

Informe – Dirección de Planeamiento Urbano

Política urbanística: Objetivos y Estrategias de la Gestión.

Según Capel¹ “el planeamiento es necesario. Tiene que ver con el interés público, con el proyecto de ciudad. Es un procedimiento para racionalizar la ocupación del territorio y la organización de la ciudad. No puede dejarse al albur de los agentes inmobiliarios que buscan su beneficio, sino que ha de ser dirigido. Eso ha de hacerse bajo una dirección y control público, requiere instrumentos públicos de gestión.”

A mi entender no sólo alcanza con instrumentos públicos, jurídicos y normativas el planeamiento necesita de su desarrollo en el territorio y para ello debe contar con presupuesto y recursos.

En el año 2017 la Dirección de Planeamiento Urbano culminó los documentos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades (POU) proceso que se inició en el 2016 y se encuentra terminado para ser elevado al Honorable Concejo Deliberante y luego al ámbito provincial.

El POUT orienta el desarrollo del Partido y plantea ejes de trabajo en distintas temáticas, sociales, económicas productivas, ambientales, turísticas, infraestructura, vivienda y salud, entre otras. La propuesta apunta a potenciar el Partido de Rivadavia en el contexto regional explotando las ventajas existentes reforzando el rol de la ciudad cabecera, como centro político – administrativo, proveedor de bienes y servicios, afianzando los lazos con las localidades, mejorando su vinculación, potenciando los recursos locales de cada núcleo urbano brindándoles una clara estrategia urbana que defina su función dentro de la región y fomente su puesta en valor y desarrollo. Tiene como objetivos coordinar estrategias de planificación y gestión con la región para dar solución a conflictos y falencias en común, ante organismos provinciales y nacionales en materia de infraestructura, salud, producción, educativos, entre otros, logrando consensos interjurisdiccionales aunando esfuerzos e inversiones que beneficien a toda el área; promover el desarrollo socioeconómico optimizando recursos y capacidades locales, fortaleciendo las capacidades productivas, fomentando el emprendimiento, generando empleo y asegurando la eficacia de las inversiones; mejorar el Desarrollo territorial del Partido y sus localidades mediante la implementación de políticas urbanísticas y estrategias de ordenamiento que contemplen intervenciones físicas, adecuaciones normativas y gestiones sobre el suelo urbano y rural; priorizar las preocupaciones sociales de redistribución y justicia social, propender el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y garantizar el acceso de los sectores de menores recursos al suelo urbanizado y a la vivienda digna; mejorar la calidad ambiental del partido a través del manejo sustentable de los recursos suelo, agua, aire, preservando áreas de interés turístico, patrimonial, ecológicas; promover la participación comunitaria en la planificación y gestión del territorio para definir los lineamientos del Plan, líneas de acción y priorización de obras y proyectos; contar con un marco técnico-jurídico que otorgue garantía jurídica a los inversores y usuarios en el uso y explotación del territorio, así como agilidad y transparencia en

¹ Horacio Capel - Los problemas de las ciudades. URBS, CIVITAS Y POLIS. Universidad de Barcelona

la gestión municipal; modernizar el Estado Municipal, contar con información actualizada y vinculada con diferentes datos, para alcanzar una gestión pública de calidad total y aportar elementos en instancias de desarrollo regional.

El POU de las localidades es una herramienta importantísima y fundamental para el desarrollo urbano de las localidades del Partido, este encuadra las propuestas de la comunidad y las mismas se plasmaron en proyectos que no solo incluyen la faz física y/o urbana sino también la social y económica, según las necesidades de cada ciudad. Entre los lineamientos de ordenamiento urbano en común a todas encontramos: utilizar las rutas como corredores de promoción del desarrollo local, dado que son ejes primarios de vinculación con otros centros; asegurar la accesibilidad a las localidades del Partido mejorando la vinculación regional e impidiendo el aislamiento de éstas en épocas de lluvias; optimizar la inversión pública en obras de servicios esenciales, continuar y reforzar la mejora en cuanto a calidad de las viviendas mediante programas de consolidación y mejoramiento de barrios, con equipamiento educativo, deportivo y social estratégicamente ubicado; ordenar y distribuir las diferentes actividades de servicio, comerciales, industriales, con el objetivo de evitar incompatibilidades de uso que provoquen malestar o conflictos del tipo medioambiental; generar una política de tierras y desarrollo urbano para controlar fenómenos tales como la especulación inmobiliaria, creando instrumentos que se conviertan en mecanismos para enfrentar la segregación socio – espacial; incentivar la consolidación edilicia del área urbana, renovando en los casos de construcciones deficientes, y construyendo en los casos de terrenos baldíos, con políticas tributarias que generen los comportamientos deseados orientados a concretar el fin perseguido; asegurar que las obras privadas y públicas que se realicen en el territorio respeten el espacio urbano y las reglamentaciones dispuestas a fin de preservar la higiene, la iluminación y ventilación natural, la calidad ambiental y paisajística; solucionar situaciones de regularización dominial de interés social; previsión de espacios verdes que se articulen de manera estratégica abasteciendo e identificando cada sector.

Con estos instrumentos comienza una nueva etapa de desarrollo de políticas públicas orientadas en base a los objetivos planteados, y con una planificación de la ciudad a futuro deseada y concertada por sus habitantes. El gobierno tiene las premisas y cuenta con los lineamientos para el progreso de las localidades debiendo enfocarse en concretar los proyectos incluidos en el Plan con inversiones que apunten anualmente al avance de éstos.

Este año se trabajará en cada localidad en pos de llevar adelante dicho postulado dando inicio a nuevas estrategias y programas ya en aplicación en la ciudad cabecera.

En la ciudad de América los principios rectores del desarrollo urbano intentar ser superadores del planeamiento tradicional, entendido el termino tradicional como meramente la cuestión abordada desde lo físico y estructural; hoy el rol del Estado debe ser protagónico y debe guiar el desarrollo urbano e inmobiliario, para esto el municipio ha creado en estos años diferentes herramientas, desde lo tributario se ha implementado la Tasa de Contribución sobre la valorización Inmobiliaria. Como lo expresa Capel "Sin dudas el urbanismo es un proceso complejo. La administración pública debe negociar con los diferentes agentes urbanos, cada uno de los cuales defiende sus propios intereses, y arbitrar entre sus conflictos y diferencias. En realidad, esa ha sido la función atribuida muchas veces al planeamiento. Pero esa negociación y arbitraje debe hacerse

desde posiciones de fuerza de la administración pública, con una legislación que permita a las administraciones presionar para defender el bien común.”

Con esta herramienta el municipio adquiere un banco de tierra para fines sociales y así ha logrado brindar suelo urbanizado a muchas familias, esto se multiplicará con los años a medida que las áreas adyacentes contempladas en el plan para ensanche se urbanicen.

En pos de continuar con los lineamientos del POU en la actualidad desde esta área se trabaja en varios proyectos, se ha presentado en el HCD un proyecto de ordenanza que se ajusta a la Ley Provincial de Acceso Justo al Hábitat N° 14449/2012 y plantea declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada en sectores aledaños al área urbana que poseen las prefactibilidades para extensión de los servicios básicos siendo prioridad su uso como suelo urbano por su potencialidad.

También se trabaja generando acuerdos públicos privados, a través de los consorcios urbanísticos y el programa lotes con servicios, con el mismo objetivo plasmado anteriormente se busca a través de estos acuerdos impulsar el desarrollo urbano teniendo como premisas la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad, el reparto equitativo de cargas y beneficios, y sobre todo el derecho a la ciudad y a la vivienda digna esto último de manera inseparable.

Con el fin de agilizar los expedientes y tramites de ampliaciones urbanas el área se encuentra trabajando en un proyecto que abarca un estudio de saneamiento hidráulico para las áreas previstas en el POU como de reservas de expansión urbana en conjunto con la Universidad Nacional de La Plata, y así poder formalizar un convenio con la Fundación de la Facultad de Ingeniería con las características y requisitos que solicita el organismo provincial de la Autoridad del Agua.

Con una mirada prospectiva de la realidad urbana, entendida como una conjunción de múltiples factores y en constante cambio el proyecto GIS tiene un rol relacionado con la gestión y análisis de la información geográfica para la resolución de los problemas complejos de la realidad, y brinda información valiosa para la toma de decisiones en innumerables áreas.

En el ámbito urbano encontramos los SIT sistemas de información territorial, según un estudio del Lincoln Institute of Land Policy “actualmente existen importantes esfuerzos para que los catastros cambien el enfoque de sus implementaciones transformando a los SIT en herramientas de apoyo a la gestión y no exclusivamente de soporte a la función de generación y producción de datos catastrales. Esta última visión es coherente con las necesidades de los catastros multifinalitarios.” El logro en la implementación de este proyecto es tener una base sólida y actualizada no sólo de catastro sino generar estadísticas en cada área con el fin de visualizar los problemas y así resolverlos.

En lo referido a las Obras esta Dirección esta a cargo de la obra de construcción del Sector de Esterilización del Hospital Municipal de Rivadavia.

“No ha de olvidarse nunca que la ciudad y el territorio se planifican para los habitantes. El planeamiento debe servir para disminuir la segregación social y la exclusión. Lo cual debe hacerse, en lo que respecta al urbanismo, a través de la inversión pública y la construcción de equipamientos accesibles a toda la población. Debe evitarse una ciudad fragmentada y segregada.”

“La construcción de una ciudad mejor no es sólo urbanismo (la construcción de un entorno habitable), es también civismo (espacios públicos, educación, escuela, solidaridad...) y política (igualdad social, democracia, participación, predominio de los intereses generales, control por la administración pública democráticamente elegida...)”

“Abordar los problemas de la ciudad significa referirse a la vez a las dimensiones físicas, sociales y político-administrativas.”(Ibid)