

Planificación Territorial Inclusiva, Municipalidad de Santa Rosa, Mendoza

BREVE RESUMEN

La propuesta de una Planificación Territorial Inclusiva parte del reclamo de la puesta en ejercicio de una capacidad que se encuentra un tanto relegada y adormecida en el marco de la generación de políticas públicas en la actualidad: la capacidad de romper con los lugares comunes y el *statu quo*, al imaginar y producir un futuro que no sea un mero resultado accidental de la sociedad ya existente: es decir, poner en acto una planificación democrática del futuro posible.

La presente propuesta de planificación territorial se encuentra en proceso de implementación a partir de un conjunto de ordenanzas que se han desarrollado complementariamente. Partiendo de la historia y los antecedentes de la comunidad santarrosina, pretende transformar la realidad a partir de su implementación y afianzamiento como política de Estado, buscando principalmente una reducción de la desigualdad socio-espacial a través de un enfoque innovador y articulado con los lineamientos de las políticas de planificación territorial nacionales y provinciales.

CONTEXTO

1. Características territoriales de Santa Rosa

El municipio de Santa Rosa está ubicado en el centro norte de la Provincia de Mendoza y pertenece a la Zona Este junto con los departamentos de Junín, San Martín, Rivadavia y La Paz. Limita al Norte con los departamentos de Lavalle y San Martín, al Sur con el departamento de San Rafael, al Este con el municipio de La Paz, y al Oeste con los municipios de Junín, Rivadavia y San Carlos. Su división política administrativa está conformada por 6 distritos: Doce de Octubre, El Mercado, La Dormida, Las Catitas, Ñacuñán y la cabecera departamental, Villa Santa Rosa. Con una extensión de 8.510 km², comprende el 5.7% del total de la superficie de la Provincia de Mendoza y alberga aproximadamente a unos 18.000 habitantes.

Santa Rosa cuenta con un perfil territorial orientado a las actividades agropecuarias, con una muy baja densidad poblacional y una extensión considerable de su territorio. Con sus 18.000 habitantes, casi la mitad de la población rural, es uno de los departamentos menos poblados y densos de la provincia. El departamento tiene pocas familias viviendo en barrios populares, si bien tiene necesidad de mejoras en la infraestructura urbana y de servicios.

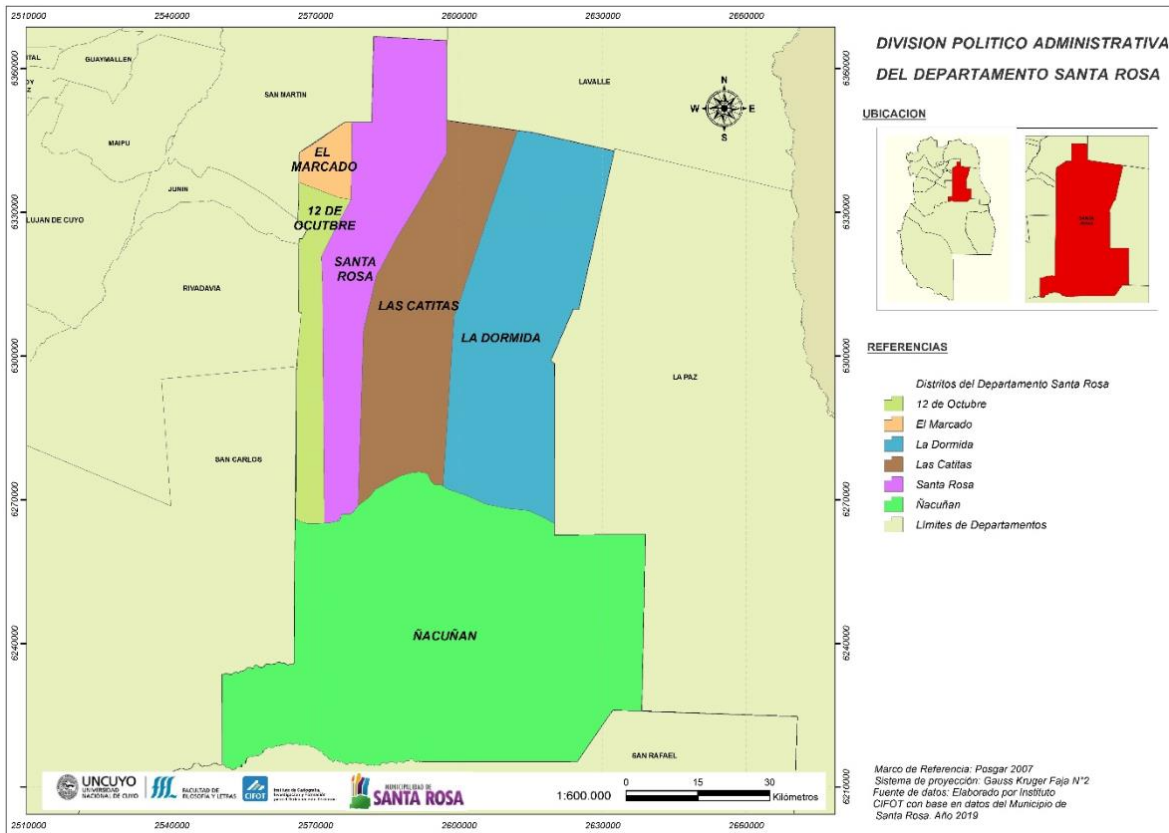


Figura 1. División Política Administrativa. Departamento de Santa Rosa, Mendoza.

La población urbana de Santa Rosa presenta desde la década de 1990 un constante crecimiento respondiendo al auge de la urbanización impulsada por procesos económicos, productivos y culturales que potenciaron el desarrollo de su territorio.

Población rural y urbana

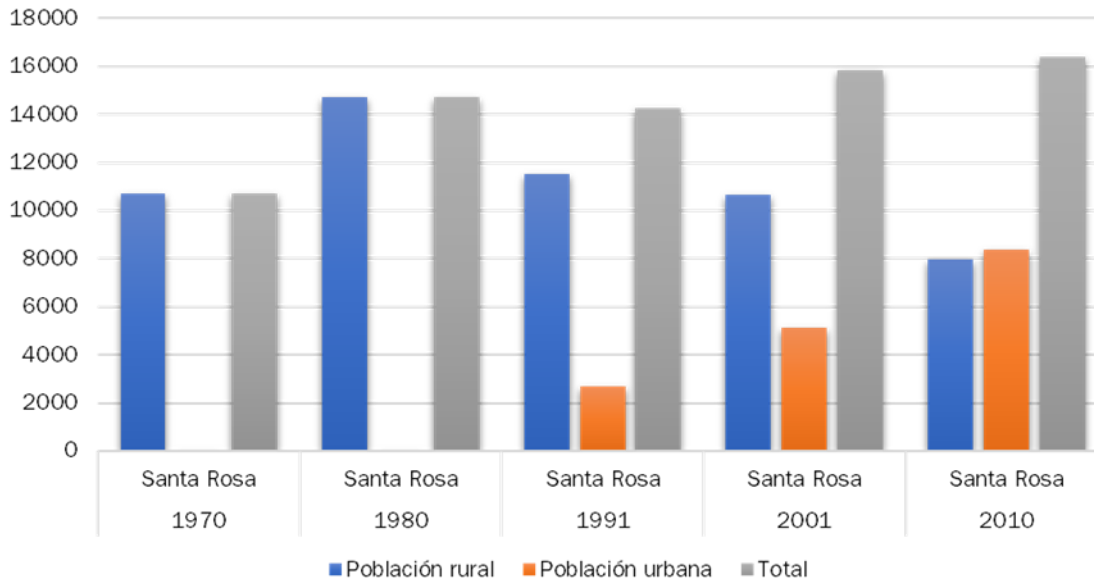


Figura 2. Variación de la población urbana y rural según datos del INDEC. Departamento de Santa Rosa, Mendoza.

En 1991 aparecen los primeros núcleos de población urbana del departamento de Santa Rosa representando 19,1% de la población total departamental. Para el año 2001 la población urbana representaba el 32,5% de la población total departamental, siendo la variación intercensal del 89,20%. Este periodo manifiesta un salto exponencial en lo que a crecimiento de población urbana refiere. La población rural tiene una variación negativa disminuyendo en un 7,32% para el mismo periodo estudiado. Para el período 2001- 2010 la población urbana presenta un crecimiento del 63,58% representando en el último censo el 51,3% de la población total del departamento. La población rural presenta la mayor tasa de variación intercensal negativa del periodo estudiado siendo del -25,35%.

2. El Nuevo Rol de los Municipios

En Mendoza, la normativa municipal es de principios del siglo XX, por lo que a lo largo de estas décadas se ha transformado y adaptado, incorporando funciones a su agenda, como es el caso de la intervención general en sus territorios.

Como se afirma en el PMOT de Santa Rosa (2019), durante las últimas décadas los gobiernos locales argentinos experimentaron un intenso proceso de redefinición de sus roles: la globalización neoliberal, la crisis del Estado de Bienestar y el proceso de reforma del Estado, entre otros factores, generaron una nueva distribución de las competencias entre las diferentes escalas del Estado, lo que significó para los gobiernos locales la asunción obligada de una multiplicidad de funciones.

El territorio del Estado local se constituye en el nuevo escenario de acción con autonomía y legitimación democrática, y el Municipio es ahora el agente y coordinador del desarrollo. Por ellos es fundamental que, debido a los cambios que atraviesa el mundo, el municipio se organice y planifique sus acciones, no puede dejarse al azar el desarrollo del territorio ya que esto impide, generalmente, la posibilidad de conseguir resultados exitosos.

De esta forma se hace efectivo un nuevo rol del Municipio, pasando de un rol pasivo como prestador de servicios, a un rol más activo, como gestor y coordinador de la innovación y el desarrollo, convirtiéndose de este modo, en un nuevo centro de gravedad para la toma de decisiones y la concreción de los lineamientos de políticas públicas nacionales y provinciales.

Vemos así que los municipios han ampliado su agenda y responsabilidades, por lo que se necesita el consecuente desarrollo de una serie de nuevas capacidades para poder abordarlas. Ahora bien, los recursos tienden a ser escasos porque el proceso de descentralización de funciones en la Argentina no vino acompañado de los recursos necesarios, ni se contaba con la formación adecuada de recursos técnicos para llevarlos a cabo, disminuyendo las posibilidades de éxito en muchos casos.

Esta propuesta desarrolla, no solamente estas nuevas capacidades del Estado local, sino que se orienta también a generar soluciones en cuanto al financiamiento genuino para la implementación de las mismas.

3. El Ordenamiento Territorial en la Provincia de Mendoza

A nivel provincial existen dos leyes que conforman la normativa base en lo que a planificación territorial refiere: la Ley N°8.051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo, y la Ley N°8.999/17 Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Ambas establecen los objetivos y procedimientos para llevar adelante la organización del territorio en distintos niveles jurídico-administrativos.

La Ley N°8.051, promulgada en el año 2009, dio inicio al proceso de planificación del territorio a nivel provincial. Establece al Ordenamiento Territorial como “un procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio, entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Esto supone concertar el desarrollo económico, social y ambiental del territorio en el corto, mediano y largo plazo, valiéndose de la planificación como instrumento para garantizar una ocupación territorial equilibrada y eficiente”.

Esta Ley tiene como finalidad asegurar una mejor calidad de vida para la población de la provincia, valorar los recursos humanos, naturales y físico-estructurales presentes en el territorio, reorientar los procesos de intervención espacial espontánea, mejorar la toma de decisiones y asegurar procesos de planificación continuos en el tiempo mediante instrumentos y mecanismos de gestión efectivos. Para ello se requiere de un compromiso por parte de las autoridades políticas y la comunidad en general.

En el año 2017 se aprueba el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) mediante la sanción de la Ley N°8.999. Define programas, directrices y lineamientos generales que conducen a encauzar esfuerzos para alcanzar un desarrollo territorial que concilie los aspectos económicos y sociales con la conservación del ambiente y los recursos naturales. Su finalidad es establecer objetivos para el desarrollo sustentable del territorio, buscando armonizar la realización de las diferentes actividades humanas con el cuidado del ambiente y establecer objetivos para el acceso a un hábitat adecuado por parte de toda la población.

Siguiendo las directrices y lineamientos del PPOT, Santa Rosa aprobó su Plan Municipal de Ordenamiento Territorial en el año 2019, en lo que significó un gran hito y punto de partida para la planificación municipal. En el PMOT ya se encuentra planteada la necesidad de desarrollar e implementar programas y proyectos para el fortalecimiento institucional en materia de planificación territorial y la gestión equilibrada y justa del territorio.

En este sentido y según el PMOT, la falta de planificación emerge como un problema a tratar por parte de la gestión municipal. Del análisis de los planes, programas y proyectos surge que el Municipio carece de planificaciones formalizadas a mediano-largo plazo y que, además, los proyectos son planteados sectorialmente, ya que no identificaron instancias de coordinación y articulación entre distintas áreas del Municipio, ni espacios de gestión conjunta.

4. El proyecto territorial como fin y no como medio

La urbanización y la organización espacial específica de un territorio es la expresión de un sistema de valores. La planificación territorial es el resultado de un doble proceso, uno sociopolítico (la determinación de los objetivos comunitarios relacionados con la gestión del territorio) y el otro técnico (es decir, las características físicas de la tierra y la capacidad técnica para sustentar usos deseados, las potencialidades productivas, las estrategias de promoción, la generación de actividad, etc.).

Un Municipio con proyectos de intervención territorial debe gestionar un delicado equilibrio entre la atracción y negociación con el sector privado (financiero e inmobiliario) para asegurar la viabilidad de sus operaciones estratégicas y proyectos, y la función social misma del proyecto y la planificación, sin la cual los proyectos territoriales no son más que un modo de apropiación privada de la plusvalía generada colectivamente por la transformación de zonas del territorio municipal. Y aquí está la gran pregunta que emerge ante los proyectos de políticas urbanas en la actualidad ¿Es el proyecto territorial un medio o un fin? Es decir ¿es el proyecto un fin en sí mismo que permite avanzar en un proceso paulatino de transformación del entorno con objetivos y fines sociales, o es más bien sólo un medio, una operación mercantil, la reproducción de capital?

Investigaciones recientes indican que distintas herramientas de planificación territorial y gestión del suelo han tenido un alcance más amplio y un impacto más significativo en la distribución espacial de la actividad económica de lo que se creía anteriormente. En particular, la planificación territorial, a través de instrumentos como la zonificación, puede ser más importante que la “geografía” o las redes de transporte (variables estrella de los

modelos de geografía económica urbana) para explicar dónde se localizan y como interactúan distintas actividades.

Los resultados sugieren que los formuladores de políticas públicas territoriales tienen un gran poder para dar forma a las ciudades y repartir tanto cargas como beneficios al hacerlo (“El Poder del Click”), y la disposición espacial de las actividades económicas en las áreas urbanas dentro de un siglo pueden ser en gran parte consecuencia las disposiciones de planificación y gestión del territorio que se implementen en la actualidad.

5. Principales problemáticas

Según se concluyó en el PMOT de Santa Rosa (2019) el problema estructurante de la dinámica territorial en el departamento consiste en un “déficit en la gestión integral del territorio, con una visión integral del municipio, que permita la planificación a corto, mediano y largo plazo en función del desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas, sostenibles y eficientes de ocupación territorial”.

En este sentido, se resaltan dos problemáticas que se derivan de este hecho inicial como son el envejecimiento de la población rural y abandono de las tierras agrícolas, por un lado, y el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, por otro.

Según el PMOT, en el 2010 Santa Rosa tenía un **déficit habitacional cuantitativo** del 8,7%, es decir que se requerían 387 viviendas para alcanzar los valores óptimos de desempeño. Según datos del Municipio, en 2019 el déficit habitacional registrado fue de 1500 viviendas (viviendas prestadas, alquiladas, familias en situación de hacinamiento y precariedad). Es decir que la situación respecto al déficit habitacional ha crecido notablemente (74%) desde 2010 pasando de 387 a 1500 viviendas.

Junto a lo anterior, resalta el hecho de que Santa Rosa presenta un 41% de hogares que no son propietarios del terreno y la vivienda que ocupan, frente a un 59 % con régimen de tenencia del tipo propietario. Además, según los datos obtenidos de la DEIE, el municipio presenta un 17,69% del total de viviendas que no cumplen con los parámetros establecidos como óptimos para el desarrollo, reproducción y realización de actividades cotidianas de sus habitantes. En cuanto a la calidad constructiva de la vivienda presenta un 42,09% de viviendas con categoría básica y un 27,9% con calidad insuficiente.

El **déficit habitacional cualitativo** para el municipio es según el Censo de 2010 de 35,7%, es decir, que aproximadamente 1600 hogares presentaban problemas respecto a hacinamiento, acceso a servicios domiciliarios y/o calidad de materiales constructivos en las viviendas.

El primer componente de este indicador, el hacinamiento crítico (más de tres personas por cuarto), expone la existencia de dificultades respecto al acceso a una vivienda. En base a datos de la DEIE para el año 2010, a nivel departamental, la cantidad de hogares que contaban con más de tres personas por cuarto es de 175.

El segundo componente del déficit habitacional cualitativo vinculado a las falencias en materia de infraestructura básica (red pública de agua potable y cloacas), se relaciona con

la localización y el acceso de las viviendas a la provisión de servicios básicos domiciliarios. El dato expone que existe una deficiencia en cuanto a urbanización y extensión de redes de servicios domiciliarios en algunos sectores del municipio. Datos de la DEIE revelan que en Santa Rosa existen 1.108 hogares sin red pública de agua ni cloacas.

Por otra parte, en vinculación a la problemática del **abandono de las tierras** productivas y el **avance urbano**, la tendencia indica que la población urbana de Santa Rosa continuará en crecimiento en detrimento de la población rural, aumentando su concentración en la zona de oasis. El crecimiento de población urbana queda manifiesto en el territorio mediante los cambios en la configuración espacial observados en el incremento de la superficie edificada o espacios construidos.

El análisis muestra que los espacios construidos circundantes a los núcleos consolidados de Las Catitas, La Dormida y Villa Cabecera se extienden principalmente en sentido Este-Oeste sobre la RPN^o50. Esto podría estar asociado a la prestación de bienes y servicios que estas localidades ofrecen y a que su ubicación resulta estratégica al estar en las márgenes del principal eje de conectividad del municipio, permitiendo el intercambio con los municipios del Área Metropolitana de Mendoza (AMM), de la zona Este y entre sus propias localidades.



Fuente: Instituto CIFOT, FFyL, UNCuyo con base en imágenes satelitales Google Earth. 2019.

Figura 3. Evolución de los espacios construidos 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.

Hacia el Norte de la RPN^o50 se observa una pérdida de explotaciones agropecuarias por el avance de la superficie edificada en el periodo 2005 -2019, en las localidades de Las Catitas y La Dormida, lo que ha generado una pérdida de tierras agrícolas que poseen derecho de riego.



Fuente: Instituto CIFOT, FFyL, UNCuyo con base en imágenes satelitales Google Earth. 2019.

Figura 4. Expansión urbana sobre zonas productivas, 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.



Fuente: Instituto CIFOT, FFyL, UNCuyo con base en imágenes satelitales Google Earth. 2019.

Figura 5. Expansión urbana sobre zonas productivas, 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.



Fuente: Instituto CIFOT, FFyL, UNCuyo con base en imágenes satelitales Google Earth. 2019.

Figura 6. Expansión urbana sobre zonas productivas, 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.



Figura 7. Expansión urbana sobre zonas productivas, 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.



Fuente: Instituto CIFOT, FFyL, UNCuyo con base en imágenes satelitales Google Earth. 2019.

Figura 8. Expansión urbana sobre zonas productivas, 2005-2019. Departamento de Santa Rosa, Mendoza, PMOT, 2019.

Las áreas que se observan para 2019 con un crecimiento discontinuo presentan características de interface urbano-rural donde se observa un cambio de usos de suelo. Las parcelas coinciden con aquellas identificadas como menores a las 5 hectáreas, es decir que se han fraccionado tierras destinadas a la producción. Se observa que el avance urbano va en desmedro de la actividad agrícola, y que el mismo resulta mayor que el identificado en el análisis a nivel provincial.

El crecimiento de las áreas periféricas no se tradujo en un aumento de la oferta efectiva de suelo a precio accesible para los sectores medios y populares. Este proceso de expansión urbana se dio simultáneamente con la permanencia de suelo y vivienda ociosa al interior del suelo urbanizado consolidado, por lo que proliferaron diversas formas de acceso informal y precario al hábitat urbano.

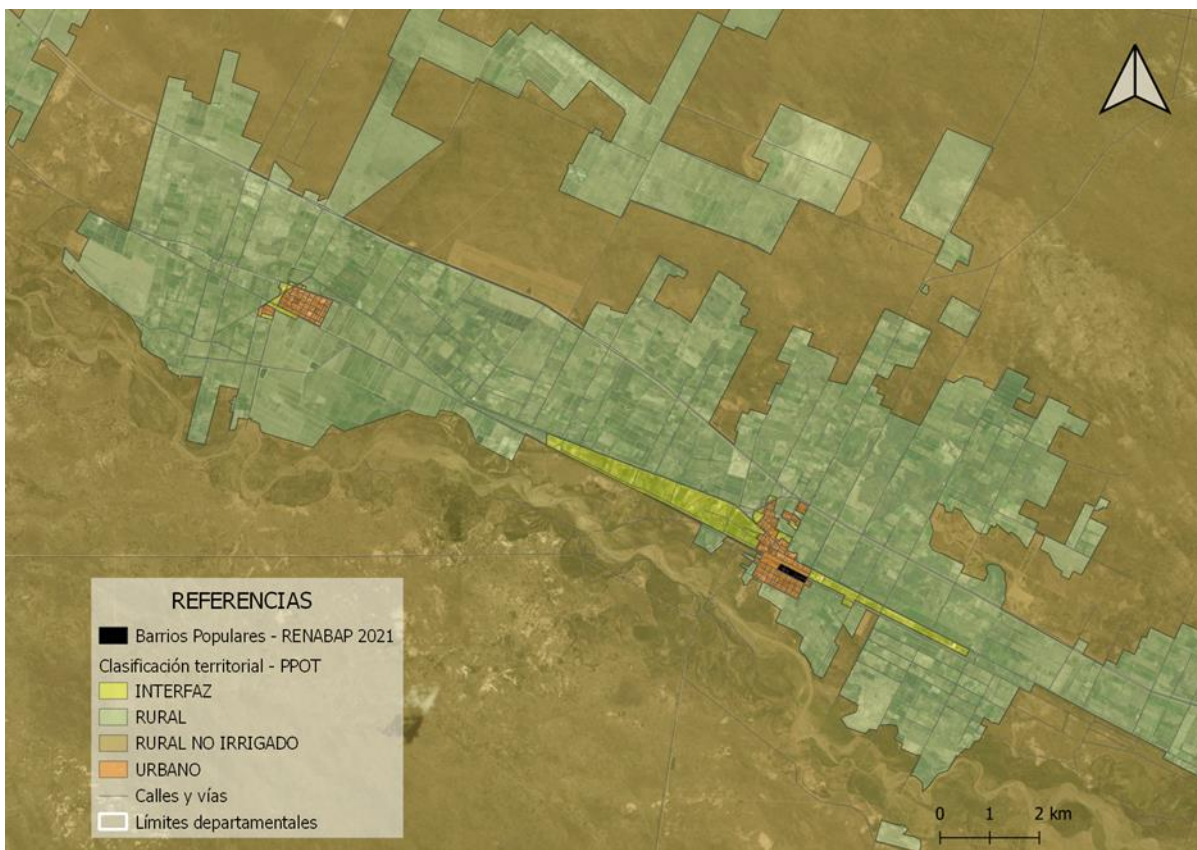


Figura 9. Barrios Populares según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), Secretaría de Integración Socio Urbana, Ministerio de Desarrollo Social, 2021. Departamento de Santa Rosa, Mendoza.

La existencia de **inmuebles ociosos** trae aparejado un abanico de problemas para el Municipio, que debe soportar los costos de mantenimiento de dichos inmuebles para que

no se transformen en basurales y focos de contaminación, apuntalar aquellas edificaciones derruidas que pueden poner en riesgo la vida de personas o producir daños sobre edificaciones contiguas, y por último gestionar los conflictos sociales que se originan a causa de su posible uso u ocupación.

Desde la perspectiva de las políticas urbanas y habitacionales, la existencia de terrenos baldíos sin uso comercial, con edificaciones derruidas o paralizadas en las áreas centrales contribuye a un crecimiento expansivo de las ciudades, en el que se incrementan los costos de dotación de servicios e infraestructura urbana que el Estado debe garantizar, y que insume mayores tiempos de transporte y costos de movilidad para los habitantes. En muchos casos, esta expansión urbana se ha producido sobre áreas de vocación rural, atentando contra un uso sostenible del territorio y sus bienes naturales. Finalmente, es evidente que la existencia de suelo ocioso contribuye a obstaculizar el acceso a la vivienda de los sectores medios y populares, encareciendo el precio de los inmuebles como resultado de su retención, en ciertas ocasiones, especulativa.

A la falta de acceso al suelo para vivienda, este esquema de desarrollo desequilibrado e injusto del suelo también afecta a la capacidad del Estado, en sus diferentes escalas, para implementar acciones vinculadas a equipamiento público necesario. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), es recomendable entre 10 y 12 m² de **espacios verdes** por habitante para vivir en un entorno saludable. Si se realiza el cálculo a nivel municipal, considerando para ello las plazas, plazoletas y polideportivo municipal, se tiene una superficie de 60.961 m², lo que resulta en un índice de 3,72 m²/habitante, valor que se aleja considerablemente del estándar establecido internacionalmente.

Si bien Santa Rosa ha avanzado en un esquema de planificación territorial, persisten dificultades para ampliar la oferta de suelo urbano apto y accesible tanto para los sectores medios y populares como también para el mismo Estado local; se necesitan herramientas y voluntad política para contener la expansión urbana y disminuir los niveles de ociosidad del suelo, con el fin de concretar los usos del suelo deseados y desalentar la especulación inmobiliaria. Para todo este arco de problemáticas, necesidades y deseos, es necesaria la generación de recursos para el financiamiento de la infraestructura urbana.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Hasta aquí hemos presentado nuestra visión según la cual la planificación territorial y la gestión democrática del suelo emergen como una de las nuevas responsabilidades y desafíos en la agenda de los gobiernos locales en Argentina, si se quiere avanzar en la resolución de un gran abanico de problemáticas territoriales y deseos de los ciudadanos. Estas nuevas tareas y desafíos, si bien ancladas en cada territorio local, no pueden ser pensadas sin la articulación interjurisdiccional, por un lado, ni tampoco implementadas sin la sinergia y vinculación público-privada, por otro.

Por los motivos antes expuestos, resulta necesario que el Municipio de Santa Rosa cuente con una política de planificación territorial, coordinación y gestión de suelo que integre y dé sentido programático al conjunto de instrumentos que son necesarios para revertir los procesos de exclusión socio-territorial que se han ido acrecentando en las últimas décadas.

Llamaremos a esta propuesta de política de gestión de suelo y coordinación del desarrollo territorial del Municipio de Santa Rosa “Planificación Territorial Inclusiva”. Son objetivos generales de esta política los siguientes:

- a) Desarrollar una base de datos confiable y georreferenciada de la reserva de inmuebles de dominio municipal.
- b) Regularizar la situación dominial de inmuebles que pertenecen al dominio municipal.
- c) Detectar y/o proveer de inmuebles a las áreas municipales que lo requieran para el cumplimiento de sus funciones y/o el desarrollo de sus políticas.
- d) Incorporar inmuebles al patrimonio municipal mediante la implementación de instrumentos urbanísticos y fiscales.
- e) Transparentar la administración de los recursos generados por la aplicación de instrumentos urbanísticos y fiscales mediante su afectación específica al desarrollo urbano local.
- f) Desarrollar una base de datos confiable de la demanda urbano habitacional existente en el Municipio,
- g) Promover el Derecho a la Ciudad de los sectores más vulnerables facilitando su acceso a suelo urbano.
- h) Avanzar hacia un territorio departamental equilibrado, continuo y diverso, mediante la planificación de un desarrollo urbanístico socialmente equitativo y ambientalmente sustentable.
- i) Trabajar en pos de la disminución de la desigualdad social y el fin de la informalidad urbana, estableciendo programas de gobierno y políticas de Estado que prioricen el desarrollo de la cobertura universal de los servicios públicos, y faciliten el acceso social al suelo y a la vivienda.
- j) Fortalecer las capacidades de planificación institucional y los recursos humanos del municipio impulsando: 1) la gestión coordinada intramunicipal de las políticas públicas; y 2) la mejora de la calidad y la transparencia institucionales mediante una profundización y modernización de los procesos de participación y comunicación ciudadanas.
- k) Fortalecer la capacidad técnica del Municipio en la formulación e implementación de políticas territoriales concretas y eficaces que promuevan el desarrollo de un territorio más integrado, inclusivo y sostenible.

Estos objetivos sólo pueden ser alcanzados progresivamente en virtud de un trabajo interjurisdiccional de los organismos nacionales, provinciales y locales, teniendo en cuenta las particularidades de cada territorio.

En este sentido, la **Política de Planificación Territorial Inclusiva de Santa Rosa** comenzó a diseñarse e implementarse en el marco del Programa de Planificación y Ordenamiento

Territorial (PPOT) implementado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial. Se trabajó a través de un esquema de interdisciplinariedad y transversalidad, lo que supuso la permanente comunicación y colaboración tanto del Equipo propio de la Dirección de Asistencia y Vínculo Territorial (DAVT-MINHABITAT), como de las áreas municipales afines a la temática: Coordinación de Ambiente, Subdirección de Vivienda, Subsecretaría de Hacienda, Asesoría Letrada y Catastro Municipal.

Todos los componentes de nuestra Planificación Territorial Inclusiva apuntan a la generación de estrategias de sinergia tanto con la implementación de una política pública como lo es el Plan Nacional de Suelo Urbano del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, como con los objetivos y obligaciones que se desprenden del PMOT de Santa Rosa, en línea con el PPOT de la Provincia.

Forman parte del esquema de Planificación Territorial Inclusiva los siguientes componentes que se estructurarán a partir de las ordenanzas aprobadas y su posterior reglamentación y articulación:

- 1) Banco de Tierras
- 2) Consorcios Urbanísticos
- 3) Movilización de Suelo Ocioso
- 4) Participación Municipal en la Valorización del Suelo
- 5) Programa de Lotes con Servicios

Como afirma el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT, Ley N°8.999), estos instrumentos de gestión y económicos se configuran como un sistema de incentivos que orientan las decisiones y comportamientos económicos de los agentes hacia los objetivos de desarrollo sostenible y equilibrio territorial, en concordancia con la legislación vigente en la Provincia de Mendoza en materia de planificación territorial. Estos instrumentos se utilizan complementariamente entre sí y deben favorecer los criterios establecidos en el marco nacional, provincial y municipal.

Los instrumentos económicos se vinculan con la clasificación y zonificación del suelo a escala municipal, ya que funcionan como herramienta de orientación y control de usos del suelo. Los instrumentos operativos servirán de hoja de ruta respecto a la evaluación, gestión, ejecución, seguimiento y coordinación de los objetivos y acciones planteados por la Política de Planificación Territorial Inclusiva de Santa Rosa.

Los instrumentos de gestión y producción de suelo tienen como finalidad incorporar inmuebles al dominio municipal, movilizar inmuebles ociosos, con construcciones derruidas o abandonadas, planificar la disponibilidad de suelo urbano para políticas urbanas y habitacionales, y redistribuir las cargas y los beneficios del proceso de urbanización, de conformidad con las normas nacionales, provinciales y municipales que los reglamentan.

Una de las principales virtudes de este conjunto de instrumentos reside en la ampliación de la oferta inmobiliaria asequible para los sectores medios y populares, especialmente en áreas consolidadas del departamento, en donde habría un mejor aprovechamiento de la cobertura de servicios e infraestructura.

Como estrategia de refuerzo y señal de apuesta a esta línea de desarrollo y gestión pública, la Intendente Flor Destéfanis creará también la **Coordinación de Planificación Territorial**, área municipal encargada de la implementación y coordinación de la Política de Planificación Territorial aquí presentada.

La Coordinación de Planificación Territorial tendrá competencias en lo que se refiere a la gestión del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) y a la aplicación de los instrumentos de planificación existentes, con la finalidad de lograr la resolución eficaz y eficiente de algunos problemas y procesos territoriales adversos e indeseados tales como: desequilibrios territoriales de población y actividades; usos incompatibles con el medio natural que provocan impactos ecológicos y paisajísticos no deseados; situaciones de vulnerabilidad frente a la localización de ciertos usos y actividades en zonas de riesgos; déficits en infraestructura y equipamiento; conflictos entre sectores y actividades, subutilización y falta de accesibilidad a tierras y vivienda, etc.

También deberá generar un marco de coordinación y una caja de herramientas que permita visibilizar y articular los programas y proyectos territoriales, analizando sus resultados espacialmente como totalidad interconectada. Para esto será fundamental el análisis espacial de los objetivos económicos, sociales, culturales y ambientales definidos por los diferentes planes y objetivos de gestión. Además, se deberá lograr un monitoreo permanente de indicadores que permitan evaluar los resultados de estos programas en el territorio, para su posible adecuación y corrección.

RESULTADOS ESPERADOS

Se señalan a continuación algunos de los resultados que se espera alcanzar a partir de la implementación y afianzamiento de la Planificación Territorial Inclusiva:

- Disponer y administrar los inmuebles de propiedad estatal como alternativas para la localización de proyectos de equipamientos públicos (centros de salud, escuelas, espacios deportivos y culturales) y/o viviendas, conforme los planes y programas vigentes.
- Reducir los efectos negativos del alto costo de los inmuebles urbanos baldíos o fijados por el mercado de suelo local, frenando la especulación inmobiliaria y ampliando su disponibilidad de acceso a los mismos
- Generar recursos genuinos para el financiamiento de infraestructura urbana en áreas desabastecidas u obsoletas.
- Conformar un Observatorio de Valuación Inmobiliaria que sea capaz de recabar y sistematizar un registro de datos sobre la evolución y precios del suelo en el territorio municipal.

- Ampliar la oferta inmobiliaria especialmente en áreas ya consolidadas de la ciudad, donde se está desaprovechando la cobertura existente de servicios e infraestructura urbana.
- Recuperar una parte y reinvertir lo obtenido mediante la valorización del suelo que se produce por acciones e iniciativas del Estado.
- Transformar el esquema actual de aprovechamiento y el acceso diferencial a los servicios urbanos, la infraestructura pública, los equipamientos colectivos, el espacio verde y los variados tipos de movilidad y transporte, avanzando paulatinamente hacia la plenitud del Derecho a la Ciudad de los sectores medios y populares.

REPLICABILIDAD

Creemos que la replicabilidad de esta Política de Planificación Territorial Inclusiva se presenta como un supuesto necesario para el éxito en su implementación y para la construcción de políticas de inclusión social interjurisdiccionales. La replicabilidad de este tipo de experiencias define su capacidad de extenderse a otros territorios, adaptándose y adecuándose a las diferentes trayectorias institucionales e idiosincrasias.

Específicamente en el marco de las problemáticas y las dinámicas propias la planificación territorial y la gestión del suelo, consideramos que nuestro esquema de trabajo tiene la capacidad para constituirse como una propuesta posible y realizable, susceptible de ser replicada con ciertas adaptaciones por parte de gobiernos locales de diferentes escalas y dimensiones, e inclusive es una política pública que logra trascender los límites de las agendas partidarias, pudiéndose implementar como una verdadera política de Estado.

La replicabilidad de las propuestas y experiencias de planificación y gestión democrática del territorio es fundamental como estrategia para la implementación de una política que, a pesar de estar atada inexorablemente al territorio, no caiga en la trampa del localismo particularista.

ANEXO

Vínculo a alojamiento de archivos de:

- Ordenanza de Banco de Tierras
- Ordenanza de Consorcios Urbanísticos
- Proyecto de Ordenanza de Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria
- Proyecto de Ordenanza de Movilización de Inmuebles Ociosos
- Proyecto Programa Lote con Servicios
- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa

<https://drive.google.com/drive/folders/1wBhFrAEIIZIW1kLIW06sBfqJRxgoTQ3k?usp=sharing>



DATOS DE CONTACTO

Rodolfo Morgani, rodolfomorgani@gmail.com, 2615072362



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 17 pagina/s.