



MUNICIPALIDAD DE CASTELLI  
SECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

## MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

### PLAN Y CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO MUNICIPALIDAD DE CASTELLI

#### 1. LOCALIZACION:

Desde la secretaria de urbanismo y vivienda se ha decidido acompañar la urbanización de este sector de la ciudad en el cual se están desarrollando dos planes

#### 1. Introducción: breve descripción general del Partido

El partido de Castelli se encuentra ubicado al Este de la Provincia de Buenos Aires, en la región conocida como la Pampa Deprimida o la Depresión del Salado. La localidad cabecera es Castelli, y dista a 183 km de la Ciudad de Buenos Aires y a 143 km de la ciudad de La Plata. Cuenta con varias vías de acceso de distintas características: Ruta Nacional N°2 (ingreso a la ciudad de Castelli en el kilómetro 179) y Ruta Provincial N°41 proveniente de la ciudad de Baradero; y hacia el Este se ubica la Ruta Provincial N° 11, que comunica con la ciudad de La Plata. Otra vía de comunicación es el trazado del ferrocarril que une la Estación de Constitución en CABA y la ciudad de Mar del Plata. Los otros centros poblacionales que conforman el distrito son: Estación Guerrero (sobre la RN 2) y Paraje Cerro de la Gloria (sobre la RP 11). Desde el punto de vista Ecológico-Ambiental, se encuentra ubicada dentro de la Pampa Deprimida, en el borde interno de la Bahía Samborombón y en la zona baja de la cuenca del Río Salado. La importancia de dicha bahía radica en que alberga humedales de gran importancia para la biodiversidad y para la regulación de las inundaciones. Constituyen ambientes muy productivos, que actúan como reservorios de agua, controlan las crecidas, purifican el agua y reteniendo sedimentos y nutrientes.

#### 2. Principales rasgos locales a destacar por su incidencia en el territorio:

##### 2.1. Aspectos positivos y fortalezas:

- Por su biodiversidad, la bahía Samborombón fue declarada zona de Reserva Natural, declarada Humedal de Importancia Internacional por la Red Ramsar internacional. Desde el 24 de enero de 1997 y también es reconocido como Área Importante para la Conservación de las Aves” (AICA /IBA) por Aves Argentinas / Birdlife International.
- Posee una excelente conectividad regional apoyada en las vías de ferrocarril (Bs As. Mar del Plata); la Ruta 2 (Bs As - Mar del Plata), la Ruta Provincial N° 11 (Región Capital - Costa Atlántica) y la Ruta Provincial N° 41 (Baradero – Ruta 11). Cercanía a la localidad de Mar del Plata, y la Costa Atlántica, que le brindan la oportunidad de aprovechar sistemas más desarrollados en cuanto a salud, educación y



**MUNICIPALIDAD DE CASTELLI**  
SECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

trabajo. Cuenta con la presencia de industrias generadoras de empleo: Castelmara, matadero, planta de alimento balanceado, cooperativa de servicios CUECCA, con cadenas de agregado de valor en el sector de la industria cárnica: matadero y frigorífico local y en el sector de la industria Láctea.

- La potencialidad que le otorga la construcción del S.I.P. Castelli, ubicado en un punto estratégico de la Autovía 2 en el km. 172, a 9 km. de la Ruta Provincial Nº 41 y a 9 km. de la ciudad de Castelli.
- Se destaca la gestión municipal para generar acciones de incentivo a las cooperativas de trabajo, el desarrollo de nuevas actividades ligadas al turismo y el acceso al suelo y a la vivienda, la provisión de infraestructuras, equipamientos y espacios verdes.

## **2.2. Aspectos conflictivos:**

- La normativa urbana resulta insuficiente para la regulación de los procesos urbanos.
- La economía del partido se compone principalmente de la agricultura y ganadería, siendo el sector primario el principal empleador. No obstante, existe inestabilidad laboral, desempleo y/o subempleo.
- Bajo nivel de ocupación del suelo y déficit de servicios en las localidades de Centro Guerrero y Cerro de la Gloria.
- Existencia de barreras de crecimiento naturales y artificiales que generan fragmentación de la trama urbana.
- En cuanto a las principales características urbanas de la cabecera, se destaca la demanda de suelo urbanizado y vivienda; y las tendencias se crecimiento urbano extensivo sin planificar.
- Por su pertenencia a la Cuenca deprimida del Salado, posee relieve con escasas pendientes y por ende escurrimiento dificultoso. Por ello, se generan áreas urbanas y rurales potencialmente inundables. En particular, las frecuentes inundaciones afectan principalmente a las zonas rurales ya que hasta el momento dentro del área urbana de las localidades de Castelli, Centro Guerrero y Cerro de la Gloria no hay zonas inundables.
- La vegetación dominante corresponde a El Tala (Celtis tala) se encuentra en proceso de destrucción, asociado a la intervención humana sobre el territorio.
- Degradación del medioambiental desde hace varias décadas por actividad extractiva localizada en la localidad de Cerro de la Gloria, sobre ambos márgenes de la Ruta 11 y con una extensión lineal de 45 km.
- A nivel urbano, existencia de un asentamiento precario: el barrio matadero, ubicado entre un canal a cielo abierto y el matadero local. Esto se complejiza por la contaminación por el vertido de efluentes y malos olores por la descomposición de los mismos en inmediaciones del Canal de Desagüe Barrio Matadero



**MUNICIPALIDAD DE CASTELLI**  
SECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

(intersección de las calles Rivadavia y Doctor Villa, tramo entubado hasta la calle Almirante Brown, a partir de la cual su desarrollo continúa a cielo abierto hasta la laguna de Almirón en Pueblo Nuevo).

- La presencia de industrias localizadas dentro de entornos residenciales.

### **3. Breve descripción general de la propuesta:**

Mediante la presente propuesta se propicia un modelo territorial más sustentable, haciendo foco en la protección de las áreas naturales y patrimoniales, la preservación de los humedales y la regulación de las actividades degradantes del suelo en la zona de la Bahía de Samborombon. También, apoyada en las ventajas de las vías de comunicación regionales, y con la intención de ofrecer nuevos productos y servicios, se proponen nuevos espacios urbanos para el desarrollo turístico y recreativo. Por último, se pretende conducir el crecimiento de los centros urbanos, definiendo etapas y diversificando la oferta de suelo para el uso residencial, que permita posicionar al municipio como el principal gestor del suelo local.

### **4. Etapa del proceso a alcanzar. Proceso de asistencia técnica de la DPOUT**

La presente propuesta se encuentra destinada a producir el necesario avance en el Proceso de Planeamiento según lo dispuesto por el DL 8912/77 (Cap. III - Art. 75°). Mediante la aprobación del Plan y Código de Ordenamiento Territorial del Municipio se podrá alcanzar la etapa más avanzada: el Plan de Ordenamiento, permitiendo disponer de la herramienta más completa, integral y estructurada de actuación sobre el territorio.

Cabe señalar que a nivel municipal como antecedente de ordenamiento urbano y territorial tiene vigencia la Ordenanza Municipal 10/90 (Anexo N° I), por medio de la cual se estableció la Delimitación Preliminar de Áreas vigente, y los indicadores urbanos que actualmente se utilizan.

A lo largo del proceso de elaboración de la presente propuesta el Municipio contó con la asistencia de la DPOUT (Ministerio de Gobierno), que a través de sucesivos intercambios aportó en contenidos metodológicos y técnicos para la elaboración de los documentos relativos a cada una de las etapas: Diagnóstico y Propuesta (Plan y Código de Ordenamiento Territorial).

### **5. Objetivos generales:**

- Aportar criterios urbanísticos para operar sobre los procesos de transformación del territorio del partido y de la ciudad cabecera, definiendo las pautas para un desarrollo equilibrado, tanto para la demanda presente como para el crecimiento futuro.
- Lograr una ciudad resiliente, mediante el desarrollo de estrategias con énfasis en la mitigación y adaptación frente al cambio climático y otros riesgos.
- Promover una ciudad más dinámica, diversa, atractiva para el turismo, capitalizando las potencialidades de la diversidad de atractivos del partido de Castelli como son las lagunas “La Rosita”, “Los altos verdes”,



**MUNICIPALIDAD DE CASTELLI**  
SECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

el Calvario, el Museo y Archivo Regional, las estancias ubicadas en todo el territorio del partido de Castelli, Parque de los Niños.

- Incentivar el desarrollo productivo con mayor cantidad y diversidad de emprendimientos que fortalezcan el valor agregado a la producción a través de un nuevo sector industrial estratégico para la región.
- Propiciar el desarrollo ordenado del territorio, con una clara delimitación de su planta urbana, una extensión programada de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- Prever el crecimiento habitacional mediante el uso y ocupación racional del suelo, planificando los espacios públicos, y contribuyendo a la preservación del medio ambiente.
- Diseñar acciones, proyectos e instrumentos normativos que permitan llevar adelante el Plan, orientando la inversión privada y pública.
- Fortalecer los centros de población rural, tendiendo a mantener e incrementar la población mediante la localización de emprendimientos productivos y el mejoramiento de la oferta de servicios, con el objeto de contar con puntos focales en todo el territorio que oferten las prestaciones básicas, que se complementan con las especializadas de la ciudad.
- Impulsar pequeños emprendimientos familiares, aprovechando el valor de la tierra en la Cuenca del Salado, para que mediante la incorporación de nuevas prácticas y tecnologías agropecuarias cambien el modelo de producción tradicional extensivo a campo natural.

### **3. Estrategias y objetivos ambientales propuestos:**

- Promover el ordenamiento sostenible de los recursos naturales en los centros urbanos, a fin de proteger y mejorar los ecosistemas urbanos, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y la contaminación del aire.
- Alentar la conservación de la biodiversidad en las áreas naturales, patrimoniales, culturales y paisajísticas de Castelli, controlando las actividades para evitar conflictos medioambientales, y orientación del uso y aprovechamiento de los recursos naturales con sentido paisajístico y educativo-cultural, sumando a la explotación productiva la dimensión socio-ambiental.
- Promover la reducción y la gestión del riesgo de desastres.
- Garantizar la gestión racional y la reducción de los residuos sólidos urbanos mediante la reutilización y el reciclaje y la reconversión de los desechos urbanos en energía.
- Fomentar el control, gestión y monitoreo de los vertederos y desechos industriales.



**MUNICIPALIDAD DE CASTELLI**  
SECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Promover la concientización respecto a la gestión de los RSU, a través de la implementación de la separación en optimizando la llegada de los residuos a la Planta de Separación y Recuperación de Residuos Sólidos Urbanos, ubicada en Centro Guerrero en área Agropecuaria Intensiva (AI).
- Potenciar la Laguna la Rosita para la implementación de proyectos e inversiones en materia turística; a través de obras para el saneamiento.
- Concientizar a los agentes públicos y privados sobre los riesgos potenciales resultantes de las actividades humanas y sus efectos en el cambio climático, así como sobre la necesidad de ejecutar obras de prevención, implementar normativas específicas y establecer sistemas de alarma temprana que anticipen y mitiguen el impacto de desastres originados por eventos naturales y/o antrópicos.
- Profundizar en el uso de energías alternativas como la eólica.