

PLAN ESTRATEGICO LA PLATA 2030

MESA DE TRABAJO: **USOS DEL SUELO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

INSTITUCIÓN: COLEGIO DE ARQUITECTOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES DISTRITO UNO - INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS

ASISTENTES: ARQ. RUBEN APREA – ARQ. TANIA CHEREAU – ARQ. MARCOS CANCIANI

SINTESIS:

PRESENTACION REALIZADA POR:

ARQ. IGNACIO MARCIANO - SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

Convocada con el objetivo de diagnosticar la situación actual y recabar ideas para definir un Modelo de CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO Y ECONOMICO PARA LA CIUDAD.

PREDIAGNOSTICO:

Se decidió dividir la problemática para poder analizar los temas

1-Se presento un informe sobre el ESTADO GENERAL DE SITUACION de la región La Plata, Berisso y Ensenada. mostrando el desarrollo en el territorio en los siguientes ejes temáticos:

- **Tasa de Crecimiento Poblacional:** Datos de 2010: Tasa del 14% de crecimiento anual, hoy calculan alrededor del 25/30%. El 98% población urbana y el 2 % rural. según el uso del suelo real y no el especificado por el Código).-
- **Provisión de Servicios básicos:** considerando agua, cloaca, electricidad, recolección de residuos, drenajes pluviales, con datos aportados por: Agua Corriente y Cloacas (ABSA), Electricidad (EDELAP), Gas (CAMUZZI), Drenajes, Recolección de Residuos (Municipio).-
- **Infraestructura Vial**
- **Usos del Suelo:** Equipamientos - Subcentros Comerciales, Espacios Verdes Públicos, Educación, Salud. Necesidad de “normar la zona rural” tema.-
- **Patrimonio:** Propuesta de trabajo sobre “zonas de preservación”, más que de “edificios a preservar” considerados aisladamente.-
- **Medio Natural:** Mapa de Riesgo, hídrico y otros.-
- **Zonas de oportunidad:** Identificación de 9 grandes espacios distribuidos en el partido que se corresponderían con tierras fiscales, calificados como “vacíos urbano”. Iniciativa de crear un banco de tierras, pensado como “suelo Social”. Existencia de un déficit de 20.000 viviendas y de acceso al suelo.-

2- Se realizo un Análisis del COU por parte del Director de Planeamiento y Directora Técnica Normativa, expresando que:

- La Ordenanza 10703/10 no se encuadra en la Ley 8912/77 en varios aspectos. Por ello fue observada por Decreto N° 466/11 del Ejecutivo Provincial en su articulado. Se planteo una síntesis evaluativa de la situación de la Ordenanza en forma de matriz.
- Hoy no es una herramienta al servicio de la planificación.-

MESAS DE TRABAJO

Posteriormente se dividen los asistentes en mesas de trabajo (3), donde moderador de por medio se plantean los ejes temáticos de la mesa par que cada asistente identifique y plantee una debilidad y una potencialidad. Estuvieron conformadas por representantes del ambiente académico (investigadores, docente y alumnos de la UNLP), ONG's (Inundados de La Plata, SOS City Bell), administración provincial y municipal, colegios profesionales, movimientos sociales.

Los Ejes temáticos planteados fueron:

- **Tasa de Crecimiento Poblacional**
- **Provisión de Servicios básicos**
- **Infraestructura Vial**
- **Usos del Suelo**
- **Patrimonio**
- **Medio Natural**
- **Zonas de oportunidad**

MESA DE TRABAJO 1: Se realizó un intercambio de opiniones, del cual surgieron los siguientes temas:

- La diferencia entre crecimiento poblacional (denominación tomada por el municipio) y crecimiento urbano, siendo éste ultimo el que se necesita orientar y reglamentar.-
- La ausencia en las mesas de actores relevantes en la transformación y dinámica territorial como el sector inmobiliario, que tiene gran capacidad de negociar en otros ámbitos de decisión.-
- La creciente especulación inmobiliaria y las dificultades para el acceso a “suelo urbano” para el público de medianos y bajos ingresos.-
- La tensión entre el ámbito periurbano y el cordón florihortícola de producción intensiva del Gran La Plata, recalando la paulatina pérdida del espacio de cultivo y la necesidad de reglamentar el desarrollo de los invernaderos y sus sistemas de drenaje.
- La situación de la preservación patrimonial de edificios, vinculado a la normativa y gestión, proponiéndose como enfoque el de definir corredores o áreas de preservación en lugar de edificios individuales.-
- La aparición de desarrollos de vivienda en la modalidad de Propiedad Horizontal en forma indiscriminada y la aprobación de decretos municipales para resolver situaciones individuales en condiciones muy dudosas.-
- La necesidad de priorizar el transporte público a traves de un plan específico.-
- La idea de fortalecer y desarrollar el sector sur de La Plata.-
- La oportunidad de densificar ciertas zonas deprimidas del casco urbano.-
- La falta de espacios verdes en varios sectores fuera del casco -como en City Bell-, sumado a la falta de mantenimiento de los existentes.-
- La propuesta de reutilizar aquellas áreas degradadas por la actividad extractiva de áridos (canteras), transformándolas en reservorios reguladores del agua ante fenómenos climáticos de importancia.-
- En base al mapa de Zonas de Oportunidad identificadas las mismas como sinónimo de “tierras fiscales” se expuso la interrogante de ¿oportunidad para qué? y ¿para quienes?.-

MESA DE TRABAJO 2: Se realizó un intercambio de opiniones, del cual surgieron los siguientes temas:

- La paradoja que el diagnóstico presentado guardaba gran similitud al realizado a inicios del año 2000 en el marco del primer plan estratégico de la ciudad. Habiendo pasado 16 años de aquel diagnóstico, resulta lamentable que sea tan similar, habiéndose profundizado la diferencia entre Norte y Sur de la ciudad en cuanto a accesibilidad en el amplio sentido de la palabra (de servicios básicos, de infraestructura vial, de desarrollo económico, etc.).-
- La necesidad de definir el modelo de crecimiento urbano a fin de poder planificar la provisión de servicios. En ese marco llegar a consensos respecto de la ubicación en el espacio de algunos complementos de esos servicios – como los transformadores de energía eléctrica y sus incomodidades-, que necesita reglamentarse.-
- La observación sobre que el crecimiento poblacional de la ciudad es medio, no así el crecimiento urbano, que es mayor en extensión.-
- La necesidad de trabajar de manera integral entre Nación, Provincia y Municipio, siendo motor de ello la convicción y decisión política de hacerlo, recalcando la ausencia, en las mesas de actores importantes en la toma de decisiones.-
- La situación de la normativa actual, especialmente el Código de Ordenamiento Urbano Actual, que además de no estar totalmente encuadrado en la Ley Provincial 8912, no representa una herramienta de planificación como lo debiera ser. Existencia de la necesidad de realizar un nuevo código urbano, pero “en el marco de un Plan General”.
- La falta de acciones gubernamentales ante la especulación inmobiliaria y del poco acceso a “suelo urbano de calidad”, agravada por decisiones de la anterior que gestión llevó a que una gran cantidad de zonas definidas como reserva urbana en el código actual no puedan ser habilitadas y se recurra a la habilitación puntual –por fuera de la normativa vigente- de suelo rural con actividad productiva y sin servicio alguno.-
- La forma de lograr la subdivisión de tierra rural más usada fue la de la Propiedad Horizontal por fuera de las localizaciones y estándares previstos en la Ordenanza 10703/10 configurándose como excepciones. Se destacó la urgencia de intervenir prioritariamente sobre las áreas en las que está sucediendo estas situaciones, pensando en la calidad de vida de la población que allí reside o residirá con déficit de infraestructura vial, transporte, equipamiento y servicios básicos; conflictos de usos de suelo; pérdida del patrimonio; degradación del subsistema natural; pérdida de zonas de oportunidad, etc.-
- La necesidad de pensar ante el colapso de las redes en alternativas como sobre el sistema de desechos urbanos a través de “humedales” creados en el Parque Ecológico, factible de utilizarse en las áreas periurbanas, dado que la gran mayoría de la población no posee acceso a red cloacal.-
- La problemática de la Accesibilidad Urbana y de las zonas periféricas, coincidiendo en priorizar al transporte público y el peatón.-
- La negación del subsistema natural en relación con el sistema urbano y su extrema “artificialización”, como una de las causas de la tragedia del 2 de abril de 2013.
- La ocupación del suelo no reglamentada en áreas rurales, con la aparición de

invernaderos para proteger el suelo de cultivo frutihortícola sin considerar algunas cuestiones de drenaje.

- La pérdida de espacio de cultivo a merced del avance de subdivisiones residenciales (fundamentalmente barrios cerrados y countries),
- La discutible identificación de tierras fiscales como “Zonas de Oportunidad” para vivienda social, dejando en claro la tierra no es una necesidad exclusiva de la población más vulnerable sino también de la población de clase media y media baja.-
- El potencial de tener a la Universidad de La Plata como generadora de conocimiento y con estudios sobre variadas problemáticas ya realizados.-
- La necesidad de tener una VISION previa de la “ciudad que queremos” antes de cada actuación.

MESA DE TRABAJO 3: Se realizó un intercambio de opiniones, del cual surgieron los siguientes temas:

- La necesidad de nivelar las distintas zonas de la periferia en relación al equipamiento y transporte público, recalcando especialmente las deficiencias del sur de la ciudad.
- La consideración del crecimiento de la ciudad no como un “pecado”, sino como una oportunidad para revertir los problemas actuales y mejorar la calidad de vida.
- El deterioro de los Espacios verdes y su carencia en las áreas de crecimiento actual de la ciudad.
- La consolidación de nuevas centralidades y la importancia y nuevo rol que tendrían que tomar las delegaciones, juntando los equipamientos existentes y nuevos y los centros comerciales.
- La incógnita sobre las “Zonas de oportunidad”, respecto a "para qué y para quienes"?, entendiéndose que estas debieran colaborar para nivelar las oportunidades y hacer una ciudad más justa.
- La problemática de la densificación y el crecimiento descontrolado o densificado, interpretando que las áreas intermedias podrían absorber viviendas con mayor infraestructura y transporte y a su vez se podría controlar el crecimiento urbano con parques lineales sobre los arroyos y espacios verdes en vacíos existentes.
- El peligroso crecimiento de la mancha urbana en zonas bajas e inundables, con la aparición de emprendimientos en PH indiscriminados.
- La oportunidad de potenciar los espacios verdes como aliviadores naturales de los efectos no deseados del cambio climático.
- La necesidad de favorecer y fomentar el desarrollo de construcción sustentable y energías alternativas.

CONCLUSIONES Y POSICIONAMIENTO DEL CAPBA

La problemática del Ordenamiento Urbano de la ciudad es amplia y dificultosa de abordar y la oportunidad de un plan de estas características no debe desaprovecharse.

Las temáticas desarrolladas constituyen sin dudas un gran aporte, aunque falta participación y opiniones de actores fundamentales en su implementación (cámaras sectoriales, inversores, UNLP, otros colegios profesionales, etc.), para conformar una mirada interdisciplinar.

Existen grandes dudas respecto a la forma en que se dará continuidad a la tarea empezada.