

TRABAJO FINAL INTEGRADOR

Carrera de Posgrado en Ciencias del Territorio- FAU UNLP

Directora TFI: Dra. Lic. en Geografía Julieta Frediani

Co- Directora: Dra. Arq. Licia Ríos

Especializanda: Arq. María Laura García Urcola

Título: Estudio técnico para la fundamentación de una propuesta urbana. La integración a la Ciudad de los espacios subutilizados del Barrio Hipódromo de La Plata.

ÍNDICE

1-RESUMEN

2-INTRODUCCIÓN

3-OBJETIVOS

4-FUNDAMENTOS TEÓRICOS

4.1- Tierras Vacantes y tierras subutilizadas: potencialidades

4.2-Lógicas de la economía urbana, necesidades socio-urbanas e intervenciones planificadas

4.3-Planificación y gestión de las intervenciones urbanas

5-ANÁLISIS DE INTERVENCIONES URBANAS SOBRE TIERRA VACANTE O SUBUTILIZADA

5.1-Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121-Rosario- Provincia de Santa Fe.

5.2-Propuesta Urbanística Integral Parque Central Mendoza- Provincia de Mendoza.

5.3- Proyecto de Renovación Urbana-Puerto Norte Rosario-Provincia de Santa Fe

5.4- Matriz de valoración de las intervenciones urbanas analizadas.

6- PREDIAGNÓSTICO SOCIO- URBANÍSTICO DEL SECTOR

6.1- Caracterización de la Dimensión Histórico-Política-Patrimonial.

6.2- Caracterización de la Dimensión Económico-Social:

- Actores intervinientes, sus lógicas y demandas.

6.3- Caracterización de la Dimensión Urbano-Ambiental:

-Contexto de inserción territorial

- Análisis Urbano del Sector-Los espacios subutilizados
- El espacio urbano como reflejo de la problemática
- Incidencia de los espacios subutilizados en el valor del suelo

6.4- ESTUDIO DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE PLANIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL SECTOR DE ESTUDIO.

- Ordenanza 10703/10- Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Ciudad de La Plata.
- Plan Estratégico La Plata 2030-Municipalidad de La Plata
- Ley Provincial 14.449/12- Acceso Justo al Hábitat
- Ley del Turf N° 13.256/04-Pcia.de Buenos Aires

7- SÍNTESIS DE LAS VARIABLES ANALIZADAS

- 7.1- Dimensión Histórico-Política
- 7.2- Dimensión Socio-Económica
- 7.3- Dimensión Urbano-Ambiental
- 7.4-Matriz síntesis

8- DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LA INTERVENCIÓN URBANA.

- 8.1-Los objetivos
- 8.2-La Gestión Urbana del Sector

9- LA INTERVENCIÓN PLANIFICADA EN EL SECTOR- SU PROCESO

- 9.1- Algunas conclusiones finales

10- BIBLIOGRAFÍA

1- RESUMEN

El Estudio, que se presenta como Trabajo Final Integrador de la Carrera de Ciencias del Territorio, tuvo como objetivo principal, reunir un conjunto de argumentos clave que justifiquen la necesidad de una intervención urbana planificada, que integre a la Ciudad de La Plata los espacios subutilizados del Barrio Hipódromo, y aporte al abordaje de los procesos de degradación del mismo. Se trata de un sector de oportunidad urbana, respecto de su mejor potencial de utilización, analizando sus características de localización dentro del área urbana consolidada, accesibilidad, dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos entre otros aspectos. Se considera, que es un sector que debe ser objeto de una fuerte política urbana planificada para la producción de ciudad, que fije prioridades, destinatarios, instrumentos y la forma en que se articulan intereses, y resuelven conflictos, para la rehabilitación y reestructuración urbana.

Con el propósito de profundizar en las estrategias y modalidades de gestión implementadas por gobiernos locales, y que pudieran sumar aportes al estudio, se analizaron casos de intervenciones urbanas importantes, por su impacto y magnitud en la estructura de la Ciudad, y por la relevancia de sus transformaciones sociales. Dicha importancia, está referida a distintos aspectos interrelacionados relativos a: i) su despliegue programático, en cuanto a la incorporación de múltiples actividades y usos urbanos, que incluyen a la residencia y las formas de acceso a las mismas; ii) se trata de situaciones similares en cuanto a su localización, en tierras e instalaciones remanentes de dominios públicos militares, ferroviarios y portuarios; iii) al reconocimiento del valor histórico-patrimonial, urbano y arquitectónico; iv) incluyen reflexiones y aportes al crecimiento de la Ciudad, aprovechando el valor puesto de manifiesto, en términos económicos y sociales de la ciudad construida, dado que se encuentran insertas en áreas urbanas consolidadas; v) utilizan distintos instrumentos para la planificación, gestión e implementación del proyecto.

Respecto al sector urbano, se realizó un Prediagnóstico, y se evaluaron los aspectos socio-urbanísticos clave del mismo, respecto de diferentes ejes de análisis, desde el punto de vista de los procesos que estructuraron su actual

configuración urbana, y los factores que sostienen su estado actual, tratando de dilucidar a su vez, la vinculación existente entre la dinámica funcional de los espacios subutilizados y el proceso creciente de deterioro socio-ambiental, que se evidencia fundamentalmente en el espacio público del sector.

Finalmente, se formularon conclusiones, que puedan servir para la delimitación del alcance de la intervención urbana necesaria, y los objetivos, estrategias e instrumentos necesarios, para la formulación e implementación de la misma.

Palabras clave: Tierras vacantes y subutilizadas-potencial de aprovechamiento- intervención urbana planificada- consolidación urbana- rehabilitación/ reestructuración urbana.

2- INTRODUCCIÓN

La dinámica del funcionamiento del mercado de suelos urbano, desde hace algunos años, viene consolidando un proceso de urbanización, asociado a las lógicas del mercado inmobiliario; donde la existencia de la tierra vacante y subutilizada dentro de la ciudad consolidada, representa tanto oportunidades ligadas a su utilización, en el proceso de crecimiento y configuración socio-espacial de la ciudad, como conflictos relacionados con la búsqueda de un espacio para vivir por parte de las poblaciones, que no pueden acceder al mercado formal por sus altos valores. Estas dificultades, también se dan en un contexto donde las políticas de vivienda y de acceso a la misma, a través del crédito, sufren una contracción importante dadas las limitaciones del contexto interno y externo, o bien es amplia la brecha, entre la producción de vivienda estatal y las demandas.

La permanencia de la tierra subutilizada a su vez, propicia un modelo disperso, en el que el crecimiento se provoca a partir de la expansión urbana en los bordes de la ciudad, desaprovechando suelo urbanizado y consumiendo suelo productivo, generando segregación e inequidad social, y planteando en su desarrollo, un proceso de crecimiento insostenible desde el punto de vista social, ambiental, espacial y económico tanto para las gestiones municipales como para la sociedad en general.

El Barrio Hipódromo de la Ciudad de La Plata, constituye un claro ejemplo de un área consolidada del Casco Urbano, que expone su condición de suelo subutilizado, a través de la convivencia de 3 condiciones diferenciadas respecto sus usos y dominios del suelo:

-Pequeñas parcelas urbanas de dominio privado, que permanecen subutilizadas con un uso (studs), que no corresponde a su localización, según la normativa municipal vigente, y que resulta incompatible con los usos urbanos, más aún considerando una propuesta de densificación del sector.

-El Predio del Hipódromo, equipamiento en uso de espectáculo de reunión y apuestas de dominio público provincial, que ha experimentado un cambio en la dinámica de funcionamiento.

-El espacio Ferroviario de La Plata Cargas, de dominio público nacional y desafectado de su uso original, y que en la actualidad presenta ocupaciones diversas, como la Empresa IMACOVA y un asentamiento informal, sobre la traza del ex FFCC Belgrano.

Desde hace algunos años, este sector del Barrio hipódromo, atraviesa un proceso creciente de degradación socio-ambiental, vinculado fundamentalmente a la dinámica de la actividad hípica y a la convivencia e interacción de los vecinos del barrio con los caballos de carrera; lo cual supone una problemática vinculada a inconvenientes en la circulación peatonal y vehicular, estacionamientos y movimiento de vehículos de gran porte para trasladar animales y alimento para los mismos en el barrio, como así también problemas vinculados a la contaminación del aire. Esta situación, que se evidencia a diario en el barrio, se ve agravada los días en que se desarrollan las carreras en el Hipódromo (2 o 3 veces por semana), con la instalación de puestos de venta de comida en la vía pública y acopio de bolsas y fardos para la alimentación de los animales, mostrando sus consecuencias sobre el espacio público del sector, y poniendo en evidencia un paisaje urbano de baja calidad ambiental y socialmente insostenible por el nivel de conflictividad que representa para los vecinos del barrio.

En términos urbanos, el sector expone la existencia de espacios subutilizados, de acuerdo al potencial de aprovechamiento que le brinda la normativa, en cuanto a diversidad de usos, intensidad de ocupación y provisión de infraestructuras y equipamientos que corresponden a su localización, dentro del área urbana consolidada del Casco fundacional. Además, se trata de un área que a causa de la alta utilización y bajo mantenimiento, cuenta con infraestructuras deterioradas.

Si bien es cierto, que han existido iniciativas impulsadas por los reclamos y la participación de la comunidad en años anteriores, respecto al ordenamiento de las actividades hípicas, tendientes a erradicar los studs del sector residencial y mejorar la calidad del espacio público barrial (Villa Hípica, año 2000), éstas han sido abordadas de manera insuficiente y sectorial, para lograr una efectiva

incorporación en la agenda de la política pública municipal y su consecuente concreción.

El estudio técnico elaborado constituye un aporte a la gestión municipal, para poder intervenir en el barrio hipódromo, con una propuesta de recuperación de sus espacios subutilizados, con estrategias de rehabilitación y reestructuración urbana, compatibles con la centralidad de su localización; que contribuya a su vez, en términos de sustentabilidad ambiental, a revertir las tendencias de fragmentación espacial y segregación social que se desarrollan sobre el sector, a través de instrumentos de actuación y articulando acciones en distintos niveles de decisión, desde una gestión urbana participativa.

Con el estudio, se fundamenta la importancia de una intervención en el sector, a partir de la respuesta a las siguientes preguntas:

¿Qué aspectos determinan que la tierra se considere subutilizada en el área de estudio? ¿Por qué esto se considera un problema?

¿Qué dimensiones, variables debe incorporar un diagnóstico urbano previo a la intervención urbana planificada, que integre a la Ciudad, los espacios subutilizados del Barrio Hipódromo?

¿Quiénes son los actores a considerar en la intervención urbana y cómo se ven involucrados y/o afectados?

¿Cuáles son los temas y problemas prioritarios que deben responderse con la intervención?

¿Qué estrategias se deben perseguir y para qué?

¿Qué actividades podrían acogerse con la intervención urbana? ¿Qué aspectos de la articulación urbana deben resolverse? ¿Cuáles son los actores clave que se deben convocar y articular con la intervención?

¿Qué tipo de instrumentos de planificación, gestión, regulación, económicos **y** otros se requiere formular, implementar y articular?

3- OBJETIVOS

Objetivo General: Desarrollar un estudio técnico que permita justificar el inicio y desarrollo de un proceso de intervención planificada que apunte al aprovechamiento de los espacios subutilizados del Barrio Hipódromo de la Ciudad de La Plata

Objetivos particulares:

-Reunir un conjunto de fundamentos teóricos que dé sustento y justifique la necesidad de un abordaje urbanístico integral de las tierras subutilizadas del barrio hipódromo.

-Analizar y sistematizar casos de intervenciones urbanas, que registran condiciones similares al sector de estudio, en lo relativo a inserción, condiciones urbanas y estrategias utilizadas, que podrían servir de referencia para la intervención urbana en el Barrio Hipódromo

-Realizar un prediagnóstico socio-urbanístico, sobre la situación del hipódromo y su entorno inmediato, en relación a los espacios subutilizados del Barrio Hipódromo.

-Formular aspectos conclusivos que contribuyan a iniciar un proceso de intervención planificada en el sector propuesto.

4- FUNDAMENTOS TEÓRICOS

4.1-Tierras vacantes y tierras subutilizadas- Potencial de utilización

A los efectos de este estudio, y en relación a las tierras presentes en el sector, se tratan de exponer diferentes puntos de vista de autores, que en la bibliografía citada, analizan a las tierras subutilizadas y sus características, como una categoría especial de tierras vacantes.

“Tierra vacante, vacíos urbanos, baldíos, tierras de engorde, vacantes latentes...las denominaciones pueden ser tantas como son los tipos, tamaños, ubicaciones y motivos determinantes de que tramos de suelo urbano permanezcan sin uso efectivo, o no alcancen su mejor potencial de utilización, haciendo difícil el establecimiento de una definición única” (Larangeira, 2004:3) y agrega la autora, que los cascos urbanos, registran una modalidad especial de vacantes, refiriéndose las tierras vacantes 'latentes' y aludiendo a las mismas, como espacios edificados, que por su grado de obsolescencia/deterioro han dejado de cumplir su finalidad, y se encuentran abandonados o marginalmente utilizados, configurando vecindarios degradados, tanto desde el punto de vista físico, como social y económico.

Larangeira (2004), explica que dicha caracterización, alude a inmuebles abandonados de propiedad pública, que tuvieron su origen en instalaciones de tipo militar, portuarias o ferroviarias, que ocupan grandes superficies generalmente con localizaciones centrales y provistas de edificaciones, infraestructuras y equipamientos, que han cesado su actividad y permanecen vacantes de uso.

“Son enormes fracciones de tierra cuyo uso ha sido pensado originalmente para el desarrollo de actividades extra-urbanas, y que han quedado cercados con el avance de la urbanización”.(Robledo, 2011:1)

Frediani (2014) en su conceptualización de la tierra vacante, se refiere a la subutilización, dentro de la tipología de “vacíos obsoletos” como a la falta de uso de terrenos y edificios abandonados de propiedad pública, que generan vacíos e interrupciones en el tejido urbano debido a su superficie y localización,

reconociendo a su vez, el carácter estratégico en el control del crecimiento urbano expansivo y en la conformación del espacio urbano consolidado y explicando, las ventajas de su uso y reutilización racional, en los procesos de ordenamiento urbano e integración socio territorial.

Clichevsky (2002) explica que en algunas ciudades como San Salvador, Santiago y Buenos Aires, existen grandes extensiones de tierra vacante “latente”, refiriéndose a edificaciones total o prácticamente deshabitadas, que estuvieron ocupadas por empresas que pertenecen al dominio estatal y actualmente están a la espera de nuevas inversiones. La autora, agrega más adelante, que la tierra vacante de las ciudades representa un porcentaje significativo de las áreas edificables, con acceso a servicios públicos y equipamientos, y que podría albergar a una cantidad considerable de población que actualmente no dispone de acceso a la tierras urbanas.

Por su parte, Viana (2001) se refiere al concepto de tierra vacante, en relación al submercado de tierra intraurbana baldía o sub-usada con respecto al potencial que define su naturaleza, condiciones de localización geográfica, respecto a sus características de centralidad, calidad ambiental, natural o construida por la sociedad y el acceso a infraestructuras de servicios, equipamientos, etc., definiendo sus mejores condiciones de utilización. Este concepto se refleja a su vez, en el valor que se le reconoce a toda propiedad inmueble de acuerdo a su rendimiento potencial, considerándose como incrementos a ese valor según la autora, los emergentes de la normativa vigente, de las inversiones públicas de la ciudad y de actuaciones en general, que modifiquen las condiciones del mercado de tierras.

En ese marco, en este estudio se referirá como tierras subutilizadas a Inmuebles de propiedad pública sin uso efectivo o infrautilizados, predios vacantes, inmuebles con usos inadecuados y/o con obsolescencia/deterioro, con superficies de distinto tipo localizados dentro del área urbana.

4.2-Lógicas de la economía urbana, necesidades socio-urbanas e intervenciones planificadas.

Respecto de la relación existente entre valor del suelo y el uso potencial, Morales (2007), explica que los terrenos vacantes o subutilizados, no se venden en el mercado de suelos al valor del uso actual, sino que el precio deriva de la renta del uso que potencialmente tendrá a futuro y aclara que, si son varios los usos futuros, el precio de venta será aquel que suele denominarse el máximo y mejor uso. Esta es una razón por la que se requiere de una intervención urbana planificada con regulación del suelo.

“La asignación de la tierra vacante y potencialmente vacante a su mejor y más rentable uso, transformaría a la misma en un recurso particularmente útil para incrementar la productividad urbana” (Marianacci y otros,1999:3). Cabe aclarar, según explican los autores, que cuando se habla de su mejor y más rentable uso, se están refiriendo no solo a la asignación de los espacios urbanos para actividades de tipo productivo (bienes o servicios), sino al mejoramiento de las condiciones ambientales y sociales en las que se encuentra la población, aclarando al mismo tiempo, que la incorporación activa de los espacios vacantes o potencialmente vacantes a la dinámica urbana permitiría absorber el crecimiento poblacional de las ciudades de la región de manera más eficiente.

La ocupación -o reocupación si fuera el caso- de tierra vacante facilitaría un crecimiento de la ciudad a través de una mayor densificación de la planta urbana, en contraposición a la expansión de la ciudad que genera la existencia de tierra vacante. La importancia de este hecho radica en los mayores costos de urbanización asociados al crecimiento por expansión de la ciudad, y a la mejora en la productividad urbana que se generaría como consecuencia de una mayor y mejor utilización del recurso tierra en la ciudad (Marianacci y otros,1999: 5).

Aclaran los autores, que existe una variedad de instrumentos que permiten realizar una asignación directa de los espacios vacantes a ciertas actividades, o una inducción en la utilización de los mismos en determinadas actividades,

explicando que la existencia de tierras vacantes subutilizadas en áreas urbanas consolidadas, plantean diferencias considerables, no sólo en relación a las oportunidades económicas y sociales existentes en cada zona, sino también en lo que a las variaciones de la calidad medioambiental se refiere; que convierten a los barrios que las albergan, en menos favorecidos respecto del contexto global de la ciudad.

En este sentido, La Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007) explica, que resulta indispensable identificar las señales de advertencia, de forma temprana y tomar las medidas que puedan subsanarlas, ahorrando recursos; haciendo hincapié en considerar que cuando una zona determinada ha comenzado su declive, los costes y las dificultades para cambiar la situación pueden multiplicarse.

Respecto de las respuestas, desde el nivel de política pública, el documento advierte: *“El gobierno debe ofrecer una perspectiva y unos incentivos para la mejora de los residentes de esas zonas afectadas. Tanto la implicación activa de los residentes, como un diálogo mejorado, entre los representantes políticos, los residentes y los agentes económicos constituyen elementos esenciales para encontrar la mejor solución en cada área desfavorecida”*.

El Manual de la CEPAL (2013), en referencia a la gestión urbana, se expresa respecto de la conveniencia de las políticas a implementar, explicando: *“La salvaguarda de las condiciones sociales y económicas se funda en la idea que el objetivo primario es la conservación en las áreas centrales, en relación a los habitantes y a las actividades existentes, mejorando las condiciones habitacionales, el acceso a los servicios, el nivel de infraestructura, y promoviendo nuevas oportunidades económicas, en un horizonte temporal inmediato”*.

El documento, explica a su vez, que si bien en este marco tampoco se opera con un sólo tipo de estrategia, son las intervenciones de rehabilitación las que se utilizan con más frecuencia, ya que son con las cuales se busca mejorar las condiciones materiales de los que ya viven y trabajan en las áreas centrales

deterioradas, adaptando el contexto físico a las necesidades y primariamente a las condiciones sociales y las capacidades económicas de los habitantes.

La existencia de tierras subutilizadas, en sectores con procesos de creciente deterioro, focaliza según el documento, a las estrategias de rehabilitación, como las más aconsejables, respecto de áreas centrales no históricas, teniendo como premisa fundamental, el mejoramiento de las condiciones físico-espaciales con objetivos socioeconómicos y funcionales.

Larangeira (1999), analiza por su parte, que la cuestión de la tierra vacante, no es un problema aislado y debe ser abordado desde el conjunto de políticas urbanas, y para ello, plantea la aplicación de instrumentos fiscales y regulatorios adecuados, que tengan que ver con el contexto específico de cada ciudad y a los objetivos que se persiguen, de acuerdo al principio de que el incremento de valor de la tierra socialmente producido puede o debe ser capturado y revertido para el beneficio de la comunidad.

En relación al abordaje de estrategias de intervención urbana, Frediani, J. (2014), alerta sobre la necesidad de definir los conceptos de refuncionalización, recuperación y rehabilitación urbana, que frecuentemente suelen utilizarse como sinónimos. Refiriéndose al concepto de rehabilitación, en Rojas (2004) señala, que el mismo alude a una variedad de intervenciones tendientes a mejorar las condiciones e intensificar el uso de una zona urbana ya existente para acomodar población y actividades económicas, en oposición a las acciones destinadas al desarrollo de nuevas áreas urbanas en terrenos periféricos para acoger nueva población y actividades económicas.

Por su parte, para Silvia Bossio (2006), la rehabilitación urbana constituye un instrumento o estrategia de gestión, para recalificar una ciudad existente a través de múltiples intervenciones destinadas a valorizar su potencial social, económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes. En relación a esta conceptualización, la autora agrega, que la necesidad de dar solución a los problemas urbanos y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, ha focalizado a la rehabilitación como un instrumento válido de intervención en la ciudad consolidada, permitiendo

salvaguardar sus valores sociales, históricos y culturales con la recuperación de sus componentes edilicios y urbanos.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, las acciones tendientes a un mejor aprovechamiento del potencial de estas parcelas, deberían estar referidas a la consideración de diversos mecanismos de gestión, que posibiliten la incorporación de la tierra subutilizada, teniendo en cuenta, como sostiene Smolka (2002), que el mantenimiento de una parcela sin edificar o subutilizada, no necesariamente indica una intención especulativa; al contrario, puede significar únicamente que el propietario no dispone de recursos para impulsar su mejor aprovechamiento. En tales casos, sería más razonable apoyar a los emprendedores potenciales (con incentivos fiscales, impuestos negativos, facilidad de acceso al crédito, etc.) antes que penalizarlos con la imposición fiscal.

Frediani (2014), en relación al rol del estado y la gestión política, en el proceso de intervención urbana, se refiere no solamente a la dimensión físico-espacial, sino también a la importancia de los aspectos económicos y sociales y el involucramiento de los diferentes actores sociales en la problemática.

Respecto de la forma en que se plantea el crecimiento urbano, agrega Frediani, que la discusión debería centrarse en las posibilidades de consolidación del suelo actualmente urbanizado y de utilización de terrenos urbanos existentes en lugar de utilizar nuevas extensiones periféricas, tendiente al logro de una transformación virtuosa del territorio.

En cuanto a la modalidad de formulación de los instrumentos para transformar la ciudad, Reese (2011) explica que el espacio urbano no es sólo una superficie sobre la cual se plasma la producción y el consumo de bienes y servicios, es también un espacio socialmente construido. En su construcción, múltiples agentes urbanos dotados de distinta capacidad transformadora intentan avanzar sus intereses individuales o colectivos mediante acciones y negociaciones estratégicas. Este proceso se desarrolla a través del tiempo y sus consecuencias se expresan en el espacio perceptible. Sin embargo, existe un gran desconocimiento sobre la manera en la cual la ciudad es construida.

Reese (2011) en cita a (Rolnik,1997), alude a la presencia de un paradigma, que se está desarrollando en las ciudades latinoamericanas y que destaca que la ciudad real, con la presencia de conflictos y contradicciones, debería establecer un pacto que incluya a la multiplicidad de agentes que la producen, correspondiendo al interés público de la misma, realizando ajustes y adecuaciones y priorizando el seguimiento de la dinámica de producción y reproducción de la ciudad. La complejidad que implica la interacción en las distintas escalas de gobierno presentes en el sector de estudio, implica además un abordaje interdisciplinario, interjurisdiccional, e intersectorial que pueda aportar las distintas miradas y reconocer las diferentes estrategias a implementar.

El proyecto urbano, como instrumento de intervención y transformación en la ciudad contemporánea, parece ser el instrumento adecuado para la transformación de un sector con la complejidad y escala del caso en cuestión. Según Etulain y González Biffis (2014) las intervenciones urbanas o los PU en la contemporaneidad deben formar parte de un sistema de planificación o una estrategia general de gestión de la ciudad en que se materializan, y estar articulados con otros instrumentos a distintas escalas y de diferente naturaleza.

Implican transformaciones en la configuración urbana de gran magnitud (trazados, usos del suelo, intensidad de la ocupación, edificaciones, infraestructuras, entre otros) y gran complejidad de la planificación y gestión, dado que requieren de la articulación de temáticas sectoriales diversas, multiplicidad de actores, temporalidad extendida, dinámicas contextuales cambiantes, entre otros aspectos.

Este nuevo enfoque o perspectiva ideológica que adopta el Proyecto Urbano como instrumento de intervención recupera la visualización de la ciudad como valor de uso y no como valor de cambio, que había sido la lógica dominante en la década de los 90 (...)En este marco, en la actualidad aparecen variables o dimensiones que es necesario conocer para dar cuenta de la complejidad de este concepto, como por ejemplo los componentes ambientales, sociales y escalares, los cuales no habían sido considerados hasta el momento. La incorporación de las

condicionantes ambientales le impone a los PU demandas específicas a partir del reconocimiento de los aspectos ecológicos, las tecnologías de avanzada en el metabolismo urbano, el paisaje natural y urbanizado, y pone en valor las preexistencias ambientales del lugar de la intervención, junto con la necesaria participación ciudadana.(Etulain y González Biffis, 2014: 8)

4.3-Planificación y gestión de las intervenciones urbanas

Las orientaciones en las políticas urbanas, emergentes del modelo económico neoliberal, desde los años 70 como tendencia en otros países -y en nuestro país alrededor de los 90-, sumado a los déficit acumulados respecto de los nuevos requerimientos en vivienda, servicios e infraestructuras urbanas, el cambio de escala de la Ciudad y el déficit de financiamiento del Estado, pusieron en crisis las formas con que tradicionalmente el Estado planificaba y gestionaba el crecimiento y/o la transformación de las ciudades. Se hace necesario para ello, cambios en la gestión urbanística, vinculados a un carácter más dinámico de la acción pública, orientado hacia intervenciones concertadas público-privadas, que requieren una gran transformación en la dinámica de la política urbana, pasando de una modalidad basada en la administración y regulación, a otra vinculada a la promoción y gestión del territorio, transformando así el rol de los gobiernos locales Etulain (2009).

Etulain (2009), explica además, que la forma de gestionar una estrategia para la ciudad, debiera ser través de un “Plan” que determine los contenidos y la funcionalidad operativa, definiendo políticas temáticas e intervenciones, valoradas por su potencial estratégico y de oportunidad, siendo el “Proyecto” el medio de precisar la intervención, vinculando las etapas de diseño, programación y gestión, y transformándolo así, en un instrumento operativo. Es en esta articulación Plan-Proyecto, que podrá definirse un modelo de gestión complejo donde pueda regularse la cooperación público-privada.

Estos nuevos modelos de gestión, orientan el crecimiento urbano hacia las gestiones locales, exigiendo aumentar la capacidad operativa de las mismas, con la adaptación y fortalecimiento de sus capacidades técnicas, como el

perfeccionamiento de sus recursos humanos, aumento de la recaudación local y capacidad de gestionar recursos de origen público o privado, de manera interesalar, articulando acciones en distintos niveles de decisión.

Estas formas de gestión, plantean la intervención en el territorio, a través de estrategias e instrumentos de actuación diversos, elegidos de acuerdo al contexto específico de cada ciudad y a los objetivos perseguidos en cada caso, pudiéndose articular y combinar, en razón de las características y la trazabilidad de la intervención. Cabe destacar además, su capacidad para generar impactos económicos en la ciudad, pudiendo incidir en el funcionamiento especulativo del mercado de suelos, cuestión de gran importancia, teniendo en cuenta las desigualdades existentes en relación a las posibilidades de negociación de los actores involucrados. Cortizo (2019).

En relación a todo ello, Abramo (2022) plantea que dada la crisis urbana avanzada de la contemporaneidad de las ciudades latinoamericanas, se debe orientar la acción del Estado hacia la producción de una ciudad de derechos (avanzando de su mera reivindicación) y por ello no alcanza con la recuperación de plusvalías, se debe intervenir fuertemente en la producción de ciudad.

Varios autores, como Barenboim (2015), Garay (2002), y Reese (2011), caracterizan diferentes tipologías de instrumentos de acuerdo a su utilidad, en el marco de la gestión de la ciudad:

-Los Instrumentos de planificación o de desarrollo territorial, son los que establecen los criterios y lineamientos generales para un uso racional del suelo y sus recursos, la protección del medio ambiente y la distribución de las actividades de la comunidad en el ámbito municipal. Estos instrumentos, se clasifican a su vez, en:

-Los formales: El plan estratégico de desarrollo local, el Plan urbano, las normativas de regulación.

-Los operativos: Planes especiales, planes sectoriales, proyecto urbano de detalle, evaluación de impacto urbano-ambiental.

Los instrumentos de gestión o de promoción y desarrollo, son mecanismos destinados a facilitar la ejecución de diferentes proyectos o la gestión de áreas o servicios urbanos. Algunos de ellos se instrumentan a través de la promoción de procesos de colaboración entre los propietarios de suelo, las organizaciones sociales y el poder público. Se pueden mencionar:

- Convenios urbanísticos
- Corporaciones y/o empresas públicas
- Empresas, entes y/o sociedades de economía mixta
- Banco de tierras municipal

-Los instrumentos de financiamiento, permiten avanzar sobre lo tradicionalmente permitido a los gobiernos locales, generando un patrimonio propio para el municipio. Entre ellos, se pueden mencionar:

- El Fondo de Desarrollo Urbano.
- El Banco de materiales
- Contribución por mejoras

-Los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios, refieren a las acciones urbanísticas que regulan la utilización del espacio urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas acciones.

-Participación de la Municipalidad en las rentas diferenciales generadas por la acción urbanística.

-Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario - Impuesto progresivo a la tierra y/o edificios vacantes.

-Los instrumentos de participación ciudadana, refieren a la participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio, a través procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

- Audiencias públicas
- Talleres y otras instancias de consulta y difusión.

5- ANÁLISIS DE INTERVENCIONES URBANAS SOBRE TIERRA VACANTE Y SUBUTILIZADA.

En este capítulo se analizan 3 casos de Intervenciones urbanas que registran situaciones similares de localización, en espacios subutilizados, remanentes de dominios públicos: militares, ferroviarios y portuarios, y que se encuentran insertos en áreas urbanas consolidadas. Dicho análisis, pretende poner foco en las diversas modalidades de intervención planificada y gestión urbana implementadas por los gobiernos locales, para la concreción de las intervenciones y el cumplimiento de los objetivos previstos.

5.1- Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121

-Ciudad de Rosario-Pcia de Santa Fe.

El Plan Especial de reconversión del ex Batallón 121 y reordenamiento urbano del Cordón Ayacucho, es un Proyecto Integral de Intervención para la zona sur de Rosario, y forma parte de una de las propuestas de actuación, referido a “la transformación de piezas urbanas significativas” dentro del Plan Rosario 5+5, aunque su reconocimiento como proyecto estratégico, viene siendo identificado desde el plan regulador de mediados del siglo XX. Dicha estrategia, está referida al desarrollo de proyectos importantes por su magnitud e impacto en la estructura de la ciudad y por el despliegue programático que generan dado que contemplan múltiples actividades, incorpora la residencia (1400 viviendas nuevas) y/o construcción de grandes nuevos equipamientos y espacios públicos, mejora la conectividad, e incorpora nueva infraestructura.

La intervención, se inscribe dentro de los desafíos referidos a la “Condición Urbana” planteados por el Plan Estratégico 2007-2017, entre los cuales, desde el punto de vista territorial, se refiere a vivir en una ciudad más accesible y consolidada, que cuente con mejores equipamientos y espacios comunes, con servicios de infraestructura completos y equidad para todos los barrios, integrando la vivienda de iniciativa pública con los barrios existentes y atendiendo a las condiciones ambientales y paisajísticas de esa expansión.

El objetivo fue establecer un marco jurídico, de planificación y gestión que normalice y estimule la inversión privada en sectores clave de la economía

Imágen 1 Ciudad de Rosario - Inserción urbana predio militar.



Fuente: Google Earth

como: infraestructuras, vivienda, actividades, servicios, industria, entre otros. (Baremboin, 2020). El predio militar, de unas 30 Has. pertenece al gobierno de la provincia de Santa Fé, y se encuentra en la zona sur de Rosario, con una buena localización y accesibilidad, en relación a sus vías de comunicación con la Ciudad, dentro del área urbana consolidada (Imágen 1). Cuenta con todas las infraestructuras de servicios y equipamientos, algunos comercios y talleres y una mediana densidad residencial, caracterizado por viviendas unifamiliares entre medianeras, conjuntos habitacionales y un gran asentamiento informal (Imágen 2).

Imágen 2 Sector Urbano y Predio Militar Ex Batallón 121



Fuente: Google Earth

Los problemas principales que debía resolver el plan de sector, están vinculados con la falta de vivienda, la regularización dominial de la vivienda existente y de los servicios de infraestructura básica, la baja calidad del espacio público y el desaprovechamiento del predio militar.

Los objetivos estuvieron orientados a reestructurar con nuevos trazados (Anexo gráfico 2), identificando los sitios de valor patrimonial (Anexo gráfico 3) densificar el sector Urbano, caracterizando funcionalmente e identificando sectores(Anexo gráfico 4), generando nuevos espacios públicos de calidad, con forestación y equipamientos adecuados, la generación de un centro tecnológico-productivo, y lograr la inclusión social y urbana del Cordón Ayacucho.

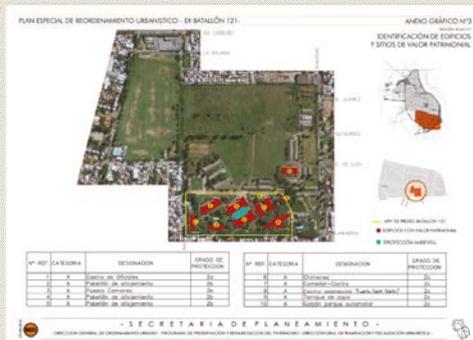
Los usos y formas de ocupación del suelo propuestas, están referidos a la incorporación de espacio para el uso público de áreas: deportiva, de salud, educación, administrativa y cultural, tecnológica-educativa; áreas de vivienda colectiva con apertura de calles y el reordenamiento urbano del asentamiento irregular “Cordón Ayacucho”, que requiere la llegada de infraestructuras y servicios básicos, proyectado por el Servicio Público de la Vivienda (SPV) de la Municipalidad de Rosario y el Plan Abre de la Secretaría de Estado de Hábitat (SEH) de la provincia de Santa Fe.

Anexos gráficos N° 2 - Trazados.



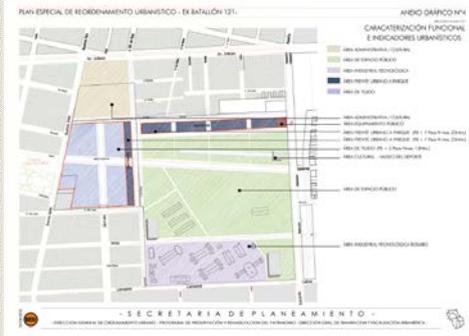
Fuente: Ponencia Barenboim 2020

Anexos gráficos N° 3 - Plano de identificación de sitios de valor patrimonial.



Fuente: Ponencia Barenboim 2020

Anexos gráficos N° 4 - Caracterización Funcional e identificación de sectores.



Fuente: Ponencia Barenboim 2020

Gestión del Suelo Urbano- Instrumentos

El instrumento de planificación para el sector, es el Plan Especial, establecido por Ordenanza N° 9027/12, instrumento normativo que fue utilizado para programar la transformación urbana (física y funcional), en este sector de la Ciudad, donde se detallan a su vez las particularidades propuestas en relación a la regulación de los dominios público-privados. El emprendimiento prevé además el mejoramiento del asentamiento precario “Cordón Ayacucho”, en relación a la provisión de infraestructuras y servicios básicos y articulación urbana en lo relativo a la red vial.

El Plan, a su vez contempla la construcción de viviendas para la venta a sectores medios, desarrolladas a partir de un instrumento de gestión, como el Convenio público-privado, bajo la forma de un Fideicomiso, donde el actor público estará representado por el Estado Provincial, aportará el suelo y administrará su desarrollo, y el actor privado, aportará los fondos destinados a la construcción y comercialización de las viviendas (aptas para préstamos UVA), la provisión de las infraestructuras de servicio y la construcción de 254 viviendas para la relocalización de las familias asentadas en el barrio Cordón Ayacucho. También se prevé la regularización dominial de 1000 familias que ocupan ese sector de la ciudad.

Aspectos valorativos de la Intervención:

En términos de gestión urbana, se reconoce el modelo de los convenios de asociación público-privada, adoptado por el Municipio de Rosario, como una herramienta jurídica y de financiamiento eficiente para promover el acceso al suelo y a la vivienda, donde se consigue el beneficio de ambas partes, ya que el Municipio consigue recursos económicos y los desarrolladores mejoran el vínculo para agilizar los trámites en las distintas áreas municipales, logrando hacer exitosa su implementación.

También aparece como muy valorable, la intervención urbana, focalizada como una nueva centralidad para la zona sur de la Ciudad, aprovechando el potencial de tierras en desuso, pero consolidadas, en cuanto a provisión de infraestructuras de servicios y equipamientos de propiedad provincial y que constituían una barrera física para la integración urbana.

Se reconocen como aspectos negativos, la falta de cumplimentación de la regulación del Estado, en cuanto a los desajustes observados en la logística de Contratos/ Convenios y los tiempos para la ejecución de los proyectos; el problema de mayores costos, como también los problemas de aceptación social de la intervención por parte de los vecinos, por las modificaciones en su entorno inmediato, molestias derivadas de las obras, etc., haciendo necesario, mecanismos de información para la comprensión de las ventajas indirectas que se podrán lograr en cuanto a la revalorización de sus propiedades.

5.2- Propuesta Urbanística Integral Parque Central Mendoza- Provincia de Mendoza.

La Propuesta de revitalización urbana Parque Central de Mendoza constituye un conjunto urbano integrado por el Parque de 14 Has. y un equipamiento público cultural y recreativo denominado Nave Cultural. El sector, está localizado en un área urbana central consolidada de la Ciudad de Mendoza, de carácter residencial, donde se implantan varios conjuntos de diferentes operatorias de vivienda pública, sobre tierras pertenecientes a los antiguos terrenos del Ferrocarril General San Martín, que en la década de 1990, pasaron al dominio municipal (Imágenes 3 y 4)

Imágen 3 y 4

Ciudad de Mendoza - Inserción urbana predio ferroviario.



Fuente: Google Earth

Estos galpones, manteniendo su estructura original y su morfología ferroviaria, constituyen un conjunto de 6 has., que integra usos y actividades (equipamiento para exposiciones, un cine, salón de usos múltiples y un área abierta para actividades públicas como ferias, etc.) relacionadas con la cultura denominado “Nave Cultural”.

El proyecto urbanístico integral de revitalización urbana, tiene previsto completarse con la construcción de 456 viviendas en el terreno aledaño a la

Imágen 5

Ciudad de Mendoza - Inserción urbana predio ferroviario.



Fuente: Google Earth

Nave Cultural, el cual posee una extensión de aproximadamente 13 has.(Imágen 5). El proyecto residencial, a construirse, estará integrado por 6 edificios (41.000 m² cubiertos y semicubiertos) con capacidad para 456 unidades de vivienda (1, 2 y 3 dormitorios), con una ejecución planteada en tres etapas, y fecha de iniciación para el 2023. Las plantas bajas de los edificios conformarán un zócalo comercial para usos gastronómicos y de comercios de cercanía con amplias superficies exteriores abiertas al Parque Central y la Nave Cultural.

El objetivo del proyecto urbano, es integrar los usos residenciales y comerciales con el espacio público del Parque Central, generando una fusión entre lo público y lo privado y sumando valor con la incorporación de los equipamientos culturales y recreativos de la Nave Cultural, que se muestran en la prefiguración (imagen 6). Asimismo, los lineamientos del proyecto se desarrollan dentro del marco general ambiental, tanto en su etapa constructiva como de funcionamiento. La propuesta prevé el mínimo impacto ambiental a través del uso de estrategias reales de sustentabilidad. Entre estos puntos, presenta la generación de energía complementaria por paneles solares, la recuperación de aguas grises y de lluvia para riego, el uso de ventilaciones cruzadas y fachadas diseñadas para mitigar la necesidad de acondicionamiento ambiental, así como áreas exteriores de mínimo

Imágen 6 *Propuesta Urbanística Integral*



Fuente: Google Earth

requerimiento hídrico.

Gestión del suelo-Instrumentos

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial Mendoza, es el instrumento normativo vigente a partir del 2019, que define algunos de los propósitos que dan marco a la incorporación de vivienda y comercios, completando así el Proyecto Urbano. Algunos de los propósitos enunciados hacen referencia a:

-El Control de la expansión urbana, hacia una Ciudad compacta como elementos fundamentales para el desarrollo sustentable del territorio.

-Disminuir la desigualdad social y poner fin a la informalidad urbana, estableciendo programas de gobierno y políticas de Estado que prioricen el desarrollo de la cobertura universal de los servicios públicos.

-Facilitar el acceso social al suelo y a la vivienda, mediante mecanismos de regulación y control del mercado inmobiliario y la regularización de la informalidad urbana.

En relación a estos propósitos de gestión urbana, el Municipio llamó a Concurso Provincial de Anteproyectos para la construcción de los edificios de vivienda multifamiliar e ideas para el Master Plan del área colindante en 2020.

Se conocieron distintas propuestas factibles para realizar en la zona, y posteriormente, se llevó adelante el Concurso Público de Proyecto Integral Urbanístico y de Vivienda. Este incluye la construcción, comercialización y financiamiento de la obra en el terreno perteneciente al municipio. De acuerdo al desarrollo de esta modalidad público-privada, el Municipio aporta los terrenos, de propiedad pública-municipal y por licitación pública, se adjudica al privado, la construcción, comercialización y financiamiento de la obra.

El Plan, define en su apartado VI, punto 3, “Instrumentos Económicos”, y dentro de ellos, el punto 3.2, corresponde a los casos en que el Municipio podrá recuperar el excedente de ganancia o “Plusvalía” con un incremento en la capacidad constructiva, respecto del FOT máximo permitido para la zona donde se encuentren las construcciones de uso residencial o residencial mixto.

Dentro de estos casos, mencionan: la anexión o unificación de parcelas, las zonas de desarrollo prioritario y las características sustentables de las construcciones.

También, establece un mejor aprovechamiento del FOT establecido para la zona, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos del Código Urbano y de Edificación. En estos casos, la Municipalidad propone fijar mecanismos de compensación económica, a fin de que los beneficios obtenidos con el desarrollo urbano o Plusvalía, sean retribuidos, integrando un Fondo para Obra pública, al conjunto de la Comunidad, en obras de mejoramiento del entorno urbano de la obra a construir.

El Plan prevé además, recuperar los costos del Estado en inversiones de ciertas obras públicas, derivados tanto del incremento en los valores inmobiliarios como de las inversiones en infraestructura con que se beneficiarán los propietarios de los terrenos o construcciones afectados.

Aspectos Valorativos de la Intervención

Entre los aspectos valorados positivamente, podemos mencionar los referidos a la intención de concreción de algunos lineamientos fijados en el Plan Urbano, y que forman parte del Proyecto de Intervención:

-Aprovecha el potencial urbano de tierras remanentes del Ferrocarril, en un sector consolidado de la Ciudad, teniendo en cuenta estrategias de desarrollo sustentable desde el punto de vista urbano-ambiental y generando oportunidades de acceso al suelo y a la vivienda, con el soporte de equipamientos vinculados a la cultura y la recreación.

-Establece mecanismos de gestión pública del Proyecto (Concurso, Licitación, etc.) y un Convenio de asociación público-privado para facilitar la financiación del Proyecto, y transparentar los actos de gobierno.

-Contempla mecanismos de recuperación de la ganancia privada excedente, integrados en un Fondo de Obra pública, estableciendo zonas de desarrollo urbano prioritario para el destino de las mismas.

Cabe aclarar, que todas estas buenas intenciones, expresadas en el Proyecto Urbano, y puestas de relieve en declaraciones a los medios de comunicación por la gestión de gobierno, deberán esperar su desarrollo para evaluar su cumplimiento.

5.3- Proyecto de Renovación Urbana-Puerto Norte Rosario

El Proyecto de Renovación Urbana de Puerto Norte, tiene por objeto, la intervención en tierras subutilizadas de origen ferroviario del Puerto de Rosario (Imágenes 7 y 8), sustituyendo los usos industriales y portuarios, de dominio público (42 Has.) y privado (142 Has.) e impulsando la idea de un frente fluvial, para garantizar la continuidad de los espacios públicos sobre el río Paraná y concentrar diversos establecimientos comerciales, residenciales y de equipamientos.

“Puerto Norte, se inscribe dentro del gran proyecto urbano denominado Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz, operación que comenzó a realizarse en la Ciudad de Rosario en el año 1963, a través de la creación de un Plan Regulador con el fin de habilitar desde el centro de la ciudad, la accesibilidad a la zona norte que había quedado marginada por las extensiones férreas e industriales y así integrarla al resto del tejido de la ciudad.

Posteriormente, se busca a través del Plan Director de 1991 comenzar a decidir qué hacer en la zona norte de la ciudad, generando el Plan Especial Puerto Norte, un plan público- privado orientado a la renovación de la zona portuaria e industrial, basado principalmente en la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas.

Cabe aclarar, que a pesar de reconocer sus orientaciones en el Plan Urbano Rosario 2007-2017, y de formar parte del Sistema de Planeamiento Municipal de Rosario, las distintas versiones posteriores al Plan Regulador de 1968, no han logrado ser aprobadas en instancias legislativas.

El último Plan prioriza, 2 situaciones urbanas: Por un lado, la nueva centralidad de Puerto Norte, ubicada al oeste del área central y orientada a los sectores de alto poder adquisitivo, para garantizar la continuidad de los espacios públicos



Fuente: Google Earth

sobre el río Paraná y concentrar diversos establecimientos comerciales, residenciales y de equipamientos, teniendo en cuenta que el sector está compuesto por siete unidades de gestión, con diversas situaciones dominiales, normativas y de estados de construcción.

Por otro lado, dos tradicionales barrios aledaños al gran proyecto urbano, Refinería al oeste y Pichincha al sur, focalizados como áreas de gran potencialidad de crecimiento y demanda inmobiliaria.

Gestión del suelo - Instrumentos

La política urbana que se implementó en Puerto Norte promueve la inversión privada para la ejecución de las obras y la realización, por parte del Estado, de la planificación y la gestión del proyecto urbano, captando los beneficios generados. En este sentido, el municipio intenta regular al mercado a través de distintos instrumentos específicos que responden a tres figuras articuladas entre sí:

-Instrumentos de Ordenamiento: planes especiales y de detalle proponen la transformación de un sector de la ciudad.

-Instrumentos de Gestión: convenios urbanísticos que acuerdan entre el sector público y privado las obligaciones que asumen ante el desarrollo urbano.

-Instrumentos de captación de plusvalías: régimen especial de mayor aprovechamiento, por el incremento de altura, pagando una contribución compensatoria. (Baremboin 2015)

El Plan Especial para Puerto Norte, aprobado por Ordenanza N° 7.892, en el año 2005, establece una zonificación general, diferenciando el suelo público destinado a parques, a equipamientos y a trazados básicos y complementarios, del suelo privado, orientado a edificaciones con distintos usos.(Imágen 9). También identifica las áreas de preservación histórica.

Por otro lado, el Plan de detalle para una manzana, conjunto de parcelas o área de reserva, define indicadores urbanos como usos previstos, morfología de la edificación, alturas, espacio público y limitaciones en inmuebles de valor patrimonial.



Por último, se divide Puerto Norte en siete polígonos (Imagen 10), denominados unidades de gestión, que quedarán constituidos como áreas de reserva, sujetos a un Plan de Detalle con cada propietario privado, que es quién inicia el proceso de negociación. La Secretaría de Planeamiento Municipal, es quién realiza la evaluación (normativa, arquitectónica y urbanística) del Proyecto y luego se firma el Convenio, que finalmente es enviado al Concejo Municipal para su sanción.

Estos Convenios, establecen además las obligaciones económicas, a las que se compromete el sector privado: Por un lado, el porcentaje (15% de la superficie de la Parcela), destinado a espacio verde (10%) y equipamiento comunitario (5%); por otro lado, la recuperación de plusvalías generadas en el área, como régimen especial de mayor aprovechamiento por incremento de altura (10% por encima de lo que permite construir el Código Urbano para la zona aledaña. El mecanismo exige al urbanizador el 10 % de lo que construya, por encima de un valor base equivalente al que establece el Código Urbano para la zona aledaña.



Por último, los barrios aledaños, Refinería y Pichincha, también emplean el régimen especial de mayor aprovechamiento por incremento de altura, en lotes frentistas a determinadas vías de comunicación.

Aspectos Valorativos de la intervención

Se destaca la decisión de la gestión municipal, en llevar adelante una estrategia de planificación urbana, con instrumentos de planificación, gestión y captación de plusvalías y que constituyen un ejemplo a replicar en las distintas escalas de gobierno, donde aparece como prioritaria, la necesidad de generar instrumentos urbanos y tributarios; pero resulta más destacable aún esta práctica, si nos referimos a la escala local y las limitaciones operativas y de recursos propios, que enfrentan las administraciones municipales respecto del financiamiento de los Proyectos.

En Puerto Norte, el canon de la compensación por mayor aprovechamiento por incremento de altura permitido, según Baremboin, no está definido aún como un instrumento. Dicho instrumento, a su vez, prevé ser destinado a la ejecución del espacio público (ramblas, paseos, plazas, parques, estacionamientos y equipamientos), lo cual implica una redistribución de beneficios con cierta equidad, diferenciándose notablemente del proyecto de Puerto Madero, en la Ciudad de Buenos Aires, donde si bien se registra la existencia de espacio público, se critica su accesibilidad por parte de la población. Como contraparte, las críticas a la gestión municipal, tienen que ver con el destino de los beneficios urbanos provenientes de las inversiones privadas, que fueron invertidos en el ámbito de Puerto Norte.

En relación a la importancia de este emprendimiento, enmarcado dentro de los tres proyectos estructurales de la ciudad (Centralidades Urbanas, Frente Costero y Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste) y su orientación a solo a un sector de la población; o la falta de transparencia en cuanto a las decisiones del dinero recaudado en concepto de plusvalía.

Otra crítica, vinculada a la relación público-privada y su injerencia en el desarrollo urbano, está vinculada a la falta de precisión en el cálculo de

compensación por incremento de altura, en relación a la fuerte valorización del suelo que genera este gran desarrollo urbano.

Se reconoce la importancia de la generación de una nueva centralidad, pensada en relación al aprovechamiento de la relación de proximidad con el río, sus posibilidades de conexión con el Centro de la Ciudad y la importancia de un espacio público integrador y nivelador social, pero se critica el origen y destino de las inversiones, en especial, respecto de las viviendas, dirigido a un sector de alto poder adquisitivo, y también a las características y uso del espacio público. (Casado 2018).

Según Baremboin (2015), las grandes presiones económicas que recibe el municipio por parte de los desarrolladores, que buscan la mayor rentabilidad, inciden finalmente en la ejecución de los convenios y en las nuevas urbanizaciones.

La matriz subsiguiente, tiene por objeto sintetizar los aspectos valorativos de la gestión urbana de intervenciones analizadas y de los diversos instrumentos que se usaron en cada una de ellas, de planificación y gestión, normativos y captación de plusvalías.

5.4- Matriz Síntesis			
ASPECTOS VALORATIVOS DE LAS INTERVENCIONES	Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121- Ciudad de Rosario- Pcia de Santa Fé	Proyecto de Renovación Urbana-Puerto Norte Rosario-Pcia. de Santa Fé	Propuesta Urbanística Integral Parque Central Mendoza- Pcia. de Mendoza.
ASPECTOS POSITIVOS O FORTALEZAS	<p>-PROPUESTA DE NUEVA CENTRALIDAD -Reutilización de tierras en desuso en un sector urbano consolidado (Dentro de los tres proyectos estructurales del Plan de Rosario: Centralidades Urbanas, Frente Costero y Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste)</p> <p>-DESTINO DIVERSIFICADO: -Viviendas para sectores medios. -Cobertura de infraestructura de servicios, pavimentos y alumbrado. -Reordenamiento del Asentamiento "Cordón Ayacucho". -Espacio público recreativo-deportivo.</p> <p>-PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO VINCULADO A LA MEMORIA -Refuncionalización de edificios de valor patrimonial.</p> <p>-VALORIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES Del entorno inmediato por efecto de la intervención.</p>	<p>-INTERVENCIÓN ENMARCADA DENTRO DE LOS 3 PROYECTOS ESTRUCTURALES DEL PLAN DE LA CIUDAD DE ROSARIO (Centralidades Urbanas, Frente Costero y Nuevo Eje Metropolitano Este-Oeste)</p> <p>-CONEXIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD CON OTROS BARRIOS Foco en la movilidad</p> <p>-ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN URBANA REPLICABLE.</p> <p>-VALORACION URBANA DE LA INTERVENCIÓN Las inversiones privadas generaron Infraestructura de servicios equipamientos e incorporaron espacio público.</p>	<p>-INCORPORACIÓN DE LINEAMIENTOS CONTENIDOS EN EL PLAN URBANO: -Aprovecha el potencial urbano de tierras remanentes del Ferrocarril, en un sector consolidado de la Ciudad, teniendo en cuenta estrategias de desarrollo sustentable. -Genera oportunidades de acceso al suelo y a la vivienda, con el soporte de equipamientos vinculados a la cultura y la recreación. -Se refuncionalizaron edificios de valor patrimonial (Nave Cultural)</p> <p>-ESTABLECE MECANISMOS DE GESTIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO: Concurso, Licitación, y un Convenio de Asociación Público-Privada para facilitar la financiación del Proyecto, y transparentar los actos de gobierno.</p> <p>-CONTEMPLA MECANISMOS DE RECUPERACIÓN DE LA GANANCIA PRIVADA EXCEDENTE Integrados en un Fondo de Obra pública. Establece zonas de desarrollo prioritario.</p>
ASPECTOS NEGATIVOS O DEBILIDADES	<p>-FALTA DE REGULACIÓN DEL ESTADO EN LA LOGISTICA DE LA GESTION: - Desajustes en el desarrollo de Contratos y Convenios -Dilatados tiempos de ejecución de los Proyectos, no ha iniciado la construcción de las viviendas para sectores medios por la crisis económica y la inviabilidad de los préstamos UVA. -Problemas de mayores costos por extensión en la ejecución de los proyectos - Problemas de aceptación social de la población del entorno inmediato a la intervención asociado a la falta de comunicación de la intervención y sus ventajas derivadas.</p>	<p>-CRÍTICA A LA GESTIÓN MUNICIPAL RESPECTO DE: -El Origen y destino de las inversiones, dirigido a un sector de alto poder adquisitivo, y también a las características y uso del espacio público. -El destino de los fondos ingresados, se usó para otros gastos. -No tuvo instancias participativas ni se realizó Audiencia pública</p> <p>-NO SE CREÓ EL FONDO DE DESARROLLO URBANO EL COBRO DE PLUSVALÍA FUE POCO TRANSPARENTE.</p> <p>-FALTA DE PRECISIÓN EN EL CÁLCULO COMPENSATORIO POR INCREMENTO DE ALTURA En relación a la fuerte valorización del suelo que genera este gran desarrollo urbano.</p> <p>-BÚSQUEDA DE MAYOR RENTABILIDAD DEL SECTOR PRIVADO-PRESIONES AL MUNICIPIO Incidencia en la ejecución de los Convenios y en la decisión sobre nuevas urbanizaciones.</p>	<p>NO SE CONOCEN ASPECTOS NEGATIVOS AÚN, FALTA DESARROLLO DE LA GESTIÓN Y LA CONCRECIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL DEL PROYECTO</p>

<p style="text-align: center;">INSTRUMENTOS PARA LA PLANIFICACION, GESTION Y REGULACION DEL SUELO URBANO</p>	<p>-MARCO GENERAL DE PLANIFICACIÓN:</p> <p>-PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017 -Desafíos "Condición Urbana" que refiere a una Ciudad más accesible, consolidada y equitativa.</p> <p>-PLAN ROSARIO 5+5-Propuesta de Actuación: "Transformación de piezas urbanas significativas" que refiere a los grandes Proyectos de impacto urbano.</p> <p>-PLAN ESPECIAL REORDENAMIENTO URBANÍSTICO DEL EX BATALLÓN 121 (Plan de Sector Ordenanza Municipal 9027/12) -El Área de Protección -Área de Interés Social (AIS).</p> <p>DOMINIO DE LAS TIERRAS: Predio militar de Propiedad Estado Provincial desde 2006.</p> <p>-FIDEICOMISO (Convenio Público-Privado) El actor público (Dirección. Pcial. de Vivienda y Urbanismo) aportará el suelo y administrará su desarrollo. El actor privado, aportará los fondos destinados a: - Construcción y comercialización de las viviendas para sectores medios (aptas para préstamos UVA) - Provisión de las infraestructuras de servicio, pavimentación y alumbrado público y 254 viviendas para la relocalización de parte de la población del Asentamiento del Barrio Cerdón Ayacucho</p> <p>- Regularización dominial de 1000 familias.</p>	<p>-MARCO GENERAL DE PLANIFICACIÓN:</p> <p>Proyecto Urbano "Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz" -Plan Regulador 1968 -Plan Director 1991 -PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017 -PLAN ESPECIAL PUERTO NORTE para Puerto Norte-Ordenanza N° 7.892, en el año 2005.</p> <p>DOMINIO DE LAS TIERRAS: -PLAN DE DETALLE: 7 Unidades de Gestión</p> <p>-SECRETARIA DE PLANEAMIENTO -Fondo Municipal de Tierras -Ordenanza de Urbanizaciones y Subdivisión del Suelo N° 6492/97</p> <p>-CONVENIO DE ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA: Obligaciones Sector Privado:</p> <p>-PLUSVALÍA Régimen especial por mayor aprovechamiento de altura</p>	<p>-MARCO GENERAL DE PLANIFICACIÓN:</p> <p>- PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MENDOZA- 2019</p> <p>DOMINIO DE LAS TIERRAS: Ferrocarril Gral. San Martín, compradas por la Municipalidad año 1990.</p> <p>-Concurso Público de Proyecto integral urbanístico y de vivienda. Licitación pública para construcción, comercialización y financiamiento</p> <p>-Convenio de Asociación Público-privada</p> <p>-PLUSVALÍA Recuperación del excedente en la capacidad constructiva- FOT determinado por el Código Urbano y Código de Edificación.</p> <p>-FONDO PARA OBRA PÚBLICA: -Destino de la plusvalía hacia zonas de desarrollo prioritario.</p>
---	--	---	--

6- PREDIAGNÓSTICO SOCIO- URBANÍSTICO DEL SECTOR

A los fines del presente estudio, cabe aclarar, que la delimitación preliminar del Sector (Imágen 11) a analizar, está vinculada a la condición de subutilización del suelo que registra el mismo, y que se manifiesta en forma heterogénea de acuerdo a sus usos, tipos de dominio privado o público y respecto de estos últimos, la multiplicidad de niveles de decisión y el carácter interescalar de su gestión, (municipal, provincial o nacional), y de cuya indagación, formará parte de este análisis.

La delimitación considerada en este prediagnóstico es las siguiente:



6.1- Dimensión Histórico-Política-Patrimonial

La historia del Barrio Hipódromo de La Plata, debe su nombre al Conjunto Hipódromo, formado por la pista de carreras y las tribunas. Su origen, como actividad oficial, se remonta al momento en que se planificó la Ciudad, donde dicho espacio, concebido con una función eminentemente social y recreativa,

formaba parte del gran espacio del Bosque de la Ciudad de La Plata (Imagen 12).



El entonces Gobernador de la Pcia. de Buenos Aires, Dr. Dardo Rocha, impulsó la asignación de un espacio, con destino a un “Circo de Carreras”, con orientación NE, dentro del Casco fundacional, y en las inmediaciones de la línea férrea que une La Plata con la Capital Federal, para lo cual, se asigna el trabajo a una Comisión, con un documento oficial que expresaba: *“El Cuerpo, procurará que el Hipódromo quede en las inmediaciones de la línea férrea que une La Plata con la Capital Federal a través del Ferrocarril Sud”*. Se inició la construcción en enero de 1884, inaugurándose el 8 de septiembre de 1884.

En el año 1885 se anuncia la construcción en el hipódromo platense de nuevas caballerizas, un remolcador para los caballos y la habilitación de los palcos destinados al público, un restaurante, toilettes, salas de reunión y oficinas de la empresa.

Las carreras de caballos, como espectáculo recreativo y de competencia deportiva con apuestas, llegó a constituirse en una actividad convocante de

gran parte de la Sociedad local, que contribuyó en los comienzos al mejoramiento y urbanización del barrio circundante (Imágenes año 1919 a 1936).

Imágenes Barrio Hipódromo (años 1919 - 1936).



Pavimentación Calle 116



Pavimentación Calle 43

Fuente: Jockey Club

En 1927, se cierra, por disposición del Congreso Provincial, y en 1930, se vuelve a reabrir, siendo gestionado por diferentes administraciones, públicas y privadas, hasta llegar a la órbita de la Lotería de la Provincia de Buenos Aires, de quién hoy depende (Imágen actual)

Imágenes Barrio Hipódromo.



Tribuna popular década 1930



Imágen actual

Fuente: Hipódromo La Plata

Por otro lado, el predio ferroviario de La Plata Cargas, actualmente desafectado de su uso, suma valor patrimonial urbano, como testimonio de la matriz económico-productiva nacional y formando parte de la articulación económica de la región La Plata.

Lo explicado precedentemente, da cuenta de la importancia que ostenta el sector, desde el punto de vista patrimonial urbano-arquitectónico y le confiere además, atributos ambientales, en relación a su densidad histórica, asociada a la planificación de la Ciudad y a la memoria colectiva de sus habitantes.

6.2 - Dimensión Económico-Social- Actores intervinientes

Una primera aproximación al análisis, permitiría diferenciar a los actores, como sujetos colectivos, de acuerdo a su pertenencia al ámbito privado o público.

Dentro del ámbito público, se pueden identificar actores con capacidad de decisión distintos niveles del estado de acuerdo a la legislación vigente, Ley provincial del Turf N° 13.256/04. A partir de la sanción de la misma en 2004, establece que La Municipalidad de la Ciudad de La Plata, es el ámbito territorial donde se desarrolla la actividad hípica y se localiza en el Hipódromo, y la Provincia de Buenos Aires, a través del Instituto Provincial de Lotería y Casinos, es la autoridad de aplicación de dicha ley.

Dentro del ámbito privado, se pudieron identificar a las organizaciones de la comunidad: “Junta comunal Casco Urbano Norte” y “Junta Vecinal Barrio Hipódromo”, que nuclean a los residentes o vecinos del Barrio Hipódromo, y los “Autoconvocados del Turf”, que nuclean a los trabajadores de la actividad hípica.

Respecto de la participación de la comunidad del Sector, en relación a la problemática barrial descrita, la publicación “Barrios y Lugares platenses” de Agosto de 2001, daba cuenta de la importancia del reclamo de los vecinos y trabajadores vinculados a la actividad hípica del Barrio Hipódromo, colocando a la misma en la agenda pública.

El entonces Interventor del Hipódromo local, Orlando Caporal, anunciaba la inauguración de lo que sería la primera etapa de la Obra de la Villa Hípica, dentro del Predio del Hipódromo, con la construcción de 21 Studs, que albergarían 210 caballos, (del total de 1000, que habitaban en los numerosos Studs del Barrio), en parcelas ubicadas a la altura del sector de la pista conocido como el de los 1.700 metros.

La iniciativa, venía a dar respuesta al reclamo de los vecinos, y describía con detalle, el conjunto de problemas urbanos *"(...)se complica el tránsito vehicular, las veredas y las calles siempre están sucias, se destrazan veredas y pavimentos, y hasta se pone en peligro la integridad física de los peatones y automovilistas(...)"* con los que convivían y hacían mención al progresivo deterioro de una zona consolidada del Casco Urbano: *"(...)Es una barbaridad que a esta altura de las circunstancias, con diagonal 80 remodelada y una bajada de la autopista que convertirá a este sector en uno de los principales accesos a la Ciudad, sigan circulando cientos de caballos. Los vareadores ya ni siquiera pueden cruzar las calles por el alto flujo vehicular y convocaban a sus vecinos: "El martes en la inauguración tenemos que estar todos los habitantes. Pues hay que demostrar interés para que esta obra se termine completamente. El avance es importante, pero la idea es que se concluyan todas las instalaciones para que dejen de circular caballos en las calles del barrio".*

También en este artículo, y de acuerdo con la iniciativa, opinaban los Vareadores y Propietarios de Studs: *"(...) ya no habrá que andar esquivando coches en la calle y se ahorrarán molestias a los vecinos de la zona". Luis, que se dedica al vareo, expresó que "la verdad es que cada día se hace más incómodo realizar el trabajo en el barrio. El tránsito se intensificó notablemente sobre diagonal 80 y ni que hablar en las avenidas 120 y 122, por ende hacer el trabajo dentro del Hipódromo, sin necesidad de sacar a los caballos del predio, facilitará mucho las cosas (...)"*

En el año 2001, finalmente se inauguró la Villa Hípica, que había comenzado a construirse en 1998, con 21 studs, de 10 boxes cada uno. Posteriormente, existieron anuncios de ampliación de la Villa Hípica en el año 2008, que no se concretaron.

En el año 2012, desde el sector privado, se propuso la concesión y explotación del Hipódromo, en el marco de un proyecto que también incluía la instalación de un hotel cuatro estrellas al que se mudaría el Bingo que actualmente funciona cerca de ese predio, y la construcción de una villa hípica de 2 mil boxes, cuestión que permanece desde entonces en evaluación por parte del Ejecutivo provincial, sin respuesta hasta este momento.

En relación a la incidencia económica de la actividad hípica, y los actores involucrados, la página oficial de la Lotería de la Provincia de Bs. As. expresa:

“La actividad se desarrolla en los Hipódromos de La Plata, San Isidro, Tandil, Azul y Dolores. Los mismos forman parte de un sistema de ganancias en concepto de apuestas, que se transforman en premios y beneficios que el Estado invierte en la actividad y distribuye, por ley, a los diferentes organismos de la provincia”.

La Ley del Turf N° 13.256/04, puesta en vigencia en diciembre de 2004, tuvo como objetivo, resolver la situación de crisis, con la extinción de puestos de trabajo, en la que se encontraba dicha actividad, como consecuencia de la crisis económica nacional. Los fundamentos de dicha Ley, hablan de la “industria hípica”, como una actividad que se desarrolla en torno al caballo pura sangre de carrera, involucrando 3 áreas principales que son: la cría, la cuida y la actividad del hipódromo, lo cual, estaría dando cuenta de la dimensión económica de la actividad, tanto desde el punto de vista del sostenimiento de puestos de trabajo, (5000 directos e indirectos, según estimación del Sindicato personal mensual del Hipódromo), como del alto nivel de recaudación que genera para el estado provincial.

Según se mencionaba además en la página oficial del Instituto de Lotería y Casinos, esta ley habilitaría la integración de un aporte de capital importante a través de la formación de un fondo destinado a la bolsa de premios de las carreras oficiales y a inversiones en infraestructura, tecnología y desarrollo comercial. Dicho fondo, se integraría con las apuestas, no solo en las agencias hípicas, sino también a través de las agencias de la lotería de la Provincia de Buenos Aires, *“otorgando nuevas herramientas de obtención de recursos que propendan a su inmediata recuperación, en un mercado donde la oferta de productos lúdicos acaparan al público, arrojando al turf a un proceso de aniquilamiento en la medida que no se adecue a los procesos de transformación que hoy se vienen produciendo en otras latitudes”.*

Evidentemente, el objetivo de la sanción de la Ley del Turf, parece ser exclusivamente económico y para dar respuesta solo a los actores involucrados

en dicha “industria”, con el objetivo del ingreso de mayores ganancias, destinadas tanto al beneficio del capital privado, como a la obtención de una mayor recaudación destinada a los niveles del estado involucrados en la actividad hípica. En este sentido, el artículo 7° de la Ley, fija tributos del 1%, de lo recaudado, tanto para Rentas Generales de la Provincia de Buenos Aires, como para los municipios en cuyas jurisdicciones funcionen hipódromos de dicha provincia.

Después de casi dos décadas sin respuestas a los reclamos y demandas vecinales, sucesivos cambios en la gestiones políticas, en septiembre de 2017 la problemática en cuestión, vuelve a reaparecer en los medios, en una Nota publicada en el Diario El Dia de la Ciudad de La Plata, titulada: “Proponen crear una senda para los caballos en Barrio Hipódromo”. A diferencia del reclamo pasado, esta vez, los vecinos se expresan a nivel de una propuesta concreta, que pudiera ser incluida dentro del Presupuesto Participativo de la Ciudad, considerando además, elevar el reclamo a instancias judiciales que pudieran asegurar el cumplimiento de la misma.

Dentro del contexto de agravamiento en el tiempo de las condiciones generales del Barrio, se menciona, el significativo crecimiento que el caudal vehicular ha experimentado en los últimos años, el aumento (1900 caballos, casi el doble, respecto de 2001), y las constantes molestias ocasionadas por la circulación de los caballos, entre las que se describen, peleas por daños a los autos estacionados, basura desparramada en la vía pública y la imposibilidad de sostener espacios de recreación para los vecinos, como la rambla de la calle 120. Cabe mencionar, que la única respuesta que tuvieron los vecinos, desde hace 18 años, fue la instalación de cartelería en las calles circundantes al Hipódromo, donde se ponía en marcha un esquema de ordenamiento, con una franja horaria (6 a 11 hs.) específica para el movimiento de caballos de carrera que se sumaron a las prohibiciones de estacionamiento, en determinadas calles y circulación a 20 km/hora para los automovilistas.

La ausencia de políticas que aseguren las condiciones mínimas de seguridad y calidad de vida en el Barrio, se ve reflejada en un ambiente social convulsionado, por los sucesivos reclamos al gobierno local, respecto de la

convivencia con la actividad de los Stud's y desde hace algunos años, se ha incrementado, con enfrentamientos entre los vecinos de la Ciudad formal y los vecinos del asentamiento informal sobre las vías del ex FFCC La Plata Cargas, a los cuales se les adjudica la responsabilidad de actos delictivos y ser supuestos culpables de la inseguridad en el barrio. Prueba de ello, son los testimonios de los vecinos del barrio, en notas periodísticas que frecuentemente aparecen en los medios de la Ciudad y en donde dan cuenta de la inacción del estado para resolver los problemas que los afectan en forma colectiva.

Evidentemente, hasta el día de hoy, no existen iniciativas, dentro de la agenda de la política pública nacional, provincial ni local, que permitan mejorar la calidad de vida en el barrio, y estén considerando la solución de esta problemática desde una perspectiva integral, que pueda incluir los aspectos sociales, ambientales, económicos e institucionales vinculados en distintas escalas, ya que si bien, dicha problemática se localiza en un sector urbano, con competencia municipal, existen otros niveles de decisión, de acuerdo al dominio público de los espacios y los ámbitos de aplicación reglamentados por la normativa vigente, como el provincial (Hipódromo y Lotería de la Pcia. de Buenos Aires) y el nacional (Ferrocarriles Argentinos).

Cabe mencionar finalmente, a los actores con incidencia urbano-territorial y que podrían sumarse en un proceso de intervención planificada:

Desde el ámbito nacional: La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

Desde el ámbito provincial: el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, a través de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano, los actores que se incorporan a partir de la vigencia de la ley 14.449/12 de Acceso Justo al Hábitat: la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, Ministerio de ambiente, Organismo Provincial de Integración Socio urbana, Instituto Provincial de la Vivienda.

Desde el ámbito Municipal: la Secretaría de Planeamiento Urbano(Ejecutivo), el Concejo Deliberante y El Consejo Local de Hábitat (aplicación del inciso a) del artículo 58° de la Ley 14449/12).

6.3 - Dimensión Urbano-Ambiental

-Contexto de Inserción Urbana

La historia del Barrio Hipódromo, da cuenta de que este emplazamiento, en sus orígenes ocupaba una localización que pertenecía al borde del Casco Urbano Fundacional de la Ciudad, más precisamente, formando parte de las tierras de la Estancia Iraola.

Imágen 13 Ciudad de La Plata - Inserción Urbana Barrio Hipódromo.



Fuente: Google Earth

Esta circunstancia, se fué modificando de acuerdo a las directrices de crecimiento poblacional y expansión urbana, llegando en la actualidad, a constituirse en un área tipificada como urbana, de acuerdo a la delimitación que establece la Ley 8912/77 y que la Ordenanza 10703/10 reconoce con carácter predominantemente residencial (Imágenes 13 y 14).

Desde el punto de vista metropolitano, vías de importancia urbana, y que delimitan el sector, como Diagonal 80 y Diagonal 74, funcionan como articuladoras, a través de la Autopista Ricardo Balbin, para la conexión con la

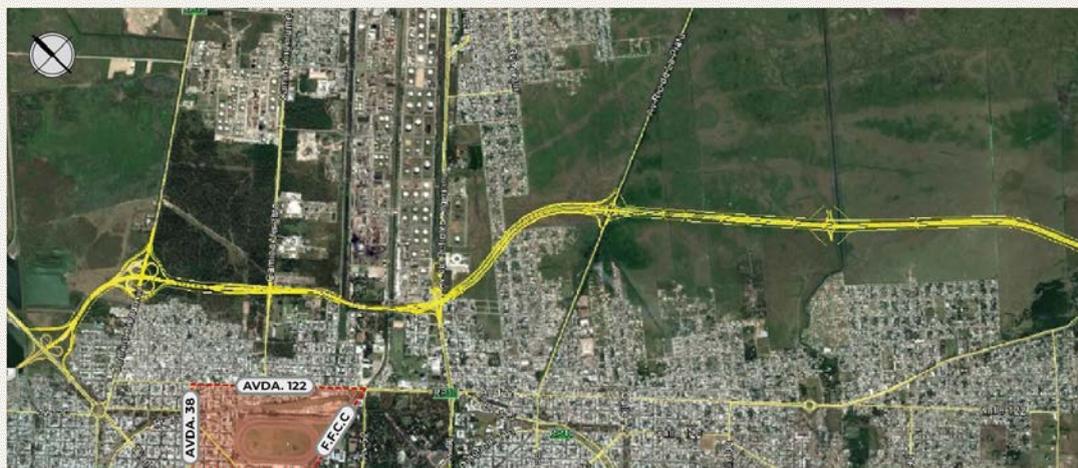
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con la previsión de su ampliación hacia el Puerto de Contenedores de La Plata, según plano (Imagen 15), al igual que la traza del Ferrocarril General Roca.

Imagen 14 Cartografía Áreas Ley 8912-Límite de Partidos- Cuencas- Paisaje Protegido



Fuente: urBASig

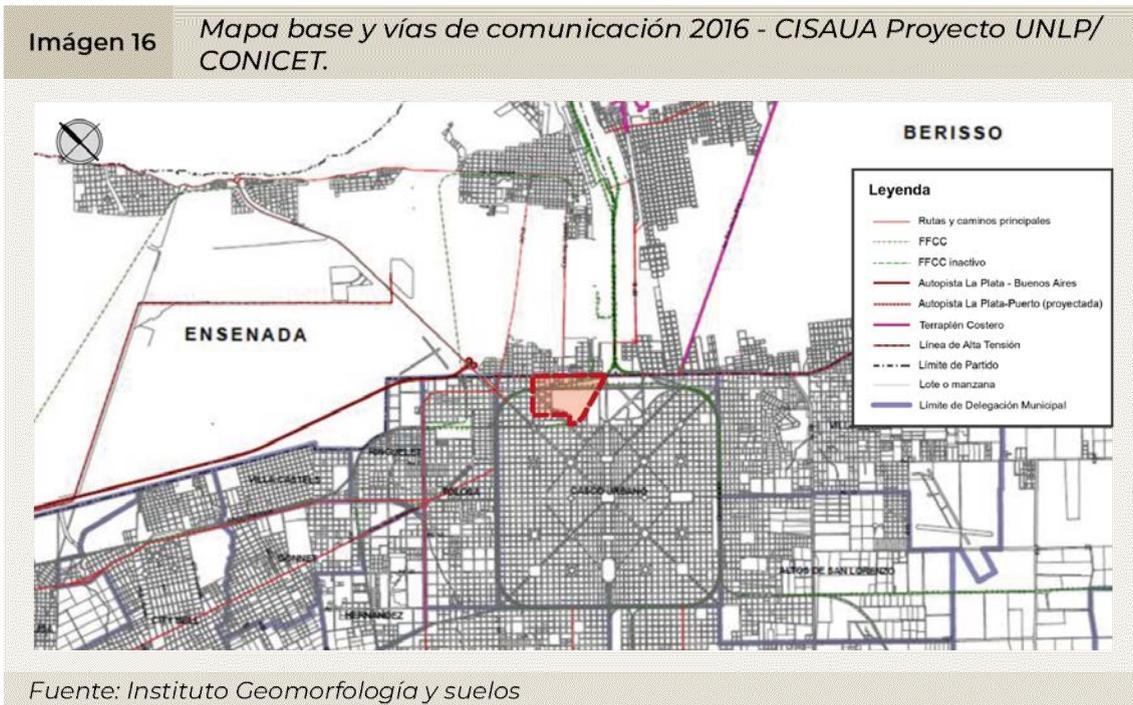
Imagen 15 Proyecto Continuación de la Autopista R.Balbín- Buenos Aires- La Plata.Vialidad Nacional.



Fuente: Google

Desde el punto de vista regional-provincial, se conecta con Magdalena, a través de la Ruta Provincial 11, y su extensión en la Avda. 122 lo vincula con la microrregión de la que forma parte la Ciudad, a través de la Ruta 13 con Ensenada y a través de la ruta 10 con Berisso. Dicha Avda., también permite el

acceso a la Facultad de Humanidades de la UNLP y a la Universidad Tecnológica Nacional (Imagen 16)

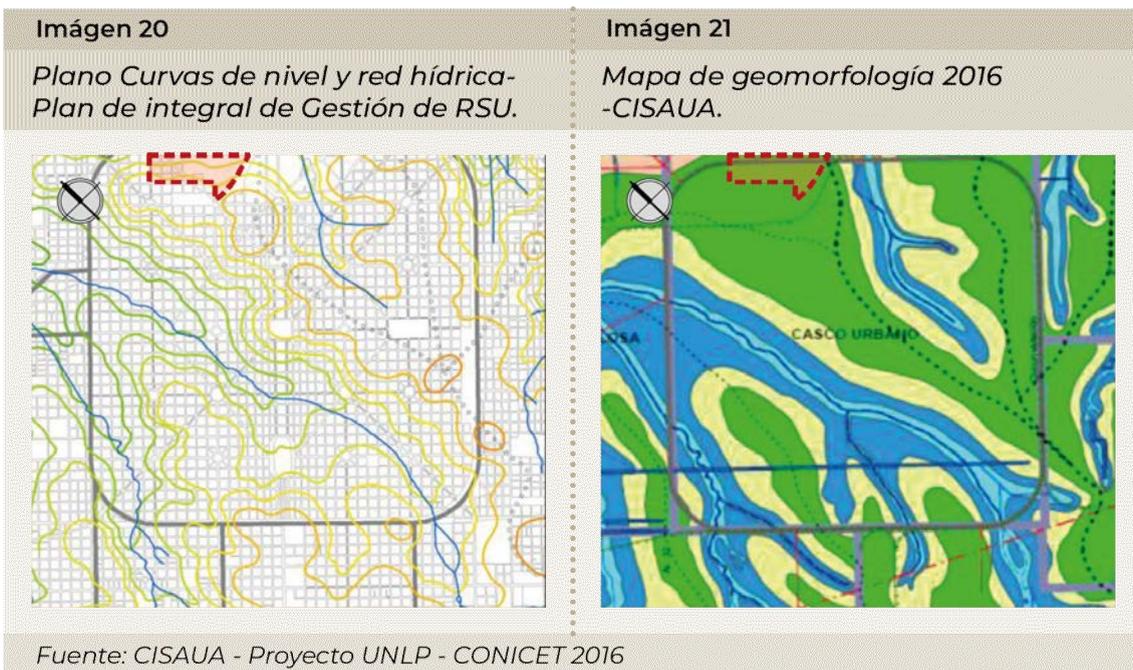
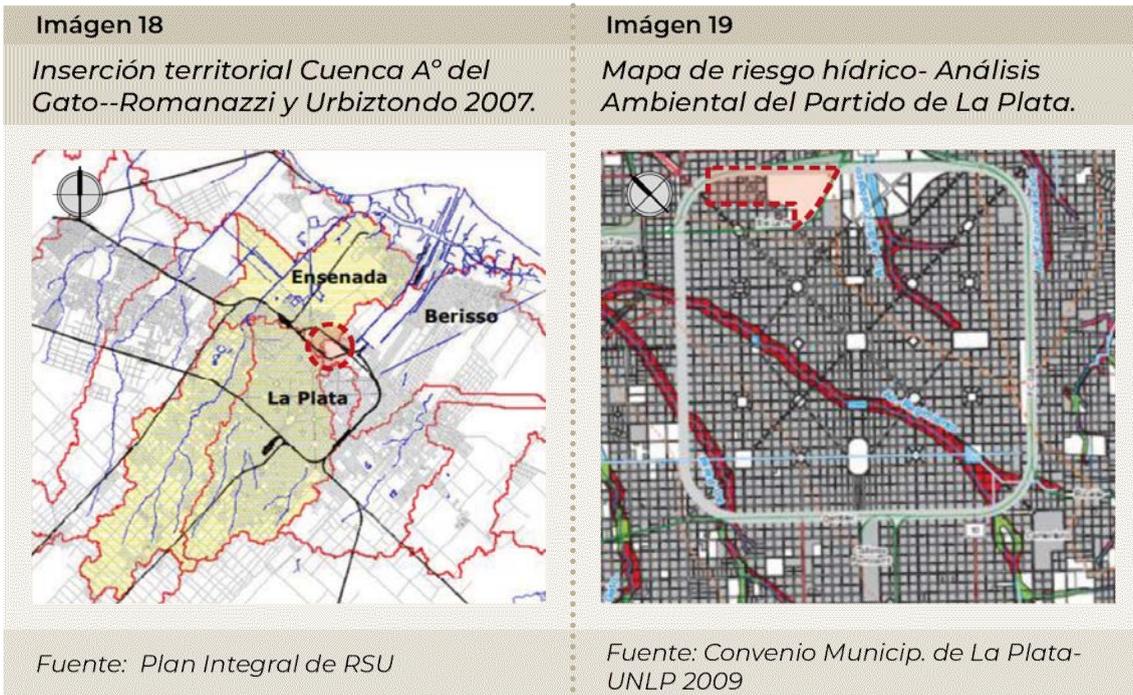


Sobre la traza ferroviaria del Predio La Plata Cargas (Imagen 17), se localiza un asentamiento precario, que forma parte de las ocupaciones informales de tierras subutilizadas y vacantes que se localizan en la Región La Plata.

Desde el punto de vista urbano, se reconoce su pertenencia al Sistema del gran parque público del Bosque y el resto de las Facultades y Colegios de la

UNLP. El Boulevard 83, por otro lado, vincula al Barrio con la circunvalación de la Ciudad y las Avdas.38 y 44, lo vinculan con el centro de la Ciudad.

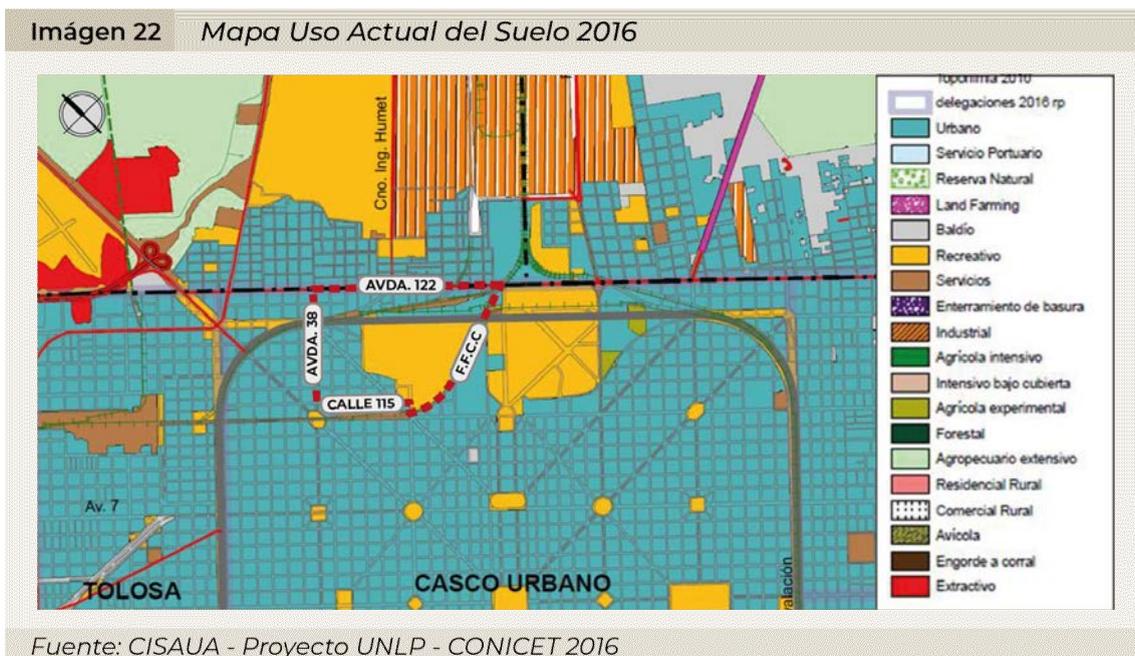
Desde el punto de vista ambiental, el sector se localiza dentro de la Cuenca del Arroyo del Gato (Imagen 18) y formando parte, geomorfológicamente de la denominada área continental, de llanura alta, de anegabilidad mínima, con curvas de nivel que oscilan entre los 15 y 17,5 mts.snm (Imágenes 19, 20 y 21)



Respecto de las condiciones de accesibilidad urbana, todas las calles internas del Barrio están pavimentadas y el sector se encuentra conectado por las empresas urbanas de transporte público de pasajeros. Cuenta además, con todos los servicios de infraestructura: agua, electricidad, gas, desagües cloacales y pluviales.

Respecto de sus equipamientos, podemos reconocer algunos establecimientos provinciales de salud, como el Hospital Gutierrez y el Hospital Rossi, con cobertura de escala urbana y regional y Centros educativos de nivel primario y secundario, públicos y privados. También existen dentro del sector, algunos usos singulares, como la Asesoría Pericial y la Escuela de Jockey Aprendices, directamente vinculada a la actividad del Hipódromo.

El trazado del sector, reproduce la ortogonalidad del casco fundacional, pero interrumpida por usos, que forman parte de la planificación de la Ciudad desde sus comienzos, como el Hipódromo o el predio de la Plata Cargas, generando fragmentación espacial en el espacio urbano y dando lugar a la conformación de manzanas irregulares, con parcelamientos diversos en cuanto a su superficie y proporciones, pero que en términos generales, presentan una ocupación mayor al 75%.



El mapa de la Imagen 22, da cuenta de los usos del suelo presentes en el sector, demostrando la relevancia del uso residencial con tejido compacto y viviendas de 1 y 2 niveles que reconstruyen en fachada la línea municipal, sin retiros laterales ni de frente. Se localizan algunos edificios en altura sobre Diagonal 80.

Respecto del uso comercial, hacia el interior del sector, existen comercios de uso diario y otros que aprovechan las ventajas de cercanía, directamente vinculados a Hipódromo, como veterinarias, ferreterías, comercios vinculados al juego y apuestas y sobre la diagonal 80, donde también se localiza el Bingo de la Ciudad de la Plata.



Todas estas condiciones urbanas, dan cuenta de un Sector consolidado y le confieren ciertos atributos de centralidad respecto de su localización en la Ciudad. Sin embargo, existe una problemática urbana, vinculada a la subutilización de los espacios presentes en el sector, que este trabajo se propone explicar, resultando necesario identificarlos y conocer la dinámica urbana que los relaciona (Imagen 23):

Imágen 23 Identificación de los espacios subutilizados dentro del Sector.



Fuente: Google Earth

- Las parcelas del **sector residencial**, alojan usos vinculados a la actividad hípica, y se consideran subutilizadas respecto de su potencial para albergar usos urbanos del área central. Dichas parcelas, cuyas medidas y proporciones (lotes de 60 o 40 mts de largo x 10,15 o 20 mts. de ancho), resultan convenientes según sus programas de necesidades, para la localización de caballerizas o studs, destinadas al alojamiento de caballos y superpuestas dentro del tejido residencial, siendo las frentistas al hipódromo las más comprometidas, por la posibilidad de traslado de los mismos.

Cabe aclarar, que el caso del barrio Hipódromo, y sus studs, ocupando parcelas tipificadas como residenciales dentro del área urbana, es único en relación a la situación de otros hipódromos de la Provincia de Buenos Aires, como San Isidro, Azul, Palermo, los cuales han incorporado las caballerizas al interior de sus ámbitos, ya sea en áreas centrales urbanas como San Isidro y Palermo o en un ámbito semi-rural como en el caso de Azul.

Imágen 24 Caballerizas Hipódromo de San Isidro.



Fuente: Google Earth

Imágen 25 Caballerizas Hipódromo de Palermo.



Fuente: Google Earth

Imágen 26 Caballerizas Hipódromo de Azul.

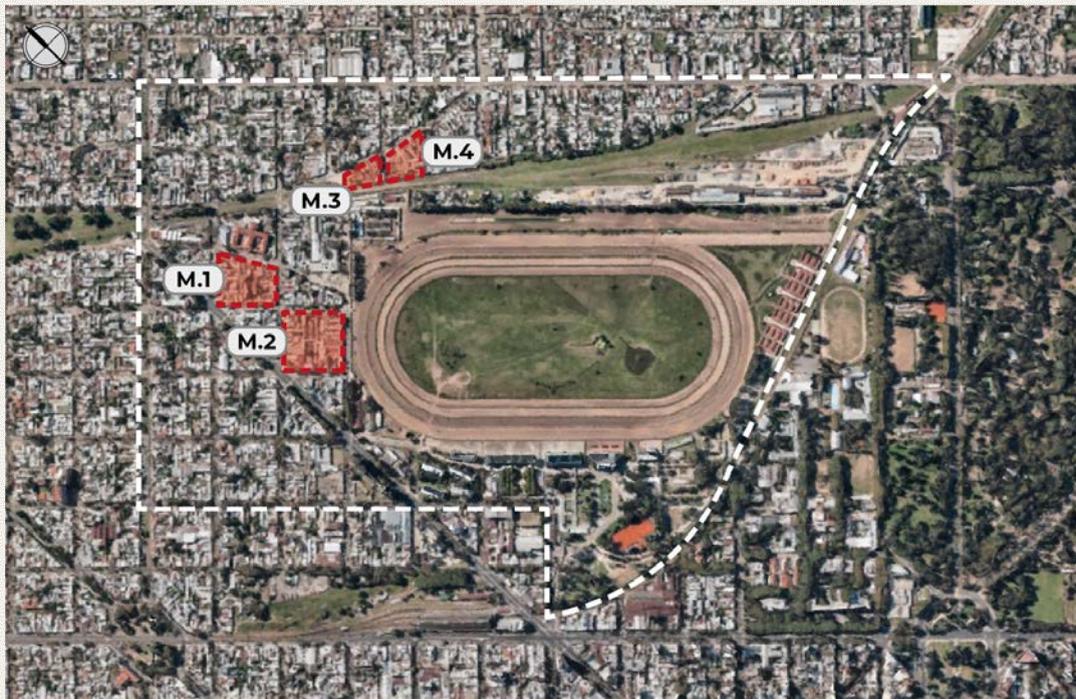


Fuente: Google Earth

En general, en La Plata los studs ocupan parcelas subdivididas en propiedad horizontal, compartiendo espacios comunes con la vivienda, en 1 o más lotes, que muchas veces constituye el alojamiento de los cuidadores, y adoptando características morfológicas y tipológicas propias del uso residencial, confundándose con espacios para cocheras desde la línea municipal y sin cartelera indicativa del uso.

Imágen 27

Manzanas representativas con ocupación de Studs en parcelas formales.



Fuente: Google Earth

Manzana. 1



Manzana. 2



Manzana. 3



Manzana. 4



Fuente: Carto ARBA

Imágenes de Studs dentro del Sector.



Calle 41 entre 118 y 119



Calle 43 entre 121 y 122



Calle 119 entre Diag.80 y 40



Calle 119 entre 40 y 41



Calle 119 entre 40 y 41



Calle 41 entre 119 y 120

Fuente: Inmobúsqueda y elaboración propia.

La actividad ecuestre, requiere del entrenamiento y paseo de los caballos por las calles para conservar su buen estado físico, lo cual implica inconvenientes

en la circulación del transporte público y privado, por lo cual, existe cartelería indicativa de restricciones de uso para los automovilistas y de prevención para los peatones vecinos del barrio. Existen también, problemas de estacionamiento de los vehículos que transportan caballos, y de los camiones que abastecen de fardos para alimento de los animales.

El espacio público, constituye un foco de malos olores y suciedad, llegando a registrarse casos de animales muertos, abandonados como residuos en las calles, cuestiones que han tomado estado público en los medios de comunicación de la Ciudad.

Imágenes actividad ecuestre en Calles 41 y Diagonal 80.



Fuente: Street View y elaboración propia.

La situación descrita, se ve agravada los días en que se desarrollan las carreras de caballos en el Hipódromo, con la instalación de puestos de venta de comida en la vía pública, para los trabajadores de la actividad hípica y para los asistentes al evento del hipódromo y acopio de bolsas y fardos para la alimentación de los animales.

-El espacio Ferroviario de La Plata Cargas, constituye otro espacio subutilizado, de dominio público nacional, que desafectado de su uso original, por la política nacional de levantamiento de líneas de transporte ferroviario, hoy alberga las instalaciones para elaboración de hormigón y depósitos de

“Hormicova”. En el mismo predio, también se localiza un Asentamiento Informal, con tendencia de ocupación creciente, dadas las características de consolidación del barrio.

Imágen del asentamiento dentro del Sector.



Ubicación: Predio FFCC ex La Plata Cargas

Fuente: Diario El Día La Plata

Finalmente el **Hipódromo**, forma parte del patrimonio social y arquitectónico de la Ciudad de La Plata como espectáculo público de carreras de caballos y por los recursos arquitectónicos y espaciales que acoge. Desde la fundación de la misma, hasta la actualidad, ha experimentado cambios en su dinámica de uso y funcionamiento, pasando de constituirse en un espectáculo recreativo de reunión y apuestas, con gran afluencia de público, a disminuir en forma

Imágen 28 *Tribuna Popular Hipódromo de La Plata.*



Fuente: Google

presencial, de acuerdo a la incorporación de tecnologías ligadas a las redes informáticas desde apuestas on line hasta el seguimiento en vivo de la carrera en un canal de Youtube, representando características de subutilización funcional. En la actualidad, se realizan 2 carreras semanales, alternándose con los Hipódromos de Palermo y San Isidro.

El Espacio Urbano reflejo de la problemática

La dinámica de la actividad vinculada a los Studs que se expresa en el espacio público barrial, como también la existencia del Predio del ferrocarril ex La Plata Cargas, con parte de su superficie ocupada con material ferroviario de rezago y un asentamiento informal sobre las antiguas vías, ha desencadenado un proceso creciente de deterioro, que le confiere a este Sector del Barrio Hipódromo, características propias de los vecindarios degradados, considerando el concepto de degradación en un sentido amplio y referido tanto al punto de vista físico, como social, económico y cultural, poniendo en evidencia un paisaje urbano de baja calidad, insostenible desde el punto de vista ambiental y que no se condice con la centralidad de su localización.

Esta problemática, de características multicausales, en relación a la multiplicidad de problemas urbanos que allí se concentran, de índole social, económica y ambiental; y multiescalar respecto de la superposición de niveles de gestión del estado, tanto nacional como provincial y municipal, con incumbencias en el sector, ha permanecido invisible en las agendas de las diferentes gestiones locales, a pesar de los sucesivos reclamos de los vecinos, cuyas instancias hemos desarrollado con anterioridad.

Imágenes del espacio urbano.

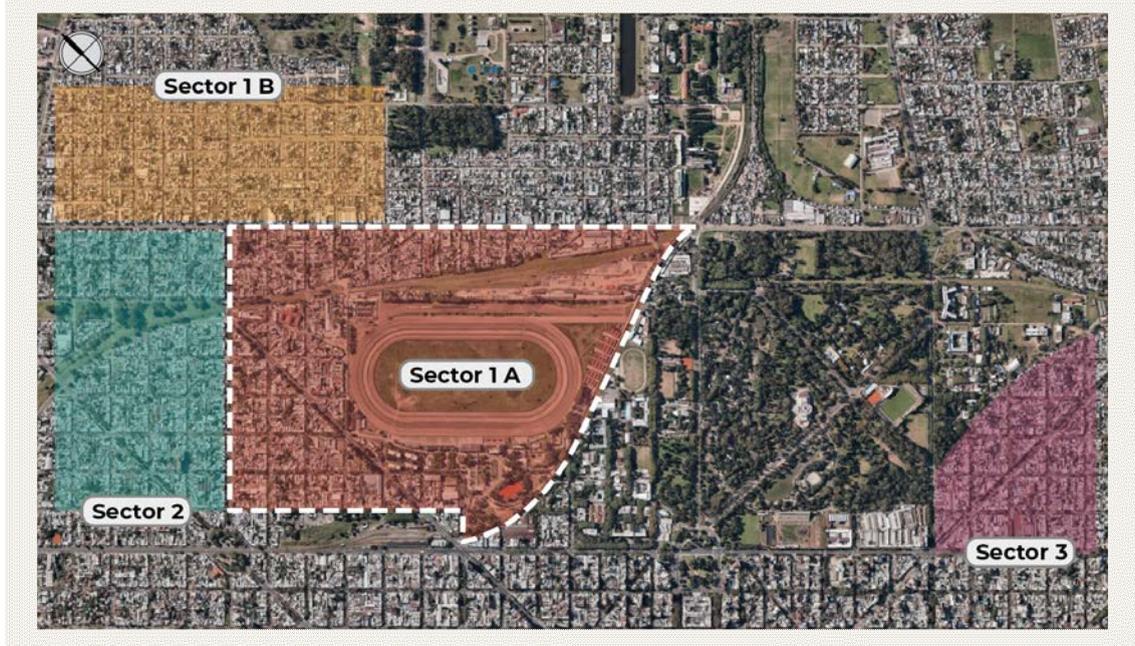


Fuente: Street View

El Valor del Suelo en el Sector

La oferta respecto del mercado inmobiliario, demuestra la convivencia del uso residencial con los studs-caballerizas dentro del área urbana consolidada, incluso gran parte de los inmuebles para la venta o alquiler que se publicitan en los portales inmobiliarios, se ofrecen con la posibilidad de un uso compartido de vivienda con caballerizas, formando parte de un mismo lote y en términos dominiales, como parte de una subdivisión parcelaria en PH, y reflejando no solo que el uso de las caballerizas está ampliamente tolerado en el área urbana, sino mostrando a su vez, un rendimiento por debajo del potencial del suelo urbano para alojar usos residenciales.

Imágen 29 *Propiedades en venta - Studs - Caballerizas + vivienda.*

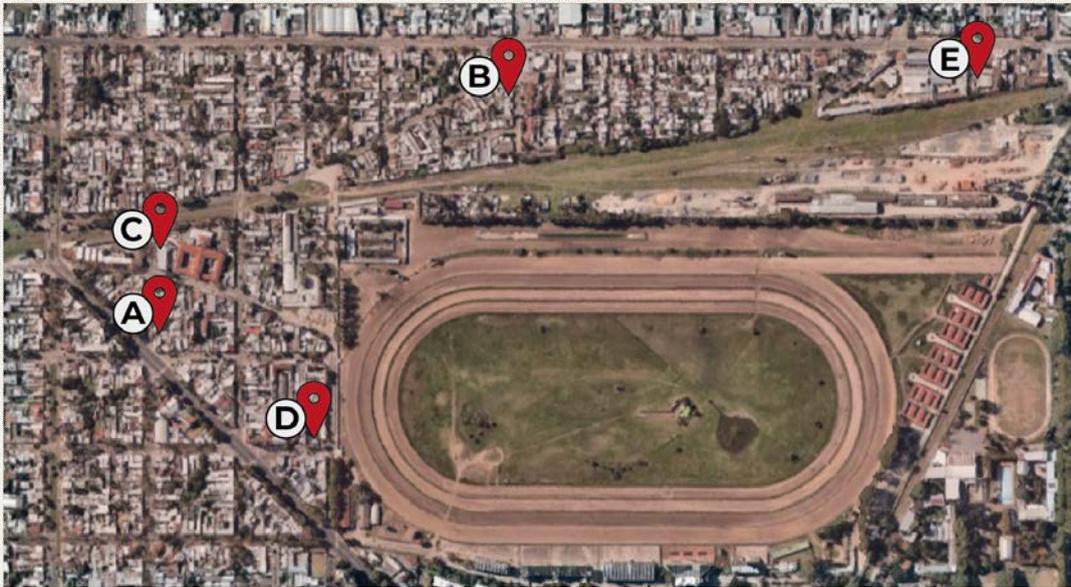


En este sentido, los valores de compra/venta de las propiedades (Diciembre de 2022) en el Sector de estudio, y hacia Villa Catela o El Dique (Ensenada), según el Portal inmobiliario Inmo Búsqueda, oscilan entre los 300 y 950 dólares en m², y el estado edilicio de las mismas, sobre todo las que comparten el lote con caballerizas es de baja calidad, poniendo en evidencia además, las condiciones de precariedad en que viven los trabajadores destinados al cuidado de caballos de carrera.

SECTOR 1 A

Valor propiedad Sector Studs.

U\$S 300 a 950 m2



A	Calle 39 entre diag.80 y diag. 114	U\$S 455 m2
B	Calle 43 entre 121 y 122	U\$S 520 m2
C	Calle 39 entre 119 y 120	U\$S 948 m2
D	Calle 41 y 118	U\$S 649 m2
E	Calle 49 entre 119 y 120	U\$S 948 m2

Fuente: Portal inmobiliária

Propiedades en venta.

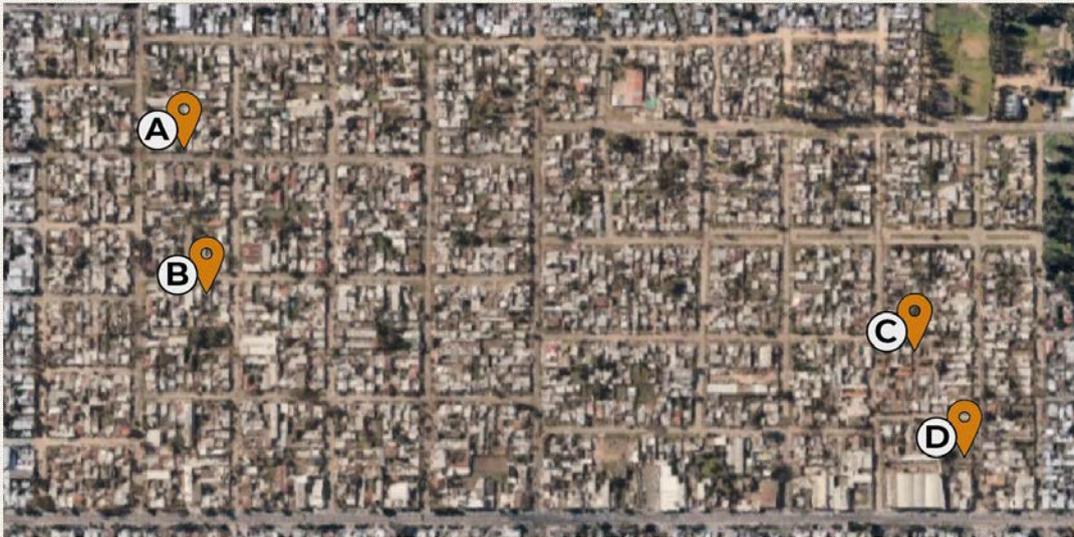
<p>STUD / HARAS / CABALLERIZA EN VENTA 540 MTS 119 E/ DIAGONAL 80 Y 40 CONSULTE LA PLATA (CASCO URBANO), BUENOS AIRES</p> 		
<p>STUD / HARAS / CABALLERIZA EN VENTA 600 MTS 41 Y 118 CONSULTE LA PLATA (CASCO URBANO), BUENOS AIRES</p> 	<p>STUD / HARAS / CABALLERIZA EN VENTA 300 MTS 125 E/ 34 Y 35 U\$D40.000 ENSENADA, PDO. DE ENSENADA, BUENOS AIRES</p> 	

Fuente: Portal Inmobiliária

SECTOR 1 B

Valor propiedad hacia Villa Catella o El Dique

U\$S 300 a 600 m2



- A** Calle 125 entre 34 y 35 U\$S 300 m2
- B** Calle 124 entre 34 y 35 U\$S 570 m2
- C** Calle 124 entre 42 bis y 43 U\$S 330 m2
- D** Calle 43 entre 121 y 122 U\$S 310 m2

Fuente: Portal inmobiliária

Propiedades en venta.



STUD- CABALLERIZA (16 boxes) + 2 DEPARTAMENTOS EN VENTA 540 MTS 119 E/ DIAGONAL 80 Y 40 CONSULTE LA PLATA (CASCO URBANO), BUENOS AIRES



CASA EN VENTA 3 DORM 117 MTS 41 Y 118 U\$D 76.000 LA PLATA (CASCO URBANO), BUENOS AIRES

Fuente: Portal Inmobiliária + Inmuebles en venta

Propiedades en venta.



-CENTURY- 41 ENTRE 118 Y 119-Casa en Venta con Stud 10 Boxes, Barrio Hipódromo.300 m2 (LOTE 7.50X40 300m2) USD 95000.Ubicado a metros de la pista del Hipódromo de La Plata. Tiene una casa de 2 plantas para remodelar y un establo con 10 boxes.



STUD / HARAS / CABALLERIZA (15 boxes) + VIVIENDA (2 Unidades funcionales) EN VENTA POR SEPARADO 499 MTS-43 E/ 121 Y 122 U\$S 155.000 -LA PLATA (CASCO URBANO), BUENOS AIRES

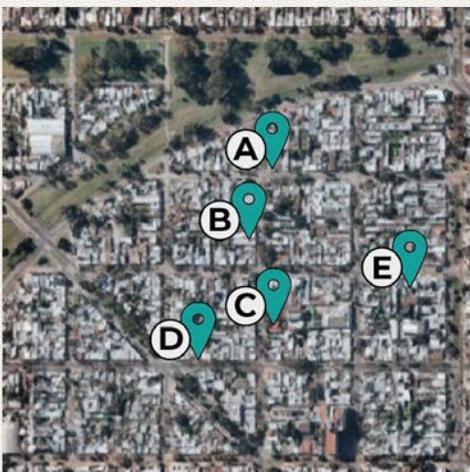
Fuente: Portal Inmobúsqueda + Inmuebles en venta

Se puede apreciar, que en relación a la localización de las viviendas, y su alejamiento respecto del sector, pero siempre dentro del área consolidada; desde la calle 38 hacia la Avda. 32, los valores aumentan y la calidad de las viviendas mejora, con precios entre los 1900 y 770 dólares el m2. Lo mismo sucede, si tomamos los valores del m2 entre la Avda. 60 y la diagonal 79, con valores por encima de los 1000 dólares el m2, lo cual estaría evidenciando diferencias respecto de la localización aledaña al hipódromo y la baja calidad del espacio urbano resultante de la problemática anteriormente descrita.

SECTOR 2

Valor propiedad desde Av.38 hacia Av.32

U\$S 770 a 1900 m2



- A** Calle 119 Y 36 U\$S 965 m2
- B** Calle 35 entre 118 y 119 U\$S 778 m2
- C** Calle 36 entre 117 y 118 U\$S 1140 m2
- D** Calle 117 entre 35 y 36 U\$S 1911 m2
- E** Calle 118 entre 37 y 38 U\$S 1056 m2

Fuente: Portal inmobúsqueda

SECTOR 3

Valor propiedad hacia Av.60 y Diag.79

U\$S desde 1000 m2



- A** Diag 113 entre 60 y 61
..... U\$S 1363 m2
- B** Calle 63 entre 118 y 119
..... U\$S 1312 m2
- C** Calle 64 entre 116 y 117
..... U\$S 1270 m2

Fuente: Portal inmobiliária

6.4- ESTUDIO DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE PLANIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL SECTOR DE ESTUDIO.

-El **Decreto-Ley 8912/77**, que rige el ordenamiento del territorio de los municipios de la Provincia de Buenos Aires, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, define a través del Art.20 la reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano. En nuestro caso de estudio, este proceso se formula como una estrategia a implementar, respecto de la adecuación de los trazados, y sustanciales modificaciones respecto de los usos, ocupación, subdivisión y equipamientos.

Respecto del ordenamiento territorial, el Art.75, establece que los Planes particularizados, como el caso del Plan de Sector para el Barrio Hipódromo, se encuentra incorporado formando parte de la normativa, como parte de una de las etapas a cumplimentarse dentro de un proceso de planeamiento municipal.

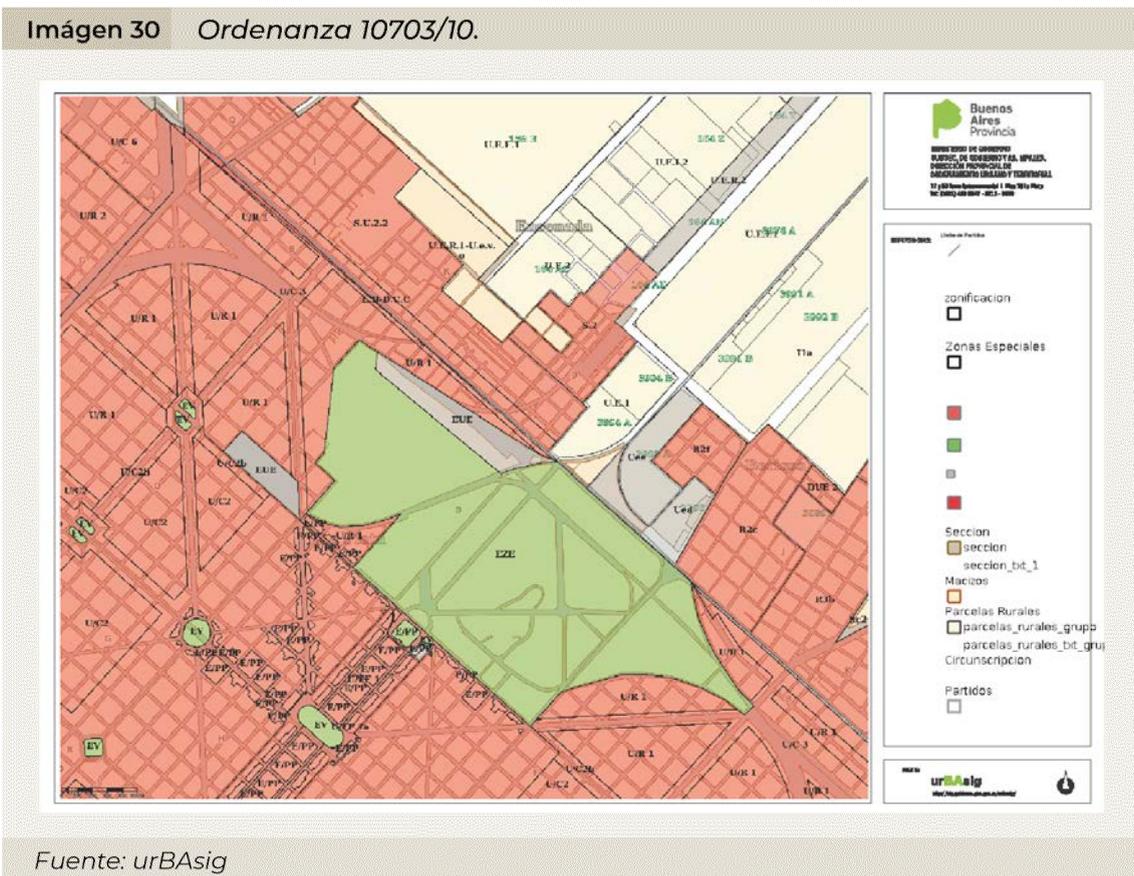
-Ordenanza 10703/10- Código de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo de la Ciudad de La Plata.

El Plano adjunto, muestra al sector de estudio y su pertenencia al área urbana, y en concordancia con la misma, la Zonificación según Usos (Ordenanza

Municipal 10.703/10, de acuerdo al Decreto Ley 8912/77) de la Provincia de Buenos Aires), correspondiente al Código de Ordenamiento Territorial y de Usos del Suelo del Partido de La Plata.

En dicho Plano (imagen 30), se puede identificar la zonificación general del sector, según usos permitidos, siendo de acuerdo a la pertenencia del Sector al área urbana, la **Zona Residencial del Casco Fundacional, (UR1)**, la predominante y definiéndose en los siguientes términos:

“ámbitos residenciales periféricos, dentro de los límites del casco fundacional, donde se pretende mantener, el perfil de Sector caracterizado por un tejido consolidado, con ocupación del suelo y densidad poblacional medios”.



La existencia de otros usos complementarios, como los que a continuación se detallan, permiten caracterizar el sector:

El comercio minorista, (de pequeña escala), la localización de establecimientos de: enseñanza e investigación, salud (pequeña escala), **atención de animales (pequeña escala)**, social y deportivo (pequeña escala), cultural (pequeña

escala), religioso (pequeña escala), playa de estacionamiento y cocheras, depósitos (de superficie inferior a 300 m²), e industrias de 1ª Categoría, con informe de zonificación y certificado de aptitud ambiental, que permitan reglamentar su tipo de actividad y localización.

De acuerdo a la Ordenanza, también se caracterizan otras zonas, con sus usos respectivos:

- Zona de esparcimiento y recreación (Hipódromo-EZE), caracterizada como *el ámbito territorial destinado a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos. Quedan comprendidos también los espacios parquizados que admitan actividades deportivo-recreativas de uso público y otros usos afines.*

-Zona de uso específico (Ferrocarril-EVE), caracterizada según la ordenanza, *como ámbito territorial destinados a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la producción y /o transmisión de Energía, el agua potable, el combustible gaseoso, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.*

-Corredores viales: 38 y Diagonal 80 (UC/3), caracterizados como *ámbitos territoriales de configuración lineal que acompañan las vías de comunicación de la estructura regional y local del Partido, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan.* En este caso, referidos a corredores de acceso principal a la Ciudad.

Como se desprende de la anterior descripción, la actividad de crianza de grandes animales, no está permitida en relación a los usos de un Sector caracterizado como perteneciente al área urbana, pero que existe como uso tolerado y asociado a la actividad del Hipódromo. Asimismo, dicha actividad comparte parámetros de consolidación, como Infraestructuras (agua, cloacas, electricidad, gas) y aquellos asociados al espacio público, como el alumbrado y materialización de veredas y pavimentos, que focalizan al Sector como perteneciente al área urbana.

También puede interpretarse, de acuerdo a los indicadores correspondientes a este sector: FOT (1.2), FOS (0.6) y densidad (400 hab/m²), junto con la altura edificable permitida para la vivienda (3 niveles), que los mismos estarían indicando, la proyección de una mayor densidad residencial y comercial proyectada para el mismo.

El Plan Estratégico La Plata 2030- La visión del Sector de Estudio

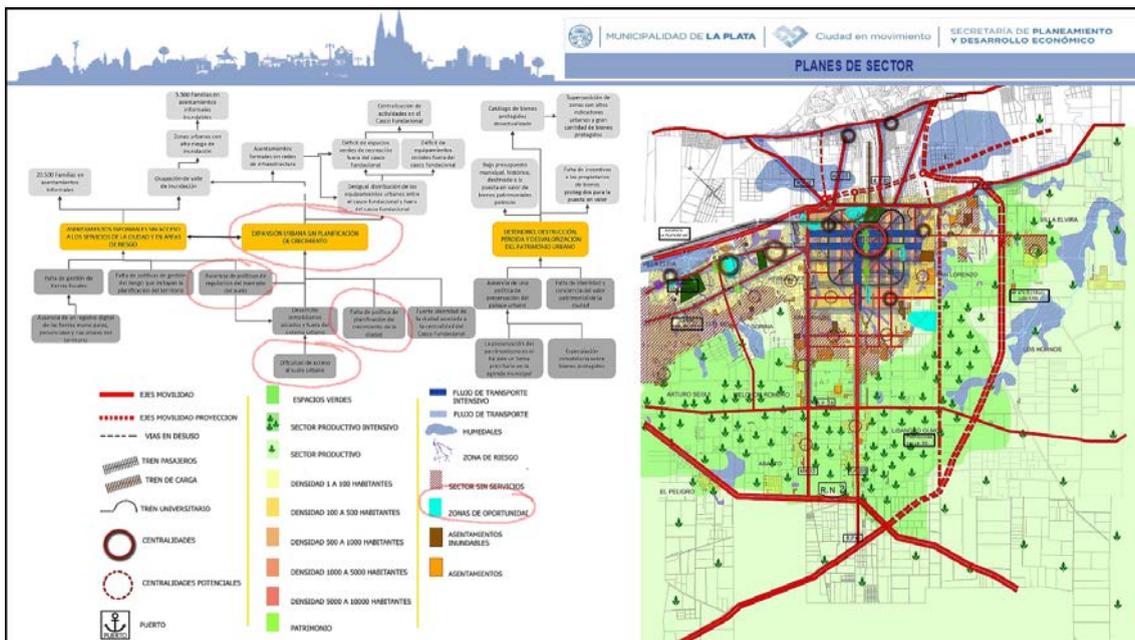
Las mesas de trabajo, que reunieron a los diferentes sectores de la Comunidad de la Ciudad de La Plata, y que se desarrollaron durante las instancias de Diagnóstico del Plan Estratégico 2030, dan cuenta de aspectos considerados relevantes a tener en cuenta, en la agenda de los intereses públicos y privados, que en la actualidad podrían ser objeto de acciones de las gestiones locales, vinculadas a intervenciones en la Ciudad.

Entre los lineamientos enunciados en la Etapa Propositiva del Plan, se debe hacer mención al que refiere a “Ciudad compacta y multicéntrica”, y en ese sentido establece “zonas de oportunidad”. Si bien es cierto, que entre dichas zonas, aparece señalado en el gráfico el sector de estudio, -de acuerdo a la mención de los vacíos urbanos como áreas a focalizar-, podríamos interpretar, que dicha “zona de oportunidad”, estaría referida sólo al espacio subutilizado de La Plata Cargas. Dicho espacio, aparecería como espacio estratégico de “posible inversión”, no existiendo reconocimiento del asentamiento informal localizado sobre dicho predio, ni tampoco de la convivencia barrial con un uso no permitido, como son los studs.

Por otro lado, en el documento “Acerca de la formulación e implementación del Plan Estratégico La Plata 2030”, elaborado por el Equipo de Investigación del CIUT, se analiza el Instrumento y se pone de relieve que las zonas propuestas para el crecimiento son por extensión (Eje Norte-Sur de la ciudad), evitando toda área cercana a la informalidad urbana y alejada a varios kilómetros de la mayor centralidad, el casco fundacional. Dando cuenta que aún no se cuenta con una política para la intervención sobre estos sectores urbanos.

Cabe tener en cuenta, que según el documento del CIUT sobre el acceso universal al hábitat, “no se diseñaron instrumentos de planificación general o de sectores y mucho menos se asignaron recursos en el presupuesto municipal, teniendo en cuenta que desde el año 2012, existe la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, que promueve el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable en la Provincia de Buenos Aires, y la ley Nacional 27.453/17 que reconoce cada asentamiento del territorio nacional con necesidad de aplicar una política socio urbana, y también el Municipio de La Plata”.

El documento se refiere a la necesidad de pensar en el crecimiento equilibrado de la ciudad, garantizando los servicios básicos para todos los habitantes, las infraestructuras viales, los equipamientos y los espacios verdes públicos, lo cual, estaría indicando la necesidad de reconocer la problemática socio-ambiental de la subutilización, desde un punto de vista integral en el sector de estudiado.



La Ley 14.449/12, incorpora aspectos no contemplados en el Decreto Ley 8912/77, y que serían importantes a tener en cuenta como los principios del derecho a la Ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la Ciudad y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Esta norma, también es fundamental para la gestión de la ciudad, en tanto amplía el panorama de instrumentos para la concreción de las transformaciones urbanas.

Otros aportes importantes y que se deberían tener en cuenta para la intervención en el sector estudiado, están referidos a:

-El logro de consensos necesarios Disponer de un instrumento normativo provincial, que tuvo amplio consenso político, desde su tratamiento hasta su sanción, constituye un punto de referencia importante, en relación a los acuerdos interinstitucionales y las definiciones que serán necesarios tener en cuenta para la gestión de una propuesta de intervención en el sector.

-El ámbito de aplicación a escala municipal Destacar la importancia de la aplicación de esta ley en la escala local, como herramienta importante para cambiar la lógica especulativa de producción del mercado de suelo actual, dando respuestas a la demanda habitacional para todos los sectores y regulando el crecimiento urbano.

-La capacidad regulatoria transferible a los municipios, puesta de manifiesto a través de la generación de instrumentos de intervención de acceso a la vivienda y al suelo urbano como el Fondo para el mejoramiento habitacional, dirigido las familias con déficit urbano habitacional, que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal; y otras herramientas entre las que se cuentan: el Régimen de Integración socio-urbana, los Consorcios urbanísticos y el Reajuste de tierras.

-Los propósitos de integración y equidad urbana al definir el derecho a la vivienda y al hábitat dignos según parámetros de calidad, que implica tanto la localización de los proyectos habitacionales de acuerdo a criterios de densificación, consolidación y completamiento, como la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De esta manera, prioriza las condiciones de cercanía a las áreas de centralidad; facilidades de accesibilidad y conectividad; nivel de consolidación urbana; y cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos (Robledo L., 2011).

Desde otro plano del análisis normativo del sector, a partir de 2004, **la Ley del Turf N° 13.253/04**, es la que regula la actividad que se desarrolla en los Hipódromos de la Provincia de Buenos Aires, entre los que se cuenta el

Hipódromo de La Plata, siendo su análisis de especial interés, con respecto a la actividad hípica, y en relación a los múltiples intereses económicos, de índole privada y pública, que se ciernen sobre la misma, y podrían ser determinantes en relación a una estrategia de intervención planificada en el sector.

Los fondos recaudados, a través de esta Ley, forman un sistema de ganancias en concepto de apuestas, que se transforman en premios y beneficios que el Estado provincial debe reinvertir en la actividad y distribuir por ley a los diferentes organismos de la Provincia.

Dicha Ley, permitió además, que las apuestas se pudieran realizar tanto en las agencias hípicas, como en agencias de lotería y propuso además, una inyección de capital para la actividad con el fondo de reparación, instituido a través de Lotería de la Provincia. Ésta suma varía mensualmente dado que surge de un porcentaje de la recaudación de las máquinas tragamonedas. Al mismo tiempo, en la Ley se establece que de esa suma, los Hipódromos deben destinar como mínimo un 60% para la bolsa de premios de carreras oficiales y el resto debe ser afectado a inversiones de infraestructura, tecnología y desarrollo comercial.

7- SÍNTESIS DE LAS VARIABLES ANALIZADAS

En esta etapa, se sintetizan los aspectos más importantes del Prediagnóstico socio-urbanístico con la valoración y proyección del sector, de acuerdo a las dimensiones de análisis, y poniéndose de manifiesto, los rasgos más importantes a tener en cuenta en un proceso de intervención planificada y su posible evolución, en caso de continuar con la inercia propia de los procesos estructurantes descritos.

Dimensión histórico-política-normativa

Se reconoció el contexto histórico-político del sector, los valores urbanos y arquitectónicos, ligados a la historia de la fundación de la Ciudad de la Plata y la identificación de la población del Barrio Hipódromo, como una potencialidad, expresada en la voluntad de preservación del valor simbólico y patrimonial del mismo.

Se analizó la normativa que regula el Sector, desde la escala municipal, Ordenanza 10.703/10, Código de Ordenamiento Territorial y Usos del suelo, que establece su pertenencia al área urbana consolidada del Casco fundacional de la Ciudad, con una caracterización predominantemente residencial y en la cual, el uso asociado a la crianza de grandes animales no está permitido. Pese a ello, se ha tolerado su permanencia, asociado a la conveniencia de la actividad hípica, tanto desde el punto de vista del “sostenimiento de puestos de trabajo”, como del alto nivel de recaudación que genera para el estado provincial, lo cual se presenta como un conflicto, asociado a la gestión de su resolución para el cumplimiento de la normativa.

En relación al Plan Estratégico La Plata 2030, se analizaron los aspectos considerados relevantes, que se desarrollaron durante las instancias de Diagnóstico, y que dan cuenta de los aspectos a tener en cuenta, en la agenda de los intereses públicos y privados, dado el carácter participativo de esta instancia (mesas de trabajo temáticas) y que en la actualidad podrían ser objeto de interés de la gestión del gobierno local, vinculadas a intervenciones en la Ciudad. En la Ord.10703/10, los indicadores correspondientes a este sector, estarían indicando, la proyección de una mayor densidad proyectada para el mismo.

De acuerdo a la valoración sugerida en dicho Plan, para el sector de estudio, como “Zona de Oportunidad”, podríamos inferir que la misma está referida al espacio subutilizado de La Plata Cargas, como espacio de posible inversión, no existiendo reconocimiento del asentamiento informal localizado sobre dicho predio, ni tampoco de la convivencia barrial con un uso no permitido, como son los studs, lo cual, estaría indicando que no sería un sector focalizado, y a tener en cuenta en relación al crecimiento urbano de la Ciudad. Sin embargo, la vigencia de la ley 14449/12 a nivel provincial, es una herramienta normativa que incorpora aspectos fundamentales, respecto del crecimiento de la Ciudad, estableciendo condiciones de cercanía a las áreas de centralidad, como prioritarias, e instrumentos financieros, impositivos, de gestión del suelo, de planificación urbana y de redistribución de la renta, que permiten al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo; todos

ellos, de suma utilidad para la gestión local, en relación a la posibilidad de una transformación planificada en el sector estudiado.

Dimensión socio-económica:

El objetivo principal de una intervención urbana planificada, es mejorar la calidad de vida de la población. En el caso del barrio hipódromo, desde hace varios años, los vecinos vienen planteando sus demandas, vinculadas a la problemática de la convivencia con los studs y a la dinámica de la actividad hípica, como un conflicto que ha determinado el deterioro progresivo de su calidad de vida, y que ha sido invisibilizado hasta el momento para las diferentes gestiones locales. Sin embargo, la gran capacidad movilizadora de los vecinos, a través de sus organizaciones, a la que se han sumado voces de trabajadores de la actividad hípica y que se ha puesto de manifiesto en los medios de comunicación locales, aparece como una potencialidad a incorporar, dentro de un proceso de planificación participativa para la gestión. También resultan relevantes, y a tener en cuenta, los actores urbano-territoriales mencionados, desde el nivel provincial y municipal y que se podrían incorporar a partir de la aplicación de la ley N° 14449/12.

A la problemática mencionada anteriormente, se ha sumado el conflicto de los vecinos del sector residencial formal del barrio Hipódromo, con los vecinos del asentamiento informal del espacio del FFCC, ex La Plata Cargas, a quienes responsabilizan de la problemática de la inseguridad en el barrio, constituyendo un ambiente segregado desde el punto de vista social y convulsionado para lograr acuerdos, que se hace importante incorporar como un obstáculo a resolver.

Dimensión urbano-ambiental:

Se reconoce la pertenencia del Sector, al área urbana del Casco Fundacional, con una localización estratégica y como una potencialidad, respecto de los accesos a la Ciudad e inmejorables condiciones de conectividad, accesibilidad

urbana y consolidación dada su gran ocupación, buena cobertura comercial, provisión de todos los servicios de infraestructura urbana y calidad paisajística, asociada a su cercanía al gran espacio del Bosque. Sin embargo, pese a estas condiciones, que refieren a su carácter central, el sector alberga espacios subutilizados, por debajo de su potencial de aprovechamiento para usos urbanos y que se expresan con características de degradación ambiental en el espacio público del mismo y en el mal estado de las viviendas del sector.

Según se ha analizado, a través de la información de los Portales de búsqueda inmobiliaria, esta situación, estaría incidiendo, en una valorización inferior del suelo en el sector, en relación a los valores del mercado inmobiliario y respecto a inmuebles con similares condiciones de consolidación urbana dentro del casco de la Ciudad.

Finalmente, se debe mencionar, que la situación de excepcionalidad urbana que se localiza en el Barrio Hipódromo, respecto de la ocupación, con caballerizas o studs, formando parte del tejido urbano residencial, no se registra en ninguno de los hipódromos de la Provincia de Buenos Aires, donde las mismas se encuentran dentro del espacio hípico.

En la Matriz subsiguiente, se sintetizan los aspectos valorativos y proyectivos principales del Sector estudiado, correspondientes a cada una de las dimensiones analizadas en el Prediagnóstico:

Matriz según dimensiones			
DIMENSIONES DE ANÁLISIS	CONFLICTOS	POTENCIALIDADES	TENDENCIAS
DIMENSIÓN HISTÓRICO-POLÍTICA	<ul style="list-style-type: none"> -Distintos niveles de decisión (nacional, provincial, municipal), dificultades para gestionar el Sector. -Incumplimiento del Código de Ordenamiento territorial-Ord.10703/10-usos no permitidos (Studs), tolerancia municipal. -Ausencia de planificación urbana en el nivel local, para dar respuesta a esta problemática. 	<ul style="list-style-type: none"> -Valores patrimoniales urbano-arquitectónicos vinculados a la historia de la Ciudad. -Posibilidad de crecimiento urbano por densificación residencial en el Sector por cumplimiento de la Ord.10703/10. -Aportes de la Ley 14.449/12 de Acceso Justo al Hábitat. 	<ul style="list-style-type: none"> (-)Continuidad de la problemática por falta de visibilidad de las gestiones del gobierno local. (-)Consideración especulativa en el Plan Estratégico 2030: "Zona de Oportunidad".
DIMENSIÓN SOCIO-ECONÓMICA	<ul style="list-style-type: none"> -Intereses económicos vinculados a las ganancias y recaudación de la actividad hípica. -Obstáculo para la resolución de la problemática. -Conflictividad social por el sostenimiento de la problemática urbana en el tiempo. -Enfrentamiento de los vecinos del barrio con los del nuevo asentamiento informal-segregación y estigmatización social. -Valorización inferior de los inmuebles del Sector en el mercado inmobiliario en similares condiciones de consolidación urbana. -Precariedad de las condiciones de vida de los trabajadores de la actividad hípica. 	<ul style="list-style-type: none"> -Capacidad movilizadora de los vecinos para gestionar sus demandas y lograr visibilidad en los medios de comunicación. -Buena cobertura comercial asociada a las vías principales del sector. -Actores urbano-territoriales que se podrían incorporar, desde los niveles municipal y provincial, a partir de la aplicación de la ley 14.449/12. 	<ul style="list-style-type: none"> (-)Aumento de la conflictividad social por falta de respuestas desde el nivel de decisión municipal.
DIMENSIÓN URBANO-AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none"> -Interrupción de la trama urbana por elementos del medio construido:Hipódromo-Espacio del FFCC. fragmentación espacial. -Convivencia de un uso no permitido (Stud) con el uso residencial- Situación excepcional respecto a los otros hipódromos de la Pcia. de Bs. As. -Asentamiento informal en el espacio subutilizado del ferrocarril. - Cambios en la dinámica de funcionamiento del hipódromo-subutilización espacial. -Baja calidad del espacio urbano asociada a la actividad hípica. 	<ul style="list-style-type: none"> -Área consolidada central del Casco fundacional -Localización estratégica en el acceso a la Ciudad. -Buena accesibilidad y conectividad del sector. -Ocupación mayor al 75% y cobertura de todos los servicios de infraestructura. -Calidad paisajística-ambiental vinculada al espacio del Bosque. 	<ul style="list-style-type: none"> (+)Sector urbano expectante, respecto del crecimiento urbano por densificación,permitido por la Ord.10703/10. (-)Deterioro de las condiciones urbano ambientales-Degradación socio-ambiental. (-) Aumento de la ocupación del asentamiento informal vinculado a las características de consolidación del sector y a la falta de respuestas del estado con políticas para los sectores en condiciones de pobreza estructural.

8- DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LA INTERVENCIÓN URBANA.

Como fuera mencionado anteriormente, el objetivo principal de este trabajo, está vinculado con la necesidad de desarrollar un estudio técnico, que permita justificar el inicio de un proceso de intervención planificada, que apunte al aprovechamiento de los espacios subutilizados del barrio hipódromo de la Ciudad de La Plata.

Para dar cumplimiento a dicho propósito, se ha llevado a cabo un desarrollo, que incluye el análisis de casos de intervenciones planificadas, en espacios vacantes y subutilizados, que registran situaciones similares al sector de estudio, respecto de su inserción urbana, condiciones de consolidación, estrategias utilizadas e instrumentos de actuación urbana y que podrían servir de referencia para la intervención planificada en el barrio hipódromo; un Prediagnóstico de los aspectos clave a tener en cuenta, por dimensiones de análisis, y una valoración y proyección posterior, que pueda sintetizar los rasgos más importantes a tener en cuenta y su evolución, en caso de continuar con la inercia propia de los procesos estructurantes descritos.

Finalmente, el trabajo plantea la formulación de conclusiones que sirvan para la delimitación del alcance de la intervención planificada, sus objetivos y estrategias, articuladas con instrumentos de actuación, que se deberán plantear, en relación a la actuación sobre los diferentes ámbitos que incluye un plan para el sector de intervención y algunas definiciones a escala de proyecto urbano.

-En relación a la totalidad del sector de intervención, un plan de sector.

-En relación a las parcelas subutilizadas, un proyecto para el cambio de usos, que incluye la gestión para su movilización y aprovechamiento ajustado a las definiciones del proyecto urbano.

-En relación al sector urbano de dominio privado, el ajuste de la regulación urbana y la definición de incentivos para la promoción del sector.

-En relación al sector urbano de dominio público, un proyecto urbano que permita su reutilización. Estrategias de diseño urbano.

8.1-LOS OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN PLANIFICADA

Desde la dimensión histórico-patrimonial: Reconocer y poner en valor los recursos urbano ambientales y arquitectónicos del sector, respecto del hipódromo, con la incorporación de usos socio-culturales y recreativos compatibles con su funcionalidad y localización; y la nueva intervención sobre el predio ferroviario de La Plata Cargas, testimonio de la matriz económico-productiva asociada a la región La Plata. Ambos casos, deberían ser considerados desde su aporte a las condiciones de centralidad del sector.

Desde la dimensión urbano-ambiental: Promover la rehabilitación urbana, y el mejoramiento ambiental del barrio hipódromo, con la incorporación de nuevos usos y actividades acordes a su potencialidad y centralidad urbana; siendo fundamentales en relación a la intervención, las posibilidades de densificación del uso residencial que ofrece el sector, como contribución al crecimiento sustentable de la Ciudad. Se deberán considerar además, respecto de la gestión local y en cuanto a la magnitud de la intervención, sus características estratégicas, en relación a los efectos multiplicadores de acciones público-privadas, dirigidas al crecimiento y la ocupación del suelo urbano.

Desde la dimensión social: Promover estrategias tendientes a la recomposición del tejido social, resolviendo la conflictividad existente en el barrio, en el marco de un proceso participativo, tendiente a lograr consensos, que permitan concretar la integración social del sector, potenciando sus cualidades urbanas y sus valores identitarios.

8.2-LA GESTIÓN URBANA DEL SECTOR

La gestión de la intervención planificada, deberá considerar las características de multidimensionalidad y multiactorialidad, en cuanto a la multiplicidad de niveles de decisión a contemplar, teniendo en cuenta la incorporación de nuevos actores urbano-territoriales: representantes del Ejecutivo y Concejo

Deliberante Municipal y de los organismos provinciales y nacionales, mencionados como actores relevantes en el Prediagnóstico y con poder de decisión en el sector, y un abordaje interdisciplinario, que pueda aportar conocimiento y las distintas miradas, desde un enfoque urbano integral.

A su vez deberá considerarse que el proyecto podrá concretarse en un plazo extendido de tiempo, por lo que deberán establecerse distintas fases y escenarios.

En el marco de ello, y con la intención de organizar un modelo de gestión, que pueda ser dinámico y ajustarse a cambios políticos y sociales, deberán articularse estrategias, instrumentos y actores considerando temporalidades diversas.

- Las Estrategias para la intervención

Las estrategias de intervención planificada a implementar en el sector de estudio, focalizan a las acciones de rehabilitación y reestructuración, como las apropiadas respecto de la intervención en un entorno consolidado, valorizando su potencial, social, económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes e incluyendo una propuesta de cambio sustancial, que deberá incluir nuevos trazados y su articulación con los existentes, nuevas intensidades de ocupación, incorporación de usos y nueva morfología, respecto de sus espacios subutilizados. Estas estrategias de intervención, supone el diálogo entre lo existente a preservar y poner en valor y lo nuevo a incorporar, en un único proyecto urbano para el sector. En términos de gestión, supone articular el interés público y el privado, con respuestas innovadoras y teniendo en cuenta los posibles efectos, que como consecuencia de la valorización urbana, se prevé experimentará el sector, y podrían derivar en procesos de gentrificación de la población residente.

-Los instrumentos para la actuación

La elección de los instrumentos de actuación, está vinculada a las características que les son propias a las tipologías de espacios subutilizados analizados, en términos de valor histórico-patrimonial, socio-económico y urbano-ambiental, como así también, las causas que determinaron y sostienen

su estado de subutilización y a los objetivos formulados en el trabajo, resultando importante aclarar, que la efectividad de su implementación para lograr la concreción del proyecto de intervención, dependerá de la combinación y articulación de dichos instrumentos, considerados diversos para atender a las necesidades del planificación, financiamiento, gestión y evaluación en el marco de la gestión urbana local.

-Marco general de la intervención

-Instrumentos Normativos

El Decreto Ley provincial 8912/77, de Ordenamiento territorial y Uso del suelo.

Ley provincial 14449/12 de Acceso Justo al Hábitat.

Ordenanza N° 10703/10.

-Instrumentos de Planificación

Si bien el Plan Estratégico La Plata 2030, como **instrumento de planificación** formal, no ha sido implementado hasta el momento, aparece incluido como un Programa, dentro del organigrama de la Municipalidad de La Plata. La consideración como “zona de oportunidad” del sector, dentro del eje “ciudad compacta y multicéntrica”, figura entre los lineamientos enunciados en la etapa propositiva del mismo y en relación al espacio ferroviario subutilizado de La Plata Cargas. Sin embargo, cabe aclarar, que la inclusión de este Plan como antecedente para el estudio, está vinculada fundamentalmente, al reconocimiento de la voluntad expresada por actores relevantes de la Ciudad, en las instancias participativas de las mesas de trabajo del mismo.

El instrumento de planificación operativo, es el “**Proyecto urbanístico integral para el Barrio Hipódromo de La Plata**” que deberá ser aprobado, por un instrumento político-normativo, formalizado a través de una Ordenanza Municipal, luego de formulado y discutido el Proyecto.

Se trata de una intervención urbana, que se podrá constituir en una nueva centralidad, teniendo en cuenta el carácter estratégico de sus espacios, en un

sector urbano consolidado y en razón de su potencial para el desarrollo urbano; incorporando prioritariamente el uso residencial, pero sumando nuevas actividades y usos urbanos y colaborando en la recuperación ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida del barrio hipódromo, con propósitos de equidad e integración del conjunto social. Los alcances de la intervención, podrán contribuir a su vez, a la regulación de las lógicas del mercado y al redireccionamiento del actual proceso de construcción del territorio, en términos urbanos.

1- PREDIO FERROVIARIO EX LA PLATA CARGAS

1.1-Instrumentos político- normativos:

-El art.8º, inciso e), de la ley 14.449/12, promueve la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social, e inciso h) previendo su adecuación normativa, a los fines de su incorporación al Programa Nacional PRO.CRE.AR.- “Línea desarrollos urbanísticos”.

-Ley de Declaración de utilidad pública del ex Predio La Plata Cargas, de dominio nacional y con destino al dominio municipal.

-Ordenanza que incorpora el Predio del ex La Plata Cargas al dominio municipal.

- Ordenanza N° 10703/10

1.2-Instrumentos de promoción y desarrollo

Convenio urbanístico público-privado: Entre el actor público, que estará representado por el Municipio que aportará el predio del ex La Plata Cargas, y administrará su desarrollo, y el actor privado, representado por empresas, que a través de una licitación pública, aportarán los fondos destinados a la construcción del Proyecto.

El municipio, de acuerdo al artículo 55º de la ley 14449/12, define la aplicación de la figura del **Consortio Urbanístico**, que se formaliza con un fideicomiso.La

intervención sobre el predio de 19 has., prevé la construcción de viviendas para la población con acceso al crédito formal, y de un sector de vivienda pública para la relocalización de la población del asentamiento, equipamientos públicos y comerciales, nuevos trazados y espacios verdes y la articulación urbana en lo relativo a la red vial.

El Municipio podrá destinar, por ordenanza, que la valorización o plusvalía generada por acción urbanística, sea destinada a un **fondo para el mejoramiento habitacional** o instrumento de financiamiento, a través del cual, el municipio podrá otorgar créditos para la vivienda, a la población sin acceso a la banca formal.

2- EL HIPÓDROMO

Los aspectos analizados en el prediagnóstico, en relación a las características de subutilización que exhibe el hipódromo por cambios en su dinámica de funcionamiento, deberían contemplar:

La puesta en valor del patrimonio arquitectónico y urbanístico del hipódromo, cuyo objetivo principal, consiste en la posibilidad de apertura del mismo a la comunidad, articulando usos socio-culturales compatibles con su capacidad edilicia instalada y promoviendo actividades alternativas, que puedan aprovechar su localización de centralidad urbana.

Cabe aclarar, que han existido propuestas, que se han dado a conocer en medios periodísticos en el año 2012, para la explotación del predio de 60 has. por parte del sector privado, bajo la modalidad de “iniciativas privadas” que existe en la Provincia.

Respecto al destino de los studs, el proyecto urbano debería evaluar el completamiento de la villa hípica, dentro del predio del Hipódromo, o una localización alternativa, previo estudio de factibilidad e impacto ambiental, en un sector compatible con la actividad que se desarrolla en torno al caballo pura sangre de carrera y fuera del área urbana.

3- EL ÁREA RESIDENCIAL - (Parcelas ocupadas por studs).

3.1-Instrumento normativo: Control de la aplicación y cumplimiento de la Ord.10703/10,(instrumento normativo) respecto de la permanencia de un uso no permitido (studs). La intervención municipal, debería estar dirigida en primer lugar, a la información pública del incumplimiento de la ordenanza. En caso que el proyecto urbano prevea un cambio de usos y en la intensidad de ocupación, deberán preverse los mecanismos normativos y de promoción adecuados.

3.2-Instrumentos de financiamiento municipal:

-El Municipio deberá asegurar el cumplimiento de la Ordenanza 10703/10, bajo penalidad de intervenir aplicando **multas progresivas** hasta el desalojo total de los studs, del sector urbano residencial del barrio hipódromo.

-**Contribución por valorizaciones inmobiliarias:** Dirigido a la población del sector que se beneficiarán con el incremento del valor inmobiliario de sus propiedades por efecto de la intervención.

Ambos instrumentos de financiamiento municipal se destinarán a la integración de un **Fondo de Desarrollo Urbano**, a invertirse en **zonas de promoción de hábitat social**, que deberá determinar el municipio.

4- Instrumentos de Participación ciudadana:

El Consejo local de tierra y Hábitat, que surge como instrumento participativo, a través del Art.5º de la Ordenanza municipal 11218/14 y como aplicación específica del inciso a) del artículo 58 de la Ley provincial 14449/12, referido a la utilización de órganos o instancias multiactorales formalizadas para garantizar la participación de la comunidad en las políticas de hábitat, asesorar al municipio en la promoción de políticas de hábitat inclusivas, y realizar el seguimiento de la aplicación de los fondos específicos y la propuesta de lineamientos, proyectos y cambios normativos.

4.1-Presupuesto participativo, como instrumento de las organizaciones de la comunidad, para el mejoramiento urbano del sector, reconociendo la capacidad organizativa de las mismas, contribuyendo a la integración social y rescatando el valor simbólico de la identidad barrial.

9- LA INTERVENCIÓN PLANIFICADA EN EL SECTOR- SU PROCESO

A modo de síntesis, la concreción del “Proyecto urbanístico integral para el Barrio Hipódromo de La Plata”, está vinculada prioritariamente con la formulación de un Plan de Sector para la planificación, el proyecto urbano como instrumento de intervención, la definición de los recursos económicos para su financiación; pero también, con la posibilidad de articular las áreas de incumbencia, instrumentos y los actores públicos y privados involucrados, mencionados anteriormente como parte de este estudio.

El Plan de Sector, debería definir desde el punto de vista metodológico, una secuencia de tareas, que deberían iniciar con la **fundamentación del Proyecto** de intervención, cuya referencia inmediata, será el Estudio técnico realizado y los objetivos que se plantean para el Sector.

-Un diagnóstico preciso e integral del Sector a intervenir, que contemple las características de heterogeneidad dominial, evaluación de la situación parcelaria cuali y cuantitativa de los espacios subutilizados, multidimensionalidad y la diversidad de actores del ámbito público y privado, descritas y explicadas en el prediagnóstico, pero que serán profundizadas en esta instancia, con el análisis de las distintas dimensiones, sintetizando un modelo territorial que reflejará el estado actual del Sector; el cual deberá ser valorado, profundizando el análisis de los conflictos y potencialidades existentes, y teniendo en cuenta la evolución de las condiciones sociales, económicas, ambientales y urbanas del mismo, con una proyección a futuro. Además deberán recuperarse todas las políticas en curso y marco, que podrían implicar posibles fuentes de financiamiento y de otro tipo de recursos.

El desarrollo metodológico del Plan, se integrará con el aporte en todas sus etapas, de un proceso participativo de la población del Sector, como soporte fundamental para validar sus instancias y concretar desde el primer momento, la integración social y la resignificación de sus valores identitarios.

-La Propuesta del Proyecto Urbano, plantea el ajuste de los objetivos formulados en la etapa de diagnóstico y la formulación de lineamientos, para

dar lugar al modelo territorial propuesto, que se transformará en operativo, a través de Programas y Proyectos con incidencia en la normativa municipal.

Además deberán plantearse definiciones concretas para las reconfiguraciones de trazados, rediseño y articulación del sistema vial, prefiguraciones morfológicas para los sectores nuevos y en aquellos que sufran modificaciones, una propuesta para la regulación urbana que se ajuste al marco normativo vigente.

Finalmente, el proyecto urbano deberá explicitar un **modelo de gestión** para la intervención, donde se puedan precisar los términos de la articulación público-privada y los instrumentos de actuación que permitan la viabilidad del mismo. Además deberán establecerse los mecanismos diferenciales para el acceso a la tierra y vivienda urbana para distintos sectores y colectivos sociales.

-El estudio de las fuentes de financiamiento:

Dada la envergadura del proyecto y la escasez de recursos que generalmente presentan los gobiernos locales para afrontar dicha inversión, existe la posibilidad de buscar líneas de financiamiento externo¹. Se deberá tener en cuenta asimismo, la necesidad de flexibilidad, adaptación y acuerdos, para asegurar el cumplimiento del financiamiento necesario, habida cuenta de que estos proyectos, se plantean en etapas y generalmente su desarrollo atraviesa distintas gestiones de gobierno durante todo el proceso de intervención.

Deberán considerarse otras fuentes de financiamiento como las generadas por las políticas de vivienda e infraestructura nacional y provincial. También

¹ Por ejemplo, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), otorga préstamos para países miembros, denominados “Operaciones con Garantía Soberana”, donde entre el país y el Banco, se identifican iniciativas a ser incorporadas a la cartera del Banco, de entre las temáticas ofrecidas. Cabe aclarar, que -existe el financiamiento para “desarrollo y vivienda urbanos”-. Con esas iniciativas, se desarrolla un perfil de Proyecto, *“que incluye información básica sobre el mismo, su justificación y objetivos, los aspectos técnicos y sus antecedentes sectoriales relevantes, las salvaguardas ambientales y sociales propuestas, una evaluación fiduciaria, los montos de financiamiento proyectados y una agenda preliminar para la ejecución del proyecto”*.

cumplirá un rol clave la gestión de las tierras, que a través de convenios por venta y/o mejora de las condiciones de aprovechamiento, permitirán la generación de ingresos directos por ventas, concesiones o por recuperación de plusvalías urbanas.

9.1- Algunas conclusiones finales:

-Los nuevos requerimientos urbanos, derivados de **la dinámica de los cambios de crecimiento y transformación de la Ciudad**, y los déficit de financiamiento de los gobiernos locales, directamente vinculados a la incertidumbre del contexto económico, que hoy vemos claramente asociado a la economía global, exigen para su viabilidad, la búsqueda de intervenciones de concertación público-privada en las que prime la conducción estatal para garantizar la concreción de derechos.

-La necesidad de los gobiernos locales, de **un cambio de paradigma en la forma de gestionar la ciudad que refuerce las políticas urbanas locales**, que implique el fortalecimiento de sus recursos humanos y capacidades técnicas y de gestionar recursos públicos y privados, de manera interescalar, articulando acciones en distintos niveles de decisión: nacionales, provinciales y municipales y en el marco de políticas e instrumentos planificados que definan las directrices de desarrollo y crecimiento para el mediano y largo plazo y articule las intervenciones estratégicas, que se precisarán a través del proyecto urbano como instrumento operativo.

-Las nuevas formas de intervención urbana, asociadas a **la incorporación de estrategias e instrumentos de actuación diversos**, elegidos de acuerdo al contexto específico de cada ciudad y a los objetivos perseguidos en cada caso, pudiéndose articular y combinar, en razón de las características y la trazabilidad de la intervención, destacando además, su capacidad de generar impactos económicos en la Ciudad, pudiendo incidir en la regulación del mercado urbano de suelos.

10- BIBLIOGRAFÍA

-Abramo, P. [et al.]-1a ed. (2022): El nuevo pacto urbano: diálogo sobre un proyecto de reforma radical de las ciudades de América Latina /- Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2022

-Araujo de Larangeira, A.(2004)-Tierra vacante en las ciudades de América Latina. Desafíos y Oportunidades. Seminario Internacional- Del Lincoln Institute of Land Policy.<https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/tierra-vacante-en-las-ciudades-de-america-latina-full.pdf>

-Barenboim,C.(2020)-Ponencia: Innovaciones desarrolladas en materia de vivienda-Asociaciones Público Privada para sectores medios - Rosario, Argentina.

-Barenboim,C.(2015)-Análisis de los Instrumentos de Regulación Urbana. Revista Ciudades, Estados y Política 2 (1):1-14, (2015)

-Barenboim,C. (2020)-Herramientas de Financiamiento alternativo

-Bossio, S.(2006)-Rehabilitar para mejorar la calidad de vida. Criterios y Ejemplos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano. VIII Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación. www.conceptourbanogb.com/articulos/rehabilitar.pdf.

Bustos, W. (2015) Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Su implementación en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

-Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007).

-Casado M.- Universidad: Universidad Nacional de Rosario, Argentina CIUDAD LIBERADA Aproximación antropológica a la tensión entre lo público y lo privado Puerto Norte Rosario
https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/133489/53BCN_CasadoMariana.pdf?sequence=1&isAllowed=y

-Catenazzi, A. Reese, E. (colaboración de Doi R.) - Planificación e instrumentos de gestión del territorio-Universidad de General Sarmiento.

-Catenazzi, A. Resse E. (2002)-La construcción de Estrategias de desarrollo local en las Ciudades Argentinas-Curso de Posgrado Desarrollo local en áreas metropolitanas.

-Cortizo, D (2019)-Tesis doctoral-Tierra vacante: Estado y Mercado en los procesos de crecimiento urbano.Estrategias para su gestión en el Partido de La Plata.

- Dillon B., Cossio B., Pombo D. (2014)-El valor del suelo urbano, el ordenamiento territorial y la normativa urbanística: algunas concordancias y demasiadas fisuras. Vol.VIII - pp.24-40 – Enfoques teóricos y metodológicos, Proyección. https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/7598/03-proy-dillon.pdf
- Clichevsky, N. (2002)-Tierra vacante en Ciudades Latinoamericanas.
- Etulain, J.C. (2009)-Gestión Urbanística y Proyecto Urbano: modelos y estrategias de intervención. Ed. Nobuko
- Etulain J.C., Gonzalez Biffis A. (2014) La evolución del proyecto Urbano, Las Intervenciones urbanas y cambios de paradigmas. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/56111/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Etulain J.C y otros-Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales- Acerca de la formulación e implementación del Plan Estratégico La Plata 2030. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/118615>.
- Frediani, J. (2014)-Las Tierras vacantes al interior de un proceso de crecimiento urbano desarticulado y fragmentado. El caso del gran La Plata
- Frediani, J. (2012). Tierra Vacante y Desarrollo Urbano. Estrategias para su Integración en Ciudades Medias. El Caso del Gran La Plata (Buenos Aires, Argentina). EN: H. Bozzano (Dir.), J-J. Girardot, G. Cirio, C. Barrionuevo y F. Gliemmo (Coords.). Inteligencia territorial : Teoría, métodos e iniciativas en Europa y América Latina. La Plata : EDULP. pp. 459-463 : fot., gráf.. Disponible en: [Tierra Vacante y Desarrollo Urbano. Estrategias para su Integración en Ciudades Medias. El Caso del Gran La Plata \(Buenos Aires\)](#)
- Jordán, R., Simioni, D. (Coord. Editorial), (2003) Guía de la gestión urbana-. Manual CEPAL-División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos. Cooperazione Italiana-Santiago de Chile.
- Losano, Gabriel C. (2006)-La Plata: de la ciudad apreciada a la ciudad ignorada. Geograficando: Revista de Estudios Geográficos, 2006 2(2). ISSN E 2346-898X. <http://geograficando.fahce.unlp.edu.ar>.
- Marianacci G. Vanella, R.; Lucca, C. (1999) Tierra Vacante en América latina. Una Oportunidad para Incrementar la Productividad de las Ciudades de la Región.
- Matus, C. (1985)- Planificación, libertad y conflictos.

-Morales, C. (2007)- Algunas Reflexiones sobre el mercado de suelo- Texto preparado en “Mercados de Suelo Urbano en América Latina” impartido en varias ediciones por el Lincoln Institute of Land Policy a marzo de 2005 Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías.

-Reese, E. (2011) Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad- Revista digital N°3 El Carajillo de la Ciudad (https://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/10_art4.htm).

-Robledo,L.(2011)-Vacíos urbanos en la cuenca del Reconquista: la reconversión del uso del suelo en grandes predios militares como respuesta a la fragmentación socio-urbana.<http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2011/64-numero-37/225-vacios-urbanos-en-la-cuenca-del-reconquista-la-reconversion-del-uso-del-suelo-en-grandes-predios-militares-como-respuesta-a-la-fragmentacion-sociourbana>.

-Robledo,L(2014) Ley de Acceso Justo al Hábitat en la Provincia de Buenos Aires:nuevas reglas de juego en las políticas de suelo-Año 13 /Número 135-136 /Enero-Febrero2014/ISSN2346-9080RevistaDigital.https://cafedelasciudades.com.ar/archivo/politica_135_136.htm.

-Viana, I. (2001) El Orden del territorio y sus lógicas-Del Lincoln Institute of Land Policy - Regulación de la tierra urbana-Planes de ordenamiento territorial y regulación de tierra urbana.

Fuentes electrónicas

<https://ciudaddemendoza.gov.ar/2022/08/23/la-ciudad-firmo-el-contrato-de-adjudicacion-del-proyecto-integral-urbanistico-y-de-vivienda-parque-central/>

Banco Interamericano de Desarrollo(BID)

www.iadb.org/es/paises/argentina/perspectiva-general

Información georreferenciada:

<https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/>

<https://urbasig.gob.gba.gov.ar/urbasig/>

<https://www.inmobusqueda.com.ar/>

Fuentes Periódísticas:

www.hipodromolaplata.gba.gov.ar

www.barriosplatenses.blogspot.com.ar/2006/08

http://www.hipodromolaplata.gba.gov.ar/ns2012/ap_GuiaApostador/ap_claseapuestas.php#

http://www.loteria.gba.gov.ar/images/docs/Ley_del_Turf.pdf<http://www.eldia.com/nota/2017-9-30-1-54-36-proponen-crear-una-senda-para-los-caballos-en-barrio-hipodromo-la-ciudad>

<https://www.eldia.com/nota/2017-8-1-1-50-40-preocupacion-por-una-ola-de-robos-en-un-sector-del-barrio-hipodromo-policiales>

<https://www.eldia.com/nota/2021-1-18-13-46-0-bronca-en-barrio-hipodromo-sacaron-un-caballo-muerto-a-la-calle-y-entro-en-descomposicion-la-ciudad>

<https://www.lanacion.com.ar/deportes/turf/la-plata-ya-tiene-su-villa-hipica-nid323860/>

<https://www.yogonet.com/latinoamerica/noticias/2008/05/15/4139-ampliaran-la-villa-hipica-del-hipodromo-de-la-plata>

<https://www.letrap.com.ar/nota/2012-11-12-la-plata-planean-una-villa-hipica-un-hotel-y-mudar-el-bingo>

<https://periodismodeizquierda.com/hipodromo-de-la-plata-a-quienes-sancionar-para-salir-a-flote>

<https://www.yogonet.com/latinoamerica//noticias/2021/06/02/86147-crisis-en-el-hipodromo-de-la-plata-redujeron-los-premios-y-temen-por-un-exodo-de-propietarios>

_ Fuentes Normativas

-<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/265000-269999/268322/norma.htm>

<https://docplayer.es/56408746-Un-plan-para-la-ciudad-de-la-plata.html>

<https://intranet.hcdiputados-ba.gov.ar/refleg/l14449.pdf>