



Políticas públicas y medioambiente: Construcciones de sentido y gestión de lo medioambiental desde el municipio de la ciudad de La Plata con respecto al Plan Pro. Cre. Ar.

**TRABAJO INTEGRADOR FINAL DE GRADO
FLEITA MICAELA
2017**



**FACULTAD DE PERIODISMO
Y COMUNICACION SOCIAL**

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Directora: Nathalie Iñiguez Rímoli
Co – Director: Hugo Gariglio

Índice

1. Agradecimientos	2
2. Breve descripción del proyecto	3
3. Palabras clave	4
4. Objetivos generales y específicos	4
5. Perspectivas y herramientas teórico conceptuales	4
6. Metodología: enfoques y técnicas	17
7. Análisis y/o interpretaciones	18
8. A modo de conclusión	31

Anexos

9. Bibliografía	36
10. Ordenanza N° 11094/13	40

1. Agradecimientos

A mi familia, por soportar cambios, debatir decisiones, pelear por verme bien, ayudarme a sobrepasar las tormentas, esperarme y reír junto a mí.

A Braian, mi compañero. Gracias por remar esto conmigo y ayudarme a no desistir sabiendo que vamos a lograr todo lo que nos proponíamos.

A vos Luz Argentina, nuestra **Lucy**, por iluminarme, habiéndome preparado para este camino, regalándome alegrías aún hoy, tan lejos.

A un **Estado Nacional presente** que creó, apoyó y revalorizó la Universidad pública; aquel que supo darnos el acceso a nuestro hogar, gracias al plan Por. Cre. Ar; y aquel que nos recordó que debemos luchar por las cosas importantes, por la Patria y por el otro.

A la **Facultad de Periodismo y Comunicación Social** por mostrarme que el territorio no muerde, no duerme y será la base de mis enseñanzas; que la práctica y el trabajo grupal supera cualquier conflicto.

Al **Centro de Investigación en Economía Política y Comunicación (CIEPYC)**, y a la Cátedra de Economía Política, por confiar en mí y complementar los conocimientos que necesitaba para dimensionar de manera político – económica este Trabajo Integrador.

A mis directores, **Nathalie Iñiguez Rímoli y Hugo Gariglio**, quienes me introdujeron a esta disciplina medioambiental, que necesita de todos nosotros para enriquecerla y permitirle ser un campo de estudio amplio y heterogéneo.

Al **Gigante del Oeste**, por darnos la gratitud de la lucha cumplida, la alegría de tener vecinos antes que una casa y la identidad de ser un barrio mucho antes de poner un ladrillo.

2. Breve descripción del proyecto:

Las sociedades construyen la relación con su entorno, estas subjetividades culturales varían históricamente en tanto se suceden diferentes procesos políticos y económicos. El nuevo paradigma medioambiental reconoce la heterogeneidad de sistemas que conviven dentro de él, lo cual facilita su legitimidad como objeto de estudio. Se reconoce a la voluntad política en la lucha por el poder simbólico e integra espacios de análisis, interacción y debate, tratando de problematizar la relación entre la sociedad civil, el estado y las empresas, haciendo foco en la geopolítica.

La ciudad de La Plata, reconocida por su planificación inicial como una metrópolis estratégica y equilibrada, ha tenido un crecimiento demográfico extraordinario. Los datos que arroja el último censo nacional (2010) muestran que en el Partido residen el 4,2 % de la población de la provincia de Buenos Aires, aproximadamente 649.613 habitantes. Con respecto al censo de 2001, la población creció un 13,1% en nueve años.

El acceso a la tierra y la construcción de una vivienda digna ya era controversial en nuestra ciudad, y el Pro. Cre. Ar ayudó a visibilizar muchas otras problemáticas. Lo ambiental toma una voz dentro de esta discusión, donde queda escueto y agotado el discurso de la canasta de recursos de la cual el ser humano toma lo que necesita, externa a las decisiones y criterios de explotación, adquiriendo una complejidad necesaria, tomando valor patrimonial, carácter de bien común y demandando responsabilidad civil.

Desde la comunicación, se requiere comprender el carácter de estos procesos, qué estrategias de planificación se adoptan y la existencia del desarrollo e innovación en las políticas públicas. Esta investigación está destinada a empezar a diagnosticar estos procesos dentro del Municipio, avanzando con nuevas líneas de investigación en comunicación ambiental, considerando estos nuevos sentidos.

3. Palabras clave

COMUNICACIÓN – MEDIOAMBIENTE - POLÍTICAS PÚBLICAS – PROCREAR

4. Objetivos generales y específicos

General

- Relevar las políticas públicas generadas por el Municipio de la ciudad de La Plata con respecto al Plan Pro. Cre. Ar, para analizar los conceptos del medioambiente que tiene la Institución.

Específicos

- Rastrear qué políticas públicas fueron llevadas adelante por el Municipio desde el año 2012 a la fecha, con respecto al Plan Pro. Cre. Ar.

- Analizar qué concepto de medio ambiente se puede observar en los discursos de los funcionarios/as entrevistados/as, comunicaciones públicas y campañas del Municipio.

- Problematizar si hubiesen sido cambiadas, abandonadas o modificadas alguna de las políticas públicas ambientales entre la gestión anterior y la actual.

5. Perspectivas y herramientas teórico conceptuales

La conformación del nuevo paradigma medioambiental busca integrar la discusión política, la conveniencia económica de la explotación de ciertos recursos y las elecciones deliberadas de no colocar estos temas en la agenda pública. La historia de una sociedad, sus prácticas productivas y sociales, así como sus intercambios culturales, han

condicionado la capacidad productiva de los ecosistemas, la división del trabajo, los niveles de consumo, las innovaciones técnicas y los modelos productivos regionales, apartando las recetas generalizadas y globales, las cuales no contemplan las características diferenciales, su población, o su demografía.

Se sabe y se menciona en forma reiterada que los recursos naturales de la región latinoamericana son importantes para el crecimiento económico, que son la base de la transformación productiva y que son la reserva para las futuras generaciones. A pesar de ello, sin embargo, no se le asigna mayor prioridad. Esto implica que por un lado se ha declarado en la constitución y en innumerables leyes que los recursos naturales y el medio ambiente en general son importantes, y por el otro no se han asignado recursos para manejarlos ni se ha comprometido al sector privado en estas tareas.

Pensar el ambiente, sus transformaciones, problemáticas y no tanto, su apropiación, la diversidad de procesos que intervienen en ella requiere avanzar en un recorrido que abarque las discusiones teóricas vinculadas a los procesos sociales y culturales y también las lógicas de funcionamiento de los procesos naturales.

Daniel Garcia Delgado escribe que la última década ha devuelto un debate sobre la importancia que adquieren los recursos naturales, no sólo en términos de considerarlos simplemente como *commodities* (concepto propio del neoliberalismo, sujetos a mayor productividad del mercado con eficiencia de costos, y ausencia del Estado), sino para encarar ahora su dimensión estratégica por lo menos en dos sentidos.

En primer lugar, porque el agotamiento de recursos en otros lugares del planeta vuelven atractivos a ciertos recursos básicos como la energía, la tierra, la minería, el agua, los alimentos, entre otros. Sumado a la mayor cantidad de demanda y el incremento de valor, se pueden impulsar estrategias para el desarrollo que se intenta promover.

La segunda dimensión está referida al bien público. Es decir, la explotación de los recursos naturales no puede sostenerse solamente desde una lógica de mercado, de lucro de empresas privadas, sino también a partir del interés del conjunto del país y su contribución al desarrollo, al empleo, a la distribución y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Conceptualizar a los recursos naturales como estratégicos forman parte de un modelo de desarrollo de referencia, así como refuerza y requiere la voluntad política, de articulación entre varios actores públicos-privados, colectivos territoriales, comunidades involucradas y de una normativa que les permita ser puestos plenamente en valor. Comprender la compleja trama de relaciones y de actores sociales en disputa por la gestión de estos recursos. Se destaca la importancia de la política, de la negociación entre varios actores y de la normativa en un capitalismo que tiende a avanzar en la concentración y en la apropiación privada de recursos.

La mirada del planificador comunicacional debe ser abarcativa para poder permitirle no solo describir desde la disciplina, sino abordar y comprender la problemática en la que trabaja. Construir las redes desde esa interdisciplinariedad en pos de una solución estratégica será el objetivo máximo de este Trabajo Integrador Final.

La urgencia de reconocer a la política y la economía inseparables en la toma de decisiones.

A la luz de la planificación económica, el Estado de Bienestar llegó a concebirse no tanto como una carga impuesta a la economía, sino como un estabilizador interno económico y político, que ayudaba a regenerar las fuerzas del crecimiento y evitaba que la economía cayese en recesiones. De este modo los límites entre el sector público y el

sector privado comenzaron a ser cada vez más difuso, ya que la intervención de la acción estatal se consideraba “necesaria”.

Pero la posterior reforma de los Estados que comenzó a observarse en la década del ochenta a nivel mundial va más allá del ajuste de las cuentas fiscales. Debe entenderse como un proceso de rearticulación entre la política, la economía y la sociedad en un contexto mundial de “integración”.

En los países centrales el predominio de la política neoconservadora se impuso como respuesta a la crisis fiscal y a sus efectos inflacionarios como al estancamiento económico. Ello determinó una profunda modificación en la relación entre lo público y lo privado. La década del ochenta marca el fin del denominado Estado Benefactor y el surgimiento de profundos procesos de reformas estatales.

Detrás de estas creencias suele haber grandes intereses de visión, generalmente, inmediata, haciendo que estos países centrales impulsen y ganen mercado desmesuradamente en la periferia, pudiendo así promover y exaltar allí la sociedad privilegiada de consumo, sembrando con euforia y cosechando con abundancia.

En Argentina estas políticas influyeron pero las condiciones internas delimitaron e impulsaron las reformas explicando sus alcances, velocidad y profundidad. Teníamos un Estado activo, con un rol de contralor del orden económico, protegiendo y desarrollando los micro mercados capaces de competir a escala mundial, dándole un marco legal y proteccionista. Las altas tasas de inflación, los desacuerdos y las crisis internas y externas le dieron lugar a dos períodos que respondían a la economía neoliberal, adquiriendo deudas con fondos internacionales y entrando en una bicicleta crediticia en detrimento de la sociedad.

Prebisch y Ferrer sostienen que al perseguir el designio de desarrollarse a imagen y semejanza en los centros, han surgido en la periferia los mismos problemas que la

biosfera está planteando en los primeros. Como es evidente, la imitación de las formas de consumo de éstos también tenía que traer consigo el empleo irresponsable de recursos naturales, aunque con mucha menor intensidad. Asimismo, la creciente concentración urbana presenta fenómenos muy agudos de contaminación comparables a los de los grandes centros.

Durante los años comprendidos entre 2003 y 2015, el crecimiento y progreso estará sustentado por políticas públicas basadas en un Estado presente y promotor del desarrollo, tomando las bases del estado Benefactor pero ampliando la incidencia de decisión con respecto al mercado y el poder económico privado.

Esta estabilidad también permitió retomar las conversaciones de los recursos naturales estratégicos. Se promovieron políticas y empresas públicas de nueva generación en una gestión que no deriva solamente de la lógica privada, como tampoco exclusivamente desde la lógica puramente estatal. Lo novedoso de esta articulación público-privada (entre Nación, Provincias y empresas) y la generación de nuevas capacidades estatales para gestionar estos recursos naturales, se inscribe en el tratamiento de nuevas leyes y actores federales, con jerarquías en la negociación para que los recursos naturales estratégicos logren el desarrollo productivo y de bien público.

Dentro de un contexto histórico – mundial lleno de contradicciones, entre la tecnología, las nuevas necesidades sociales, los nuevos actores y las nuevas formas de organización del trabajo, la Sociedad y sus dirigentes se vieron (o deberían haberse sentido) obligados a reflexionar las permanencias, resistencias y articulaciones que surgen de estos procesos simultáneos y veloces.

La problemática del ambiente urbano es una manifestación particular de la relación histórico - espacial dada entre la sociedad y la naturaleza, la interacción entre el medio físico y los actores sociales que se asientan y desarrollan sus actividades sobre él.

Una parte negativa de esta problemática es la degradación ambiental como resultado de las formas que la humanidad ha construido el mundo... a decir verdad, destruido; con la pretensión de aplicar conceptos universales, modos de gestión que apuntan a la generalidad y objetivación/cosificación del mundo. La crisis ambiental no es una catástrofe ecológica que irrumpe en el desarrollo de una historia natural objetiva, es una de las consecuencias de no reconocer su complejidad.

Con esto me refiero, no a la reflexión de la naturaleza sobre la naturaleza, sino a la emergencia de un lenguaje y de un nuevo orden simbólico, dentro de este proceso de comprender la diferencia entre lo real y lo simbólico, entre la naturaleza y la cultura, que funda la significación de las cosas y la conciencia del mundo.

Entre lo real y lo simbólico se establece una relación que no es dialógica ni dialéctica, sino una relación de significación, de conocimiento, de simulación, en la que se codifica la realidad, se fijan significados y se generan inercias de sentido.

“Lo comunicacional” atraviesa la cotidianeidad y constituye las interacciones tanto a nivel institucional como grupal. Diariamente son incorporados nuevos saberes en torno a la comunicación, provenientes de las distintas prácticas sociales, y hasta nuevas herramientas metodológicas que modifican las maneras en que se pueden abordar las diversas problemáticas (Garibay; 2013).

La dimensión ambiental remite a las formas de apropiación de la naturaleza según las relaciones de poder dominantes en un momento histórico. Más que una problemática ecológica, es una crisis del entendimiento con el que hemos avanzado.

La historia es producto de la intervención del pensamiento en el mundo, no obra de la naturaleza. La ecología, la cibernética y la teoría de sistemas, antes de ser una respuesta a una realidad compleja que los reclama, son la secuencia del pensamiento

(Leff; 2007). Estas teorías generaron un modo hegemónico de producción que, afín con el ideal de universalidad, economizó el mundo con la ley del mercado.

Manfred Max-Neef, propone una teoría luego de analizar la crisis latinoamericana para enfatizar un posible camino de superación donde se eleve la calidad de vida de las personas, no el “crecimiento cuantitativo de los objetos”. Acorde al modelo de Estado actual, que refiere a la nueva teoría de las necesidades y el buen vivir, con una distribución equitativa de los recursos, se plantea una nueva mirada a modo de desarrollo sostenible.

La escala humana que recalcan los autores refiere a la planificación comunicativa-participativa, en la cual no se corre el eje de una realidad heterogénea, donde la negociación y el consenso con todos los actores pone énfasis en los procesos, en la integridad, la construcción y la diversidad. Trasladar esta idea al territorio de trabajo es fundamental ya que conlleva a lograr una matriz de las necesidades humanas fundamentales que nos ayudará a entender diversos criterios y valores.

En esta investigación, el Estado será entendido en tres niveles de análisis paralelos a su rol económico. En primer lugar, se deben observar las relaciones contradictorias entre sus aspectos capitalista, burocrático y democrático. Estas dimensiones lo constituyen en el nivel social. En segundo lugar, el Estado puede ser visto como un conjunto de redes organizacionales. Con estructuras que difieren en su capacidad política y legal para controlar recursos internos y externos; diferentes aspectos presupuestarios, variado personal que integra su estructura y los apoyos políticos que puedan existir. En tercer lugar, el Estado es también un ámbito en el que se definen decisiones sobre las que los diversos grupos tratan de influir. Los hechos resultantes pueden ser diversos y dependen de los intereses en disputa y de las capacidades que estos grupos puedan desplegar.

Políticas públicas y urbanismo, pensar estas disciplinas en clave medioambiental

Barbero, con ideas de Foucault, nos ayudan a pensar esas arenas de luchas y conflictos, de resistencias y de avances que es el Estado; mientras De Certeau, conceptualiza las tácticas y las estrategias.

Quienes llevan adelante las tácticas no son quienes establecen las reglas del juego, sino más bien, quienes intentan entrar en las grietas de un sistema para poder modificarlo. Es así, que las tácticas individuales y colectivas, emprenden una relación directa con quien establece las normas, y en suma, las estrategias.

Constantemente estamos entablando una lectura acerca de la relación Estado-Sociedad, sabiendo que estas dos esferas no pueden ser leídas de una forma aislada. Ésta, en terreno de luchas y conflictos, es negociada y recreada en cada intercambio que se genera en su accionar

Es por esto, que el hacer en políticas públicas depende no solo de la línea ideológica del gobierno de turno, sino de sentidos históricamente construidos y generalmente cristalizados en la identidad de las comunidades destinatarias.

La problemática ambiental no es ideológicamente neutra ni ajena a los intereses económicos y sociales. Para el estudio de los procesos que integran un sistema socio - ambiental se plantea una estrategia conceptual que tiene efectos concretos en prácticas sociales, como una lucha en el campo del conocimiento contra las ideologías teóricas generadas por una ecología generalizada y un pragmatismo funcionalista, que desconocen no sólo los procesos históricos sino también las estrategias de poder en el conocimiento, que se aplican en el terreno ambiental.

Si entendemos al Estado como una relación social, el mismo constituye un escenario de negociación de compromisos en el que intervienen diversas fuerzas políticas

o grupos sociales, del ámbito político y civil, en el que cada sector social intenta imponer sus intereses. En la arena política, las políticas públicas ocupan un espacio destacado en la compleja articulación entre el Estado y la sociedad.

Una política pública se podría definir como aquellas acciones del Estado estratégicamente diseñadas y planificadas para satisfacer demandas sociales. Las regulaciones del mercado, el trazado político de los objetivos específicos por sector, inclusive el “no hacer”, constituyen las bases para planear estas políticas. Estas pueden basarse en decisiones explícitas o implícitas, ignorar o postergar su resolución. (Instituto Nacional de la Administración Pública; 2007)

No existe una definición única, el concepto tiene diversas interpretaciones y alcances. Las diferentes teorías sobre el Estado y los diversos abordajes analíticos determinan las distintas interpretaciones posibles del término.

Ya sean como un conjunto de decisiones, programas regionales o acciones gubernamentales sin una clara explicitación de sus objetivos, su fin principal es interferir sobre un aspecto de la realidad.

Estas políticas pueden generar acciones y reacciones a lo largo de su proceso de implementación, no se puede analizar como un momento independiente. Como todo proceso implica valores sociales, ritos, normas, procedimientos, recursos materiales y actores sociales.

“Lo ambiental” aparece como un campo de problematización del conocimiento, necesitando una primera vigilancia epistemológica de ciertos principios, valores y saberes de la ciencia tradicional.

La cuestión es la estructura de cualquier política pública y el análisis del problema se abordará desde diferentes enfoques. Puede entenderse como un proceso lineal y

secuencial en términos analíticos. Pero en la realidad aparece como un accionar dinámico sujeto a acciones y reacciones, a consensos y conflictos entre los diversos actores que intervienen (Martínez Nogueira 1997).

La política estatal, como una toma de posición frente a la resolución de la cuestión, no tiene porqué ser “unívoca, homogénea ni permanente”. Al ser una política estatal es un “conjunto de iniciativas y respuestas, manifiestas o implícitas, observadas en un momento histórico y en un contexto determinados” (Oszlak y O’Donnell, 1984).

El contexto internacional puede ser una oportunidad o una restricción para la implementación de las políticas de reformas estatales. Estructuralmente, la vulnerabilidad del Estado a la influencia del sector privado está ligada a la dependencia de estas inversiones.

Cuando el Estado tiene un amplio acceso a fuentes alternativas de capital que puede usar para fomentar el empleo y el crecimiento económico, las presiones del sector de negocios surten menor efecto, debido a que el Estado puede buscar apoyo en otra parte. (Strom Thaker 1997)

El punto de partida de la estructuración de una política amplia de ordenamiento territorial reside en el hecho de que las fuerzas de mercado actúan más rápido que los Estados. Esta discrepancia entre los niveles de operación, no aporta a una mayor articulación y las oportunidades se pierden.

Clichevsky dice que dentro de la planificación urbana, se realizaban diagnósticos sobre contaminación, congestión del transporte, falta de servicios, áreas inundables. Pero no se tenían en consideración a la hora de definir propuestas. A partir de la conceptualización ambiental, en los años ‘70, en vez de incorporar elementos de la ecología a la planificación urbana, ambos quedaron en compartimentos separados.

Desde la última década y más específicamente desde la Conferencia de Río de Janeiro de 1992, con la introducción del concepto de desarrollo sostenible, tampoco se notan aun los cambios en los instrumentos específicos de políticas urbano ambientales.

Su base teórica supone un equilibrio entre sociedad y naturaleza, donde se asegure la satisfacción de las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias. Pero esta definición posee sus debilidades: el equilibrio no hace referencia a las relaciones sociales y de poder que están en la base de la utilización actual de los recursos naturales, no se interroga el papel del mercado como mecanismo central de asignación de los recursos y no se habla de soberanía como criterio para decidir.

Los problemas urbanos - ambientales se generan por las formas de producir la ciudad como las maneras de producir en la ciudad. Las formas de actuación del Estado son de diferente tipo, siendo las más importantes las regulatorias al sector privado, de inversiones y de diferentes tipos de instrumentos fiscales y crediticios.

La planificación física urbana —como parte de las políticas estatales— tiene relación directa con los objetivos políticos de cada uno de los sectores gobernantes (Oszlak, 1991), así como también con las diversas visiones conceptuales sobre el espacio urbano, que definen maneras distintas de analizar su problemática y que se vinculan a diferentes abordajes.

A pesar de la experiencia pasada en la planificación de las ciudades, parece siempre necesario contar efectivamente con un plan, lo que se traduce en seguir confiando en la planificación y en sus instrumentos (Montes Lira; 2001).

Lo importante es determinar cómo se comienzan a resolver los nuevos planes de orden territorial cuando la planificación falla y se apuestan a cambios inmediatos. Del mismo modo es necesario establecer cómo pretenden evitar que la realidad supere las

previsiones del plan, cuáles son las nuevas propuestas, si es que existen, y en definitiva en qué forma se están asimilando los nuevos conceptos de la planificación estratégica.

Montes Lira propone a la flexibilidad como un nuevo enfoque de planificación con herramientas tradicionales y nuevos componentes estratégicos de innovación. Como concepto clave del cambio en curso, se manifestaría preferentemente en los procesos de implementación, en los modos de gestión y formas de participación.

Asimismo, el uso de la planificación estratégica como eje de la competitividad económica, la sustentabilidad ambiental y la cohesión social. Entendida como una herramienta conceptual de gestión de los cambios, que permite establecer objetivos de corto y largo plazo, evitando la rigidez y adecuándose a las cambiantes demandas de la sociedad.

“La complementariedad a ese esfuerzo individual y familiar que tiene que acompañar el Estado para que todos tengan un techo digno” – CFK

Respecto de la dinámica de diversos indicadores del bienestar social Kessler (2014) sostiene que, en relación a la problemática de vivienda y hábitat, se advierte un mejoramiento generalizado pero reactivó, o reforzó, problemas de acceso a la vivienda” (Kessler; 2014:173). A partir del análisis de la producción académica de diversos especialistas en la materia, Kessler añade que los lotes e inmuebles urbanos han incrementado sus precios en virtud de la disminución de tierras disponibles.

Sancionado a partir del Decreto Nacional 902/2012, y bajo la figura de fondo fiduciario, el Pro.Cre.Ar se plantea con el objetivo de “facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico

y social”. Asimismo, intentar atender a la crisis que impactaba sobre el sector de la construcción, que venía demostrando signos de estancamiento desde 2009.

Para ello, se promueven diversas líneas de créditos hipotecarios. En su inicio, a nivel nacional, se proyecta la entrega de 400 mil créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para la adquisición de viviendas en el marco de desarrollos urbanísticos. Posteriormente, se añaden otras dos modalidades: la compra de viviendas a estrenar, primero; y la compra de terreno y construcción, después.

Los beneficiarios del programa se seleccionaron por sorteo, a través de la Lotería Nacional. Sin dudas, ello garantiza la transparencia del sistema pero ayuda a organizar la demanda y empezar a diagnosticar a las provincias según la cantidad de anotados por región.

Las dificultades que los beneficiarios sortearon para concretar la compra de un terreno, cuyo meollo central no es tanto la escasez sino los elevados precios a los que ha trepado el “suelo accesible” en los meses p

osteriores al anuncio oficial. En función de ello, la búsqueda de un terreno apto de crédito no se realizó en zonas centrales, a pesar de la existencia de algunas áreas vacantes, sino en zonas periféricas que, en la mayoría de los casos, carecían de infraestructura y equipamiento, o lo tienen en forma deficitaria. Sin embargo, también en aquellas zonas se disparó un proceso especulativo en donde los terrenos llegaron a triplicar sus precios.

La problemática ambiental aumenta tanto en el corto como mediano plazo, tanto en lo urbano como en lo rural. La percepción del desequilibrio, provocado tanto por el cambio ambiental, la concentración y el libre juego del mercado, resultan en ciudades colapsadas, sequías e inundaciones, bosques nativos desforestados y graves problemas

que requieren de infraestructura para resolverse. Tanto para salir de la dependencia del petróleo como reducir los costos del cambio climático, Latinoamérica y parte del mundo empiezan a redoblar esfuerzos de aceleración tecnológica para generar un nuevo relato sobre la tercera revolución tecnológica post carbono. Y ello presenta desafíos para países como el nuestro, ricos en recursos naturales pero con bajos niveles de regulación y de jerarquización de instituciones sobre la temática (García Delgado; 2009)

Frente a la falta de terrenos accesibles que permitan la concreción del acceso a la primera y única vivienda, en conjunto a la nueva cantidad de demandada, beneficiarios organizados empezaron a pedir por estrategias concretas por parte de la gestión municipal. La precedencia la marca la Ley Provincial 14419 de acceso justo al hábitat, principalmente en su artículo 14, que asegura el reparto equitativo de tierras mediante la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado Provincial y Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

La Ordenanza Nro. 11.094/13 es la que habilita la rezonificación de suelo rural a urbano. La misma tiene como objetivo la convocatoria a oferentes de suelo accesible y garantizar su disponibilidad. Esta medida, resolvió la rezonificación de terrenos ubicados en sectores todavía no alcanzados por el crecimiento urbano. El costo de las infraestructuras, la pérdida de suelo productivo, y la impermeabilización del suelo son algunos de los aspectos negativos de estas decisiones que me propongo analizar en la presente investigación.

6. Metodología: enfoques y técnicas

La metodología que se implementará en esta investigación es del tipo cualitativa, con la técnica principal de entrevistas semiestructuradas para mantener las categorías de

análisis pero abiertas a la exploración. Considerando el recorte histórico de esta investigación, se rastrearán a los responsables del área de tres gestiones municipales, y esta herramienta de recolección de información es idónea para observar dónde “surge la riqueza de la propia narrativa de los actores” (Gómez y Vestfrid, 2006: 3).

Se analizarán los documentos públicos que se emitieron en sus respectivos períodos, como puntapié para el desarrollo de conceptos y datos, siendo “especialmente útil cuando lo que realmente nos interesa recoger es la visión subjetiva de los actores sociales, cuando se desea explorar los diversos puntos de vista representados de las diferentes posturas que pudieran existir en torno a lo investigado” (Blasco Hernández y Otero, García, 2008: 4).

Se prestará mayor atención a las rupturas y continuidades que puedan ir surgiendo del análisis sistemático de documentos de gestión y las entrevistas, para evaluar si existieron políticas públicas ambientales ya que “quien emite está en condición de decidir el qué (contenido) y el cómo (forma) de los mensajes o del vínculo establecido con los destinatarios” (Prieto Catillo, 1999:21).

7. Análisis y/o interpretaciones

La organización social en el espacio

Las prácticas sociales son desarrolladas por un conjunto amplio de actores sociales, que incluyen los individuos, las empresas, las organizaciones y las instituciones de todo tipo, incluyendo obviamente al Estado. En sus niveles, nacional, provincial, municipal, este presenta capacidades desiguales para imponer decisiones y condiciones. Los factores sociales que hacen y re -hacen la ciudad son los propietarios, los promotores inmobiliarios, el estado, los grupos sociales excluidos y toda la amplia gama de

organizaciones que actúan sobre ella (sindicatos, ong's, escuelas, institutos, ciudadanos, etc).

En el espacio local confluyen actores cuya reproducción no está limitada necesariamente a este ámbito, su poder (político, económico o simbólico) puede ser a escala regional, nacional, global. Sin embargo las decisiones y las prácticas de estos sectores resultan importantes para entender nuestro espacio.

El Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (2012-2015) fue un plan de vivienda, un impulso a la construcción y la generación de empleo. En general, podemos afirmar que el Programa cumplió con éxito tanto su propósito de dar solución a los problemas de acceso a la vivienda de un sector de la sociedad como el de funcionar como medida contra-cíclica a nivel macroeconómico.

Pasadas semanas del primer sorteo de la línea denominada “Compra y construcción”, en 2013, surgió un reclamo conjunto de los beneficiarios, denunciando una fuerte especulación inmobiliaria que les impedía acceder a terrenos a los precios estipulados por el programa (hasta \$150.000.-), y solicitando intervención estatal. En medio de este proceso se entabló un fluido diálogo con el gobierno municipal e impulsaron un proyecto de ordenanza destinada a convertir tierras rurales en suelo urbano, con destino exclusivo para la construcción de viviendas con el Pro.Cre.Ar.

La Ordenanza Nro. 11.094/13 es la que habilitaría a partir de los primeros meses del 2014, la rezonificación de suelo rural a urbano. La misma tiene como objetivo la convocatoria a oferentes de suelo accesible y garantizar su disponibilidad. Esta medida, resolvió la rezonificación de terrenos ubicados en sectores todavía no alcanzados por el crecimiento urbano, decisión desarticulada de una política de suelos y de una detallada planificación estatal en torno al crecimiento, porque el municipio sólo cumplía el papel de receptor de oferentes, sistematizando la información para los demandantes.

Dentro de las líneas de acción que propone esta Ordenanza, existe la denominada “vía 2”, cuya principal característica es que los beneficiarios pueden promover un loteo ellos mismos agrupándose y entablando negociaciones directas con los dueños de las tierras.

Así, bajo estas nuevas reglas y condiciones, nacen grupos organizados de beneficiarios que utilizaron como canal de comunicación masivo un grupo de Facebook¹. En él, se pasaba información, se trataba de organizar como colectivo y planteaban equipos de trabajo y grupos específicos para las zonas que contemplaba la ordenanza:

- ✓ Zona Sur: San Lorenzo, Villa Elvira y Arana²
- ✓ Zona Oeste: Los Hornos, Olmos, San Carlos, Romero, Abasto y Etcheverry³
- ✓ Zona Norte: Tolosa, Ringuelet, Gonnet, Hernández, Gorina, City Bell, Villa Elisa, Arturo Seguí y El Peligro⁴

Dentro de la zona Oeste, en Olmos, los beneficiarios se unieron en la lucha y lograron acordar con los dueños de 21 hectáreas, de calle 173 a 177 y de 47 a 52. Allí es el lugar en donde 432 familias proyectaron su casa.

El autodenominado “Gigante del Oeste”⁵, no nació a la primera y se fue moldeando en el tiempo que tomó concretar todos los pasos burocráticos que significaba establecerse en ese loteo. A base de asambleas, reuniones, grupos de WhatsApp y paciencia, este colectivo de beneficiarios fue encontrando la manera de ir solucionando los obstáculos naturales de tamaña organización y sus ambiciosos objetivos. Asesorados por sus amistades y familiares en un rango amplísimo de profesionales (abogadx,

¹ “Grupo Unificado PRO.CRE.AR LA PLATA Terreno + Construcción”. Descripción: Espacio autogestionado de intercambio de información, dudas e inquietudes del Plan PRO.CRE.AR La Plata 2013

² “TEROS GULP Zona SUR”

³ “TEROS GULP Zona OESTE”

⁴ “TEROS GULP Zona 1 NOROESTE”

⁵ <http://www.gigantedeloeste.org/>

escribanxs, arquitectxs, ingenierxs, comunicadorxs, artistas, diseñadorxs, albañiles, entre muchos otros) este loteo fue uno de los precursores de ciertas modalidades de protesta pasiva (en tres oportunidades fueron necesarias ya que el proceso duró dos años) en conjunto con la planificación de ideas que acompañara a la relación y funciones del Municipio y sus áreas. Su volumen lo ubicó en otra dimensión del diálogo que propone la Ordenanza, mientras ayudaba a apalancar obras y servicios que necesitaban otros loteos Pro. Cre. Ar más pequeños. Sus pasos, modelos jurídicos y formas de resistencia no sólo fueron efectivas, sino que generaban consciencia a otros colectivos que necesitaban proyectos similares.

Cuando se decide que esperar a la Municipalidad dejaba de ser una opción por el tiempo que tardaba en forjar una solución y la devaluación del dinero que se adjudicaba a cada familia para construir, los beneficiarios organizan tres “patas” principales para coordinar las conversaciones y planes de acción:

- ✓ Coordinación
- ✓ Prensa y comunicación
- ✓ Infraestructura

Daniel Santu, periodista, beneficiario y vecino del Gigante fue parte del equipo de *Coordinación* y del posterior grupo denominado *Relaciones Institucionales*, activo principalmente entre la última gestión de Pablo Bruera y en el inicio de la gestión de Julio Garro, el cual se ocupaba directamente de encontrar contactos, entablar las relaciones con los responsables municipales, ser un nexo entre los personajes que podrían ayudar al buen desarrollo del futuro barrio. Resalta la importancia que tuvo el contexto político y todas las decisiones políticas que se tomaron dentro del barrio, alrededor de él, fuera de él y en la ciudad en general. Al preguntarle si existió la mirada medioambiental, comenta que “la consideración del ambiente fue en base al reglamento. Todas las obras pasaron

por impacto ambiental. La luz, el agua... el gas principalmente y al planear desagües y cloacas”.

Leandro Grasso, integrante de la comisión de *Infraestructura* del barrio y futuro ingeniero, trabajó en conjunto con todos los profesionales que decidieron ayudar en la concreción de las obras mínimas que debían hacerse para acceder a la escritura (que el lote disponga de agua corriente y energía eléctrica, así como la proyección de llegada de servicios restantes como el gas, cloacas, alumbrado, internet, teléfono, etc.).

Dentro de los pasos que conlleva la puesta en marcha de un barrio que planificaba contener a 432 nuevas construcciones, era obligatorio cumplir ciertos requisitos. Uno de los primeros, y más importantes, fue el estudio de suelo. Leandro recuerda que lo hicieron “porque nos lo pedían, pero queríamos saber qué suelo teníamos. Determina la base de la casa... al tener suelo arcilloso, con la absorción de agua, se expande. El tener este suelo nos preocupa, somos muchas casas y la gran mayoría van a tirar desechos jabonosos a la zanja, ese suelo va a trabajar y se hidrata constantemente, generando movimientos en las paredes de la casa y posibles rajaduras. Por eso se apuesta a la implementación rápida de las cloacas”, explica.

Tanto para los futuros desagües, para la obra de luz y la de gas se necesitó de un permiso y un estudio de impacto ambiental. Con su dictamen y aprobación, el circuito burocrático se completó, salió aprobado y cada empresa responsable se puso en marcha para completar dichos proyectos. Al indagar sobre esta mirada medioambiental reducida a un proceso, como futuro profesional reflexionó sobre su rol y la importancia de saber que este barrio fue proyectado a conciencia. “A nosotros nos benefició el volumen y estar estratégicamente cerca de bocas de servicio que podían expandirse fácilmente. El Gigante era un punto muy estratégico para lo que sería la incorporación a la ciudad”, asegura.

Un aspecto interesante que surgió en la entrevista fue sobre el impacto que generan las viviendas dentro de una biodiversidad existente posterior a la llegada de “la

civilización”. A lo que Leandro sostenía que “cuando se arma el barrio con ingenieros y agrimensores, se arman las calles y se piensa el abovedado”. Este dato no menor permite prever la altura futura que genera el asfaltado de las calles, la caída del agua hacia los laterales y ayudar al flujo de agua a alcanzar las bocas de tormenta. Estas condiciones alertan, o deberían alertar, a aquellos responsables de la construcción, para evitar terrenos demasiado bajos propicios a inundarse, o terrenos muy altos que perjudican a zonas aledañas. En el caso del Gigante, la altura a la que se debía construir fue pactada por todas las manzanas del futuro barrio para colaborar a la caída pluvial y evitar la desigualdad.

Por conversaciones con ciudadanos aledaños al loteo e investigaciones previas realizadas sobre los dueños, esas 21 hectáreas supieron contener una pequeña plantación de kiwi, la cual no continuaron y un año después aproximadamente empezaron las negociaciones con los dueños para la rezonificación. En ese terreno se observaban líneas de álamos, algunos pinos esparcidos y plantas salvajes, las mangueras negras de riego no habían sido eliminadas del todo aunque no contenían agua y se apreciaban a montones teros autóctonos de la zona. Una de las líneas que se trataron desde el inicio de la elección territorial, fue la propuesta de eliminar la menos cantidad de árboles posibles. Tiempo después, un grupo de vecinas reavivaron la discusión formando el grupo de *Forestación y espacios comunes*, trabajando en conjunto con estudiantes de la Facultad de Agronomía para que realizaran su proyecto académico de paisajismo y arbolado en función de nuestro barrio. Entregaron bastantes proyectos y se decidió mediante votación cuál trataremos de implementar con las gestiones correspondientes al municipio y el esfuerzo propio.

Esta anécdota, tal vez larga, fue seleccionada de entre muchas otras para ejemplificar una vez más el ímpetu e importancia que este grupo humano supo dar a su nuevo territorio. Esta impronta consciente de estructura medioambiental y cuidado

general del espacio, es lo que nos demuestra que existen conversaciones dadas dentro de la sociedad, se va generando una (aún pequeña) cultura ecológica y de prevención.

“Todos los niveles que se habían tomado del suelo (antes de todas las obras) ya no son los mismos”, explica Leandro. Esto significa que el impacto que hemos generado sobre esas hectáreas es evidente y se trabajó para que sea al mínimo, aunque mucho queda por hacer cuando se habite completamente el barrio. Para obtener las nuevas mediciones, se definió “fusionar la práctica profesional final de la nueva camada de Agrimensores de la Universidad Nacional de La Plata para que dejaran los nuevos testigos que servirán para el asfalto, la cloaca y los desagües pluviales”, comenta.

Estado, políticas públicas y desarrollo urbano sustentable

En los últimos 25 años, se observa una agenda ambiental regional que traduce objetivos claros, a los cuales considera urgentes. Su mayor influencia se reconoce en las políticas de conservación de la biodiversidad, determinadas por las prioridades establecidas por la cooperación internacional y los organismos multilaterales. Esta situación ha tomado matices ligeros y los temas del medioambiente y el crecimiento urbano empiezan a ocupar un lugar importante, particularmente en lo relacionado con la contaminación urbana en detrimento del proceso general de ordenamiento del territorio y de planificación urbana.

Los estratos teóricos indican que la urbanización es el efecto de crecimiento de las ciudades y su difusión por todo el espacio, significa mucho más que un simple proceso de aglomeración geográfica. El proceso para entender esta diferencia, reside en que la geografía como acción humana modelando la superficie terrestre (paisaje, región, espacio, lugar y territorio), sin limitar al espacio como escenario de procesos socio – económicos,

sino en directa relación con la intencionalidad humana y la estructura social (Blanco; 2007).

El poder y la autoridad han configurado las relaciones sociales que tienen como base la distribución de los medios de producción, el reparto de los excedentes y la división social del trabajo. Esta necesidad imperiosa de “la ganancia” adeuda en la planificación urbana la visión de una ciudad como un *urbosistema* de complejos componentes, asentada en un ecosistema preexistente. Las ciudades latinoamericanas, en su gran mayoría, terminan analizándose desde sus patologías urbanas, con serios problemas de funcionamiento y expansiones espontáneas desequilibrantes (Gligo; 2006).

Al no abordar los problemas ambientales en conjunto con los problemas que tradicionalmente eran llamados *problemas de las ciudades*, los planificadores urbanos incorporan de manera muy débil la dimensión ambiental, tanto en sus análisis como en sus propuestas.

Jonatan Gomez, arquitecto recibido de nuestra Universidad, decidió trasladar su vida hacia la provincia de La Pampa y desarrollarse en la construcción sustentable con materiales de bajo impacto energético como la tierra, la madera, la piedra; se usan casi en bruto al extraerse y se aplican estratégicamente.

“El impacto de construcción de una vivienda no es algo que se vea en la carrera”, admite Jonatan, “pero si te interesa puedes buscar cátedras específicas que aborden el tema. Uno puede hacer una casa sobre la arena si quiere. Las fundaciones, los cimientos, se adaptan al suelo. En La Plata tenemos suelos arcillosos por ejemplo, expansivos y hace trabajar a las paredes”.

El caso platense fue una joya arquitectónica de planificación urbana, pero su crecimiento exponencial comparte características con la mayoría de las metrópolis a lo largo de Latinoamérica: “en el centro compacto, con edificios de la época de bonanza

económica, surgen los edificios como *commoditis* de ahorro. Mientras, la ciudad crece hacia los lugares menos aptos, usualmente más baratos, donde va la gente que no construye para alquilar”, explica.

Al problematizar la famosa creencia que La Plata desbordó desde el casco y que en la actualidad no tiene espacio claro hacia dónde crecer, Jonatan insiste que “es un crimen tener lotes baldíos presos de la especulación. Creo que la limitación del espacio que sentimos, se basa en eso, en el ahorcamiento del mercado a la espera de una mayor ganancia. El Estado como garante de suelo, que es un derecho, debería luchar contra esto. El problema es cuando tus representantes son agentes inmobiliarios que tienen el poder de defender sólo sus intereses”.

Las políticas existentes de ocupación de suelo y la falta de reservas de terrenos estatales para poder enfrentar al mercado inmobiliario, resultan en un sistema vicioso donde se estipulan precios exorbitantes frente a la demanda. “La clase media fue la más beneficiada con el Pro. Cre. Ar. Pero evidenció un problema que arrastramos hace muchos gobiernos, que es el uso y la administración del suelo” opina Jonatan.

Con respecto a la garantía de acceso a los servicios, se refleja una problemática contradicción entre vivir en departamento o irte lejos del centro en busca de terrenos más baratos. La difícil tarea que los beneficiarios del crédito lograron encausar con sus reclamos fue demostrar el conflicto entre conseguir lotes no periféricos al que puedan acceder (porque su valor supera ampliamente el monto destinado a la compra) o conseguir un lote periférico que cuente con servicios.

En la complejidad ambiental encontramos una visión política que va más allá de las estrategias de homogeneizar las diferencias antagónicas, lleva a la convivencia en el disenso, la diferencia y la otredad. Estas relaciones sociedad - naturaleza se han tratado de manera sectorial según Sergio Federovisky, biólogo especializado, periodista ambiental y director de la ex Agencia Ambiental de la Municipalidad de La Plata.

“Es falsa la discusión secuencial en donde primero me preocupo por la vivienda y después por lo medioambiental. Eso es una idea de hace 50 años donde en nombre del progreso, hago chimeneas y del ambiente me preocupo después”, expresa. “En el problema medioambiental no hay mejores ni peores, el tema está en la armonía del crecimiento. Ante la urgencia el ProCreAr se acomodó donde encontró pero en una ciudad pensada como La Plata representaba un desafío progresivo para no terminar siempre hacia arriba”, concluye Sergio.

La *Agencia Ambiental* es creada por el Municipio platense en el año 2008 y desde 2010 desempeña sus funciones en la Casa Ecológica, ubicada en el corazón del Bosque. Sergio Federovisky fue su director hasta el 2015, luego la gestión actual la convirtió en una Secretaría, denominada *Espacios Públicos y Gestión Ambiental*.

Así como mencionaba el Arq. Jonatan Gómez, el ex director también observa que el Pro. Cre. Ar se instaló para resolver una demanda social con memoria familiar de acceso a la vivienda, y que “al mismo tiempo dejó ver problemas ambientales de los últimos 30 años”.

Conversando sobre el papel que tenía, o se le permitió tener, a la Agencia, se atreve a aceptar con mucha sinceridad que no fue suficiente. “Con la agencia tratamos, se hizo un esfuerzo para darle al ordenamiento territorial una dimensión medioambiental y mucho no hemos logrado”, admite. Pero lo que sí resalta, y se ve reflejado en las declaraciones de vecinos del Gigante que participaron de los trámites para acceder a las obras del loteo, es que “los parámetros ambientales estuvieran presentes, lo que no significa que se cumplieran. La idea era que haya una instancia del Estado Municipal por donde pasen los trámites (...) significaba un semáforo”.

La ordenanza de creación de la Agencia establecía que era autárquica de la gestión, cosa que no pudo obtener pero que el objetivo era “resignificar desde lo simbólico”. “Ante la ausencia de aristas legislativas en el tema, nosotros le dábamos una presencia para

facilitar o no la autorización de ciertos proyectos, (...) la exigencia del estudio de impacto ambiental en ciertas zonas urbanas es un ejemplo.”, defiende Sergio.

Dentro de la entrevista, introduje el caso de la Ordenanza Nro. 11.094/13, la cual fue debatida y sancionada dentro de los años de su gestión. Sostiene que los parámetros con los cuales se han hecho las rezonificaciones jamás han contemplado la gestión medioambiental de manera directa, en cierto modo “cuando se consideran aspectos hidráulicos o el tipo de suelo en detrimento de algunas áreas se estaría contemplando, pero de manera muy indirecta”.

Sostiene que en la cabeza del legislador estas decisiones no contemplan daños o impactos futuros y se debía frenar la idea de que el perfil inmobiliario marcaba el crecimiento urbano. Convencido aseguró que se trató de “dar una discusión dentro del Estado y dimos espacio a organizaciones ávidas en la investigación de la especulación inmobiliaria. (...) Nosotros veníamos de una historia municipal previa en la ciudad en donde la visión ambiental asociada a estos temas era casi ausente. Está claro que los estados municipales están muy permeados al avance donde el metro cuadrado es sinónimo de crecimiento siempre... Nosotros no lo veíamos así, los resultados no fueron excelentes y no se continuó en el tiempo”, admite.

Al intentar indagar sobre el rol de las políticas públicas medioambientales en conjunto con la planificación urbana, Federovisky opina que, por un lado, “excede a la ciudad. La idea de la intervención estatal vinculada a la medioambiental es de intervenir a posteriori y no para prevenir, para mí la mejor política ambiental es la que no deja que el problema se exprese”. Y por otro lado “el Estado corre por detrás de los problemas. Con el tema del Pro. Cre. Ar el Estado no decidió la expansión de la mancha urbana y los particulares resolvieron de manera espontánea”.

En relación al trabajo en conjunto con otras áreas para apoyar este rol que buscaba la Agencia, hubo avances concretos con el responsable de Obras Públicas. Pero como

equipo específico para poder trabajar está la *Secretaría de Planeamiento Urbano y Desarrollo Económico*. En 2014, luego de las denuncias penales por coimas, el entonces Director de Planeamiento, Roberto Moreno, fue removido del cargo y asumió hasta mediados de 2016 el Arq. Luis Larroque.

Parte del desafío que sostenía esta investigación era encontrar y entrevistar a personajes de una gestión tan controversial. No fue posible acceder a una entrevista con el Sr. Moreno, el cual aún es investigado mientras la causa junta más sospechosos. Mientras que el Arq. Larroque escuetamente contestó que “las decisiones con relación a la creación de lotes para el plan Pro. Cre. Ar, fue anterior a mi gestión. Estuve como Director de Obras Particulares durante 5 años, pero esta dirección no tuvo intervención alguna en el proyecto de la Ordenanza que permitió la generación de tierras”.

El Subsecretario de la actual *Secretaría de Espacios Públicos y Gestión Ambiental (Ex Agencia Ambiental)*, Hugo Mugerza, amablemente accedió a la entrevista enumerando dentro de los objetivos planteados tres enfoques prioritarios:

- ✓ Campañas de concientización ambiental: charlas en las escuelas, en diferentes niveles educativos, visitas a la Casa Ecológica. Espacios que sirven de herramienta para reforzar su relación con la Sociedad.
- ✓ Reparación, mantenimiento y control de espacios verdes: gestión de residuos sólidos, amplitud de la red de recolección verde y limpieza de bultos grandes (basurales, autos quemados, autopartes, entre otros)
- ✓ Presencia y colaboración en las delegaciones

“Los estudios de impacto ambiental, los permisos y regulaciones se mantienen”, sostiene el Sr. Mugerza, “pero no nos encargamos de la planificación específica, para eso está Planeamiento”.

Reforzando el concepto de trabajo en equipo, la nueva gestión del Municipio anunció un Plan estratégico que “apuntará a proyectar el crecimiento y la expansión de la Región para los próximos años a través de un programa de evaluación rápida que permite identificar y priorizar proyectos de infraestructura de corto, mediano y largo plazo”⁶.

Por su parte, las palabras del Secretario de Planeamiento Gabriel Rouillet, se direccionan hacia las “acciones de gobierno necesarias para mejorar la integración social, el respeto por el medioambiente y la relación de los ciudadanos con la ciudad y su periferia”.

El Plan plantea seis áreas de trabajo (ambiental, urbano, movilidad, económico, social y sistema de gestión) agrupados en tres grandes ejes (la planificación urbana, el medioambiente y el desarrollo económico). El eje ambiental reza: “Contribuir a la sustentabilidad ambiental de la ciudad, para garantizar una buena calidad de vida a nuestros ciudadanos, minimizando los impactos al medio, preservando nuestro patrimonio natural y promoviendo un desarrollo armonioso, inclusivo, productivo y saludable para nuestro presente y para las generaciones futuras”. Haciendo hincapié en el agua (saneamiento y drenaje), en la gestión de residuos sólidos, en la energía, la calidad del aire, la biodiversidad, entre otros.⁷

Me identifico bastante con la corriente teórica que analiza a los objetos y reconoce en ellos fracciones de la sociedad. Los procesos hegemónicos del momento, las relaciones sociales, el contexto histórico, quedan cristalizados en formas – contenido (Blanco; 2007). El uso social y el consumo del espacio que necesitó el Pro. Cre. Ar. fue un cambio rotundo, empujó los límites de la costumbre platense y generó muchos debates en torno a viejos y nuevos problemas estructurales. Según Amalia Eliggi, una de las responsables del eje medioambiental y urbanístico del Plan Estratégico, el panorama actual es la consecuencia de una serie de dificultades, decisiones erróneas y responsabilidades delegadas.

⁶ Palabras inaugurales de Julio Garro <http://planestrategicolaplata.org/>

⁷ http://planestrategicolaplata.org/?page_id=347

“La situación recibida con relación al Pro. Cre. Ar. fue de tener nuevas viviendas habitadas en lugares rurales y en zonas protegidas”, contaba Amalia. La modificación del Código de Ordenamiento Urbano fue, en su opinión, un disparador de desprotección a zonas de arroyos, humedales y bañados. La Ordenanza de rezonificación aportó, desde la omisión de estos espacios estratégicos, el acceso a la construcción de viviendas en lugares no aptos.

“Ahora ya está porque las casas están, los terrenos eran privados y como Municipio no tenemos la autoridad de sacarte de ahí. Para mí, el problema está que el COU no contempla de manera explícita la protección eco – sistémica”, sostiene. “Ahora estamos en el proceso de diagnóstico en conjunto con la Secretaría de Ambiente y la de Planeamiento, pero nos enfrentamos a problemas económicos, sociales y legales”, explica la Srta. Eliggi.

Desde sus iniciativas y planes de acción, la visión operativa que tienen del medioambiente abarca la gestión de residuos, la gestión de riesgo (sistema de alerta para catástrofes por el cambio climático de la región) y los desperdicios ambientales (el uso de suelo para servicios).

8. A modo de conclusión

El economista Raúl Prébisch escribía en 1980 que el impulso de los últimos decenios, consecuencia del adelanto técnico, necesitó de la explotación irracional de los recursos naturales. El poder hegemónico de los centros, las resistencias hacia otras fuentes energéticas y el abaratamiento progresivo del petróleo a lo largo de 20 años provocó el derroche en su uso. Sumado al ritmo de consumo que se estableció para mantener este mercado, se generó una oposición invencible. Ahora nos encontramos ante

la necesidad de cambios acelerados en las modalidades de consumo y de grandes inversiones para desarrollar fuentes de energía.

Los procesos y relaciones hegemónicas que giran alrededor de un territorio dejan marcas históricas visibles, así como problemas que se repiten, resurgen. Las escasas e ineficientes acciones de ordenamiento territorial y planificación urbana no combaten a las fuerzas del mercado que actúan sobre él, y se combinan para configurar estructuras metropolitanas caóticas, con un uso que magnifica los impactos ambientales en los ecosistemas que les sirven de soporte.

Desde la implementación del Programa de Créditos Argentinos del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar en 2012, con las condiciones crediticias y los métodos de acceso, se instala en la sociedad el debate de la casa propia, cuestión que se plasma profundamente en la configuración de las ciudades.

Las limitaciones de esta investigación corren por dos grandes y claras cuestiones. En primer lugar, la asunción de Mauricio Macri a la presidencia argentina, el cual decide cambiar rotundamente el sentido, el acceso y las condiciones del Pro. Cre. Ar, abandonando el objetivo mayor del programa: la construcción de una vivienda. Y por otro lado, el cambio de gestión en el municipio. Los protagonistas de las decisiones políticas durante el 2012 al 2015 fueron comandadas por Pablo Bruera y su equipo. A partir del 2015, asume Julio Garro y, si bien los equipos de trabajo municipales fueron bastante estables, el cambio institucional y el tiempo que les llevó a los nuevos dirigentes establecerse dentro del espacio político municipal, hacen que rastrear los discursos legítimos, de las personas con jerarquía real de las decisiones medio ambientales se haga confuso.

Al momento de establecer una especie de “estado del arte” para plantear los objetivos y preguntas sobre el tema actualmente, me encontré con ese vacío que menciona el Arq. Jonatan Gomez; el vecino del Gigante, Leandro Grasso y una de las

responsables el eje ambiental en la nueva gestión, Amalia Eliggi: es casi nula la visión medioambiental asociada al urbanismo en la ciudad, así como escasa en experiencias a lo largo del país. Dentro del ámbito académico, me tocó relacionarme con bibliografía de áreas muy distintas a la nuestra, tratando de no caer en veracidades técnicas y perder el hilo temático, pero me proveyeron de un “suelo seguro” para arrancar a problematizarlo desde la comunicación.

Culturalmente, se dice que la cantidad de tiempo necesario para implementar una reforma se ve influida por la reacción que genera. Si el impacto completo del cambio es inmediatamente visible, la reacción social será más fuerte. Según los datos oficiales, del censo del año 2001, en nuestra ciudad había un total de 177 mil hogares y viviendas, mientras que los datos del 2010 arrojan un total de 221.313 hogares y 259.762 viviendas.

Jorge Blanco sostiene que los procesos sociales se territorizan, en la fijación y acumulación de diferentes momentos en el espacio construido. La relación entre espacio y vida social, aporta una visión sobre la transformación de la naturaleza, lo cual incluye el modo de división y de gestión del ordenamiento de ese espacio. En el proceso de reproducción social, la vivienda responde simultáneamente a procesos de producción (de suelo urbano, de infraestructura, de la propia unidad de vivienda) y también a la satisfacción de necesidades de reproducción social (abrigo, estabilidad, protección, intimidad).

Observo que este espíritu se puede ver reflejado en el análisis del Programa, su centralidad como política pública trata de afrontar la incertidumbre. Tomar la problemática como una cuestión de valores, también, deja lugar a encontrar la subjetividad de lo propio, lo realizado y de no volver a empezar siempre de nuevo. La valoración de la historia, de lo transcurrido y la construcción de una visión renovada del bien común.

El dictado de la Ordenanza N° 11094/13 por el Concejo Deliberante, determina que su manera de acompañar la implementación del Programa es mediante la herramienta de re - zonificar tierras con destino exclusivo a los beneficiarios. “Se espera ampliar la oferta de terrenos a valores adecuados a los montos financiados por el PROCREAR”, llevando implícita una “arquitectura institucional que limita eventos especulativos en el proceso de valorización de las tierras marginales” y disponiendo que los oferentes realicen las adecuaciones urbanísticas necesarias.

En este punto es cuando el simple texto de una decisión política toma dimensión real: las diez localidades periféricas que especifica la Ordenanza y fueron citadas en el análisis, no contemplan necesariamente las infraestructuras mínimas para ser desarrolladas. Con dictámenes que se amparan en la norma de origen, se permitió la expansión dispersa de la ciudad, la segregación urbana y la comercialización de tierras sin electricidad, sin cloacas, sin agua corriente, sin transporte público, sin asfalto (entre otras cuestiones), sin batallar de lleno al capricho de un mercado inmobiliario que mueve millonadas de plata desde hace, por lo menos, 35 años en esta Ciudad.

Si bien se explicita los deberes del oferente, estando obligado a pedir esas obras y asegurarse de que se realicen efectivamente antes de ejecutar la compra – venta, existe una realidad operativa de empresas de servicios no controladas y desfinanciadas que declaraban no poder frente a este nuevo volumen de obras. Como (espero) se haya visto reflejado en la investigación y en la visión política de los beneficiarios del Gigante del Oeste, podemos asegurar que cuando hay voluntad ciudadana, las cosas se consiguen. Parte de la problemática es que no fue para todos igual, teniendo que invertir dinero para que las obras de infraestructura lleguen, licitar obras de pésimo nivel que generaron contaminación peligrosa en el área, o no tener bocas de acceso cerca por lo que significaba grandes obras de las cuales las Empresas abogaban no poder terminar en los plazos que se negociaron entre los beneficiarios, los oferentes y el municipio, entre muchos otros problemas.

Describir los principales elementos y relaciones que caracterizan la estructura del capitalismo periférico sería la acumulación de capital y la distribución del ingreso y sus relaciones. Esta inequidad fortalece este sistema. Los lotes vacíos que van quedando más cercanos al casco (o dentro de él), con valores altísimos por su locación, los servicios que posee, capricho del mercado o decisión especulativa, suelen terminar en edificios que aportan una solución financiera pero no social. Asimismo, que se encuentren en una zona donde los servicios ya están establecidos, no determina que sea algo positivo para los vecinos aledaños o los futuros inquilinos. No se tiene presión de agua, la electricidad suele necesitar actualizaciones en transformadores y fases a lo largo de la ciudad, los residuos se cuadriplican, etc.

Permítanme retomar una declaración muy acertada de Sergio Federovisky, “Ante la urgencia, el ProCreAr se acomodó donde encontró; pero en una ciudad pensada como La Plata representaba un desafío progresivo para no terminar siempre hacia arriba”. La depredación de los recursos naturales, el libre mercado como administrador del consumo de suelo, la contaminación de la atmosfera, del agua y la congestión urbana son consecuencias del propio dinamismo del sistema y no creo que la ciudad esté más cerca de resolverlo.

Anexo

9. Bibliografía

- ✓ Basualdo, Khavisse y Aspiazu (2004). El nuevo poder económico en la argentina de los años 80
- ✓ Bauman, Zygmunt (2007). “Vida de consumo”.
- ✓ Blanco, Jorge (2007). Espacio y territorio: elementos teórico conceptuales implicados en el análisis geográfico, en Gurevich-Fernandez “Caso Geografía: Nuevos temas, nuevas preguntas. Claves para la Formación Docente”. Link
<http://www.mecaep.edu.uy/pdf/Sociales/EspacioGeografico/Espacio%20y%20territorio.pdf>
- ✓ Bourdieu, Pierre (1982). “¿Qué significa hablar? Economía de los intercambios lingüísticos”
- ✓ Carballada, Alfredo (2008). “Los cuerpos fragmentados. La intervención en lo social en los escenarios de la exclusión y el desencanto”.
- ✓ Cátedra Planeamiento Físico Karol-Tauber-Delucchi. (2013) Introducción a la Ciudad. Facultad de arquitectura y urbanismo. UNLP
- ✓ Clichevsky, Nora (2002). Pobreza y políticas urbano-ambientales en Argentina. Serie División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Repositorio de la CEPAL. Link
http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5748/S024234_es.pdf;jsessionid=E27075DC992AD6E7AAFDD511D3D00227?sequence=1
- ✓ Colegio de arquitectos provincia de Buenos Aires (2014). A propósito del Pro.Cre.Ar: notas sobre el problema del acceso al suelo urbano. Revista InfoCapba; Colegio de Arquitectos de la

Provincia de Buenos Aires Distrito IX; año 3, número 8, septiembre. Link

http://issuu.com/capba9/docs/infocapba8_digital2

✓ Comisión Económica para América Latina y el Caribe - CEPAL (2000). De la urbanización acelerada a la consolidación de los asentamientos humanos en América Latina y el Caribe: el espacio regional. Conferencia Regional de América Latina y el Caribe preparatoria del período extraordinario de sesiones de la Asamblea General para realizar un examen y una evaluación generales de aplicación del Programa de Hábitat. División de Medio Ambiente y Asentamientos.

Link <http://www.cepal.org/cgi-bin/getProd.asp?xml=/publicaciones/xml/0/5070/P5070>

✓ Datos del censo Nacional año 2001 y 2010. <http://www.mininterior.gov.ar/elministerio/el-ministerio.php>

✓ De Certeau, Michel (1980). La invención de lo cotidiano, Capítulo III “Valerse de: usos y prácticas”.

✓ Dirección General de Estadística y Evaluación de Programas Especiales – Municipalidad de La Plata <http://www.estadistica.laplata.gov.ar/paginas/Publicaciones.htm>

✓ Falbo, Anibal (2009). Derecho Ambiental

✓ Ferrer, Aldo (1998) El Capitalismo Argentino.

✓ García Delgado, Daniel (1994). Estado y Sociedad

✓ García Delgado, Daniel (1998). Estado Nación y Globalización.

✓ García Delgado, Daniel (2010). Crisis global: Políticas públicas en una era de incertidumbre. Revista Tram[p]as de la Comunicación y la Cultura N.º 68. Link

<http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/35705>

- ✓ García Delgado, Daniel (2014). Recursos naturales estratégicos: comprensión y re apropiación del mundo. Revista Estado y Políticas Públicas Nº 3. Link <http://flacso.org.ar/wp-content/uploads/2015/05/Revista-Estado-y-Politic%C3%BAAblicas-Nro4.pdf>
- ✓ Garibay, Cecilia (2013). Planificar desde la comunicación: un camino que se abre en el campo de las organizaciones. Facultad de Periodismo y Comunicación Social. UNLP.
- ✓ Gligo, Nicolo (2006). Estilos de desarrollo y medio ambiente en América Latina, un cuarto de siglo después. Serie de División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos. Repositorio de la CEPAL. Santiago de Chile. Link <http://www.cepal.org/es/publicaciones/5658-estilos-desarrollo-medio-ambiente-america-latina-un-cuarto-siglo-despues>
- ✓ Ibañez Mestres, Gonzalo (2013). Estado, vivienda y políticas públicas: la construcción de la problemática habitacional desde la perspectiva del Estado Nacional Argentino; ponencia presentada a XXIX Congreso Latinoamericano de Sociología, ALAS, Chile.
- ✓ Instituto Nacional de la Administración Pública (2007). Marco conceptual metodológico para el estudio de las Políticas Públicas. Coord. Lic. Norberto Zeller
- ✓ Kessler, Gabriel (2014). Controversias Sobre La Desigualdad. Argentina 2003-2013.
- ✓ Leff, Enrique (2007). La Complejidad Ambiental. Revista Polis [En línea] Publicado el 31 julio 2012. Link <http://polis.revues.org/4605>
- ✓ Ley 14449 - Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires. Texto de la norma y fundamentos.
- ✓ Martínez Nogueira, Roberto (1997). Análisis de Políticas Públicas.
- ✓ Max-Neef, Manfred (1994). Desarrollo a escala humana. Conceptos, aplicaciones y algunas reflexiones.

- ✓ Montes Lira, Pedro Felipe (2001). El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe. Serie División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Repositorio de la CEPAL. Link <http://archivo.cepal.org/pdfs/2001/S01111024.pdf>
- ✓ O'Donnell, Guillermo (1984). Apuntes para una Teoría del Estado, en O'Osztak (compilador), Teoría de la Burocracia Estatal.
- ✓ Ordenanza N° 11094/13
http://www.concejodeliberante.laplata.gov.ar/digesto/decmun/dm76_2014.asp?ver=2&resol=
- ✓ Osztak, O. y O'Donnell, G. (1982). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación, en Revista Venezolana de Desarrollo Administrativo, N° 1, Caracas. Link <http://politicayplanificacionsocial.sociales.uba.ar/files/2012/04/04.05.-Dossier-Estado-y-politicas-estatales-en-America-Latina1.pdf>
- ✓ Prebisch, Raúl (1980). Biosfera y desarrollo. Revista de la CEPAL Link <http://archivo.cepal.org/pdfs/cdPrebisch/268.pdf>
- ✓ Prebisch, Raúl (1981) Capitalismo periférico: crisis y transformación. En Obras escogidas de Raúl Prebisch. (Antología del Pensamiento Económico y Social de América Latina)
- ✓ Surraco, Genoveva (2013). Transformación de los sistemas económicos y emergencia de nuevas formas productivas. Facultad de Periodismo y Comunicación Social. UNLP.
- ✓ Thaker, Strom C. (1997). Apertura comercial en México. Boston University
- ✓ Villamayor, Claudia (2010); La comunicación como perspectiva y como dimensión en los procesos sociales. Una experiencia de participación en las políticas públicas

- ✓ Zurbriggen, Cristina (2011). Ciudades y políticas urbanas. La utilidad del análisis de redes de políticas públicas.

10. Ordenanza N° 11094/13

Digesto Municipal de La Plata LA PLATA, 22 de enero de 2014.-

VISTO: El dictado de la Ordenanza N° 11094/13 por el Concejo Deliberante; y

CONSIDERANDO

Que el Poder Ejecutivo Nacional mediante Decreto N° 902/2012 creó el Fondo Fiduciario Público denominado "PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR" (PROCREAR), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia a la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social;

Que es definición de política pública de éste Municipio acompañar decididamente la implementación del PROCREAR en el ámbito del Distrito La Plata;

Que a fin de concurrir con el objetivo del PROCREAR, el Departamento Ejecutivo propicio ante el Departamento Deliberativo del Municipio la sanción de la Ordenanza N° 11.094/13 a fin de proveer re-zonificaciones de tierras con destino al mencionado Programa Nacional;

Que, como consecuencia de la Ordenanza N° 11.094/13, se espera ampliar la oferta de terrenos a valores adecuados a los montos financiados por el PROCREAR;

Que, también la Ordenanza N° 11.094/13, habilita la posibilidad de re-zonificar terrenos indivisos a comprar o comprados, por adjudicatarios del PROCREAR y que necesiten regularizar su condición urbanística;

Que asimismo, la Ordenanza N° 11.094/13 lleva implícita una arquitectura institucional que limita eventos especulativos en el proceso de valorización de las tierras marginales y, con ello, promueve que los propietarios de las mismas puedan ofrecer terrenos a la venta y, además, que los beneficiarios del PROCREAR puedan acceder a los mismos a los valores financiados por el Programa;

Que a fin de darle operatividad a la Ordenanza N° 11.094/13 resulta imprescindible organizar un procedimiento simplificado y expeditivo de re-zonificación de tierras y habilitación de loteos, con procedimientos establecidos mediante indicadores objetivos para su aprobación, transparente y con garantías de publicidad, y con participación de beneficiarios del PROCREAR, en carácter de control ciudadano de los procedimientos en la gestión administrativa;

Que la simplicidad y agilidad de los procedimientos adoptados por la aludida Ordenanza, fueron expresamente contemplados dentro de los lineamientos generales de la Ley 14.449 (art. 8) donde se exceptúa a los bienes incorporados al Programa Pro.Cre.Ar. de la aplicación del Decreto-Ley 8912/77 (inciso h);

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

ARTÍCULO 1º: Sujetos y situaciones alcanzados. El presente régimen esta destinado a regular la situación de los sujetos que se describen a continuación:

I. Oferentes de tierras destinadas al Pro.Cre.Ar.

Se entiende por tales a aquellos propietarios de parcelas que requieren las adecuaciones urbanísticas necesarias, y se comprometen a comercializarlas de acuerdo a la normativa y plexos del Programa Pro.Cre.Ar.

Deberán cumplimentar la documentación requerida en el INSTRUCTIVO, que como Anexo I. A., forma parte de la presente.

II. Beneficiarios del Pro.Cre.Ar.

Representa a los beneficiarios del Programa en la modalidad de compra y construcción, interesados en la adquisición de un lote a dichos efectos;

III. Beneficiarios del Pro.Cre.Ar. con intención de compra de tierra indivisa.

Alcanza a grupos de beneficiarios del Pro.Cre.Ar que procuran comprar fracciones indivisas de tierra con destino a la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente en el marco del citado programa. Deberán cumplimentar la documentación requerida en el INSTRUCTIVO, y presentar el Compromiso de compra venta del inmueble que como Anexo II forma parte de la presente a los efectos de acreditar el vínculo jurídico.

IV. Beneficiarios del Pro.Cre.Ar propietarios de fracciones indivisa.

Se trata de aquellos beneficiarios Pro.Cre.Ar que ya adquirieron tierras en condominio a fin de construir vivienda única, familiar y de ocupación permanente, requieren la regularización urbanística.

Deberán acreditar la condición de condóminos a la fecha de promulgación de la

Ordenanza N° 11.094/2013, y presentar la documentación indicada en el INSTRUCTIVO. La mayoría de los condóminos deberán ser adjudicatarios Programa Nacional Pro.Cre.Ar.

ARTÍCULO 2º: Convocatoria. Establecer un plazo de publicidad y convocatoria por cinco días para que -sujetos comprendidos en el artículo precedente- presenten su requerimiento de registro ante la Dirección de Planeamiento Urbano, hasta 30 días desde la última publicación. La Dirección de Planeamiento Urbano tendrá a su cargo el Registro Único de Oferentes, en el que inscribirá a los interesados.

ARTICULO 3º: Recepción de ofertas. Requisitos formales. En el momento en que los interesados se presenten ante la Dirección de Planeamiento Urbano para inscribirse dentro del presente régimen, deberán acreditar el cumplimiento de la totalidad de la documentación requerida. Para ello, se observarán las consideraciones estipuladas en el INSTRUCTIVO

En relación a los supuestos previstos en el Anexo I apartado C y D, podrán solicitar una única prórroga por 10 días corridos.

De la presentación de la documentación la Dirección de Planeamiento Urbano dará constancia y caratulará en el día, debiendo a dichos efectos, por la referida Dirección y la Mesa General de Entradas adoptar las medidas que estimen necesarios para su cumplimiento;

ARTÍCULO 4º: Publicidad. Vencido el plazo de publicidad y convocatoria, será publicado por internet en la página de la Municipalidad de La Plata la totalidad de las ofertas recibidas.

ARTÍCULO 5º: Del veedor. Las personas referidas en el artículo lo, incisos II a IV, deberán, unificar personería bajo la figura del veedor de beneficiarios Pro.Cre.Ar. El objeto de la veeduría consiste

en la fiscalización del procedimiento administrativo regulado por la Ordenanza N° 11094 y el presente Decreto.

ARTÍCULO 6º: Puntaje diferencial de las parcelas. En el supuesto de los sujetos comprendidos en el artículo lo inciso I), dentro del plazo de quince días de publicadas las ofertas recibidas, a cada una de ellas, se le asignará un puntaje diferencial. Finalizado el proceso de puntuación se dará a conocer la clasificación resultante en el sitio de la Municipalidad.

A tales efectos, la sumatoria de las categorías arrojará un puntaje final para cada oferta, el que determinará los órdenes de adecuación urbanística correspondiente a cada una de las zonas Sur, Oeste y Norte de la Ciudad.

Zonas	Localidades
SUR	San Lorenzo; Villa Elvira; Arana
OESTE	Los Hornos; Olmos; San Carlos; Romero; Abasto; Etcheverry;
NORTE	Tolosa; Ringuelet; Gonnet; Hernández; Gorina; City Bell; Villa Elisa; Arturo Seguí; El Peligro;

Dicha calificación resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VT + EC + SA = PF$$

$$(60\%) + (30\%) + (10\%) = 100\%$$

VT: valor del terreno o parcela, según la metodología de determinación prevista en el artículo 3

inciso c)

de la Ordenanza 11094, que representa el sesenta por ciento;

EC: equipamiento comunitario, que representa el treinta por ciento;

SA: servicios adicionales, que representa el diez por ciento;

PF: puntaje final;

Para la determinación de cada categoría, se utilizará el siguiente sistema de calificación:

Valor del Terreno o Parcela (VT)

RANGO	PUNTOS
hasta \$ 100.000	60
de 100.001 a 110.000	50
de 110.001 a 120.000	40
de 120.001 a 130.000	30
de 130.001 a 140.000	20
de 140.001 a 150.000	10

Equipamiento Comunitario (EC)

Trabajo Integrador Final – Fleita Micaela

Facultad de Periodismo y Comunicación Social - UNLP

SERVICIOS	PUNTOS	PUNTOS	PUNTOS
	Hasta 5 km	hasta 10 km	más de 10 km
Salud	3,75	2,5	1.25
Seguridad	3,75	2,5	1.25
Educación y Cultura	3,75	2,5	1.25
Administración Pública	3,75	2,5	1.25
Justicia	3,75	2,5	1.25
Transporte	3,75	2,5	1.25
Comunicaciones	3,75	2,5	1.25
Recreación	3,75	2,5	1.25
Total	30	20	1.25

Servicios Adicionales (SA)

OTROS	PUNTOS
Cloacas	2,5
Gas	2,5

Pavimento	2,5
Desagües Pluviales	2,5
Total	10

ARTÍCULO 7º: Del visado de planos. El visado de los planos de subdivisión de los inmuebles, será efectuado por el Director de Planeamiento Urbano, los cuales deberán observar únicamente los siguientes requisitos:

- a. Plano aprobado de conformidad a lo previsto en la Ordenanza N°1 1.094 y el presente decreto;
- b. Restricciones de venta por:
 - I. Obras de infraestructura de accesibilidad y provisión de energía eléctrica;
 - II. Beneficiario Solo podrá venderse la propiedad a un beneficiario del Programa Nacional Pro.Cre.Ar..

ARTÍCULO 8º. Certificación. Establecer que todo vendedor de parcela, deberá exigir la certificación de beneficiario del Programa Nacional, la cual deberá formar parte necesaria e imprescindible para el levantamiento de la interdicción de venta.

ARTÍCULO 9º: Los titulares de fracciones indivisas que quieran acogerse a los beneficios del presente régimen, deberán acreditar los requisitos estipulados en la parte pertinente del INSTRUCTIVO.

ARTÍCULO 10°: Cesiones de cargas públicas. Dejar establecido que los proyectos de subdivisiones de fracciones indivisas deberán dar cumplimiento con las cesiones de cargas públicas a saber: calles, ochavas, espacios verdes y de equipamiento comunitario, no admitiendo en ningún supuesto su tratamiento y aprobación por Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 11: Autoridad de Aplicación. Disponer como autoridad de aplicación del presente, facultándose a dictar las normas complementarias necesarias para la operatividad de la Ordenanza, a la Secretaría de Gestión Pública.

ARTÍCULO 12°: Refrenda. El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gestión Pública.

ARTÍCULO 13°: Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial, cumplido archivar.

DECRETO N° 76/14.

Dr. Oscar Pablo Bruera. Intendente.

Lic. Enrique Angel Sette. Secretario de Gestión Pública.

ANEXO I

INSTRUCTIVO

Cada interesado, se presentará ante la Dirección de Planeamiento Urbano con la siguiente documentación, según sea el caso.

A. OFERENTES DE TIERRAS DESTINADAS AL PRO.CRE.AR

- Documentación Legal

1. D.N.I / Acta Constitutiva de la sociedad del titular dominial (según se trate persona física/persona jurídica).
2. Copia de la Escritura de la propiedad ofrecida;
3. Certificado de Dominio e informe de anotaciones personales emitido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
4. Declaración Jurada certificada por notario público de someterse a los alcances y limitaciones previstos en la Ordenanza N° 11.094/13 y la presente reglamentación, así como de cualquier otra norma directa o indirectamente aplicable;
5. Representante legal de ventas

- Documentación Técnica

1. **Infraestructura Básica.** Deberán acreditar la provisión de:
 - Agua, por intermedio de la pre-factibilidad correspondiente, otorgada por ABSA u otra autoridad con competencia en la materia;
 - Electricidad, por intermedio de la pre-factibilidad correspondiente, otorgada por EDELAP u otra autoridad con competencia en la materia;
 - Plano de Mensura con la propuesta de subdivisión, suscripta por profesional con incumbencia en la materia y debidamente intervenido por el Colegio de Profesional respectivo;

- Proyecto de apertura de calles;
 - Proyecto de alumbrado público;
2. **Certificado de Pre-factibilidad Hidráulica** otorgado por la Autoridad del Agua y/o la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas de la Provincia de Buenos Aires, de corresponder. Dicho certificado se requerirá en los supuestos en que sobre la parcela ofertada exista curso de agua y/o cuando la cota de la parcela lo requiera, a criterio de la autoridad de aplicación;
 3. **Valuaciones de la tierra** extendidas por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de La Plata y el Banco Hipotecario, así como el cálculo del valor por lote conforme el procedimiento y limitación, previsto en el artículo 3o de la Ordenanza.

B. BENEFICIARIOS DEL PROCREAR

-Documentación Legal.

1. D.N.I.;
2. Constancia de adjudicación del Programa Nacional Pro.Cre.Ar;

C. BENEFICIARIOS DEL PROCREAR CON INTENCIÓN DE COMPRA DE TIERRA INDIVISA

-Documentación Legal

1. D.N.I. del grupo de interesados;
2. Compromiso de compra-venta con destino específico del inmueble según anexo II;
3. Informe de anotaciones personales e informe de dominio, emitido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
4. Constancia de adjudicación del Programa Nacional Pro.Cre.Ar;

-Documentación Técnica: la individualizada en el presente anexo, apartado A.

D. BENEFICIARIOS DEL PROCREAR PROPIETARIOS DE TIERRAS INDIVISAS

- Documentación Legal.

1. D.N.I. de los titulares;
2. Copia de la Escritura o del Boleto de compra-venta con fecha cierta e indubitada.
3. Informe de anotaciones personales y de dominio emitido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
4. Constancia de adjudicación del Programa Nacional Pro.Cre.Ar

-Documentación Técnica: la individualizada en el presente anexo, apartado A, apartado 1 y 2.

ANEXO II

Modelo de Contrato de compra-venta con destino específico del inmueble

Entre los suscritos, a saber:

..... , mayor de
edad, domiciliado en calle, de la ciudad
de.....

,

D.N.I..... , en adelante el/los

VENDEDOR/ES, de una parte; y por la otra,

..... mayor/esde edad,

domiciliado/s en calle

..... , de la

ciudad de, D.N.I

..... , quienes en adelante se denominará/n EL/LOS

COMPRADOR/ES, se ha celebrado el presente contrato de compraventa que se rige con las
siguientes cláusulas:

Primera. OBJETO. EL VENDEDOR se obliga a vender al COMPRADOR, quien a su vez se obliga a

comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado en la
calle..... número..... del

barrio..... de la ciudad de

..... , el cual cuenta con

..... metroscuadrados, con nomenclatura

catastral , en un todo de acuerdo a lo que surge de las disposiciones del presente contrato.

Segunda. OBLIGACIONES. El VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, y en general, de todo gravamen o limitación del dominio, a cuyos efectos se acompañan al presente certificados de dominio y de anotaciones personales. También se obliga el VENDEDOR al pago de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

Tercera. PRECIO. El precio del inmueble prometido en venta es de..... (\$.....), suma que el COMPRADOR pagará al VENDEDOR de la siguiente forma y modo:

a)..... (\$.....) a la fecha de la firma del presente contrato; en concepto de reserva.

b) El precio será cancelado integralmente, al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, pudiéndose tomar a cuenta de precio el monto otorgado en concepto de reserva.

Cuarta. Condición Resolutoria. El presente contrato se celebra bajo la condición resolutoria de que en el plazo dedías corridos desde la firma del presente se obtenga la adecuación urbanística.-

Quinta. Incumplimiento: Para el caso de incumplimiento del vendedor, se estipula una multa de valor igual a la entregada en concepto de reserva, con más los daños y perjuicios ;

Sexta. DESTINO La adquisición del inmueble objeto de la presente, será con destino exclusivo a los fines del Programa Nacional Pro.Cre.Ar.

Las partes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman ante testigos que los suscriben, en la ciudad de

..... a losdías de mes
de..... del año.....en dos ejemplares, uno para
cada parte.

Nombre: VENDEDOR	Nombre: COMPRADOR
Nombre: TESTIGO	Nombre: TESTIGO