



Repositorio Digital Institucional
"José María Rosa"

Universidad Nacional de Lanús
Secretaría Académica
Dirección de Biblioteca y Servicios de Información Documental

Javier Darío Fresnadillo

admin@arquigenesis.com.ar

Identidades rurales del oeste bonaerense

Trabajo Integrador Final presentado para la obtención del título de Especialización en Desarrollo Sustentable del Departamento de Desarrollo Productivo y Tecnológico

Director

Enrique Mihura

El presente documento integra el Repositorio Digital Institucional "José María Rosa" de la Biblioteca "Rodolfo Puiggrós" de la Universidad Nacional de Lanús (UNLa)

This document is part of the Institutional Digital Repository "José María Rosa" of the Library "Rodolfo Puiggrós" of the University National of Lanús (UNLa)

Cita sugerida

Fresnadillo, J. (2013). *Identidades rurales del oeste bonaerense* (Trabajo Final Integrador). Universidad Nacional de Lanús. Recuperado de http://www.repositoriojmr.unla.edu.ar/descarga/TFI/EsDS/Fresnadillo_J_Identidades_2013.pdf

Condiciones de uso

www.repositoriojmr.unla.edu.ar/condicionesdeuso



www.unla.edu.ar
www.repositoriojmr.unla.edu.ar
repositoriojmr@unla.edu.ar



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LANÚS

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y TECNOLÓGICO

FORO LATINOAMERICANO DE CIENCIAS AMBIENTALES

DOCUMENTO FINAL DE ESPECIALIZACIÓN EN DESARROLLO SUSTENTABLE

Título del Proyecto

IDENTIDADES RURALES DEL OESTE BONAERENSE

Nombre del Autor

JAVIER DARÍO FRESNADILLO

Nombre del Director del Trabajo Final

ENRIQUE MIHURA

Lugar y Fecha

LA PLATA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA, 21-12-2013

Resumen:

El informe para la Especialización en Desarrollo Sustentable, contiene la labor desarrollada en la Municipalidad de Trenque Lauquen, desde el período de dos años completos 2012 – 2013, y se encuentra subdividido en tres partes.

La primer parte consta del relato proyectual, con el proceso académico dictado por FLACAM, dando un contexto general de cómo la ciudad fue desarrollando los proyectos desde su propia historia, con su capacidad innovación permanente. La segunda parte genera una explicación profunda de una temática importantísima para el país, que es la aplicación de la Plusvalía, la creación de los Espacios Verdes Públicos, Equipamiento Comunitario, el Fondo Municipal de Tierras y programas de Vivienda Social, que representan legalmente la continuación de sus características desde los inicios mismos de la ciudad, con sus capacidades naturales que posee desde la concepción de sus calles avenidas con ramblas y sus plazas. Por último se desarrolla la teoría a las líneas de proyecto, dando una explicación de todos los puntos necesarios que se tuvieron en cuenta para el diseño del Parque Lineal Dr. Jorge Alberto Barrachia, perteneciente a la Ampliación Urbana de dicha ciudad, en conjunto con imágenes del progreso actual en su materialización y la diversidad de trabajos que se realizaron hasta el día de hoy en el sitio, generando una transformación directa del territorio urbano.

Palabras claves:

Sustentabilidad, Espacios Verdes, Vivienda Social, Plusvalía.

Abstract:

The report for the Specialization in Sustainable Development, containing the work in the Municipality of Trenque Lauquen, from the period of two years 2012 - 2013, and is subdivided into three parts.

The first part consists of the academic process dictated by FLACAM, giving a general background of how the city was developing projects from their own history, with constant innovation capacity.

The second part generates a deep explanation of a very important issue for the country, which is the application of the Surplus Value, the creation of public green spaces, shared facilities, the Municipal Land Fund and Social Housing programs, legally representing the continuation their characteristics from the very beginning of the city, with its natural abilities that has since conception of its flood streets with boulevards and squares.

Finally, the theory is developed along the lines of project, giving an explanation of all the points needed to be considered for the design of the Linear Park Dr. Jorge Alberto Barrachia, belonging to the Urban Expansion of this city, along with pictures of progress current to materialize and diversity of jobs that were performed to this day at the site, creating a direct transformation of the urban territory.

Keywords:

Sustainability, Green Spaces, Social Housing, Surplus Value.

INDICE GENERAL

RESUMEN –

INTRODUCCIÓN –

PRINCIPIOS DE ABORDAJE Pág. 001

PRIMERA PARTE –

RELATO PROYECTUAL FLACAMIANO Pág. 025

SEGUNDA PARTE –

PLUSVALÍA, LEYES, REGLAMENTACIONES Y DECRETOS Pág. 047

TERCERA PARTE –

DISEÑO, PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN Pág. 111

FINALIZACIÓN –

CONCLUSIONES Pág. 147

BIBLIOGRAFÍA - Pág. 151

INTRODUCCIÓN - PRINCIPIOS DE ABORDAJE

- 1) El camino en RED de la gestión... Pág. 02
- 2) Direcciones enfocadas Pág. 02
- 3) Enfoques teóricos de percepción y la Identidad Pág. 03
 3. a. Identidad del niño y redes que forma con las personas
 3. b. Sobre las identidades y la expansión de las redes “urbanidad natural”
 3. c. El hombre, un conjunto de redes identitarias
 3. d. Las redes y el recorrido de sucesos
- 4) Encuadre general del Oeste Bonaerense Pág. 10
 4. a. Análisis productivo e identitario
 4. b. Interrelaciones identitarias
 4. c. Reviendo el enfoque histórico Bonaerense
 4. d. El partido de Trenque Lauquen
 4. e. Superficies productivas de fortalecimiento identitario
 4. f. Carreteras como articulador
 4. g. La identidad y la accesibilidad urbana
- 5) Encuadre T.Lauquen y proyecto “Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia” Pág. 17
 5. a. La ciudad
 5. b. Participación – Conflictos y Potencialidades
 5. c. Definición del espacio Proyectual – Subsistemas decisores
 5. d. Tema generador.
 5. e. Ecoforma y Socioforma.
 5. f. Ideas Fuerza
- 6) Tiempo Forma – Parque Lineal Pág. 23
 6. a. Etapa 1 – Ciudad
 6. b. Etapa 1 – Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia
 6. c. Proyecto y espacio

INTRODUCCIÓN - PRINCIPIOS DE ABORDAJE

1) El camino en RED de la gestión...

Desde la definición epistemológica de gestión, implica una acción y efecto de hacer, llevar a cabo. Por tanto en este velero proyectual por el cual se fueron construyendo las alianzas más contundentes, son aquellas que conforman los trabajos y acciones que ponen de manifiesto el común de las personas. Creo en que las acciones cuando son conllevadas con el espíritu y entrega de emprendedurismo, se le difunde vida a la obra, y por su misma relevancia que contiene, ésta funciona de vínculo y es la que conforma las relaciones entre las personas.

En este proceso de gestación de obras, las personas actúan como conducentes de las necesidades sociales, culturales e históricas del ambiente, definiendo la función primordial que cumple este traslado a una acumulación de información tecnocrática, la de vincular las opiniones de todos los actores – autores del proceso proyectual.

Ineludiblemente las **cosas o acciones, se convierten en bienes compartidos**, en donde los intereses son enfocados en el pluralismo social, siendo la red como su propia gestión quien te conduce por los diferentes trayectos del proyectista.

2) Direcciones enfocadas

De todas estas experiencias de un profundo proceso de internalización e institucionalización del saber concertar los diferentes intereses con que nos encontramos, conforme esta línea del tiempo sobre lo referente al emprendimiento del “velero”, poniendo de manifiesto al proyectista como proceso.

Todo ello concluye en esta etapa proyectual, el gran aprendizaje de las distintas ramas del conocimiento urbano que son dadas en el transcurso del labor en el municipio, junto a todas las alianzas estratégicas que se conforman y por sobre todo esto, también hacia las ciudades o partidos que existen en alrededores de Trenque Lauquen, que ha sido tomado como ejemplo de progreso, principalmente por la gestión del ex - intendente Dr. Jorge Barrachia.

En esta segunda etapa del tiempo-forma¹ de gestión procedo al aumento la definición en el proceso, proponiendo la realización de una síntesis de la forma de gestión, acompañando con los dos proyectos principales y aquellos secundarios que generan una aportación al todo construido.

¹ Esta gestión está en la misma línea de dar forma, pero referida al modelado de la forma del proyecto en el tiempo. Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

3) Enfoques teóricos de percepción y la Identidad

3. a. Identidad del niño y redes que forma con las personas

Desde el nacimiento, el hombre está destinado a comprender del ambiente que le rodea, aprendiendo de sus padres en primera instancia, que son quienes lo protegen. Comenzando a representar su lenguaje y generar reflejos gestuales físicos, reproduciendo todas las acciones que ellos ejecutan. El lenguaje materno se comienza a escuchar antes de nacer², y forma la principal huella que acompañará en la memoria instintiva por el resto de la vida. El aprendizaje proveniente del exterior, ayuda a construir las estructuras mentales (estructuras analógicas de temporalidad, Piaget) para poder actuar ante las mismas situaciones.

En la medida que el hombre crece, aprende de las acciones determinando tipos y formas de comportamientos que generan tipologías de reacciones en el entorno, y es de esta forma en cómo se relacionan sus personalidades para poder actuar y desarrollarse en el ambiente. Si se observa este principio cultural cotidiano, al que por costumbre cuando dos personas conocidas se acercan para saludarse, y se dicen "hola", entonces se pueden comprender las respuestas inmediatas reactivas a las situaciones que comúnmente existen, sobre las cuales ya existen incorporadas en las actitudes diarias, convirtiéndose en acciones neutras, sin sentido y sin pensamiento.

Para un niño todos estos elementos activos y reactivos son los componentes indispensables para aprender, desde los sutiles como lo es el lenguaje del sonido, hasta los elementos analógicos, como son los elementos físicos, aprender jugando probando y al mismo tiempo repetir las acciones de los demás, para probar las experiencias que se eligen.

3. b. Sobre las identidades y la expansión de las redes "urbanidad natural"

En la medida que el hombre crece, el ambiente se expande directamente, y las personalidades que lo acompañan se empiezan a multiplicar, conociendo y ampliando el entorno de personas que conoce. Ya en ese momento comienza la secuencia de comprensión de la multiplicidad de personalidades, y con ello también se emprende a agrupar en la mente un conjunto de personalidades y significados que utiliza retroactivamente para expandir su ambiente.

Es de esta forma activa en que se aprende con cada una de las personalidades del ambiente a actuar de una determinada manera, y ello continua sucediendo cíclicamente en la vida, percibir las experiencias de quienes lo acompañan en el crecimiento, para incorporar una porción de esa personalidad con las capacidades que posee en su mente.

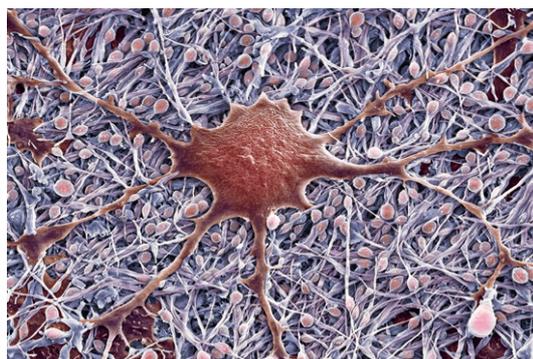
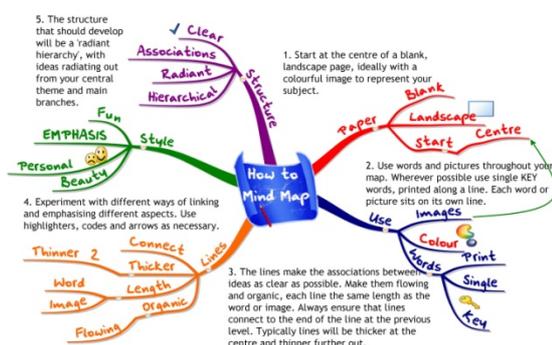
² Extensión bibliográfica: Dianética. El poder del pensamiento sobre el cuerpo. Hubbard, L. Ronald. NEW ERA® Publications Internacional ApS. 1999.

Entonces el conjunto de conocimientos y experiencias que el hombre posee, se encuentra cargado por casi infinitas personalidades con las que va aprendiendo; y su mente e identidad, se encarga de dar una dirección a este coágulo interrelacionado de personificaciones. A esta dirección individual que desarrolla el sujeto, es lo que se llama personalidad o identidad, y es la encargada de tomar las decisiones diarias.

En la filosofía Maya, ellos tenían una frase, In Lakesh Hala Ken, Yo soy otro Tu, Tu eres otro Yo, en representación a esta mente como un entramado infinito de redes con todo los elementos y personas que lo rodea.

Si generamos un mapa mental, se podría representar fácilmente con las formas neuronales divergentes, o como una estructura de un gran árbol, con el conjunto de ramificaciones, en que cada persona abre nuevas ramificaciones personificadas. En el tronco de este árbol se encuentran las primeras personas que actuaron en la vida, y en su superficie las personalidades del presente.

Si analizamos en profundidad estas redes, veremos un reflejo directo sobre las relaciones que se encuentran entre las diferentes ciudades y territorios, junto a la comprensión conectiva con las demás escalas que ayudan al crecimiento urbano.



Minds Maps³

Conectomas y Redes Neuronales⁴

Un ejemplo muy similar es el concepto de "mind maps" o mapas mentales, que eran utilizados desde el tiempo de Aristóteles, y recientemente Tony Buzan impulsó en gran medida esta metodología.

Las relaciones que manejan las personas, las amistades, el trabajo, etc. son un espejo mental de las aptitudes que comprende y aprende, y además de ello es donde se hace visible lo oculto, si se comprenden las actuaciones con cada una de las personas se determinan las personalidades actuantes en cada instante, es donde las redes se tornan visibles.

³ Fuente página web: <http://www.mind-mapping.co.uk/make-mind-map.htm>

⁴ Fuente página web: http://www.educ.ar/recursos/ver?rec_id=109109

Si por ejemplo vamos a un pueblo pequeño, nos terminamos conociendo con todas las personas, hasta sus más íntimos detalles sin necesariamente ser amigos, y ella es la razón de la ausencia de la privacidad, puesto que en algún punto existe una referencia o contacto que te permite comprender el conjunto urbano.

Es muy importante resaltar lo siguiente en estas redes, y que se comienza a entrelazar con las distancias y la percepción temporal, y es que cuanto más primitivas son, y menor es el número de personas con que nos relacionamos, mayor es el espacio que ocupan en la mente, y en estos puntos fortalecidos son los que se complejizan tomando mayor tamaño. Por lo contrario si tenemos un millón de amigos, y le tomamos la misma importancia y tiempo a todos, no terminamos conociendo a nadie, y ello se puede llevar a las acciones diarias y las cosas que realizamos, como lo dice un antiguo dicho, el que quiere hacer todo, no termina haciendo nada.

Si tomamos a estos "puntos" identitarios que pueden ser personas, lugares o sucesos, existe un equilibrio justo entre el todo y la nada, entre la abrumación de información que termina anestesiando⁵, y la nada, como un constante sin señales.

3. c. El hombre, un conjunto de redes identitarias

El cuerpo humano físico representa la identidad, con una agrupación de organismos y sistemas que conviven entre sí para transferirse energías por medio de sus relaciones. Si nos reducimos imaginariamente a las escalas químicas celulares corporales, se pueden ver como un cuerpo aparentemente consolidado empieza a ser permeable. Sin ir muy lejos, la epidermis controla las temperaturas y relaciones con el exterior, y la respiración, controla la energía del oxígeno hacia el interior. Conceptualmente se puede realizar una comparación con la "piel"⁶ que envuelve un hogar, en su permeabilidad con el ambiente cultural que lo circunda.

La vivienda se hace permeable en las aberturas, siendo las puertas la relación directa entre el exterior público y el interior privado. La simbología de la puerta en la mente de un niño es uno de los factores claves que se representan en sus dibujos.

⁵ Extensión bibliográfica: La an-estética de la arquitectura, Neil Leach, GUSTAVO GILI, 2001.

⁶ Extensión bibliográfica: Los ojos de la piel, Juhani Pallasmaa, La arquitectura y los sentidos, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2006.



Consideremos con este atributo una de las características de las accesibilidades urbanas, en toda su complejidad y la identidad propia que contiene cada una, en el momento de construir una identidad con la imagen que generan.

Se puede considerar el movimiento en estas relaciones como un factor que tiene la capacidad de construir las redes que forman el conjunto corporal que sin el factor tiempo tienden a verse constantes, pero perceptiblemente con la agregación del tiempo son inconstantes. Es decir que hacia la escala visual, se percibe el ser humano como un individuo formal con su cuerpo físico, y hacia las relaciones mentales se comprueba comprensiblemente la existencia de las redes y sistemas entramados⁷.

En todo este sistema existe un punto aleatorio que genera el movimiento y dinámica del ambiente, bajo el foco de que no todas las personas poseen redes perfectas, puesto que si no, serian todos iguales; generando un parangón de ejemplo, se puede decir que todos los seres humanos tienen la misma cantidad de articulaciones en una mano, pero el largo y la disposición de los huesos son todos diferentes, y ello es lo que forma las constantes y las variables.

El movimiento desde su principio de concepción se genera por las diferencias, que en el hombre repercute de forma directa en una conversación, en donde los conocimientos se transfieren por las diferencias de redes de conocimientos. Ello mismo sucede en una urbanización, porque la identidad urbana que posee, siempre es diferente a todas las demás.

Los recursos del planeta Tierra, que se mueven internacionalmente por la ausencia y la presencia de tipos en los distintos países, aquellos recursos que se consiguen en lo urbano

⁷ Extensión bibliográfica: Redes Sociales y Complejidad, Modelos interdisciplinarios en la gestión sostenible de la sociedad y la cultura, Carlos Reynoso, Editorial Sb, 2011.

y no existen en lo rural o viceversa, es lo que hay que poner valor, por que las diferencias es lo que hace importante al lugar, reconociendo las fortalezas de Ser diferente, se genera el interés clave para el desarrollo.

3. d. Las redes y el recorrido de sucesos

Cuando transitamos, lo realizamos en todas las escalas de velocidades definiendo “objetivos mentales”. Éstos objetivos se manifiestan en el mismo momento en que tenemos un deseo o necesidad que satisfacer.

Si convocamos una necesidad básica como por ejemplo comer, nos aparece la imagen necesidad (un refrigerador, o el comedor donde habitualmente comemos) y debemos movernos hasta donde se encuentra la comida, ésta imagen necesidad va cambiando acorde al territorio que nos encontremos, si habitamos en grandes ciudades nos invaden en nuestra vista publicidades de restaurantes, generando la situación inversa; sin tener la necesidad de comer presente, la imagen publicitaria atrae el “objetivo mental”.

Cada “objetivo mental” es un sonido vivo que se transfiere a nuestra mente, y podemos aceptarlo o rechazarlo. En el momento en que aceptamos un nuevo objetivo, se intercambia con el anterior, y dependiendo del medio en que nos movamos, interfiere en mayor o menor medida con nuestra trayectoria. Se pueden determinar diferentes tipos de medios conocidos, (caminar, bicicleta, moto, auto, colectivo, avión, etc.) y en cada uno se adaptan los objetivos mentales a la escala de traslación.

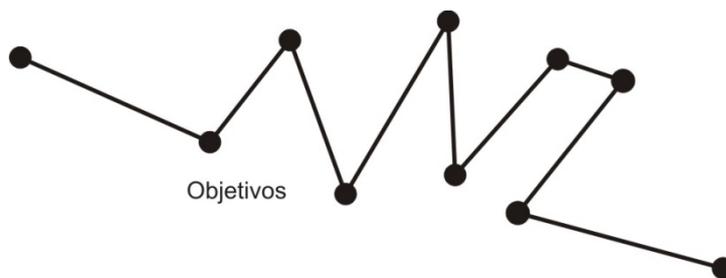
Para todos los tipos de transportes, existe una tipología de objetivos mentales que vivimos día a día, dependiendo principalmente de la cantidad de puntos y hacia donde trasladamos nuestra atención. Tenemos aquí, una dualidad de factores, los “externos” que son provocados y derivan nuestra atención por su forma en contraposición con el espacio que la envuelve, provocando un deseo o necesidad, y los “internos”, que tratan sobre la atención que pongamos en nuestro cuerpo y sus necesidades al realizar la traslación.

3. d.1. Externos

Cuando estamos concentrados en llegar a un punto específico, nos olvidamos totalmente del espacio que nos envuelve. Generalmente esto sucede cuando estamos apurados, por ejemplo para concretar una reunión y llegamos a des horario, estamos tan pendientes del tiempo que no percibimos lo que sucede a nuestro alrededor, el sólo llegar ocupa nuestra mente.



Este tipo de movimientos corresponde a un adulto, que tiene como objetivo, hacer algo en concreto. La publicidad o el medio en que nos encontremos llaman nuestra atención y nos derivamos desde un punto atrayente hacia otro.



Un simple ejemplo es el centro comercial, donde las personas van desde un punto hacia otro, por medio de la atracción/imagen. Este recorrido zigzagueante está presente también en los niños, que les llama la atención todo lo que existe a su alrededor y necesitan ir de un lado hacia otro, probando, tocando, y sintiendo con todos los sentidos.

Cuando caminamos por ocio o transitamos sin necesidad de llegar a un punto u otro, el mismo recorrido lineal, pasa a ser el objetivo. En estos ejemplos el punto que marca el objetivo concreto se dispersa en la línea, provocando formas levemente sinusoidales.



Estas formas de transitar contienen una relación directa con los objetivos internos, que por medio de una necesidad propia, comenzamos a encontrar nuestros objetivos en el presente.

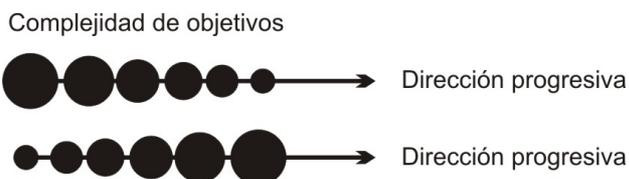
3. d.2. Internos

Cuando contenemos una serie de necesidades propias, elaboramos por medio de nuestra voluntad una serie definida de puntos objetivos para cumplir. A diferencia del externo, estos objetivos tienen prefijada una ordenación. Generalmente la duración de un día para planificar objetivos. Ellos son muy simples de comprender porque es lo que realizamos diariamente.

Opera de la misma manera en que opera un objetivo directo, pero cambia su intención.

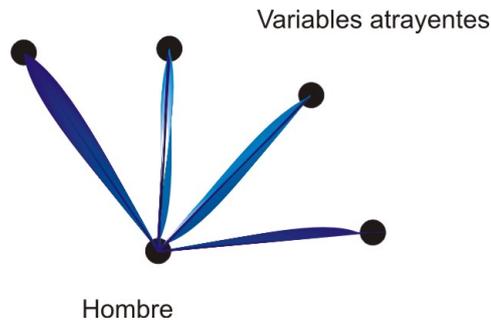


Depende de las necesidades y formas psicológicas de operar ante la variedad de objetivos. Distingo aquí los dos tipos más comunes, y que se diferencian acorde a la importancia del objetivo. Personalmente mis objetivos son adoptados de la primer manera.



3. d.3. Externos > Internos

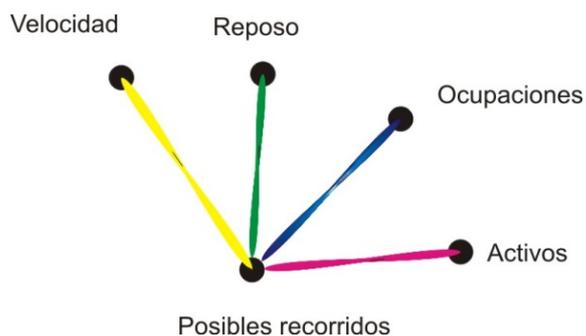
Cuando construimos espacios y arquitectura, debemos generar una armonía entre objetivos internos y externos. La persona puede sentirse atraída para realizar un recorrido espacial, y a la vez deben existir espacios nexos entre cada punto, para que individualmente podamos decidir, atendiendo a las necesidades y convocando “variables atrayentes” desde un mismo lugar.



En la diversidad de puntos dentro de un mismo recorrido deben existir diferentes formas de atracción. Espacios cerrados, abiertos, lumínicos, de actividad, de reposo, etc. y dentro de cada uno, cumplir funciones específicas y distanciadas con sus funciones vecinas. También se debe tener en cuenta que dentro de cada punto objetivo, debe contener una variabilidad.

Podemos definir la necesidad y libertad del observador y con ello la forma en que accedemos.

La línea genera un recorrido, y desde la traslación peatonal obtendremos diferentes sensaciones, y transformando y combinando la materia (mineral > vegetal > animal > humana) es cómo podemos diversificar los espacios.



Cada intensión funcional puede definirse con los materiales, la textura, el tiempo, la naturaleza y el paisaje, todo es un entramado de decisiones infinito en su formación, e infinito en su interpretación.

3. d.4. Transformaciones

Cada vez que transcurrimos por un espacio, vivificamos una materia y comprendemos instintivamente su geometría, estamos dando vida a un mundo de conceptos de ese lugar, conociéndolo e investigándolo, creando una “imagen mental” de cada uno de los objetivos. En la medida que nos acostumbramos a un lugar, adquirimos la necesidad de encontrar nuevos lugares para tener nuevas experiencias y agregar valores a nuestra mente perceptiva. Todo ello es lo que provoca los cambios de dirección dentro de recorridos, agregando valores y diversificando la memoria. En la medida que crecemos acumulamos conocimientos y cambiamos nuestras formas de comportarnos en determinados lugares. De la misma manera en que el árbol crece y se adapta al territorio en el que vive, nosotros, creamos dentro de nuestra mente el territorio, sin distancias ni límites, y lo demostramos psicológicamente en cada acción y aptitud que tomamos en la vida diaria, y ello es lo que nos provoca la individualidad.

4) Encuadre general del Oeste Bonaerense.

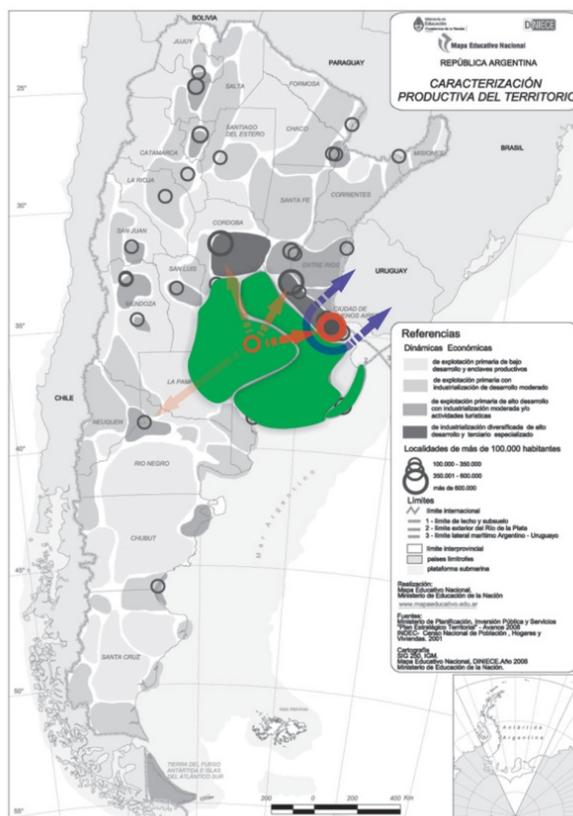
4. a. Análisis productivo e identitario

Tomando como foco la identidad urbana, se genera un análisis bajo las distintas escalas, para entretejer el sistema de componentes y encontrar puntos donde se tocan procesos y proyectos, generando una visión global para una problemática local de actuación.

4. b. Interrelaciones identitarias

Por medio de generar una interacción entre las tres escalas se genera un potencial identitario tomándose como premisa proyectual, revalorizar nuevamente la cultura sustentada desde las producciones primarias, como un gran poder que tiene a disposición el país en relación con otras situaciones identitarias reflejadas en el exterior nacional, y fortaleciendo el poder identitario frente a la Capital Federal que tiende a la homogeneización cultural del pensamiento brindada por los medios de comunicación.

Generando de esta forma la poli identidad, en donde el país compone un tramado de identidades productivas.



Mapa de caracterización productiva referenciando la zona verde de alto desarrollo primario productivo.⁸

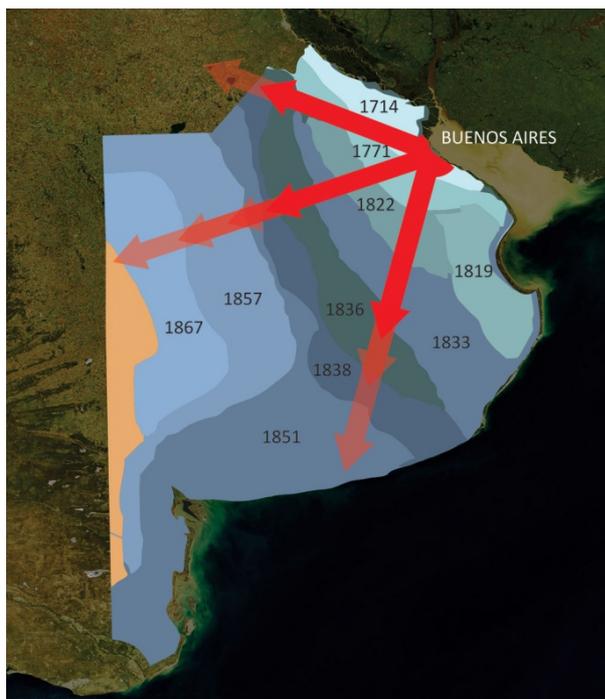
Es importante en esta instancia del proceso, tener una aproximación del ambiente constituido de la provincia de Buenos Aires desde una visión enfocada de identidades colonialistas y productivas. Bajando en cada paso de escala hasta llegar al partido de Trenque Lauquen.

4. c. Reviendo el enfoque histórico Bonaerense

4. c.1. Colonización

La vasta región del oeste bonaerense y provincias aledañas, posee regiones climáticas y productivas que hicieron de estos lugares, aptos para un tipo de desempeño productivo, determinante de una cultura, disponiendo un entrelazamiento de formas e instrumentos que conforman su identidad.

⁸ Fuente página web: www.mapaeducativo.edu.ar



La sucesión de colonias que se insertan en el territorio para apropiarse y poder crecer por medio del trabajo con la tierra, generan una sustentabilidad cultural, puesto que las acciones forman el escenario físico que se construye en cada acción hasta la actualidad, promoviendo una adaptabilidad territorial formadora de costumbres típicas productivas, por la relación entre las costumbres de la colonización y su entrelazamiento adaptado con el ambiente en el que se implantan.

La migración a las ciudades actual, y la falta de identidad productiva / costumbres, genera un conflicto en la densificación de las capitales, puesto que esta adaptabilidad de desarrollo productivo primario es inexistente.

4. c.2. Desarrollo secuencial urbano

Este principio de colonización en la provincia de Buenos Aires, posee una secuencia de crecimiento, partiendo desde la horizontalidad, por medio de establecerse en el territorio con las actividades primarias, generando un equilibrio y conocimiento del lugar, tanto con los factores ambientales del planeta Tierra, como aquellos de re colonización sobre las culturas autóctonas. Conformando un contenido **histórico**, que se representa por los componentes físicos que se implantaron sobre la naturaleza existente, construyendo "vías de tren y estaciones" en donde surgieron o no los pueblos contenedores de la identidad primaria de un pasado fundacional, y posteriormente las carreteras formadoras de una historia por su permanencia en el tiempo, y ella en conjunto con los sistemas de comunicaciones y barreras que genera entre los límites privado (campos) público (rutas, parajes, hoteles, estaciones de servicio, etc.), agregando la "ruralidad" en un conjunto cada vez más sistematizado y científico, las "lagunas" y su interferencia temporal en el paisaje con las

cotas de niveles generadas, y como tercer elemento esencial son las "urbanizaciones" en permanencia o cambios de crecimiento, anunciadoras de la transformación y el desarrollo.

En éstas últimas es donde se aglomera un contenido **cultural**, reflejado por una polaridad en constante distanciamiento de su procedencia rural, que en su crecimiento identitario se construye una **sociedad**, representada por los desarrollos de interrelaciones de conocimientos científicos y experiencia les que forman el pilar directivo de las tendencias y movimientos urbanos.

4. c.3. Redes sociales

Al llegar a la instancia social, es donde la identidad urbana se encuentra tejida, y con ella permite un conjunto de acciones que hasta ese entonces no le era posible.

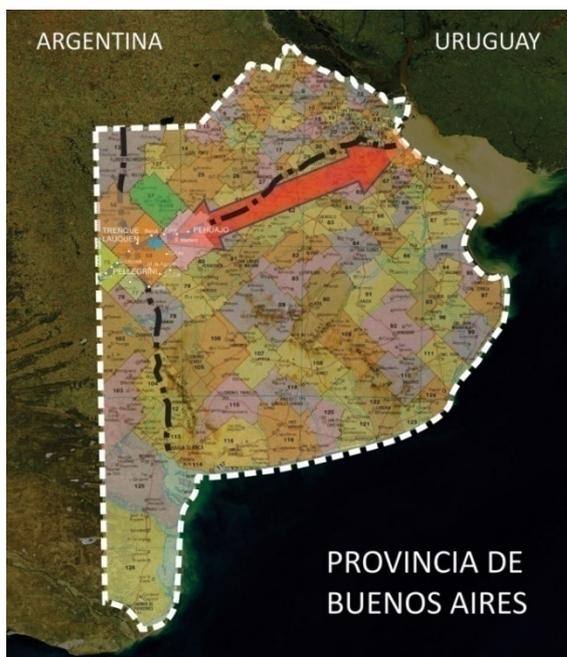
Entre esta red de puntos conceptuales se encuentra la ciudad de Trenque Lauquen, como un punto social e identitario productivo, que participa activamente en la transformación y desarrollo territorial.

Debido a los progresos, el proyecto a realizar en el FLACAM se enuncia en dos partes, comenzando con la gestión y hasta la actualidad en la construcción del Parque Lineal, enmarcándose en un conjunto de escalas nacionales, regionales y locales, conformando también una relación con las premisas principales, que es el paisaje interurbano, aquel que contiene las capacidades del ambiente productivo que poseemos en la Argentina, provocando una identidad potencial, que permite el flujo de recursos entre los distintos componentes por intermedio de sus diferencias.

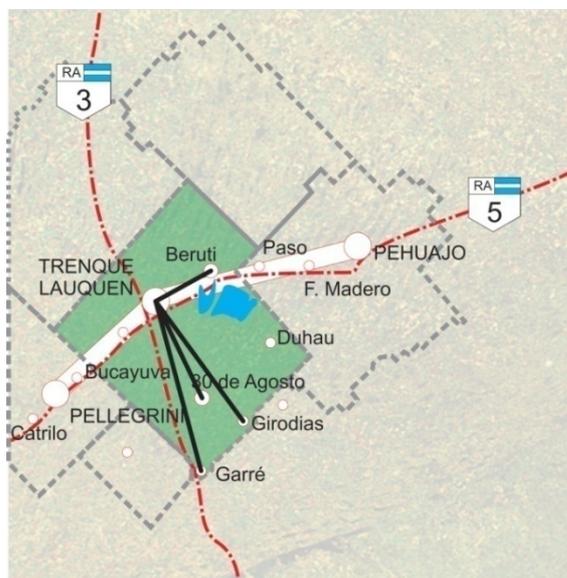


4. d. El partido de Trenque Lauquen

Es por ello que el momento actual, es clave para emprender el fortalecimiento de las relaciones inter identitarias aprovechando al mismo tiempo, la potencialidad de las rutas y accesibilidades brindadas, en conjunto con su estética, para impulsar una Argentina productiva, poniendo en valor, las costumbres primarias siempre presentes pero dormidas en la actualidad.

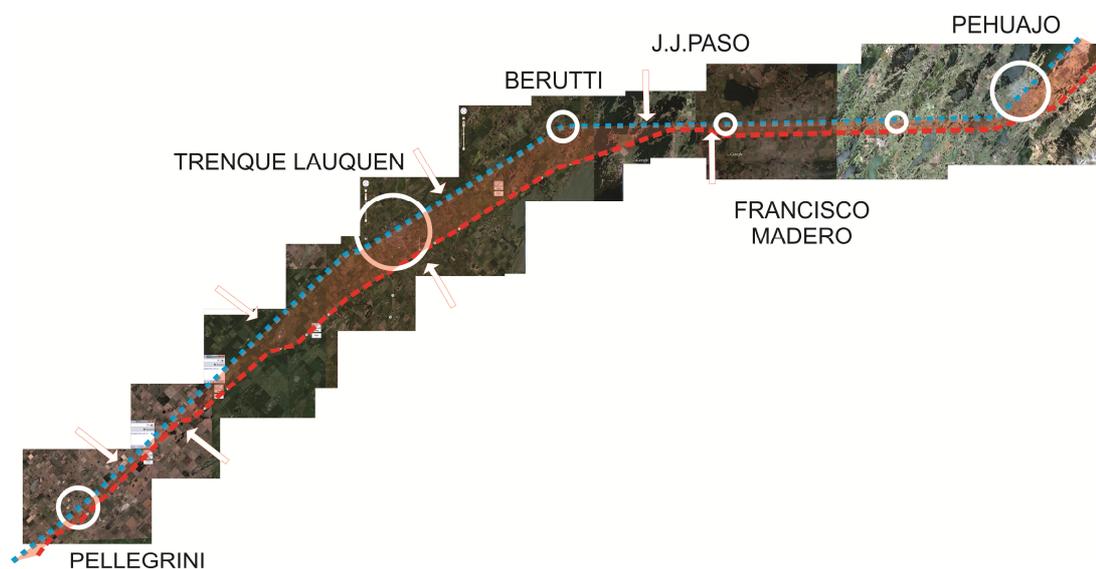


Trenque Lauquen se encuentra ubicada al oeste de la Provincia de Buenos Aires y pertenece dentro de esta red elaborada para el proceso proyectual de la ciudad cabecera, formando la capital del Partido de Trenque Lauquen. Por sus características indentitarias con el sector provincial, posee un conjunto de potencialidades que la ha destacado de los partidos de sus alrededores, promoviendo una visión histórica de solidez y progreso.



4. e. Superficies productivas de fortalecimiento identitario

Las vías de circulación promueven un recorrido propio por la misma identidad, y atraviesa por diferentes instancias en la que se encuentra, y es importante comprender la escala de las acciones, con sus puntos sobre los que puede interferir, sea identitariamente, como físicamente.

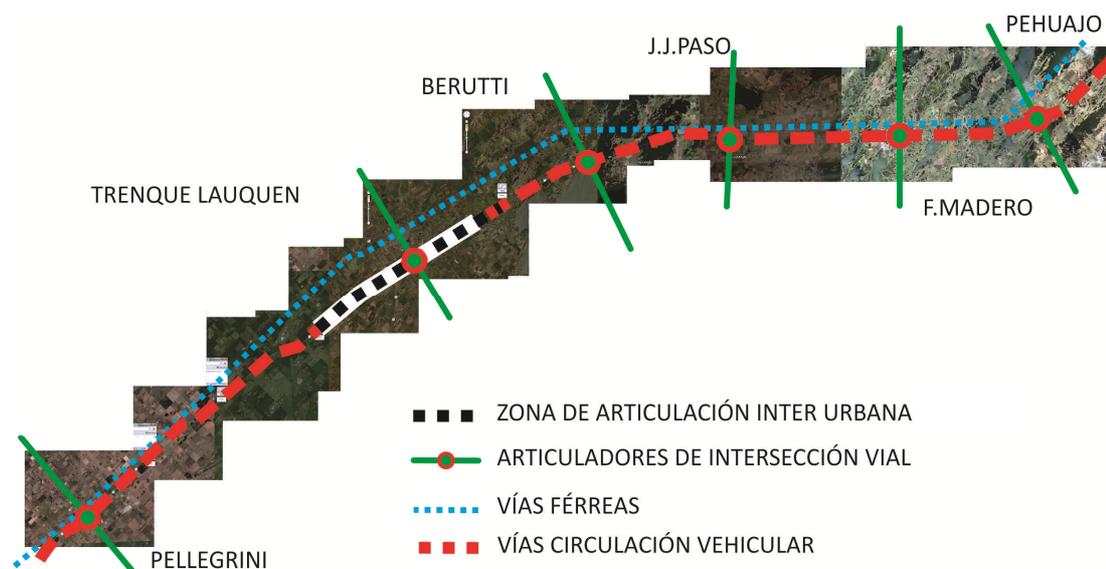


En estas grandes superficies entre paisaje y ruta, las ciudades funcionan como puntos de articulación interurbana, conteniendo una fortaleza ambiental que es imposible dejar de mencionar en este desarrollo, puesto que son formadores propios de identidad y reflejan principios elocuentes sobre las costumbres y la vida en el campo.



4. f. Carreteras como articulador

Bajo este concepto se podría generar un desarrollo de las proximidades desde los articuladores hacia la ciudad de Trenque Lauquen, y proponer un espacio de información identitaria que aproxime la potencialidad de las rutas como un ambiente escenográfico hacia el que el conductor se somete, formando en el recorrido un continuo de sucesos.



4. g. La identidad y la accesibilidad urbana

El concepto de la identidad y el paisaje, en la antigüedad cuando se transitaba por las vías, existía una correlación directa entre funcionalidad e identidad fundacional, que con el advenimiento de las carreteras vehiculares, estos accesos perdieron el rol principal que debe caracterizar a una ciudad, pasando a ser solamente una funcionalidad. Teniendo un reconocimiento de las ciudades, accediendo desde su patio hacia su centro, entonces se propone como uno de los cometidos principales y que es un patrón importante, hacernos la pregunta, ¿Cómo formar nuevamente la identidad visual?



Imagen: Identidad fundacional y funcional > por < funcional solamente

A este efecto de desdoblamiento y desagrupación de valores, produce en las ciudades un imaginario social que se representa como islas urbanas, en donde a la falta de sucesos, el hombre visual y perceptivamente pasa de isla en isla, utilizando las funciones que ofrecen estos puntos urbanos encallados en la planicie rural.

La caracterización actual del "entre" ciudad y ciudad, es el pasaje del punto a punto, de rotonda de acceso a rotonda, que es el único lugar en donde la interferencia de la linealidad produce la reducción de la velocidad, y por tanto la comprensión detenida de un paisaje.

5) Encuadre Trenque Lauquen y proyecto "Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia".

5. a. La ciudad

Con un actual población de 45 mil habitantes, se realiza un estudio basado en que la ciudad tiene un crecimiento demográfico tal, que dentro de 20 años va a tener alrededor de 80 mil habitantes, razón por la cual hace necesaria una ampliación para mantener una calidad urbana que tiene la ciudad actual, con una previsibilidad de obras de infraestructura y promoviendo al Estado como ente regulador de tierras, posibilitando nuevos programas para vivienda social.



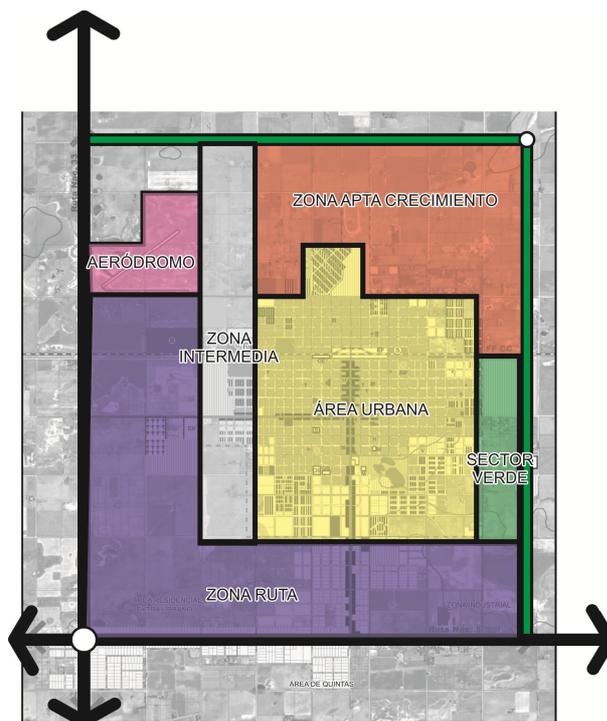
Fotografía aérea del Parque Municipal.⁹

Tomando criterios de una revalorización del proyecto fundacional, el Plan Director genera un diagnóstico de capacidad hídrica, altimetría, barreras urbanas, ambientales y estudio de factibilidad del agua.

Proponiendo en su conjunto la zona apta de crecimiento urbano que sobre la que anticipadamente el ex intendente había realizado inversiones de tierras, que ahora son propiedad del Estado Municipal.

Debido a ello, el rol estratégico del Municipio, es una regulación del mercado inmobiliario para poder ofrecer a la ciudad planes de viviendas para las clases que no pueden acceder actualmente a su vivienda por los altos valores que existen en la planta urbana.

⁹ Autora fotografía: arq. Lilian Marcos.



*Zonas con sus características propias.*¹⁰

5. b. Participación – Conflictos y Potencialidades

En las diferentes metodologías de participación, se han enclavado en conjunto con el P.E.T.L. (Plan Estratégico de Trenque Lauquen) los diferentes conflictos y potencialidades que construyen subsistemas decisores, y en su definición dentro de la “economía de conservación” conforman una red de proyectos que se pueden articular dentro de programas definidos que interactúan con la Eco Forma¹¹ y la Socio Forma¹². Estos programas al mismo tiempo, se encuentran diferenciados por interfaces pasivas e interfaces activas que confluyen dentro de la red de ideas fuerzas operantes.

5. c. Definición del espacio Proyectual – Subsistemas decisores

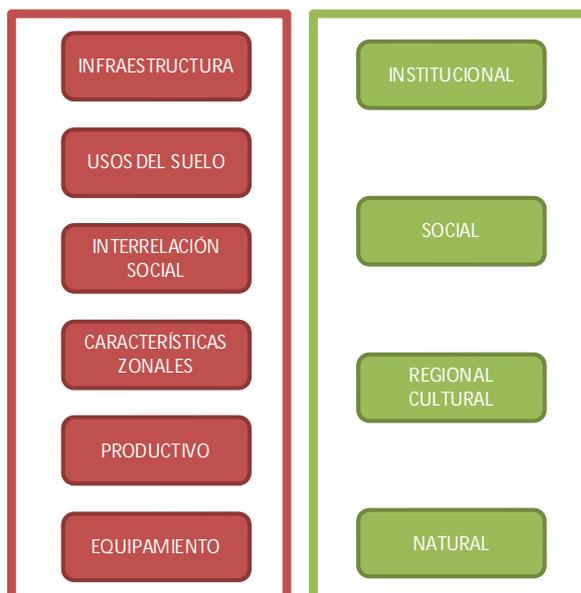
Desde los conflictos y potencialidades, surge el espacio proyectual, en donde se encuentran los factores de organización que han sido de interés para su estudio. En un despliegue general, podemos enunciarlos de la siguiente forma. - **Infraestructura**, compuesto por las redes de circulación y servicios generales indispensables. - **Usos del suelo**, es el pasaje de transformación entre usos agropecuarios a uso residencial. - **Interrelación social**,

¹⁰ Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen.

¹¹ Ecoforma sustentable: - El sistema de unidades naturales a proteger. - Los flujos de materia y energía - El hábitat sustentable. *Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología* de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

¹² Socioforma sustentable: - La multipolaridad - La urbanidad y los espacios abiertos - Los flujos de información - La participación social - La producción concertada de la ciudad. *Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología* de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

conformada por plazas parques corredores y centros barriales. – **Características zonales**, ecología del paisaje. – **Productivo**, huertas y programas para el campesino. – **Equipamiento**, cultural comercial recreativo, etc. – **Institucional**, ONG', asociaciones de fomento, etc. – **Social**, educación e investigación sobre el sector agro ganadero. – **Regional cultural**, conservación, cultura, salud, felicidad, bienestar, etc. – **Natural**, deporte, educación.



5. d. Tema generador

El lema de la ciudad con el que ha sido caratulada cientos de veces es “**La Ciudad Ecológica**”, debido a los distintos factores en la historia, como la planta depuradora de residuos P.R.O.L.I.M., sus anchas avenidas y boulevards (“Ciudad de las Avenidas”), la limpieza que siempre contó en sus espacios públicos (proyectos “La Ciudad Limpia”), por el progreso realizado por el ex. Intendente Dr. Jorge Barrachia (“Historia y Progreso”), y otros tantos lemas claves.

Esta “**ciudad ecológica**” interpreta en su profundo significado socio histórico y cultural, una gran parte de los enfoques que se abordan en la Ecoforma y Socioforma.

5. e. Ecoforma y Socioforma

La Ecoforma del paisaje, requiere tanto para su proyección como para su conocimiento de lo actual, un conjunto de investigaciones abordadas que construyen un marco de potencialidades activas para encuadrar proyectos que promuevan su existencia presente y el futuro como parte del proceso.

El desarrollo de una descentralización urbana buscada, con todos sus equipamientos e infraestructura, incorporando la Eco forma del paisaje productivo, arqueológico, de ocio y lagunar, a través de corredores paisajísticos de interfaces.

La Socioforma confluye en el principio de la revalorización como partido dentro del Oeste Bonaerense, y la educación junto a las posibilidades particulares que brinda la cultura productiva.

Promover la implantación de instituciones y centros educativos, para fomentar una búsqueda de la cultura rural, incorporando los valores innatos del territorio ecológico en el que se implanta la ampliación urbana.

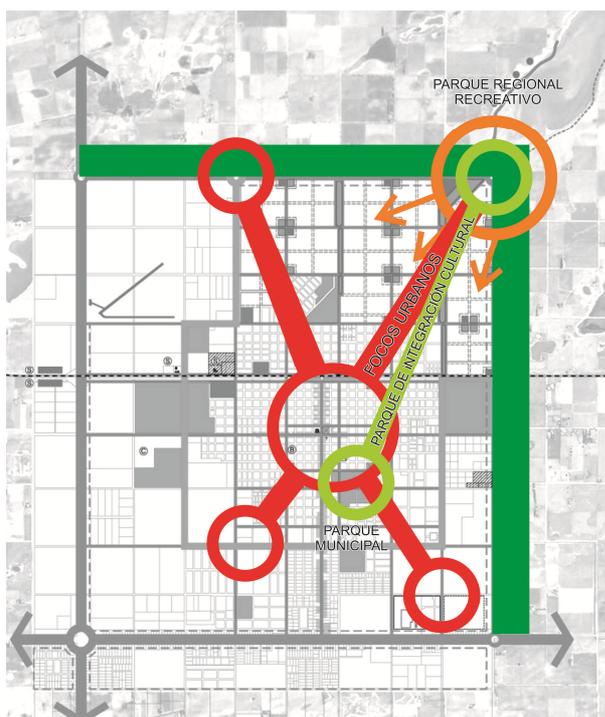
5. f. Ideas Fuerza

Ciudad Multifocal – Ciudad de Caracterizaciones – Clubes Hípicos – Conciencia del Agua – Ciudad Ecológica – Historia y Arqueología Viva – Corredores Verdes – Accesibilidad al Peatón – Ciudad de las Avenidas.

Ciudad Multifocal – Historia y Arqueología Viva – Corredores Verdes

Tiene dos principios potenciales que son, la descentralización de un sistema de infraestructura, servicios, usos de suelo, equipamiento urbano, para poder vivir con un conjunto de atractores urbanos diferentes a los del centro, pero tan importantes y significativos a nivel Local y Regional.

Por otro lado la potencialidad de “Parque de la Integración Cultural”, que es la unión entre el Parque Municipal histórico, que le da el nombre a la ciudad por la razón de que tiene una laguna redonda, cuyo nombre aborígen era de denominación “TrenquéLauquén”, y en la zona Noreste, la laguna Huencú Nazar, que posee una península de los chañares, declarada reserva natural por TierraAlerta – Asociación Ecologista Trenquelauquenche.



Una breve descripción extraída del informe...¹³

Está insertada en la laguna Huencú Nazar cuya dimensión es de aproximadamente 700 hectáreas, y alberga en su interior, como especie distintiva un monte de Chañares. El suelo es arenoso y franco arenoso en las lomas y altamente salino en el bajo y las orillas de la laguna. Existe napa de agua potable en el lado sur de la península.



*Chañares, árbol de lento crecimiento que existe en pocas zonas de Trenque Lauquen.*¹⁴

¹³ Texto realizado por TIERRALERTA, asociación Ecologista Trenquelauquenche

¹⁴ Autora fotografía: arq. Lilian Marcos.

Ciudad de las Caracterizaciones – Clubes Hípicos – Ciudad de las Avenidas – Historia y Arqueología Viva

Existen dentro de la trama urbana, un conjunto de caracterizaciones que definen identidades propias de la historia, y por sobre todas las cosas la ciudad de las avenidas es la que le concede un patrón verde a la ciudad, en conjunto con la incorporación de nuevas características que van a ser parte de la ampliación urbana como las actividades recreativas por medio de los Clubes Hípicos, reconocida internacionalmente por sus equipos de Clubes de Polo, conformando un paisaje integrado de vida equina, y dando una característica de “quintas urbanas”.



Centro de la ciudad de Trenque Lauquen, forestación, avenidas y equipamiento.

Primer plan del trazado del pueblo

La traza urbana original, diseñada en el año 1876 bajo instrucciones urbanísticas del Departamento de Ingenieros del Estado de Buenos Aires por el Ing. militar Jordán C. Wysocki, comienza con nueve manzanas de cien metros de lado cada una; con calles de treinta metros de ancho a pedido de Villegas.

Respondía a facilitar el paso en formación de la Caballería del fundador, caso único en la creación de campamentos en la pampa bonaerense y la única ciudad en el mundo con todas sus calles avenidas.

Informe de Wysocki: “El 27 de abril de 1876 se dio principio al trazado del pueblo. Las manzanas de cien metros por costado, divididas por calles de treinta metros, pudiendo operar con comodidad la Caballería y demás. Son nueve manzanas y la del centro se destina a plaza.”¹⁵

¹⁵ Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

Ciudad de las avenidas – Accesibilidad del peatón – Corredores Biológicos

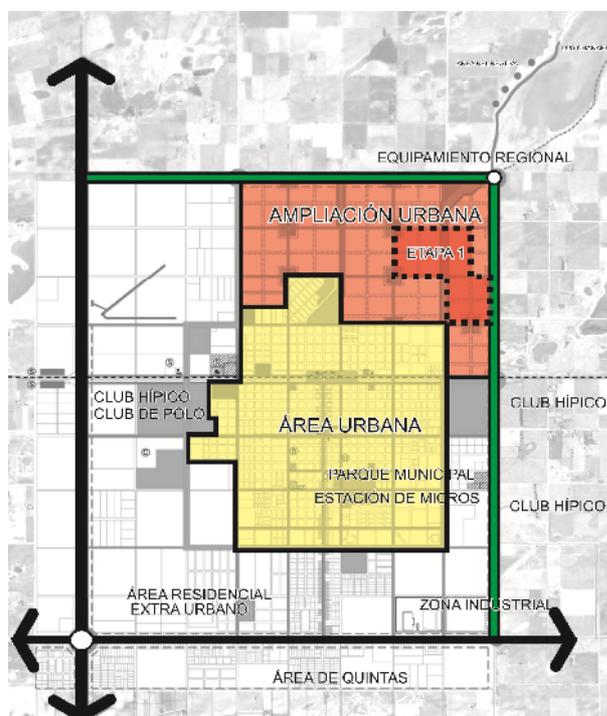
Dentro de la ampliación urbana, se hace hincapié en una ciudad de las avenidas mejor desarrollada, en donde se pone de manifiesto la accesibilidad del ciudadano con distintas capacidades, tanto para las zonas urbanas, como para la utilización de los corredores biológicos. De forma que se resuelven con mayor consistencia los cruces, vados peatonales, marcación de veredas para ciegos, rampas de accesos, plataformas únicas, etc. aportadas en su diseño por el Arq. Director de Planificación Cristian Rabasa.

6) Tiempo Forma – Parque Lineal

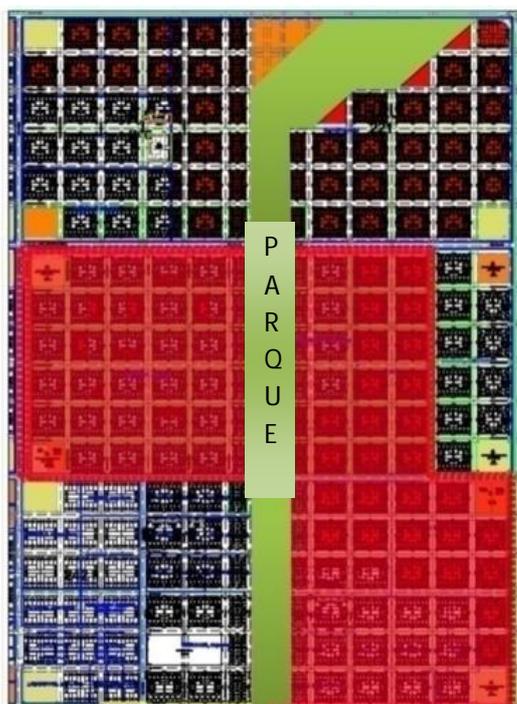
6. a. Etapa 1 – Ciudad

La Ampliación Urbana se desarrolla en etapas de consolidación, en donde su ubicación y expansión dependen la disponibilidad de tierras, con un aporte decretal en que las tierras deben ser “ocupadas” en un 50% para que se habilite un nuevo sector.

En este tiempo forma de consolidación es también beneficiado el propietario de las tierras, que pretende la venta fragmentada por una creciente valuación paulatina en el proceso de ocupación. Como también le generan valor agregado los proyectos del Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia, ciudad de las avenidas y todas las ideas fuerzas anteriores mencionadas, que le aportan una “deseabilidad” del vivir en la zona, formador de un imaginario social.



6. b. Etapa 1 – Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia



De acuerdo al Tiempo forma, realizo la primer etapa del proyecto Parque Lineal, y se desarrolla como una interface entre ambas partes Este Oeste de la ampliación urbana, y promueve un principio de imagen urbana que comienza en sus inicios rescatando árboles actuales de valor paisajístico, terminando en su remate, con el inicio de la laguna Huencú Nazar.

En total conforman una longitud de 1500 metros longitudinales por 90 metros de ancho, finalizando en su remate Norte con un gran parque que funciona como equipamiento regional. En la primer etapa se desarrollan 600 m de longitud por 90 metros de ancho, con una serie de equipamientos barriales con carácter sustentable.

6. c. Proyecto y espacio

El proyecto funciona como interface y articulador entre las distintas ideas fuerzas en el territorio. Se toma como potenciales importantes los factores ecológicos actuales del territorio, diferentes circuitos del agua para promover la conciencia, recorrido de árboles autóctonos, fomentando la biología y la proxemia específica de especies autóctonas de aves y animales. Conformando en su conjunto, ecosistemas urbanos, históricos y culturales.



PRIMERA PARTE - RELATO PROYECTUAL FLACAMIANO

- 7) Marco teórico general en que se fundamenta el proyecto Pág. 27
 - 7. a. Complejo Lagunar del Partido de Trenque Lauquen
 - 7. b. Espejos de agua y Espacios Verdes Públicos de Trenque Lauquen
 - 7. c. Ampliación Urbana de Trenque Lauquen
- 8) Metodología aplicada y Etapas del proyecto Pág. 32
 - 8. a. Metodología Plan Estratégico – Plan Director
 - 8. b. Metodología en red de necesidades
 - 8. c. Etapas del Proyecto
- 9) Conflictos Que resuelve y Propuestas de solución Pág. 37
 - 9. a. Eco Forma
 - 9. b. Socio Forma
- 10) Actores involucrados Pág. 39
 - 10. a. Entidades Provinciales
 - 10. b. Municipalidad de Trenque Lauquen
- 11) Marco legal e institucional de la gestión propuesta Pág. 40
 - 11. a. Políticas Implementadas
 - 11. b. Rol del Estado en el Acceso a la Tierra
 - 11. c. Acciones de Integración Comunitaria
 - 11. d. Obtención de Tierras
 - 11. e. Disponibilidad del Suelo
 - 11. f. Infraestructura de Servicios Urbanos
- 12) Capital necesario (social, intelectual, económicos, otros) Pág. 41
 - 12. a. Medios de Gestión, Comunicación y Participación
 - 12. b. Institucional
 - 12. c. Social
 - 12. d. Educativo
 - 12. e. Regional – Cultural
- 13) Pre factibilidad técnica Pág. 42
 - 13. a. El estado como Empresa
 - 13. b. Estudio Hídrico
 - 13. c. Incorporación de tierras

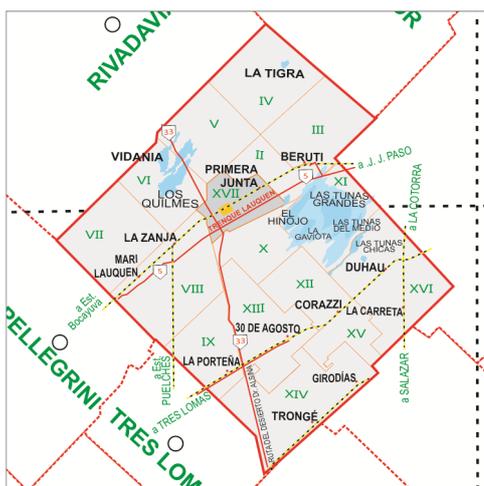
- 13. d. Laguna y filtración de las aguas servidas
- 14) Pre factibilidad económica y social Pág. 43
 - 14. a. Cooperativas
 - 14. b. Delegación
 - 14. c. Acceso a la tierra
- 15) Pre factibilidad legal e institucional Pág. 45
 - 15. a. H.C.D. Trenque Lauquen
 - 15. b. Tramitación del cambio de zonificación
 - 15. c. Oficina de Planeamiento
- 16) Previsión de impactos negativos y potenciamiento de los positivos Pág. 46
 - 16. a. El relato y las potencialidades
 - 16. b. Riesgos emergentes

PRIMERA PARTE - RELATO PROYECTUAL FLACAMIANO

7) Marco teórico general en que se fundamenta el proyecto

7. a. Complejo Lagunar del Partido de Trenque Lauquen

Es necesario plasmar en los principios generales, para la explicación coherente del conjunto referido a Trenque Lauquen, generando su relación con la impronta del agua en la región, que nos ha venido haciendo referencia del cambio, tanto en formas positivas como negativas.



*Partido de Trenque Lauquen y Lagunas.*¹⁶

El corto plazo de los accidentes geográficos negativos, son las inundaciones que han prohibido en tiempos de los años '80 un mejor desarrollo de la ciudad, debido a que las pendientes por donde se discurre el agua son prácticamente horizontales, prolongando el tiempo hídrico de inundación.

Desde aquél entonces se han realizado una serie de obras hídricas que ante una situación similar, la ciudad resistiría al embate climático.

Debido a estos “conflictos” temporales, se formaron las lagunas actuales y se multiplica la biodiversidad de la región que es donde existen los resultados positivistas. En el caso de suelos que volvieron a ser posibles de sembrar, pasaron muchos de ser médanos bonaerenses a suelos fertilizados con mayor capacidad de retención biológica, generando nuevas y mayores producciones.

De esta forma ciudades como Beruti, que es una localidad del partido de Trenque Lauquen, pasaron de agricultores a pescadores, también dejando a su paso formaciones bajas de lagunas como Huencú Nazar y Picún Lauquen, sobre las cuales se hace referencia.

¹⁶ Fuente. Municipalidad de Trenque Lauquen, arq. Lilian Marcos.

7. b. Espejos de agua y Espacios Verdes Públicos de Trenque Lauquen¹⁷

PARQUE MUNICIPAL, GENERAL CONRADO EXCELSO VILLEGAS

El Parque Municipal, es el área recreativa más importante de la ciudad y actúa como pulmón.

La superficie original era de unas cuarenta y tres hectáreas (no hay documentación con escala precisa). En el presente se ha reducido a más de veinticinco hectáreas aproximadamente (superficie del lote de doscientos veintiséis mil ochocientos ochenta y ocho metros con sesenta centímetros cuadrados).

El espejo lacunar posee un área total de quince mil cuatrocientos diez metros cuadrados. La profundidad aproximada de la laguna en su sector más profundo es de tres metros.

AVENIDAS, Patrimonio de carácter: Paisajístico y natural

Declaratoria Municipal: Ordenanza Nº 1979/00.

En 1925 dio comienzo la construcción de los boulevares en la Calle San Martín, cuyas ramblas verdes brindan un aspecto de unidad, y contribuyen a potenciar el valor estético de las avenidas, además de incrementar notablemente la superficie de espacio verde por habitante (diecisiete metros cuadrados con ochenta y siete centímetros cuadrados por habitante).

CALIDAD AMBIENTAL (año 2000)

INDICADORES	Trenque Lauquen
Superficie verde por habitante (m ² / hab.)	17,87 m ² (considerando ramblas) 25,46 m ²
Parques (hectáreas)	38,00 m ²
Frecuencia de recolección de residuos	Todos los días
Destino residuos	PROLIM

Las plazas, reservas verdes y parques municipales suman en total 53,6 Has. dándose una relación de 17,87 m² por habitante (ver distribución en Anexos). Incorporando las ramblas (que la provincia no considera en el cómputo) al espacio verde, suman 76,3 Has. y la relación por habitante llega a 25,46 m². Esta superficie de verde por habitante es mucho mayor a la recomendada por las Naciones Unidas que es de 12 m²/habitante.

¹⁷ Fuente del ítem 7. b. "Espejos de agua y Espacios Verdes Públicos de Trenque Lauquen". Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

PALMERAS - Patrimonio de carácter: Paisajístico y natural

Declaratoria Municipal: Ordenanza Nº 1979/00.

Están ubicadas, en su mayoría, en puntas de ramblas de nuestras avenidas desde antaño, lo que hizo que se conviertan en un referente simbólico de la ciudad para la “memoria colectiva”.

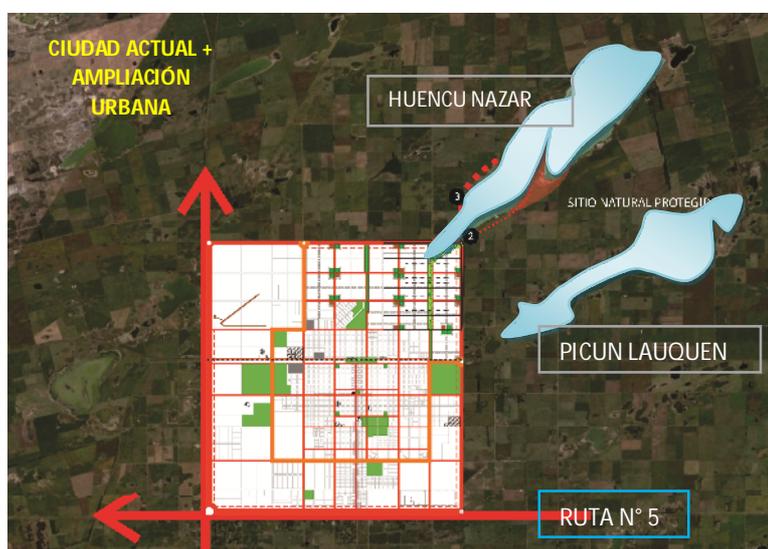
LAGUNAS DE TRENQUE LAUQUEN

Estos espejos de agua conforman un inmejorable ecosistema para diversas especies ictícolas: pejerreyes, carpas, mojarritas, plateadas y negras, tarariras, porteños, sábalos, dientudos, bagres, entre otros.

Hinojo Grande, Las Gaviotas, Las Tunas Chica, Las Tunas del Medio, Las Tunas Grande, Cuero de Zorro, Huencú Nazar, Picún Lauquen.

7. c. Ampliación Urbana de Trenque Lauquen

Acorde al marco de expansión urbana, la ciudad por el común cultural generó una tendencia de expansión hacia el sur de la ciudad, bajo un carácter de quintas de alto y medio poder adquisitivo, generándose en cierta medida, una problemática con el agua de la región, el cruce de la Ruta Nº 5 y las altimetrías de la tierra.



Jorge Barrachia, ex intendente municipal en el año 2000 previendo esta tendencia, propone generar una ciudad satélite que se ubicaba en el sur de la ciudad, por lo que iban a suscitar muchos conflictos a sortear con infraestructura, por ejemplo la realización de un puente que atravesase la Ruta Nacional. Debido a ello, y habiéndose realizado para ese entonces el Plan Estratégico, un conjunto de profesionales idóneos revirtieron la decisión para enfocarse en la zona Norte Urbana, que remata con la laguna Huencú Nazar, convalidándose con la

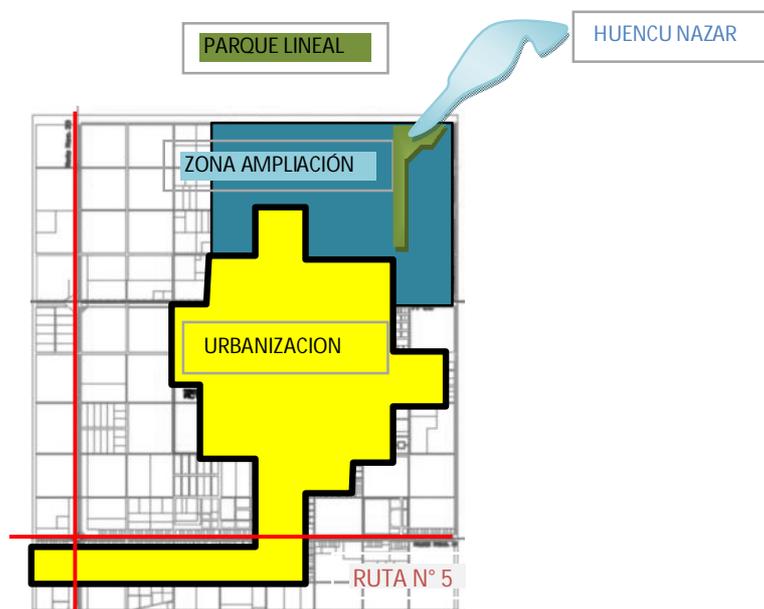
forma del territorio, en su valor de patrimonio y paisajístico. Contando con disponibilidad de agua dulce, y mejores alturas para la implantación de viviendas.

Se genera en ese entonces, una inversión municipal de U\$S 500.000 para la compra de tierras de Área Complementaria, pensada como proyecto futuro de ampliación urbana. Gran ventaja por la demanda actual y los valores que adquieren las tierras en la reconversión de Usos del Suelo Área Complementaria a Zona Residencial.

Durante gestiones posteriores, se pone de manifiesto la idea de hacer en ese sector urbano una ciudad satélite, coronada con el concepto de generar un conjunto de servicios, en donde la laguna literalmente se mete dentro de la ciudad.

Debido a las experiencias que ha tenido Trenque Lauquen en la época de las inundaciones, se abandonó dicho proyecto, por todos los riesgos hídricos que implicaban. De todas formas la idea de Satélite vale nombrarla, porque quedó como un hecho popular en la sociedad.

En conjunto de decisiones políticas, se retoma la Ampliación Urbana, y se genera un comité de planeamiento con integrantes del Plan Estratégico en donde se ponen de manifiesto toda la información recabada y se ponen a disposición para el Plan Director. Dicho proceso es programado con el ideal de no solucionar problemáticas en formas fragmentadas, sino por el contrario, con grandes obras de infraestructura.



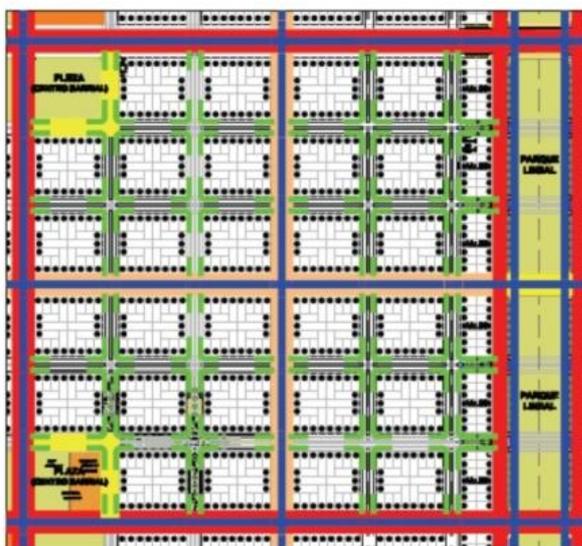
De esta conjunción de ideas se prima el concepto del verde, como medio de prevalecer la naturaleza en la ciudad, con la calidad ambiental actual, teniendo como promedio 17m² x habitante sin contar las ramblas en los Boulevards Trenquelauquenches, que nos dejarían muy por encima de ese valor.

Tramando la parte de la ciudad actual con la proyectada, se conforma un Parque Lineal que remata en la laguna Huencú Nazar, conformando un foco regional de actividades.

Debido a estas características del parque, que funciona como conector Norte Sur, y también conformando una relación Este Oeste, debido a la primera etapa de consolidación, se aborda desde la sustentabilidad, el parque con un conjunto de contenidos que estarán comprometidos en el proceso de ocupación, para responder a las necesidades que se van consolidando.

Acompañando este proceso, el Director de Planeamiento arq. Cristian Rabasa en conjunto con experiencias propias de la ciudad, se genera un diseño urbano de avenidas, veredas e infraestructura, pensados para el peatón como máximo exponente de uso, enfocado en el diseño de calles, amanzanamiento y ramblas, con instrumentos de diseño capaces de bajar la velocidad para el vehículo fortaleciendo la identidad barrial, por sobre los lugares de paso.

Parque Lineal - Amanzamiento Sector 1ra Etapa



Cruces viales.



Calles de 24 metros de ancho a la izquierda, calles 30 metros de ancho a la derecha.¹⁸

¹⁸ Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen.

A lo largo de este “Parque Lineal”, se genera un diseño que tiene una relación directa con la laguna Huencú Nazar y la ciudad misma, y en todo este recorrido proyectual entre ambos extremos, se construyen particularidades que diversifica el recorrido en las etapas proyectadas.

Para generar una descripción general de este corredor de 1800 m de longitud, expongo una serie de frases claves para enmarcar los estudios sustentables generales que se implementaron.

- Caracterización de Eco forma de identidad a nivel Regional – Niveles de circulación definidos, vehiculares, bici sendas, peatonales, sectores estancos, sectores intermediarios vehicular peatón – Función y conocimiento en la reserva Natural los Chañares - Recorridos peatonales paisajísticos – Humedales en zona de escurrimiento de aguas servidas – Sectores de acumulación temporal de aguas de precipitaciones - Plantaciones de diferentes escalas acorde a la utilización – Recorridos naturales entre plantaciones autóctonas formando educación biológica y plantaciones foráneas – Zonas de vegetaciones verdes y zonas de color – Socio forma con equipamientos regionales, locales, barriales, recreativos de función cultural y social – Sectores flexibles de usos mixtos y sectores rígidos focalizadores de funciones urbanas – Parque como articulador funcional entre los puntos cardinales y barriales – Diferenciación de suelos y pendientes programando escurrimientos – Mezcla de diferentes actividades en cada foco urbano que van desde las deportivas, culturales, huertas urbanas, juegos para todas las edades, favoreciendo la integración social

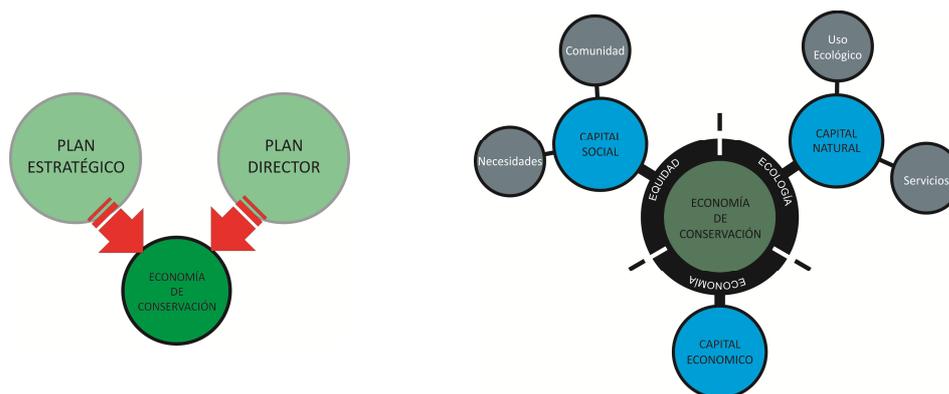
De este conjunto de diseño urbano que abarca una serie de etapas futuras a cumplimentar, se enfoca el diseño de un sector que compete a la primera ocupación, que será el desarrollado como “proyecto patrón” de dimensión de 600 metros de longitud por 90 metros de ancho, y 120 m de ancho entre líneas municipales.

8) Metodología aplicada y Etapas del proyecto

8. a. Metodología Plan Estratégico – Plan Director

Se realiza en primera instancia, una investigación relacionada con el Plan Estratégico que se efectuó en forma participativa en la ciudad de Trenque Lauquen, para confrontarla en los aspectos que toma el Plan Director, y poder de forma congruente desarrollar el diseño del parque lineal por intermedio de la Economía de la Conservación¹⁹. Planteando un mapa conceptual de las relaciones se definen científicamente las escalas en conjunto con las premisas que se sitúan con sus puntos de contacto relacionales.

¹⁹ De allí a proponer proyectos de solución sólo faltan re proyectar los patrones conflictivos, poner en valor los valiosos e introducir los latentes, el proceso proyectual va bien encaminado. Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.



Se genera a partir de ello un entretejido funcional de las investigaciones teóricas, participativas y técnicas que entrelaza los diferentes sistemas y constituye una investigación enfocada en los Espacios Verdes Públicos desde la ciudad en general, con todos sus componentes. Los elementos recurrentes que configuran esta trama de interrelaciones son cinco.

Social Comunidad – Comprende los niveles Nacional, Regional y Local, partiendo desde sus características nacionales y regionales, en el desarrollo cultural y social humano, las comunicaciones, salud, educación, instituciones e infraestructura. Los puntos que cometen para su análisis son:

– Propuesta normativa y legal – Gestión y control – Crecimiento Superficie – Servicios – Equipamientos – Posición estratégica – Paisaje y espacios verdes públicos

Social Necesidad – Componentes determinantemente regionales y locales, que se encuentran denominados por infraestructura de servicios, planificación rural y urbana, equipamiento, redes viales, tratamiento de residuos. Los puntos a desarrollar son:

– Propuesta normativa y legal – Gestión y control – Equipamientos

Natural Uso – Componentes de carácter nacional y regional, determinado por los usos del suelo agroproductivo, tecnología del agro, industrialización y comercialización. Los puntos que se desarrollan en la investigación son:

– Propuesta normativa y legal – Crecimiento Superficie – Red vial – Productivo – Paisaje y espacios verdes públicos – Ferroviario

Natural servicio – En su mayoría estos sistemas son de nivel nacional, y cuenta con los estudios desarrollados de hidráulica, desagües pluviales, el recurso del agua en general. Se desarrollan los siguientes puntos:

– Gestión y control – Servicios

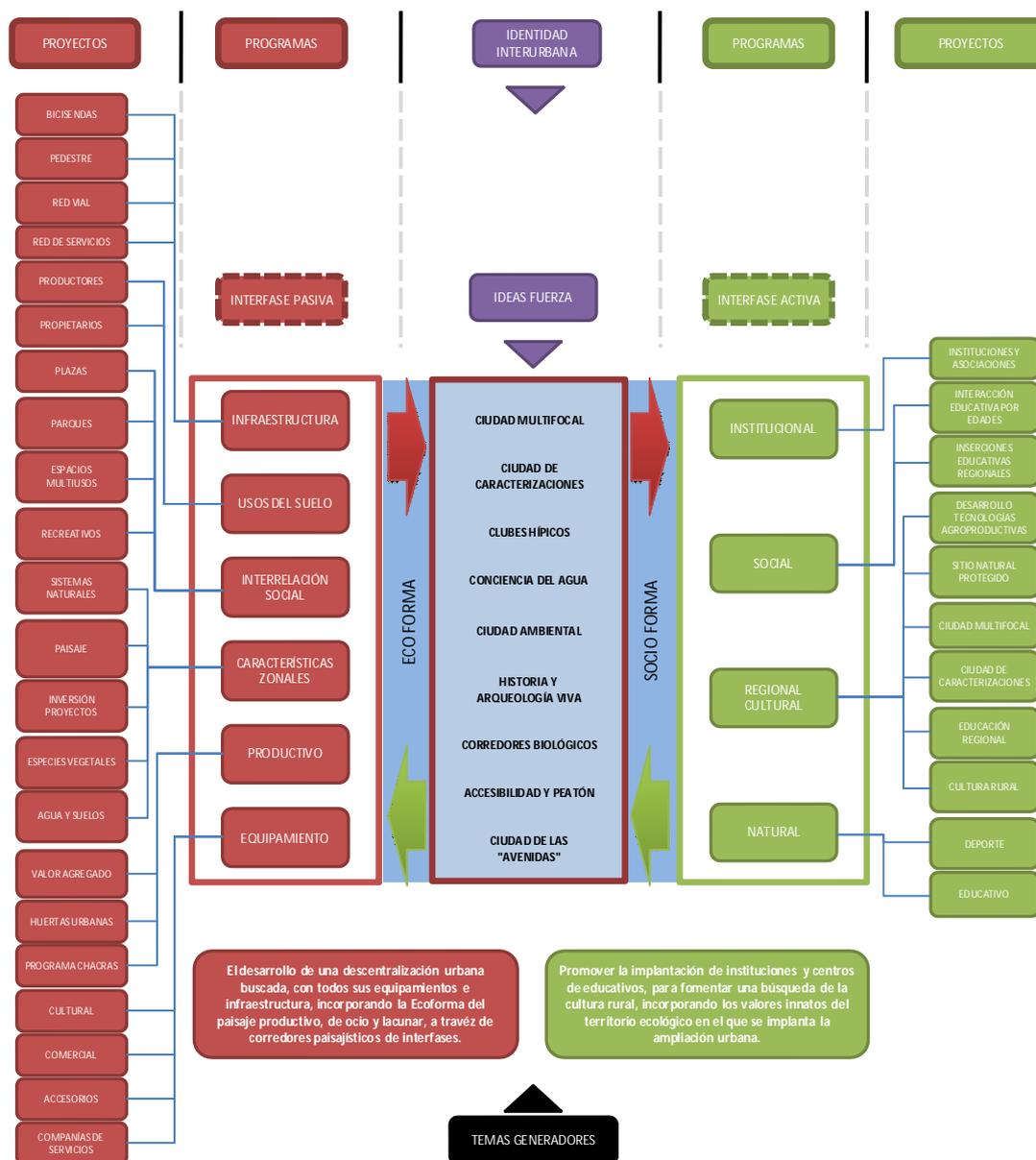
Económico – Interfiere en el nivel nacional e internacional, por la impronta que tiene económicamente la zona rural en la región, se refieren al sistema agro productivo,

tecnología, aptitud agrícola, eficiencia productiva industrial, desarrollo humano. Los puntos importantes son:

– Servicios – Productivo

8. b. Metodología en red de necesidades

Capturando una red de necesidades de todas las escalas por medio de la participación activa, más un conjunto de datos reales formados por el Plan Estratégico ya formulado, se generan un conjunto de conflictos y potencialidades que arrojan una serie de proyectos pertenecientes a programas de la Socio Forma y Eco Forma.



Desde estas dos partes, se arrojan dos temas generadores troncales, que en su unificación lanzan una serie de ideas fuerza, como también el Tema Generador principal del proyecto que es la avenida Parque Lineal Dr. Jorge Alberto Barrachia.

Como metodología es más que interesante tomar este parque lineal verde, que articula la ciudad como hecho físico urbano y la sociedad en todas sus expresiones e historia que contiene, y con ello genera la interface de relaciones.

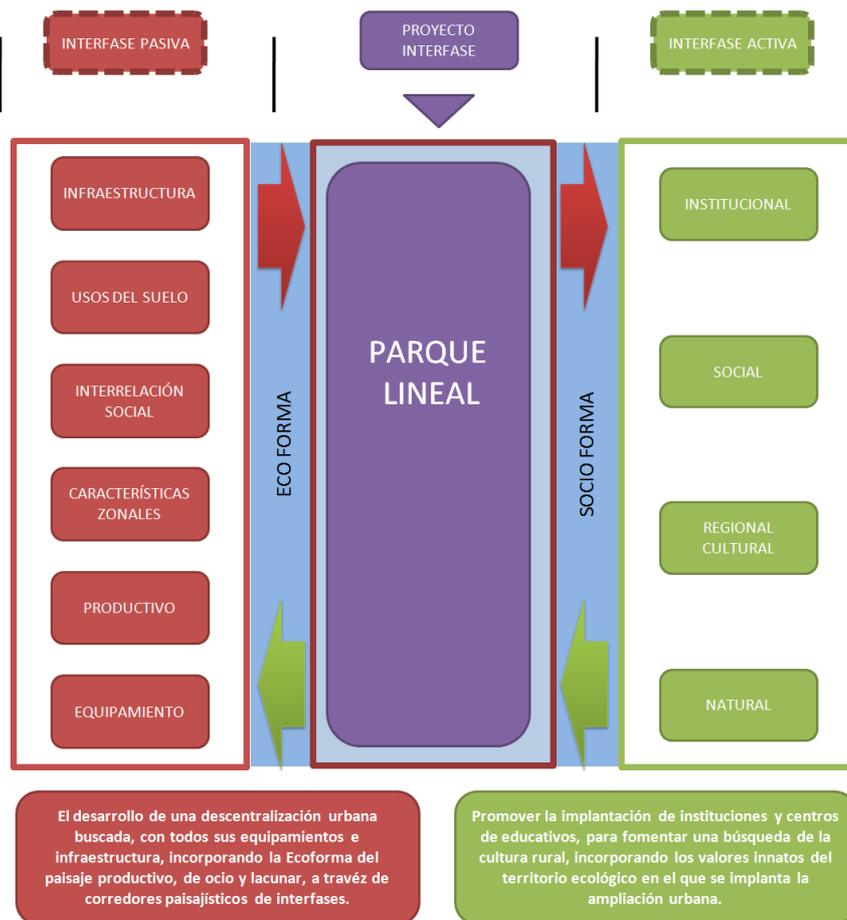
- La biología de la interface. Definiciones

Parque Lineal: Por su estructura lineal en la que se tejen distintos componentes del ambiente en el proceso de su trayecto, teniendo un principio que es el comienzo de la trama urbana y un final aparente, que es el remate con la laguna.

Conexión a laguna Huencú Nazar: Contiene dentro de la laguna un conjunto de seres vivientes y los fenómenos vitales que funcionan como coligamiento con la historia cultural del sitio.

Tomando este concepto de biología que conlleva una laguna, y comprendiendo que todos los sistemas de interface, en su definición de cooperación de diversidad de factores, sean físicos, funcionales, emocionales, históricos, sociales, culturales, conforman una relación biológica, en donde todas sus partes, se definen por su relación con el todo.

Este conjunto biológico urbano, relata sobre un sistema de relaciones que promueven una continuidad entre las distintas etapas de crecimiento, generando interrelaciones de interfaces, humanas, animales, vegetales y minerales, conformando un aprendizaje en el vivir como experiencia perceptible, en constante transformación y cambio. Promoviendo lo biológico, también se adhiere con el equilibrio que debe tener el hombre con la naturaleza, acercándose y siendo parte de la vida cotidiana, formamos una cultura más equilibrada, con los espacios de juegos, salud, aprendizaje, enfocados en la vivencia de una conciencia vecinal y colectiva.



La laguna actual Huencú Nazar compone un hecho trascendente, tanto por su carácter de Eco forma como la Socio forma, por tanto el llamar a este corredor, hace que este espacio verde urbano sea una extensión de la naturaleza lagunar, con el diseño y los elementos naturales utilizados. Es por ello que su anunciamiento de la forma con sus caminos y recorridos circulatorios de la flora, alude al remate en la laguna Huencú Nazar y por ende, al conocimiento de la reserva natural en la península de los Chañares, conformando una red de conocimiento secuencial analógico de pensamiento.

8. c. Etapas del Proyecto

Las etapas son asentadas en una serie de componentes de la Socio forma, forma de Gestión, medios de comunicación, y una extensa gama de acciones, que promueven este intercambio de implantación urbana para que lo teórico tecnocrático en gestión se vuelva realidad en acción.

Entre estos procesos de ampliación el factor decisor más importante, fue la disposición de un propietario quien tenía la mayor cantidad de tierras con las que se podía contar para esta primera etapa. Estas tierras son las marcadas en rojo en el gráfico expuesto.

9) Conflictos Que resuelve y Propuestas de solución

9. a. Eco Forma

9. a.1 Conflictos y Potencialidades “Usos del Suelo”

- Presencia de clubes hípicos en la zona de ampliación que no quieren reconvertir el suelo rural a urbano. - El diseño original de la ciudad de Trenque Lauquen y las planificaciones previas a la actualidad favorecieron un crecimiento ordenado, con ejes de estructuración claros. - Las localidades tienen identidad y población con arraigo y sentido de pertenencia. - La poca extensión de las localidades permite una buena relación entre los distintos sectores urbanos

- Producción agropecuaria condicionada por diversos factores. Utilización limitada del potencial de producción de alimentos (huerta, granja, etc.). - Vulnerabilidad de las actividades productivas y escasos niveles de producción industrial.

9. a. 2 Propuestas de solución “Usos del Suelo”

- Clubes hípicos que se reincorporen como identidad dentro de la trama urbana, generando diferentes identidades y favoreciendo a la pluralidad de usos de suelos. - Incentivar la compra de terrenos por parte de propietarios para mantener la identidad y población con arraigo y sentido de pertenencia. - Determinación de zonas de pequeña escala productiva, que ofrezca circuitos de producción industrial.

9. a. 3 Conflictos y potencialidades “infraestructura”

- La red de infraestructura de servicios a la que tienen acceso casi el 100% de la población y por ende las empresas, permiten una buena calidad de vida de la población y el acceso de las empresas a una adecuada infraestructura para su radicación. La extensión ordenada ha facilitado el que las localidades cuenten con una red de infraestructura de servicios casi completa que benefician la calidad de vida y permiten el desarrollo de nuevas actividades.

9. a. 4 Propuesta de solución “infraestructura”

- Generar una red de servicios que visualmente mejore la calidad ambiental por medio de instalaciones de redes eléctricas, telefonía y cable con propiedades visuales mejores a las actuales.

9. b. Socio Forma

9. b. 1 Conflictos y Potencialidades “interrelación social”

- Amplia clase media, no existe una brecha extrema de riqueza y otra de gran pobreza. Falta de tierras urbanas, en el sector público y privado. Imposibilidad de acceso a la tierra. Desequilibrio entre oferta y demanda. Subdivisiones intensas con parcelamientos mínimos

del suelo urbano. Riesgos de crecimiento urbano desordenado. No planificación de la ampliación de los servicios públicos.

9. b. 2 Propuesta de solución “interrelación social”

Promover la ocupación de espacios verdes enfocado estratégicamente para la interrelación entre clases sociales, y estadíos de expansión urbana.

9. b. 3 Conflictos y potencialidades “educativo”

- Escuela Media Técnica (con orientación mecánica) - Escuela Media Agropecuaria (con orientación agraria) - Escuela Media con Modalidad de Gestión y Administración C.E.P.T. N° 11 Martín Fierro - (Centro Educativo de Producción Total) con orientación agraria de autogestión y producción. - U.T.N. Unidad Académica Trenque Lauquen - Escuelas primarias rurales - Entidades relacionadas al sector.

9. b. 4 Propuesta solución “educativo”

- Fortalecer la educación relacionada con las actividades regionales

9. b. 5 Conflictos y Potencialidades “seguridad y educación rural”

Ausencia de los sectores rurales en la determinación de políticas y programas que como consecuencia no se ajustan a las condiciones concretas bajo las cuales se desarrolla la vida rural. Problemáticas con que se encuentra el poblador rural en un medio en el cual resulta cada vez más difícil acceder a satisfactores, existiendo una gran diferencia con los estímulos que ofrece la vida ciudadana. Migración a las ciudades para realización de aspiraciones. Deterioro de la cultura rural. Envejecimiento de la población rural. Insuficiente atención a la población rural. Crecimiento de hechos delictivos. Las escuelas de campo: poseen programas diseñadas para alumnos urbanos/distancias.

9. b. 6 Propuesta solución “seguridad y educación rural”

Sectores urbanos que potencien la cultura rural como una característica de la zona, potenciando por medio de diferentes recursos como clubes hípicas, huertas urbanas, etc., generando la incorporación de esa profesión a la vida diaria.

9. b. 7 Conflictos y potencialidades “Naturaleza”

Insuficiente información, concientización y protección de la fauna y la flora. Desconocimiento de especies autóctonas, adaptadas y exóticas. Poblaciones. Control sanitario. Ausencia de aéreas protegidas. Especies en peligro, amenazadas. Escaso control de caza, acopio, pesca, tráfico de fauna. El recurso agua potable es limitado en su calidad y cantidad. Los reservorios acuíferos subterráneos del área comprendida desde el Río Salado hasta el Oeste son oscilantes en calidad y cantidad. No se cuenta con un sistema de recupero del

agua potable utilizada tanto en el campo como en las ciudades. Escasa oferta de agua ante la radicación de industrias con importante demanda de agua potable.

9. b. 8 Propuesta solución “Naturaleza”

Programas educativos de la fauna y flora en sectores focales de ampliación. Promover la educación del agua, por medio del conocimiento y enseñanza del recurso como la utilidad indispensable actual. Sitio natural protegido “Los Chañares”.

10) Actores involucrados

10. a. Entidades Provinciales

Ministra de Gobierno - Provincia de Buenos Aires - Cristina Alvarez Rodriguez. CIUT - Convenio UNLP La Plata - Plan Director. Estudio Hídrico Integral del área de ampliación urbana - Consultora HCA S.R.L. - Ingeniero Horacio Tavecchio.

10. b. Municipalidad de Trenque Lauquen

Gestión política enfocada en la formación de una ampliación urbana como foco de proceso sobre la formación de tierras urbanas para la población, por tanto, se ha de intervenir con todos los actores / decisores / autoridades municipales para su construcción.

Intendente Municipal, Secretaria Privada, Secretaria de Gobierno y Hacienda, Secretaria de Desarrollo Humano, Secretario de Obras y Servicios Públicos, Secretario de Salud, Director Obras Particulares, Director de Planeamiento, Directora de Asuntos Legales, Jefa de Planeamiento, Departamento de Medio Ambiente, Director de Desarrollo Económico, Director de Cultura, Director de Deportes, Directora de Turismo, Director de Recursos Humanos, Director de Servicios Públicos, Director de Servicios Sanitarios, Director de Conservación de la Vía Pública, Director de Conservación de Caminos Rurales, Director de Higiene Urbana, Contadora, Tesorero, Coordinador de Comunicación Social.

Crea el Consejo Asesor de Planificación Urbana para el Distrito de Trenque Lauquen. Decreto 3534/2010

El mismo estará integrado por un (1) representantes titular y un (1) representante suplente de cada una de las organizaciones que a continuación se detallan.

Municipalidad de Trenque Lauquen designado por el Departamento Ejecutivo. Partidos Políticos con representación en el Honorable Concejo Deliberante. Cámara de Comercio e Industria de Trenque Lauquen / 30 de Agosto. Universidad Tecnológica Nacional. Consejo Escolar. Cooperativa de Electricidad. Sociedad Rural de Trenque Lauquen/30 de Agosto. Confederación General del Trabajo. Consejo de Agrimensura de la Pcia. de Bs. As. Colegio de Ingenieros de la Pcia. de Bs. As. Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. Colegio de Técnicos de la Pcia. de Bs. As. Colegio de Martilleros de la Pcia. de Bs. As.

El Consejo de Ampliación Urbana tendrá las siguientes funciones:

- a) Fomentar la investigación tanto en el sector público como privado, que apunte al avance, al desarrollo del proyecto urbanístico y al mejoramiento de la calidad de vida.*
- b) Brindar asesoramiento a entidades públicas y privadas en el ámbito de su competencia.*
- c) Gestionar la participación comunitaria convocando a la realización de talleres específicos con el fin de analizar y debatir las oportunidades y fortalezas, las debilidades y las amenazas, identificar los problemas existentes para el proyecto, desarrollar alternativas y buscar las opciones más convenientes para neutralizar las debilidades y contrarrestar las amenazas que pueda presentar cada situación.*
- d) Coordinar acciones con otros organismos estatales y privados, Organizaciones no Gubernamentales municipales, provinciales y nacionales.*
- e) Constituir un espacio de consulta para el desarrollo de los distintos proyectos que posibilitarán la ampliación urbana en el Distrito de Trenque Lauquen.*
- f) Proponer la confección de normas específicas locales para el desarrollo de los proyectos planificados.*
- g) Impulsar y/o promover las propuestas, acciones o instrumentos que mejoren y fortalezcan los fines propuestos y el desempeño de las áreas gubernamentales.*

Fuente: decreto 3534/2010. HCD, Trenque Lauquen

De este modo se podrán escriturar más de tres mil inmuebles entre obras Municipales y de privados.

11) Marco legal e institucional de la gestión propuesta

11. a. Políticas Implementadas

Contribución por mejoras (ordenanzas 3184/85/10) - Ampliación Urbana

11. b. Rol del Estado en el Acceso a la Tierra

Para futuros planes sociales de vivienda. Regulación del mercado inmobiliario.

11. c. Acciones de Integración Comunitaria

Creación del Consejo Asesor (Ord. 3808/11).

11. d. Obtención de Tierras

Compra a) 50 ha. 02/10/2008 U\$S 500.000
 b) 20 ha. 27/11/2009 \$820.000
 c) 18 ha. 18/06/2010 U\$S201.800

Permuta a) 10 ha. 10/02/2012 (viviendas)

Contribución por mejoras, más permuta por infraestructura

a) 75 ha. 10/02/2012 (1063 lotes)

11. e. Disponibilidad del Suelo

El proyecto cuenta hoy con la disponibilidad de 188 hectáreas en el lugar.

135 hectáreas son del Estado Municipal

11. f. Infraestructura de Servicios Urbanos

Construcción colector cloacal 2500mts. Financiamiento provincial. Agua. Convenio SPAR para nueva explotación y doble circuito. Desagües. Firma de convenio el 14 de abril de 2012 con la empresa consultora HCA SRL para la ejecución de un estudio hídrico. Ampliación planta depuradora de líquidos cloacales.

12) Capital necesario (social, intelectual, económicos, otros)

12. a. Medios de Gestión, Comunicación y Participación

Utilizar los medios de comunicación para fomentar la deseabilidad del sitio, en pos de la imaginación ciudadana.

- Diario local "La Opinión" - Radio AM L.U 11 - LU 91 TV Canal 12

12. b. Institucional

Facilitar la inserción de distintas instituciones en focos de atención, para diversificar usos de suelo.

- Departamento Judicial de Trenque Lauquen - Catastro Provincial - Dirección Provincial de Hidráulica - Secretaria de Trabajo - INTA (Agencia de Extensión Rural) – Rentas - Teatro Español - Club Barrio Alegre

12. c. Social

Sostener el buen índice de alfabetización por medio de espacios educativos enfocados al reconocimiento de la cultura y el ambiente, generando una interacción desde la franja juvenil hasta la profesional.

- Variedad de ofertas educativas primarias y secundarias. - Buen índice de alfabetización - Tasa de escolarización - Acceso a actividades culturales, deportivas y recreativas - Baja mortalidad infantil - Potencial juvenil (sana solidaria) - Potencial institucional - Recursos humanos - Gran cantidad de profesionales de especialidades tradicionales de las diferentes ramas, concentrados principalmente en la ciudad cabecera.

12. d. Educativo

Inserciones educativas dentro del nuevo foco urbano para regionalizar el sector, generando mayores intercambios inter urbanos por medio de las potencialidades actuales.

- Instituciones Educativas - U.T.N. (Unidad Académica Trenque Lauquen) - UBA XXI - Universidad de Lomas de Zamora – CREAP - Sistema de Educación a Distancia Hernandarias - Instituto de Formación Docente N° 40

12. e. Regional – Cultural

Favorecer el desarrollo de nuevas tecnologías agro productivas por medio de las instituciones y talleres de investigación ligados al sector educativo.

- La tecnología se convirtió en los últimos años en una de las mayores contribuciones al productor y poblador del campo, ya que mejoró sustancialmente su calidad de vida, y sumada a otros aportes tecnológicos de los últimos tiempos, amplió las posibilidades de producción. - Amplia red de cobertura eléctrica. - Oferta diversa de comodidades para el confort humano y la producción. - Tecnología de avanzada - Mecanización agraria.

13) Pre factibilidad técnica

13. a. El estado como Empresa

Ante la privatización: estatismo a ultranza

Frontal, polémico y defensor del municipalismo. "El último estatista", así se titulaba el diario Clarín, una nota dedicada a él con fecha 8 de Octubre de 1995, en la sección Personajes, cuando el país entero era privatizado durante la presidencia de Carlos Menem. El matutino comentó en aquella oportunidad: "El intendente de Trenque Lauquen en lugar de privatizar los servicios públicos, los estatizó. Y no le va nada mal. Jorge Barrachia ha logrado eficiencia, obras, menos desocupación, no aumentó los impuestos y cada vez tiene más votos. Esta es la historia de un cirujano que cree que la eficiencia no es sólo la privada".

Ante la requisitoria periodística, Barrachia confiesa: "pretendemos competir de igual a igual con los privados".²⁰

²⁰ Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

Actualmente el estado se encarga de los siguientes servicios públicos: Gas, Desagües Cloacales, Planta de Asfalto, Recolección de Residuos, Alumbrado Público, Cordón cuneta, Cordón simple, Agua corriente, Movimiento de Suelos, Apertura de calles.

13. b. Estudio Hídrico

- Recopilación de antecedentes - Cartográficos - Amanzanamiento - Desagües pluviales - servicios públicos (agua, cloacas, gas, teléfonos, electricidad, otros.). - Estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de aportes exterior y del entorno del área. - En base a la base cartográfica de las cartas topográficas del IGM se están delimitando las áreas de aporte de los escurrimientos regionales hacia los tres cuerpos de descarga identificados: El complejo lagunar Hinojo - Las Tunas, la laguna Huencú Nazar y la laguna Picun Lauquen. - Relevamientos topográficos. - Se realizó un relevamiento topográfico de puntos acotados dentro del área de ampliación urbana totalizando más de 5000 puntos con coordenadas geográficas y cotas IGM. Anteproyecto de desagües generales. Planteo de alternativas. - Proyecto Ejecutivo de los desagües pluviales de la Primera Etapa de Ampliación. - Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Saneamiento Hidráulico.²¹

13. c. Incorporación de tierras

Se incorporarán 86 hectáreas. Con esto la comuna dispondrá de más de 400 terrenos para viviendas sociales. Hay que urbanizar, nivelar, llevar todos los servicios.

13. d. Laguna y filtración de las aguas servidas

Formación de ecosistemas enfocados en la purificación del agua, con biodigestores y conformando al mismo tiempo, una eco forma del paisaje bonaerense.

Colectores temporales de agua a lo largo del Corredor Biológico Huencu Nazar, para la retención del agua por mayor tiempo. Ello logrado por intermedio de pendientes en los diferentes tipos de suelos, más una abundante vegetación de todas las escalas.

14) Pre factibilidad económica y social

14. a. Cooperativas

Las cooperativas van a trabajar en la Ampliación Urbana. Compuesta por 260 vecinos del distrito que forman parte activa del programa seguirán vinculadas a la obra pública, apuntadas más que nada a las tareas planificadas en el sector Norte. La inversión para la renovación del convenio sería alrededor de 12 millones de pesos.

²¹ Extraído de Estudio integral del área de ampliación urbana de Trenque Lauquen



El camino que se ha recorrido. Nota diario La Opinión, Trenque Lauquen

La solicitud de renovación de cooperativas, se divide en 4 programas fundamentales, en el cual el 1ro se encuentra enfocado en el desarrollo de las 3 primeras cuadras del Parque Lineal. Con una superficie de 30.910,00 m².

PROGRAMA: EJECUCIÓN CORDÓN CUNETETA Y CORDÓN SIMPLE²²

MEMORIA DESCRIPTIVA

La obra consiste en la ejecución de cordón cuneta, cordón simple y badenes según corresponda al diseño; ubicadas en la ciudad de Trenque Lauquen.

De esta manera se mejora la conformación de las calles y las veredas, a los efectos de que las mismas tengan un buen escurrimiento de las aguas de lluvia, conformando un sistema de desagüe pluvial acorde con los requerimientos hidráulicos del área afectada. Además permite que al efectuar el mantenimiento con motoniveladora se tenga una mejor referencia de las imperfecciones que produce el tránsito para corregirlas mientras que sean de tierra.

Total cordón cuneta y cordón simple a construirse: 13.785,00 ml

Especificaciones técnicas:

El proyecto geométrico y el diseño estructural es realizado por personal profesional de la Municipalidad de Trenque Lauquen del área de la Oficina Técnica, contando con amplia experiencia en la materia.

Una vez ejecutada la nivelación general del terreno se determinan las cotas de proyecto de cordones, calculando las pendientes necesarias para la evacuación superficial de las aguas, teniendo en cuenta los umbrales de las edificaciones a construir o ya construidas y el ancho de las veredas.

Las cotas serán referidas a los puntos acotados del IGM. La cota se toma en las proximidades de la junta de dilatación formada en la transición de la curva y en inicio del tramo recto del cordón. Para el normal escurrimiento de las aguas se deberán realizar badenes de hormigón donde correspondiere.

²² Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen.

Los cordones se ejecutarán mediante la utilización de moldes metálicos normalizados curvos y rectos.

La base sobre la cual se apoyará el cordón se perfilará con motoniveladora hasta la cota correspondiente, debiendo compactarse convenientemente hasta obtener una superficie firme y uniforme.

14. b. Delegación

Generar un centro municipal social que funcione desde los comienzos para la información de los primeros colonos en la zona, con todas las características, servicios e infraestructura necesarios para la sociedad. Vinculado con los proyectados centros de referencia en los núcleos barriales, facilitando la inserción y atención social, educativa, cultural, seguridad, salud, etc.

14. c. Acceso a la tierra

Facilitar por medio de menores precios, el acceso a la tierra de la clase social media, y a una vivienda con todas las infraestructuras y equipamientos básicos que implica. Con ello también el control de la especulación inmobiliaria debido a la disponibilidad de suelos esponjados con los privados, resultados de la contribución por mejoras “plusvalía”.

15) Pre factibilidad legal e institucional

15. a. H.C.D. Trenque Lauquen

Honorable Concejo Deliberante – Temas que se trataron - Aprobación del Plan Director que ordenará el futuro crecimiento urbano. A partir de los cambios de zonificación que promueve el nuevo ordenamiento, el municipio tendrá terrenos para la construcción de viviendas. Además la previsión de zonas de recreación y espacios públicos, como el Parque Lineal que tendrá un carácter comercial.

15. b. Tramitación del cambio de zonificación

El trámite se realiza en corto plazo para poder comenzar con los trabajos de nivelación. La inmediatez en la concreción del estudio se debió en gran parte a las gestiones de la ministra del gobierno provincial, Cristina Álvarez Rodríguez, quien se mostro muy interesada en el proyecto para que una vez concretado “sea ejemplo para otros distritos del interior bonaerense”²³.

²³ Nota diario La Opinión, Trenque Lauquen

15. c. Oficina de Planeamiento

Realización de acuerdos siguiendo las directrices del Plan Director, con los propietarios de chacras para lotear teniendo como vital importancia para el completamiento y materialización el 1er tramo del Parque Lineal.

El municipio recibe a cambio de Plusvalía y Obras de infraestructura alrededor de 30% de la superficie disponible para una zonificación R3, residencial de baja altura con destino a viviendas o usos varios aprobados por la Dirección de Obras Privadas. En conjunto con la ley 8.912 de espacios verdes públicos, destinados a este desarrollo del parque, por intermedio de acuerdos e intercambios de lotes disponibles.

16) Previsión de impactos negativos y potenciamiento de los positivos

16. a. El relato y las potencialidades

Generación de documentación para la comercialización de terrenos que contribuya al valor agregado del sector, fomentando la deseabilidad de vivir allí. Este mismo documento sirve como base para armar un relato de un proyecto social, que sirve a la comercialización, incentivándose en primera línea a la venta fragmentada de los lotes, partiendo de la premisa de una ciudad igual o mejor a la actual.

Dentro de este conjunto de datos, el incentivo de contratar a arquitectos para una mejor valoración de lo que se realice. Documentación del parque Lineal y accesibilidad e infraestructura urbana, con mejores condiciones que las actuales dentro de la trama urbana.

Citando a uno de los técnicos Municipales; *“Empezando desde cero y con una infraestructura de experiencias, para evitar todos los errores que existen en la trama actual”*.

16. b. Riesgos emergentes

Investigación continua del proceso de ocupación, y conformar un escenario de posibilidades que serán continuamente evaluadas por el Consejo Asesor, entidades municipales, Asociaciones y ONG´s, evaluando y debatiendo la proyectación de ciertos efectos negativos tales como inmigración de otras localidades a la zona por bajo valor de suelos, seguridad de las viviendas, inconformidades de servicios e infraestructura en tiempo y forma, etc.

SEGUNDA PARTE - PLUSVALÍA, LEYES, REGLAMENTACIONES Y DECRETOS

- 17) Dinámicas sociales Pág. 48
- 17. a. Gestar el Cambio e impulsar en colectividad
 - 17. b. Capital de conocimientos
- 18) Autores actores del proceso colectivo Pág. 49
- 18. a. El significado del suelo y el valor supuesto de las cosas
 - 18. b. Construir un lugar y el significado del poseer
 - 18. c. Significado de los espacios públicos/privados
 - 18. d. Construyendo el contenido para la valorización del sitio
 - 18. e. Innovación colectiva
 - 18. f. Concepto teórico de la aplicación de la plusvalía
 - 18. g. Marx y puntos de inter-conexión
 - 18. h. Mecanismo de usos y sus beneficios
 - 18. i. Ámbito general de la Plusvalía
 - 18. j. Plusvalía en la ciudad de Trenque Lauquen
 - 18. k. Implementación de la Plusvalía
- 19) Acuerdos, luchas e intereses Pág. 84
- 19. a. Detección de elementos importantes y praxis
 - 19. b. Visión del conjunto y de las partes
 - 19. c. Fortalezas públicas y detalles del mercado
- 20) Regulación interna y permeabilidad cultural Pág. 89
- 20. a. Sistemas tributarios
 - 20. b. Aspectos normativos de Plusvalía en Trenque Lauquen
 - 20. c. Esquema actual de indicadores urbanísticos
 - 20. d. Pasos para la implementación de la plusvalía
 - 20. e. E.V.P. y E.C. > Casos con Organismos y Tierras Fiscales
 - 20. f. E.V.P. y E.C. > Casos de Negociación con propietarios
 - 20. g. E.V.P. y E.C. > El Parque Lineal Jorge Alberto Barrachia y las Etapas

SEGUNDA PARTE - PLUSVALÍA, LEYES, REGLAMENTACIONES Y DECRETOS

17) Dinámicas sociales

17. a. Gestar el Cambio e impulsar en colectividad

El desenvolvimiento de las dinámicas sociales que sirven para gestar el cambio, se encuentra forjado por el movimiento permanente de información que se interconecta para funcionar entre las partes, desde el cual en base a sus acciones, puede generar una aproximación a la aplicación material de las acciones impulsadas desde la colectividad.

17. b. Capital de conocimientos

Las posibilidades que brindan los emprendedores sociales, la constitución de instituciones y el municipio como entidad de fomento para abordar el intercambio interdisciplinario que funciona en todos los sistemas sociales, religiosos y de creencias particulares, para poner sus recursos en la construcción ciudadana. En donde no sólo los recursos institucionales son los que se hacen valer para las tareas colectivas, sino también el voluntarismo social que se aproxima desde las distintas disciplinas y entidades en busca del bien común.

La puesta en escena de los recursos humanos a disposición del capital urbano, funcionan de formas directas al servicio de la regulación de los diferentes factores potenciales y conflictivos que ordenan al territorio y colaboran para la construcción del conjunto. Siendo necesaria la comunicación entre las diferentes tareas diarias y extraordinarias engendran en su permeabilidad cultural con los posibles cambios que permiten las costumbres culturales, generadoras de los bienes sociales que adecuan la regulación por intermedio del aprendizaje de la intercomunicación, ocurriendo un ensamble entre los conocimientos que participan en proyectos determinados.

Es importante por ello, favorecer en los definidos proyectos emprendidos, como en las ejecuciones de diferentes temáticas, la constitución de grupos sociales decisores que tengan capacidades de gestión y conformismo social para enfrentar retos y obtener acuerdos consensuados entre las luchas e intereses, abordando con ello el conformismo social y representativo encontrados en un ámbito de relación vinculante como lo son las instituciones municipales.

Estos encuentros que se generan por un denominador común, son los provocadores de la regulación permanente que necesitan forjarse para poder abordar las diferentes situaciones a las que se enfrenta el municipio, y construir un capital de conocimientos instrumentales que permiten determinar un ámbito consolidado de acción que sea capaz de afrontar las innovaciones y temáticas consecuentes.

18) Autores actores del proceso colectivo – INNOVACIÓN SOCIAL

18. a. El significado del suelo y el valor supuesto de las cosas

Para comprender los principios del significado de la propiedad desde su centro de interpretación lingüística y semántica, se debe emprender desde la exploración de las relaciones entre los actores, autores del proceso de innovación social.

El diálogo en sus principios pertenece al diálogo o movimiento de información entre más de una persona, y es el operante quien constituye la transferencia del conocimiento o los conceptos particulares para la conformación de un conocimiento compartido. La conceptualización perteneciente a la propiedad, del hecho de pertenecer psicológicamente a un tipo de ideología, viene arraigado desde el principio del Ego, lo que es de cada persona o habitante planetario, y que habita en los ámbitos mentales, para generar reacciones emocionales que finalizan en las propiedades físicas. Se Es, cuando se habita y Se pertenece a un lugar emocionalmente, aquel que defiende y lo hace parte suyo, y por tanto tiene sus propiedades físicas en él.

La pertenencia del Ego en el ser Humano es una de las propiedades generadoras de la cultura en todo su esplendor, aquello que le da identidad a una persona y que la hace diferente del resto, es lo que en conjunto conforma la identidad socio/cultural, y por tanto se ve reflejada en la construcción y desarrollo territorial del paisaje.

Basados en este principio como una de las tantas formas de comprender el territorio y el paisaje, brinda un enfoque particular de hipótesis cultural, y centra su significado en el relato de que todas las producciones que devienen del uso del territorio, de la pertenencia de un lugar que se cree propio, más los agregados de producción que tienen en el uso de ellos, comprendidos en las producciones primarias entre ellas agrícolas, ganaderas y/o de producción vegetal, y otras están relacionadas con el uso particular o general que se le dé al suelo, más aquellos derivados agregados que pueden ser constructivos, de ocupación, industrialización, y/o de formación derivando productos como la vivienda, la industria, oficinas, etc. generando entre estos dos parámetros de relaciones “Naturaleza” del territorio y la utilización que le atribuye el “Hombre”, un conjunto de componentes que determinan la conformación del paisaje, con el uso de objetos que transforman y constituyen la cultura.

Todos estos lugares producidos, o delimitados como propiedad de personas o de un conjunto de ellas como en el caso de un barrio o una ciudad que conlleva su correspondiente valor significativo, generan un constructo único que se interrelaciona con infinitos productos de la misma especie, pertenecientes a una red amplia de valores que superan la economía como ciencia, abarcando los aspectos socioculturales, económicos, políticos y de los significados personales que intervienen en el proceso de apropiación.

Todas las modificaciones que se producen en la naturaleza de su transformación, provocan un cambio intencionado y direccionado, sin las intenciones propias de las personas con su significación mental, el desarrollo y el cambio no existiría como tal. Por tanto el hecho de realizar un cambio, construir una casa, un objeto, una empresa como tal, se fundamenta en un conjunto de significaciones que le dan una función y una vida propia que encapsula en su utilización un conjunto de información de usos y funciones. Cualquier obra producida por el Ser humano, debe estar fundamentada entre los criterios de la generación de objetos con un uso direccionado; y es aquel quien fundamenta la comunicación entre el objeto y el razonamiento de intercambio con el cuerpo físico, sin la existencia de tal como significado social, pierde su existencia.

El valor significativo personal de la propiedad entonces, difiere del valor cultural que conlleva la comprensión de otra forma o escala de valores, como también difieren entre sí las relaciones de valores entre ciudades, provincias y naciones. Donde se encuentran todos estos intercambios es en el núcleo primario de la significación de la pertenencia, aquello que es el productor de los intercambios básicos que se genera en las interrelaciones de las personas. Entre todas estas líneas de valores, existen conexiones de “parentesco”, que al igual en cómo se generan las conexiones familiares, se manifiestan interventores que producen en la red, un movimiento continuo de adaptación y cambio a los valores generales que se manifiestan a nivel mundial, como a los particulares que se desarrollan en la escala personal.

Lo intrincado de este sistema es la valorización real de los objetos, aquello que para las personas contiene un significado mayor o menor que para la sociedad cultural de cambio en una ciudad o un país. Un anillo de oro para una persona puede contener un significado de relación matrimonial, con su historia que se encuentra encadenada a un pasado simbólico. Pero en el nivel social, es el valor económico del oro en sí mismo el papel que fundamenta por los varios fundamentos sociales de su significación. El oro en la antigüedad contiene una relación con el Sol, componiendo su significado en los astros, también por su escasez y el trabajo de capturar, trabajar la tierra, depurar y modelar conlleva a un constructo de sistemas que lo llevan a valorizar más que otros minerales.

El valor tierra se ve afectado de la misma forma en su significación social de valores, a nivel mundial en hecho de poseer características generales que se toman en cuenta en el momento de poseer un valor tierra, como de las actividades primarias, capacidad de ser cultivada, obrada para la utilización de alimento, con sus capacidades aptas de poseer y habitar sobre ella, por los valores que le son agregados a los servicios de infraestructura que posee, por aquellos relacionados con las cercanías y la accesibilidad de la tierra, Nación o País en el que se encuentra con sus propias capacidades y la ciudad con sus estabildades necesarias para que tenga un valor en el tiempo y permanezca en un rango posible. Otros valores de la tierra son de carácter particular como los de uso, determinación de zonas catastrales, capacidades edificatorias, etc. y son las que determinan en ciertos

sentidos la configuración parcial de una ciudad, con sus barrios, centros edificados, líneas de calles principales, secundarias, cercanía a parques o lugares de expansión o de equipamiento complementario, etc.

Constituyendo un valor del objeto, de aquello que se cree real en comparación general de un contexto mundial, se establece la interrogante clave que es el intercambio de valores, que se deben realizar desde la conceptualización del “parentesco” que poseen los objetos y el uso al cual dentro de un sistema se le da significado. El dinero, los minerales como el oro, la plata, son quienes corresponden en formas reales y abstractas los valores de cambio que representan los significados en función de un objeto o territorio real. Es de esta forma en cómo una porción de oro, puede representar una comparación a un territorio del cual se puede intercambiar definitivamente, en un momento particular, con sus propias condiciones, generando este intercambio de algo estático como lo es el oro, a algo variable lleno de cambios y posibilidades indescriptibles que puede contener un territorio, tanto de uso y en su funcionamiento de interacción social.

La simbología contiene un papel importante en el análisis de la dinámica social, la información que puede ser variable en el tiempo como el valor real de los objetos que son materiales, con sus valores abstractos incorporados. Por ejemplo una porción de tierra que puede ser cosechada tiene un valor determinado a la cantidad de producción que se le pueda generar, en el caso de una inundación por factores externos a los programables por el propietario, pierde absolutamente su valor, o lo cambia por otro tipo de uso del territorio. El entender en todo su contexto del valor tierra, es imposible por su magnitud en conjunto con la no posible programación de los eventos naturales, y esta dinámica es quien construye las ganancias de las interconexiones que existen en los cambios generados de valores, desarrolladas por las empresas inmobiliarias, o de servicios de transferencias de inmuebles.

El valor significativo es incorporado al bien territorial de formas abstractas con el marketing, la comunicación, los desarrollos legales y la aseguración de los bienes, etc., mientras que el producto siempre es el mismo en su determinación física, los valores abstractos funcionales cambian y le agregan o le quitan capacidades de usos. El vender un lugar inundado en el que no se puede cosechar, no es la misma venta, que si se proyecta la posibilidad de generar pesca, un lugar de turismo importante o un lugar de alquiler y recuperación de bienes económicos con el turismo.

Todos los valores que son los que modifican la esencia de las cosas a nivel socio cultural, se pueden agregar al objeto como enunciábamos de forma abstracta o de información, y de la modificación del objeto en su forma y determinación física. En el caso de la realización física, en la conformación del paisaje con todas las personas que deben intervenir en el proceso de cambio, lo que se genera es el valor del trabajo humano, como la energía que

se emplea y se traduce en el tiempo para la modificación del territorio, que se enuncia como el salario, y es la que constituye la plusvalía.

*Los objetos, los comportamientos, y los valores funcionales como tales, obedecen a leyes semióticas. Además, los objetos adquieren un valor simbólico, ya que no sólo son significantes de su nivel funcional, sino también de su nivel social.*²⁴

El valor agregado de energía provocada en un territorio por el salario traducido a la energía de bienes que se produce, funcionan para construir la infraestructura de servicios, organizar y funcionalizar los lugares recreativos o de equipamiento complementario, generando el valor social de la ciudad en su conjunto, por sus capacidades funcionales, paisajísticas que repercuten en las dimensiones éticas y estéticas sobre el hombre. La proyección de una ciudad, la ampliación, formación de redes de núcleos urbanos, debe conllevar a estas transmisiones para construir desarrollo urbano, que se trasmite directamente en la calidad de vida de los habitantes.

18. b. Construir un lugar y el significado del poseer

La plantación de un árbol en un terreno, que posteriormente dará sombra y sus frutos, el destino de las cosas que periódicamente son utilizadas en la vida, la basura generada luego de consumir una botella de agua que creemos que es nuestra por haberla comprado, todas son diversas formas de pertenencias que no existen como propiedad única de un sujeto. El fruto de un árbol se podrá utilizar por generaciones, los olivos en Italia pertenecen a todos los descendientes familiares y el cultivo de ellos es relativo a quien posea las tierras, al igual que la basura, puede ser utilizada en formas renovables como material útil, o simplemente un desecho que se incorpora o no la naturaleza en un basural.

La posesión de objetos es relativa al tiempo de uso, por tanto la propiedad por sí misma no existe como algo definitivo, si bien puede considerarse el hecho de la transferencia de bienes y de la descendencia familiar, todos los objetos que utilizamos tienen una función viva cuando se utilizan, en el trascurso entre cada proceso de uso dejan de existir como bien de uso funcional.

La construcción de los objetos en cierto sentido tiene esta funcionalización incorporada, y se fija con una exactitud increíble. Para la producción láctea se calcula la cantidad de litros que una vaca puede dar por año, por la vida útil productiva incorporando a esta ecuación el precio de venta de la leche, dando como resultado el precio de la compra final vacuna. Este ciclo sistémico reducido a un mero cálculo de ganancias constituye una relación directa al significado de poseer temporal. El círculo de sistemas abiertos y cerrados que forman las interconexiones con las demás variables que pueden suscitar en el camino de la construcción de capital, por ejemplo una sequía que no produce alimento en las tierras para

²⁴ Tratado de Semiótica General, Umberto Eco, 5ta. Edición, 2000

las vacas, son las variables o riesgos permanentes que sufren estos sistemas de construcción de capital.

Esto mismo sucede con la posesión de una casa, que en otros niveles temporales por las generaciones que transitan en una vivienda, contiene la misma significación. Todo aquello que se produce en un hogar como la comida, el pensamiento, el estar bien, una familia, son producciones que no constituyen un rédito directo económico, pero que sí constituye una parte fundamental para generar el equilibrio psicológico y funcional en la vida laborable. El hecho resulta de un dilema fundamental de hacer para tener, siendo que el hombre siempre se encuentra haciendo, es una facultad indispensable para la existencia desde la problemática metafísica de la constitución y la generación de la vida, que se traduce en las actividades diarias en la diversidad del hacer.

Para vivir una vida con ciertos equilibrios, el hombre actual necesita del hacer diverso, como el organismo es diverso en su constitución, también deben ser diversas las actividades. Así como después de un día de trabajo físico, el reposo en frente a un televisor parece descanso, es en realidad una concentración mental diversa a la actividad diaria, siendo la construcción de un lugar quien representa las características de la diversidad de la vida.

Al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir. Éste, el construir, tiene a aquél, el habitar, como meta.²⁵

La temática real que se deben tratar en las urbanizaciones, es que hacemos con estos momentos intermedios, del hacer cotidiano al hacer diverso, de los días de la semana que como el génesis dice que se constituyó la vida en el planeta Tierra, al día sábado que es cuando se tomó un descanso, aquel momento en el que se contempló la totalidad.

A este momento Rubén Pesci lo llama interface²⁶, que tanto como el tiempo sin el espacio no puede existir, su significación real en la urbanización se encuentra representada por los lugares de intercambio, como lo son E.V.P. (Espacios Verdes Públicos como plazas, parques), mercados y/o aquellos lugares en donde se encuentran distintas naturalezas. La polaridad se centra en la decisión de un lugar para muchos en donde existen divergentes formas de relaciones interpersonales, y la apertura diversa del desenfoque mental,

²⁵ Texto “Construir, habitar, pensar” de Martin Heidegger.

²⁶ Interface es el punto de encuentro y superposición de sistemas distintos, a través del cual pueden darse múltiples canales de interrelación, capaces de contener intensos flujos de materia, energía e información. Es también definida como “el espacio de transición entre geosistemas distintos”. La interface es, en esta acepción, una zona o área de gran diversidad, que si resulta organizada en la competitividad o lucha por el predominio de los nichos ecológicos que contiene, se convierte en un área más importante que las “fases” de su propio sistema. *Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología de Flacam para proyectar la sustentabilidad.* Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

formando una contraposición a la labor particular personal y enfocado, en una tarea específica que se centra en un lugar para pocos.²⁷

Con ello estamos en presencia de dos diferentes tipos de lugares de hábitat, en los que se amplía el marco de su funcionamiento para las cosas que se tienen en común entre las personas, como por ejemplo la dispersión, recreación, hobbies, deportes, juegos didácticos, descansar con la naturaleza, y por otro lado se tienen aquellos espacios en donde se generan comportamientos organizados para el funcionamiento de un conjunto mayor. La reparación de una máquina lleva un conjunto de cadenas industriales, como la construcción de un mueble, una casa, un pavimento, etc. generando cientos de participantes de recursos humanos, empresas e instituciones en las cadenas productivas para que se cierren ciclos de trabajo mancomunado.

Lo que podemos decir de la posesión al respecto, es tan amplio como lo explicado. El significado de posesión en un espacio público es diverso en esencia y contrapuesto al espacio que se cree privado o personal, y por tanto son diferentes las energías que se ponen a disposición del cuidado y la manutención de estos espacios, por ello son creados los organismos dispuestos al mantenimiento adecuado de los espacios de mayor envergadura, con aquellos que son responsabilidad del sujeto urbano. El cuidado permanente de uno de los dos lados, es una de las principales claves de la relación directa entre ambos opuestos, la propiedad privada y la pública.

El cuidar, en sí mismo, no consiste únicamente en no hacerle nada a lo cuidado. El verdadero cuidar es algo positivo, y acontece cuando de antemano dejamos a algo en su esencia, cuando propiamente realbergamos algo en su esencia; cuando, en correspondencia con la palabra, lo rodeamos de una protección, lo ponemos a buen recaudo. Heidegger.

Para el buen cuidado entre ambas propiedades, pública y privada, existe siempre presente la ética y la estética, como la conexión mental con la conexión del cuerpo físico, o nombrado también en el I Ching²⁸ como la conexión del Cielo con la Tierra. En síntesis se debe proteger, usar funcionalmente y sabiamente, aquello que rige en la construcción del paisaje que es concreto, posible de ver y percibir, con toda la construcción mental, que se percibe a través de lo abstracto que es el pensamiento. La era actual de la humanidad se encuentra atravesando un panorama del hacer productivo, en los resultados reales plasmados en la materia, a la era de la información, en donde el valor radica en la construcción de sistemas abstractos, teóricos e informáticos, algo que creo personalmente es una reacción ordinaria

²⁷ Con esta definición delimito en cierto sentido el real contenido de la significación de interface, al hecho de que esta explicación sea direccionada a la temática abordada.

²⁸ I Ching y psicología transpersonal. Marysol González Sterling. Editorial EDAF, S.A. Madrid. 1992.

al extremo opuesto de la materialidad, algo que comprendían muy bien en su unificación el “Uomo Universalis”²⁹ de las culturas griegas y romanas.

La utilización de la Ley N° 8912/77 provincial (Bs.As.)³⁰ en la que rigen aspectos obligatorios de la sesión de suelos y la aseguración de la creación de E.C. (Equipamiento Comunitario) y E.V.P. (Espacio Verde Público)³¹ en las ampliaciones urbanas, respeta en esencia este principio que hace posible la creación de espacios públicos/privados con ciertos equilibrios que se le pueden otorgar en el momento de su disposición y diseño, formando la contraposición de la vida diaria, necesaria para la salud y vitalidad de la población.

18. c. Significado de los espacios públicos/privados

Se debe considerar a la naturaleza como diversa, cuando las extensiones en Argentina son tan planas como lo es la ciudad de Trenque Lauquen, sin forma, sin montaña que las regule y le dé límites de alturas, por ello se obliga a justificar, adecuar y ensamblar ciertos códigos que le den una configuración diversa con semejanzas a la naturaleza, generando interrelaciones entre los habitantes, mejorando la calidad de vida de la población como conjunto.

La ciudad debe funcionar para formar coligamentos entre los habitantes, y poseer instrumentos precisos para que estas conexiones funcionen, tamizando y convirtiendo clases sociales en sujetos integrados, viviendas con grandes espacios verdes en espacios públicos grandes en lugares de interrelaciones, núcleos urbanos densos que tengan conexiones con lugares tranquilos para vivir.

Dentro de estos parámetros de configuración de los Espacios Verdes Públicos, existe una transformación que si se provoca adecuadamente en los lugares activos públicos, se convierten con el uso en objetos pensantes que interrelacionan funciones con el territorio. Las características que entrelazan, las funciones que provocan los cambios, los usos que se les da a estos espacios, fiestas, eventos, espectáculos, deportes, son los que promueven interrupciones a la vida cotidiana y le agregan diversidad. Un corazón saludable es el que tiene diversidad en la pulsación, un lugar urbano de interrelaciones diversas, provoca pulsaciones saludables para la ciudad, en el uso estos lugares se convierten en lugares pensantes.

²⁹ Polímatas en la historia: Aristóteles, Leonardo da Vinci, Nicolás Copérnico, René Descartes, Isaac Newton, Gottfried Leibniz, Benjamin Franklin, Immanuel Kant, Johann Wolfgang von Goethe, John von Neumann, Isaac Asimov, Arturo Uslar Pietri, etc. Fuente Web:

<http://es.wikipedia.org/wiki/Polimat%C3%ADa>

³⁰ Ley N° 8912. Normas de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Urbanización.

³¹ Ley N° 8912. Art. 17. Inciso g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente: - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta. - Densidad poblacional propuesta. - Trama circulatoria y su conexión con la red existente. - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales. Inciso h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

Un parque de recreación debe jugar con la tentación del habitar, el deseo a ejercer el derecho a la libertad del desenfoque, una de las partes más importantes de la vida, conectar la ciudad funcional y del trabajo con la recreación y el divertimento, promoviendo la vida en familia. Para sustentar todos estos ritmos debe tener su parte dura, natural, que maneja los elementos primordiales como la tierra, los vegetales que dan vida a los sitios, el agua y el escurrimiento de la urbanización, el aire, la luz y la sombra; según Heidegger ellos conforman la Cuaternidad de elementos necesarios para formar un paraje, los mismos principios tanto para el habitar deben ser integrados en la ciencia del hogar.

18. d. Construyendo el contenido para la valorización del sitio

Lo que se debe plantear permanentemente es la construcción de la valorización del sitio, y para ello se deben convocar tanto las funciones cívicas y de trabajo, como las funciones de la diversidad y de esparcimiento, y aquellos lugares que tengan su propia identidad, que estén cargados de sentido e historia significativa, encontrando los puntos de combinaciones que conforman la ética y estética cultural; coexistiendo la cultura en el centro de este sistema quien prefigura la historia con sus construcciones y el futuro con su política social.

La identidad es la que se teje con la historia, lo que provoca la cultura como su máximo exponente que le confiere un paisaje, con su arquitectura, las potencialidades únicas que la hacen ser de un determinado modo, con sus peculiaridades únicas y singulares de ser de los habitantes.

La valorización es el rescate de la identidad que se encarga de combinar estas propiedades y las engloba en un tiempo determinado, estableciendo un tipo de mercado social hacia el que la generación de personas se encuentran preparadas. La construcción dinámica de una ciudad debe permanecer con esta esencia, teniendo su propio pensamiento evolutivo e ir demarcando en su desarrollo, las necesidades propias consecuentes del crecimiento demográfico.

El proceso de globalización ha generado, por un lado, nuevas identidades como resultado de la apertura de fronteras y por otro, la reivindicación de lo propio, por parte de ciertos grupos que se resisten a abandonar su cultura.³²

Es una necesidad actual comprender este permanente cambio, y prever como la ciudad se va comportando, manejando el mercado, la construcción de viviendas, el flujo de los canales de agua urbanos, los espacios disponibles públicos, los cambios de zonificación. Como también es necesario prever los hitos³³ que serán los principales reconocedores urbanos de la historia, las relaciones que tienen con el paisaje, los vínculos que genera con las vías de

³² El proceso de construcción de la identidad colectiva - Asael Mercado Maldonado / asaellmm@hotmail.com - Alejandrina V. Hernández Oliva / oliv_her68@hotmail.com - Universidad Autónoma del Estado de México

³³ Hitos, investigación bibliográfica. Lynch, Kevin. The Image of the City. Boston, Mass, EE.UU.: MIT Press, 1960

comunicación. La universalidad en las ciudades no existe, todos sus comportamientos son diferentes acuerdo a los modos de desarrollo, de la experiencia que se tienen y las visiones de la deseabilidad de los habitantes únicas.

El concepto de identidad lo entiendo como “el proceso de identificaciones históricamente apropiadas que le confieren sentido a un grupo social y le da estructura significativa para asumirse como unidad” (Aguado y Portal, 1992: 47).³⁴

Las urbanizaciones de esta forma, determinan en su configuración, el tiempo político en el que se encuentran en ejecución. Una mala decisión queda impregnada en la historia de la trama urbana. Es correcto decir, que todos los cambios involucran en la escala urbana, una cantidad de reglamentaciones extraordinaria, el manejo del aparato público es un sistema que convierte a las acciones en lentas formas de operación, y muchas de las veces las acciones devienen después de las problemáticas. Prever y leer lo que la ciudad dicta en su crecimiento, parece ser fácil en la teoría, pero en la práctica se generan desfases en el tiempo casi imposibles de regular.

Algo que marcó a Trenque Lauquen en sus gestiones, es la acción casi forzada a los cambios, la construcción de una ciudad con la voluntad del hacer, y la determinación de la innovación que el intendente tuvo. La ganancia fue lograda por el convencimiento masivo de involucramiento, más aún que por los correctos procedimientos legales de negociación. Para estos emprendimientos se utilizaron acciones en donde todo el aparato legal fue construido después, las acciones vienen antes que las palabras, y esto fue en principio lo que pudo generar la aplicación de la plusvalía. Construir una ciudad es una lucha permanente entre lo abstracto y lo concreto, la acumulación de información con los tiempos cortos de aplicación práctica, que demuestren el desenvolvimiento de sus políticas urbanas y de aplicación directa con el territorio.

18. e. Innovación colectiva

El diálogo por su abstracción, principia en el intercambio de bienes de conocimiento, todos los procesos mentales y la acumulación de información, el procesamiento psicológico y las redes que se tienen en la memoria, son el bien personal más valioso que puede existir, por tener propiedades de infranqueabilidad e intercambiarse fácilmente. Los conocimientos interconectados correctamente, provocan redes de información que se amplía o se reduce, dependiendo de la capacidad del equilibrio mental que se tenga, haciendo de lo mencionado un involucramiento con la escala de un sujeto social. Se podrían diferenciar al menos tres formas de innovación que se determinan por las escalas sociales en la que intervienen. La “innovación creativa” se encuentra sujeta a la ideación singular, considerando al sujeto como un creador de nuevas ideas que se pueden manifestar en el diálogo, teniendo la

³⁴ La construcción de la identidad urbana: la experiencia de la pérdida como evidencia social, María Ana Portal.

propiedad de ser transmitidas. La “innovación deductiva” es aquella que se genera en forma colectiva por la participación social, y por último se encuentra la “innovación ejecutiva”, y se encuentra basada en el desarrollo territorial, con las técnicas específicas en conjunto con las capacidades que se tienen para hacer, acompañando o el desarrollo de cambio en la región que se encuentre.

En la secuencia de cada una de estas innovaciones tenemos que cuando se conforman redes de estos sujetos equilibrados y creativos, se constituyen conocimientos que pueden pertenecer a la dimensión del planeta Tierra, creando conjuntos de amplias extensiones de innovaciones deductivas, que colaboran entre sí por la información que se relaciona, generando un sistema vivo abstracto que es interpolable en su utilización que se aplica en la ejecución transformativa del lugar. La creación de la informática, las redes de información que se transmiten por internet, empresas que exceden el territorio por el consumo mundial, el deporte, las personas que obran por la paz o la guerra, y todos ellos son capaces de vincularse por “Parentesco”³⁵ con los demás conjuntos territoriales, aquellos que se construyen para pertenecer a un lugar, con un ámbito de aplicación más reducido, pero no menos importante.

Todos los conjuntos son necesarios para construir la invención social, ser progresista conlleva a conocer el funcionamiento del conjunto y la forma en cómo colabora la inteligencia colectiva³⁶.

"la capacidad de las comunidades humanas de evolucionar hacia un orden de una complejidad y armonía mayor, tanto por medio de mecanismos de innovación, como de diferenciación e integración, competencia y colaboración"³⁷

El constructo de un escenario de innovación social es uno de los puntos más importantes en el momento de generar un afianzamiento y las interrelaciones en donde existen los beneficios del conocimiento general, para poder solucionar problemáticas particulares. El trabajo de los planes estratégicos, de la participación y de las relaciones, es donde parten

³⁵ Parentesco: Se utiliza esta definición en el marco de las relaciones generales entre conjuntos de una misma especie, sea entre las personas, como entre conjuntos de ellas dentro de un mismo estado político y social. La definición particular para las personas enuncia que: “Es la relación o unión de varias personas por virtud de la naturaleza o la ley. En particular, se puede señalar que el parentesco”. Fuente web: <http://es.wikipedia.org/wiki/Parentesco>

³⁶ La inteligencia colectiva es una forma de inteligencia que surge de la colaboración y concurso de muchos individuos o seres vivos de una misma especie. Hoy es un término generalizado de la cibercultura o la sociedad del conocimiento. Aparece en una amplia variedad de formas de toma de decisiones consensuada en bacterias, animales, seres humanos y computadoras. Kropotkin es un referente temprano en su obra El apoyo mutuo, al referirse a la inteligencia colectiva de pequeños animales e insectos como abejas u hormigas. Fuente web: http://es.wikipedia.org/wiki/Inteligencia_colectiva

³⁷ George Pór, Blog of Collective Intelligence. Fuente web: <http://blogofcollectiveintelligence.com/author/coevolvingwithyou/>

principios como los de la participación social, Presupuesto Participativo³⁸ y la Plusvalía³⁹, siendo este punto el que compete en esta temática.

La Carta del Europea de Ordenación Territorio, señala que ésta

«Es a la vez, una disciplina científica, una técnica administrativa y una política, concebida como actuación interdisciplinaria y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.» (MOPU; 1983) y Gómez Orea indicará que «...la ordenación territorial ha de ser democrática, es decir, con participación de los ciudadanos, global, es decir, coordinadora e integradora de políticas sectoriales, funcional, en el sentido de adaptación a las diferentes conciencias regionales y prospectiva lo que significa que ha de tomar en consideración las tendencias y evolución a largo plazo de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales que inciden en el territorio.» (1994).

Todos los cambios referidos a la Plusvalía se generaron a partir de intensiones que estuvieron en dirección a la captación de contribución por mejoras y sobre todo para generar fondos públicos para desarrollar urbanísticamente la vivienda social, con el incremento del “Espacio Verde Público”, los lugares de interrelaciones sociales como los “Equipamientos Comunitarios” y la inversión en infraestructura, que han sido los elementos más importantes con la intensión de mantener la ciudad, en un estado de equidad. En este trabajo se pretende abordar el marco legal e institucional que permite la construcción de estos equipamientos en la ciudad.

18. f. Concepto teórico de la aplicación de la plusvalía

El valor de las cosas nace con los principios del hombre, el ámbito por tanto pertenece a nivel mundial y es aplicado en diferentes formas políticas, éticas y económicas. Cuando se construyen los sistemas urbanos y se encuentran en funcionamiento, se proyectan los diferentes organismos de conocimientos que se utilizan para lo que se cree el beneficio particular o general, crecimiento y desarrollo de la población, generando formas tan intrincadas que provocan en la medida que generan cambios en el territorio, conflictos de diversas índoles y naturalezas.

Al igual que los organismos vivos, las urbanizaciones cambian de direcciones cuando encuentran estos límites infranqueables, enunciados como conflictos de gran índole que necesitan ser transformados en el proceso, debido a que los desarrollos urbanos en la

³⁸ Red Argentina de Presupuesto Participativo. Quienes impulsamos y organizamos el Presupuesto Participativo (PP) nos reunimos en la Red Argentina de Presupuestos Participativos (RAPP), con el objetivo de constituir la en su herramienta pública de promoción, sostén, fortalecimiento y expansión, desde cinco principios... Fuente web: <http://www.rapp.gov.ar/>

³⁹ Plusvalía. Se enuncia de esta forma durante todo el documento, y es equivalente en casi la totalidad de los casos, a la “Contribución por Mejoras”.

mayoría de los casos no se encuentran programados, y se aprende al andar. En estos puntos de quiebre o de interface, es donde los conceptos generales se ponen en funcionamiento para transformar la situación, movilizándolo conflictos para convertirlos en potencialidades.

Habiendo comprendido desde el aspecto general el valor de las cosas, como el ámbito público/privado de la vida social, nos podemos aproximar con más detalle al concepto de la Plusvalía. Si consideramos al espacio tiempo una misma cosa que FLACAM⁴⁰ denomina “Tiempo-Forma”⁴¹, se puede decir que el desarrollo es el que funciona para todas las escalas de personas de la misma forma, constituyendo lo que enuncio como el “Desarrollo Paralelo”. Es decir que cuando el conjunto se desarrolla, las personas que se sienten afectadas por este desarrollo se benefician mejorando de esta forma, los bienes que tiene a su disposición, y claro que sucede lo mismo en el sentido contrario, siendo la situación del sujeto la que se pone a disposición del destino del conjunto.

Se pueden catalogar de diferentes formas los crecimientos urbanos, entre ellos los de desarrollo positivo que valoriza la propiedad general, construyendo con identidad y pensamiento, aquellos que son estáticos y se mantienen en el tiempo sin grandes cambios, generalmente en ellos cambia con mayor proporción la cultura que la forma histórica de la ciudad, los cuales no permiten la transformación urbana, y el tercero se compone por los negativos e indeseables, en los cuales sin estar desarrollada la urbanización con sus elementos indispensables, continúan con su crecimiento sin una organización aparente, éste es el que provoca la desvalorización tanto de los bienes del sujeto que habita la Tierra, como de la urbanización en sí misma.

El primer caso de ellos es el que nos compete como ejemplo, que se determina por el “Desarrollo Paralelo” positivo, en tanto los sujetos como la urbanización se ven beneficiados por los cambios que se generan por la relación que existe entre propiedad y tiempo transcurrido en el desarrollo urbano.

18. g. Marx y puntos de inter-conexión

La teoría general de Renta de la Tierra de Marx tiene como propósito “interpretar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo”, es decir, definir la categoría que distingue a los propietarios de la tierra como una clase de la sociedad capitalista.⁴² En este enunciado presupone una preponderancia a que la propiedad existe siempre en manos de los terratenientes empoderados de rentas productivas y de la propiedad privada.

⁴⁰ FLACAM, Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales. Fuente web. <http://www.redflacam.com/>

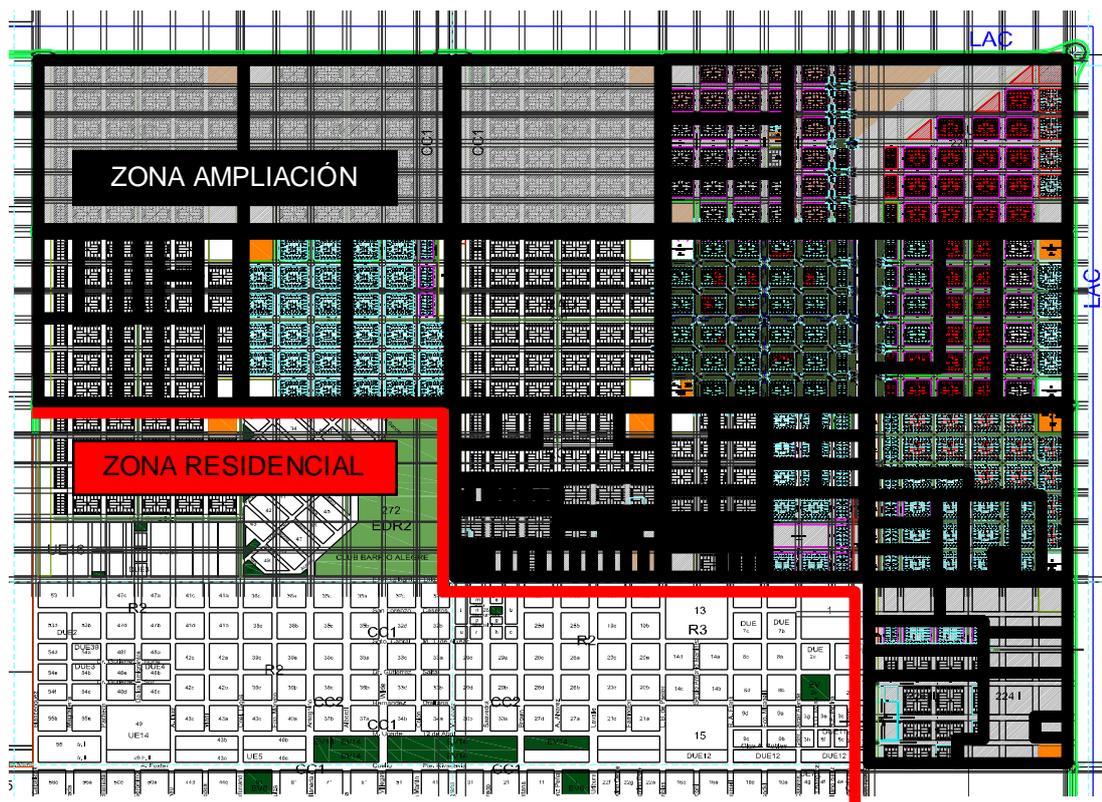
⁴¹ En términos flacamianos, se refiere al modelado de la forma del proyecto en el tiempo.

⁴² Parías Durán, A. (2010). Reseña de: Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Samuel Jaramillo González. Segunda edición revisada y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE –, Ediciones Uniandes, 2009. Territorios, 22, pp. 151-161.

La plusvalía es un concepto que en los años 1974 a 1976 circulaba, se estudiaba y analizaba en los claustros universitarios formando parte de la apertura ideológica, que otorgaba posibilidades de saber, de pensar y actuar siempre con la convicción de que nuestro país fuera un país con más accesibilidad y bienestar para todos. Invitaba a investigar “El capital” de Karl Marx, que nos era desconocido e implicaba una ardua tarea su lectura. En poco tiempo pasó a estudiarse de manera temerosa frente a los regímenes impuestos en nuestra Latinoamérica.⁴³

En diversa forma es como se representa en ciudades medianas como la ciudad de Trenque Lauquen, que en gran parte responden a otras leyes o reglas que han sido el resultado del “Tiempo-Forma” con que se arriba la problemática. En el caso del “Desarrollo Paralelo” de la propiedad, los propietarios de la tierra que se ven afectados por la Plusvalía, tienen sus inicios en capitales económicos que principian en lugares de esparcimiento, como zonas de quintas y/o zonas productivas que no tienen por objetivo acaparar el mercado, y por tanto es un mercado fragmentado y de muchos dueños. Esto es un conflicto en el momento de aunar las tierras para su cambio de zonificación, puesto que no todos los propietarios están dispuestos a subdividir sus suelos, ni sienten la obligación de perder una propiedad que ha pertenecido a su familia por generaciones. Por otro lado puede suceder el caso contrario, en el que con un solo propietario que acapare el mercado de suelos, corriéndose el riesgo de que el decisor es uno, lo que conlleva a que el mercado de tierras dependa de las decisiones unipersonales, con los peligros posibles de la especulación entre tantas otras posibilidades.

⁴³ Bibiana García (Psicóloga. Concejala del FpV.) La plusvalía en Trenque Lauquen.



En la imagen puede apreciarse como la complejización del tejido urbano se divide en muchos propietarios cuando se aproxima a la zona residencial, y las porciones de chacras más grandes en su alejamiento.

Existen por parte de los propietarios, una capacidad innata en la posibilidad de decisión para la transformación de la ciudad, que genera su lenguaje sobre los instrumentos del Estado Municipal, que pone en marcha un cambio in-dubitativo de los usos de las zonificaciones para dar respuesta al crecimiento urbano, con una lectura ordenada y programada del conjunto por la generación de planes estratégicos.

Estos múltiples decisores, complejos en su deseabilidad, dan oportunidades diversas y características socioeconómicas variables, generando una dificultad para constituirlos en un consenso conjunto, y corresponden a varias porciones de suelos actuales de conversión, representando pequeñas propiedades en comparación con las extensiones de la zona productiva de la provincia, en los que se les presenta como una obligación/oportunidad, de favorecer a la ciudad incrementando la superficie de ocupación, e incrementar al mismo tiempo el valor de las tierras con el cambio de zonificación.

La aplicación de la Plusvalía⁴⁴ en muchos casos tuvo una reticencia a que el Municipio le hace “perder” parte de la propiedad para donar a la ciudad, como ocurre generalmente con los conflictos que suceden por las intervenciones de intereses de agrimensores privados con el sector público, con la intención de “ganar” más lotes construyen grillas de vías de

⁴⁴ Ordenanza Municipal Nº 3184/09 y 3185 /09 incluyese como “Tributos por Contribución de Mejoras”

circulación que no se adaptan a la realidad. Se trata por tanto en el ámbito Municipal, de hacer más ciudad con calidad, construyendo ordenanzas que adapten los intereses particulares al bien general.

La deseabilidad es incrementada con estas operaciones y la publicidad permanente, la planificación urbana como instrumento de seguridad en la formación de planes estratégicos y aprobación de conversión de suelos por la provincia de Buenos Aires, como por la concreción de obras públicas que tiene el Municipio en la historia de concreción de los proyectos planteados. Por otra parte existen intensiones de beneficio para la totalidad de habitantes, que deriva en la sobre producción de suelos urbanos de uso residencial, suponiendo que en la diversidad de opciones que tienen los compradores, exista un balance opuesto en el momento de dar un precio a la tierra y como segunda estrategia son los planes de vivienda del Estado que compiten con los valores de los suelos de uso privado.

La reforma y transformación de nuestras ciudades necesitan planes que puedan adoptar la metodología de análisis y consenso de la planificación estratégica, pero planes con contenido propositivo, que han de aunar, cuanto menos, cuatro características:

- *Normativos, porque han de expresarse en planos las formas de ocupación del territorio que se desean, los espacios que se han de proteger, los lugares donde centralizar esfuerzos y acciones. La dimensión formal del plan implica conocimiento y conciencia de las condiciones geográficas, culturales y ambientales del territorio de una ciudad; en su ausencia, se pierde la identidad de los lugares. En América Latina, donde más de un tercio de la ocupación del espacio se hace al margen de los procesos establecidos legalmente, sería un grave error que se abandonara todo marco de referencia.*
- *Operativos, porque han de servir a corto plazo; han de poder transformarse en proyectos (o formarse a partir de proyectos) con incidencia real sobre la población y el territorio. Proyectos de articulación espacial, proyectos de recuperación del espacio público, proyectos de espacios de afirmación cultural, proyectos de reactivación económica o reinserción social, proyectos ambientales y proyectos de marketing de la propia ciudad. Proyectos posibles porque se han analizado sus condiciones de partida y su costo, se han aunado los esfuerzos sociales de impulso y se han sentado en el propio planeamiento los compromisos y fórmulas de gestión para su realización.*
- *Estratégicos, porque esos proyectos han de servir a los objetivos de la ciudad y se han de apoyar en oportunidades existentes o provocadas. Lo estratégico definido como el territorio de coincidencia de la necesidad y la oportunidad.*

- *Prácticos, sencillos, con las determinaciones precisas y los proyectos claros, sin necesitar de dilatados períodos de redacción y tramitación. Que fijen los espacios y objetivos de actuación y admitan todo tipo de adaptaciones en su propia realización según los avatares del proyecto, cuya eficacia normalmente esté más relacionada con el momento que con eternas comprobaciones de ajuste a las disposiciones normativas y a los óptimos formales.*⁴⁵

Lo cierto de estas estrategias es que los precios no bajaron substancialmente, en su generalidad se mantuvieron con un cierto valor por la baja necesidad de la venta por parte de los propietarios, y el continuar aguardando la revalorización de la tierra por el desarrollo urbano que incrementaría su Plusvalía. Ello también en cierta medida se ve afectado por la diversidad de propietarios demandante de suelos residenciales, en donde los precios significan un límite socioeconómico para demostrar su capacidad jerárquica de consumo, en conjunto posterior con la propiedad y su evaluación inmobiliaria. Este proceso no provoca una “división social del espacio”⁴⁶, gracias a que estos lugares no constituyen una característica demarcada de densificación urbana como para que provoque una problemática social.



Z.R.E.X. - Zona Residencial Extra Urbano – Trenque Lauquen - 2012

18. h. Mecanismo de usos y sus beneficios

El contagio social, o el deseo de cambiar los usos de las tierras en zonas de quintas/rurales a zona urbana residencial, demarcan consecuentemente las oportunidades que ofrecen este mercado del cual se benefician muchas personas, formando redes de parentesco entre los diversos escalafones socio-políticos. Existen por tanto beneficios de diferente índole, y en distintas etapas de aplicación temporal. Los beneficios directos se relacionan con las capacidades del cambio de zonificación, en donde las posibilidades de usos de suelos aumentan porcentualmente las capacidades de la tierra para ser apropiada en formas

⁴⁵ Políticas urbanas. LA CIUDAD INCLUSIVA - Un proyecto de ciudad, la ciudad como proyecto. Marcello Balbo, Ricardo Jordán, Daniela Simioni. Edición Cooperazione Italiana. 2003.

⁴⁶ División social del espacio: la ciudad y sus territorios. Salomón González Arellano. UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA – CUAJIMALPA - DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES - LABORATORIO DE ANÁLISIS SOCIOTERRITORIAL. 2009.

divisas, en lotes menores acorde a la Ley N° 8.912, lo que por otro lado, existe la posibilidad de que estos procesos puedan conllevar a la especulación inmobiliaria.

En el caso de Trenque Lauquen, los beneficios secundarios surgen de los conflictos que existen para que un propietario pueda invertir en infraestructura y servicios, lo cual responde con el potencial que tiene el Estado Municipal de la ejecución de obras públicas, generando relaciones con los profesionales técnicos científicos que se encuentran a disposición y funcionamiento para el Municipio, y concibiendo de esta forma una posibilidad para enfrentar las obras de infraestructura por los propietarios.

La asociación empírica que a menudo se constata entre inversión estatal en infraestructura, y el crecimiento de los precios de ciertos terrenos (usualmente los aledaños a estas obras) conduce a menudo a la percepción de que este aumento de valor de los lotes no es otra cosa que la transmisión del valor contenido en estas inversiones. Y este nexo no solamente se establece en términos cualitativos, sino cuantitativos: la totalidad del valor de la inversión pública se repartiría en los lotes privados: ni más, ni menos. De hecho este es el referente de algunos mecanismos de “recuperación de plusvalías”, con el caso bien notable y pertinente para nosotros de nuestra “Contribución de Valorización”. Generalizando un poco más el concepto, el conjunto de los precios del suelo, la totalidad de las rentas, no serían otra cosa que el valor acumulado de las inversiones públicas en la ciudad.⁴⁷

Los beneficios terciarios en desarrollo temporal, y no por ello menos importantes, son aquellos en que a partir de la Plusvalía con la apropiación de un porcentaje de tierras, pueden generar planes de vivienda social, a un costo de compras de tierras menor, formando un “Desarrollo Paralelo”, entre las viviendas de carácter público, con el de las privadas.

Este es uno de los puntos que más sentido le genera a los Espacios Verdes Públicos, y los Equipamientos Comunitarios⁴⁸, de los cuales deben poseer la capacidad de fomentar la interacción ciudadana y el entrelazamiento cultural para generar aspectos positivos para la urbanización, fomentando la valorización del sitio y fundando psicológicamente una comparación con la infraestructura de la ciudad.

Con ello se pueden enunciar ciertos aspectos que tienen que ver con la ubicación, las lejanías al centro, las posibilidades de habitar en el centro y en los bordes, y las categorías sociológicas que corresponden a cada sitio. En la ciudad de Trenque Lauquen el desarrollo actual de la urbanización se realiza en todas las extensiones, la densidad y la construcción permanente en los lugares céntricos que llevan a la renovación permanente urbana como

⁴⁷ María Clara Vejarano - Departamento de Urbanismo. Escuela de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de Colombia. Remisión artículo: 17-07-2007

⁴⁸ Ley 8.912, Art° 17, f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.

una opción dedicada al mercado de la inversión inmobiliaria y al alquiler de la propiedad, en diferencia a los suelos que se encuentran en los bordes, dedicados casi exclusivamente a la propiedad privada.

*No se puede analizar la vivienda, como unidad individual edificación-lote, desligada de su ubicación en la estructura urbana ni desconocer los condicionantes que introducen los mercados del suelo. La calidad de los servicios habitacionales depende de su relación con el conjunto de las viviendas y actividades urbanas de la aglomeración. Los mapas de accesibilidad relativa son estratégicos en función de los mercados de trabajo, los centros de consumo, la recreación y demás equipamientos urbanos, siendo clave el servicio de transporte que liga el sistema urbano.*⁴⁹

Estas dos comparaciones lejos de ser una competición de centro – borde, constituye para la ciudad, una renovación de personas, cambios de densidad, usos y características de los sitios que cambian sustancialmente las particularidades de la ciudad convencional que exceden las costumbres urbanas, pero que en el sentido del valor, se ven permanentemente beneficiados por los cambios que generalmente son bienvenidos para el propietario, el “Efecto del Lugar”⁵⁰ depende exclusivamente a las características del hábitat en donde las familias desarrollan su vida.

La valuación del mercado en esta ciudad, ha sido positiva en los últimos veinticinco años de su historia, el “Capital Locacional”⁵¹ inmobiliario, existe en toda la ciudad en paralelo, puesto que la ciudad en sí misma contiene su propia evaluación positiva, como punto estratégico de desarrollo para la Provincia de Buenos Aires.

18. i. Ámbito general de la Plusvalía

Contexto histórico global desarrollado por Ricardo E.Paso⁵²

*La Real Academia Española define a la plusvalía como el: Acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella. Mientras que los tributos son definidos como "las prestaciones, comúnmente en dinero, que el estado exige en ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva, en virtud de una ley y para cubrir los gastos que le demanda el cumplimiento de sus fines"*⁵³.

⁴⁹ ACCESO A LA TIERRA URBANA Y POLÍTICAS DE SUELO EN EL BUENOS AIRES METROPOLITANO. Apuntes para la reflexión. Nora Clichevsky. Arquitecta (Universidad de Buenos Aires), Máster en Planeamiento Urbano e Regional, (Universidade Federal de Rio Grande do Sul). Investigadora Independiente, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas -CONICET- Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. 2010.

⁵⁰ EFECTOS DE LUGAR, Pierre Bourdieu. La miseria del Mundo. Edición Akal. 1999.

⁵¹ La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. Pedro Abramo. Profesor de IPPUR-UFRJ. 2003.

⁵² Ricardo E.Paso. Abogado. Integrante H.C.D.Trenque Lauquen.

⁵³ Villegas, Héctor B. Derecho Financiero y Tributario. Ed. Depalma. Vol.I. Buenos Aires 1984.

En España, el impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido popularmente como “plusvalía municipal”, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos como consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título (compraventa, herencia, donación...) o por la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, que se establezcan sobre los referidos terrenos.

En los municipios bonaerenses el término “Plusvalía Municipal” se corresponde con el plusvalor inmobiliario, producido a consecuencia del aumento del valor de la propiedad inmueble con origen en alguna acción pública local tendiente al fraccionamiento o utilización de tierras urbanas o a urbanizarse, lo que habilita al municipio recaudar una parte determinada legalmente en carácter de tributo.

Antecedentes históricos

Entre los más destacados a nivel mundial podemos enunciar:

En Francia:

a) Inicialmente el gravamen de las plusvalías inmobiliarias se lo relacionó con la legislación expropiatoria por causa de utilidad pública -ley de expropiación del 16 de septiembre de 1807-⁵⁴.

b) Recién en 1920 se la admitió como gravamen independiente, pero fue derogado con posterioridad.

c) Actualmente en esta clase de impuestos se involucran en el campo de las contribuciones impositivas sobre la renta de las personas físicas.

En España: *Es muy rica la historia de nuestra madre patria en esta materia, entre los antecedentes más importantes podemos enunciar:*

a) Por medio de la Ley del 2 de marzo de 1823 empezó a diferenciar dentro el presupuesto de los pueblos entre fondos propios y arbitrios⁵⁵, con prioridad para los primeros. Esta normatividad estuvo presente hasta 1845.

⁵⁴ En Argentina el art. 11 de la ley nacional 13.264 en su último párrafo mantiene dicho criterio al decir: El valor de los bienes debe estimarse por el que hubieren tenido si la obra no hubiese sido ejecutada ni aun autorizada.

⁵⁵ propios -era el patrimonio de la ciudad, que se obtenía del arrendamiento de sus tierras, de la renta de las mismas o del arrendamiento de casas comunales- y los arbitrios -eran las rentas que se cobraban de acuerdo a las ordenanzas reales, ej. El alumbrado público, contribuciones extraordinarias, tasas por control de pesas y medidas, etc.-

b) *Por medio de la Ley del 1 de mayo de 1855 se determinó la suspensión de la hacienda municipal patrimonial, dándole cabida a la hacienda municipal fiscal. Esta modificación produjo insuficiencias en los recursos, cuestión que se remedió por medio de la elevación de los impuestos sobre los consumos. Estos fueron considerados excesivos, lo que motivó su desaparición.*

c) *La comisión extraparlamentaria para la transformación del impuesto de consumos en 1906 reconoce la importancia de los gravámenes sobre los incrementos de valor de los terrenos en los demás países europeos. La implantación de estos gravámenes se justificaba en la necesidad de atribuir una porción de los aumentos de valor al municipio que había correspondido para su creación. En el año de 1907, es presentado a las Cortes un proyecto de ley de haciendas locales conocida como Antonio Maura (nombre de su autor). En uno de los artículos de este proyecto se imponía un impuesto sobre el incremento de valor que obtuviera las propiedades directamente beneficiadas por las reformas urbanas. Lamentablemente este proyecto nunca fue puesto en vigor. Asimismo la triste situación de los municipios llevo a alguno de los ayuntamientos españoles a pedir autorización para exigir un impuesto sobre el incremento de valor de los solares, sobre todo en Madrid.*

d) *Ante el fracaso de diferentes proyectos de ley de exacciones municipales; el 2 de marzo de 1917 se dio el impulso decisivo para el establecimiento de un impuesto sobre las plusvalías inmobiliarias: por medios legislativos se permitía al gobierno conceder con carácter transitorio a los ayuntamientos los recursos y medios que fueran necesarios para organizar sus haciendas locales.*

e) *Por medio del real decreto del 13 de marzo de 1919 se estableció por primera vez el impuesto de la plusvalía. Las características del tributo son las siguientes:*
e.1) *Su establecimiento era potestativo para los municipios. e.2) Este impuesto recaía sobre las personas físicas. e.3) Las asociaciones, corporaciones y demás personas jurídicas, estaban sujetas a las llamadas "tasas" de equivalencias, que se cobraban mediante tasaciones periódicas de los terrenos que forman parte de su patrimonio. e.4) El incremento del valor estaba determinado por la diferencia en más entre el valor corriente en venta del terreno en la fecha de su adquisición y el valor que el mismo alcanzare en el momento de su enajenación. e.5) El sujeto pasivo en las transmisiones mortis causa era el heredero o legatario. e.6) El sujeto pasivo en las transmisiones intervivos era el adquirente. e.7) Este tenía la facultad de reducir el precio en el importe del gravamen si se tratase de la transmisión a título oneroso.*
f) *El estatuto municipal sancionado el 8 de marzo de 1924 deroga el real decreto precedentemente mencionado. Este estatuto establece la regulación del arbitrio municipal sobre el incremento de valor de los terrenos. Este precisa el concepto de valor corriente en venta. De éste solo se consideran deducibles las mejoras y las contribuciones especiales. Con la ley de Bases, de régimen local de 1945, no se*

añadió nada nuevo. El decreto del 25 de enero de 1946, que desarrolla la Ley de Bases, recoge el estatuto municipal de 1924, y lo mismo hace el reglamento de haciendas locales del 16 de diciembre de 1950. La Ley de Bases del '45 fue modificada por la Ley del 3 de diciembre de 1953 en lo referente a la hacienda municipal, permaneciendo estática la regulación en el aspecto de plusvalías. Tanto la Ley de 1945 y la de 1953 como las disposiciones que las desarrollaron, fueron articuladas y refundidas por el texto del decreto del 24 de junio de 1955. Por medio de la reforma del régimen local asimilada por la Ley de Bases del 19 de noviembre de 1975, se cambió la denominación de arbitrio por la de impuesto sobre incremento del valor de los terrenos. Este Decreto tuvo carácter provisional pues fue necesario para que entrara en vigor este impuesto el establecimiento de un decreto ley de carácter obligatorio, el cual fue el Decreto ley del 7 de junio de 1978. Previendo que los distintos municipios no tuvieran aprobada las ordenanzas reguladoras del impuesto antes del 1 de enero de 1979, fecha en la que esta tenía que entrar en vigor, se aprobó por orden del 20 de diciembre de 1978 la ordenanza fiscal general. Por medio de la ley reguladora de las bases de régimen local del 2 de abril de 1985 continuó en vigor el Real Decreto 3250 de 1976, hasta el cumplimiento de la disposición final primera que aprobó el decreto 781 de 1986.

g) La ley reguladora de las haciendas locales del 28 de diciembre de 1988, sustituyó el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Esto comenzó a regir a partir del 1 de enero de 1990. Este impuesto tiene carácter potestativo y municipal y en cuanto a la supresión es el de la tasa de equivalencia. Asimismo, establece que los ayuntamientos podrán establecer y exigir el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Desde el 1 de enero de 1979, había sido de obligatoria exacción en los municipios con población superior a 20 mil habitantes. Actualmente se regula como de establecimiento potestativo por parte de los municipios, carácter que puede coadyuvar a la consolidación de los principios constitucionales, en materia de gravámenes. Esta clase de tributación goza actualmente de medidas para evitar la doble tributación, pues se ha incurrido en este error con respecto del impuesto estatal de renta.

h) El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en sentencia de 18 de julio de 2013, estableció que los municipios no pueden cobrar el tributo en caso de que no exista tal plusvalía, asegurando que "el incremento de valor constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del artículo 107 de la Ley de las Haciendas Locales".

En Alemania:

a) *El Reglamento Imperial del 2 de Septiembre de 1898 estableció la plusvalía al gravar el aumento de valor alcanzado por los predios con ocasión de nuevas enajenaciones (se estableció un tributo al tipo único del 33,3 %, sin tener influencia en este último ni la cuantía del incremento obtenido ni el tiempo transcurrido desde la última transmisión).*

b) *Con el correr del tiempo, el impuesto se fue extendiendo a otros territorios que conformaban el Imperio Alemán (en 1910 era utilizado por más de 650 entes territoriales distintos).*

c) *En 1920 se dio como un impuesto imperial pero con la condición de ceder a los distintos entes territoriales una parte de la totalidad de la recaudación.*

d) *Actualmente, solo se gravan las plusvalías resultantes de operaciones realizadas como consecuencia de la enajenación de bienes adquiridos con menos de dos años de antelación.*

En Dinamarca: *El impuesto sobre las plusvalías inmobiliarias fue incorporado como un gravamen estatal en el año de 1903. El gravamen no tuvo el resultado que se esperaba, pues su recaudo era demasiado costoso, por lo cual día a día fue convertido en un impuesto exclusivamente de carácter municipal, quedando suprimido el carácter estatal que tenía.*

En el Reino Unido: *A partir de 1910 se tuvieron diversos impuestos sobre la plusvalía territorial; entre los más importantes encontramos el increment value duty, que grava con un tipo del 20 % el aumento del valor de todo tipo de propiedades, siempre que el incremento fuera superior al 10 % del valor del bien.*

En Italia:

a) *En el año 1931 por medio de una ley se autorizó a los municipios a implantar un impuesto que recaía sobre el incremento de valor sufrido por las áreas edificables.*

b) *La reforma tributaria italiana (ley 9 de 1971) se estableció un tributo municipal que tiene la función del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.*

En Colombia: *En la capital colombiana "Bogotá" se comenzó a implementar un impuesto a la "plusvalía urbana" destinado a que se recupere lo invertido por la obra pública en el mejoramiento del suelo urbano. El objetivo fue que con los recursos obtenidos se ejecuten políticas de inclusión social que garanticen el acceso equitativo al suelo urbanizado a todos los sectores sociales. Sin embargo, se aclaró que "esto no es fácil porque se toca algo que está muy inserto*

culturalmente en toda la región: que en la propiedad privada se puede hacer lo que se quiera.” Ley de Desarrollo Territorial 388 de Colombia de 1997: artículo 73 contempla la plusvalía municipal.

La Corte Constitucional de la República de Colombia fijó la siguiente doctrina legal:

a) en sentencia C-495 de 1998, “al estudiar la constitucionalidad del artículo 85 de la Ley 388 de 1997 que “dispuso la destinación del producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos a la compra de predios para vivienda de interés social”, la Corte estimó que esa destinación, al igual que otras mencionadas en el precepto, era razonable y proporcionada en la medida en que procuraba mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, fuera de lo cual indicó que “es algo consustancial a la esencia misma de la plusvalía”, uno de cuyos propósitos es “la seguridad de proporcionar a sus habitantes una especial calidad de vida”

b) en sentencia C-517 de 2007: “La plusvalía tiene raigambre constitucional, toda vez que el artículo 82 de la Carta señala ‘que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística’ y, en líneas generales, se puede decir que grava el aumento de valor que tienen los bienes raíces como consecuencia de ciertas acciones urbanísticas. Sujetos activos son las entidades públicas y, de conformidad con el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 los distritos y municipios; los sujetos pasivos son los propietarios o poseedores al tenor de lo dispuesto en los artículos 81 y 83 de la Ley 388 de 1997 que, además, en sus artículos 74 y 87 señala como hechos generadores la realización de obras públicas, la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un aprovechamiento mayor del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos, simultáneamente.

c) Al tenor de lo dispuesto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997 la base gravable está dada por la diferencia del precio comercial por metro cuadrado con antelación y con posterioridad a una acción urbanística y, por último, según el artículo 79 de la Ley 388 de 1997 la tarifa puede estar entre el 30% y el 50% del mayor valor por metro cuadrado”.⁵⁶

En Brasil: Fue contemplada en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”: artículos 2.1 y 2.5. Foro Social Mundial. Porto Alegre 2005.

⁵⁶ Corte Constitucional de la República de Colombia, Ref. Sentencia C-035/14.

***En México:** Fue receptada por la Ley General de Planeación de México de 1983: artículo 32. Según el reconocido tributarista mexicano Sergio Francisco De la Garza: La tasa es definida como "el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no puede tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación. No es tasa la contraprestación de servicios no inherentes del estado"⁵⁷*

Doctrina de los tribunales españoles

En los últimos meses algunos tribunales se han mostrado contrarios a la automaticidad de la aplicación o cuantificación de la plusvalía. Sus argumentos son los siguientes:

Aunque la ley del impuesto no lo diga, para que la plusvalía municipal sea exigible es preciso que exista un incremento real del valor del inmueble.

Un método de cálculo ficticio no puede sustituir la realidad económica.

Según alguna sentencia, si ésta fuese la única interpretación posible, la norma que regula el cálculo de la plusvalía municipal debería ser declarada inconstitucional.

Existen unos fundamentos básicos sobre los impuestos en nuestro marco legal y es que han de ser equitativos, justos y acordes a la capacidad económica.

Se trata de un sistema de tasación de un impuesto no acorde a la realidad. Aunque la normativa no haga mención al respecto, debería producirse un aumento real del inmueble para que se generase la Plusvalía Municipal.

Según estos argumentos, la regla de cálculo de la Plusvalía Municipal podría ser contraria a ley y a la constitución.

El ordenamiento jurídico y la plusvalía municipal

Constitución Nacional: a) Artículo 75 inc. 2, Facultad del Congreso Nacional de imponer contribuciones directas exclusivamente, e indirectas concurrentemente con las provincias. b) Artículo 75 inc. 19 y 23 "Cláusulas de Desarrollo"... Proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social ... Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio.

⁵⁷ De la Garza Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano. Ed. Porrúa. México 1986.

Constitución de 1949: La función social de la propiedad fue consagrada explícitamente en la derogada Constitución de 1949, en su art. 38.

Constitución de la Provincia de Buenos Aires: Artículo 193 inc. 2 autoriza la creación de impuestos o contribución de mejoras mediante la Asamblea compuesta por Concejales y Mayores Contribuyentes.

Código Civil: - La "Teoría Enriquecimiento Sin Causa" El artículo 499 del Código Civil Argentino nos dice que "no hay obligación sin causa".

Código Civil y Comercial: Los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva. El art. 240 establece que: Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en interés público... Agregando el art. 1794: Toda persona que sin una causa lícita se enriquezca a expensa de otro, está obligada, en la medida de su beneficio, a resarcir

Encíclicas Papales: En las encíclicas papales Cuadragésimo Anno, "Mater et Magistra" de Juan XXIII, "Populorum Progressio" de Paulo VI, remarcaron el doble carácter de la propiedad, llamado individual y social.

Constitucionalismo Social: A partir de la era del constitucionalismo social (Constitución mexicana 1917 y de la Alemania de 1919 de la "República de Weimar) se considera que el ius abutendi se limita. La propiedad no se degrada, sino que se limita el abuso (ius abutendi).

Neoconstitucionalismo: Se inserta la idea de la Función Social de la Tierra con jerarquía constitucional, luego de las constituciones de Italia de 1947 y de Alemania de 1949 en el sector occidental del viejo continente, impactando luego en América Latina y Europa oriental con la aprobación de las constituciones de Portugal de 1976 y España de 1978. Es la idea de bienestar que tiende a la prosperidad, al progreso, al desarrollo, con todos sus ingredientes materiales e inmateriales que abastecen a la buena convivencia humana y social (fin social de la propiedad), que se ve plasmada en la corriente neoconstitucionalista, por la que se incorpora el término constitucional al modelo del Estado de Derecho y adquiere fuerza vinculante la Constitución, pues dejan de ser un conjunto de norma "programáticas", para convertirse en verdaderas normas "Preceptivas".

El instituto de la plusvalía en Argentina

En este nuevo siglo algunos municipios argentinos fueron incorporando la figura fiscal de la plusvalía municipal; emblemático es el caso de Bariloche, en donde, con sustento en la Constitución de la Provincia de Río Negro: artículos 74, 75, 86, 90 y 230, se sancionaron:

- *Carta Orgánica Municipal de Bariloche: artículos 11, 14 inc. 4 y 10, 29 inc. 1, 99, 100, 101, 170, 173, 194 y 195.*
- *Ley provincial 279 de Tierras y Colonias de la Provincia de Río Negro: artículo 2.*
- *Manual de Gestión Técnico Administrativa del Código de Planeamiento Urbano de Bariloche de 1995.*
- *Ordenanzas 1815-CM-08 “Creación del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social” y 1825-CM-08 “Establecer la Emergencia Habitacional en el Ejido de San Carlos de Bariloche”.*
- *Ordenanza de Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana del 14 de Octubre de 2010.*

También se sancionaron normas o se presentaron proyectos que contemplan la plusvalía en otros municipio del país, como por ejemplo: a) En el Plan Director de la Ciudad de General Roca. 2002. b) En la Ordenanza 7799 de la ciudad de Rosario. 2004. c) En el Proyecto de Plusvalía Urbana. Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, 2008. d) Proyecto de Ordenanza y Plan de Desarrollo Territorial de la Ciudad de Bahía Blanca e) Ordenanza del Municipio de Malvinas Argentinas Nº 489/01. f) Ordenanzas de Trenque Lauquen Nº 3184 y 3185/09. g) Plan de Desarrollo Territorial de Tandil, Ordenanza Nº 9865/05, en la Sección 3 “Participación de la Municipalidad en las Rentas Urbanas Generadas por la acción urbanística”, en el Capítulo IV del Título 3 (Sistema de Gestión) establece la PLUSVALIA, etc.

Contribuciones - plusvalía- Límite: Debe encontrarse debidamente limitado el importe a ingresar al Tesoro municipal por plusvalía, según lo vienen sosteniendo reconocidos especialistas en derecho financiero, cuando exceden en las ventajas obtenidas. Tomando como referencia la ventaja que obtendría el contribuyente, su limitación cuantitativa debería estar fijada por esa ventaja, su monto no debería ser superior a ella. El problema de hecho que acarrea dicha postura es el de su medición.⁵⁸

Es el criterio que adoptó el Modelo de Código Tributario para América Latina, al establecer que tiene como límite total el gasto realizado y como límite individual el incremento de valor del inmueble beneficiario. (párr. 2º del art. 17), y es el que ha seguido la jurisprudencia en la Argentina.

⁵⁸ Jarach, Finanzas públicas, p. 243 y sig.

Naturaleza jurídica de la plusvalía municipal

En sus inicios la participación o recuperación en las plusvalías se consideró como un simple instrumento fiscal, en que la contribución del desarrollo municipal era más comúnmente denominada impuesto o tasa de plusvalía municipal. Luego se lo asoció también a la política de tierras, ya que su forma de articulación permitía o no fomentar el desarrollo de cierto sector urbano. Este conjunto de elementos permite concluir que nos encontramos frente a un derecho de la colectividad a participar en los incrementos de los precios generados por acciones externas al propietario, en este caso acciones urbanísticas del Estado.

Samuel Jaramillo nos enseña que "la participación en plusvalías se orienta a captar por parte del Estado al menos una parte de los incrementos de los precios de los inmuebles que se vean beneficiados por una decisión estatal en el ámbito territorial. Como se ha dicho, la idea subyacente es la de que los incrementos en estos precios son el resultado del esfuerzo colectivo, y es equitativo que el Estado capte para la comunidad al menos una porción de esos valores, que de otra forma beneficiarían a agentes privados sin ninguna contraprestación ni mérito por parte de estos últimos. El mecanismo está inspirado además en la noción de que éste puede ser un instrumento importante para financiar los costos cada vez más elevados de la infraestructura urbana que deben proveer las entidades estatales locales".

La participación en plusvalía, es entonces un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la Ley u Ordenanza Fiscal. La participación en la plusvalía se define como el derecho de las entidades públicas en participar en las plusvalías resultantes de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo y urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios. Este tributo se debe destinar a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Desde el punto de vista tributario, sobre la participación en la plusvalía han surgido diferentes posiciones. Existen algunos estudiosos del tema que la entienden como un impuesto (corriente de Mauricio Plazas Vega) similar al que existe en España; otros la catalogan como un tributo de naturaleza diferente a la del impuesto, tasa o contribución, como una renta tributaria o un gravamen sui generis, un verdadero instrumento fiscal que se predica de la propiedad inmueble urbana que no hace parte de la clasificación tripartita de los tributos, constituyendo así una cuarta modalidad⁵⁹ y otros la asimilan a una especie de contribución por su gran

⁵⁹ Camacho Montoya, Alvaro. Tributos sobre la propiedad raíz en Colombia. Editorial Legis S.A., Bogotá, 1997. Pág. 67.

afinidad con la contribución de valorización. Este último entiendo es el criterio acertado, máximo si se tiene presente la función urbanística que está destinada a cumplir -verdadera política pública de tierras-.

Base de la capacidad contributiva: Comparto el criterio que sostuvo recientemente el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña -sentencia de 18 de julio de 2013- con motivo de la reciente burbuja inmobiliaria que afectó seriamente a varios de los países europeos, al establecer que los municipios no pueden cobrar el tributo en caso de que no exista tal plusvalía, asegurando que "el incremento de valor constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo.

Forma de hacer efectivo el tributo - Prestación en dinero: La plusvalía inmobiliaria es una prestación en dinero, aunque se establecen otras formas de pago como son la adquisición de títulos representativos de la plusvalía mediante la ejecución de obras, y se acepta la dación en pago.

Límites a la potestad de aplicar la plusvalía municipal

Nuestras constituciones de la Nación y la Provincia establecen los límites a la potestad de aplicar tributos, a los que también debe someterse la "plusvalía municipal", por su alcance de "principios constitucionales", ellos son a saber: 1) Legalidad. 2) Igualdad. 3) Generalidad. 4) Proporcionalidad. 5) No Confiscatoriedad.

Principio de legalidad: Parte del aforismo "nullum tributum sine lege", que implica que el único modo de manifestación del poder tributario es a través de una norma que tenga origen en una legislatura o Concejo.

Principio de Igualdad: Este no se refiere a la igualdad numérica, sino a la necesidad de asegurar igual tratamiento a quienes se encuentren en análogas situaciones.

Principio de Generalidad: Implica que los tributos se deben aplicar a todas las categorías de bienes o personas previstas por la ley y no a una parte de ellas.

Principio de Proporcionalidad: Implica que el establecimiento de tributos debe ser efectuado en atención a la capacidad económica de los habitantes.

Principio de no Confiscatoriedad: Es la fijación de un límite cuantitativo (33%), el cual superado, por afectar al principio de razonabilidad (art. 28 C.N.), resulta inconstitucional .

De la solución de los grandes conflictos que tuvo la historia global y en Latinoamérica con el problema de la densificación, las expansiones urbanas y la provisión de servicios, surge la aplicación de este instrumento de Plusvalía, que con sus fundamentos enclaves para el

desarrollo urbano, ha generado una repercusión en su utilización por todo el mundo. El mismo instrumento conceptualmente sirvió posteriormente para la aplicación en las tierras, consorcios, conjuntos urbanos, edificaciones y barrios.

Los países que han desarrollado eficientemente en el ámbito universitario con sus estudios derivados de la teoría de Marx, pasando como exponente en las entidades estatales, han sido dos principales en Latinoamérica, Brasil (Constituciones de 1891, 1934, 1946, 1967, 1988; Enmiendas Constitucionales de 1965, 1969 y 1983; Estatuto de la Ciudad de 2001) y Colombia (Ley de Desarrollo Territorial de Colombia). Aproximándonos aún más al territorio argentino, Uruguay, en el gobierno departamental de Maldonado, desarrollando el decreto N° 3870 en el año 2010, crea un instrumento de “Retorno por Mayor Valor” que estima las diferentes posibilidades generando fórmulas precisas de cálculo.

Para Argentina, Trenque Lauquen en la provincia de Buenos Aires, es uno de los pocos ejemplos entre los que se emparentan Mendoza, Bariloche y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es una ampliación de la contribución por mejoras, aprobada por el Honorable Concejo Deliberante a fines del año 2008. El texto de la Ordenanza aprobada expresa:

“Es contrario a la justicia social y a los mínimos principios éticos y jurídicos que el propietario de la tierra recupere para sí la totalidad de aquellas rentas que no se derivan de su esfuerzo y trabajo propio, sino del esfuerzo de la colectividad.”⁶⁰

Debido a la repercusión a nivel nacional, contó con el apoyo de las entidades estatales públicas para el desarrollo de la ciudad, y a suscitado interés en toda la provincia.

El Dr. Barrachia dio una clase magistral durante la IV Reunión Mensual a principios de junio de 2010 de Profesionales en Ciencias Económicas del Ámbito Municipal de la Provincia.

Expuso en el Centro Cívico de la ciudad sobre Plusvalía generando el asombro de todos con su estilo desacartonado, empleando palabras y frases que provocaron complicidades y sonrisas. Rescató el sentido de “justicia social”.

Aseveró: “Durante mi gobierno nunca voy a permitir un barrio cerrado ni un club de campo y espero que el Honorable Concejo Deliberante no apruebe nunca eso porque no me gustan los guetos de ricos.”

La reunión contó con la presencia de veintitrés Municipios Bonaerenses muchos de los cuales admitieron que copiarían la idea local sobre contribución por mejoras y pusieron a la gestión del mandatario trenquelauquenche como ejemplo.⁴⁷

⁶⁰ Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

Pretendiendo con esta impulsión que vino desarrollando en toda su historia como mandatario político, ha sobrellevado cualquier duda que pueda surgir en todos los planteamientos que realizó, generando certezas fehacientes de su trabajo, aplicadas a la urbanización y sus progresos con los que cuenta hoy día.

Todos sus proyectos dieron su continuidad en la intendencia actual, se ha posibilitado la proyección y ejecución de las obras que corresponden a la Plusvalía, posibilitando el acceso equitativo a la tierra y a la vivienda social con su “configuración espacial urbana”⁶¹, aproximándose a la realidad de los valores actuales de la tierra y al común de las personas, para que puedan continuar con la calidad de vida urbana con la que se constituyó en el tiempo. Actualmente cuenta a partir de este emprendimiento con un “Fondo Municipal de Tierras”⁶² con una escala urbana importante en la Ampliación Urbana⁶³ (200 hectáreas), en conjunto con lotes que se encuentran dispersos por diferentes zonas de usos residenciales e industriales.

Dicha Ordenanza del Fondo Municipal de Tierras, consta de 16 artículos, que describen desde la proveniencia de los fondos, describiendo los primeros 6 artículos de la siguiente manera.

El Capital de dicho fondo se conformará con las tierras que provengan de: Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal no afectado a equipamiento comunitario o espacios verdes en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 8912/77, que sean aptos para la construcción de viviendas y no se encuentren cedidos por cualquier título a terceros.

La creación de una Cuenta Especial, que podrá ser utilizada por el Departamento Ejecutivo para la compra de nuevas tierras, financiamiento de obras de infraestructura o equipamiento urbano. Todas estas operaciones deberán ser aprobadas por el Concejo Deliberante con la opinión técnica, política y social que brinda el Consejo Asesor de Planificación Urbana para la resolución de opciones que se ponen en cuestión en la elaboración de los proyectos y obras que comprende la construcción de Trenque Lauquen.

⁶¹ Yujnovsky; 1984

⁶² Ordenanza 3588/2010 - Fondo Municipal de Tierras.

⁶³ Hacia fines de octubre de 2010, por Decreto N° 2023, firmado por el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Daniel Scioli y el Ministro de Gobierno, Eduardo Camaño llegó aprobado el nuevo Código de Zonificación que prevé el ordenamiento urbano para nuestra ciudad.



Reunión del Consejo Asesor de Planificación Urbana, en la Oficina de Planeamiento. Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen. 2012.

Los artículos que prosiguen desde el 7° en adelante, enuncian las condiciones de venta, entrega de tierras, adjudicación o pérdida, aprobación de trámites, costos impositivos directos e indirectos, incorporación de tierras fuera del circuito inmobiliario y/o construcción de vivienda social.⁶⁴

18. j. Plusvalía en la ciudad de Trenque Lauquen

La plusvalía tiene lugar actualmente por la gestión del Dr. Jorge Barrachia, que gracias a todos los aportes que recibió por parte de la comuna, con las ideas que le fueron otorgadas por los habitantes de la ciudad por intermedio de los aportes del Plan Estratégico comprendido en su propio mandato como intendente municipal, junto a la capacidad de convencimiento y de llevar adelante un ideal, que es hoy día un engrandecimiento memorable para los habitantes de Trenque Lauquen, quien marcó una huella desde la pequeña ciudad con la que comenzó para dar su ejemplo en la provincia de Buenos Aires.

Este papel principal que asumió, fue el que proliferó en el tiempo y dejó una apertura de iniciativas que se mantuvieron en el correr de los años, aún con los cambios políticos que surgieron, con una política del futuro de la ciudad que constituye la fuerte inversión del presente. De forma que los planes administrativos económicos, como los de planificación urbana, fueron continuados sistemáticamente en la gestión actual, perfeccionándolos y llevándolos a la aplicación real.

A finales del 2008 se obtuvieron ciento cincuenta lotes de este modo.

Dos años después sumaban más de quinientos. Esto permitió a los nuevos propietarios de viviendas construidas por el Municipio abonar terrenos a precios sociales y no a los exorbitantes valores fijados por el mercado privado.

⁶⁴ HCD. Honorable Concejo Deliberante. Fuente Web. <http://www.hcdtrenquelauquen.gob.ar/>

Valor agregado: la Comuna adquiere aproximadamente el veinte por ciento de la tierra que se incorpora a la ciudad. Vale decir que a los quinientos lotes se agregan unos tres mil para emprendimientos privados generando un movimiento económico sustancial.

Los propietarios de las quintas loteadas ceden a la Comuna áreas exclusivamente para nuevos Espacios Verdes Públicos. Y Reservas de Equipamiento Comunitario, según Ley 8912/77.

El Municipio elevó documentación con la disponibilidad de lotes y superó las cuatrocientas casas construidas a través del Plan Federal II, garantizando equidad social en los diversos loteos de las diferentes zonas favorecidas.⁶⁵

Después de haber tenido las primeras experiencias en la plusvalía en pequeña y mediana escala en la ciudad, se emprendió un nuevo proyecto que se impulsó a gran escala, surgiendo la oportunidad de esta planificación con el “Plan Director” en mano, donde se comenzaron en forma aunada a realizar un esfuerzo mancomunado de relaciones con los propietarios de las tierras, para llegar a una serie de acuerdos particulares para cada caso, ofreciéndoles negociaciones entre los instrumentos que posibilita el Municipio que sirven para desarrollar el loteo, lo cuales comprenden desde las partes legales a las técnicas ejecutivas de la obra, y por otro lado, aquellos que son el capital del propietario evaluado generalmente en metros cuadrados de tierra, que sirven para el desarrollo de los “Planes de Vivienda” y “Fondo Municipal de Tierras” del Estado Municipal.

De esta forma, la posibilidad que brinda el municipio, en todas sus extensiones, desde las legales, administrativas, tributarias y de gestión con la provincia para la aprobación de las subdivisiones, es un valor insuperable en el momento de realizar las gestiones y los cambios que no tienen comparaciones con la realización en el ámbito privado.

18. k. Implementación de la Plusvalía

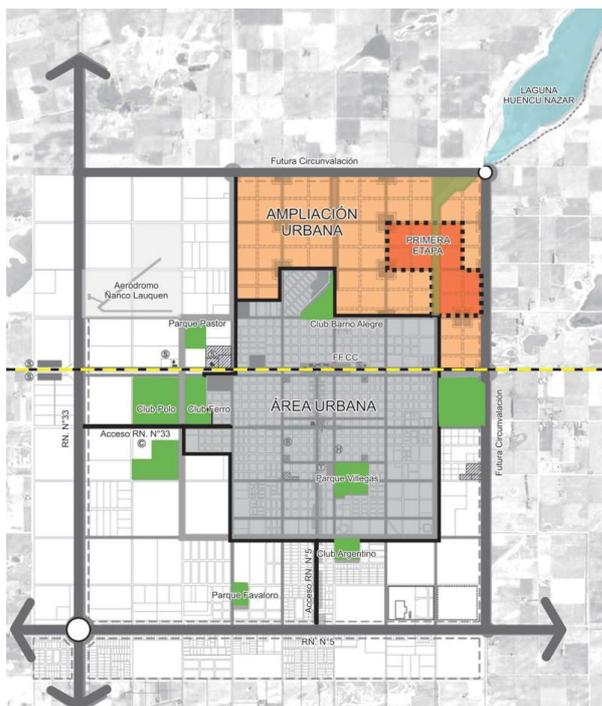
La implementación en el campo de la actividad municipal, es uno de los ejes fundamentales que da a conocer la ciudad, por su desarrollo principalmente por la gestión, siendo un lugar que no tiene una historia arquitectónica destacable, ni posee actualmente un paisaje que la identifique, sus dos ejes viales de rutas y el espíritu emprendedor que ha organizado la ciudad, han sido siempre los ejes de la gestión y de dar a conocer el progreso plausible en la Provincia.

El recorrido trenquelauquenche lo tiene con sus avenidas y los espacios verdes, quienes son el fuerte principal que se quiere relatar en esta investigación, es una fuerte impronta la que se lleva a cabo, y por la cual la plusvalía es un instrumento que apoya fuertemente esta

⁶⁵ Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

intensión urbana, en conjunto con los espacios verdes actuales, y la proyección a nivel regional sobre la Laguna Huencú Nazar.

La idea fundamental de proseguir con un Plan Director, procede del Plan Estratégico de la ciudad en donde prima la calidad urbana y de los habitantes con el capital natural que posee actualmente, desde donde surgen en las convocatorias conflictos y potencialidades F.O.D.A.⁶⁶, que demarcan consecuentemente las direcciones hacia donde se enfoca la Ampliación Urbana y sus servicios de infraestructura.



Fuente. Municipalidad de Trenque Lauquen

Con esto, el intendente tuvo todas las formas de previsión con las cuales actuaría con las inversiones necesarias para una visión futura de lo que iba a ser el desarrollo urbano. Adquiriendo con el estado, una gran cantidad de tierras que serían el anzuelo con el cual proyectaría todos los demás sistemas claves para el progreso económico del Municipio, considerándolo a éste como propio.

Los movimientos socioeconómicos que se plantean en cierta forma proceden de las flexibilidades que plantea el territorio, ante un mercado que no era único en el sentido de la implantación de la ampliación, no existen actualmente únicos propietarios, por tanto es una ventaja en el momento de las operaciones económicas. Otra ventaja que surge de ello, es que las opciones son múltiples en cuanto a la localización de la ampliación y sus etapas

⁶⁶ La sigla FODA, es un acrónimo de Fortalezas (factores críticos positivos con los que se cuenta), Oportunidades, (aspectos positivos que podemos aprovechar utilizando nuestras fortalezas), Debilidades, (factores críticos negativos que se deben eliminar o reducir) y Amenazas, (aspectos negativos externos que podrían obstaculizar el logro de nuestros objetivos). Fuente web: <http://www.matrizfoda.com/>

propuestas, de manera que antes de todo arribo al Plan Director, las potencialidades de venta / ganancia, era para todos la misma, por tanto no se podía especular con los usos del suelo.

Luego surge una ventaja más, que es la negociación con el propietario y la voluntad con que cuenta. Gracias a que no existen fórmulas exactas como actualmente cuenta Colombia o Uruguay en el ejemplo dado, estas flexibilidades pueden ser útiles en el momento del convencimiento y la negociación rápida, desde el Municipio tanto como desde el ámbito privado. De forma que las decisiones son compartidas, no siendo un elemento rígido y constante, que puede convertirse en tal modo, como una adversidad para aproximarse a la conversión de las tierras.

De esta forma se eligen generalmente lugares en donde sean posibles las construcciones de viviendas de carácter social para el Municipio, con vínculos próximos para tener un mejor control y seguridad en la obra ejecutiva. Si bien al mismo tiempo es una desventaja en la distribución ideal de esponjamiento⁶⁷ de las viviendas, para producir diversidad también en la distribución social de la propiedad.

Aunque también estas decisiones no son sólo municipales con propietario, intervienen además posteriormente de formas consensuadas el Concejo Deliberante⁶⁸ como un control de las inversiones, decisiones sociales y decisiones políticas que se toman para ser evaluadas y aprobadas para que pase al poder ejecutivo.

Un anteproyecto de Ordenanza adquiere el carácter jurídico de tal, lo que implica que deja de ser un simple borrador o expresión de deseos, en el momento mismo en que el legitimado (intendente, concejal o quien lo acompañe con la cantidad de firmas que se exijan reglamentariamente la norma que lo regula) lo presente en la mesa de entrada del concejo.⁶⁹

Actualmente se debe estimar además de todas las variables que se van ajustando con los tratados, conversaciones y convenios, aquellos elementos que varían con respecto al ambiente que le da el valor al inmueble tierra, con las oportunidades del mercado que ellas tienen. Puesto que no es lo mismo aquellas tierras que se encuentran próximas a las vías de comunicación, con una salida rápida de venta posterior, a una lejana, con dificultades de recuperación de la inversión a corto plazo.

La incidencia del plazo con la inflación actual en la que se vive, es una de las predominantes que no debe descartarse en el negocio inmobiliario. Además cierto es, que

⁶⁷ Extensión bibliográfica: El urbanismo, de la masificación al esponjamiento. Daniel Venteo. Fuente Web: <http://www.ravalsudpladebarris.cat/urbanisme.php?idioma=1>

⁶⁸ Conforme al artículo 77 del mismo ordenamiento, las normas que el Concejo Deliberante puede sancionar se denominan: a) Ordenanzas, b) Decretos, c) Resolución y d) Comunicación. Ley Orgánica de las Municipalidades. Tomo I. Ernesto Paso. Ediciones Sendero Jurídico. 2012.

⁶⁹ Ley Orgánica de las Municipalidades. Tomo I. Ernesto Paso. Ediciones Sendero Jurídico. 2012

todas ellas son variables que tanto para la flexibilidad que posee la Plusvalía en todo su recorrido, para la valuación de la tierra en los momentos de poner en la balanza lo que se adquiere con aquellas que son de propiedad privada.

Estos movimientos de capitales económicos, interfieren tanto en la Plusvalía, como también en la proyección de las obras públicas. Debido a que Trenque Lauquen posee su historia en la construcción de la infraestructura como un Estado empresario, debe hacer los cálculos necesarios para proyectar el Fondo Municipal de Tierras que posee la ciudad, en conjunto de las inversiones necesarias para la urbanización y los tiempos que se necesitan para recuperar el capital que se predispone anteriormente a los gastos que se realizan.

En los diferentes casos de la Plusvalía se adquiere estimativamente un 12% de los terrenos afectados, con el agregado de todas las obras de infraestructura que ejecuta el municipio, como gas, agua, iluminación urbana, cordón cuneta, nivelación de suelos, etc. llegando en casos hasta un 39% del total, disponibles para la ciudad.

19) Acuerdos, luchas e intereses – ACUERDOS PERSONALES

19. a. Detección de elementos importantes y praxis

En la flexibilidad de las relaciones en donde los elementos son múltiples, complejos, entre los intereses personales, generales y aquellos que intervienen con el capital natural que la urbanización posee, se pueden interceptar aquellas problemáticas y potencialidades que beneficien al conjunto, las cuales son los puntos más importantes antes de cualquier operación o acuerdo que se realice.

Aprendiendo a obedecer parámetros claves que conformen puntos fijos, que tengan sus principios en el bien general, se pueden manejar y controlar todas las variables interactivas que rondan alrededor de estas centralidades. Como en estos casos en que las luchas e intereses proceden en la mayoría de sus casos en el aspecto económico desde la visión privada y particular, se deben entender los desarrollos que pretenden establecerse en la transformación urbana, y como estas acciones pueden modificar de formas positivas o negativas a los demás capitales urbanos.

El ordenamiento de la ciudad debe ser «la proyección en el espacio de las políticas social, cultural, ambiental y económica de una sociedad. El estilo de desarrollo determina, por tanto, el modelo territorial, expresión visible de una sociedad, cristalización de los conflictos que en ella se dan, cuya evolución no es sino el reflejo del cambio en la escala de valores sociales.» (Gómez Orea; 1994). La planeación urbana y la gestión urbanística, por lo tanto, se esforzarán en integrar la planificación socioeconómica con la planificación física, situación que en nuestro país se encuentra prácticamente dissociada, ya que no existe a la fecha ningún instrumento que permita realmente generar esta integración. Por ello, el planeamiento del territorio «procura la consecución de la estructura espacial adecuada para un desarrollo eficaz y equitativo de la política económica, social, cultural y ambiental de la sociedad.» (Gómez Orea; 1994). La ordenación territorial pretende superar los enfoques parciales o sectoriales del planeamiento urbano.⁷⁰

Tanto en el diálogo personal y en el desarrollo de los planes estratégicos urbanísticos como en la “definición del subsistema decisor”⁷¹, hacen necesario tener una clara visión del conjunto con el que se quiere operar, a sabiendas que cada decisión particular va a conllevar a una realización urbana que dejará sus huellas en su desarrollo.

⁷⁰ Consejo asesor universitario de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Universidad de Chile - Pontificia universidad católica de Chile universidad de Santiago Universidad del desarrollo septiembre 2008

⁷¹ FLACAM – Proyectar la sustentabilidad. Convertir lo complicado en complejo pero entendible es esencial para el proyecto, y debemos para ello apuntar a determinar, dentro del sistema o espacio proyectual en el que estamos interviniendo, cuál es el subsistema decisor.

19. b. Visión del conjunto y de las partes

Este elemento decisor es el que se pone en cuestión en el momento de la negociación, y volvemos en cierto sentido a la pertenencia de los objetos y cuáles son las razones por las que las personas intercambian los valores personales, con su propia historia como un terreno, por un valor generalizado que es el dinero, con el cual en la economía actual de la inflación permanente⁷² y la imposible sustentación de una inversión monetaria, se debe tener un referente de compra en el sólo acto de la venta. Simbólicamente es un trueque, con el valor moneda se pone en la balanza referencial, las cosas que se pueden comprar, los sueños y los deseos de los propietarios, o las inversiones que darán réditos a corto, mediano o largo plazo, en conjunto con las “pérdidas” de carácter impositivo, leyes y reglamentaciones nacionales, o de carácter local en la aplicación de la Plusvalía.

Sencillamente los valores de tierra, deben ser un referente de cambio en el momento de generar las expectativas con los demás productos del mercado. En el caso de la construcción, los valores tierra actualmente se encuentran en un cierto desbalance en relación a las tierras que se encuentran en la periferia urbana, siendo que se necesitan una gran cantidad de tierras para aproximarse al valor de la construcción, y si este sistema continúa incrementando su desbalance, puede que el deseo de la Plusvalía tenga su pausa en algún momento, hasta que se reestructure el mercado. Hasta tanto existen en la sustentación de los terrenos por parte del privado, un conjunto de cargas impositivas que se deben afrontar, en tanto se quiera mantener un capital existen permanentes riesgos de esta categoría.

Este mundo de la negociación, con su aparente estabilidad con la que se mantienen los valores, genera un juego desestabilizado, con tendencias positivas y negativas en el mismo sentido, que se debe evaluar para poder cambiar las estrategias, pero manteniendo los principios claves en todos los casos, que exceden el marco del capital económico, proyectando desde el estado Municipal, el conjunto del capital social que entra en juego.

Si se tienen en claro los parámetros de los propietarios particulares / Municipio general, a lo que M. Robirosa⁷³ nombra como “vectores de intereses / objetivos / valores”, se pueden formular las hipótesis de aquello que le interesan a quienes participan en la negociación, teniendo siempre en mente variables menores o conjuntos de ellas⁷⁴, que se están dispuestas a ceder para poder ganar en el sentido general.

De esta forma llamaremos como la “negociación positiva”, basada en cosas reales que pueden beneficiar directamente entre las partes, con las capacidades que tiene una entidad

⁷² Tasas de Inflación Argentina desde 1945. Fuente Web:

http://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Tasas_anuales_de_inflaci%C3%B3n_en_Argentina_desde_1945

⁷³ Texto: Negociación social por Mario C. Robirosa.

⁷⁴ Éstas pueden suscitar desde las matrices. Herramientas metodológicas para el diagnóstico complejo. Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

Municipal diferentes a las del propietario, y que de alguna forma pasa a ser un referente positivo en la sociedad, convirtiéndose en un ofrecimiento de evaluaciones que tienen sus propios ciclos. No se pretende en estos casos solucionar todas las cosas de un solo momento, no se debe actuar en contra de la naturaleza ni forzar a las personas a que decidan de una determinada forma, las puertas del diálogo se abren cuando se respetan mutuamente los intercambios y se dan los tiempos de convencimiento a corto, mediano y largo plazo; puesto que en el sentido inverso en el que se pretenden obtener como punto de partida es un bien sólo para un sentido, puede ocasionar el corte inmediato de la negociación, o la negación absoluta.

Los problemas de carácter ideológico y los problemas de controversia en el seno del pueblo, pueden resolverse únicamente por el método democrático, por medio de la discusión, la crítica, la persuasión y educación, y no por métodos coactivos o represivos.⁷⁵

Si las primeras negociaciones se encuentran en un proceso positivo, se fijan los valores más importantes de la negociación de ambas partes, para lo que venga luego que es sencillamente todos los reajustes y detalles de información, la complementación con los componentes económicos, sociales, culturales, del territorio, familiares, y las valorizaciones de ellos en el tiempo. Tanto los proyectos que se emprenden, como las negociaciones, se deben comprender como procesos naturales, para el fortalecimiento de las personas que participan, generando una relación de negociación que se debe mantener en el trascurso de la post negociación, quienes serán los que transmiten los balances logrados y el contagio del deseo a los demás habitantes.

Por otro lado no se desarrollará extensamente en este trabajo la “negociación negativa”, determinado por el juego de la necesidad de la persona con la quien se trata. Este elemento es crucial en la sociedad y se ve desde todos los aspectos en los diferentes ámbitos, como laborales, religiosos, compañerismo, convivencia, etc. Conocer este tipo de negociación también es útil, para estar armado de instrumentos y saber evaluar en la totalidad ética de las operaciones, que es lo que se está poniendo en trueque.

Otros, cuando encaran una negociación sólo van con la intención de vencer al otro, si no a destruirlo; si no logran lo que quieren, consideran que habrían perdido la negociación. Y por último, están los que consideran a la negociación como algo inmoral o anti-ético, generalmente basados en las dos actitudes anteriores: ceder en mis convicciones o 'aplastar' al prójimo.⁶⁰

Por lo general estas negociaciones vienen dadas en formas contrarias a las anteriores, son rápidas para no dejar tiempo a reflexionar, están determinante-mente pensadas para crear

⁷⁵ CITAS DEL PRESIDENTE MAO TSE-TUNG. Sobre el tratamiento correcto de las contradicciones en el seno del pueblo (27 de febrero de 1957). [Obras Escogidas, t. V].

un tipo de realidad que beneficia a un solo lado, y por tanto, no perduran en el tiempo, son erróneas en todos los sentidos, sociales, políticos, económicos a largo plazo y en suma éticos.

Una concepción adecuada de la negociación establece que la negociación es exitosa cuando todos ganan.⁶⁰

19. c. Fortalezas públicas y detalles del mercado

En el ámbito privado, existen precios elevados para la subdivisión de suelos, legales, nivelación, la contratación de empresas que se realicen las instalaciones de agua, red cloacal, red pluvial, cordón cuneta, gas natural y tendido eléctrico, más acentuado aún por la existencia del estado empresa que se creó a nivel Municipal, haciendo que todos los emprendimientos que hace muchos años se realizaban por parte de empresas privadas, fueron absorbidos por el municipio. En el caso contrario, que se da en un gran porcentaje de América Latina, tenemos este sistema contradictorio para el desarrollo.



Esquema de retroalimentación entre especulación inmobiliaria, gestión e informalidad.⁷⁶

Este efecto particular en Trenque Lauquen, ha producido que en la ciudad no se hallan empresas dedicadas al rubro de escala urbana, lo que representaría para realizar ciertos emprendimientos, incorporar mano de obra que provienen de otras ciudades aledañas, aumentando aún más el costo general. Otro de los aumentos que se deducen de estos emprendimientos de gran escala, es la posibilidad del Municipio de realizar compras en cantidad, que de otro modo no resultarían iguales en costo de los insumos.

⁷⁶ Morales Schechinger (2008) en base a Smolka, Curso de Especialización en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina. Bogotá. UNC-LILP.

Todos estos inconvenientes son sorteados en el momento de la solicitud al Municipio, en tanto que funciona como prestador de todos los servicios en un sólo lugar, aprendiendo como son los elementos generales, se puede generar acuerdos únicos y por mucho, más económicos que de las formas convencionales.

De esta forma los servicios prestados en comparación con la Plusvalía, pasan a formar la parte principal del sistema financiero para urbanizar las tierras y hacerlas vendibles y accesibles al ámbito público.

20) Regulación interna y permeabilidad cultural – INSTRUMENTOS LEGALES

20. a. Sistemas tributarios

La aplicación de tributos existe desde los principios en que las personas conviven en sociedades, para el mantenimiento de la protección, seguridad, salud, alimentación, construcción de caminos, etc. siendo el sistema en que de forma general se pueden aunar las fuerzas para solucionar problemáticas comunes, por el bien de la totalidad. “Impuestos como recursos extraordinarios existen en cualquier lugar en donde se forma un poder público”, sostiene Gerloff, e inmediatamente agrega que “también en todas partes su empleo ha conducido siempre al abuso”⁷⁷

“Al ciudadano del estado moderno, la imposición, por desagradable que sea, le parece natural. Es difícil darse cuenta de que es esencialmente un desarrollo reciente y de que marca una fase comparativamente tardía en la evolución de las rentas públicas; es más difícil darse cuenta de que cada era tiene su propio sistema de rentas públicas, y de que los impuestos de hoy son diferentes de aquéllos de tiempos pretéritos [...]. Como todos los hechos de la vida social, la imposición en sí misma es sólo una categoría histórica”⁷⁸

El régimen federal que impera en Argentina remite que todos pueden dictarse una constitución que no afecte la totalidad constitucional, por tanto el gobierno nacional es soberano, cuyos gobiernos son autónomos con sus gobiernos municipales autónomos. Estas aplicaciones se reincorporan para dar potestad de accionamiento a la autonomía Municipal, en los aspectos financieros⁷⁹ para cada municipio, teniendo su propio sistema tributario con el que aplicará a la población, beneficiando las situaciones particulares y el progreso propio. Al mismo tiempo en que el art. 121° y 126° de la Constitución Nacional, enuncia la posibilidad de imponer los tributos.

Ello promueve que las reglamentaciones descienden en formas diversas desde el nivel Nacional, hasta el nivel Municipal, en donde corresponde en el último escalón la aplicación de la Plusvalía, la recaudación de las tasas o contribuciones por los servicios de iluminación, barrido, limpieza, dedicados a la propiedad privada / pública.

Propuesta por Ley 10.859 Art.º 183 Inciso 1º - Alumbrado, Limpieza, Riego y Barrido. Éste es un tributo tradicional de las municipalidades como contraprestación

⁷⁷ Wilhelm Gerloff, “Doctrina de la economía tributaria”, en Tratado de Finanzas, obra publicada bajo la dirección de Wilhelm Gerloff y Fritz Neumark (Buenos Aires: El Ateneo, 1961) [original alemán: 2ª edición, 1956], Tomo II, p. 200.

⁷⁸ Edwin R. A. Seligman, Essays in Taxation, New York: The Macmillan Company, 7ª edición, 1911

⁷⁹ Dice el artículo 123° de la Constitución Nacional: “Cada provincia dicta su propia constitución, conforme a lo dispuesto por el art. 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.”

*de los servicios públicos de alumbrado público, barrido, limpieza y conservación de calles, alcantarillas y recolección y tratamientos de residuos.*⁸⁰

Entre las nuevas reestructuraciones económicas de Argentina en cuanto a las políticas de tierra y vivienda, referente al cobro de Plusvalía y a la utilización del Fondo Municipal de Tierras obtenido por la captación de la Contribución por Mejoras, se destaca la regularización dominial, y en menor medida, la regularización urbana.

*Los instrumentos que existen para legalizar la posesión de la tierra urbana y los inmuebles se pueden dividir en tres grupos: los que transfieren el derecho de propiedad de la tierra a los ocupantes; los que, si bien transfieren los derechos reales de la posesión, conservan para el Estado la propiedad, y los que posibilitan la venta de inmuebles a sus ocupantes a través de formas diversas. En Argentina, ha primado la primera opción sobre las restantes; por lo tanto, el Estado ha vendido sus tierras a los ocupantes y, en menor medida, lo han hecho los propietarios privados. En el nivel nacional, la Constitución Argentina no hace referencia a la situación de ilegalidad urbana y su necesidad de regularización; ni siquiera define la función social de la propiedad. A diferencia de otros países latinoamericanos, en la reforma constitucional aprobada en 1994 no se han incluido estos temas. La regularización de tierras privadas se rige por el Código Civil y la Ley 24.374/94. La regularización dominial de los bienes del Estado Nacional posee un marco normativo específico a partir de la Ley de Emergencia Económica Nº 23.697/8912.*⁸¹

Vale mencionar en este apartado, referentemente al acceso al hábitat y los planes de PRO.CREAR. decreto 902/ 2012 Boletín Oficial, créase el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, quienes pueden vincularse de formas posibles con el Estado Municipal, como también el cuidado y los usos adecuados de la existencia de la tierra fiscal que existe por parte de la ex Empresa Ferrocarriles Argentinos, la tierra que posee el Organismo Nacional de Administración de Bienes –ONABE –.

En el año 2012, se aprueba la “Ley de Acceso Justo al Hábitat”⁸² que establece dentro de la provincia de Buenos Aires, la obligatoriedad de los municipios de recuperar un 10% para planes de vivienda social, a terrenos que aumentan por los cambios de zonificación que deriven en un beneficio para el propietario, y un adicional del 50% del Impuesto Inmobiliario Urbano y Baldíos.

⁸⁰ Sebastián Espeche, Tasa de alumbrado, barrido y limpieza, en Tasas Municipales, dir. Enrique G. Bullit Goñi, Ed. LexisNexia, tº 11 pag. 703.

⁸¹ ACCESO A LA TIERRA URBANA Y POLÍTICAS DE SUELO EN EL BUENOS AIRES METROPOLITANO. Apuntes para la reflexión

⁸² El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de Ley. LEY DE ACCESO JUSTO AL HABITAT

Artículo 1º – Objeto.

La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme con el Artículo 36º, inciso 7) de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales;
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

Esta Ley ha pasado a ser una apoyatura a todas las planificaciones que se vienen dando en la ciudad de Trenque Lauquen, estableciendo criterios que favorecen la aplicación legal y administrativa de la Plusvalía.

Dentro de las políticas habitacionales, se encuentra presente la utilización de terrenos del Estado Municipal, para la construcción de círculos cerrados, determinado por la Ordenanza 0891/1994 - Faculta al DE., a construir conjuntos habitacionales en terreno de propiedad municipal.

Visto: que la mayoría de los planes de viviendas existentes, por las características de la evaluación socioeconómica que se realiza a los aspirantes, deja sin posibilidades a muchos ciudadanos (Exp. Nº 1427/94 HCD.), y

Considerando: que dentro de este grupo de gente, muchos de ellos están pagando alquileres importantes, con cuyo valor, muy bien podrían abonar una cuota de su vivienda propia; que también hay por ejemplo, parejas de novios, matrimonios, o personas solas, que están en condiciones de aportar una cuota mayor que la de los planes vigentes, y sin embargo por las razones expuestas anteriormente no pueden entrar en los mismos; que desde el Gobierno Municipal, muy bien valdría la pena ensayar un proyecto tipo de construcción de viviendas, por el sistema de círculo cerrado dirigido a esta franja de personas que no tienen resuelto el problema habitacional; que la Municipalidad tiene terrenos apropiados para encarar la construcción de un barrio por el sistema que esta norma propone; que también el Municipio ha demostrado poseer capacidad técnica y operativa para encarar el emprendimiento.⁸³

⁸³ Ordenanza Nº: 0891/1994. Fuente: H.C.D. Trenque Lauquen.

Dicho decreto consta de 22 artículos, y describen tres puntos importantes, ellos son: el valor con las formas de pago en cuotas, de la construcción y de los requisitos a cumplir por los aspirantes.

Actualmente este sistema posee la forma más accesible con el nivel socioeconómico general, de poder acceder a la vivienda propia, y con condiciones estéticas favorables. Además de contar con una porción de suelo urbano considerable con posibilidades de ampliación de la vivienda en diversos sentidos. La subdivisión de lotes en círculos cerrados, se realizan en la mayoría de los casos, con el “Diseño Especial”, que cuenta con un lote de dimensiones de ancho de parcela de 10 metros (2 metros menos que en zona residencial 3)⁸⁴.

Citando el Art. 3° de uno de los casos, que corresponde al Decreto 0761/1993⁸⁵ - Desafecta de Zona Residencial 3 el predio designado Circ. I, Sec. B, Qta. 9, Frac. II y Qta. 15, Fracción II. y lo incorpora a Zona Diseño Especial.

Artículo 3°.-) La Zona Diseño Especial contará con los siguientes indicadores urbanísticos y servicios esenciales:

- D.N.: 250 hab. /ha. - F.O.S.: 0,60 - F.O.T.: 1,00 - Dimensiones mínimas **parcela: Ancho 10,00 m** - Superficie: 220,00 m²

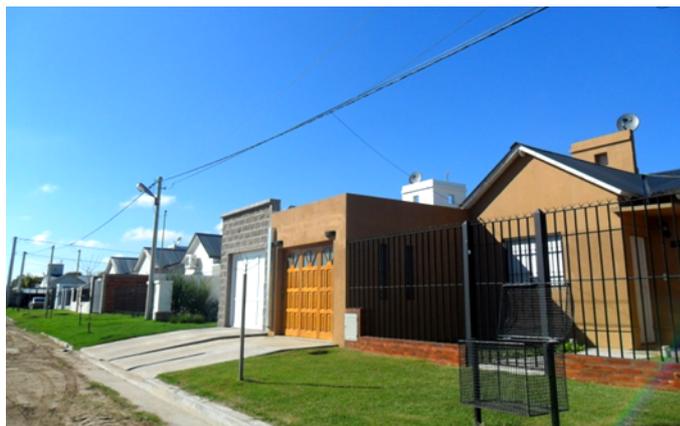
Así mismo el Decreto 1.549, Art. 52° aclara que:

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

El resultado de estos círculos cerrados de vivienda social es sorprendente, la rápida aceptación de los últimos planes de vivienda, el cuidado del barrio, el sentido de pertenencia, en conjunto con el esfuerzo que se debe realizar por parte de los propietarios, genera una apreciación permanente por estos bienes materiales que seguida a la recepción del inmueble, rápidamente readaptan las casas a sus necesidades, ampliando, cambiando el interior, dando su impronta e identidad. El carácter de vivienda social, se convierte rápidamente en parte de la ciudad, por la diversidad que posee.

⁸⁴ DECRETO 1.549, Art. 52° c) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros. La Plata, 14 de Octubre de 1983.

⁸⁵ Ordenanza N°: 0761/1993. Fuente: H.C.D. Trenque Lauquen.



Fotografía de círculo cerrado en la ciudad de Trenque Lauquen.

Paralelo al desarrollo de vivienda social, deviene el equipamiento complementario y los espacios verdes públicos que enriquecen ampliamente la propuesta paisajística. Como se puede apreciar en la siguiente fotografía, con la forestación en sus primeros años de vida, recrea una cantidad de juegos, iluminación, diferentes situaciones que recrea la calidad recreativa familiar. En la tarea la experta por su experiencia en el diseño de espacios paisajísticos, arq. Lilian Marcos, jefa de planeamiento.



20. b. Aspectos normativos de Plusvalía en Trenque Lauquen

El antecedente próximo desde el cual se utilizaba el cobro de plusvalías, se encuentra en la “Ordenanza General 165” del año 1973, utilizadas para el cobro en el caso de las “obras públicas municipales”, enunciando en el Artículo 2.-

Las obras públicas municipales de infraestructura urbana, en especial las de pavimentación, repavimentación, cercos, veredas, urbanización, desagües pluviales y cloacales, aguas corrientes, redes de electricidad, iluminación y servicios públicos en general, se ejecutarán de conformidad con las disposiciones de la presente

*ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de las normas legales vigentes en cada materia.*⁸⁶

Modifica Ordenanza Fiscal⁸⁷ agrega TRIBUTO POR CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS en la ordenanza 3184/09 sancionada y promulgada en el año 2009. Consta en los siete artículos comprendidos desde los Art ° 226 al Art ° 233, se encuentra diviso en cinco partes importantes, el “Hecho Imponible”, que comprende a las actuaciones municipales que produzcan una valorización del inmueble deberán tributar, la segunda parte consta de la “Base Imponible” que comprende para la utilización de una mayor rentabilidad del suelo, y las vigencias que abarca, la tercer parte corresponde a “Contribuyentes” anuncia quienes están obligados al pago de la Contribución por Mejoras, la cuarta parte es “Oportunidad de Pago” que se refiere a liquidación del monto de la Contribución por Mejora el Departamento Ejecutivo, y por último, las “Exenciones”.

El “Hecho Imponible” está comprendido por el Artículo 225° que define:

“Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por Mejoras. Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad...”.

- a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes.
- b) Cambio de usos de inmuebles.
- c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso.
- d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).
- e) Obras de infraestructura de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).
- f) Obras de pavimentación.
- g) Obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes públicos, seguridad, delegaciones municipales).

⁸⁶ Ordenanza General 165, La Plata, 22 de marzo de 1973.

⁸⁷ La ordenanza fiscal es la que define cada uno de los tributos que pueden cobrar los municipios, además de los hechos imponibles a partir de los cuales se puede efectuar el cobro. Las alícuotas suelen estar definidas en la ordenanza tarifaria, que define las alícuotas, derechos y tarifas que se deberán abonar en cada caso.

h) Nuevas plantas de tratamiento de efluentes y de perforaciones y almacenamiento de agua corriente.

El artículo c) es uno de los más importantes incisos que evidentemente alimentó en mayor grado la captura de Plusvalía en la expansión urbana. La expansión natural de la ciudad siempre fue desarrollada sin una planificación definida hacia la intersección de la R.N.º5 y la R.P.º 3, lugar en donde se realizaron loteos de Zona Residencial Extraurbana, con lotes mayores a 600m², siendo planificado para uso temporario o zonas de quintas, el lugar es utilizado de forma permanente y se caracterizó con casas de mayor tamaño y espacios verdes, con una tendencia contrapuesta a la zona Norte de la ciudad, que es donde tendencialmente se localizaban antiguamente las casas de menor valor económico.

Esta puesta en fuerte para la zona norte de la ciudad, rompe totalmente el paradigma cultural que existía en la división que genera las vías ferroviarias a la ciudad, por lo que la transformación urbana no sólo es física en los cambios de zonificaciones, sino que es cultural y social. La localización de conversión de Área Rural a Área Urbana, fue dentro del plan general de Trenque Lauquen un cambio a nivel urbano en donde existían sectores que permanecieron durante mucho tiempo estático, sin cambios reales, porque en parte, era inimaginable en la conciencia social subdividir y vender un lote a un precio razonable.

Anticipándose a la Ampliación Urbana y haciendo referencia al artículo e), en el mandato del Dr. Jorge Barrachia se realizó la extensión de las obras de infraestructuras de redes cloacales para la zona de la Ampliación Urbana. Como también al artículo f) con la construcción de una circunvalación para acelerar los recorridos, como el cambio de zonificación, significó una transformación en la mentalidad de las personas, se revalorizaron todos los lugares y se comenzaron a revitalizar estéticamente los barrios, las casas particulares, como la planificación en conjunto del lugar. El hecho de que los caminos que conducen a la ampliación tenga recurrencia de todas las personas de la ciudad, lo hace un lugar revitalizador en todos sus sentidos, haciendo de un lugar visible, un lugar renovable.

Para que esto sea posible legalmente, y se cumplan todos los procedimientos estatales, se sancionan las ordenanzas de Contribución por Mejoras 3184 y 3185/2009 - Modifica Ordenanza Impositiva, agrega ALÍCUOTA CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS. Creación del Concejo Asesor bajo la ordenanza 3808/11, en donde se realizó la ampliación del perímetro urbano, reasignando los usos a favor del Área Residencial, generándose por consecuencia el alza de precios.

La segunda parte de la Ordenanza 3184 consta de la "Base Imponible", compuesta por los artículos 226º y 227º:

226 º.- Para la construcción, la utilización o permisos para mayor cantidad de m². Para los nuevos fraccionamientos, el uso de nuevos parámetros urbanos que permitan una mayor cantidad de inmuebles y mayor rentabilidad del uso del suelo.

227 °.- Vigencia del tributo

a) La vigencia del tributo comienza con la promulgación de la presente ordenanza.

a1) Para los inmuebles beneficiados por las obras públicas, se aplicará a partir de la realización del 90% de la obra pública.

a2) Para inmuebles beneficiados por las posibilidades de mayor superficie construible a partir de la utilización de la normativa.

a3) Para áreas que cambien de zonificación, a partir del comienzo de la subdivisión en el terreno.

b) En los casos de contribución por mejoras por realización de obras públicas, el valor total de la obra, se prorrateará entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo a la superficie de cada inmueble.

c) En los casos de subdivisiones por el cambio de zonificación, el tributo será del 12% de los lotes del nuevo fraccionamiento.

d) En los casos en que se utilice la mayor capacidad de construir, el valor se determinará considerando la diferencia entre la máxima cantidad de m² construibles con la normativa anterior y los m² totales a construir con la nueva normativa. A esa diferencia se le aplicará el tributo, que será del 20% de dicho valor.

El valor del m², se basará en el tipo de construcción y valor, que para ese tipo de construcción determine el INDEC, o en su defecto la Cámara Argentina de la Construcción, el tributo tendrá vigencia cuando la obra esté realizada en un 80%.

El plazo de pago podrá ser de hasta de cinco (5) años, actualizando sus valores, por el INDEC, sin intereses.

La tercer parte de la Ordenanza 3184 se relaciona con los "Contribuyentes" regulando en los distintos casos, enunciados por el artículo 228 °:

Artículo 228°.- La obligación de pago del Tributo por Contribución por mejoras estará a cargo de:

a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

b) Los usufructuarios de los inmuebles.

c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

d) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.

e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

La cuarta parte de la Ordenanza 3184 corresponde a “Oportunidad de Pago” compuesta únicamente por el artículo 229 °:

Artículo 229 °.-) Dispuesta la liquidación del monto de la Contribución por Mejora el Departamento Ejecutivo emitirá el tributo en las cuotas e intereses que determine.

Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del Tributo a abonar, en los Certificados de Deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación.

A los fines de la exigibilidad del Tributo y en los casos de actos que impliquen transferencia del dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación de mayor valor, se ordenará su inscripción en los registros municipales. Asimismo, deberá figurar en los Certificados de Deuda.

Para que puedan asentarse actos de transferencia del dominio, será requisito esencial el recibo del Municipio en el que se haga constar que se ha pagado el Tributo por Contribución por Mejoras.

La quinta y última parte de la Ordenanza 3184 corresponde a “Exenciones”, consta de los siguientes artículos:

Artículo 230 °.-) Podrán eximirse del pago de este tributo, en los porcentajes que en cada caso establezca la Ordenanza sancionada al efecto y para los sujetos incluidos en el articulado correspondiente (edificios de propiedad del Estado Nacional y Provincial, entidades educativas sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones y hogares, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio).

Artículo 231 °.-) En los casos en que el inmueble haya sido objeto de imposición del recobro de la obra que genera la valorización del inmueble, el mismo estará exceptuado del presente tributo.

Artículo 232 °.-) Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza Fiscal.

20. c. Esquema actual de indicadores urbanísticos

Para comprender con más profundidad los intercambios de zonificaciones en conjunto con el Código de Zonificación Urbana⁸⁸, con sus diferentes usos y reglamentaciones generales, “define la orientación de los proyectos de intervención urbana y propone normativa urbanística en el Código de Edificación aprobado. La ciudad se irá consolidando y cumpliendo sus objetivos en forma ordenada si se mantiene una visión integral, fijando prioridades, tiempos de ejecución, gestionando e impulsando las obras públicas que transformen favorablemente la calidad urbana, orientando y controlando la inversión privada”⁸⁹. A continuación se expone la Planilla resumen de Zonificación y Normas específicas para las zonas que se enuncian en el documento, de la ciudad cabecera de Trenque Lauquen.

⁸⁸ Ordenanza N° 3465/10

⁸⁹ Municipalidad de Trenque Lauquen - Secretaria de Planeamiento e Infraestructura - Código de Zonificación de la Ciudad de Trenque Lauquen. 2010.

ZONA		F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN MÍNIMA DE PARCELA
Centro Patrimonial	C.P.	C.A. 3	0.6	C.A. 2000	30 m ---- 900 m†
		R. 2.5		R. 1000	
Zona Central	Z.C.	C.A. 3	0.6	C.A. 2000	30 m ---- 900 m†
		R. 2.5		R. 1000	
Corredor Comercial 1	C.C.1	1.8	0.6	400	15 m ---- 375 m†
Corredor Comercial 2	C.C.2	1.2	0.6	300	15 m ---- 375 m†
Residencial 1	R1	2.4	0.6	600	20 m ---- 600 m†
Residencial 2	R2	1.8	0.6	450	15 m ---- 375 m†
Residencial 3	R3	1.2	0.6	Act. 150	12 m ---- 300 m†
				Pot. 200	
Residencial Mixta	RM	1.8	0.6	Act. 150	15 m ---- 375 m†
				Pot. 200	
Espacios Dep. Recreativo	E.D.R.	-	-	-	10.000 m†
Zona Industrial	Z.I.	0.8	0.5	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m†
Zona Industrial Planificada	Z.I.P.	0.8	0.5	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m†
Zona de Reserva Industrial	Z.R.I.	-	-	-	-
Zona Industrial Mixta	Z.I.M.	1	0.6	1 Vivienda/ parcela	15 m ---- 600 m†
Zona de Acceso	Z.A.	1.5	0.6	200	20 m – 1.000 m†
Zona de Acceso 1	Z.A.1	0.6	0.6	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m†
Zona de Banda	Z.B.R.	0.6	0.4	1 Vivienda/ parcela	40 m – 4.000 m†
Residencial Extraurbano	R.Ex.	0.8	0.5	1 Vivienda/ parcela	20 m ---- 600 m†
Residencial Extraurbano 1	R.Ex.1	0.8	0.5	1 Vivienda/ parcela	40 m. -- 2.000 m†
Zona Silos y Ac.Prod. Agrop.	Z.S.	1	0.6	1 Vivienda/ parcela	40 m – 4.000 m†
Área Complementaria	A.C.	0.4	0.4	-	Mín. 6 Hect/Áreas
Usos Específicos	U.E.	-	-	-	-
Area Rural	A.R.	-	-	-	-

Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

20. d. Pasos para la implementación de la plusvalía

El desarrollo del proceso de trabajo que se realizó en la ciudad, proviene desde la construcción del P.E.T.L. (Plan Estratégico de Trenque Lauquen)⁹⁰, debido a su desarrollo social, el acompañamiento de las personas en el proceso de consolidación cultural y social. De los proyectos surgidos, uno de ellos correspondía a la creación de la Ampliación Urbana, como la sanción de la ordenanza 3184/09 para solucionar un conjunto de problemáticas que se estaban sucediendo en la ciudad, concerniente a la recuperación y captación de las contribuciones por mejoras en el Partido de Trenque Lauquen, como instrumento de promoción del desarrollo urbano. Por tanto es necesaria una estrategia general para solucionar problemáticas particulares, generando un seguimiento en todos los procesos de formas estructurales urbanas, culturales y sociales.

Para tener una continuidad y dar pasos precisos de trabajo, se crea el Comité de Planeamiento Permanente⁹¹ para desarrollar el proyecto del Plan Director⁹², asegurando por intermedio de las instituciones, dar un avance administrativo y legal, de los procedimientos necesarios para la aprobación de la Ampliación Urbana.

Este conjunto de instituciones privadas, públicas y empresas, se realizan los estudios diagnósticos necesarios para corroborar, comprender el territorio y afirmar las tendencias urbanas de formas consensuadas la implantación y el lugar de ampliación en donde se realiza la modificación de la zonificación. Subdividiendo de esta forma Z.R. (Zonas Rurales) o R.E.X. (Residencial Extra Urbana) a una propuesta de R.3 (Residencial) correspondiente al código de planificación actual.

La oficina de planeamiento crea una “Matriz de Calles”⁹³, en el sentido de la mayor flexibilidad con la traza actual, conformando un sistema de loteos que determina la eficiencia del lugar, pudiendo tener una noción general, superponiendo la trama pasada de chacras rurales, con la eficiencia de lotes que pueden resultar de la subdivisión. El Departamento Ejecutivo promovió los convenios necesarios y las negociaciones con los propietarios, con una cantidad aproximada de venta de lotes, en conjunto con las posibilidades de construcción de infraestructura que brinda el municipio según establece la ley provincial 8912/77⁹⁴ y su correlación con los valores de venta por lote.

⁹⁰ Plan Estratégico de Trenque Lauquen (P.E.T.L) 1998-1999 en sus aspectos territoriales relacionados con la ciudad de Trenque Lauquen en base a los acuerdos concertados entre los distintos actores de la ciudad contemplando sus objetivos básicos, su situación y su rol en el sistema de ciudades, sus proyectos globales y de transformación.

⁹¹ Ordenanza Nº 2542/2004 - Crea en el ámbito del partido de Trenque Lauquen el Comité de Planeamiento Permanente.

⁹² Plan Director de la Ciudad de Trenque Lauquen - Convenio CIUT FAU - Municipalidad de Trenque Lauquen - Universidad Nacional de La Plata.

⁹³ Ordenanza Nº 3880/2012 - Crea una matriz de calles, que sirve como base para las subdivisiones de las áreas urbanas y extraurbanas de la ciudad de Trenque Lauquen.

⁹⁴ El diseño general de calles y avenidas, corresponde reglamentariamente al DECRETO 1.549, art. 12° de tramas urbanas. La Plata, 14 de Octubre de 1983.

La ordenanza de Matriz de Calles se encuentra detallada en 4 artículos. La creación de la Matriz de Calles, sus particularidades, los planos de empadronamientos con las subdivisiones generales y las hojas de zonas aplicadas para las diferentes chacras que se encuentran en actividades de subdivisión. Detallando el Art. 1° enuncia que:

Artículo 1°.-) Créase una matriz de calles, que sirva como base para las subdivisiones de las áreas urbanas y extraurbanas de la ciudad de Trenque Lauquen, de acuerdo a los esquemas de los Anexos I, II, III y IV, de la presente Ordenanza.

Otra de las temáticas fundamentales en toda urbanización, es la localización de los lotes que son destinados para el emprendimiento privado en relación de aquellos que son para el Estado Municipal, por las diferentes condiciones que se tienen que valorizan o desvalorizan la propiedad de la tierra, entre ellas la nivelación posterior de suelos, la ubicación de parques urbanos, la cercanía a los diferentes tipos de circulación vial, o de las posibles conversiones futuras de zonas residenciales a carácter comercial. Se busca también en estos acuerdos la constitución de los E.V.P. Espacios Verdes Públicos urbanos, en la unificación dentro de la chacra, el intercambio con otros lotes para poder aunar varios lugares en un solo sitio constituido, siendo de gran importancia en como los emprendimientos particulares y fragmentados, provocan urbanización que debe dar respuestas a escala urbana.

En último término los acuerdos son realizados por las dos partes, pública y privada, en donde de la parte pública tienen sus respectivas funciones más importantes compuestas por el Intendente Municipal, Cdor. Raúl Feito, y el Secretario de Obras Públicas, Arq. José Carabelli. Las evaluaciones finales son enviadas para su evaluación con el Honorable Concejo Deliberante, quien lo convalida y sanciona con su ordenanza específica.

Las Ordenanzas N° 3184/09 y 3185/09 que incorporan a la Ordenanza Fiscal de la ciudad de Trenque Lauquen una nueva tasa, titulada como “Contribución por Mejoras” o comúnmente conocida como “Plusvalía”.

La Ordenanza N° 3184/09 determinar minuciosamente el hecho y base imponible del tributo; mientras que la Ordenanza N° 3185/09 establece la alícuota aplicable para cada caso.

Más allá del marco teórico y/o normativo propiamente dicho, es importante poner un mayor énfasis en el procedimiento o mejor dicho la fase operativa de las citadas Ordenanzas que se ponen de manifiesto cuando el propietario de la tierra es alcanzado por novedosa normativa.

Para una mayor comprensión resumiremos los pasos que se deben llevar adelante para que el Municipio perciba la tasa de alícuota de contribución por mejoras.

Cuando el contribuyente se dispone a iniciar el plano de subdivisión el primer organismo que interviene es la Dirección de Obras Particulares y Dirección de Planeamiento que quién informan al contribuyente los alcances de la tasa, más precisamente el cálculo aritmético.

Luego de concluida la intervención de las citadas Direcciones, las actuaciones administrativas son giradas a la Dirección de Asuntos Legales, a los fines de redacción del convenio que instrumentará el pago de la tasa que fuera previamente calculada. En el convenio se describe sintéticamente el proyecto de subdivisión y se identifica los lotes de propiedad municipal por aplicación de alícuota de contribución por mejoras. Finalizado el plano de mensura y subdivisión, se redacta un nuevo acuerdo donde se identifican las parcelas que corresponden a cada una de las partes (Municipalidad y Contribuyente), para su posterior escrituración. Desde el punto de vista registral, los lotes ingresan al Municipio en concepto de dación en pago por aplicación de alícuota de contribución por mejoras según Ord. 3184/09 y 3185/09.⁹⁵

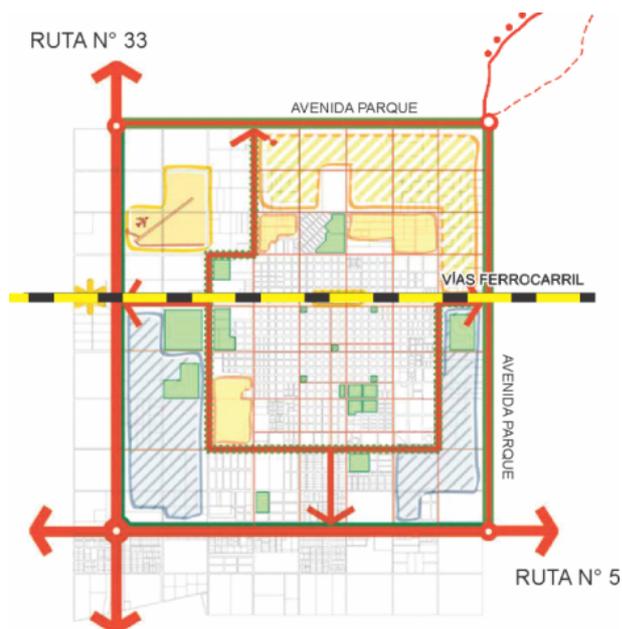
La escrituración de los terrenos se procede de diferentes formas para evitar en el tiempo de la ejecución de obras, los impuestos y gravámenes estatales en el ámbito privado, por la cantidad de lotes que se exponen para la venta, con un único propietario. En tal caso, los lotes son cedidos al estado Municipal por el tiempo de la ejecución de las obras de infraestructura, hasta la finalización y aprobación de todos los procesos legales y ejecutivos, correspondientes hasta la fecha en que es posible utilizar la tierra para la construcción en el ámbito privado, en el momento concluido en que el Departamento Ejecutivo, realiza la escrituración ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

20. e. E.V.P. y E.C. > Casos con Organismos y Tierras Fiscales

Revitalización de la tierra fiscal que actualmente pertenece a la ex Empresa Ferrocarriles Argentinos, que actualmente esta tierra la posee el Organismo Nacional de Administración de Bienes –ONABE –. En la antigüedad estas vías contenían una significación de límite urbano, teniendo su significación de un antes y después de la misma ciudad.

Se encuentran en la intersección de la calle principal Villegas, y fue causa de una reversión positiva para el Municipio, limpiando las tierras, agregando actividades deportivas, exponiendo sus valores culturales y sociales, generando de las edificaciones circundantes un patrimonio emblemático de las fiestas del pueblo.

⁹⁵ Miguel Mulán. Abogado. Funcionario público. Dirección de Asuntos Legales. Municipalidad de Trenque Lauquen. 2015.



En este lugar enclave para la ciudad, se realizaron estudios por parte del IEU 2012, Instituto de Estudios Urbanos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, del que se identificaron áreas comunes y se resolvieron con proyectos particulares y generales, que en parte algunos de ellos fueron retomados desde la generalidad, como la limpieza, mantenimiento e iluminación de todo el sector de las vías ferrocarriles.



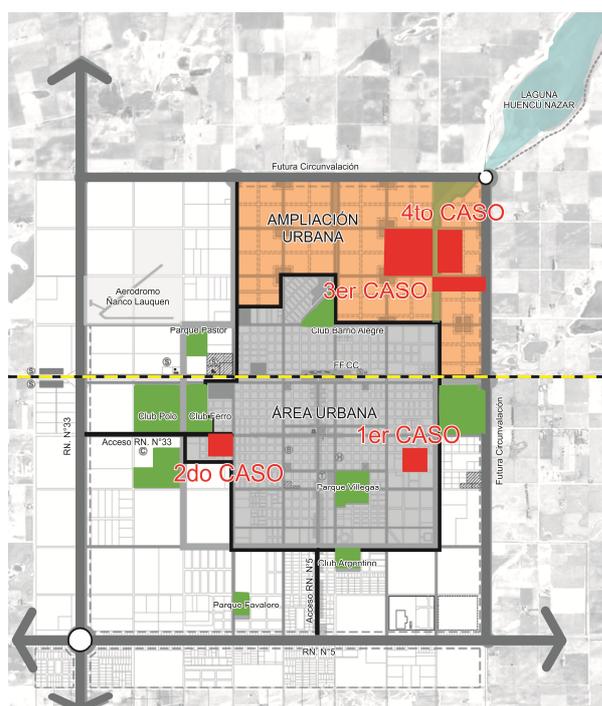
En parte por las políticas urbanas, el lugar se siente revitalizado por la actual pista de skate, los espacios verdes que posee, la edificación circundante se desarrolló con mejores indicadores urbanísticos, y la valorización general de la zona es uno de los lugares más importantes de la ciudad, con miras de un futuro propio para la zona.

20. f. E.V.P. y E.C. > Casos de Negociación con propietarios

E.V.P. y E.C. > Casos de Negociación con propietarios – La implementación de la Plusvalía se realizó de varias formas, y desde sus principios básicos en cuanto a su aplicación, ha ido evolucionando en el tiempo, y perfeccionando los instrumentos necesarios para aplicarse en formas cada vez más específicas.

Las primeras aplicaciones proceden en el ámbito urbano, con escalas menores, pero con improntas de modificación urbana marcadas en la actualidad. Se pueden destacar dos puntos importantes de estas negociaciones, que por un lado es la forma de pago, que pueden ser de dos formas, dinero en efectivo o pago con capital tierra, que surgen de las subdivisiones, y el otro punto que proviene del pago con el Fondo Municipal de Tierras, es el destino uso que se le da a esas tierras, y como generan una mejora a partir del desarrollo de planes de vivienda de interés social, infraestructura, equipos para uso urbano (excavadoras, camiones, tractores, maquinaria específica para la construcción de infraestructuras y de los espacios), E.C. para la recreación urbana, cultural, sanitaria, educativa y social, y el E.V.P. que cambian la calidad de vida y hábitat.

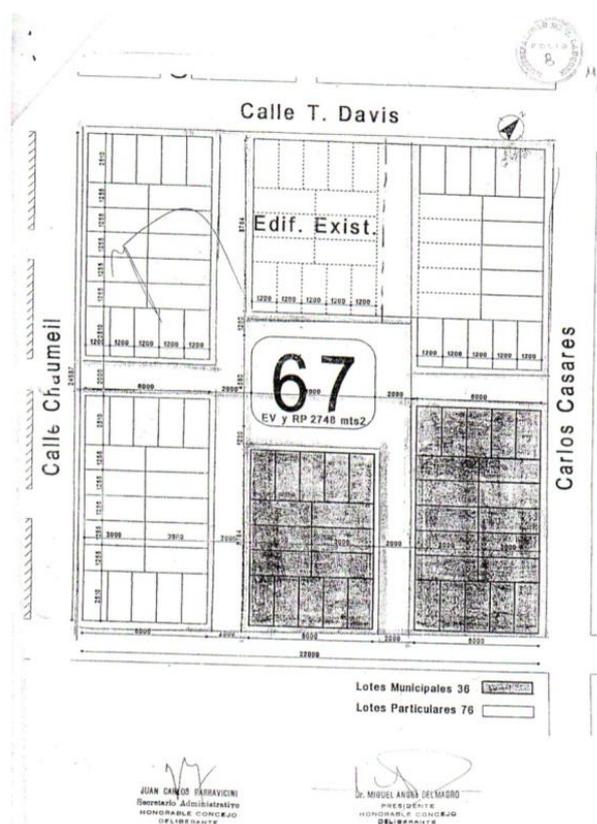
Plano de Trenque Lauquen y localización de los casos seleccionados



Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

El primero de estos casos se realizó en el año 2009 en donde la propietaria “Esther M.V.” tenía a su disposición una fracción de tierra de 5,4 hectáreas, zonificada como Z.D.R. que pasó a R3. En la subdivisión de la tierra se deducen 112 terrenos, de los cuales 36 terrenos fueron intercambiados al municipio por Plusvalía e Infraestructura.

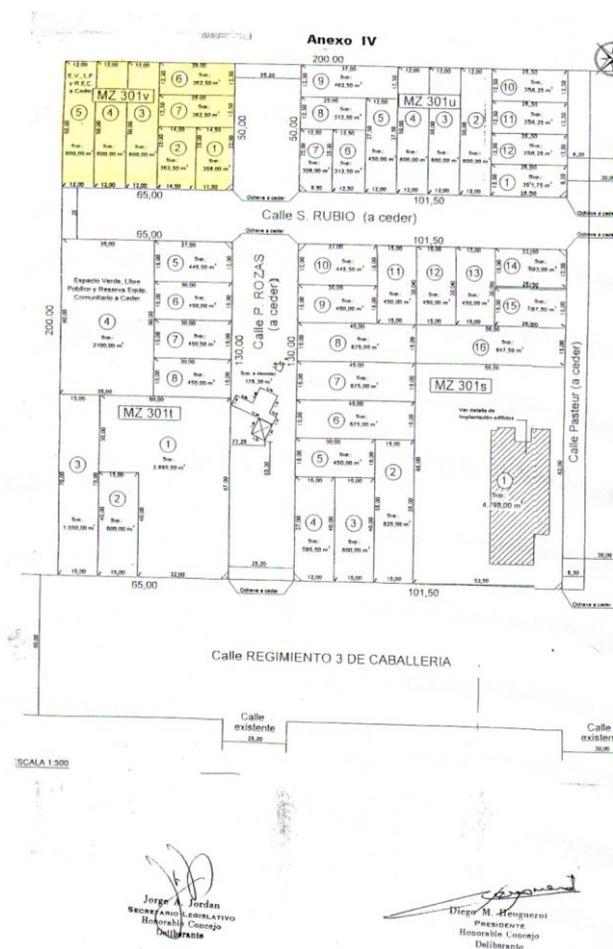
Caso Municipalidad de Trenque Lauquen y Esther M. V.



Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

El segundo caso se realiza en el año 2011 por el acuerdo Municipio y Miguel R. en una fracción de tierras de 4 hectáreas, zonificada como R.E.X. a R3, por la ordenanza 3638/11. Se realiza la cesión de 6 terrenos por plusvalía, y las obras de infraestructura con la red de agua potable y desagües pluviales en efectivo.

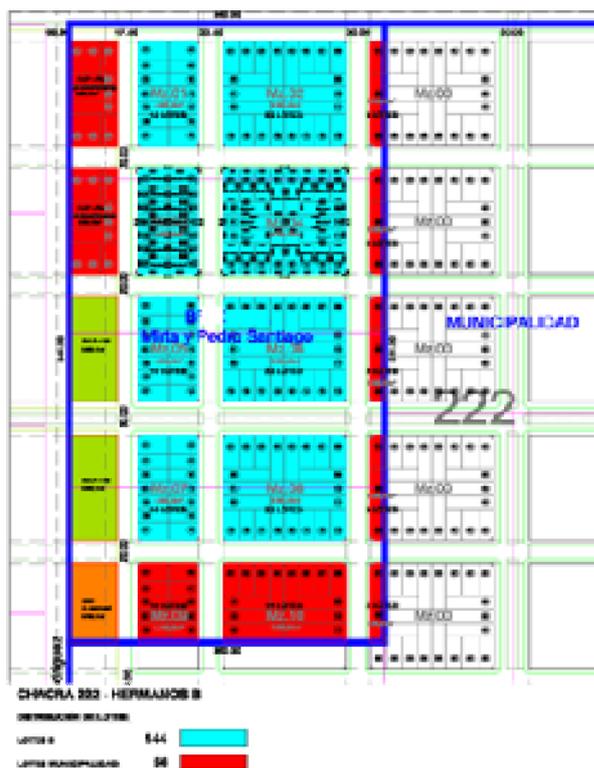
Caso Municipalidad de Trenque Lauquen y Miguel R.



Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

El tercer caso, se realiza en el año 2012 por el acuerdo Municipio y Hermanos Mirta y Pedro B. en una fracción de tierras de 14,1 hectáreas que cambiaron de A.C. a R3. De los 200 terrenos que fueron producto de la subdivisión de suelos, quedando en suma de plusvalía más las obras de infraestructura, con 52 terrenos.

Caso Municipalidad de Trenque Lauquen y Hermanos Mirta y Pedro B.



Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

Se incorpora parte en donde enuncia el E.V.P. del informe legal del año 2012 desarrollado por la Municipalidad de Trenque Lauquen sobre el acuerdo para la urbanización de 14 hectáreas en la zona de la Ampliación Urbana, que cabe destacar la impronta vital para la incorporación del primer tramo del Parque Urbano Lineal.

Este loteo además es de vital importancia para lograr materializar la construcción del primer tramo del Parque Urbano Lineal previsto en el Plan Director, ya que tiene un frente sobre calle B. M. Rodríguez de 544 mts (sobre un total de 685 mts aproximadamente).

Dicho tramo del Parque Urbano Lineal (comprendido entre las calles Macaya y Nº 15 – 685 mts de longitud aproximadamente) podrá materializarse con el acuerdo logrado con el Sr. Julio A. y con el presente acuerdo. La parcela que completa el frente de este tramo es propiedad Municipal (140 mts de frente aproximadamente).

*Del total de lotes resultantes del acuerdo con los hermanos B. (200 lotes), **el Municipio recibe aproximadamente el 28%** de los mismos (56 lotes para una zonificación R3), en concepto de Contribución por Mejoras (Plusvalía) y como pago para la construcción de las infraestructuras.*

*Por lo que el Municipio, con este acuerdo, sumado al acuerdo con el Sr. Julio A. y a la superficie de su propiedad, más una estimación de futuros acuerdos con el resto de propietarios de la primera etapa de habilitación, **estaría en posesión de alrededor del 45% de la superficie** de la misma (aproximadamente 850 lotes para una zonificación R3).*

De lo que se deduce que el Municipio pasa a ser un actor destacado, junto a los privados, para revertir el actual déficit de suelo urbano disponible (y accesible a una franja restringida de ciudadanos), como propietario de una gran superficie de suelo en la zona.

Para compensar la mayor cantidad Espacio Verde Público que hay que ceder para la materialización del Parque Lineal en las parcelas de los hermanos B. (alrededor de 7.278 m² de superficie en más), el Municipio destinará la superficie que corresponde (según esquema a 18 lotes), ya que las parcelas propiedad del Municipio lindantes, por el esquema del Plan Director, requieren muy poca sesión de Espacio Verde Público (correspondientes al Parque Lineal) y no requieren sesión para Equipamiento Comunitario.

Por esto la compensación del Espacio Verde Público efectuada en el presente acuerdo se considera adecuada.

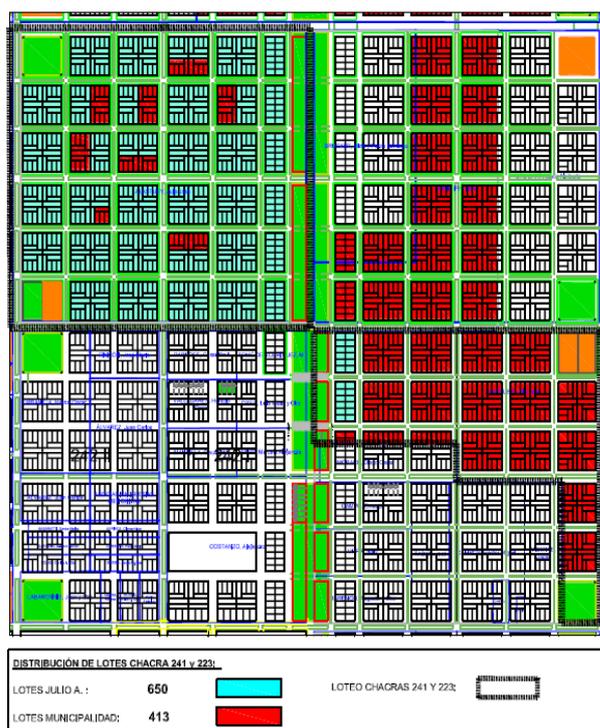
*Es importante destacar que por **el completamiento de 5 manzanas que están en el predio municipal lindero, se aumenta el rendimiento en 2 lotes por manzana** (pasando de 20 a 22 lotes), **sumando un total de 10 lotes a favor del Municipio.***

*Por tales motivos **es de suma importancia el acuerdo para completar la materialización de la primera etapa de la ampliación urbana y el desarrollo urbanístico del sector noroeste.***

El cuarto caso se realiza en el año 2012 por el acuerdo Municipio y Julio A. con una superficie de aplicación de 75 hectáreas, el ejemplo de mayor envergadura realizado hasta el momento, con todas las oportunidades propicias para este emprendimiento, cambiando de A.C. a R3. El total de los terrenos que surgieron de la subdivisión fue de 1.063 lotes, quedando por plusvalía e infraestructura, con quien hicieron un acuerdo especial con respecto a los demás convenios, que fue la incorporación en el tratado de la luz eléctrica de los lotes, el municipio obtuvo a cambio un capital de Fondo Municipal de Tierras de 413 lotes.

Este caso en conjunto con el anterior, son los más importantes para la constitución del Parque Lineal Huencú Nazar, como para el diseño general de la Ampliación Urbana, generando el valor agregado paisajístico necesario para dar los primeros pasos en la constitución de esta zona, y caracterizarla con un valor estético importante.

Imagen 5. Caso Municipalidad de Trenque Lauquen y Julio A.



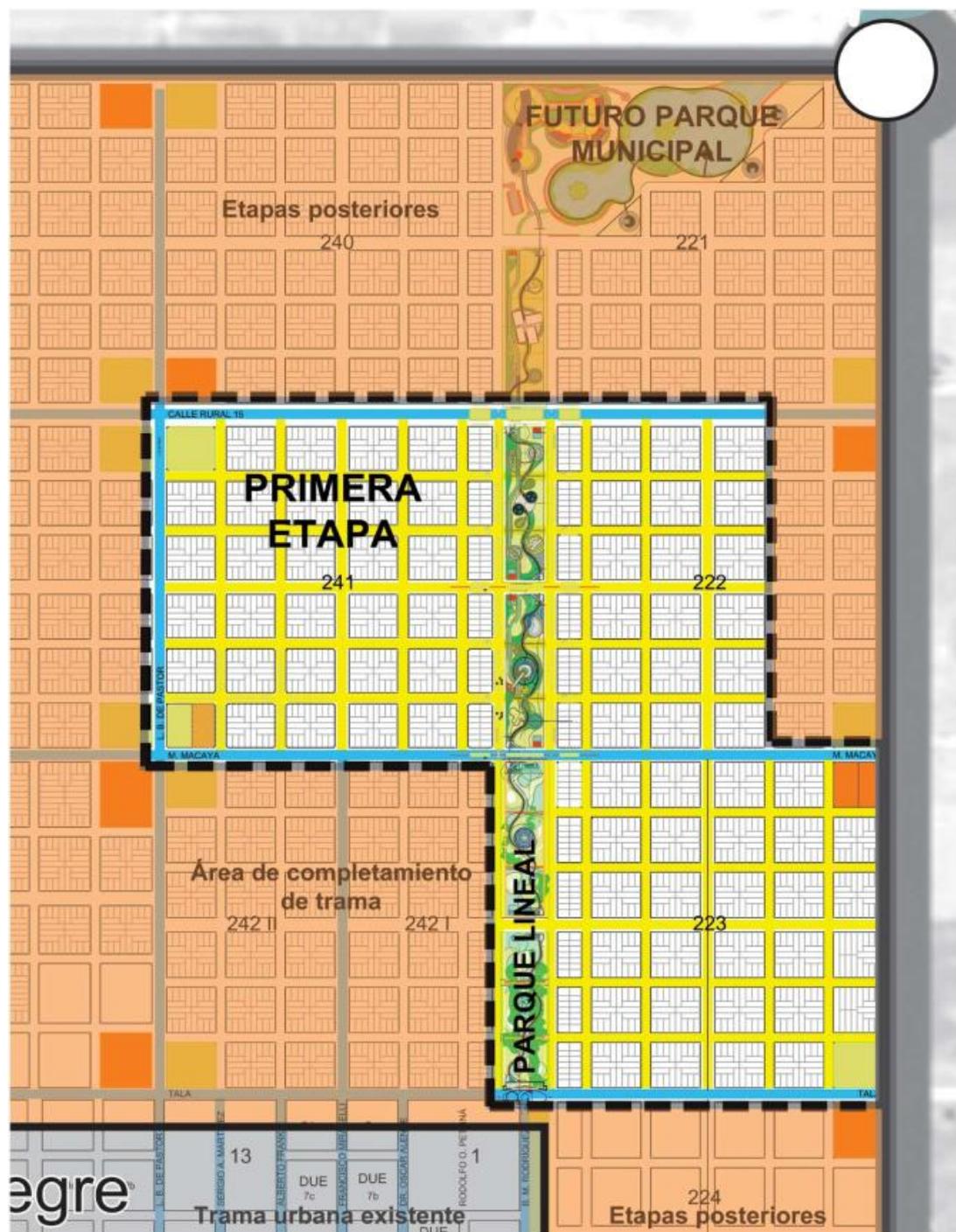
Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

Leyenda de la imagen.

- Rojo, terrenos que se encuentran en su mayor denominador concentrados y los cuales son propiedad del Municipio, alrededor de 88 hectáreas. - Verde, EVP que funcionan de vínculos entre el espacio urbano R3 y su articulación ciudadana. - Naranja, Equipamiento Complementario. – Celeste, Terrenos subdivididos que corresponden al sector privado, correspondientes a 794 terrenos. - Blanco, Propiedades privadas que se encuentran supeditadas al avance de la ocupación urbana, para habilitarse en las próximas etapas acorde a las negociaciones con el Municipio.

20. g. E.V.P. y E.C. > El Parque Lineal y las Etapas

La demostración que se pretende lograr en el trascurso de toda la información, es que gracias a la impronta de la reglamentación actual Ley 8912, con la aplicación de la Plusvalía por parte del Estado Municipal, las políticas de Plan Director y la afirmación de un convencimiento de concertación y unificación de las tierras, se puede lograr este proyecto a gran escala, que representa el esfuerzo afirmado con los procedimientos necesarios para que las obras se concreten.



Las etapas proyectuales se encuentran resguardadas en un gran Parque Lineal, que en la aplicación se encuentra distribuido por etapas menores, que sirven para la unificación de las Chacras 222, 223, 241, dando una respuesta social, cultural y estructural física de las instalaciones de infraestructura y escurrimiento de las aguas naturales.

TERCERA PARTE - DISEÑO, PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN.

- 21) Medios de comunicación y participación Pág. 112
 - 21. a. Utilizar los medios de comunicación para fomentar la deseabilidad del sitio
 - 21. b. Autores del proceso proyectual

- 22) Educación Pág. 112
 - 22. a. Institucional
 - 22. b. Social
 - 22. c. Regional cultural

- 23) Ecoforma Pág. 119
 - 23. a. Proyecto general del Parque Lineal Huencú Nazar
 - 23. b. Natural
 - 23. c. Usos de suelos
 - 23. d. Infraestructura
 - 23. e. Red vial y peatonal
 - 23. f. Iluminación urbana y del Parque Lineal
 - 23. g. Interrelación social
 - 23. h. Equipamiento

TERCERA PARTE - DISEÑO, PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN.

21 Medios de comunicación y participación

21. a. Utilizar los medios de comunicación para fomentar la deseabilidad del sitio

Gestar el cambio por medio de la difusión masiva de información, es una de las claves para el convencimiento general. Por tanto una de las esferas más grandes para el desarrollo urbano y humano, es la adecuada información que se difunde, haciendo públicos el destino de los recursos y las decisiones que se toman para apoyar los casos particulares, con las ayudas a los vecinos, hasta los generales, aquellos que dan discordia a la opinión pública.

Los medios son diversos y utilizados en gran cantidad, como el Diario local "La Opinión", Radio AM L.U 11 y LU 91 TV Canal 12.

21. b. Autores del proceso proyectual

Participación con autores claves, que aporten conocimientos imprescindibles para el avance consolidado en el proceso proyectual. En estos casos la esfera de acción/propagación de información se reduce, y en este proceso se determinan personas claves que pertenecen o no a instituciones, y que por sí mismas, contienen el rol social de ciudadano.

En el proceso de diseño, cabe señalar nuevamente, que se desarrolla con un conjunto de documentación participativa que tiene como fuente principal el Plan Estratégico Trenque Lauquen, en conjunto con algunas propuestas del Plan Director, en donde parte de estos datos son reestructurados para la aplicación en el proyecto del parque urbano, como también otros son tenidos en cuenta para su vida y desarrollo posterior, en donde muchos de estos puntos fueron actualizados en cuanto a la información.

22) Educación

22. a. Institucional

- Facilitar la inserción de distintas instituciones en focos de atención, para diversificar usos de suelo.

Departamento Judicial de Trenque Lauquen. Catastro Provincial. Dirección Provincial de Hidráulica. Secretaria de Trabajo. INTA (Agencia de Extensión Rural). Rentas. Teatro Español. Club Barrio Alegre.

22. b. Social

- Sostener el buen índice de alfabetización por medio de espacios educativos enfocados al reconocimiento de la cultura y el ambiente, generando una interacción desde la franja juvenil hasta la profesional.

Para ello se debe poseer una variedad de ofertas educativas primarias y secundarias, con una distribución equilibrada en la planta urbana, pudiendo generar accesibilidad para todas las situaciones sociales y culturales. Ello es provocante de un buen índice de escolarización, como también gracias a los programas de inserción de jóvenes a la escolaridad, en conjunto con el apoyo social permanente, elevan la tasa de escolarización.

En cuanto al Desarrollo Humano existen Centros de Referencia que se ubican equidistantes en la planta urbana, como también en el año 2009, la ciudad posee 5 Centros de Salud Comunitaria (CAPS) y el Centro de Salud Mental, que conforman el primer Nivel de Atención de la Salud⁹⁶.

Parque Municipal, Museos, Centro de Referencia Barrios del Este en el SUM Chiquito Tello, Parque Ferroviario, Parque Lineal Ampliación, Universidad UTN, Centro de Referencia Indio Trompa, Centro de Referencia Ramón Carrillo, C.E.C. N° 802, Centro de Referencia Ampliación Urbana, Polideportivo, Barrio Parque, Puerto Seco, Centro de Referencia Ameghino, Centro de Referencia Dr. Enrique Vilbazo, Centro de Salud Mental Ángela Elena Lacóppola.

Trenque Lauquen posee un potencial institucional muy demarcado, haciendo frente a los cambios propios del crecimiento demográfico, con sus recursos humanos dispuestos para lograr un potencial juvenil. También cuenta con el apoyo de acceso directo en diferentes puntos de la ciudad a las actividades culturales, deportivas y recreativas.

En la ciudad cabecera se encuentran grandes cantidades de profesionales, especializados en las diferentes áreas que van desde el campo y las actividades agrarias, ciencias exactas, sociales, artísticas, deportivas de nivel nacional e internacional, habiendo un potencial en todas las dimensiones sociales y culturales.

- Inserciones educativas dentro del nuevo foco urbano para regionalizar el sector, generando mayores intercambios inter urbanos por medio de las potencialidades actuales.

Instituciones Educativas, U.T.N. (Unidad Académica Trenque Lauquen), UBA XXI, Universidad de Lomas de Zamora, CREAP, Sistema de Educación a Distancia Hermandarias, Instituto de Formación Docente N° 40, Universidad Siglo XXI, y un sinnúmero de universidades que se encuentran actuando o en vías de implantarse en esta ciudad, que contiene un marco estudiantil cada vez más variado.

22. c. Regional cultural

- Favorecer el desarrollo de nuevas tecnologías agro productivas por medio de las instituciones y talleres de investigación ligados al sector educativo.

⁹⁶ Trenque Lauquen Para Todos. Aquí también la Nación crece. Documento de difusión interna Municipal.

□ Productivo Agro Tecnología

La tecnología es la fuente de producción que llevó a desarrollar en la ciudad, diferentes Programas para Parques Industriales, en donde se invirtieron grandes labores, como también la SIP (Sector Industrial Planificado) en el que hoy día se encuentran en construcción diferentes empresas privadas de la zona, dando trabajo a un gran número de personas.

La posibilidad paralela que brinda la ciudad, por la sobreproducción que se encuentra cambiando el acceso de la ciudad, ha provocado nuevas habilitaciones de Zona Industrial en la ciudad, en donde se implantan industrias de diferentes índoles, asegurando consecuentemente, la sanidad, infraestructura de servicios, seguridad y control del ambiente.

□ Productivo Agro Aptitud

Experiencias de participación por parte de instituciones que se aproximan con respuestas al ciudadano y las diferentes escalas productivas. INTA y CREA. Dotación de profesionales e información, actividades, centros de producción y desarrollo económico.

□ Productivo Agro Eficiencia

Existencia de potencial permanente con la evolución que representa el campo en su totalidad, en la escala mundial, con sus desarrollos tecnológicos y la implementación de actividades interconectadas con la exportación y los sectores diversos productivos que hoy son la fuente de inversión rentable permanente para los productores locales.

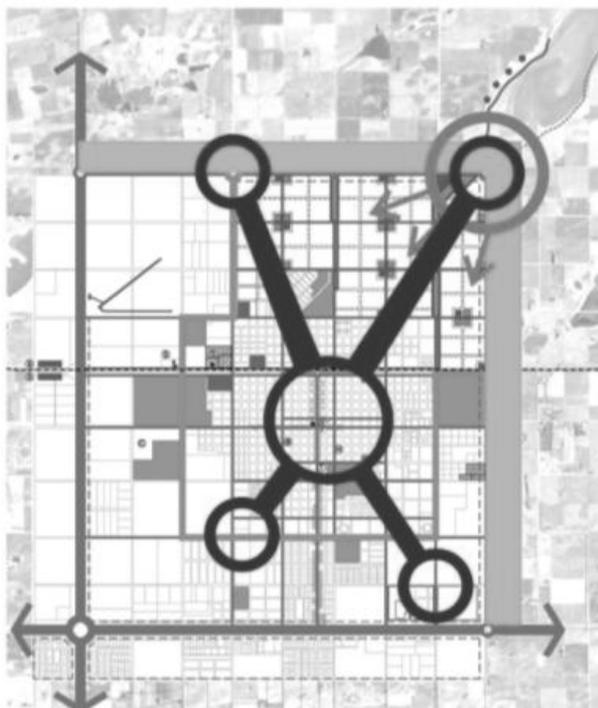
- Sitio Natural Protegido. Los Chañares, Laguna Huencú Nazar.



- Ciudad multifocal

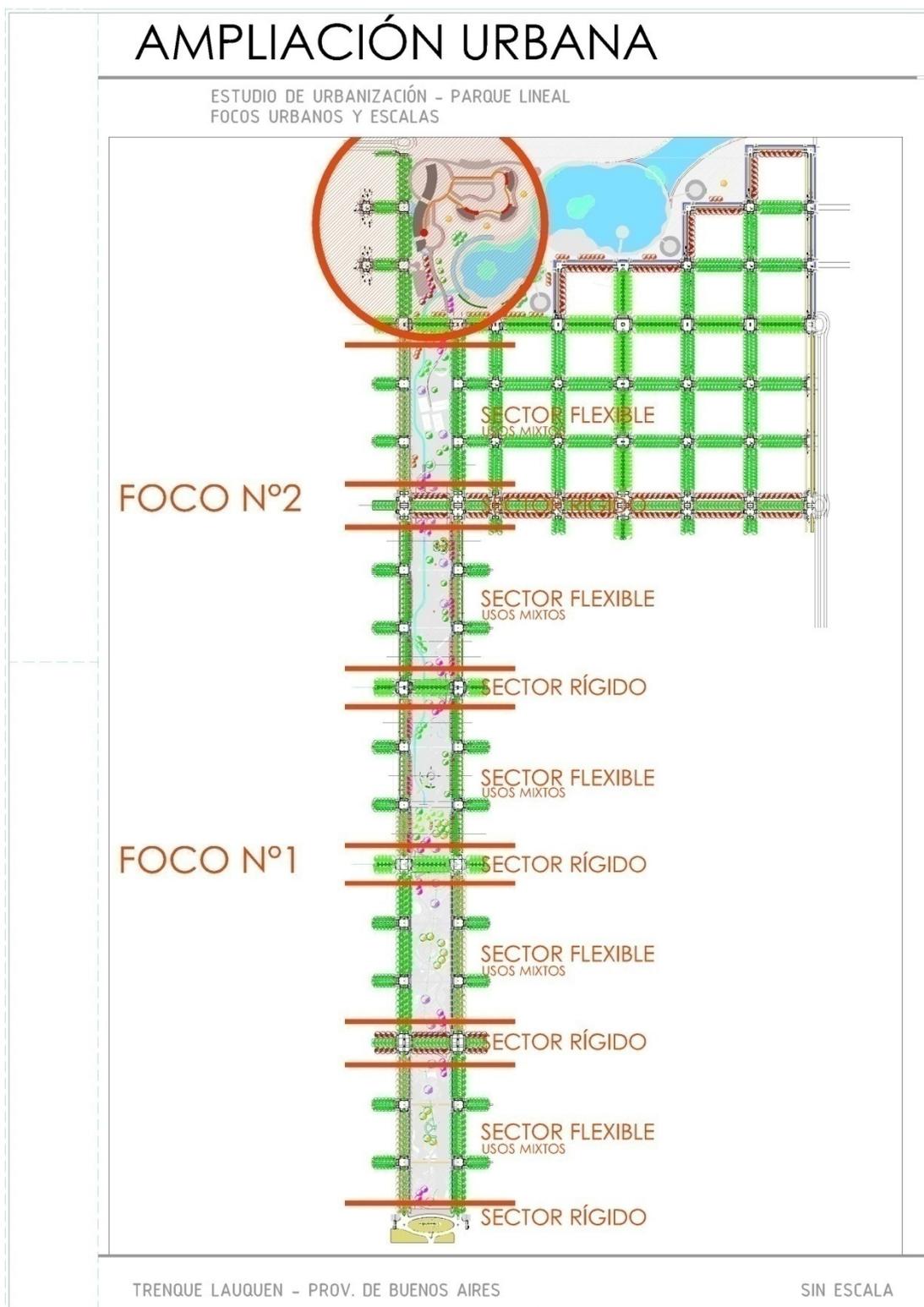
Generar un foco de deseabilidad de la zona, para incrementar las posibilidades de implantación de personas que formen un techo social estable, y que propicien condiciones para futuros compradores que se adueñen del sitio para vivir en él.

Parque Municipal - Parque de la integración de las distintas culturas. Huencú Nazar - Histórico y arqueológico



Desde la diversidad de focos a escala regional, se plantea el diseño del Parque Lineal, con una vinculación directa con las diferentes escalas que posee, para hacer referencias en ella a las escalas locales propias del parque. En consecuencia generando un recorrido en el parque desde el centro de la ciudad, hacia la zona norte, se pueden apreciar dos focos que promueven un ritmo permanente en la dinámica del transitar urbano.

En las intersecciones provocadas por las calles perpendiculares al parque, y su cruce por sobre él mismo, se plantean sectores Rígidos que son generados por estos encuentros, en donde forman una repetición de características estéticas y únicas formas de transitar por ellos, y los sectores Flexibles, que enuncian la diversidad por medio del cambio de forestación, usos, estética, y libertad del andar.



Desde la proyectación general del recorrido, se realiza una sectorización de usos y funciones, que determinan con los mismos criterios de diseños, las funciones referentes a los lugares conformados del parque.



- Ciudad de las Caracterizaciones

Disponer áreas de diferentes identidades y usos, dentro de la trama urbana, para propiciar la aproximación entre actividades primarias productivas, secundarias y terciarias.

Dentro de la trama urbana existen diferentes empresas productivas generadoras de empleo, como también por parte del área de producción, por parte de programas y acuerdos que se encuentran en procesos de desarrollo por Medio Ambiente como el programa Chacras.

- Fortalecer la educación relacionada con las actividades regionales

Escuela Media Técnica (con orientación mecánica), Escuela Media Agropecuaria (con orientación agraria), Escuela Media con Modalidad de Gestión y Administración C.E.P.T. N° 11 Martín Fierro (Centro Educativo de Producción Total) con orientación agraria de autogestión y producción. U.T.N. Unidad Académica Trenque Lauquen, Escuelas primarias rurales. Entidades relacionadas al sector.

- Sectores urbanos que potencien la cultura rural como una característica de la zona, potenciando por medio de diferentes recursos, la incorporación de esa profesión a la vida diaria.

Creación y consolidación futura de centros culturales, que distingan las capacidades del paisaje, con la incorporación de museos abiertos, interactivos y educativos, sobre la arqueología cultural. Ampliar con ello también las determinaciones en cuanto a las políticas y programas a las condiciones del desarrollo de la vida rural, sus potencialidades y diferencias con la vida citadina. Resolución de problemáticas del poblador rural con sus distancias a las satisfacciones que brinda el centro urbano.

Control de los cambios y producción educativa por los efectos naturales del despoblamiento del campo, las migraciones que son subsecuentes a la ciudad para realizar las aspiraciones. Posibilidades remunerativas diferenciadas que ofrecen los trabajos rurales, en evaluación con la inseguridad, insatisfacción y aislamiento.

Lograr políticas institucionales en el sector agropecuario. Solucionar problemáticas como la falta de espacios de participación y decisión que posibiliten una lectura propia de los procesos y generen alternativas desde un rol protagónico. Ausencia de algunos sectores rurales en la determinación de políticas y programas. Limitado compromiso de los productores agropecuarios con las instituciones sociales y políticas. Escasos programas de promoción social del hogar rural. La realidad de muchos pobladores de campo acusa problemas de salud, hábitat, educación, equipamiento. No hay seguimiento/control por exposiciones a productos químicos tóxicos. Incorrecto tratamiento de agua, basura, excretas y residuos agroquímicos. Contacto con zoonosis: hidatidosis, brucelosis, triquinosis (sin casos/últimos años), tuberculosis. Las escuelas de campo: poseen programas diseñadas para alumnos urbanos/distancias. Medios de comunicación: invasión de la cultura urbana. Grandes distancias entre distintos puntos del partido e insuficientes medios de transporte en el área rural.

23) Ecoforma

23. a. Proyecto general del Parque Lineal Dr. Jorge Alberto Barrachia

Estas son los primeros setecientos metros que corresponden a la primera etapa del parque lineal, con las manzanas en sus bordes diferenciadas en tamaño y proporción, con sus respectivas geometrías de la distribución de lotes en su interior. En el parque se visualiza el recorrido del canal en combinación con los equipamientos.



En la imagen se pueden apreciar las alturas futuras de la ampliación urbana, en sus distintas zonificaciones, el acompañamiento del parque lineal, con sus zonas de forestación,

y los equipamientos en las puntas del parque que se repiten cada tres cuadras, anunciando el inicio y el final con la intersección de las calles perpendiculares. De la urbanización, la mantención de las amplias avenidas que rodean el parque, en conjunto con los sectores de viviendas de diferentes zonificaciones y dimensiones de manzanas.



Se desarrolla en la siguiente imagen, una visión particular del anfiteatro y el equipamiento necesario para el mantenimiento del mismo, demarcando con los diferentes tipos de verdes, las zonas con los desniveles variables que van construyendo una imagen de paisaje cambiante y diverso.



23. b. Natural

- Programas educativos de la fauna y flora en sectores focales de ampliación

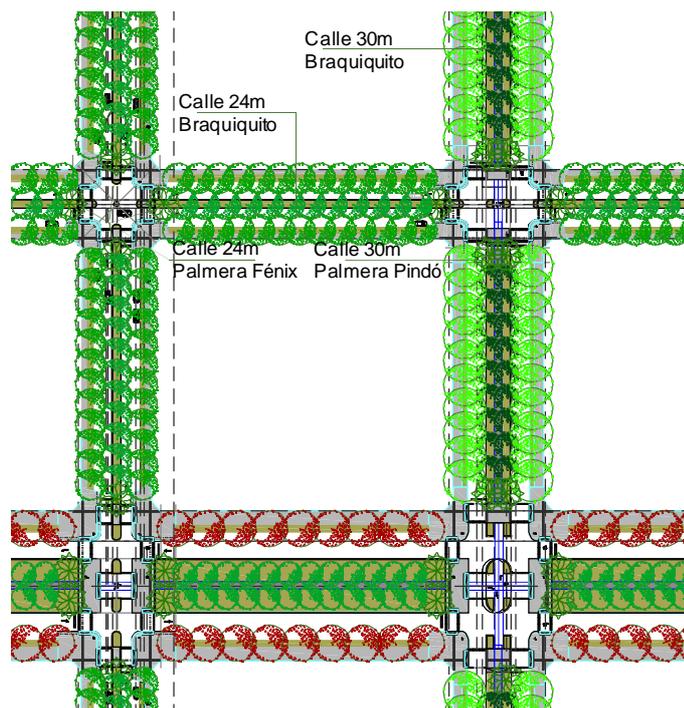
Debido a la Insuficiente información, concientización y protección de la fauna y la flora. Desconocimiento de especies autóctonas, adaptadas y exóticas. Poblaciones. Control sanitario. Ausencia de áreas protegidas. Especies en peligro, amenazadas. Escaso control de caza, acopio, pesca, trafico de fauna. Se proponen actividades educativas como sendas paisajísticas, recorridos turísticos, corredores de información biológica. También se disponen propuestas como actividades deportivas con puntos de alquiler de bicicletas, circuitos deportivos, ciclo vía, circulaciones perimetrales urbanas y paseos internos peatonales orgánicos y vivos.

Dentro de este paisaje de forestación⁹⁷ y ejemplares propios de esta zona bonaerense, se incorporan ritmos y pausas, variedad de zonas de colores y verdes, lugares con densidad arbórea y otros lugares ligeros.

⁹⁷ Zonas Verdes y Espacios Libres en la Ciudad, Luis Rodríguez-Avial Llardent Arquitecto-Urbanista, Madrid, 1982.

- La forestación en los bordes de la ampliación, los parques, y las calles.

Se selecciona un conjunto de árboles que sirven para la forestación de los bordes, seleccionada con profesionales de la actividad y la experiencia en la zona de Trenque Lauquen, generando un legajo de planillas que sirven con sus especificaciones para el cuidado, mantenimiento y realización de selecciones que se determinan para acompañar las vías de circulación y sus improntas, en conjunto con las sendas peatonales, los paseos urbanos, y la circulación vehicular. Ello se realiza con las diferentes especies, colores, tamaños de forestación y distintas etapas de crecimientos.



En el ejemplo se muestran las características de la forestación, distancias, especies, tamaños, y relaciones con la vía pública. Fuente: Municipalidad de Trenque Lauquen

- La forestación en la micro escala.

Se determina por las actividades que se realizan, los acompañamientos a las circulaciones⁹⁸, los vientos predominantes⁹⁹, el asoleamiento, las vías de accesibilidad dentro del parque lineal, lugares de estar, etc.

⁹⁸ Extensión bibliográfica: Guía de Arbolado de Tucumán. Autores, Alfredo Grau, Alejandra María Kortsarz.

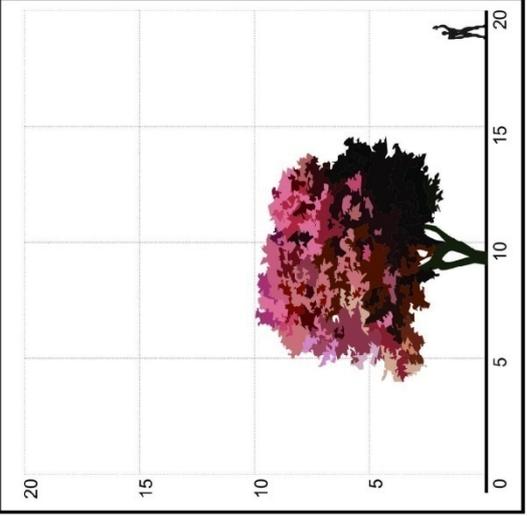
⁹⁹ Extensión bibliográfica: Planeamiento paisajista y medio ambiente. Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales. UNLP. Fundación Biosfera, 1996.



Se realiza para ello un catálogo de especies arbóreas con una designación que representarán las especies con sus diámetros y características.



Toda la información se encuentra centrada en una serie de planillas realizadas con información de varias fuentes, profesionales y libros, sobre los cuales se construyeron un catálogo apto para esta región del Oeste Bonaerense.

AMPLIACIÓN URBANA		ESTUDIO DE URBANIZACIÓN - PARQUE LINEAL	FORESTACIÓN
		PLANILLAS AUTORA ARQ. LILIAN MARCOS	
Municipalidad de Trenque Lauquen 		Familia: Aceraceae. Origen: Asia, Europa, América septentrional y África septentrional. Tipo de árbol: Arbusto con los años se convierte en un árbol pequeño (excepto si se poda para evitarlo). Lento crecimiento. Muy ornamental. Estaciones de interés: en otoño el color de sus hojas varía del verde al púrpura, pasando por gamas rojizas y naranjas, según la especie.	2012
NOMBRE COMÚN Arce Japonés <small>(Arce Japonés)</small>	NOMBRE CIENTÍFICO (Acer japonicum)	USOS Árbol utilizado en: exterior en jardín o macetas, fácil cultivo. Se hacen bonsáis. Sombra: Buena.	FORMA: De pirámide cuando joven, de domo ya maduro.
OBSERVACIONES Tolerancias: suelo pH ácido, fresco, profundo, húmedo, no calórico. Riego constante primeros años, sombra o semisombra, no pleno sol. Resiste heladas. Poda: solo ejemplares jóvenes. Multiplicación: injerto, por acodo. Inconvenientes: Sensible a cochinilla, suelo sin hierro, quemaduras de hojas por sol ó viento.		Tamaño mayor: Altura: 6m a 10m, raramente 16m. Diámetro: 8m a 8m.	FRUTOS 
FOLLAJE 	FLORACIÓN 	Hojas: caducas, semipersistentes o persistentes a veces; opuestas y de forma atractiva y variable según la especie.	Frutos: dos sámaras grandes soldadas por la base y alas superiores.
TRENQUE LAUQUEN - PROV. DE BUENOS AIRES		SIN ESCALA	

Las imágenes peatonales dan una idea del proyecto general de la forestación, que es una puesta al futuro y de la calidad ambiental en cómo se apropia el espacio y se genera el confort de la urbanización.



Plantación de la forestación actual. La primer imagen muestra como la marcación, replanteo de las ramblas generales, subdivisión e información que se acopla con la realidad, y va conformando relaciones entre las cooperativas y los profesionales de las distintas disciplinas, para poder generar acuerdos técnicos generales. La segunda imagen la forestación y el estado actual, floreciendo y prendiendo brotes en el verano, se puede considerar los primeros pasos de un trabajo exitoso.



- Promover la educación del agua, por medio del conocimiento y enseñanza del recurso como la utilidad indispensable actual

Se construye un recorrido del agua¹⁰⁰, incorporándolo dentro del parque Lineal para el desagüe de aguas pluviales de la futura ampliación urbana, con una capacidad considerada optima en apuesta al futuro, generando desde este “hilo” curvo de agua dulce, una conexión con la laguna Huencú Nazar, desde donde continúan las aguas en dirección opuesta a la planta urbana.

¹⁰⁰ Extensión bibliográfica: Parque del Agua. Guía oficial del parque del agua, Luis Buñel, Zaragoza Ayuntamiento. www.parquedelagua.com



Esta agua potable es en diferentes términos, una variable que tiene muchas discusiones y vertientes. Por un lado existe la temática del agua consumible, como un recurso que no es aprovechado en su máximo potencial, no hay conciencia del cuidado en la visión privada, y los reservorios acuíferos son oscilantes en calidad y cantidad.

La segunda temática corresponde al agua de la napa y las inundaciones que acechan en los períodos de fuertes precipitaciones en la ciudad. El agua de la napa por el ambiente hidrológico caracterizado para un tipo de geomorfología, que la hace carente de cursos de aguas superficiales¹⁰¹. Cuando la combinación de lluvias con la saturación de las napas de agua por la lenta escorrentía, produce un efecto negativo tanto para la ciudad como para el campo, generando imposibilidades del trabajo con la tierra.



En la foto, las aguas de napa que se encuentran a nivel de la canalización del canal del Parque Lineal de la Ampliación Urbana.

La tercer temática es la escorrentía de las aguas y el proyecto de nivelación de las tierras, para la utilización y aprovechamiento máximo de los suelos. De este proyecto se planificó con el estudio de suelos y del escurrimiento de las aguas, la mejor posibilidad que no influya en gran margen el movimiento de tierra. Del relevamiento y de los elementos intervinientes se tratan el “Canal de la calle Paul Harris”, “Laguna Huencú Nazar”, “Alcantarilla de la Ruta Nacional 5”, “Laguna Picún Lauquen”.

Los criterios de diseño¹⁰² que son utilizados para la zona del canal y su desagüe en la laguna Huencú Nazar.

- El mejoramiento de la calidad del aire, a partir de la capacidad de retención de agentes contaminantes atmosféricos mediante el metabolismo vegetal.
- El mejoramiento de la calidad del agua y del suelo, a partir de la capacidad de retención de agentes contaminantes mediante el metabolismo vegetal, en procesos vinculados a biorremediación, fitorremediación y dendrodepuración.

¹⁰¹ Fuente: Nota de Dr. Jorge Mugni. Hidrogeólogo.

¹⁰² DIPLOMADO DGAVS – ESCUELA DE ARQUITECTURA DEL PAISAJE – UNIVERSIDAD CENTRAL DE CHILE – OSVALDO MORENO F.

- La protección de suelos de infiltración para favorecer el drenaje de las precipitaciones, manteniendo el equilibrio de humedad de los ecosistemas, promoviendo el ciclo del agua y el abastecimiento de las napas freáticas.
- La proyección de áreas de sombra, donde el arbolado actúa como regulador de temperaturas, mitigando el efecto de isla de calor, favoreciendo la generación de corrientes de aire y la ventilación de la atmósfera.
- La generación de hábitat, promoviendo la funcionalidad de ecosistemas a través de la asociatividad de los recursos del paisaje, especialmente respecto a las especies vegetales, en aquellos escenarios donde se privilegia el uso de especies nativas y silvestres en diversos estratos.
- La implementación de circuitos deportivos y de esparcimiento, bajo la óptica de las nuevas tendencias culturales de vida saludable y de nuevos modos de desplazamiento no motorizados.
- La valorización de la belleza escénica del paisaje urbano, tanto como indicador de bienestar comunitario, como atractor de proyectos de inversión inmobiliaria y como agente de marketing político.
- La capacidad de mediación de impactos generados por fenómenos naturales, a partir de la definición de criterios de intervención aplicados al diseño del paisaje.

Con los estudios pertinentes presentes, se puede generar un desarrollo de los niveles de las esquinas de ramblas, las nivelaciones del cordón cuneta, y por tanto, lo que respecta a las nivelaciones de veredas perimetrales del parque, las bocas de tormenta y la posibilidad de obtener una escurriente de aguas en los lotes privados, acorde a la planificación urbanística.

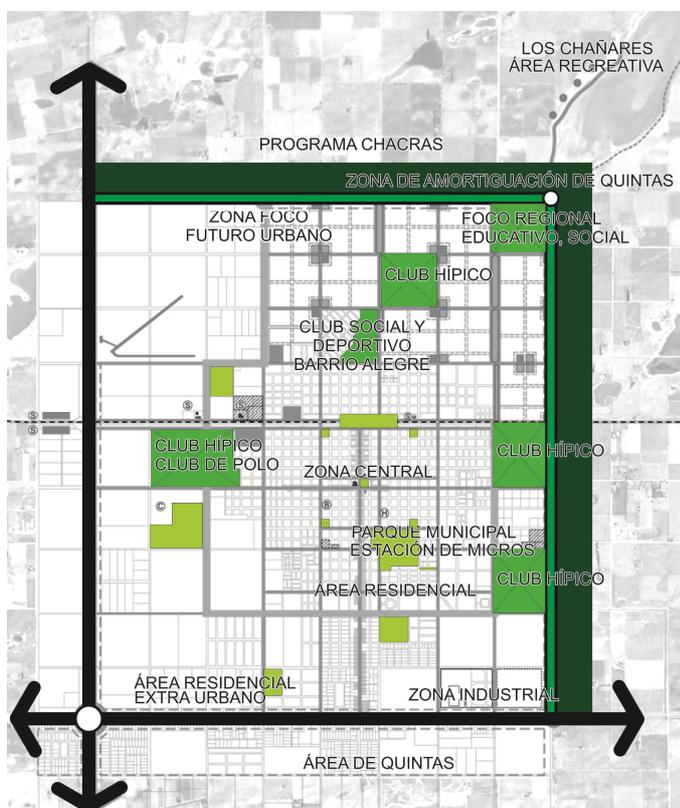


En la imagen, la construcción del cordón cuneta en la Ampliación Urbana.

23. c. Usos de suelos

- Determinación de zonas de pequeña escala, que ofrezca circuitos de clubes hípicos deportivos y de equitación.

Existen dentro de la trama urbana, un conjunto de caracterizaciones que definen identidades propias de la historia, y por sobre todas las cosas la ciudad de las avenidas es la que le concede un patrón verde a la ciudad, en conjunto con la incorporación de nuevas características que van a ser parte de la ampliación urbana como las actividades recreativas por medio de los Clubes Hípicos, reconocida internacionalmente por sus equipos de Clubes de Polo, conformando un paisaje integrado de vida equina, y dando una característica de “quintas urbanas”.



- Incentivar la compra de terrenos por parte de propietarios para mantener la identidad y población con arraigo y sentido de pertenencia

El diseño original de la ciudad de Trenque Lauquen y las planificaciones previas a la actualidad favorecieron un crecimiento ordenado, con ejes de estructuración claros.

Las localidades tienen identidad y población con arraigo y sentido de pertenencia. La poca extensión de las localidades permite una buena relación entre los distintos sectores urbanos

23. d. Infraestructura

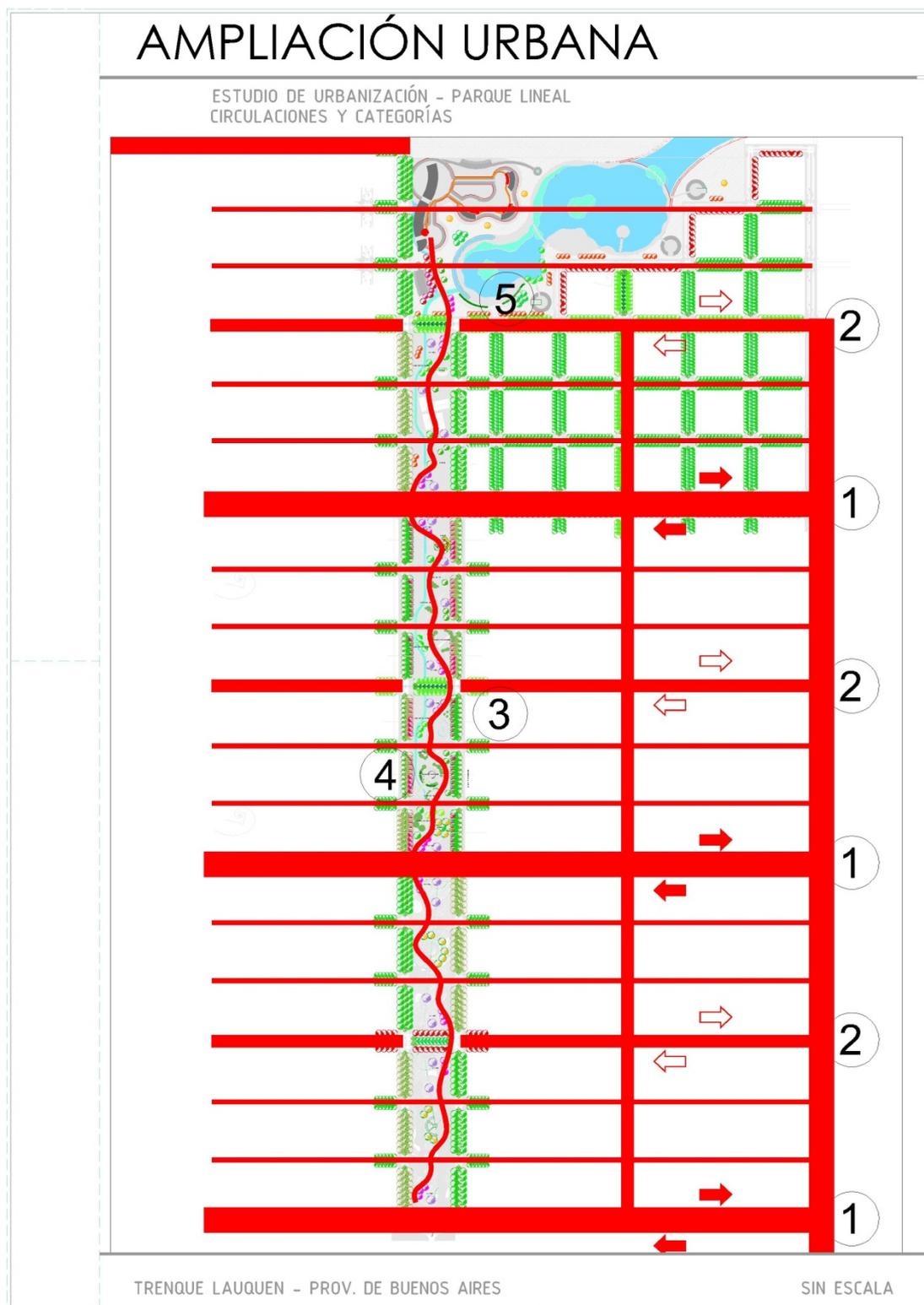
- Generar una red de servicios que se anticipe a la población. Generando todas las condicionantes básicas cubiertas por la municipalidad, le permite al propietario habitar, construir y planificar con seguridad su futuro en la ampliación.
- Actualmente la ciudad cuenta con una red de infraestructura de servicios en la que tienen acceso el 95% de la población, y por ende las empresas.

23. e. Red vial y peatonal

- Diferentes intensidades de redes de circulación, vehicular, bici senda y peatonal.

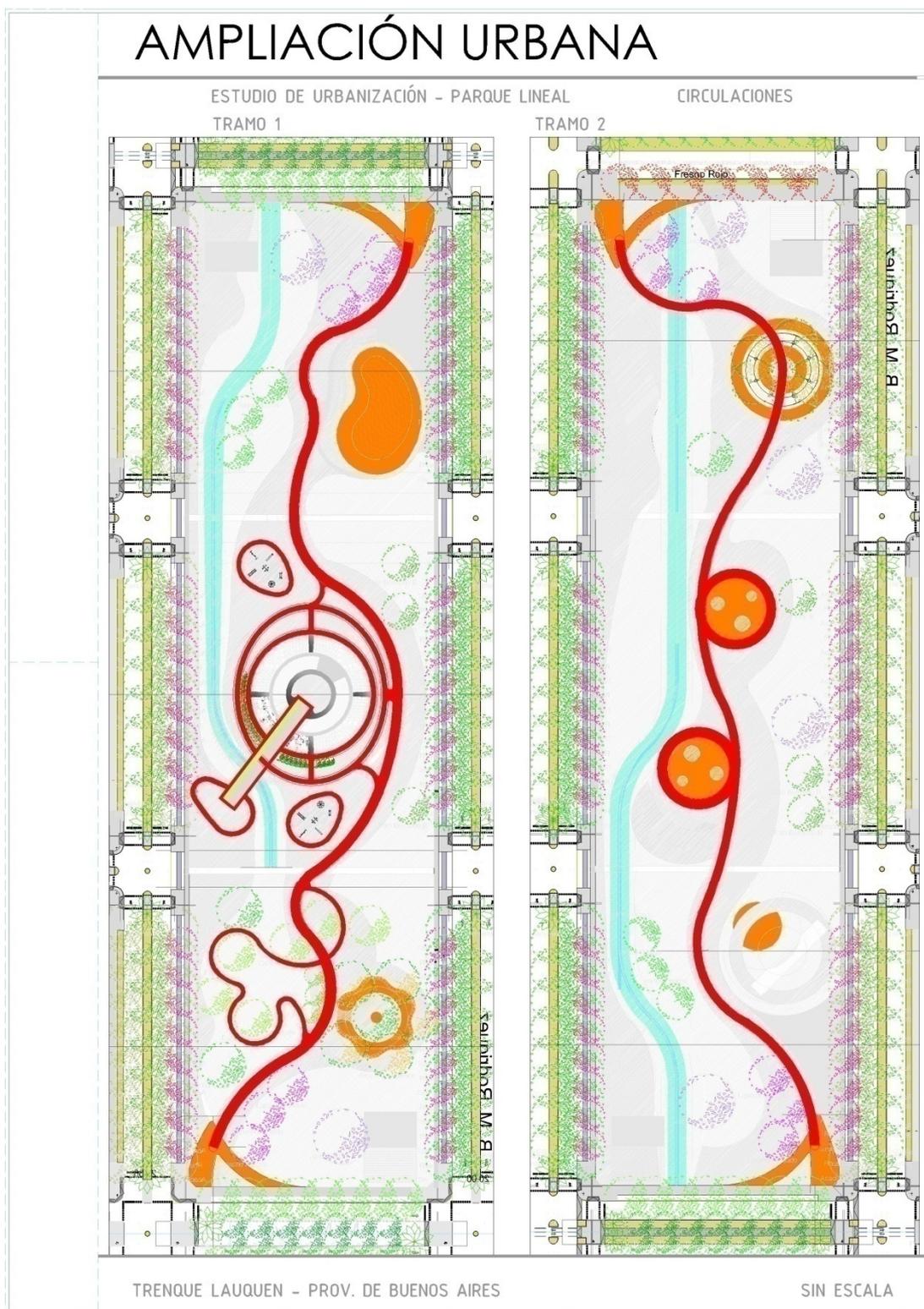
En la referencia 1, existe una calle de 50m de ancho, que tiene un perfil urbano amplio, causado por la absorción de una red eléctrica de media tensión, que obliga al ensanchamiento de la calle. En la referencia 2, se encuentran las calles de 30m de ancho, las cuales interrumpen con circulación vehicular al parque urbano cada trescientos metros de parque urbano. En la referencia 3, están los cruces peatonales y bici sendas que interrumpen al parque cada una cuadra, pero por su menor intensidad de tráfico y velocidad de tránsito, conforman una cooperación con el movimiento del espacio verde, revitalizando las demás partes. La referencia 4, son los paseos paralelos a las vías de circulación vehicular, y que generan un anillo alrededor del parque lineal, conformando una estructura de accesibilidad, paseo, dinámica, posibilitando en el futuro, las visuales hacia lo verde del parque, y las viviendas frentistas.

La referencia 5, es la vía de circulación peatonal, que recorre todo el parque desde inicio en la calle Tala, actual circunvalación de la ciudad, hasta la laguna Huencú Nazar. Las propiedades de esta línea es que impera por sobre las demás, superponiéndose en las intersecciones con las demás vías perpendiculares peatonales, y por sus formas curvilíneas, idealizando a las curvas de la laguna y se encarga de generar el paseo diverso dentro del parque lineal, acompañando el paisaje, el agua, los diferentes niveles de los suelos, la forestación y las vistas cambiantes.



- Características generales de la sección

Cordón verde con opción a rampa vehicular. Separación Vehículo Bicicleta por verde. Instalaciones debajo de suelo absorbente. Uso de equipamiento entre Bicicleta y peatón. Segundo cordón verde de reparo de vientos. Estacionamiento vehicular lineal. Anfiteatro



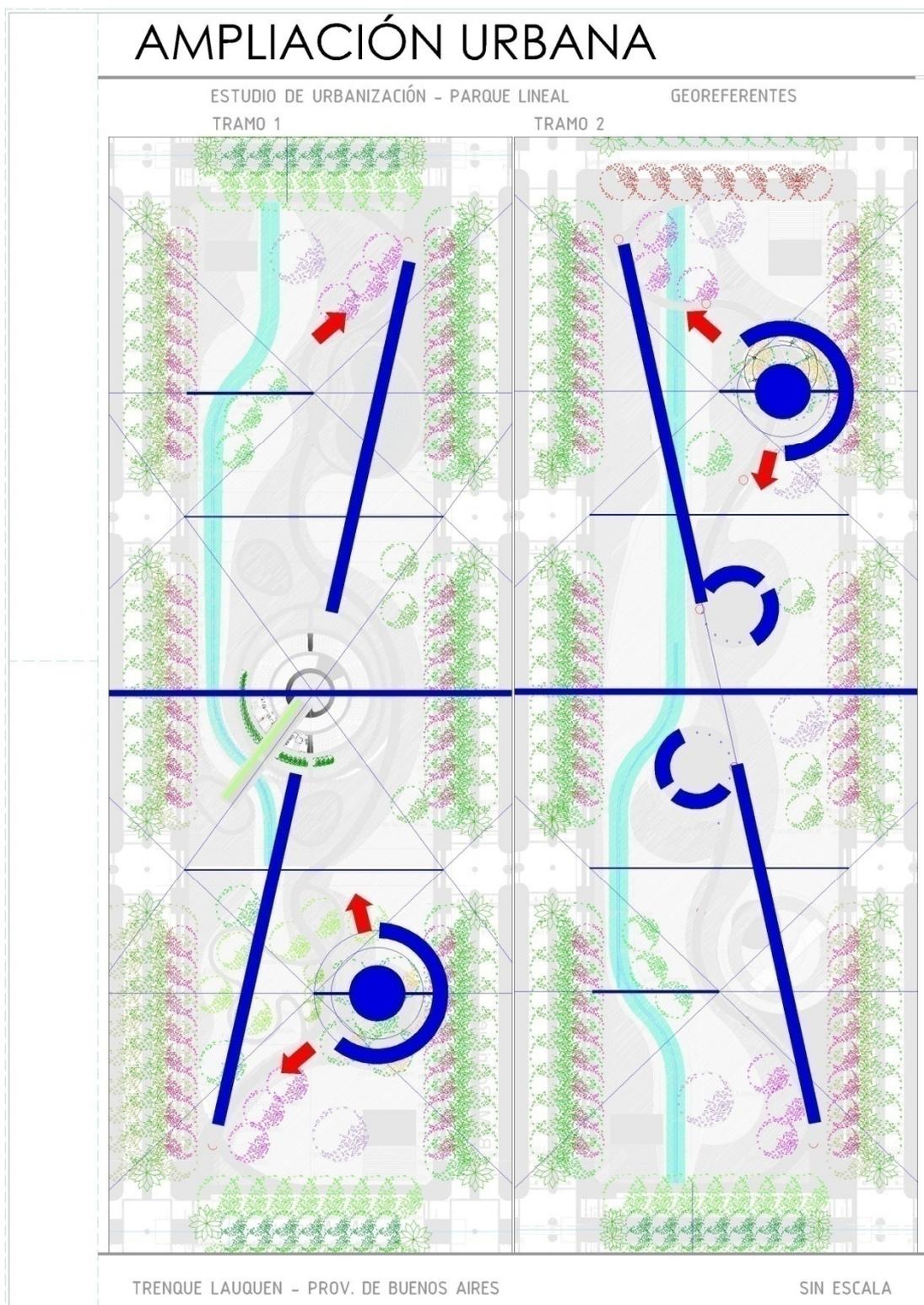
En las fotografías se puede ver con diversos tonos y colores como se genera la diferenciación de las veredas, los tipos y linealidades que dibujan en el suelo, siendo un proyecto proceso de aprendizaje permanente.



- Micro escala. Actividades y diferentes lugares que se planificaron.

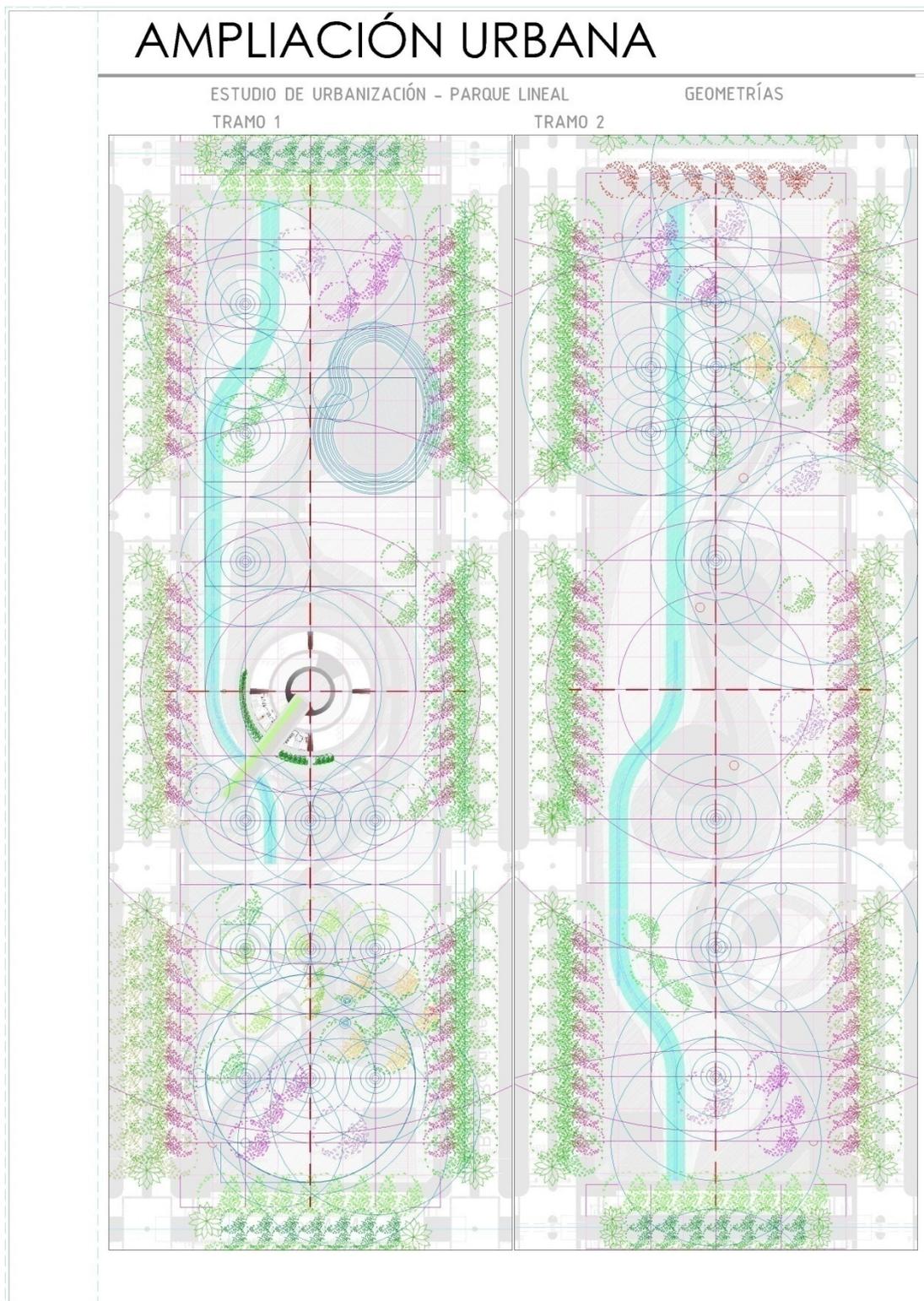
De las actividades existe una diferenciación importante de patrones claves para el diseño del parque. Uno de los patrones es la zona de acceso, que varía de un lado a otras cada tres cuadras, generando un ritmo que se percibe en la circulación desde el perímetro del parque, generando también un equipamiento por cada lado cada 6 cuadras.

En el centro de cada tres cuadras se encuentra un equipamiento barrial, como por ejemplo anfiteatro de eventos y espectáculos, centros deportivos y recreativos. Dentro de este recorrido se encuentran también cada tres cuadras un geo-referente urbano, que se encuentra sobre elevado del suelo natural, y permite tener una visión del conjunto, el resto de los lugares intermedios son sectores de juegos, recorridos arbóreos autóctonos y lugares de estar.



Basados en las diferentes actividades que se proponen, responden diferentes tipos de organización de los lugares para estar, que van reconociendo al mismo tiempo a las

circulaciones. Los posicionamientos generales de los lugares se encuentran proporcionados de acuerdo a un parámetro general de medida de proporciones áureas¹⁰³.



Existen por tanto dos tipos de bancos fundamentales construidos de hormigón con bajo mantenimiento. Uno es más rígido, cómodo y se sitúa en los lugares que son vinculados a las vías principales que se denomina “Bienestar”, y por otro es uno más pequeño y flexible,

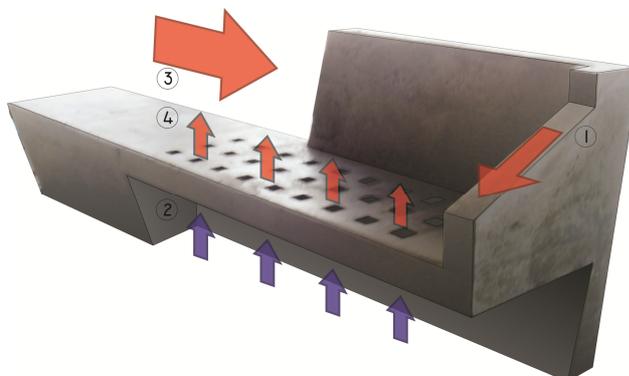
¹⁰³ BIODIMENSIÓN. Dimensiones y arquitectura. Autor: Javier Fresnadillo. 2009.

que sirve para compensar los diferentes niveles de suelos, y armar situaciones diversas de estar que se denomina “banco Z”.

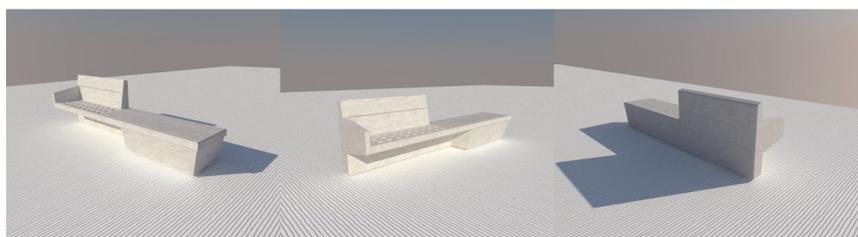
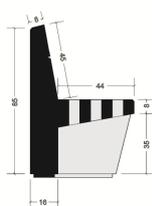


La realización de los bancos se realiza en la dependencia del Municipio Vialidad, con un equipo de trabajo que depende de las cooperativas de trabajo, de la dirección de vialidad, y de los técnicos municipales.

El proyecto y el proceso de realización se concretan partiendo de los criterios. 1 - Construcción con respaldar y apoyabrazos para brindar comodidad para todas las edades, 2 – Perforaciones para enfriamiento y escurrimiento de agua, 3 – Inclinaciones para postura de reposo, 4 – Variedad de formas de sentarse



Este diseño ergonómico fue realizado con los criterios de Javier Fresnadillo, Lilian Marcos, Cristian Rabasa y el equipo técnico y sus criterios fueron estudiados por Carlos Matheus, José Luis Villareal, Ricardo Ramirez.



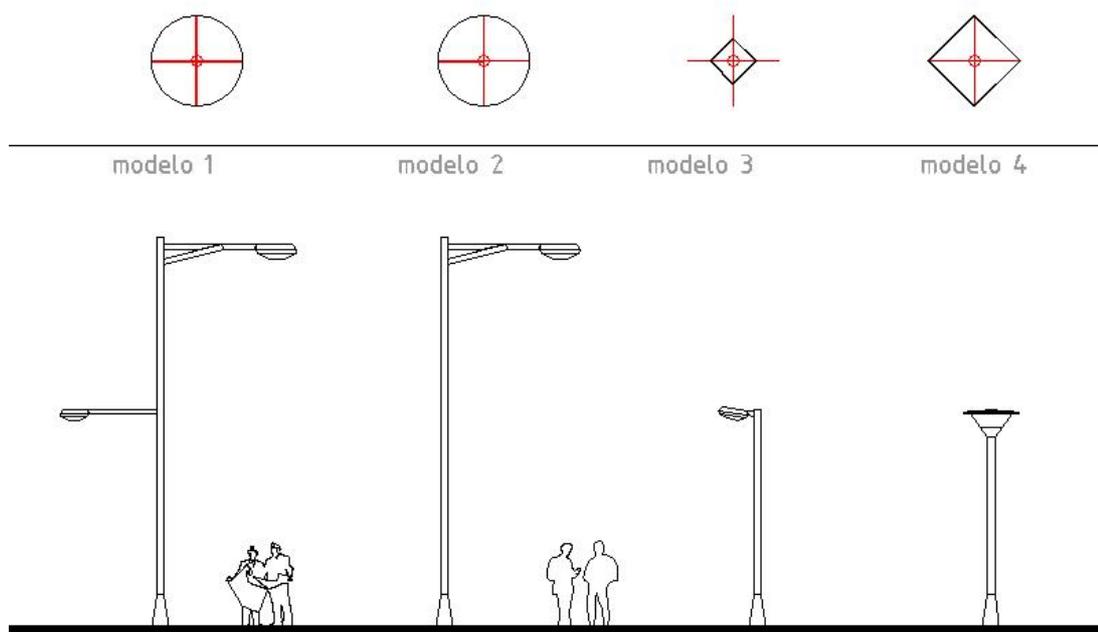
La realización de este banco marcó un entusiasmo general con las capacidades técnicas y científicas brindadas por los diferentes autores. Como proyecto antes de la realización del Parque Lineal, definió una característica de utilización en las diferentes obras que se inauguraron en el transcurso de esta gestión. La terminal de ómnibus actualmente posee estos bancos como también en el centro cultural del Parque Municipal.

El banco Z, otro proyecto exitoso por el equipo de trabajo, que actualmente se encuentra en el Parque Lineal de la ampliación urbana. En la fotografía el equipo de trabajo municipal, haciendo una línea de bancos Z, para un sector del parque que se enuncia como “geo-referente” por su sobre elevación del suelo.



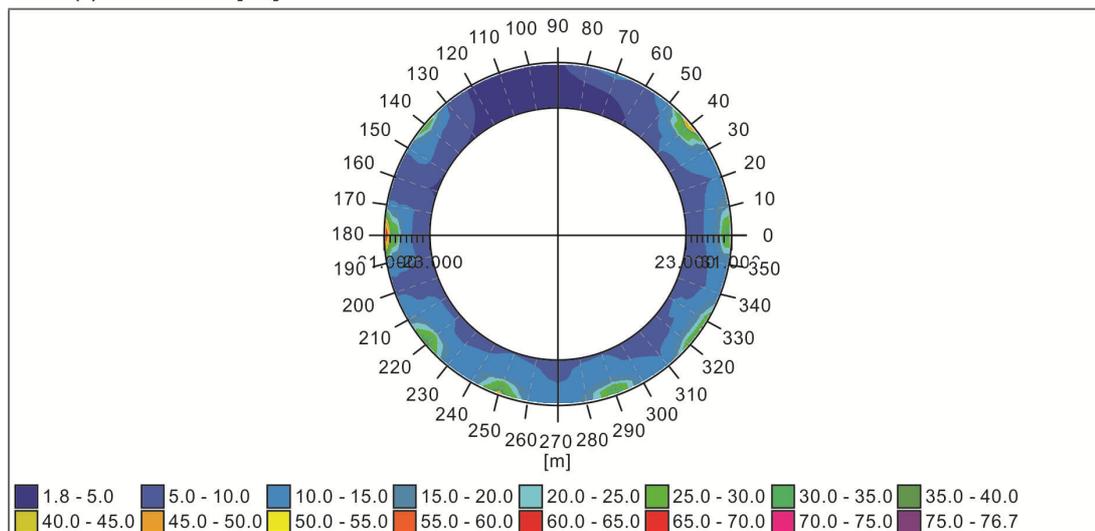
23. f. Iluminación urbana y del Parque Lineal

Iluminación y tipos de luminarias, para las zonas Urbanas de calles y veredas, zonas perimetrales del Parque Lineal y Zonas centrales y lugares de actividades generales y particulares diferenciadas.



Ejemplo proyecto de iluminación particular del anfiteatro.

Malla (1) : Iluminancia [lux]



Fuente: proyecto luminotécnico Schreder.

Modelos y tipos de iluminación utilizadas.

Matriz	Descripción	Flujo	FM	Luminaria
273541	RUBI/PC Lum. shape-related/2031/CDM-TD/150/-28.0/Axis/0.0°	13,3	1,00	
282395	NANO 1/PC Deep bowl/2050/SON-T+/70/-12.0/77.0/11.0°	6,6	0,91	

Fuente: proyecto luminotécnico SCHREDER.

23. g. Interrelación social

- Promover la ocupación de espacios verdes enfocado estratégicamente para la interrelación entre clases sociales, y estadios de expansión urbana.

Trenque Lauquen posee una amplia clase media, no existiendo una brecha extrema de riqueza y otra de gran pobreza. Esto es lo que permite en los días festivos, eventos, espectáculos, circulación por los espacios públicos y edificios del Estado Municipal, un encuentro permanente e interrelación entre las diversidades que promueven mejores relaciones entre las personas.

Las plazas que pueden ser de interés para la aplicación, en la medida que se consolide el parque y de las características de la ocupación del territorio, se pueden optar una cantidad diversa de posibilidades que servirán de complemento futuro. Entre estas posibilidades están estas configuraciones de espacios verdes públicos. Plazas adolescentes, Plazas tercera edad, Jardín de los sentidos - Jardín Botánico, Regulación Autóctona, Bosques – Arbustos, Espacios multiusos, Espacio de permanencia, Superficies absorbentes,

Superficies Secas, etc. como también sectores recreativos de zonas de ajedrez y juegos de mano, deportivos varios.

23. h. Equipamiento

- Incluir dentro del Parque Lineal, como en sus bordes de zonificación C.C.1. (Corredor Comercial).

Se planifica una serie de equipamiento que pueden servir de apoyo para la centralización distributiva de focos de interés ciudadano. El comercio diario, área comercial, bancos, servicios (compañías), papeleros, ornamentación, monumentos, que se irán consolidando con la identidad de las personas que van a habitar. Así mismo dentro del parque se proyectan posibles lugares de reunión, pub, etc. que podrían construirse con los recursos municipales, para tener una rentabilidad a largo plazo con el alquiler de los mismos.

Hay ejemplos actualmente en la ciudad, de una escala similar que puede sugerir este espacio, que es el sector de las vías, en donde se ubican ciertos equipamientos que se pueden equiparar en escala y función. Por tanto se pueden pensar tres escalas de edificación que se encuentran en las intersecciones de las calles con el parque, dando un equipamiento funcional cada tres cuadras. Estos equipamientos pueden ser en orden descendente en tamaño, gastronómico, pub, confitería, cultural, kiosco, información turística.

AMPLIACIÓN URBANA

ESTUDIO DE URBANIZACIÓN - PARQUE LINEAL
EQUIPAMIENTOS



TRENQUE LAUQUEN - PROV. DE BUENOS AIRES

SIN ESCALA

FINALIZACIÓN – CONCLUSIONES

El cambio territorial se emprende desde los intereses generales, se debe pensar en la ciudad, el paisaje que conlleva a la construcción de ella, que es un bien necesario para convivir con ética y estética urbana. La Ampliación Urbana es de esta forma y con la impronta que conlleva, un proyecto de muchos años de gestión, y se debe entender que estos trabajos se deben realizar a sabiendas del contexto general en el que se encuentra el proyecto y las gestiones, participaciones de personas que influyen, aprender desde todas las perspectivas posibles.

Se debe aprender también que las gestiones políticas están representadas por ciclos de trabajos, y es muy difícil lograr abarcar una magnitud de estas características, cuando la realidad que se evidencia en gran parte de Argentina, es por lo general la pretensión de dar soluciones rápidas a las personas, para convocar más fiabilidad a mayor área pública.

El tiempo-forma se ven influenciados de diferentes sitios, y debe destacar que de los diagnósticos realizados en referencia a lo social, productivo y cultural, procedentes de las gestiones anteriores, se retomó en este trabajo para mantenerlo con vida, pero son proyectos que llevan mucho tiempo en espera alguno de ellos y otros se han iniciado de formas paralelas por iniciativas ciudadanas, y los cambios de la realidad y del territorio son los que se concretan periódicamente. Por tanto cuando se propone dentro de un marco Municipal, se debe pensar en la proposición de los cambios del territorio en paralelo a los cambios sociales y culturales. De formas separadas es como intentar separar el tiempo del espacio, llevaría al fracaso de las propuestas, siendo que la participación prolongada es un error tan grande como un cambio del territorio sin convalidación y aceptación a los cambios por parte de la ciudadanía.

En la siguiente imagen se muestra como este proyecto es una verdadera construcción del paisaje, en el primer caso se ve como el antes, con un antiguo basural que hoy forma parte del parque urbano, desniveles de suelos, siendo un lugar también en donde se sembraba y cosechaba, pasó a ser un lugar con características para la vivienda.



La siguiente imagen a vuelo de pájaro, extraída de Google maps 2008¹⁰⁴, se pueden evidenciar las diferentes zonas, comenzando de las zonas de quintas en la parte superior de la imagen, a la zona productiva, que es la chacra que se aplicó la subdivisión.



¹⁰⁴ Google Maps - ©2013 Google



En la imagen subsiguiente, se puede ver la calidad del suelo al restaurarse rápidamente con verde adaptándose a los cambios, luego de los constantes movimientos de suelos que sufrieron. En la zona superior a la izquierda se evidencia el relleno con el traslado de tierra de terrenos municipales, para la nivelación y futura proposición de construcción de vivienda social, frentista al parque y prácticamente frentista a la inversión privada. El parque lineal a la izquierda, con la canalización a cielo abierto, con sus formas curvilíneas que demarcan los diferentes niveles del paisaje que genera. En sus bordes se aprecian dos líneas que son las veredas perimetrales, a un lado de ellas está la forestación que aún no se evidencia pero que se encuentra creciendo a cada paso, y los lugares de actividades, con una pequeña línea roja curva que las conecta, generando en todo su contenido, un englobe del concepto general de lo que se pretende y se hace realidad.

Como experiencia del cambio territorial, se aprende que la transformación de un paisaje, en esta localidad con la población y las dimensiones que posee, corresponde a un desafío de las grandes ciudades, por lo que hace más aún increíble en cada paso que da. Se debe pensar también que los recursos municipales son uno, en cantidad y tecnología, en tanto los camiones, palas, moto-niveladoras, equipos de perforaciones de agua, deben suplir las necesidades y se debe atender a la ciudad en toda su amplitud al mismo tiempo en que se emprenden las obras para superar su tamaño, lo que hace que sea una proeza permanente de superación también en los recursos humanos que se tienen.

Este es el lugar en donde se debe entrar con energía a cumplir esos nuevos roles que surgen de estos emprendimientos. Se debe ser flexible en el aprendizaje y emprendedor en las tareas, aprendiendo a ocupar un lugar en la medida que hay que adaptarse a los conocimientos del lugar.

Puedo decir con muchos agradecimientos a las personas Municipales, que esta gestión dentro del Municipio de Trenque Lauquen me ha brindado una gran capacidad de trabajo, información y contactos, muy por sobre lo que he podido hacer anteriormente desde el ámbito privado; aprendiendo de conocimientos, acontecimientos y experiencias desde dentro. Todo ello fue posible gracias a la educación brindada por FLACAM, siendo lo más importante que me ha sucedido, es la apoyatura que tuve desde un comienzo, de pensar que detrás de todo lo que planificaba había una escuela de pensamiento, y fue que con esos mismos principios se puede interferir y entrar en los lugares a los que se quiera llegar.

Tener este apoyo y refuerzo de toda una trayectoria, genera también esta transmisión un acto de confiabilidad en donde queremos desarrollarnos como profesionales. La facilidad también con la que se procede dentro de espacios que se constituyen por el trabajo interdisciplinario hace que uno se encuentre preparado y permeable para desarrollarse en todos los sentidos.

El gestar proyectos en RED te hace ser partícipe y traductor de las necesidades actuantes de la comunidad, en tanto que el tiempo forma de gestión toma una dimensión real con los procesos rápidos a los que se somete la política en la acción diaria.

Este sometimiento es un constante entre la dispersión de información y proyectos menores, construyendo la horizontalidad interdisciplinaria, con la verticalidad, fundadas con las necesidades políticas propias de enfocarme en un único proyecto.

BIBLIOGRAFÍA

La an-estética de la arquitectura, Neil Leach, GUSTAVO GILI, 2001.

Los ojos de la piel, Juhani Pallasmaa, La arquitectura y los sentidos, Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2006.

Redes Sociales y Complejidad, Modelos interdisciplinarios en la gestión sostenible de la sociedad y la cultura, Carlos Reynoso, Editorial Sb, 2011.

Gestión y Patrimonio, Municipalidad de Trenque Lauquen. Autora: Lilian Marcos. Año 2013.

Proyectar la sustentabilidad: Enfoque y Metodología de Flacam para proyectar la sustentabilidad. Rubén Omar Pesci, Lucía Pesci, Jorge Hugo Pérez. Editorial CEPA, 2007.

Tratado de Semiótica General, Umberto Eco, 5ta. Edición, 2000.

Texto “Construir, habitar, pensar” de Martin Heidegger.

I Ching y psicología transpersonal. Marysol González Sterling. Editorial EDAF, S.A. Madrid. 1992.

El proceso de construcción de la identidad colectiva - Asael Mercado Maldonado / asaellmm@hotmail.com - Alejandrina V. Hernández Oliva / oliv_her68@hotmail.com - Universidad Autónoma del Estado de México.

Lynch, Kevin. The Image of the City. Boston, Mass, EE.UU.: MIT Press, 1960.

La construcción de la identidad urbana: la experiencia de la pérdida como evidencia social, María Ana Portal.

Parias Durán, A. (2010). Reseña de: Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Samuel Jaramillo González. Segunda edición revisada y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009. Territorios, 22, pp. 151-161.

Bibiana García (Psicóloga. Concejal del FpV.). La plusvalía en Trenque Lauquen.

Ordenanza Municipal Nº 3184/09 y 3185 /09 e incluirse como “Tributos por Contribución de Mejoras”

Políticas urbanas. LA CIUDAD INCLUSIVA - Un proyecto de ciudad, la ciudad como proyecto. Marcello Balbo, Ricardo Jordán, Daniela Simioni. Edición Cooperazione Italiana. 2003.

División social del espacio: la ciudad y sus territorios. Salomón González Arellano.
UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA – CUAJIMALPA - DIVISIÓN DE CIENCIAS

Especialización en Desarrollo Sustentable – Identidades Rurales del Oeste Bonaerense –
Autor: Javier Darío Fresnadillo

SOCIALES Y HUMANIDADES - LABORATORIO DE ANÁLISIS SOCIOTERRITORIAL.
2009.

María Clara Vejarano - Departamento de Urbanismo. Escuela de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad Nacional de Colombia. Remisión artículo: 17-07-2007.

ACCESO A LA TIERRA URBANA Y POLÍTICAS DE SUELO EN EL BUENOS AIRES
METROPOLITANO. Apuntes para la reflexión. Nora Clichevsky. Arquitecta (Universidad de
Buenos Aires), Máster en Planeamiento Urbano e Regional, (Universidade Federal de Rio
Grande do Sul). Investigadora Independiente, Consejo Nacional de Investigaciones
Científicas y Técnicas -CONICET- Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras,
Universidad de Buenos Aires. 2010.

EFFECTOS DE LUGAR, Pierre Bourdieu. La miseria del Mundo. Edición Akal. 1999.

La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los
pobres y el mercado inmobiliario informal. Pedro Abramo. Profesor de IPPUR-UFRJ. 2003.

Ley Orgánica de las Municipalidades. Tomo I, Tomo II. Ernesto Paso. Ediciones Sendero
Jurídico. 2012.

Consejo asesor universitario de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Universidad de
chile - Pontificia universidad católica de chile universidad de Santiago Universidad del
desarrollo septiembre 2008.

CITAS DEL PRESIDENTE MAO TSE-TUNG. Sobre el tratamiento correcto de las
contradicciones en el seno del pueblo (27 de febrero de 1957). [Obras Escogidas, t. V].

Morales Schechinger (2008) en base a Smolka, Curso de Especialización en Mercados y
Políticas de Suelo en América Latina. Bogotá. UNC-LILP.

Wilhelm Gerloff, "Doctrina de la economía tributaria", en Tratado de Finanzas, obra
publicada bajo la dirección de Wilhelm Gerloff y Fritz Neumark (Buenos Aires: El Ateneo,
1961) [original alemán: 2ª edición, 1956], Tomo II, p. 200.

Edwin R. A. Seligman, Essays in Taxation, New York: The Macmillan Company, 7ª edición,
1911.

Sebastián Espeche, Tasa de alumbrado, barrido y limpieza, en Tasas Municipales, dir.
Enrique G. Bullit Goñi, Ed. LexisNexia, tº 11 pag. 703.

ACCESO A LA TIERRA URBANA Y POLÍTICAS DE SUELO EN EL BUENOS AIRES
METROPOLITANO. Apuntes para la reflexión.

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza
de Ley. LEY DE ACCESO JUSTO AL HABITAT.

Especialización en Desarrollo Sustentable – Identidades Rurales del Oeste Bonaerense –
Autor: Javier Darío Fresnadillo

Jaramillo, Samuel (2009): "Hacia una teoría de la renta del suelo urbano"; 2da edición;
Universidad de los Andes - CEDE; Bogotá.

Legislación urbanística, Provincia de Buenos Aires, Ordenada y comentada por Edgardo
Scotti. Editora Scotti, 2000.

Zonas Verdes y Espacios Libres en la Ciudad, Luis Rodríguez-Avial Llardent Arquitecto-
Urbanista, Madrid, 1982.

Guía de Arbolado de Tucumán. Autores, Alfredo Grau, Alejandra María Kortsarz.

Planeamiento paisajista y medio ambiente. Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales.
UNLP. Fundación Biosfera, 1996.

Parque del Agua. Guía oficial del parque del agua, Luis Buñel, Zaragoza Ayuntamiento.
www.parquedelaqua.com

Instituto de Diseño, Área de Arquitectura del Entorno. Facultad de Arquitectura, Universidad
de la República de Montevideo, Uruguay. 1992.

FUENTES DOCUMENTALES

George Pór, Blog of Collective Intelligence. Fuente web:
<http://blogofcollectiveintelligence.com/author/coevolvingwithyou/>

Red Argentina de Presupuesto Participativo. Fuente web: <http://www.rapp.gov.ar/>

La sigla FODA. Fuente web: <http://www.matrizfoda.com/>

Tasas de Inflación Argentina desde 1945. Fuente Web:
http://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Tasas_anuales_de_inflaci%C3%B3n_en_Argentina_desde_1945

El urbanismo, de la masificación al esponjamiento. [Daniel Venteo](#).

Nota de Dr. Jorge Mugni. Hidrogeólogo. 2012.

Negociación social por Mario C. Robirosa.

Ley N° 8912. Normas de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Urbanización.
<http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

Decreto Ley N° 06769/58. "Ley orgánica de las municipalidades de la Provincia de Buenos
Aires"; Disponible en: <http://www.htc.gba.gov.ar/web/>

Especialización en Desarrollo Sustentable – Identidades Rurales del Oeste Bonaerense –
Autor: Javier Darío Fresnadillo

Trenque Lauquen Para Todos. Aquí también la Nación crece. Documento de difusión interna Municipal.

Plan Estratégico de Trenque Lauquen (P.E.T.L) 1998-1999.

Plan Director de la Ciudad de Trenque Lauquen - Convenio CIUT FAU - Municipalidad de Trenque Lauquen - Universidad Nacional de La Plata.

Municipalidad de Trenque Lauquen - Secretaria de Planeamiento e Infraestructura - Código de Zonificación de la Ciudad de Trenque Lauquen. 2010.

HCD. Honorable Concejo Deliberante. Fuente Web. <http://www.hcdtrenquelauquen.gob.ar/>

Diario La Opinión, Trenque Lauquen

Municipalidad de Trenque Lauquen.