

ANA AMELIA ALVAREZ

-Propuestas alternativas - de ordenamiento territorial para el departamento de Maipú

Introducción

La síntesis que se presenta sobre el ordenamiento territorial del departamento de Maipú, corresponde a un estudio realizado debido a la solicitud de asesoramiento técnico, por parte de las autoridades municipales, al Instituto de Geografía, en noviembre de 1977.

El propósito de realizar un trabajo de investigación específico sobre la realidad geográfica en sus múltiples interrelaciones, con la finalidad de formular lineamientos alternativos de ordenamiento del territorio, y los mecanismos de instrumentación, surgió ante la variedad y complejidad de los problemas en la organización e integración socioeconómica y espacial del mismo, detectados por la comuna.

Maipú es uno de los departamentos del oasis septentrional de la provincia de Mendoza. Su extensión es de 617 km².

El predominio de un relieve llano, las favorables condiciones edafológicas y el constante esfuerzo del hombre para obtener el máximo aprovechamiento del recurso agua, factor decisivo en nuestro medio árido, constituyen un marco propicio a la instalación de la población y al desarrollo de las actividades económicas.

La ciudad de Maipú evolucionó favorablemente a partir de un emplazamiento positivo y de la valorización de su entorno vitícola, mientras que el constante incremento de los ejes de comunicación dinamiza el espacio, y contribuye a consolidar los núcleos urbanos. De esta manera, según la información censal de 1970, el departamento contaba con el 48,6% de su población urbana, elevándose en aquella fecha a 71.599 la cantidad total de habitantes; en 1980, a 97.167. El conjunto, ciudad de Maipú-Gutiérrez registró entonces 37.162 habitantes.

El crecimiento medio anual de población correspondiente al

departamento de Maipú es moderado, 19,8‰; el crecimiento migratorio es digno de indicarse, pues registra un 4,45‰, cifra que lo coloca entre los escasos ejemplos con tasas positivas en la provincia. Con respecto a las tasas vitales, la natalidad es del 26,9‰, ligeramente superior a la tasa promedio del Gran Mendoza, y la mortalidad general del 6,8‰, por lo tanto muy baja. La estructura poblacional por edad y sexo es bastante equilibrada aún, siendo un rasgo a destacar la paulatina disminución del índice de masculinidad, tal como sucede en todo el Gran Mendoza.

El análisis de las actividades económicas contribuye a reafirmar la pujanza de este espacio.

Según las consideraciones efectuadas se ha comprobado que Maipú no es un departamento ganadero, como tampoco lo es en cuanto a minería. En oposición a esto, las actividades industriales acusan un continuo crecimiento, habiendo alcanzado ya un notable nivel de desarrollo.

La elaboración de bebidas es el grupo fabril en el que Maipú obtiene la más destacada participación en la provincia: el 18,9%. En lo que se refiere a la fabricación de elementos eléctricos, metálicos, maquinarias, su participación también alcanza cierta notoriedad: 11,8%. El primer grupo mencionado constituye el 63,4% del valor agregado industrial del departamento, y el segundo el 21,6%.

La vitivinicultura es el pilar de la economía departamental. No obstante, existe variedad en los grupos industriales. La capacidad de vasija vinaria y la cantidad de uva que ingresa a sus bodegas le otorgan lugares de privilegio al respecto en el contexto provincial, el primero y el segundo respectivamente.

Las actividades comerciales, por el contrario, están orientadas casi exclusivamente a satisfacer las necesidades de los habitantes en cuanto a la demanda de productos alimentarios y de uso corriente.

Lo que se acaba de exponer explica entonces el hecho de que la vid ocupe el 35,0% de la población económicamente activa del mismo y el 78,0% de la superficie cultivada, mientras que el 26,0% trabaja en la industria. En relación con esto se verifica que la categoría socioprofesional dominante es la de obrero.

El habitat disperso, las parcelas cultivadas con vid, su orientación en función de los caminos y los canales de riego, y la diseminación de establecimientos industriales de base agraria caracterizan la fisonomía del espacio rural.

A partir del núcleo histórico el crecimiento espacial se produce preferencialmente hacia el norte, formando parte de la aglomeración de Mendoza. La heterogeneidad de los usos y las características genera-

les que se perciben en el paisaje urbano no hacen sino reflejar el estilo peculiar de la vida regional.

La metodología general adoptada en el estudio implica la realización de tres etapas fundamentales, las que constituyen la base de la división general del trabajo.

La primera parte consiste en el análisis y la evaluación de la situación actual del departamento. A partir de la consideración del medio natural, la evolución histórica de los núcleos urbanos, las particularidades del crecimiento y la estructura demográfica, las actividades económicas y la situación actual de los núcleos urbanos y del espacio agrario en íntima relación, se evaluó la situación concreta y a la vez compleja del departamento y sus tendencias espontáneas.

La segunda parte fija una imagen-objetivo para el departamento, las alternativas de ordenamiento territorial y los mecanismos generales y particulares de instrumentación. Se formulan los planes de ocupación del suelo.

En la tercera parte se especifican las etapas y las acciones graduales para lograr el ordenamiento departamental.

I. Diagnóstico: tendencias y proyecciones

Es necesario poner de relieve que en la actualidad Maipú constituye la zona de impacto del crecimiento del Gran Mendoza. Esta situación lo convierte en un departamento que está en proceso de transformación como consecuencia del avance de los usos que, en la ciudad metropolitana, no encuentran el espacio adecuado o las condiciones óptimas de instalación.

Este proceso de suburbanización del espacio avanza rápido a través de 3 usos fundamentales: barrios residenciales, localización industrial, horticultura.

El avance de la zona residencial del Gran Mendoza se opera a través de barrios y urbanizaciones compactas —favorecidas por los planes de satisfacción de necesidades de viviendas propias para la población del aglomerado— que aprovechan terrenos disponibles, de precios ventajosos pero de localización anárquica.

Dentro del departamento este fenómeno se verifica sobre todo en la zona colindante con los de Guaymallén y Godoy Cruz, sobre todo en el distrito de Gral. Gutiérrez.

La localización industrial resulta ser el fenómeno más complejo, ya que desplaza hacia Maipú no sólo las plantas industriales en forma individual, sino verdaderos complejos de zonas de depósitos, de estacionamiento, de abastecimiento, etc.

Su instalación se opera generalmente en relación estrecha con los dispositivos de circulación regional, pero consumiendo espacios rurales y compitiendo con las zonas residenciales en cuanto a servicios se refiere.

La horticultura aparece ocupando las tierras negras y aptas del norte, pero también aparece como actividad intermedia entre el viñedo y el abandono de las parcelas rurales. La fragmentación constante de las tierras, asociada con la especulación del valor del suelo y la política impositiva, hacen retroceder el espacio dedicado a la viña.

Las parcelas comienzan a fragmentarse rápidamente en los sectores presionados por la circulación y sobre todo cuando se especula con la localización industrial (eje: Carril Rodríguez Peña); se cultivan por espacio de algunos años con hortalizas aprovechando los mercados urbanos próximos, pero terminan por ser abandonados cuando su valor anuncia un uso más competitivo. De allí que aparecen como norma los espacios vacíos en zonas dotadas de agua, de tierras feraces y servidas por buenas vías de circulación.

Este proceso de suburbanización como consecuencia, presenta a Maipú como un departamento que ha perdido su figura de zona agrícola-industrial para aparecer, fragmentariamente, como comuna dormitorio, espacio industrializado, corredor de circulación y espacio agrario en retroceso. En cierta medida ha perdido la unidad de funcionamiento para atomizar sus funciones. Este cambio de estructura socioeconómica y espacial, no responde sin embargo a un proceso de crecimiento interno, propio, sino a un crecimiento inducido por el Gran Mendoza. Se presenta por lo tanto una ruptura en el equilibrio departamental, que produce en este momento una serie de tensiones: el avance rápido y exagerado de algunos sectores mejor dotados para las nuevas funciones propuestas por la metrópoli, el retroceso y ocupación anárquica de otros, por no haber una definición en sus posibilidades.

1. La situación actual del espacio departamental

El espacio departamental se presenta ordenado en función de elementos estructurantes de distinta naturaleza: el corredor regional que conecta con Buenos Aires (antiguo carril ruta Nº 7 y Acceso Este); Ferrocarril General San Martín; sistema de calles paralelas: Maza, Ozamis, Pescara y Urquiza; el río Mendoza.

a. El corredor regional o Acceso Este

El corredor regional ha ido valorizando una franja de ancho variable comprendido entre el Carril Viejo (actual ruta P. Nº 8) y la nueva ruta nacional Nº 7. Sobre esta franja han crecido y destacado tres centros principales: Rodeo del Medio, Fray Luis Beltrán y San Roque, fuertemente vinculados entre sí.

Estos centros tienen, sin embargo, una influencia muy débil sobre las zonas rurales que los rodean. Su equipamiento se detiene a niveles elementales, canalizando los movimientos hacia el Gran Mendoza. La relación fundamental se establece en este caso con la ciudad de Mendoza, donde se satisfacen las expectativas de aprovisionamiento, servicios generales y especiales, y colocación de la producción.

Estos centros se encuentran desvinculados de la ciudad de Maipú y el resto de los centros departamentales.

Se considera esta zona como una franja de transformación sin contacto con el departamento y al servicio de la región.

b. El ferrocarril General San Martín

El eje de las principales instalaciones urbanas del departamento ha sido el ferrocarril General San Martín y contribuyó sobre todo a la fijación de la capital departamental. Desempeñó un papel primordial en la valorización del espacio agrícola y sentó las bases de la expansión del viñedo y la localización de las bodegas. Su esquema, actualmente desvalorizado, ha sido suplantado por el sistema de rutas pavimentadas.

c. El sistema de calles paralelas a la ruta nacional Nº 40

Este sistema ha contribuido a prolongar la urbanización del Gran Mendoza hacia el espacio rural. Tiende a crear un sistema de cobertura del espacio útil y más cotizado por los usos residencial e industrial.

Este sistema de calles lleva consigo un proceso muy activo de fraccionamiento y abandono de la tierra rural, un proceso dinámico de aparición de usos heterogéneos, que se ve fortalecido por algunos proyectos regionales como ocurre con el trazado de la futura ruta de circunvalación del Gran Mendoza.

d. El río Mendoza

Un elemento que aparece como estructurador permanente es el río Mendoza, pues señala claramente el límite útil del avance del departamento por el este y el sur (a excepción de Barrancas) como así también la organización del sistema de riego que valoriza el espacio.

2. ¿Cómo se presenta el departamento?

Como consecuencia de lo expuesto y como se puede observar en la Fig. 1, el departamento presenta.

a. Una urbanización fragmentada, sobre dos líneas dominantes: Maipú-Carril Barrancas, Rodeo del Medio-San Roque. Estas dos líneas están desvinculadas entre sí, y relacionadas activamente con la ciudad de Mendoza.

b. Un sector rural al norte de la ruta nacional Nº 7

El sector rural que se halla al norte de la ruta nacional Nº 7, presenta las siguientes características: debilidad y/o carencia de servicios básicos (salud, educación, etc.); falta de una infraestructura de circulación adecuada; inexistencia de centros de abastecimiento *in situ*; orientación hacia la satisfacción de la demanda del Gran Mendoza (actividad hortícola dominante); abandono de parcelas útiles; pérdida de población que emigra hacia los centros urbanos en busca de mejores servicios o fuentes de trabajo permanentes; crecimiento del espacio utilizado por la agricultura.

c. Un sector mixto, que se ubica entre las rutas nacional Nº 7 y la ruta nacional Nº 40

En este sector se verifican dos fenómenos bien definidos. Uno es el de la extensión del área residencial del Gran Mendoza. Este proceso se ve acompañado de constante especulación sobre los terrenos, frecuencia de espacios vacíos, expectativas por los servicios públicos que pueden o no estar alentados por los proyectos de la comuna.

En segundo lugar, asentamientos industriales que se presentan en el espacio en forma indiscriminada pero con síntomas de ordenarse en distintos sentidos. Se nuclea espontáneamente sobre ciertos sectores

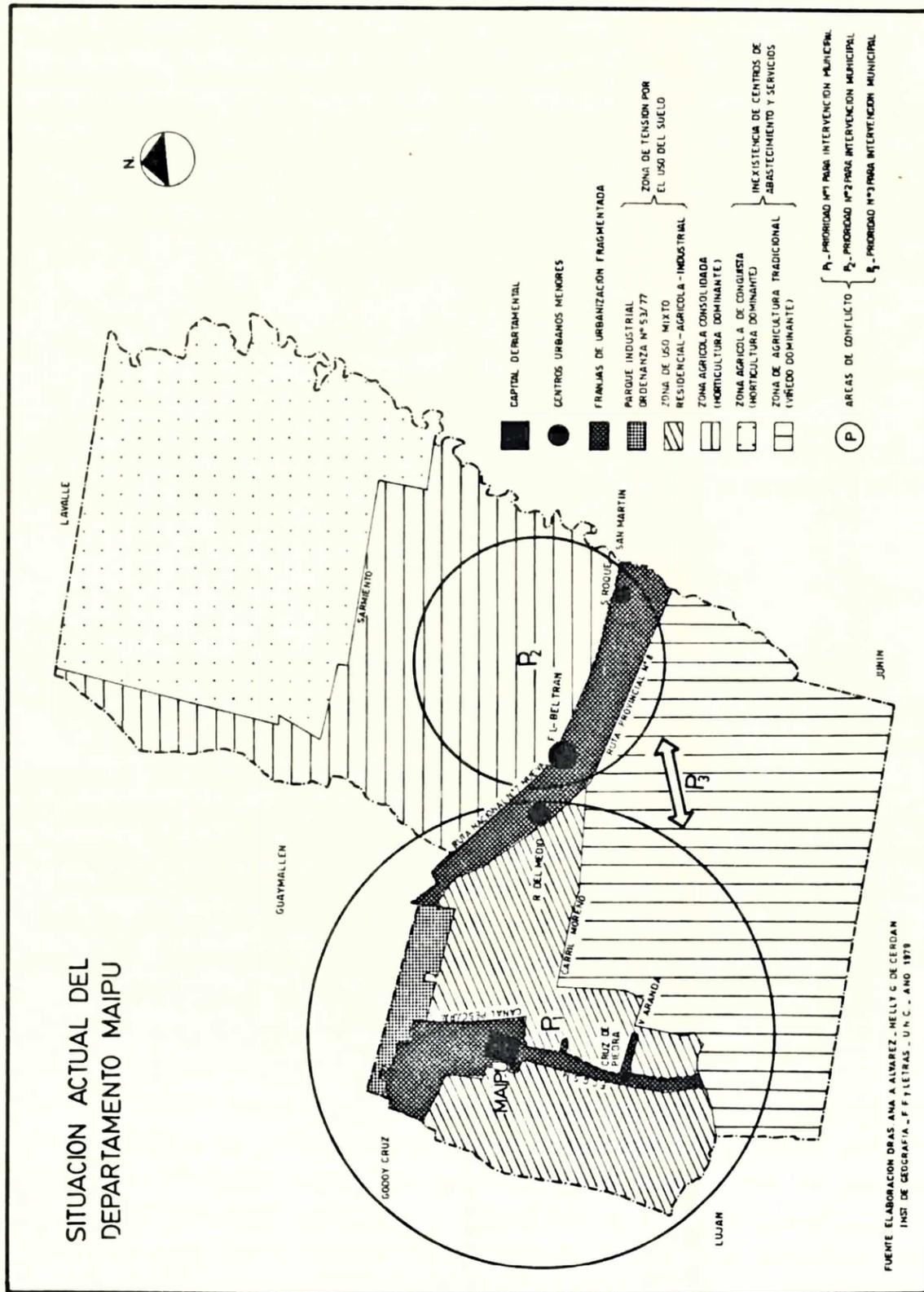


Fig. 1

beneficiados por la circulación, como carril Rodríguez Peña, Urquiza, Mitre, Videla Aranda, Los Valencianos y otros. Se trata de instalaciones relativamente nuevas; se dispersan en el campo, respetando los cánones tradicionales de la instalación industrial mendocina, asociada al viñedo.

Estos dos procesos —extensión del área residencial y de la industria— compiten por el espacio, sobre el cual se comportan de manera agresiva; compiten también por los servicios, y crean tensiones que comienzan ya a provocar dificultades serias: contaminación del agua y del aire, problemas de circulación, plusvalía de los terrenos. Los problemas se agudizan sobre todo cuando los terrenos se encuentran cercanos a los centros equipados del departamento.

3. Áreas conflictivas

Se pueden señalar dos áreas conflictivas dentro del departamento, sobre las cuales es necesario establecer una vigilancia estricta.

a. Zona P₁

El análisis efectuado del espacio urbano Maipú-Gutiérrez nos ha revelado que nos hallamos frente a un área muy conflictiva del departamento.

La heterogeneidad de usos y las consiguientes tensiones que ocasionan constituyen el rasgo principal de este espacio. No obstante, se comprueban hechos que comienzan a insinuar una tendencia espontánea de organización y diferenciación de funciones que debe favorecerse.

El crecimiento demográfico y espacial del Gran Mendoza se hace sentir fundamentalmente a través de la expansión residencial. El factor circulación se constituye al respecto en el motor de la ocupación.

Las principales particularidades detectadas del área son las siguientes. La mancha urbana de baja densidad de población y viviendas se ha extendido dejando amplios espacios intersticiales tanto baldíos como cultivados. Predominio absoluto, en el casco histórico, de antiguas construcciones de adobe que se encuentran en estado regular y malo. Un sector comercial estancado, orientado a satisfacer necesidades básicas de una reducida proporción de habitantes locales y del entorno rural. En oposición a la característica anterior la función administrativa-financiera plasma en el espacio el dinamismo y la pujanza económica departamental. La presencia de numerosos establecimientos de industria ligera que coexisten con viviendas, trae aparejada la constante perturbación de la vida de considerables sectores de la población. La yuxtaposi-

ción de sectores de la trama urbana consolidada bien conservados, al lado de áreas deterioradas, traduce un paisaje urbano cuyo proceso de renovación es muy lento.

b. Zona P₂

Contrariamente al sector analizado anteriormente, en esta zona los usos son más homogéneos. Pero, de todos modos, la situación actual demuestra una tendencia muy definida al cambio, a la transformación y —de no tenerse en cuenta su dinamismo— puede conducir a un deterioro futuro.

Sobre una agricultura de corte netamente tradicional, han actuado dos fuerzas dominantes que han transformado este sector: fraccionamiento de las propiedades y modificación en el tipo de cultivo por cambio de la demanda. Se pasa paulatinamente del viñedo al cultivo anual. Este cambio se ve favorecido por diferentes factores: aumento de la demanda de productos agrícolas; proximidad de los centros consumidores principales, tierras aptas, agua subterránea de buena calidad y fácil de captar, crisis de la vitivinicultura, sobre todo para el mediano y pequeño productor.

Además influye la presencia de un espacio próximo —Corralitos y La Primavera— con vocación definida hacia la horticultura de mercado. Se considera a esta zona un área dinámica de extensión hortícola creciente que desborda desde el departamento de Guaymallén.

En la Zona P₂ se observan 3 situaciones definidas.

Hay un espacio de fraccionamiento activo que presenta un dominio absoluto de pequeña y mediana propiedad (0-10 ha y 10 a 50 ha). Se ubica entre el carril Sarmiento al norte, ruta N° 8 al sur, calle Rivadavia al este, carril Bombal al oeste.

Se articula a ambos lados del carril Los Alamos-calle Sadec, verdadera columna vertebral del conjunto. Recorriendo esta calle se nota la juventud del fraccionamiento, la buena calidad de las viviendas, ocupadas generalmente por sus propietarios, y sobre todo el dinamismo de la circulación.

El carril Los Alamos-calle Sadec, no obstante, no articula efectivamente con el centro más próximo —Fray Luis Beltrán— por la falta de pavimentos, lo que determina, en gran medida, la dificultad de la población para hacer uso de los equipamientos de este centro. Un eje de localización industrial dominante —calle Los Valencianos— donde dominan las bodegas de capacidad media y donde la densidad de la instalación es considerable. Un sector de conquista del espacio útil a

través de grandes propiedades (superior a 50 ha) dedicadas al cultivo de la vid. En estas instalaciones nuevas, verdadero frente pionero, dominan las grandes inversiones, la conducción en parral, y sobre todo la asociación viñedo-bodega en la misma empresa. Entre las calles Rivadavia y Las Margaritas, encontramos las modernas propiedades de Cartellone, Moreno, Gutiérrez Belinsky, Marti, Peña, Esteller, Díaz, Digta y otros.

En esta zona no se ha detectado ningún centro de abastecimiento público, como tampoco servicios sanitarios y educacionales, para la población residente. Sólo algunas firmas ofrecen servicios elementales a sus asalariados, como es el caso de Tittarelli S.A. ubicada en calle Las Margaritas, próxima al cruce con calle Avellaneda. (Capilla, Sala de Primeros Auxilios y escuela primaria).

En general, la articulación de este espacio, aparentemente homogéneo, plantea una serie de problemas de urgente solución. Falta de articulación del espacio con sus centros naturales de abastecimiento. Por lo tanto, Fray Luis Beltrán, Rodeo del Medio y San Roque, no cumplen efectivamente con el medio rural mediante la prestación de servicios. Falta pavimentación de las rutas de vinculación, lo cual provoca el alargamiento de los tiempos de circulación en el espacio agrícola y la conexión con centros que naturalmente tienen una situación excéntrica (caso Rodeo del Medio) o bien están fuera del departamento de Maipú (caso Corralitos de Guaymallén). Esta situación lesiona la coherencia interna del departamento, a la par que complica la intervención de la comuna en su jurisdicción real. Falta previsión de servicios sanitarios, educacionales; y recreativos en el área de conquista del espacio, donde se radica población en edad activa y con fuerte tasa de fecundidad.

4. Problemas a nivel de la comuna

Frente a estas dificultades, y sobre todo a este nuevo panorama departamental, la municipalidad de Maipú tiene una serie de problemas que inquietan a sus autoridades y que derivan de las nuevas situaciones creadas en el espacio por la conjunción de los factores analizados anteriormente.

Actualmente se presenta un desfase entre lo que es la jurisdicción real. En efecto, legisla en un espacio departamental sobre el cual no tiene dominio total. Incluso, en algunas áreas alejadas del departamento —en especial la zona norte— no se tiene conciencia psicológica de la pertenencia y relación con la cabecera departamental.

Presta servicios a un espacio organizado "hacia afuera", en especial hacia Mendoza y hacia el este, con los cuales está vinculado cotidianamente.

Por lo tanto, legisla desde un sector del departamento que no se conecta efectivamente con el resto de las jurisdicciones comunales. Legisla desde una cabecera —la ciudad de Maipú— que tiene una posición excéntrica dentro del departamento y que no se conecta efectivamente con el resto de las jurisdicciones comunales. Esta situación provoca molestias en la población cuando deben hacerse efectivos los pagos de tasas o cualquier otro trámite administrativo en la Casa Municipal.

Debe acoger usos nuevos —que invaden en forma creciente y desordenada el departamento— sin tener una idea orgánica, una visión de futuro de su espacio departamental, sometido a profundas transformaciones y sobre todo a variadas y múltiples fuerzas especulativas.

5. *Tendencias observadas*

Las características y orientación impresas a las inversiones públicas y privadas en el departamento de Maipú, así como los movimientos de población y de fuerzas económicas, hacen prever en el corto y mediano plazo una situación con las siguientes características:

- Ocupación efectiva del área que se presenta hoy como "zona de uso mixto: residencial-agrícola-industrial".

- Retroceso de las actividades agrícolas características del departamento por un fraccionamiento apresurado de las tierras frente a usos más competitivos (urbanización, industrias). El proceso se anuncia ya en los corredores de circulación más importantes y que conectan sobre todo con la ciudad de Mendoza.

- Aparición de áreas industriales, formadas espontáneamente, fuera de la zona industrial programada por Ordenanza N° 53 de la Dirección de Municipalidades, como consecuencia de la especulación de los terrenos dentro de la zona industrial y la ausencia de zonas industriales alternativas que permitan ejercer cierto control de los precios de la tierra, al diversificarse la oferta.

Este proceso comienza ya a verificarse y coincide también, como en el caso anterior, con las zonas privilegiadas por la circulación (carril Urquiza, Sarratea).

- Extensión de la mancha urbana con bajas densidades de población por hectárea, y presencia de urbanizaciones fragmentarias y aisladas, sobre todo en el sector comprendido entre la ruta nacional N° 7 y

la calle Terrada. Esta situación tornará dificultosa a la vez que antieconómica, la prestación efectiva de los servicios comunales.

Perderán importancia funcional los principales centros urbanos del departamento para convertirse en "partes" sin autonomía dentro del futuro Gran Mendoza.

Esta situación ya se presenta en la misma ciudad de Maipú, que se comporta como una "comuna dormitorio" del conurbano, a pesar de las importantes plantas industriales que se han radicado en su espacio.

Por otro lado ya se presentan síntomas de estancamiento del centro comercial propiamente dicho, desarrollándose sólo aquellos comercios de uso corriente o de servicio inmediato y los que sirven a la circulación.

- Emigración de la población de los centros urbanos hacia la ciudad de Mendoza y enriquecimiento de los contornos rurales que se pueblan con los aportes del resto de la provincia, sobre todo en el área de influencia de la ruta nacional N° 7. La planilla adjunta, obtenida de la confrontación de la cartografía censal de los años 1960 y 1970 y los datos estadísticos por fracción y radio de los mismos años, permite corroborar esta situación.

El análisis de los datos indica que Rodeo del Medio, importante centro hasta 1950, ha perdido población; casi un 50% de la misma ha emigrado entre 1960-70 hacia otras áreas suburbanas o bien hacia Mendoza, atraída por un mercado de mano de obra diversificado. Numerosas viviendas, en precario estado y muy antiguas, han sido demolidas, y una buena parte de ellas abandonadas y deterioradas. La nueva construcción no las ha reemplazado todavía por el encarecimiento de los terrenos cercanos a la ruta y por el aspecto deteriorado del pueblo. Además existen dificultades en la construcción, pues los fletes encarecen considerablemente los materiales y la población, por todas estas circunstancias, se mantiene en los contornos.

Se comprueba que aun cuando se opera un retroceso en la villa de Rodeo del Medio, en sus contornos rurales han surgido numerosas viviendas, sobre todo en zonas donde la actividad era netamente rural: 900 viviendas fueron censadas ya en 1970 al norte y al sur de la villa y su población alcanzaba a 4.000 habitantes.

Fray Luis Beltrán, en cambio, más alejado de la aglomeración, logra sustraerse a este dismantelamiento y crece en forma lineal: de 228 viviendas censadas en 1960 se pasa a 665 en 1970 y la población se duplica con largueza entre estos años, ya que de 947 habitantes se pasa a 2.496. Su equipamiento, por otro lado, ha mejorado considerablemente.

Se observa de todos modos el crecimiento demográfico de los

Fracción	Radio	Nombre o Localización	Vivienda	Población Total 1960	Varones	Mujeres	Vivienda	Población Total 1970	Varones	Mujeres
1	2	Rodeo del Medio: Norte Ruta Nacional Nº 7	Actividad rural				752	3.340	1.785	1.585
1	3	Rodeo del Medio: Centro urbano y alrededores	296	1.591	779	712	153	656	340	316
1	4	Rodeo del Medio: Sur Ruta Nacional Nº 7	Actividad rural				150	776	390	386
2	3	Fray Luis Beltrán: Centro urbano y alrededores	228	947	454	493	665	2.946	1.540	1.406
2	4	Fray Luis Beltrán: Sur Ruta Nacional Nº 7	Actividad rural				455	1.932	990	942
3	1	San Roque: Norte Ruta Nacional Nº 7	155	631	292	339	242	1.060	558	502
3	2	San Roque: Sur Ruta Nacional Nº 7	Actividad rural				249	1.128	595	533
4	1	Km. 8 y alrededores		2.435	1.245	1.190	129	581	271	310
4	2	Carril Rodríguez Peña	Actividad rural y Loteo Correa sin urbanizar				466	2.027	1.012	1.015
4	3	Coquimbito	348	1.596	844	752	230	962	493	469
5	1	Luzuriaga	Actividad rural y población censada con R5-2				1.081	4.835	2.412	2.423
5	2	General Gutiérrez	1.943	9.223	4.413	4.710	1.366	6.710	3.250	3.460
5	3	General Gutiérrez					1.206	5.403	2.624	2.779
5	4	Maipú: centro urbano y alrededores	3.094	14.721	7.091	7.330	1.341	5.808	2.874	2.934
5	5	Maipú: centro urbano y alrededores					1.618	6.093	3.352	2.741
5	6	Maipú: centro urbano y alrededores					667	3.456	1.748	1.708

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en la Dirección de Estadísticas y Censos, Mendoza.

Población y viviendas censadas en 1960 y 1970 - Departamento de Maipú.

contornos rurales, ya que en esa década se incorporaron, al sur y al norte de la villa, 1.932 habitantes y 455 viviendas.

San Roque, zona rural con un pobre intento de agrupación lineal hasta 1960, prospera rápidamente; tanto al norte como al sur de la ruta nacional N° 7, eje fundamental del asentamiento, se nota un rápido progreso; las viviendas han evolucionado en forma favorable: de 155 viviendas en 1960 se han censado 491 en 1970 y la población creció en 1.557 habitantes. En general, se deduce que la evolución de estos pueblos está vinculada especialmente a la distancia que los separa de la aglomeración del Gran Mendoza y se observan distintas situaciones.

Los más cercanos (caso Km 8) son rápidamente absorbidos y acoplan sus actividades a las modalidades urbanas, pero al servicio del centro principal.

Los que están en la zona intermedia (caso Rodeo del Medio) se hallan en una situación ambigua: la metrópoli gravita con fuerza pero incide en forma negativa ya que no contribuye a su prosperidad sino a su empobrecimiento restándole población. Es de suponer que cuando la urbanización avance y la circulación los acerque más todavía —situación que ya comienza a verse con el nuevo Acceso Este— la situación se agrave.

Los más alejados crecen, refuerzan su equipamiento y su gravitación local por el influjo de la ruta. De no mediar políticas de apoyo serán afectados como los anteriores en el mediano plazo.

Esto anuncia, en el largo plazo, una situación urbana sumamente anárquica, pues es de suponer la aparición de manchas de urbanización diseminadas, carentes de los servicios necesarios, mientras aquellos centros que ya los tienen perderán importancia. Esta situación afectaría a gran parte del departamento, sobre todo a la zona agrícola consolidada (horticultura dominante) y al sur de la ruta nacional N° 7 (Colonia Santa Blanca).

En el sur del departamento, el proceso será más lento, siempre y cuando no se valoricen otras vías de circulación alternativas (caso ruta principal N° 60) que provoquen la desaparición de la mediana y gran propiedad que todavía subsisten.

II. Proposición de alternativas de ordenamiento del territorio departamental y sus respectivos mecanismos de instrumentación general

La elaboración de una política de ordenamiento del territorio departamental deberá fundir, en una sola concepción, las posibilidades de la situación económica-social-espacial del departamento en el mo-

mento actual, situación que ha sido suficientemente analizada en el trabajo original, con las expectativas futuras de la población y la evolución virtual de la situación económica del espacio.

Esta concepción —basada en la realidad y las tendencias espacio-temporales— tendrá como finalidad crear situaciones nuevas que contribuyan al logro de un equilibrio dinámico en el corto y mediano plazo, con la suficiente elasticidad para admitir las correcciones necesarias que conducirán a las políticas de largo alcance. Se deberá, además, trabajar en la confluencia de una doble escala: el departamento de Maipú como una unidad territorial de administración independiente en busca de su equilibrio funcional; el departamento de Maipú como parte dinámica de una unidad mayor —el Gran Mendoza— en la que debe identificarse con funciones propias, pero armonizadas con el resto de los departamentos que constituyen esa unidad (Capital, Guaymallén, Godoy Cruz, Las Heras, Luján), con el objeto de crear una situación futura de metrópoli ordenada armónicamente.

1. Objetivos generales del ordenamiento territorial para el departamento de Maipú

a. Lograr la integración departamental

Este objetivo se alcanzará mediante un dominio efectivo del espacio territorial en la medida en que el gobierno comunal dote de servicios estructurantes al departamento:

- Servicios administrativos descentralizados, ágiles y estratégicamente ubicados.
- Servicios de salud que permitan limitar los desplazamientos directos hacia el Gran Mendoza.
- Servicios educativos próximos a las zonas rurales ricas.
- Servicios públicos mínimos orientados a las satisfacciones de las necesidades específicas de cada sector —urbanos, industriales, rurales— teniendo especial consideración con respecto a estos últimos, para contribuir a la fijación de la población y evitar el abandono del campo.

b. Corregir las tensiones provocadas por la circulación

Esto se podría lograr concretando una red vial jerarquizada que permita una vinculación rápida y segura entre los centros departamentales:

- Detectar las rutas prioritarias para el departamento.
- Crear nuevos sentidos de la circulación de personas y mercancías especialmente de circunvalación de la zona urbanizada del Gran Mendoza.

c. Ordenar los usos que recibe desde el Gran Mendoza

Este objetivo se alcanzaría a través de una política del espacio que proponga un modelo armónico del uso del suelo:

- Concentrar los usos en espacios homogéneos para facilitar su funcionamiento y garantizar los servicios adecuados a cada tipo de demanda.
- Disminuir las tensiones por el uso del suelo entre actividades competitivas.
- Mantener el equilibrio ecológico del departamento mediante la protección de las zonas de cultivo y los espacios verdes para facilitar el equilibrio futuro de la aglomeración del Gran Mendoza.

d. Disponer de reservas de espacios para orientar el crecimiento futuro

- Reservar tierras para usos futuros.
- Limitar la especulación sobre el valor de la tierra.

e. Mantener la figura de departamento agrícola-industrial

- Aprovechar los recursos naturales del departamento: aguas abundantes y de buena calidad, suelos profundos y ricos, capitales sólidos, vocación tradicional por el cultivo de la tierra y mano de obra capacitada.
- Asegurar una zona de reserva agrícola destinada en el corto y mediano plazo al consumo inmediato de la aglomeración mendocina.
- Preservar los "pulmones" de la aglomeración mendocina y garantizar la existencia de espacios verdes en el largo plazo.

2. Lineamientos alternativos de ordenamiento

La característica de los asentamientos y la complejidad de la situación departamental hacen necesario considerar las distintas posibilidades de ordenamiento territorial para el departamento de Maipú.

Estos lineamientos varían entre dos hipótesis extremas de trabajo:

- La de acentuar las tendencias espontáneas del sistema actual con las consecuencias previsibles.
- La de llegar a establecer un sistema jerarquizado de centros en el ámbito del departamento que facilite la localización armónica de los usos nuevos y apoyo en su gestión a la aglomeración principal.

Entre estas dos posiciones hay una variedad de exigencias y esfuerzos a realizar por parte de la comuna. La evaluación de las propuestas y sobre todo la consideración de los tipos de inversión a realizar conferirá el grado de visibilidad del proyecto o política por seguir.

a. Mantenimiento de las tendencias espontáneas del espacio

Se mantienen los dos sistemas de centros dominantes: Rodeo del Medio, Fray Luis Beltrán, San Roque, Maipú, Russell y su zona de influencia, con las funciones que actualmente tienen. El crecimiento poblacional se absorbe y se orienta hacia las rutas de mayor circulación y hacia la ciudad de Mendoza favoreciendo el crecimiento del espacio urbano compacto.

La oferta de empleos se canaliza así hacia el centro dominante. Se intenta mejorar, sin embargo, la situación mediante la implementación de mejores servicios públicos en las áreas urbanas mencionadas.

Aparece con mejores posibilidades de inversión la zona de Rodeo del Medio debido a la localización industrial y a la convergencia de las rutas regionales en ella.

- Desventajas: No intervención en la zona norte del departamento. Dificultades para controlar el asentamiento industrial.
- Ventajas: Apoyo a las tendencias espontáneas de desarrollo departamental, basado en acciones ya comprometidas por la comuna en centros existentes.

En este caso se puede tener más seguridad en las predicciones a corto plazo; pero aparecerá el descontrol del crecimiento, en el mediano y largo plazo.

b. Llegar a establecer un subsistema jerarquizado de centros departamentales

Se trata de un subsistema de centros departamentales que complemente y armonice en el sistema mayor: el Gran Mendoza.

Esta alternativa se basa en el aprovechamiento de las tendencias

observadas y de la situación actual para la mayor parte de los centros, pero implica la concreción de nuevos asentamientos y un uso más racional del suelo. Exige, por lo tanto, medir las acciones e inversiones futuras para concretar esas aspiraciones. Responde a la necesidad de integración territorial, pues propone un subsistema jerarquizado de centros departamentales que resuelva el problema de oferta de servicios para usos varios (urbano-industrial, agrario) y de localización de empleos para la mayor cantidad de población, según áreas de influencia compatibles con la estructura territorial propuesta. Obedece, por ende, al principio de fijación de la población joven y reversión de las corrientes migratorias que afectan al departamento.

Las inversiones en servicios, vivienda y equipamiento, estarán dimensionadas de acuerdo con la responsabilidad que le cabe a cada centro en el subsistema, política que a la larga permitirá identificar con funciones dominantes a los centros que hoy se presentan con situaciones homogéneas. Permitirá además dimensionar las redes de infraestructura de circulación, así como prever las áreas necesarias para la localización de las diferentes actividades productivas.

El subsistema de centros jerarquizados se complementa, por lo tanto, con la propuesta de una red de comunicaciones futuras que intente atender a los objetivos de integración del territorio departamental, haciendo posible la conexión entre los diferentes centros, y la circulación de las mercaderías y los productos elaborados y semielaborados, en circuitos que no contribuyan a crear tensiones.

3. Estrategias

a. Promoción de un sistema urbano jerarquizado por servicios y funciones particulares

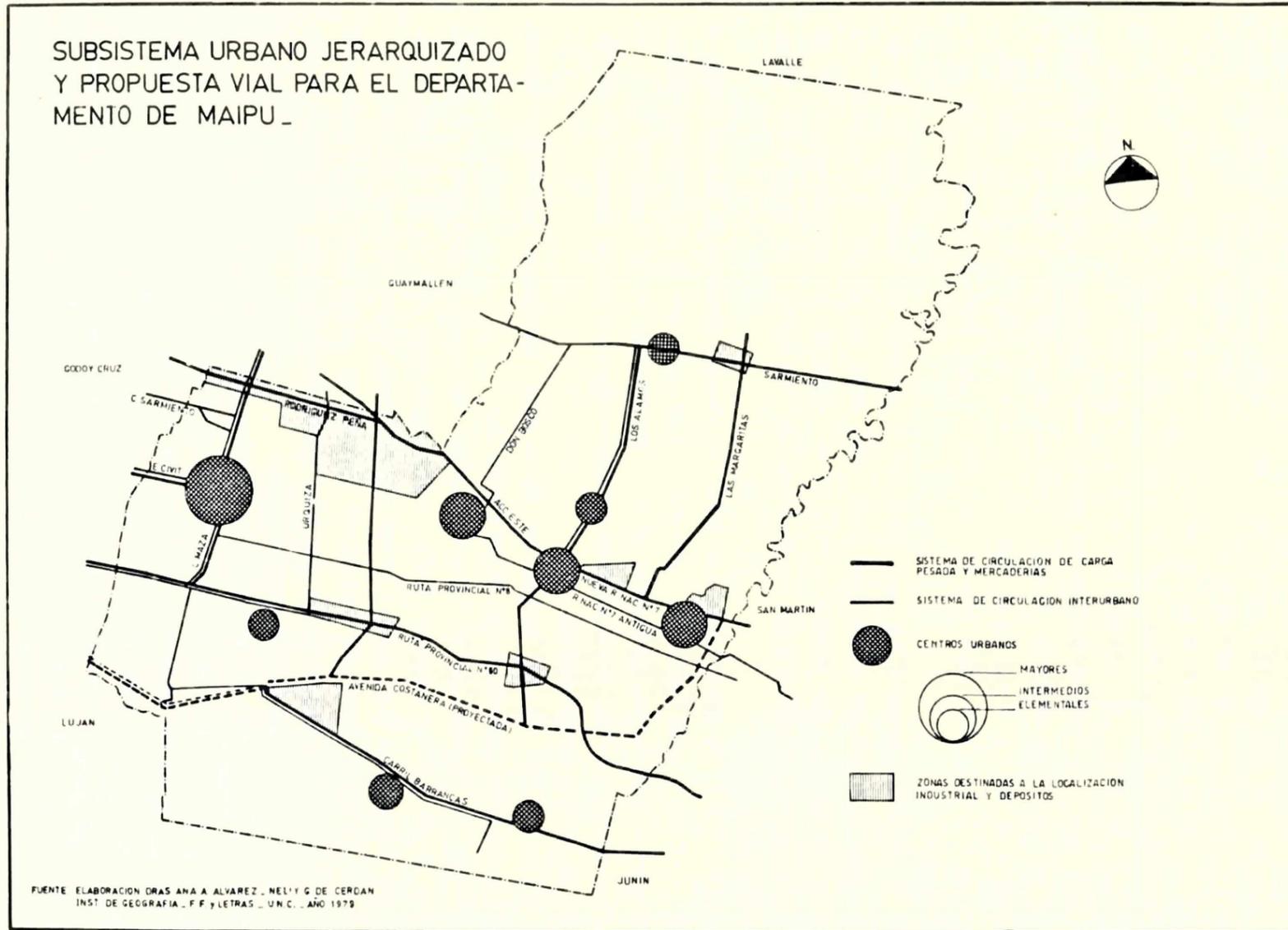
- *Subsistema de centros urbanos mayores.* Formado por los distritos de Maipú, General Gutiérrez-Luzuriaga, y su área de influencia, que abarca por el este hasta el carril Urquiza y por el sur engloba a Russell (Fig. 2).

Función: centro administrativo, centro financiero, centro comercial, centro de salud, centro aglutinador de la vida de relación (esparcimiento, espectáculos, etc.).

Servicios: Servicios terciarios superiores (administración comunal, red bancaria diversificada, sede de las principales empresas industriales), desarrollo del nivel universitario.

Área de crecimiento futuro: (área de reserva urbana) (Fig. 3).

SUBSISTEMA URBANO JERARQUIZADO
Y PROPUESTA VIAL PARA EL DEPARTAMENTO DE MAIPU.



FUENTE: ELABORACION DRAS ANA A ALVAREZ, NEL Y G DE CERDAN
INST DE GEOGRAFIA - F.F. y LETRAS - U.N.C. - AÑO 1979

Fig. 2

Espacio comprendido entre Monteagudo y Morón por el norte, Castro Barros por el este, Cruz Videla, Azcuénaga y Videla Aranda por el sur, calle Terrada por el oeste.

- *Subsistema de centros urbanos intermedios.* Rodeo del Medio-Fray Luis Beltrán-San Roque. Se conciben como centros de apoyo de servicios terciarios que en cada caso, según las tendencias observadas y las previsiones futuras, son diferentes y tipifican cada centro.

Rodeo del Medio: área de servicio mixto orientado sobre todo a las necesidades de las zonas industriales y rurales próximas.

Función: centro comercial, centro financiero, centro universitario.

Servicios: servicios terciarios generales, servicios para la industria.

Área de crecimiento futuro: (área de reserva urbana). Espacio comprendido entre F.C. Gral. San Martín al norte, F.C. Gral. San Martín al sur, F.C. Gral. San Martín al oeste, Los Baños y carril nacional N° 7 al este.

En general, se estima que este centro está animado espontáneamente por fuerzas económicas positivas que exigirán de la comuna poco esfuerzo, ya que puede limitarse el control de la extensión de los usos urbanos y suministros adecuados de los servicios públicos de su incumbencia.

Fray Luis Beltrán: área de servicio mixto orientada sobre todo a servir de apoyo a la función comunal localizada en la ciudad de Maipú y a prestar los servicios generales al área de reserva rural especial.

Función: centro administrativo secundario a nivel departamental, centro de servicios generales.

Servicios: servicios terciarios generales; servicios administrativos descentralizados; servicios de esparcimiento.

Área de crecimiento futuro: (área de reserva urbana). Espacio comprendido entre Acceso Este (ruta nacional N° 7) al norte, F.C. Gral. San Martín al sur, calle Cervantes al oeste, calle Ortega al este.

San Roque: área de servicios terciarios generales orientada a la satisfacción de las necesidades del área rural circundante y de apoyo a la circulación, por su posición estratégica.

Función: centro de servicios terciarios generales y especiales.

Servicios: servicios de reparación para maquinarias agrícolas y de material rodante en general; servicios de paradores y áreas de abastecimiento de combustibles; servicios terciarios generales.

Área de crecimiento futuro: (área de reserva urbana). Espacio comprendido entre calle La Gata al norte, ruta provincial N° 8 al sur, avenida Rivadavia al oeste, río Mendoza al este.

- *Subsistema de centros elementales.* Comprende un grupo de unidades a desarrollar por parte de la comuna, para cumplir funciones específicas y para facilitar el dominio del espacio y la integración depar-

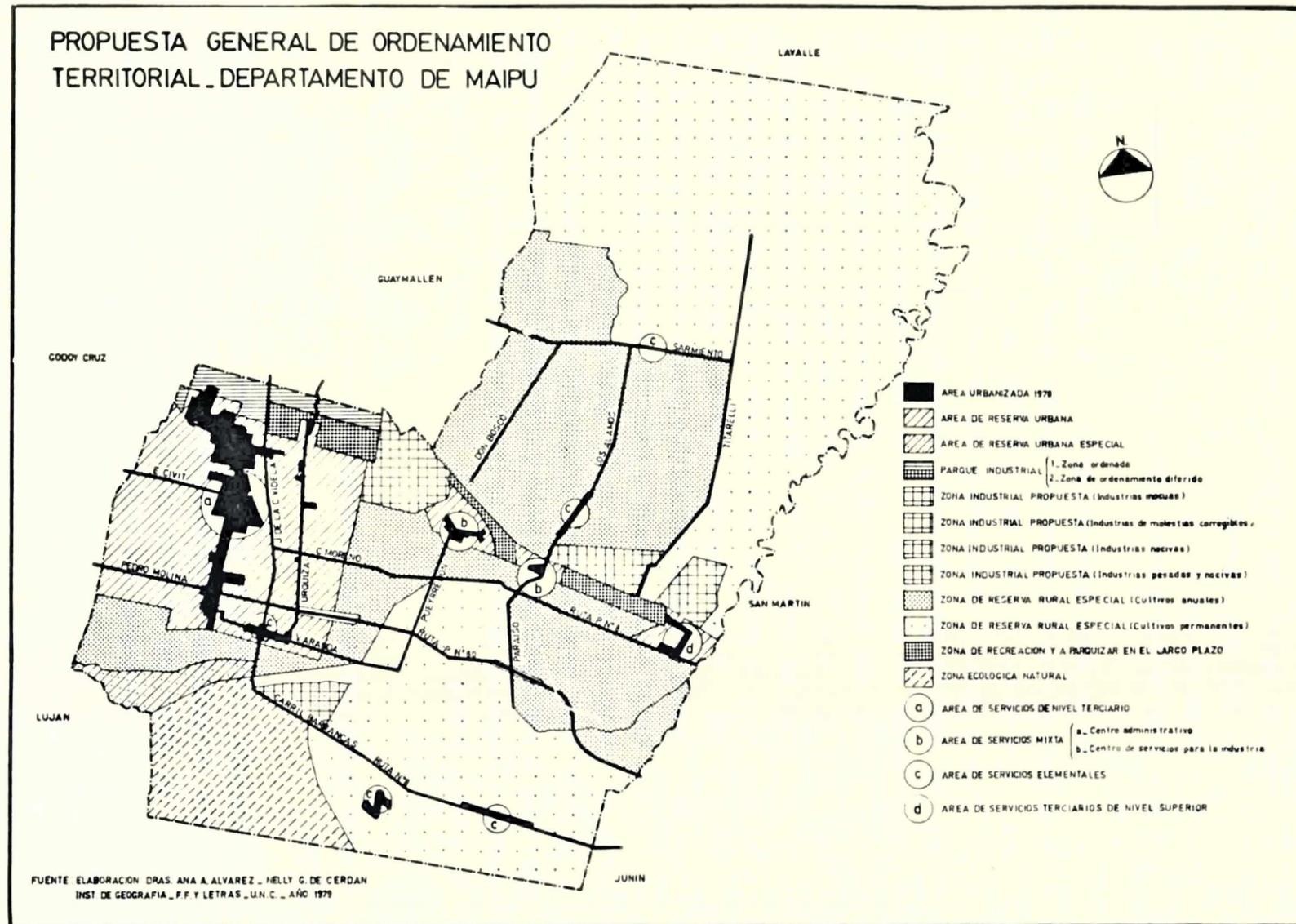


Fig. 3

tamental: Cruz de Piedra, Barrancas, carril Los Alamos (entre 25 de Mayo y Rodríguez), calles San Martín y Sarmiento (Los Alamos).

Cruz de Piedra y Barrancas: con niveles de equipamiento muy diversos, presentan sin embargo las mismas posibilidades de desarrollo, tanto por su posición dentro del sistema como por sus conexiones con el rico medio rural del departamento. Son concebidos en la propuesta como centros de abastecimiento rural de la zona sur del departamento. El centro tradicional de Barrancas deberá revitalizarse para cumplir con este cometido.

Los otros dos centros deberán ser promovidos a partir de asentamientos diversos pero que presentan condiciones de asimilación a la vida urbana. El primero –carril de Los Alamos entre 25 de Mayo y Rodríguez– puede servir como sector de servicios primarios y sobre todo de vida de relación para la nueva población que se localiza en esta zona de crecimiento. El segundo –calles San Martín y Sarmiento– se concibe con un nivel más elevado de equipamientos, para forjar en el largo plazo un centro intermedio de servicios terciarios generales. Su área de influencia actual, sobre todo mediante los comercios de abastecimiento inmediato y la escuela, se extiende sobre todo hacia el norte del carril Sarmiento y Paso Angosto, y por el este hasta la calle Las Margaritas. Reforzando sus equipamientos puede evolucionar junto con su entorno rural hacia equipamientos más complejos que contribuyan a crear un punto de apoyo en el norte del departamento.

En general, con este sistema propuesto se pretende lograr una cobertura urbana adecuada en el corto y mediano plazo, y áreas urbanas funcionalmente especializadas que se inserten sin tensiones en el Gran Mendoza, a largo plazo.

b. Promoción de un sistema vial jerarquizado para el departamento de Maipú

La propuesta contempla la posibilidad de crear una trama vial, compuesta por corredores de circulación prioritarios ordenados en forma reticular, es decir, en sentido norte-sur y este-oeste, que permitan circular en el departamento con independencia del paso por la ciudad de Mendoza.

Las encrucijadas dinámicas de la trama vial, señalan los futuros sectores de competencia por el uso del suelo. Esta perspectiva sugiere la reserva de estos espacios para la localización de las actividades productivas puntuales que necesitarán en el futuro: centros urbanos equipados y accesibles, espacio disponible para sus operaciones a bajo precio,

posibilidades de circulación por rutas no congestionadas, sistemas de promoción impositiva, servicios especiales.

La trama vial es el soporte fundamental de las áreas de reserva y promoción industrial y de depósitos. Aparecen como posibles en la dinámica futura los espacios indicados en la Fig. 3.

En general, esta trama vial tiende a crear cinturones industriales en sentido norte-sur; activar en el corto plazo la ruta provincial N° 60, de vinculación regional; solucionar los problemas de contaminación y fricción del espacio en la aglomeración futura.

c. Proteger las zonas de reservas rurales que aún existen en el departamento

La propuesta se apoya en el juego armónico de zonas ocupadas en forma densa, por localizaciones urbanas e industriales, intercaladas y separadas por espacios verdes que facilitan la apertura necesaria del tejido departamental en el mediano plazo y del tejido urbano del Gran Mendoza en el largo plazo.

Los espacios verdes departamentales se conciben como espacios funcionales que responderán en la proyección temporal a distintas necesidades: suministro de productos de consumo inmediato para el Gran Mendoza y subsistemas de centros de apoyo (hortícola, avícola, etc.); suministros de materias primas agrícolas básicas para la industria tradicional (vinícola, olivícola, frutícola); espacios acondicionados para la recreación y el contacto con la naturaleza. Se destacan en el conjunto el sector costanero de Lunlunta (antiguos baños de Lunlunta) como zona destinada a recreación de fin de semana y a la localización de residencias de verano (área de reserva urbana especial). Los espacios intermedios entre las reservas urbanas de los centros Rodeo del Medio –F.L. Beltrán– San Roque, presionados por la circulación, tienden a hacer retroceder la agricultura; favorecen las operaciones de forestación destinadas a albergue, paradores, paradores ocasionales, zonas de estacionamiento de camiones, zonas de instalación de campamentos, moteles, hoteles y hostales. En la zona de reserva rural especial, se localizarán, sobre todo, los cultivos anuales, como consecuencia del fraccionamiento progresivo de la tierra y la cercanía a los principales centros de consumo. Habría una zona de reserva rural de cultivos permanentes (especialmente vid y olivos, verdaderos soportes económicos del departamento).

III. Mecanismos particulares de instrumentación

Lo expuesto anteriormente constituye, en alguna medida, un elemento prospectivo de organización socio-económica-espacial, que puede adecuarse a una proyección de 20 años como máximo en forma global. Su objetivo es el de definir las grandes líneas de la evolución deseada para el departamento. Pero este tipo de documento no tiene fuerza jurídica si no está apoyado en un cuerpo de leyes comunales que fijen las conductas de la colectividad y la comuna. Para llegar a cumplirlo, por lo tanto, es necesario la formulación de documentos de detalle que respondan de forma precisa a tres preguntas: ¿Qué puede hacerse sobre un terreno? ¿Cómo puede hacerse? ¿En qué proporciones? Estos documentos (P.O.S.), a diferencia de los anteriores, son documentos reglamentarios que fijan una política de ocupación del suelo con la finalidad de proteger los recursos naturales y los intereses sociales, tanto individuales como colectivos.

1. Plan de ocupación del suelo para el área P₁

a. Zonas urbanas

El activo y descontrolado crecimiento espacial del Gran Mendoza exige un inmediato ordenamiento general del espacio para mantener el equilibrio regional. Maipú, como parte integrante del sistema, evidencia, por lo tanto, la necesidad de tomar medidas para su ordenamiento en función de las tendencias observadas. De ahí que las grandes operaciones que se imponen son las de orientar la extensión urbana, y ordenar y categorizar los usos del suelo urbano. El territorio que corresponde al plan de ocupación del suelo para el área P₁ ha sido dividido en diferentes sectores de prioridad en relación con, lógicamente, la utilización del suelo urbano. A partir de las tendencias y/o conveniencias de la ocupación espacial se delimitaron los sectores de extensión urbana en el corto, mediano y largo plazo, elaborándose las recomendaciones especiales en cada caso.

El esquema de subzonificación del sector urbano se basa fundamentalmente en el principio de ordenar y racionalizar el uso del suelo a través de su organización funcional.

Desde el punto de vista operacional la idea básica fue la de agrupar las áreas con características de homogeneidad, que permitieran la aplicación de programas y proyectos para el desarrollo integral de las mismas. Se definieron las siguientes zonas: comercial, comercial mixta, residen-

cial, residencial especial, espacios verdes y de recreación. Determinados los objetivos, se señalan las acciones prioritarias a emprender según las zonas.

b. Zona industrial

La necesidad de lograr una ocupación progresiva y equilibrada del suelo, en función de su enorme extensión y la importante participación de la agricultura en el uso actual del espacio destinado a zona industrial de Maipú, lleva a proponer un ordenamiento general del mismo.

- *Subzona de ordenamiento inmediato.* Las particularidades de la ocupación del espacio ponen claramente de relieve cuál es el sector que debe ser ordenado inmediatamente en relación a las exigencias inherentes al desarrollo industrial y la preservación del medio ambiente. La subzona de ordenamiento inmediato será la que se encuentra comprendida al norte por la calle San Francisco del Monte; al sur, por Monteagudo hasta Sarratea, prolongación de Montecaseros hasta canal Pescara y Dorrego, y entre éste y Belgrano; al oeste por calles Laprida y 9 de Julio; al este, por Belgrano entre San Francisco del Monte y Dorrego.

- *Subzona de ordenamiento diferido.* Se sugiere dejar por un lapso no menor a 10 años, es decir, hasta que se alcance una densidad racional de ocupación, un espacio de reserva industrial dentro del parque. Este estaría delimitado al norte por la calle Dorrego entre canal Pescara y Belgrano; al sur, por Morón; al oeste por canal Pescara; al este, por Belgrano.

Esta subzonificación de ordenamiento diferido se adapta a la política de preservación de terrenos a planificar a mediano término por la comuna. Aquella permitirá fijar los tipos de usos en forma racional, respetando los intereses actuales vigentes, sobre todo de los propietarios agrícolas, orientando los intereses hacia los usos previstos, a la vez que reservando un espacio verde ante el avance de la urbanización.

- *Propuesta de subzonificación del espacio industrial.* El armónico funcionamiento de este espacio y la protección de las áreas residenciales circundantes exigió delimitar subzonas según tipos de industrias por su grado de peligrosidad y/o nocividad permitido. Se fijaron las acciones prioritarias en cuanto a trama vial, dotación de agua y desagüe de líquidos servidos y servicios. Se señalaron los aspectos de una promoción industrial y de ordenamiento del espacio, entre otros.

2. Plan de ocupación del suelo para el área P₂

Esta zona de conflicto deberá ser orientada en tres sentidos fundamentales: proteger la zona agrícola, ordenar y equipar las zonas urbanizadas y a urbanizar, localizar la industria según los flujos de circulación dominantes.

a. Proteger la zona de reserva agrícola

Otorgar permisos de construcción solamente a residencias familiares y a instalaciones especializadas que demanden la explotación agrícola de cada propiedad (galpón, depósito, tinglado, etc.). No permitir loteos para barrios. Facilitar los medios de comunicación y transporte con los centros naturales de abastecimiento inmediato mediante: pavimentación del carril Los Alamos y Sarmiento; solicitar recorridos del transporte automotor sobre estas dos rutas prioritarias.

b. Ordenar y equipar las zonas urbanizadas y por urbanizar

Fray Luis Beltrán: Comprende la zona urbanizada actual y la zona de reserva urbana.

- Creación de una oficina descentralizada de la municipalidad de Maipú para información general, pago de tasas municipales y prestación local de servicios. Su área de influencia y actividades deberá ser convenida por la autoridad comunal.
- No otorgar permisos de construcción para instalaciones industriales en el área urbana actual ni en el área de reserva urbana.
- No permitir la ampliación de las instalaciones industriales existentes, excepto de aquellas construcciones que sean indispensables para el mantenimiento del nivel de producción alcanzado.
- Gestionar ante las autoridades del ministerio de Bienestar Social la diversificación de los servicios que actualmente presta el hospital Metraux.
- Reservar un terreno en el espacio de reserva urbana para la creación de un centro de deportes en el mediano plazo.
- Promover la creación de una "Asociación de Fomento" de Fray Luis Beltrán, que aglutine los diferentes sectores de la zona y atienda sólo a los pedidos que se canalicen a través de la misma.

San Roque:

- Promover y facilitar las gestiones de instalación de paradores,

hoteles, moteles, áreas de servicio para la circulación (estaciones de servicios, estacionamiento para camiones, etc.) para facilitar el rodeo del Gran Mendoza para la carga pesada que se dirige a otros mercados.

- No otorgar permisos de construcción para instalaciones industriales ni para ampliar los existentes en el área urbanizada y de reserva urbana.
- Mejorar la prestación de los servicios municipales.
- Gestionar el mejoramiento de los servicios del centro asistencial para ampliar su área de influencia.
- Fomentar la creación de uniones vecinales para receptor las inquietudes y necesidades del área.

Carril Sarmiento y San Martín:

- Dotarlo de equipamientos estructurantes para crear en el mediano plazo un centro de servicios para el área rural.
- Crear una zona de esparcimiento para niños (plaza dotada de juegos infantiles).
- Construir una sala para reuniones sociales y deportivas asociada a la anterior.
- Gestionar la instalación de una estafeta postal (trámite ya iniciado por los pobladores del lugar).
- Gestionar la instalación de una sala de primeros auxilios para el corto plazo. Será la base de un centro de salud más complejo en el mediano plazo.
- Gestionar la ampliación de la escuela primaria y proponer la creación de una escuela técnica de nivel medio.
- Propiciar la localización de un destacamento policial.
- Fomentar la prestación de servicios religiosos.

c. Localizar la industria según los flujos de circulación dominantes

- Reglamentar las instalaciones industriales y permitir las sólo en las áreas fijadas para tal uso.
- Dotar a las áreas de promoción industrial de las exenciones impositivas y prerrogativas vigentes.
- Seleccionar la localización industrial según las propuestas del esquema de ordenamiento territorial.

3. Diagrama de conectividad (Propuesta P₃)

Las posibilidades de accesibilidad a las áreas urbanas propuestas, como así también la conexión fluida y ágil entre las zonas de promo-

ción industrial, requieren de parte de la comuna una serie de gestiones ante organismos sectoriales para concertar con ellos la forma de llevar adelante el mejoramiento de la trama vial.

El principio que anima a nivel departamental la propuesta, es el de diferenciar los corredores de carga pesada de aquéllos que usa la población para llegar a los servicios, con la finalidad expresa de limitar las fricciones en el espacio y sobre todo de proteger a las zonas agrícolas de los embates de la circulación (Fig. 2). Las acciones prioritarias a realizar se especifican por etapas.

IV. Etapas a cumplir y formas de intervención del gobierno comunal

Para finalizar este estudio sobre el ordenamiento territorial del departamento de Maipú es necesario esbozar el aspecto operativo en el tiempo y el espacio para asegurar la concreción del mismo.

En primer lugar, se señalan las prioridades de ordenamiento indispensables en este momento para lograr el equilibrio del sistema urbano, de cada uno de los sectores y, por ende, la unidad e integridad departamental.

En segundo lugar, se indican los medios de instrumentación más adecuados, según nuestro criterio, para la puesta en marcha de la propuesta general.

1. Etapas de instrumentación

Las acciones prioritarias sugeridas, a emprender en etapas sucesivas, son las que se detallan a continuación:

a. Primera etapa

- *Pavimentación de rutas*

Los Alamos (tramo ruta nacional Nº 7 - carril Sarmiento)

Calle Nazar (calle Las Polvaredas o Paraíso hasta su confluencia con la ruta provincial Nº 60).

Ruta provincial Nº 60.

- *Centros urbanos*

Equipamiento de Pueblo Nuevo: creación de la plaza, gestión de sala de primeros auxilios, estafeta postal, teléfono, incrementación de frecuencias del transporte colectivo automotor.

Fray Luis Beltrán: creación de la oficina municipal; gestionar el mejoramiento de los servicios urbanos y escuela secundaria técnico-agraria.

Maipú: Promover reuniones en el sector del comercio minorista para jerarquizar el centro de la ciudad; solicitar circuitos de transporte colectivo automotor que unan a Fray Luis Beltrán con la zona del parque industrial y centro de Maipú.

Controlar, registrar y actualizar en forma permanente la instalación de los diferentes usos.

b. Segunda etapa

• *Pavimentación de rutas*

Calle Sarmiento (tramo entre Las Margaritas y Don Bosco).

Apertura de la avenida Costanera.

Calles Dorrego, Montegudo, Montecaseros y Morón, que sirven al parque industrial.

• *Centros urbanos*

Maipú: creación de una escuela secundaria técnico-agraria.

Fray Luis Beltrán: gestionar ante las autoridades del ministerio de Bienestar Social la diversificación del hospital Metraux; reservar un terreno en el espacio de reserva urbana para la creación de un centro de deportes.

San Roque: mejorar la prestación de servicios municipales.

Pueblo Nuevo: creación de una sala para reuniones sociales y deportivas asociadas a la plaza; instalación de un destacamento policial; gestionar la prestación de servicios religiosos.

Barrancas: proponer la creación de una escuela técnica de nivel medio.

• *Equipamiento de la zona industrial* (área según Ordenanza Nº 53 del 1 de noviembre de 1977, Dirección de Municipalidades)

Gestionar: red de agua potable, cloacas, servicios de transporte colectivo automotor, teléfono y télex, estafeta postal, servicios de seguridad y sanidad.

Controlar, registrar y actualizar en forma permanente la instalación de los diferentes usos.

c. Tercera etapa

- *Pavimentación de rutas*

Calle Belgrano (tramo carril nacional Nº 7 - avenida Costanera).

Pavimentación de calle Las Polvaredas (tramo ruta provincial Nº 60 - avenida Costanera).

- *Centros urbanos*

Incrementar servicios y equipamientos de los centros urbanos de Rodeo del Medio, Fray Luis Beltrán y San Roque.

Proponer la creación de una escuela técnica de nivel medio en Pueblo Nuevo.

Crear asociaciones de fomento de las áreas de Rodeo del Medio, Fray Luis Beltrán, Pueblo Nuevo, San Roque, Cruz de Piedra (Tres Esquinas) y Barrancas.

Efectuar cada cinco años una revisión y evaluación global del departamento para realizar los ajustes necesarios en el ordenamiento territorial, que garanticen el logro de los objetivos propuestos.

Conclusión

La compleja y dinámica realidad del departamento de Maipú, condujo a una serie de desajustes a nivel socioeconómico y espacial que exigieron un estudio cuya finalidad debía ser sugerir formas de intervención para la puesta en marcha del ordenamiento territorial. La síntesis presentada permite conocer los principales lineamientos del trabajo realizado para encarar, tanto en el inmediato como en el largo plazo, acciones para atenuar las marcadas disparidades que desarticulan el cuerpo territorial.

La organización del espacio significa prever los lugares adecuados para la distribución de las actividades de modo de optimizar las inversiones, articular el departamento, crear las condiciones que coadyuven a un desarrollo sostenido y al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Las propuestas fundamentales se están instrumentando en forma paulatina, siendo la participación del geógrafo permanente en los equipos interdisciplinarios, ya sea a nivel departamental o interdepartamental. El desenvolvimiento profesional en el proceso del planeamiento adquiere la vigencia que está implícita en la geografía.