos propositivos

Desde esta perspectiva, se elaboró una propuesta de “Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Partido de Lobos” y de “Código de Edificación”. A partir de los problemas detectados, se plantean para ambos instrumentos normativos los siguientes objetivos generales y particulares. Es importante mencionar que los mismos podrán ser completados, reformulados o ajustados parcialmente en relación a las nuevas realidades que puedan surgir durante el proceso de debate, y que es potestad del municipio producir para ambos *corpus* normativos las adaptaciones que considere pertinentes para su aplicación. La propuesta parte, entonces, de los siguientes objetivos generales, a saber:

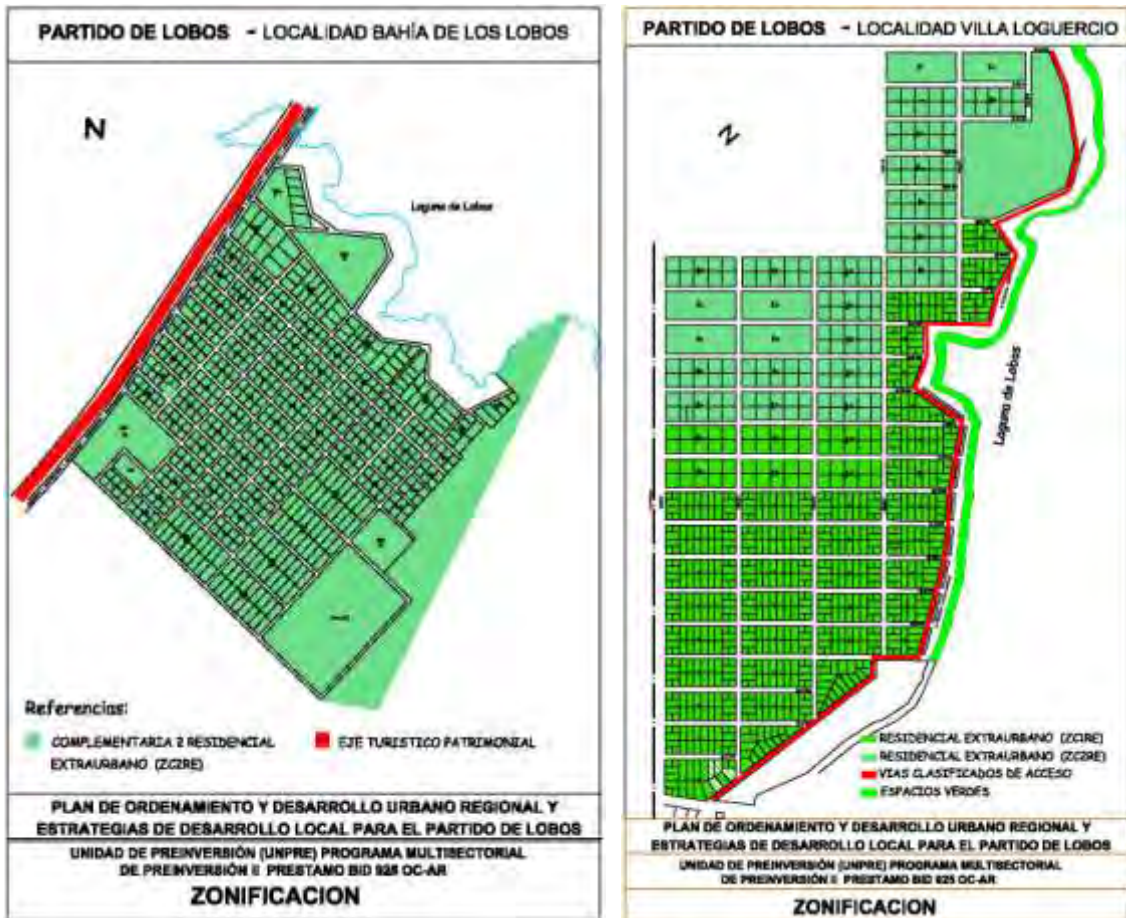
PLANO DE ZONIFICACIÓN PARA LA CIUDAD DE LOBOS





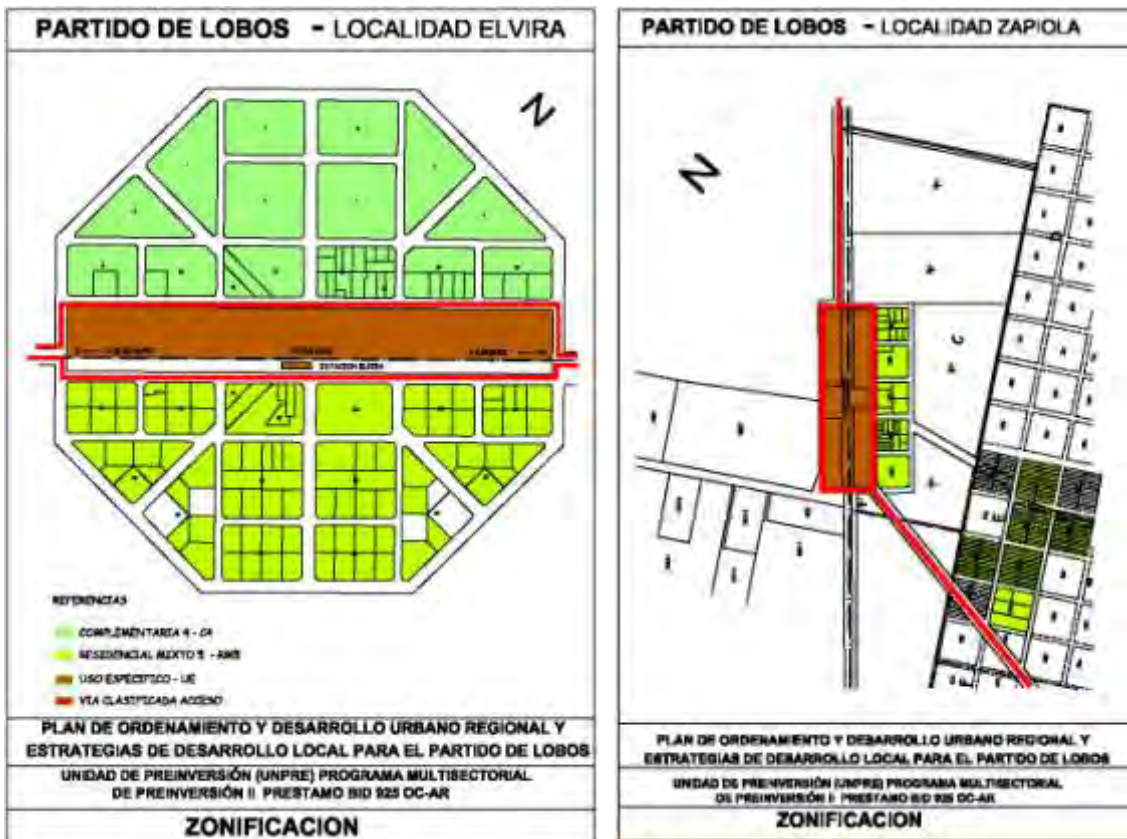
- Elaborar una propuesta de “Código de Ordenamiento Urbano y Territorial” (COT) para el Partido de Lobos y sus localidades (Ciudad de Lobos, Zapiola, Salvador María, Bahía de Los Lobos, Villa Logüercio, Empalme Lobos, Antonio Carboni y Elvira), que actualice y complete los contenidos del Código de Ordenamiento Territorial vigente (Ordenanza 2074/01).
- Elaborar una propuesta de “Código de Edificación” para la el Partido de Lobos, que reformule en su totalidad el Código de Edificación vigente en Lobos (Ordenanza N° 8315/74).

Desde el punto de vista de los cuerpos normativos en estudio, se pretende correlacionar para su implementación, los contenidos de ambos instrumentos, reajustando el formato del nuevo código en pos de la agilización y optimización de su manejo a nivel del Ejecutivo municipal y de terceros profesionales (arquitectos, agrimensores, ingenieros, MMO, etc.) y gestores en general.



En relación con sus contenidos, se propone reestructurar y flexibilizar la actual herramienta normativa, que hoy carece de mecanismos de participación y gestión, por lo cual, se incluye en su articulado, por ejemplo: procedimientos de aprobación (“Modelo de Certificado Urbanístico”, “Modelo de Certificado de Localización”, etc.), mecanismos de participación ciudadana, implementación y seguimiento del Plan Urbano, términos para su revisión y procedimientos de modificación, entre otros.

Asimismo, incorporar en su articulado herramientas de preservación de las condiciones ambientales; de preservación cultural, arquitectónica y urbana; y formular lineamientos generales de desarrollo urbano y territorial para las localidades del interior del Partido. Se completa, a su vez, con la revisión del término “Uso Específico”, incorpora el concepto de “Compensación Urbanística”, legisla sobre la localización de grandes superficies comerciales y define indicadores que regulen y limiten la aplicación del Decreto Nro. 13.512, de Propiedad Horizontal, en lotes sin servicios.



Propuesta de nuevo marco normativo

Si bien las modificaciones a realizar surgen de las conclusiones, diagnóstico, lineamientos y propuestas elaboradas, cabe mencionar que desde la sanción del COT (2001) hasta la actualidad, el partido de Lobos ha tenido una serie de cambios de índole socioeconómico que se traducen inevitablemente en el territorio, superando algunas de las previsiones estimadas oportunamente en la delimitación de zonas e indicadores urbanísticos originariamente planteados, por lo cual, se crean, amplían o modifican zonas en función de los resultados alcanzados.

En relación a ello, surgen algunos temas de complejidad que son considerados en la propuesta normativa. Los grandes emprendimientos existentes y con demanda de terceros especialmente afectados, como clubes de campo, presentan ante el municipio la ampliación de la actividad, con incorporación de “hotelería” (mediante la construcción nueva o la refuncionalización de edificios existentes). Así sucede, por ejemplo, con: “La Federala”, “Culú Culú” o en el sector de la Laguna de Lobos con la instalación de un “Casino”.

Dado que es intención del municipio dar curso a estos emprendimientos, se deberá exigir (a cargo del emprendedor) mediante la normativa, la construcción de las correspondientes Plantas de Tratamiento de Líquidos Cloacales y demás servicios centralizado (actualmente este tipo de situaciones no se encuentran reglamentadas). Se define un sector industrial planificado y la ampliación del sector industrial preexistente y se incorporan a la norma zonas de usos específicos.

Redefine también el sistema vial, tanto a nivel de Partido como de las localidades, y establece una red vial diferenciada para circulación de tránsito pesado, de cargas y de transporte público de pasajeros en la Ciudad de Lobos y en Empalme Lobos. Asimismo, se plantea en el COT el sistema vial principal que vincule y jerarquice las rutas (en el contexto regional), el acceso a las localidades y vías de articulación barrial (escala local). Se regula la actividad de acopio de granos en la planta urbana de Lobos, situados en los silos de la estación ferroviaria de Lobos.

Otro rasgo distintivo es la incorporación como *Distritos de Urbanización Especial* a los nuevos conjuntos habitacionales (por ejemplo, aquellos ejecutados en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas de 2005-2008). Posibilita también la aplicación de la figura “renovación urbana” en la zona Comercial Administrativa (CA). Se regulan altura, retiros y tipo de edificación en sectores frentistas a la plaza central (zona CA) y se regula el uso del espacio público. Se establece también la creación de sectores de protección patrimonial en la Ciudad y en las localidades del interior.

Al interior de municipio, se norman los sectores contiguos a las Lagunas Culú-Culú, Seca, La Salada y La Salada Chica, Y se elabora un proyecto particularizado de la Laguna de Lobos y de las localidades de su entorno. Se amplían las restricciones y se revisan las distancias entre establecimientos y zonas urbanizadas, y se definen los sectores más aptos para la localización de *feed lots*, engorde de cerdos y criaderos de pollos. Asimismo, se regula la actividad de la apicultura a la de cría de animales de granja y de aves, incorporando salas de extracción de miel.

En consecuencia, ambas propuestas normativas -“Código de Ordenamiento Urbano Territorial” y “Código de Edificación”-, basadas en la interpretación integral de la totalidad de componentes, tienen un marco de encuadre concreto y específico en el nivel provincial, que es el Decreto Ley 8912/77, modificatorias y complementarias. Finalmente se subraya que ambas propuestas de norma, generadas de la mano del área de gobierno respectiva, definen situaciones de máxima expectativa, siendo susceptibles de producir adaptaciones pertinentes para su aplicación.

Modelo de información y participación

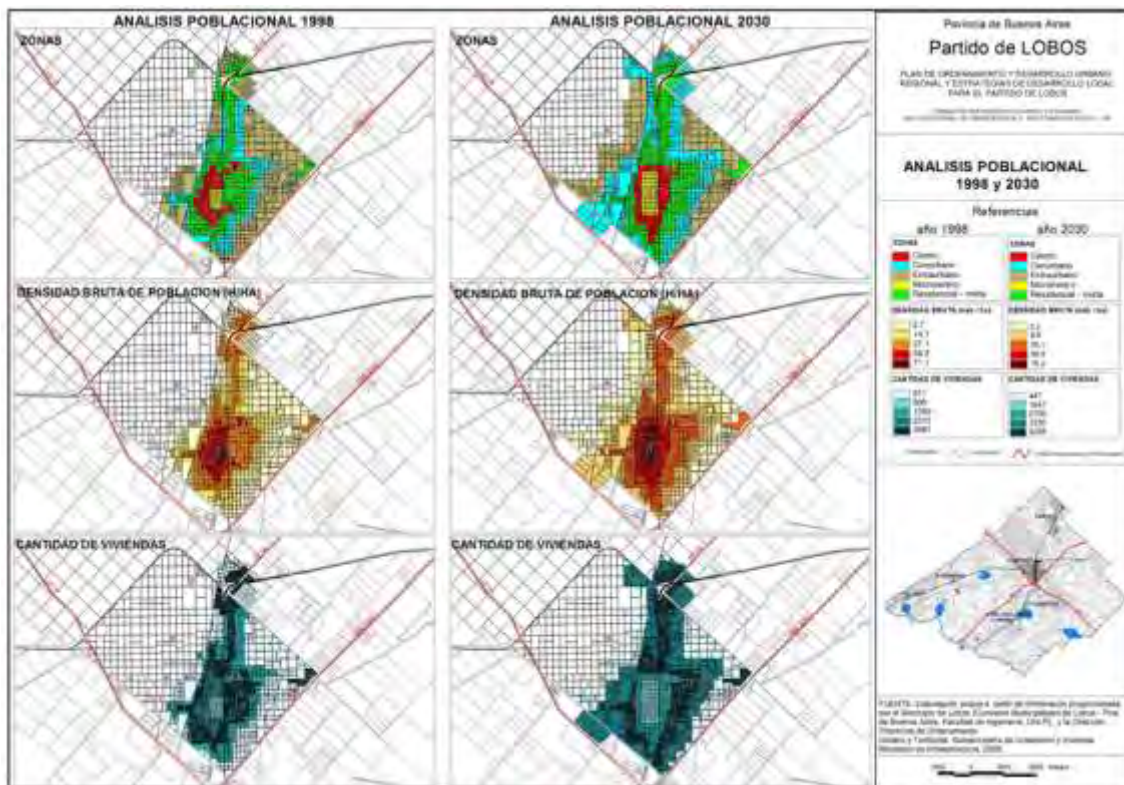
En el marco del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Regional y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Lobos, se presenta a continuación una síntesis de las estrategias definidas para la formulación de un modelo de participación basado en: *Sistema de Información Territorial Actualizado*, que implicó un proceso de recolección, tratamiento y puesta en funcionamiento de un Sistema de Información Geográfica (SIG) en colaboración con el Municipio; y *Procedimientos de Consulta y Participación*, conformado una estrategia de comunicación, una propuesta de logotipo del Plan, el desarrollo de sitio web y la difusión en los diferentes medios periodísticos locales.

Sistema de información territorial actualizado

Se ha completado la puesta en funcionamiento del Sistema de Información Geográfica en colaboración con el Municipio de Lobos, tras un proceso de recolección y elaboración de datos. Las tareas llevadas a cabo consisten en la producción de una serie de documentos cartográficos elaborados con información de base e información temática. La producción de cartografía temática acompaña y es base necesaria para el desarrollo del trabajo. De este modo, se contribuye a consolidar un *Sistema de Información Territorial Municipal* que administre datos espaciales y, a su vez, compatibilice, integre y articule las diferentes bases de datos territoriales existentes en el Municipio.

Se ha interactuado en todo el proceso con la Dirección de Ordenamiento Urbano del Municipio para la recopilación de información de base y su integración informática. La misma ha sido volcada en un Sistema de Información Geográfica (SIG), diseñado para poder correlacionar las distintas capas de información y realizar análisis espaciales de las variables que intervienen en el desarrollo del Plan.

El trabajo se planteó en diferentes etapas, que fueron las necesarias para la obtención de los documentos cartográficos finales. Tales etapas han sido las siguientes: la búsqueda de información preexistente del Partido; el armado y la compatibilización de bases cartográficas a nivel de manzana y parcela rural; la compatibilización de bases de datos alfanuméricas; el vuelco de la información a la cartografía base; el análisis espacial de la información acorde a los productos requeridos; y finalmente la elaboración de mapas síntesis de las distintas dimensiones de análisis. Se presenta a continuación un ejemplo de lo señalado.



Operativamente, se realizó una corrección y actualización de la información. En primer lugar, sobre mapas de base, se generaron diferentes capas de información (parcelamiento ocupado y baldío, calles asfaltadas, usos del suelo, etc.) que fueron completadas y ajustadas con el Municipio y luego volcadas al SIG para su posterior análisis. Se realizó asimismo un trabajo de compatibilización de bases cartográficas para armar la base espacial sobre la cual volcar posteriormente la información temática. Dicha cartografía de base se compone de tres capas fundamentales: manzanero, parcelamiento rural y ejes de calles.

Se prepararon las bases de datos catastrales de dichas capas de cartografía base, a la que luego se volcó la información temática. En esta instancia se consistieron los datos tales como número de partidas, nomenclatura catastral, nombre de ejes de calles, etc. Este trabajo se hizo en cuenta y previendo que cada variable se espacializa en una de estas capas de cartografía básica; es decir cada tema tiene su correspondiente unidad de análisis espacial. Así, por ejemplo, las calles pavimentadas y de tierras se grafican sobre los ejes de calles; los niveles de ocupación sobre las manzanas, los índices de productividad del suelo sobre el parcelamiento rural.

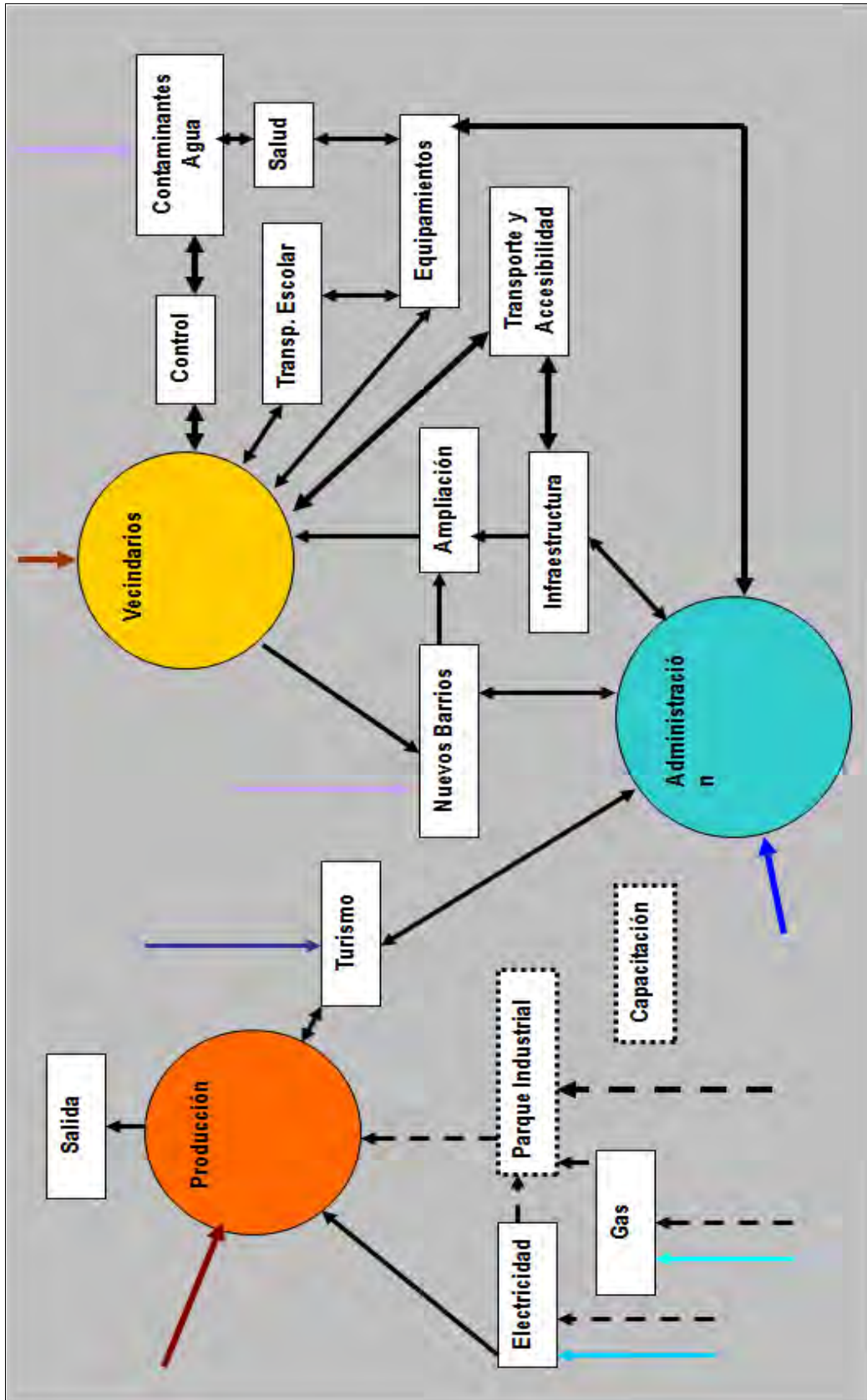
Las tareas de volcado de la información temática a la cartografía base se realizó en parte manualmente (cargando el dato en cada manzana o eje de calle) y en parte de manera semiautomática (utilizando programas apropiados para el diseño y armado de un SIG, en este caso, con el programa ArcView 3.3). Para tal tarea fue necesario relacionar tablas de datos externas otorgadas por el municipio como, por ejemplo, el estado de ocupación de las parcelas y la localización de los comercios e industrias. En definitiva, logró completarse un Sistema de Información Territorial Municipal actualizado, dinámico y de fácil operatividad.

Procedimientos de consulta y participación

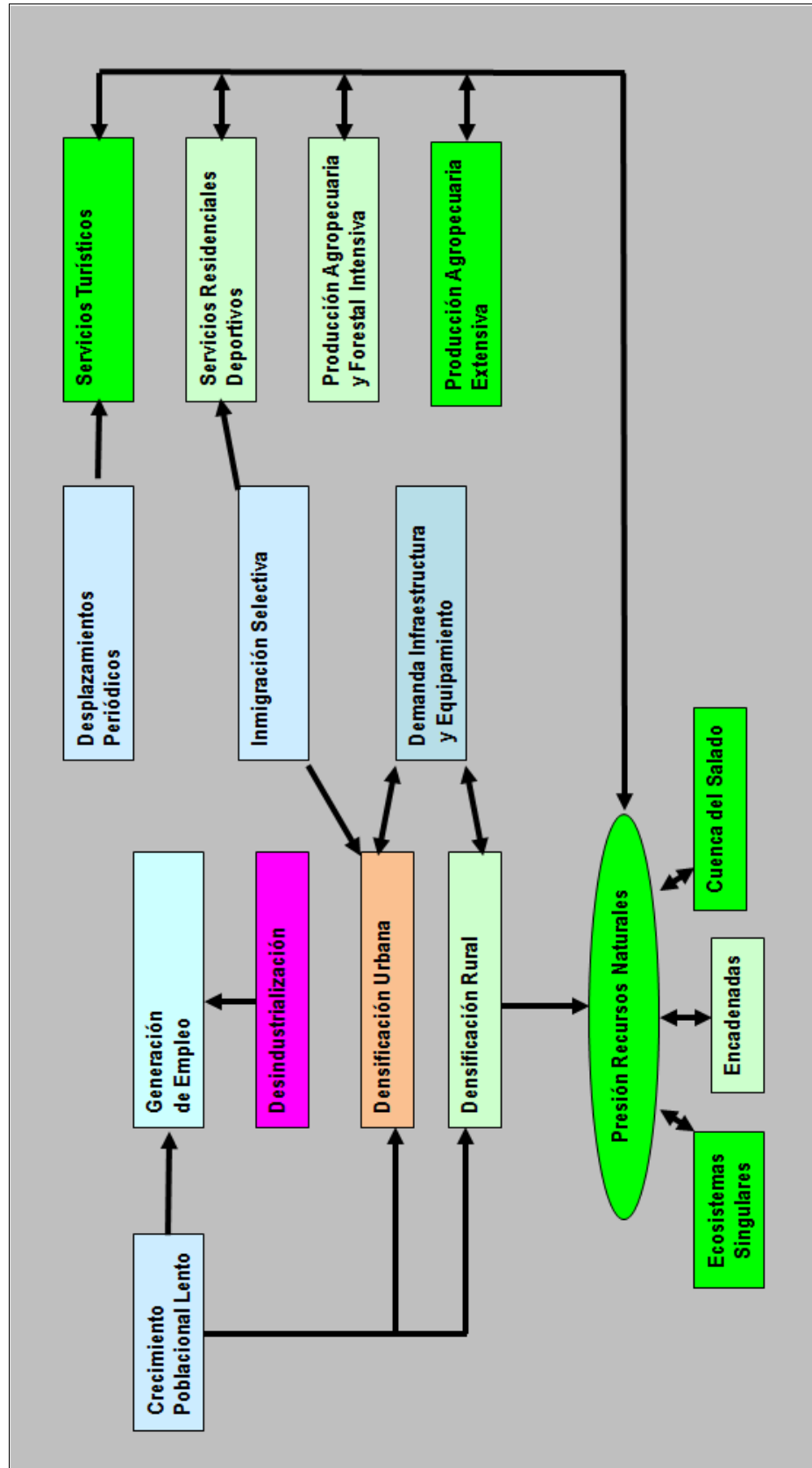
Para promover y concretar la participación, desde el Municipio se puede recurrir a un vasto repertorio de instrumentos y mecanismos participativos que amplían la capacidad de los ciudadanos de influir en el proceso decisorio público. Desde esta perspectiva, se han identificado los siguientes temas clave (ejes estratégicos): la reforma institucional municipal, que responda a un modelo de gestión articulador de las demandas de la sociedad; el desarrollo económico local impulsado con la participación del sector privado; la promoción y preservación de los recursos naturales y ambientales; la articulación de la participación en la definición e implementación de las políticas de gestión local; y el desarrollo integrado y armónico del territorio, para mejorar la calidad de vida mediante procesos sustentables y equitativos.

A partir de la selección de los temas-clave se plantean los mecanismos de consulta y participación, basados principalmente en la organización y realización de talleres con referentes institucionales y con la sociedad lobense, para identificar la problemática urbano-regional y de desarrollo local de Lobos y las diversas fases propositivas. La propuesta metodológica tuvo en cuenta garantizar una participación de organismos y funcionarios de distintos niveles de gobierno y de distintos sectores sociales y económicos implicados en el Municipio, según las necesidades involucradas en cada uno de los estadios delineados.

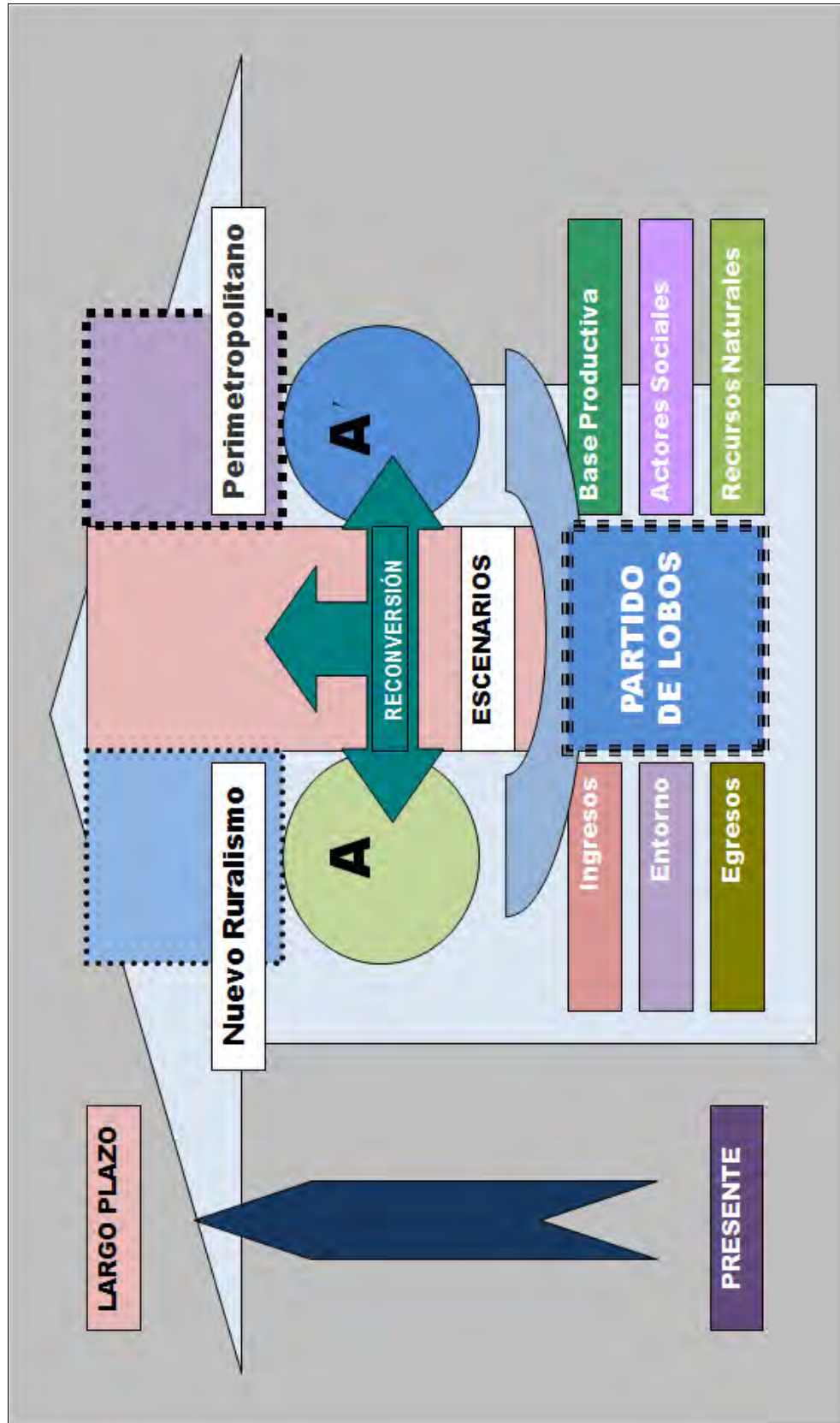
Esquema de organización de talleres de participación ciudadana



Esquema de interacciones entre población, producción y recursos



Esquema de escenarios extremos en el largo plazo



En los dos primeros, la construcción colectiva permite obtener una visión totalizadora de la realidad del Distrito e involucrar a actores que por su posición en ámbitos políticos o sociales contribuyeron a poner en marcha el proceso del Plan. La dinámica del proceso permite cimentar consensos y explicitar disensos, motivar y movilizar a los ciudadanos y a los distintos sectores sociales y políticos y poner en discusión temas relativos a las nuevas prácticas de actuación que propone la planificación estratégica y, finalmente, construir a la legitimidad política, social y técnica del Plan. En el tercer estadio, se construyó participativamente el objetivo-meta que señala el rumbo, el sitio en donde se pretende instalar al Municipio en un plazo mediano, en una relación de coherencia con los análisis de las fases anteriores.

- La estrategia de comunicación está basada en cinco ejes:

1. Desarrollo de una imagen institucional

- a.** Elaboración de logotipo identificadorio del Plan que permita un fácil reconocimiento.
- b.** Construcción y puesta en funcionamiento de un sitio web para difundir resultados.
- c.** Elaboración de *Inserts* con difusión del Plan llegar a cada vecino junto por correo.

2. Desarrollo de entrevistas focalizadas

- a.** Entrevistas con los funcionarios municipales de cada una de las áreas del Ejecutivo.
- b.** Reunión plenaria con el Concejo Deliberante para conocer proyectos e iniciativas.
- c.** Encuentros con instituciones intermedias para recoger problemas y propuestas.

3. Desarrollo de espacios de consulta

- a.** Censo sobre recursos y potencialidades del sector productivo de Lobos.
- b.** Encuesta a instituciones intermedias sobre problemas urbanos y ambientales.
- c.** Consulta a instituciones intermedias posibles escenarios de desarrollo sobre.

4. Desarrollo de talleres participativos

- a.** Taller de análisis de situación productiva con el sector empresario.
- b.** Taller de análisis de situación urbano-ambiental con vecinos e instituciones.
- c.** Taller de formulación diagnóstica y de escenarios prospectivos con la comunidad.

5. Contacto con los medios periodísticos

- a.** Realización de conferencia de prensa para el lanzamiento del estudio.
- b.** Realización de ronda de prensa para sensibilizar sobre problemas ambientales.
- c.** Reportajes en medios escritos, radiales y televisivos; gacetillas de prensa, prensa y un sistema de *inserts* con difusión del Plan para llegar a cada vecino vía correo, etc.





- Propuesta de logotipo del Plan

Dada la necesidad de instalar en la población local la imagen de un Plan en proceso de elaboración y reformulación permanente, se decidió diseñar un logotipo que lo identifique. Después de transitar por varias alternativas, se optó por proponer de manera abstracta la idea rectora que subyace en el modelo territorial propuesto. De tal modo, aparecen varios componentes que lo definen. En primer lugar, el municipio se inscribe en un cuadrado, atravesado por un eje carretero (línea roja). Y dentro del cuadrado se observa los tres elementos que le otorgan identidad a Lobos: la laguna (polígono azul), el campo (polígono verde) y la ciudad (cuadrícula amarilla).



Estos elementos conviven en armonía, orden y equilibrio. La idea de plantear un escenario de trabajo al año 2020 surgió a partir de la necesidad de superar el concepto del plan como *producto* para comenzar a observarlo como *proceso*. Con lo cual, un horizonte de una década por delante se orienta hacia ese propósito. Se consideró su diseño para ser susceptible de reproducir en tonos de grises sin alteraciones superlativas de su esencia, para aquellos casos en que la publicación en la cual se inserte sea en blanco y negro. Asimismo, sus componentes constitutivos permiten que no se vea alterado por reducciones de tamaño en la impresión.

- Desarrollo de sitio web del plan

Se desarrolló un sitio web con el propósito de socializar los avances parciales del Plan. Se presenta a continuación el esquema de contenidos que incorpora los primeros resultados. Su dominio del sitio es: <http://planurbanolobos.blogspot.com/>. Y la estructura generales de su contenido se define a partir de los siguientes tópicos:

- EI PLAN COMO PROPUESTA DE DESARROLLO
- ANTECEDENTES DEL PLAN ESTRATEGICO
- LOBOS PONE EN MARCHA SU PLAN
- AVANCES DIAGNÓSTICOS Y PROPOSITIVOS
- LOS TALLERES PARTICIPATIVOS
- EL PLAN EN LOS MEDIOS
- CONSULTAS PERMANENTES
- BASES CARTOGRÁFICAS



Participación en medios periodísticos locales

Como parte de las diferentes acciones de difusión del Plan Estratégico, se ha participado en conferencias de prensa en el salón municipal, realizado entrevistas focalizadas para radios y canales regionales, y divulgado los resultados preliminares en los periódicos locales. Se presenta a continuación una apretada síntesis de artículos periodísticos que dan cuenta del desarrollo y la difusión del Plan:

PAGINA 6 - PERIODICO "LOBOS" - Lobos, Viernes 26 de Septiembre de 2008

“Vamos a defender los derechos del trabajador”

Diego Ferré

El referente de la Organización de Trabajadores Radicales (OTR) de nuestra ciudad, Diego Ferré, confiesa que desde el comienzo empezó a trabajar para defender la mesa y así poder trabajar sin mayor inconveniente a quietud los sindicatos.

Según el entrevistado, “antes la OTR como la Fuerza Radical con los brazos del Partido. Es una organización a nivel nacional y en Lobos hace muchos años que se quiere formar para por diferentes motivos no se logró”. Ferré confiesa que “estamos aprovechando la apertura que dijo Myriam Lacroix al día de la creación de la presidencia del Partido, es decir: Sumar a nuestra y estar en contacto y a la gente que se quiere incorporar. Por eso vemos la oportunidad de abrir la OTR a nivel local”. Cabe señalar que la organización tiene como objetivo fundamental reunir a todos los trabajadores radicales pertenecientes a cualquier género. Ante situaciones diversas que pueden surgir dentro del ámbito laboral y ante la “necesidad a nivel local por parte del sindicato que va la formación, se está abriendo”.

Entre la OTR a trabajar por su afiliado, se convierten con los jóvenes y se trata de subsistir el problema”. En el caso de nuestra localidad “hasta que no está la mesa conformada, no se va a trabajar a pleno. Por eso los jóvenes a los radicales y que se unen, los jóvenes como nosotros. En cuanto a los cargos van a ser intercomunitarios y va a “trabajar” independientemente de lo que es la mesa del Partido, con divisiones propias. Dentro de la OTR no hay líneas internas solamente están a defender los derechos del trabajador” asegura Ferré. Asimismo se informó que, a nivel nacional, los afiliados a la OTR tienen asistencia legal y médica para cualquier situación. En 24 horas. El representante radial dijo que todos los que están interesados en participar pueden acercarse al comité de Cardero 70 los días de 19.00 a 21.00, para realizar el trámite pertinente. En el caso de trabajadores que no sean afiliados al radicalismo, pero quieren a formar parte de la OTR deberán acercarse a los días del centralista por día.

Estiman que en noviembre se conocerían las primeras propuestas

Jornada de capacitación dentro del Plan Estratégico



Los profesionales involucrados en la jornada.

El viernes pasado tuvo lugar en la Sociedad Española, una jornada de capacitación sobre la importancia de la actividad profesional, dejando bien sentada esta necesidad de poner en blanco y negro aquellos objetivos, dificultades que encontramos en la administración de actividades, en el funcionamiento de la ciudad, generación de empleo, problemas ambientales, etc”, aseguran.

No trata de una primera tanda de talleres destinados a construir colectivamente propuestas, dejando bien sentada esta necesidad de poner en blanco y negro aquellos objetivos, dificultades que encontramos en la administración de actividades, en el funcionamiento de la ciudad, generación de empleo, problemas ambientales, etc”, aseguran.

El primer taller fue vinculado al desarrollo productivo, y el del viernes pasado se centró en el desarrollo urbano. Los especialistas opinaron que “en estos dos primeros encuentros fueron recibida una participación lo suficientemente representativa, con distintos sectores como políticos, profesionales, educadores, operadores de salud, miembros de sociedades de fomento, es decir un buen nivel de participación”.

“Las propuestas surgidas en la jornada que van tomando forma, van a ser y”.

El primer taller fue vinculado al desarrollo productivo, y el del viernes pasado se centró en el desarrollo urbano. Los especialistas opinaron que “en estos dos primeros encuentros fueron recibida una participación lo suficientemente representativa, con distintos sectores como políticos, profesionales, educadores, operadores de salud, miembros de sociedades de fomento, es decir un buen nivel de participación”.

“Las propuestas surgidas en la jornada que van tomando forma, van a ser y”.

DELIVERY

42-4234
9 de Julio 19 - Lobos

Trápani
Naturalesmente Buenos

El Pan de la prevención

Aries Moscoloni
Presenta su nuevo pan de mesa en rodajas

BAJO EN SODIO. GRASAS TOTALES. GRASAS SATURADAS.

Confirmaron el Congreso de Seguridad para los días 13 y 14 de noviembre

El Capitán Efraim Mero, titular de la Policía Comunal, confirmó esta semana los fechas del 13 y 14 de noviembre para la realización en Lobos del Segundo Congreso Policial Interprovincial sobre Tercera y Metodología de Prevención y Represión del Delito de Delincuencia. El encuentro volverá a tener como sede La Polonda y en la oportunidad se abordarán temas puntuales sobre técnicas de prevención del crimen, relaciones comunitarias, diseño de programas e iniciativas, y la construcción de cadenas y la policía. En la provincia, durante el congreso, Mero visitó la presencia en dicho congreso, de oficiales de la Policía de Nueva York, con quienes estuvo trabajando recientemente en un nuevo viaje de capacitación.

Repuestos DITOMASO

SMG SEGUROS
Productor Asesor
CASAL Seguros

Riaguado 186 - Tel. 03777-421547
59617258 - 15478042
jefecocasa@seguroslobos.com.ar

PERIODICO

LOBOS

SEGUNDA EPOCA

AÑO 76 - N° 3142 - 6-06-2008 - Ejemplar \$ 2.00 - Suscripción mensual (4 ediciones) \$ 8.-

SANDOVAL
SERVICIOS INMOBILIARIOS

Buenos Aires 262
432278 / 1555-8512
email: toff@webmail.com.ar

Lobos Deportes

Hockey
Athletic juega el Argentino en Tandil



Pág. 10

Básquet
Los cadetes comienzan a jugar el Torneo Provincial

Pág. 1

Fue presentado el Plan Estratégico

Durante seis meses se elaborará un diagnóstico integral para proyectar el Lobos futuro



Trabajarán seis especialistas en distintas áreas, entre ellas medio ambiente. Se prometió una amplia convocatoria a todos los sectores de la comunidad. La arquitecta Liliana Citterio será la coordinadora local

Arquitecta Guillermo Telle y el Secretario de Gobierno Javier Guerrero en la presentación del Plan

Pág. 4 y 7

Miles de lobenses en el colorido festejo popular del aniversario



Más de 100 delegaciones se lucieron en la Avenida Alem. Ignacio Coppani brindó un cántico recital, y el cierre estuvo a cargo del Grupo "Cándor", de la Policía con un notable espectáculo sobre motos. Imágenes y testimonios en esta edición

Pág. 15, 16, 17, 18 y 19

ENTREVISTA EXCLUSIVA URBANISTA CATALÁN JOSET MARIA ULDÓ



En el momento actual, las grandes urbanísticas necesitan adaptarse al nuevo protagonismo de las ciudades. Sin embargo, los modelos de gestión territorial se perciben como limitados desde gubernamentales, de mayor capacidad de gestión y que pueden atraer mayor calidad de vida para sus habitantes. Su experiencia profesional con el arquitecto catalán Josep Maria Uldó, abordan las cuestiones clave en temas a esta particular tipo de ciudades: los instrumentos aplicados para administrarlos, priorizarlos e implementarlos.

El papel de las ciudades intermedias en el nuevo escenario

¿Por qué debería "redoblar esfuerzos"?

¿Qué oportunidades ofrece este desafío de ciudad?

¿Qué oportunidades ofrece este desafío de ciudad?



Josep Maria Uldó Torrel

El objetivo principal de la estrategia urbanística de las ciudades intermedias es atraer inversión y generar empleo. El desafío principal es atraer inversión y generar empleo. El desafío principal es atraer inversión y generar empleo.



Un caso de ciudad intermedia

El caso de la ciudad intermedia es un ejemplo de cómo se puede atraer inversión y generar empleo. El caso de la ciudad intermedia es un ejemplo de cómo se puede atraer inversión y generar empleo.

DRUGA EN LOBOS

Garantizó Guarnerio que la cantidad de causas iniciadas por el gobierno es récord

"Esto marca con claridad nuestro compromiso y nuestro trabajo permanente en el tema", expuso el Secretario de Gobierno. No obstante, en concordancia con dichos de la Fiscal Pippo, sostuvo que lo que hace falta es un profundo cambio educativo y cultural.

Javier Guarnerio, responsable político de la seguridad en Lobos, dijo que desde que el Frente para la Victoria asumió el gobierno en Lobos, la cantidad de causas iniciadas por el tema drogas alcanza cifras récord. Para ello, alegó, fue fundamental la decisión que se tomó de solicitar y proponer en nuestra ciudad la radicación de una división policial preparada especialmente para combatir el narcotráfico.



Javier Guarnerio.

El hecho de que se hayan iniciado tantas causas, tanto por consumo como por venta, marca con claridad nuestro compromiso con el tema y

nuestro trabajo permanente por tratar de paliar sus "consecuencias", exclamó.

Guarnerio realizó estas declaraciones luego de que la Ayudante de Fiscal, Dra. Norma Pippo, arribara en una nota con LA PALABRA el conocimiento de la delincuencia juvenil al aumento de casos de drogadicción.

"Leí la nota y concuerdo con lo que dijo. Sobre todo en que esto no es un tema que lo pueda arreglar solamente la policía

Acá, para aumentar las chances de ganarle a la droga, lo que hace falta es un verdadero cambio educativo y cultural", expresó.

"Inclusive, acotó, no creo tampoco que la solución pase por perseguir al adulto, por más que no estoy de acuerdo con depenalizar el consumo. Lo que tenemos que hacer acá es luchar con firmeza contra quienes hacen grandes fortunas vendiéndole drogas los chicos".

Detienen a revoltoso que tenía a maltraer a vecinos del Bº República

Ejecutores de la policía local procedieron esta semana a detener a un individuo de 29 años de edad, que tal como informó LA PALABRA la semana pasada, tenía a maltratar a vecinos del Barrio República. El individuo se encuentra alojado en la comisaría local, a la espera de un traslado a centro de rehabilitación mental. La orden de detención fue impartida por el Juez de Garantía César Melara, luego de sucesivos gestiones realizadas en conjunto por el municipio y la policía local. El funcionario judicial finalmente la orden de captura en informes psiquiátricos, que precisan que el individuo, en las condiciones actuales de salud mental, es peligroso para sí mismo y para terceros.

Temor en Empalme por jóvenes violentos

Vecinos de Villa Cottoi llamaron a LA PALABRA preocupados por una pandilla de jóvenes que los tiene aterrorizados.

Dijeron que "no nos dejan tranquilos ni una noche". "Se juntan en la Av. Zapleta y empiezan a tirar cascotes y a insultar a todo el mundo que pasa por ahí", precisaron. "Sinceramente así no se puede vivir", exclamaron con hostil indignación.

"Ya hemos llamado a la policía, pero por lo visto no puede hacer nada", acotaron. "Han concurrido al lugar varias veces, pero el problema sigue", advirtieron. Denunciaron los recientes consumo de alcohol y otras sustancias.

Reunión con industriales por el Plan Estratégico

La Secretaría de Gobierno informó que el próximo jueves tendrá lugar en el municipio, a partir de la hora 19:30, una reunión con industriales. En la misma se abordarán temas vinculados con el nuevo Plan de Desarrollo Estratégico y el perfil industrial que Lobos necesita para los próximos 20 años. "Es una reunión totalmente abierta, desde todos los industriales y repre-

sentantes del sector podrán dar su opinión y consultar todas las dudas que tengan. Es importante que participen, porque como ya hemos dicho en otras oportunidades, nos interesa sobremanera que el nuevo Plan de Desarrollo Estratégico salga con el mayor consenso posible", expresó el Dr. Javier Guarnerio, titular del área.

La Palabra
"LA PALABRA SERA CLARA, VALIENTE Y VERAZ"
En la zona comercial de H. C. del Buzo

Fecha de fundación: 1982 por OMAR ALCIDES BLANCO
Director: MARCELO BLANCO
En su publicación de:
MARCELO BLANCO y PABLO BLANCO.
Producción periodística: MARCELO PALEARI.

Correos: 88 LOBOS
Tel/Fax: 02227-421012 / 431000
lapalabra@elcomunicador.com.ar
lapalabra@elcomunicador.com.ar

ESTUDIO JURIDICO SGRO
Dra. María S. Sgro - Dr. Federico, A. Sgro
• Asesoramiento legal: Laboral, civil y comercial
• Casos penales
• Gestión previsional: jubilaciones y pensiones
• Asistencia empresarial: medicina laboral, máximas preocupaciones, mapas de seguridad e higiene, contabilidad e impuestos

Lunes a viernes de 10 a 12 y 18 a 20 hs.
Av. Azopardo 111 - Lobos - Tel: 02227-421392.
Tel: 02227-13493162 y 0811-1564150213.
Correo electrónico: sgro@argentina.com

Santiago Rothgaenger
Soluciones Informáticas
Servicio Técnico - Atención al Cliente
Redes - Internet - Servidores - Seguridad Informática
Venta de equipos - Desarrollo de Programas
Trabajos especiales - Emergencias Técnicas
Recuperación de datos

Av. Azopardo 1028 - Lobos Tel: 02227-431060
Cel: 02227-15681015 - mail: w370000@gmail.com

OBRAS DE MEJORAS EN EL CENTRO

Conservadores y comerciantes vuelven a reunirse

En los próximos días representantes del conservadurismo se reunirán nuevamente con directivos de la Cámara de Comercio y propietarios de negocios ubicados en la zona céntrica, por el proyecto de obras de mejoras en cuadros comerciales considerando estratégicas, no sólo para la actividad comercial, sino también para la promoción del turismo.

"Sinceramente estamos muy entusiasmados con la marcha del proyecto. La verdad que el presidente de la Cámara, Claudio Lorenzetti, nos ha atendido de maravillas durante todo este tiempo y las ideas que están surgiendo son impresionantes", resaltó el presidente del Bloque conservador, Francisco Walsh.

"No obstante, precisó también queremos que, durante sólo un día o dos, se reúnan con el presidente de la Cámara de Comercio y los comerciantes para que podamos concretar avances lo más pronto posible. Por tal motivo, ya empezamos a solicitar presupuestos de nuevas luminarias y faros".

REUNIÓN CON EL EJECUTIVO

Por el mismo tema referido Walsh la intención de reunirse con el Departamento Ejecutivo, el Secretario de Gobierno,



La terraza que viene Corralitas de la UVC se reunirá otra vez con la Cámara de Comercio.

consultado esta semana por este motivo, anticipó: "me parece muy bien que quienes ambicionan el centro". "Por lo tanto invito a

los consueños conservadores y a la Cámara de Comercio a acordar todas las ideas que surjan a los encargados de realizar el

nuevo Plan Estratégico. Como que sería el primer paso que deberíamos dar antes de hacer cualquier otra cosa", adelantó.

Camuzzi confirmó aumentos en el gas a partir de las próximas facturas

Hay casos en los que los valores se incrementarían más del doble. La suba afectará a más del 50% de los usuarios, entre PYMES y clientes residenciales.

La empresa Camuzzi Gas Pampeano confirmó que las próximas facturas incluirán un nuevo cargo destinado para un fondo



La Palabra 19 de Febrero de 2009

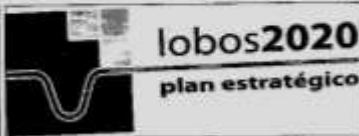
Especialistas destacan a nuestra ciudad como ejemplo de urbanización moderna

Un informe hecho por especialistas y publicado en el Diario El Cronista Comercial, indica que ciudades como Lobos disponen de mejores herramientas que otras ciudades más grandes, para brindar a sus habitantes mayor calidad de vida.

Según un informe urbanístico, realizado por

Ley 10740 - Tasa de Iluminación municipal 16.00% 5,79
ROQUE PEREZ

Ley 10740 - Tasa de Iluminación municipal 15.00% 20,08
Facilitemos de las boletas de cinco ciudades donde el porcentaje de costo del alumbrado es muy inferior:



Proponen el crecimiento de Empalme y la zona de la Terminal de Omnibus

Las primeras propuestas elaboradas por la Provincia incluyen también el control de crecimiento en algunos lugares y el desarrollo de localidades rurales.

Página 2

La Sociedad Italiana convoca a entidades

12 **La P**

PLAN DE DESARROLLO ESTRATÉGICO

El Municipio empezó a reunirse con instituciones y vecinos

En el marco del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que comenzó a elaborar el municipio con la Provincia, para el establecimiento de políticas a mediano y largo plazo en nuestro distrito, funcionarios comunales de distintas áreas empezaron a reunirse con instituciones y vecinos. El objetivo de los encuentros es identificar los temas que más preocupan en nuestro medio; detectar las fortalezas y potencialidades, y buscar soluciones para las necesidades sociales, económicas y de infraestructura más relevantes, para un mejor crecimiento y calidad de vida de todos los habitantes y generaciones venideras.

Ya hubo reuniones, según lo precisado, con juntas de fomento, representantes del sector industrial y también del sector agropecuario. Mañana viernes, en el municipio, habrá una reunión con los técnicos de la Provincia que vienen trabajando en el proyecto. Durante el encuentro, expondrán públicamente lo actuado hasta el momento y los próximos pasos a seguir.



Ing. Jorge Badaloni.

4 **CONSTRUCCIÓN** MATERIALS NOVEDADES

Construcción

ARQUITECTO GUILLERMO TELLA

Problemas de crecimiento: el caso de la ciudad de Lobos

Toda ciudad enfrenta problemas de crecimiento y según el arquitecto guillermino tella, el desafío es encontrar el punto de equilibrio entre el crecimiento y el desarrollo urbano. Tella, durante una entrevista, explicó que el desafío es encontrar el punto de equilibrio entre el crecimiento y el desarrollo urbano. Tella, durante una entrevista, explicó que el desafío es encontrar el punto de equilibrio entre el crecimiento y el desarrollo urbano.

ENTREVISTA AL

TABLERO DE NOTICIAS

Nueva franquicia ORO

• ORO, la cadena argentina de decoración ambiental franquicia en Nueva Franchising en la localidad de Ma del Plata, Provincia de Buenos Aires, está en búsqueda de franquicias franquicia en el territorio argentino. La franquicia es una oportunidad de negocio para quienes desean emprender en un negocio con gran potencial comercial y un excelente ambiente de trabajo profesional y de excelencia al cliente.



El negocio se presta a presentarse al cliente de manera directa, ofreciendo un servicio personalizado y de calidad. Como en el resto de las franquicias, se debe contar con los servicios básicos de agua, luz y gas, y un espacio de entre 100 y 150 metros cuadrados. El costo de inversión es de entre \$100.000 y \$200.000, dependiendo del tamaño del negocio y del tipo de local que se desee utilizar.

Presio DARA Promostar

• Actividad de Integral Instituto Superior de Diseño, recibieron los premios premios y reconocimientos en los concursos Mejor de Diseños y Premio de Trabajo en el concurso organizado por Demarcación Argentina Asociada y Promostar.

El objetivo del concurso es incentivar a las empresas del sector con los mejores talentos y los trabajos premiados serán reconocidos y comercializados por Promostar, empresa dedicada a la explotación y equipamiento para oficinas.

Los premios fueron entregados por María Simón y Fernando Urbanieta en representación de DARA y por Sofía Amoroso Quintero de Promostar.

Los alumnos premiados fueron Sofía Corrado, María Laura Villar y Laura Quiroga en la categoría Mejor de Diseños y Sofía Amoroso Quintero y María Laura Villar en la categoría Premio de Trabajo Operativo.

Sevch lanza su Plan Conje de Herramientas a Batería

• En el marco del 80 Aniversario de la División de Herramientas Profesionales, la empresa Sevch anunció el lanzamiento del Plan Conje de Herramientas a Batería. Durante los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre, los usuarios podrán elegir un kit de herramientas con cualquier marca, tamaño o precio a elegir una amplia variedad de productos a batería a precios profesionales, en las principales ferreterías del país.



Para mayor información, llamar al 0-800-844-8300 (0873).

Inauguraciones de Nextel

• Nextel Argentina inauguró sus nuevos centros de atención al cliente en los barrios de Belgrano (Av. Cabildo 850 y Almagro (Av. Mariano Moreno 760), en Ciudad Federal. Estos centros de atención profesional se suman a los 24 ya existentes ubicados estratégicamente en el resto del territorio de la compañía.



La Succursal Belgrano fue diseñada con el fin de brindar la mejor atención al cliente en el centro de la ciudad. El edificio cuenta con 320 m² de superficie de construcción. Tiene capacidad para 25 puestos de atención personalizada y espacio adicional en caso de una emergencia futura para 25 puestos más. Para desarrollar la obra se invirtieron \$2.300.000. Por otro lado, la Succursal Cabildo es un edificio de 150 m² de superficie, en la zona de Belgrano y Cabildo, en el barrio de Belgrano. El total de la inversión en los dos edificios es de \$2.450.000, que se destina a la construcción de los edificios y al desarrollo de los servicios.

Los edificios serán edificios de alto estándar, diseñados a propósito de una red de atención al cliente, con materiales y diseños innovadores, y reflejarán el nivel de calidad que caracteriza a Nextel y su cultura organizacional.

AGENDA

- El 22 y 23 de octubre próximos se realizará el primer encuentro de intercambio y diálogo DARA en el Parlamento de la Ciudad de Buenos Aires. Para mayor información, visitar www.dara.com.
- Se realizará una charla de bienvenida con el Sr. Hector Scarlo, gerente de integración del Programa Habitacional y el Sr. Juan Carlos Scarlo, gerente de desarrollo y comercialización del programa "Habitación" que se desarrollará en los 27, 28 y 29 de octubre en la Succursal Central de Belgrano, Montevideo 838, Buenos Aires.

CONCURSOS

Concurso Nacional "AFIP Rosario"

La Succursal Central de Belgrano informa que el 9 de octubre quedó abierto el llamado a Concurso Nacional de Arquitectura de Rosario para la obra nueva y re-estructuración del edificio "AFIP Rosario", que se realizará conjuntamente con el 27, 28 y 29 de octubre, en el Colegio de Arquitectos de Santa Fe para la Administración Federal de Ingresos Públicos.

El costo está previsto para el 25 de noviembre de 2018 y el día del jurado será el 1 de diciembre.

El costo de los planos es de \$ 200 más gastos de envío, a quienes consulten en www.afip.gov.ar.

El monto del Premio Primer es de \$ 170.000, un Segundo Premio de \$ 85.000, un Tercer Premio de \$ 42.500 y 3 Menciones de \$ 14.166 cada una.

EL PLAN DE ORDENAMIENTO DE LOBOS

En el marco del Programa Municipal de Promoción de Empleo y Productividad de Lobos, con financiamiento de la Provincia de Buenos Aires, el Municipio de Lobos, en el marco del Plan de Desarrollo y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos, con el apoyo de la Municipalidad de Lobos, se está desarrollando el Plan de Ordenamiento y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos.



El Plan de Ordenamiento y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos, con el apoyo de la Municipalidad de Lobos, se está desarrollando el Plan de Ordenamiento y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos.

El Plan de Ordenamiento y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos, con el apoyo de la Municipalidad de Lobos, se está desarrollando el Plan de Ordenamiento y Recreación Regional y Estratégico de Demarcación Local para el Partido de Lobos.

19 de Febrero de 2009

La Pa

PLAN ESTRATEGICO "LOBOS 2020"

“Es muy importante que los vecinos participen y digan que obras consideran prioritarias”

Javier Guarnerio, titular de la Secretaría de Gobierno, anunció esta semana que se decidió extender hasta fin de mes la encuesta que inició el municipio en distintos barrios y comercios con el propósito de precisar qué obras resultan más prioritarias para nuestra ciudad. La citada encuesta se encuentra a cargo de especialistas de la Provincia de Buenos Aires, responsables del Plan Estratégico encargado por la munici-



Dr. Javier Guarnerio.

palidad.

“Tal como lo publicó LA PALABRA la semana pasada, la consulta que

hemos iniciado tiene por fin conocer la opinión de todos los vecinos, sobre qué obras cree que en estos momentos son más importantes para Lobos. Por eso nos interesa que participe toda la comunidad. Realmente creemos que es importantísimo que todos los vecinos se expidan y se puedan manifestar con total libertad y sobre la ciudad en la que quieren vivir y en la que quieren que vivan sus hijos y nietos”, expresó el Dr. Guarnerio. □

Características de la encuesta

- El posicionamiento estratégico del Partido

Lobos se encuentra en una situación de interfase entre la frontera de expansión de la región metropolitana de Buenos Aires y el interior rural bonaerense. Los desequilibrios territoriales observados implican una pérdida del potencial de desarrollo. El desafío consiste en generar un desarrollo adaptado a las condiciones de ruralidad dominantes, con una alta centralidad urbana, la ciudad de Lobos, muy buena accesibilidad y cierta tendencia de densificación del área rural.

- Lineamientos de desarrollo a nivel territorial

En tal sentido, el planteo promueve la competitividad, el desarrollo sustentable y la inclusión social, y se centra en: 1) la integración de las localidades rurales del partido; 2) la reactivación de las zonas degradadas producto del desmantelamiento de las actividades estructurantes; y 3) la limitación de la expansión urbana, puesto que genera una dificultad creciente para la provisión de servicios urbanos, desalentando el crecimiento disperso.

- Desarrollo sostenible con visión de largo plazo

Para un desarrollo sostenible se propone: 1) utilizar la capacidad instalada evitando el desarraigo de la población residente en las localidades, coadyuvando a equiparar la infraestructura y los equipamientos públicos

básicos y alentando una capacitación vinculada a optimizar la producción; 2) preservar las áreas naturales más frágiles, en particular el subsistema de lagunas, los cursos de agua y los sectores de recarga del acuífero; y 3) Evitar toda concentración de actividades cuyos efectos puedan comprometer la calidad del agua subterránea o la degradación del suelo o el paisaje.

- Estrategias territoriales para la ciudad de Lobos

Las estrategias se centran en: 1) optimizar la infraestructura básica con una densidad poblacional media, evitando toda subdivisión urbana en propiedad horizontal u ocupación sin redes de agua, electricidad y desagües pluviales además de preservar el agua subterránea; 2) acentuar la conformación como subcentro de Empalme Lobos, atendiendo la readecuación de las instalaciones industriales con insumos locales, la consolidación del uso residencial y la adecuación de redes y equipamientos existentes; y 3) ampliar la diversidad de actividades, en el sector de la Terminal de Omnibus, con usos complementarios, una playa de ruptura de carga, un centro de diversión y grandes espacios comerciales; fortalecer el Área Centro, más allá de las vías del FFCC; peatonalizar y establecer circuitos turísticos que mejoren el paisaje urbano, fortalezcan el patrimonio local y alienten la prestación de actividades. □

El Ejecutivo ya tiene las primeras propuestas del Plan Estratégico

Promueven, entre otras necesidades, la limitación del crecimiento en el microcentro, el fortalecimiento como sub centro de Empalme y la creación de una nueva centralidad en la zona de la Terminal.

Autoridades provinciales a cargo del Plan de Desarrollo Estratégico encargado por el municipio local, entregaron esta semana al Departamento Ejecutivo un informe con propuestas para poner en valor y potenciar lo ya existente y ordenar el crecimiento futuro.

"Se trata de un informe preliminar, con consideraciones generales", explicaron autoridades comunales.

El trabajo iniciado, precisa el informe, tiene como finalidad principal generar un crecimiento sustentable, con inclusión social. Las propuestas, anunciaron funcionarios del municipio, "ponen el énfasis en la sensibilidad ambiental, en la dotación de servicios e infraestructura y equipamiento, en la dinamización del sector empresarial, y en la preservación del paisaje natural y del patrimonio cultural". □

Principales propuestas

ESTRATEGIAS INTER-LOCALIDADES

Promover la complementariedad de iniciativas entre Elvira y Carboni; la vinculación funcional entre Zapiola y Empalme; y la

integración de acciones entre Salvador María, Bahía de los Lobos y Villa Logüercio.

ESTRATEGIAS INTRA-URBANAS

• Promover la expansión

cero de la trama urbana, la limitación al crecimiento del microcentro, el fortalecimiento de la zona de Empalme como sub-centro y la creación de una nueva centralidad en la zona de la Terminal.

OTRAS NECESIDADES

Apuntar a la generación de un sistema de espacios verdes integrados, con parques lineales en torno a los arroyos Salgado y Muñiz, poner en valor la calle 9 de Julio, y fortalecer el área central más allá de la estación ferroviaria. □

Ampia convocatoria de Sobrero para trabajar en un Plan de Desarrollo Estratégico

Busca la nueva iniciativa, anticipó el mandatario comunal, el mejoramiento socio económico de la población, la preservación de recursos ambientales y la promoción de un desarrollo ordenado de todas sus actividades. Invitó a participar a vecinos, instituciones y partidos políticos. Por tal motivo, anunció reuniones en barrios y cuarteles.

El Intendente Gustavo Sobrero convocó esta semana a todos los sectores de la comunidad, a participar de la formulación de un Plan de Desarrollo Estratégico y Ordenamiento Urbano y Rural. El pretencioso trabajo, que demandará seis meses y que prevé reuniones y entrevistas en barrios y cuarteles, será realizado por especialistas y técnicos de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

"Ya atacamos los problemas urgentes que tenía Lobos, como arreglo de caminos y mantenimiento de calles de tierra. Ahora es momento de planificar y dejarle a las futuras generaciones, un Lobos ordenado, participativo y con espíritu y proyección de crecimiento", dijo el mandatario comunal durante la presentación del auspicioso proyecto, que tuvo lugar el último domingo, durante la celebración de los 206 años de nuestra ciudad. "Por eso convocó a partir de hoy a todos los vecinos, instituciones y partidos políticos que integran nuestra comunidad, a participar y elaborar juntos el Lobos del futuro", añadió Sobrero.



Sobrero lanzó el programa el domingo. Hoy jueves fue explicado ante instituciones y profesionales.



OBJETIVOS

El trabajo, explicó el mandatario comunal, incluye fundamentalmente la realización de un diagnóstico de las principales debilidades y fortalezas de nuestro distrito y la elaboración de un programa de obras para un crecimiento ordenado. Busca la nueva iniciativa, anticipó el mejoramiento socio económico de la población, la preservación de recursos ambientales y la promoción de un desarrollo ordenado de todas sus actividades.

"Lo que pretendemos, dijo Sobrero, es asegurar a nuestros hijos estrategias para un desarrollo económico y social sustentable y un futuro mejor". □

El programa

Hoy jueves, en el Palacio Municipal, funcionarios y técnicos de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, se reunieron con representantes de distintos sectores de la comunidad y explicaron detalles del nuevo programa.

Daniel Alvarez, titular de la citada repartición, señaló que la realización del trabajo representa una "oportunidad única de crecimiento para Lobos. Tener un plan de estas características, es tener acceso a una herramienta fundamental para pensar y proyectar un futuro más ordenado y con mayores posibilidades de crecimiento", dijo.

Sin embargo, explicó, el nuevo estudio no prevé financiamiento para la realización de obras. "El trabajo incluye exclusivamente la realización de una propuesta que ordene y reglamente el futuro, mediante la concreción de normas y posibles obras", esgrimió el funcionario.

"Todos saben que Lobos atraviesa procesos expansivos importantes. Pero esto mismo, está dando lugar a conflictos y dificultades. Por tal motivo, lo que pretende el programa, es brindar herramientas para transformar las debilidades actuales, en oportunidades de desarrollo y crecimiento", dijo el funcionario. □

Guamerio: "Nunca se hizo en Lobos"

También el Secretario de Gobierno destacó esta semana la importancia que tiene para nuestra ciudad el programa anunciado por el Intendente Sobrero. "Se trata de una oportunidad muy importante para Lobos. No sólo para mejorar la calidad de vida de sus actuales habitantes, sino también para asegurar a las futuras generaciones, un crecimiento más ordenado y un desarrollo más sustentable", indicó. "Creemos sinceramente que es la primera vez que se hace un estudio tan profundo en nuestra ciudad. Por tal motivo, pedimos la participación de todos los vecinos. El nuevo proyecto que hoy estamos presentando, se basa fundamentalmente en la construcción colectiva y en la integración de los intereses e inquietudes de toda la comunidad". □

DONDE NOS NECESITES... ALLI VAMOS

DELIVERY

TRÁPANI

NATURALMENTE BUENOS

9 DE JULIO 39 / TEL: 42-4234

DISTRIBUIDORA DE PERFUMES IMPORTADOS Carolina Herrera, Kenzo, Givenchi, etc.

BUSCA VENDEDORES EN LOBOS

Excelentes comisiones y premios. Ideal para maestros, municipales, oficinistas.

Tel. (0220) 4995028 / (011) 1569435950