

## APROXIMACIÓN A LA SITUACIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA DE LOS DISTINTOS MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL DISTRITO 9

Aportes del Movimiento Libres del Sur

Precandidato a Intendente: Rodrigo Blanco

### MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

#### 1- PLANIFICACIÓN URBANA

***1.1 - ¿Cuáles serían los principales proyectos urbanos -a nivel barrial, municipal y/o regional-, que impulsaría desde su gestión, con el objetivo de promover el desarrollo productivo en general, y de los territorios con mayores índices de desocupación y pobreza en particular?***

El fracaso de la planificación urbana ha conllevado la resolución individual del acceso a la vivienda, bienes y servicios. Quienes pueden pagarlo, acceden a una vida confortable y quienes no, lidian creando múltiples estrategias para sobrevivir en áreas inundables, sin acceso a cloacas, gas ni agua de red, poca o nula conectividad a internet, dificultades en el acceso al transporte y a la gestión de residuos, lejanía respecto a centros educativos y sanitarios. En nuestra ciudad tenemos aproximadamente 13.500 familias que viven en barrios populares. Además, nuestro Partido crece sin planificación, lo que impacta en la vida cotidiana de nuestros/as habitantes. A esto se le suma lo deficitario de los espacios de ocio y disfrute. Consideramos que **no puede haber verdadero desarrollo urbano sin integración social.**

Nos guía entonces la pregunta ¿quiénes se sienten cómodos en la ciudad y quienes son considerados “fuera de lugar”?

Para avanzar en la distribución del poder en el espacio urbano, necesitamos pensar una **planificación desde la perspectiva de los derechos humanos y con enfoque de género.** Tenemos en cuenta a modo esquemático, al menos dos dimensiones:

- El enfoque de la economía feminista nos ayuda a pensar el desarrollo productivo desde una perspectiva contrahegemónica que viene a echar luz

sobre décadas de desigualdad: no podemos contemplar el desarrollo económico sin poner en agenda el enorme aporte que las actividades de cuidados (no reconocidas y no remuneradas) aportan al funcionamiento económico. En esto el desarrollo urbano también es una variable que incide para promover equidad o menoscabarla. Los roles de cuidados (que hoy generan la mayor brecha de género) deben contemplarse en el diseño urbano, ya que si no lo hacemos, profundizamos las desigualdades en más de la mitad de la población. Hoy la ciudad está pensada en clave androcéntrica, lo que presenta múltiples barreras físicas y sociales para que las mujeres, niñas, disidencias y vejez transiten y disfruten la ciudad. La falta de veredas, de espacios recreativos, de espacios verdes, lo deficitario del servicio de transporte público, entre otros factores. Les lleva a las mujeres de los sectores populares doble de tiempo de trabajo no remunerado (según la Secretaría de Integración Sociourbana de la Nación), en relación a sus pares de zonas urbanizadas con servicios. Este déficit urbano genera una doble discriminación para las mujeres. Necesitamos una ciudad para todos los cuerpos, que recupere las estrategias que se dan los feminismos para poner la vida en el centro.

- Los servicios urbanos son de vital importancia en la vida cotidiana de las familias del Partido de Gral. Pueyrredón, pero además son vitales para el desarrollo productivo de las ciudades. La extendida problemática de la provisión de gas natural, limitó la competitividad industrial de Mar del Plata-Batán. En esto, hace falta avanzar en una perspectiva de largo plazo; si bien varias obras que extienden la red se encuentran en estadios finales, no se ha resuelto la disponibilidad de gas natural.

Entendiendo que la construcción y la extensión de la infraestructura genera empleo en uno de los sectores más necesitados, se contemplará la prioridad de inversión en obras que lleven los servicios básicos a los barrios, gestionando recursos con otras jurisdicciones y contemplando el cupo para las cooperativas de trabajo de la economía popular, la mayoría de ellas con desarrollo y conocimiento de los lugares donde se interviene.

Por otro lado, la necesaria conectividad del puerto, parque industrial y el cordón frutihortícola (potencialidades excepcionales para el desarrollo productivo), debe contemplar un serio estudio de impacto ambiental, urbano y cultural, como variable indispensable para planificar. También cómo se acompañará esta obra con las inversiones en servicios básicos que requieren varias de las zonas por donde pasará esta obra (ya que de concretarse, ampliará el casco urbano). Desde 1997 se viene planteando, sin embargo no se hace parte a los y las vecinas. Creemos que ninguna gran obra en la ciudad debe dejar afuera la mirada de quienes habitan esos territorios.

***1.2 - ¿Cuáles serían las principales políticas y/o proyectos urbanos que impulsaría desde su gestión, con el objetivo de promover el acceso a suelo urbano de sectores medios y de menores ingresos?***

En relación a la generación de suelo urbano, nuestra ciudad dispone de terrenos fiscales ociosos que la mayoría de las veces terminan siendo utilizados para negocios inmobiliarios. Hay que avanzar en ordenarlos en un registro, contemplando posibles destinos según sus características. Proponemos el loteo de estos terrenos, garantizando (según pertinencia) el acceso básico a servicios, para la construcción de viviendas, a las que marplatenses y batanenses puedan acceder a través de créditos posibles de pagar acorde niveles de ingreso. Para ello desde el Municipio nos haremos cargo de gestionar terrenos tanto en el ámbito urbano y periurbano, con provisión de los servicios esenciales.

Dados los límites presupuestarios de un municipio para el desarrollo e integración socio urbana es indispensable la verdadera articulación entre jurisdicciones. No puede seguir sucediendo que la Provincia o la Nación planifiquen sobre nuestro territorio sin dialogar con el Municipio. Ante la falta de articulación del estado, a veces por acción y otras por omisión, avanza el mercado generando las consecuentes desigualdades sociales. Los equipos técnicos del municipio serán los encargados de generar un programa de obras de intervención basado en tres ejes: ampliación de red cloacal, ampliación de red de agua y cordón cuneta, por ende la

inversión en desagües pluviales necesarias. Este trabajo se articulará con cuadrillas de cooperativas de trabajo, aportando a la economía popular.

Proponemos la creación de un fideicomiso municipal que complementado con la utilización de la expropiación y los convenios urbanísticos como métodos de producción de suelo urbano, asegure que los recursos que se recauden de la captación de plusvalías urbanas y el pago de los futuros adjudicatarios de los lotes con servicios a generar, se reinviertan en forma exclusiva a la producción de suelo y vivienda. Los fondos del Fideicomiso serán utilizados también, en caso de ser necesaria, para la compra de tierras privadas que puedan ser destinadas a loteos con servicios o construcción de equipamiento comunitario y espacios públicos.

Resulta urgente avanzar en la articulación con la Provincia y la Nación en la actualización del plexo normativo vinculado a los alquileres, atendiendo a la actual realidad y con el eje puesto en la vivienda como derecho social. Mientras tanto, se debe incentivar un nuevo tipo de oferta; si bien estamos regulados por una ley nacional, creemos que desde el municipio se puede intervenir en la política local de alquileres. Se establecerán mecanismos de alivio fiscal para propietarios que tienen viviendas ociosas y puedan alquilarlas a un precio justo, y mayores cargas para quienes se nieguen a hacerlo.

Por otro lado, se creará una Oficina de acceso al alquiler, que orientará sobre oferentes registrados con control municipal, con política activa hacia jóvenes, mujeres con hijos/as y personas mayores con dificultades para alquilar. Se destinará además, una partida presupuestaria para otorgar subsidios para el depósito y mudanza para dicha población en situación de vulnerabilidad. De dicha oficina dependerá un Registro Municipal de Viviendas, en donde tanto inquilinos como propietarios puedan expresar sus ofertas y demandas en un marco de precios mínimos y máximos para el alquiler de inmuebles.

Por otra parte, asistimos con gran preocupación al avance de los grandes desarrollos privados que se convierten en guetos de bienestar y/o consumo para pocos, mientras a pasos nomás, se multiplican los ejemplos de la desidia del Estado. Para encarar las desigualdades urbanas es necesario que las compensaciones promuevan la redistribución de la riqueza, con criterios

transparentes y asesoría especializada (por ejemplo del C.A.P.B.A.). Resulta fundamental que las mismas aporten a la urbanización de los barrios populares.

Asimismo es necesario que la política pública se pregunte ¿cómo impactan los desarrollos destinados a turismo ABC1 (o de consumo para sectores altos) en la comunidad del lugar? La preservación del hábitat y de la identidad cultural de las comunidades debe ser priorizada por el Municipio por sobre la especulación financiera/inmobiliaria. Hoy hay varios proyectos inmobiliarios en carpeta que sólo han escuchado las voces empresarias. Avanzar en grandes emprendimientos sin un Estado que piense estratégicamente la ciudad, con el bienestar colectivo como norte principal, reproduce malestares y desigualdades. Una ciudad más justa requiere ser construida con las voces de todos/as y priorizar las miradas de quienes habitan los territorios a intervenir.

Proponemos entonces un Estado Municipal más activo en la articulación interjurisdiccional, que intervenga en la regulación de alquileres y trabaje en pos de un nuevo paradigma de justicia urbana; que promueva que las compensaciones urbanísticas resulten verdaderamente redistributivas según asesoría experta; que adquiera terrenos para el desarrollo urbano con integración social; y que contemple las voces de la ciudadanía en la planificación y definición de los proyectos.

## **2- HÁBITAT Y VIVIENDA**

### ***2.1 - ¿Qué políticas de urbanización de barrios populares serían implementadas desde su gestión, considerando las restricciones en recursos técnicos, normativos y financieros que condicionan su margen de acción?***

Se implementará un programa de urbanización de los más de setenta barrios populares del distrito, que contemple la provisión de los servicios básicos, apertura de calles, forestación y construcción de equipamiento comunitario, así como una progresiva regularización dominial. Las restricciones de recursos financieros y normativos serán en parte salvados con la implementación del fideicomiso municipal antes nombrado, así como también con la articulación con la Provincia y la Nación.

Se creará en la órbita municipal el Consejo Municipal que estipula Ley 14.449, la cual se implementará en todos sus alcances en el plano municipal.

***2.2 - ¿Qué características debería tener el sistema integral de compensaciones urbanísticas requerido por la Ordenanza 25115/2021 (hechos generadores de valorización inmobiliaria, forma de cálculo de la base imponible, alícuotas y formas de pagos) y de qué manera podría contribuir este sistema al financiamiento de la urbanización de barrios populares?***

El sistema integral de compensaciones urbanísticas deberá contemplar como hechos generadores de valorización inmobiliaria la incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del Área Rural, la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial, la autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) o el Factor de Ocupación Total (FOT), la ejecución de obras públicas, cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de Contribución por Mejoras, la construcción de equipamiento comunitario, las actuaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios y todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permitan, el incremento del valor del inmueble por permitir un uso más rentable o el incremento del aprovechamiento del mismo con un mayor volumen o área edificable. El cálculo de la base imponible, podrá surgir según el caso del que se trate, de los antes enumerados, del cálculo del valor del metro cuadrado que para ese tipo de construcción determine la Cámara Argentina de la Construcción o el INDEC, o bien de establecer la diferencia entre el precio comercial de los terrenos alcanzados por alguno o algunos de los hechos generadores de valorización inmobiliaria, vigente al momento de la decisión administrativa u obra que la haya motivado, y el posterior a su sanción o ejecución. Las alícuotas se fijarán entre un 20 y un 30% de la valorización determinada, según el tipo de hecho generador. Respecto de las formas de pago, podrán hacerse mediante la entrega de tierras aptas para el desarrollo proyectos de vivienda o equipamientos comunitarios, o bien mediante el pago de sumas de dinero.

La instrumentación del Fideicomiso municipal para la producción de suelo y vivienda antes mencionado permitirá que se destinen al mismo no menos del 50% de los recursos captados mediante la aplicación del sistema integral de compensaciones urbanísticas. Los restantes fondos serán utilizados para los proyectos a implementar de urbanización de barrios populares.

***2.3 - ¿Considera que el Colegio de Arquitectos podría aportar a la labor de la Comisión creada en el marco de la Ordenanza 25115/2021? En caso de respuesta afirmativa, ¿de qué forma?***

Consideramos fundamental el aporte del Colegio de Arquitectos/as en la Comisión creada en el marco de la Ordenanza 25115, mediante la propuesta y fundamentación de los alcances que deba tener el sistema integral de compensaciones urbanísticas.

### **3- MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA**

***3.1 - ¿Cuáles son las principales características que considera que debería tener el nuevo pliego de transporte público de pasajeros?***

En relación al pliego de transporte, también debe estar atravesado por la mirada de la integración social, y generar límites a la monopolización del servicio. Hay una amplia “periferia” que ve seriamente limitada su movilidad por el costo del boleto de colectivo, la falta de frecuencias y el acceso a las líneas de transporte público. Se debe planificar un pliego que responda a las actuales demandas de nuestra población, contemplando el mapeo de los usos habituales. Asimismo se debe ejercer un control y orientación del Estado a la inversión empresarial para la construcción de garitas techadas en todas las paradas, el mantenimiento de las unidades y de sus frecuencias, para garantizar que toda la población pueda viajar en condiciones dignas. Hay que revisar el esquema de subsidios para segmentarlos según las características socioeconómicas de los/as usuarios/as.

El pliego debe contemplar además la perspectiva de género y diversidad, con capacitaciones para choferes, incorporación de mujeres y disidencias al trabajo en el transporte público y un mejor diseño y adaptación de las unidades de colectivos para que resulten adecuadas a niñeces, personas mayores y personas con discapacidad.

**3.2 - *¿Considera que las Audiencias Públicas Consultivas deberían tener un carácter vinculante?***

Las audiencias consultivas deben ser de carácter vinculante y ponerse en diálogo con comisiones de especialistas (Consejo Local de Hábitat, Colegios profesionales, etc.) priorizando el interés público.

**3.3 - *¿Cuáles son las principales políticas que desarrollaría desde su gestión, para mejorar de manera sostenible y planificada la movilidad peatonal en veredas, calles, cruces, edificios, playas y espacios públicos?***

Como indican los objetivos de desarrollo sostenible, las ciudades deben contemplar la resiliencia pos pandemia. Aquí una variable a trabajar es la convivencia entre automovilistas, peatones y ciclistas. Se vuelve necesario volver a reforzar la educación vial en las escuelas integrando a las familias, y avanzar sostenidamente en la red de ciclovías y biciesendas, promoviendo un entorno urbano más saludable y sostenible.

Resulta indispensable también que el servicio de ambulancias, taxis y remises, la recolección de residuos, pueda entrar a los barrios. Esto implica como una de las variables, mejorar y ampliar las redes pluviales, luminaria, obras de cordón cuneta y mejora de calles.

**4- AMBIENTE y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

**4.1 - *¿Qué políticas de planeamiento propondría desde su gestión, a fin de ordenar y compatibilizar los usos productivos y residenciales en el periurbano de General Pueyrredon?***



En relación a la compatibilidad entre los usos productivos y residenciales en el periurbano, creemos que no deben pensarse separadamente. No entendemos en términos dicotómicos la producción, de la vida, por eso proponemos adherir a la Red Nacional de Municipios y Comunidades que fomentan la agroecología, implementando en este marco políticas de transición hacia modos de producción no convencionales. Esta Red ilustra que esto es posible, por lo que desde el Municipio se generarán políticas de acción positiva para fomentar la producción agroecológica. Existen hoy muchos productores/as que están avanzando en este sentido y/o que ya comercializan alimentos sanos.

La propuesta de crear la Empresa Municipal de Alimentos que encaramos desde el Movimiento Libres del Sur, prevé potenciar la producción local de alimentos con asociación entre productores y el Estado, abaratando los precios, generando un consumo de cercanía y ofreciendo alimentos sanos y seguros a la población como valor agregado.

Se ejercerá un estricto y activo control municipal del cumplimiento de los 1.000 metros de no fumigación a partir del límite de las plantas urbanas o núcleos poblacionales.

#### ***4.2 - ¿Qué políticas de separación y clasificación de residuos propondría desde su gestión a fin de alcanzar las metas establecidas por los ODS?***

En lo que respecta a la gestión de residuos, se buscará profundizar la separación en origen, con una política de sensibilización a la ciudadanía. Se instalarán contenedores en determinadas zonas y/o cada cierta cantidad de cuadras (dependiendo de la densidad poblacional) para el depósito de húmedos por un lado y de reciclables por el otro. Se incentivarán las experiencias hoy existentes en los barrios para la erradicación de microbasurales y gestión ecológica de residuos. Se articulará con las organizaciones de recuperadores, para fomentar su trabajo y reducir los materiales que tienen como destino el predio de disposición final.

Desde el Municipio se conveniará con estos actores y áreas provinciales y nacionales dedicadas al tema, para la adquisición de infraestructura, herramientas y maquinarias, a los fines de agregar valor a los materiales recuperables. Podrían generarse por ejemplo, reductores de velocidad, tachos para los espacios verdes y

veredas, bancos para las plazas, señalética y cientos de materiales para múltiples usos.

## **5- PATRIMONIO**

### **Patrimonio urbano-arquitectónico:**

***5.1 - ¿Cuáles serían las propuestas y posicionamientos desde su gestión, sobre la actual política y legislación de protección y/o incentivos a la conservación por parte de propietarios de bienes considerados de valor patrimonial? ¿Considera que el listado vigente de bienes declarados debería ser ampliado y/o incluir las denominadas áreas patrimoniales como encuadre más general?***

La comunidad tiene derecho a la preservación de su patrimonio cultural (arquitectónico, histórico, urbanístico). Se debe avanzar en la discusión de la actualización de la normativa vinculada, para que la misma sea efectiva y no letra muerta. El Estado Municipal debe trabajar con los propietarios, grupos activistas y asesoría especializada para la preservación del patrimonio, que a su vez redundará en la actividad turística de todo el año.

La actualización normativa local debe brindar nuevas herramientas políticas para la conservación del patrimonio protegido, que en muchos casos se encuentra en avanzado estado de deterioro.

### **Patrimonio natural:**

***5.2 - ¿Cuáles serían las políticas que impulsaría desde su gestión sobre arbolado urbano, su mantenimiento y reforestación? ¿Considera que, ante el cambio climático y sus consecuencias, este sistema de arbolado debe ser una responsabilidad solo del vecino frentista o un rol mixto junto con el estado municipal?***

En épocas de cambio climático no se puede pensar el avance del cemento sin la necesaria recomposición ecosistémica. De lo contrario, nos aseguramos

problemas para el corto-mediano plazo. El cuidado integral del ambiente será un eje prioritario de la gestión, incluyendo un rol mixto en la responsabilidad del frentista y el estado municipal respecto del arbolado.

Se creará un Programa de Recuperación y Cuidado de los espacios públicos. El mismo fomentará las relaciones de proximidad entre las personas, la seguridad y el respeto por el ambiente. Se considera que ésto es central para la construcción de ciudades más democráticas.

Atenderá a la reforestación, cuidado de arboleda y reparaciones de plazas, parques y paseos. Se trabajará en la reposición de luminarias y limpieza de los baños públicos. También en la instalación de corredores recreativos con bebederos, juegos para infancias, sitios de descanso apropiados para personas mayores y señalización específica. Se contemplará infraestructura accesible para que las personas con discapacidad puedan ejercer su derecho al ocio. El Programa planificará un rediseño de estos espacios para que sean sustentables y respeten la cultura del lugar (vinculando ésto con la política de gestión de materiales recuperables).

En relación al respeto de la identidad cultural e idiosincrasia de cada barrio, el programa planificará sus acciones con participación de vecinos/as para contemplar sus expectativas, necesidades y la historia del lugar. Se articulará con grupos artísticos que permitan promover las expresiones barriales.

Se pondrá en valor el rol de placeros y trabajadoras/es de estos espacios para su cuidado constante.

Se articulará la tarea de los entes municipales con el trabajo de cuadrillas de cooperativas dedicadas al saneamiento, limpieza y puesta en valor del espacio público. Este trabajo se complementará con un monitoreo ciudadano del mantenimiento de los espacios, con comunicación ágil y efectiva (denuncia del problema y en 48hs el ente debe resolverlo).

Se terminará con el “padrinazgo” privado que permite el avance de las empresas sobre los espacios públicos que el Estado debe preservar para la gente.

Además se implementará un Plan De Transición Energética para la adopción de fuentes de energía renovables en los espacios públicos.

Se instalará un circuito de promoción de la alimentación saludable en el entorno disponible de las vías ferroviarias no utilizadas en el casco urbano, con instalación de huertas agroecológicas y actividades que favorezcan el cambio de hábitos.

**5.3 - ¿Cuáles serían las políticas o proyectos que impulsaría desde su gestión, para implementar el Plan Integral de Manejo de La Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur?**

Se revalorizará el Paseo Costanero Sur, preservando el entorno natural, la reserva forestal y arroyos. Se priorizará el interés público de esta zona de amplio valor paisajístico y ambiental. Deberán ser analizadas y puestas en discusión en instancias participativas todas las nuevas intervenciones en la fracción costera exigiendo la obligatoriedad de estudios de impacto ambiental en forma previa a cualquier ejecución.

Deberá ampliarse la composición de la Comisión Técnica del Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur con integración de la sociedad civil.

En toda nueva intervención o edificación deberán priorizarse las construcciones livianas y sustentables.

Se estudiarán estrategias posibles de mitigación de la erosión costera, de modo tal de preservar a mediano y largo plazo el recurso vital de las playas y su arena.

**5.4 - ¿Cuáles serían las propuestas o posicionamientos desde su gestión sobre la actual gestión del espacio costero?**

En relación al espacio costero y las playas se trabajará en una perspectiva de gradual desprivatización adoptando medidas inmediatas de cuidado del ambiente. Se controlará el cumplimiento de las condiciones establecidas en las licitaciones de las Unidades Turísticas Fiscales. Se priorizará la defensa de la playa pública, con bajadas adecuadas y servicios básicos. Asimismo se implementarán cuadrillas de

Rodrigo Blanco

Movimiento Libres del Sur – Línea Interna: Lista Azul y Rojo

limpieza y se promoverán campañas de sensibilización para el disfrute consciente.

Se articulará con las organizaciones de la sociedad civil que trabajan en el tema.

Se coordinará con otras jurisdicciones para la puesta en valor y el embellecimiento de lugares emblemáticos como la Rambla, Complejo Chapadmalal, Complejo Punta Mogotes, Laguna de los Padres, Parque Camet y Golf Playa Grande.