

Consejo Urbanístico Ambiental de Luján

JORNADAS DE HÁBITAT Y AMBIENTE 2024



CUA
CONSEJO URBANÍSTICO AMBIENTAL
LUJÁN

Primeras
JORNADAS
de **HÁBITAT**
y **AMBIENTE**

 AGOSTO | VIE 16 Y SAB 17

 Salón Cultural
Complejo Museográfico
Enrique Udaondo



[@cua.lujan](https://www.cualujan.ar)

www.cualujan.ar/inicio

**Documento de sistematización
de la información generada en
las jornadas.**



1. PRESENTACIÓN DEL CUA, Consejo Urbanístico Ambiental de Luján.

El Consejo Urbanístico Ambiental (CUA) de Luján fue creado mediante la Ordenanza 7.417 del Honorable Consejo Deliberante de Luján, aprobada en junio de 2020, e instrumentada a fines de ese año. Se formalizó el inicio de su funcionamiento en marzo de 2021.

Según la ordenanza que lo crea, su objeto general es promover el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad, la Función Social de la Propiedad y la Gestión Democrática de la Ciudad, de conformidad con la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, creando un espacio de evaluación, análisis y debate organizado y permanente de cuestiones urbanísticas y ambientales del Partido.

También tiene entre sus objetivos específicos promover reconsideraciones, y/o modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U). Este último objetivo es el que empezó el debate para la creación del consejo, en el año 2018, mientras que las consideraciones que se desprenden de la ley 14.449 y sus “consejos locales de hábitat” fueron sugeridas e impulsadas por organizaciones del territorio que intervinieron en el debate previo a su creación. De esta dualidad, se desprende que la ordenanza de conformación de este consejo incluya a representantes del gobierno municipal, de las principales instituciones de Luján, colegios profesionales, universidad, etc, pero también a gran variedad de vecinos y representantes sociales de organizaciones barriales de toda la Ciudad, que no son generalmente técnicos, sino mayormente interesados en impulsar el Derecho a la Ciudad y a un Hábitat Justo en sus barrios.

El CUA de Luján es además un organismo asesor del Concejo Deliberante (HCD), e interviene a través de dictámenes no vinculantes, en los expedientes en los que se trate modificaciones al C.O.U. y otros temas que el HCD considere necesario consultar. El COU es la herramienta con que cuenta el Municipio para, dentro del marco establecido por el decreto ley 8912/77, regular el uso del suelo, establecer cuáles son las áreas urbanas, complementarias y rurales, definir cuáles son los mínimos de parcela, densidad, retiros, y fijar cuáles son los usos permitidos para cada zona.

El CUA se ha organizado en Comisiones de Trabajo: Desarrollo Estratégico, Río Luján y Ambiente, Acceso Justo al Hábitat, Desarrollo Comercial Industrial y Turístico, y Espacios y Servicios Públicos. También un grupo de consejeros y consejeras se dedica a la comunicación de las actividades del CUA, tanto en los medios locales cómo en las redes sociales. Esto es fundamental para cumplir con uno de sus objetivos centrales, que es el documento de la participación ciudadana, y la información transparente sobre los procesos territoriales de Luján.

Desde el inicio de su trabajo, el CUA cuenta con una participación promedio de 50 consejeros y consejeras. Se han tratado unos 30 expedientes, entre los de mayor impacto se encuentran: los cambios de zonificación necesarios para un proyecto de Procrear, los dos Planes de Lotes con Servicios de la SISU, con un total de 850 lotes, la regularización de la Termoeléctrica, la planta depuradora de líquidos cloacales de Olivera, la creación del Distrito Histórico de Luján, el proyecto “Entre Puentes”, proyectos de “consorcios urbanísticos” como los del barrio Padre Varela y la localidad de Olivera, emprendimientos de parques industriales, y diversos emprendimientos urbanísticos privados.

También se han presentado proyectos de ordenanzas, como la de creación de un “Fondo Municipal de Hábitat”, y la modificación de la norma que rige las exigencias a los loteos abiertos, (Ordenanza 8137/23) para mejorar las instalaciones de conectividad.

En la misma línea propositiva, se realizó una encuesta sobre problemas en la movilidad urbana y una campaña de concientización pública para la convivencia urbana. Así mismo, se recibió a distintas organizaciones de vecinos y vecinas que plantearon sus problemas y demandas.

Aspiramos a que este trabajo del CUA, como organismo participativo asesor del HCD, con representación de distintas organizaciones vecinales, profesionales, cooperativas, etc. sea un aporte para lograr, de acuerdo a lo que establece la ordenanza de creación, **el derecho a la vivienda y a una ciudad sustentable, la función social de la propiedad y la gestión democrática de la ciudad.**



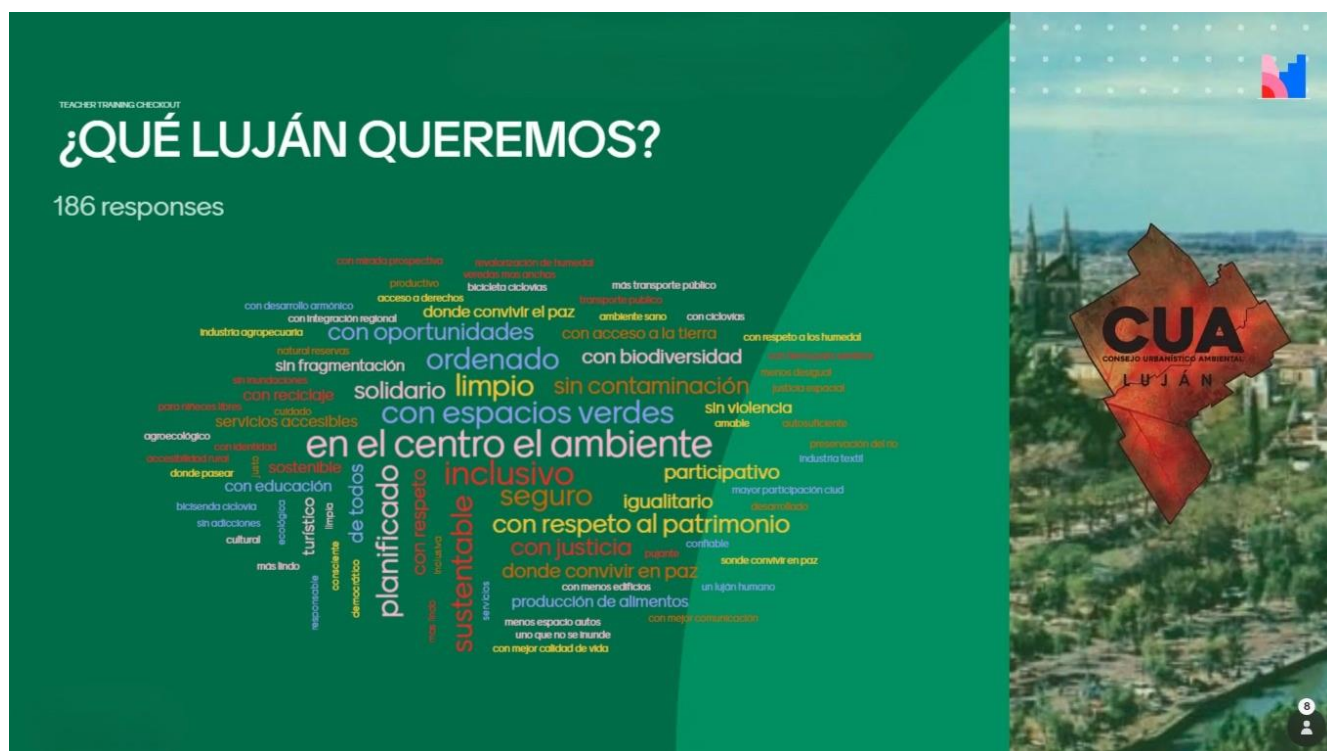
Imagen 1: Asamblea ordinaria del 15 de junio de 2023 en el HCD de Luján

2. LAS JORNADAS DE HÁBITAT Y AMBIENTE.

Durante los días 16 y 17 de agosto de 2024, en el Complejo Museográfico Udaondo, se desarrollaron las **Primeras Jornadas de Hábitat y Ambiente** impulsadas desde el Consejo Urbanístico Ambiental bajo la consigna: “¿Qué Luján queremos?”.

Las Jornadas forman parte del proyecto “**Gestión participativa urbana-ambiental en Luján: Acceso al hábitat sustentable y Cartografía Urbana Ambiental Pública**”,¹ financiado por la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires.²

Durante la difusión previa de las Jornadas, se realizó una breve encuesta, en la que 119 vecinas y vecinos de Luján se inscribieron a las jornadas y respondieron sobre los temas de interés a trabajar, y cómo describirían sintéticamente “el Luján que queremos”. Con la información recolectada se planificaron las mesas de trabajo y se orientaron las exposiciones de expertos, y también se armó una “nube de ideas” en la que se reflejan los conceptos centrales sobre la ciudad deseada por los participantes.



¹ El proyecto cuenta con la participación de COVILU, Cooperativa de Viviendas de Luján, quien recibe, administra y rinde los fondos del subsidio.

² El C.U.A. viene trabajando en la preparación del componente del proyecto relativo a la creación de una cartografía de Luján, recopilando la información georeferenciada de los temas urbanos y ambientales. Podrá accederse a la cartografía desde cualquier dispositivo, a través de un visor web.

Imagen 2: Nube de palabras creada a partir de las respuestas recolectadas de la inscripción a las jornadas.

Como se observa en el gráfico resultante, en las 119 respuestas predomina la temática ambiental, así como la necesidad de tener una planificación participativa del territorio, respeto por el patrimonio y los espacios verdes, y una ciudad inclusiva y a la vez segura.

Las jornadas contaron con aportes de profesionales de diversas disciplinas y la asistencia de funcionarios provinciales, referentes de organizaciones sociales, profesionales, vecinas y vecinos de la ciudad.

La organización de las mismas estuvo a cargo de una comisión especial de consejeras y consejeros del CUA, integrada por:

Analía Scarselletta, Alejandra Bertini, Armando Torne, Evangelina Pirroncello, Federico Cappanera, Jasmin Cano, Lidia Calabelli, Patricio Lo Greco, Silvia Reverdito, Arnoldo Tomys, Javier Casset, Griselda Krauth, Aldo De Paula y Nicolás Arrúe.

Además, contamos con el aporte especial de la Lic. Betina Plaza para el diseño del dispositivo de participación, y la coordinación de las Jornadas.

Se sumaron a la Sistematización y redacción de este documento: Susana Pistorale y Valeria Costanzo.

Entre la participación en la encuesta, y la presencia durante la tarde del viernes y la mañana del sábado, alrededor de 130 vecinas y vecinos debatieron e intercambiaron opiniones, donde la participación y el control ciudadano fueron las claves para pensar la planificación de la ciudad.

El día viernes 16 participaron de la apertura de las Jornadas la licenciada en trabajo social **Miryam de Negri**, directora de Seguimiento de Intervenciones Complementarias de la Subsecretaría de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires, y **Alberto Ramírez**, coordinador de los Consejos Locales de la misma Subsecretaría.

Seguidamente, presentaron sus exposiciones dos destacados profesionales y académicos, **el Arq. Eduardo Reese** (investigador y docente de la Universidad Nacional de General Sarmiento) y **la Dra. Patricia Pintos** (investigadora y docente de la Universidad Nacional de La Plata).

Durante el sábado 17 se formaron mesas de trabajo y reflexión sobre diferentes temáticas que trabajaron bajo consignas planteadas por los organizadores y finalmente cada mesa compartió y expuso para todos sus conclusiones, que se sistematizan a continuación.

El trabajo de estas mesas de trabajo se dividió en 5 ejes, de acuerdo a los intereses expresados en la encuesta de inscripción, y en línea con las comisiones de trabajo del CUA: **Luján y su crecimiento, Acceso Justo al Hábitat, Luján, El río y sus arroyos, Luján y el Campo, y Desarrollo Industrial, Comercial y Turístico**. Cada mesa trabajó en primer lugar

reconociendo el nivel de involucramiento de las y los actores con la temática planteada, el mapeo de situaciones relevantes, la indagación sobre las problemáticas centrales, y la generación de propuestas consensuadas.

El resultado de todo ese trabajo colectivo es el presente documento, que orgullosamente compartimos con el gobierno y la comunidad de Luján, con la intención de hacer un aporte relevante a la construcción de un territorio comunitario integrado, sustentable y justo para todas y todos en nuestro querido Luján.



Imagen 3: Jornada del día sábado, mesa de trabajo “Luján y su crecimiento”

3. PROPUESTAS EMERGENTES.

Como ya se mencionó, los grupos temáticos en los que se trabajó en la jornada del día sábado fueron:

- El Desarrollo Comercial, Industrial y Turístico (CIT).
- Luján y su crecimiento.
- El acceso justo al hábitat.
- La ciudad y el campo.
- Luján, el río y sus arroyos.

Cada mesa de trabajo, luego de una jornada completa de debate y elaboración de propuestas, arribó a conclusiones que desarrollamos a continuación:

3.1. Que el **desarrollo de la industria, el comercio y el turismo** sea el resultado de una planificación participativa, regulada y sustentable basada en el reconocimiento de la diversidad y riqueza ambiental, social y productiva de la ciudad y su integración en un proyecto colectivo de ciudad deseada.

Ideas principales de este eje:

- Planificación sectorizada, sustentable e inclusiva.
- Infraestructura que abarque la actividad turística.
- Comunicación interna y externa.
- Identidad.
- Participación social.
- Inclusión social.
- Ciudad integrada.
- Turismo diversificado (local y externo).
- Articulación con instituciones locales educativas y de producción de conocimiento.
- Diversidad de actores: pymes, emprendedores, cooperativas.

3.2. Que el **crecimiento de Luján** sea respetando y fomentando la identidad con clubes, plazas y espacios verdes. Facilitando herramientas efectivas de control y planeamiento. Valorizando y conservando el casco histórico y el río como centro. Un crecimiento acompañado con el desarrollo de parques industriales, con accesos eficientes. Efectivizar la urbanización sólo en lugares no susceptibles de inundación. Una ciudad donde el río sea el foco del cuidado y el disfrute de nuestros humedales.

3.3. En cuanto al **acceso justo al hábitat**, centralmente, es necesario un Luján integrado:

- Culturalmente (Socialmente (no a la fragmentación del territorio en clases sociales)
- Urbanísticamente (cumpliendo del Derecho a la Ciudad en cada barrio, conectividad entre barrios)
- Con el entorno Natural (espacio público, ríos, arroyos, reservas, arbolado)
- espacios de cuidado, comunitarios, deporte, arte, cultura, etc.)
- Etariamente (adultxs mayores, niñeces, juventudes)
- Con Accesibilidad para todxs.

El Estado debe intervenir en el mercado con mecanismos de regulación para garantizar DERECHOS, ACCESO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Necesitamos una distribución equitativa de cargas y beneficios en el desarrollo de la Ciudad. Aplicación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

3.4. En la relación de la Ciudad y el Campo: Se considera necesario que el COU (Código de Ordenamiento Urbano), sea reemplazado por un COT (Código de Ordenamiento Territorial) que mire al territorio de manera integral e incluya la problemática rural además de la urbana.

- Potenciar la colaboración entre productores, organizaciones, instituciones. Inter e intra.
- Articular lo público y lo privado en cuanto a la financiación productiva.
- Reforzar y ampliar la biodiversidad del sistema productivo.
- Incentivar / promover / fomentar el valor agregado en la producción primaria.
- Desarrollar un sistema local de abastecimiento.

3.5. Consolidar al Río Luján como eje identitario local / vecinal y un espacio de Derechos Humanos: derecho a la Salud, recreación, derecho a un ambiente sano.

- Reducir, disminuir la contaminación actual. Que se dé prioridad al tratamiento de efluentes urbanos (cloacales, industriales) y rurales (Agroquímicos)
- Generar un monitoreo ciudadano con participación de Instituciones locales que se encuentran trabajando en el tema Revalorizar.
- Promover un circuito recreativo con puntos de observación e interpretación del patrimonio natural (flora, fauna) , cultural (sitios de interés históricos) , deportivo y recreativo. Inundaciones.
- Promover áreas naturales de mitigación ante las inundaciones (Ej: lagunas naturales) que consecuentemente puedan servir a promover actividades recreativas y/o turísticas.
- Respetar el entorno natural. Puesta en valor del patrimonio natural mediante infraestructura sustentable, sin afectar la naturaleza del río.
- Humedales. Protección legal de las riberas priorizando la biodiversidad del Humedal.
- Proyectos. Propuestas de fitorremediación con Plantas. Y pensando refugios climáticos como respuesta a la crisis climática y el calentamiento Global

4. CONFERENCIAS DEL DÍA VIERNES 16 DE AGOSTO



4.1. Eduardo Reese (Universidad Nacional de General Sarmiento)

Arquitecto UBA, especialista en planificación urbana y regional. Investigador de la Universidad Nacional de General Sarmiento, Docente del Instituto del Conurbano (UNGS). Corresponsable técnico y asesor de planes y proyectos urbanos en más de treinta ciudades argentinas. Subsecretario de Políticas Socioeconómicas del Ministerio de Desarrollo Humano del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Consejero del Consejo de Planificación Urbana de la Ciudad de Buenos Aires, Secretario de Planificación de la Municipalidad de Avellaneda y Sub administrador General del Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Actualmente, docente del Taller de Desarrollo Territorial de la licenciatura en Urbanismo del Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento, de distintas maestrías en dicha universidad y en las de Buenos Aires, La Plata, Mar del Plata y Córdoba. Coordinador y docente del curso de desarrollo profesional “Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos” del Lincoln Institute of Land Policy (Boston, EUA).

Ponencia: “Políticas territoriales con perspectiva de derechos”

En un primer momento de la exposición Reese resaltó la importancia de estos espacios, que posibilitan discutir críticamente las políticas territoriales, con la posibilidad de construir conocimiento colectivo y realizar propuestas para la problemática específica de Luján.

Los ejes de la ponencia fueron:

- 1 | ¿Por qué una política pública de desarrollo territorial con perspectiva de derechos?
- 2 | El marco normativo de la PBA y la Ley de Acceso Justo al Hábitat y
- 3 | Cuestiones claves para pensar políticas territoriales con perspectiva de derechos.

Con respecto al primer eje la respuesta desarrollada giró en torno a que las formas y la densidad de la ocupación del suelo, y el modo en el que se despliegan las actividades humanas en el espacio y su interrelación tienen un impacto directo con:

- las condiciones y la calidad de vida de la población;
- la distribución, o su opuesto, la concentración de la riqueza.

Y ambas cuestiones, la calidad de vida y la distribución, o no, de la riqueza, tienen una relación directa con los Derechos Humanos (DDHH). Cada decisión que se toma acerca de lo que puede hacerse o no en el territorio, tiene efectos sobre el conjunto de la sociedad, donde algunos pocos se ven beneficiados mientras que otros muchos se ven perjudicados.

Esto implica, entre otras cuestiones, el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas (ODS), particularmente el Objetivo 11 que refiere a **lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles**. Es decir que no es sólo un problema local, ni regional, sino que es una cuestión que preocupa a la agenda internacional. Un debate que se da en muchísimas ciudades del mundo, por lo que estas Jornadas no son un evento aislado, son parte de un debate internacional cada vez más intenso.



Posteriormente hizo referencia a la “nube de ideas” surgida de las inscripciones a las Jornadas, y manifestó que se trata de un conjunto de conceptos que expresan claramente una voluntad de transformación y de cambio de las políticas públicas.

Para lograrlo se deben modificar, paulatina pero profundamente, las políticas territoriales de modo de resolver dos problemas fundamentales al pensar una política de desarrollo territorial con DDHH:

- por un lado, que **el mercado** no puede garantizar el uso sostenible y equitativo del suelo ni la reproducción de las ciudades en los mismos términos.
- y por otro lado, reconocer que **las políticas públicas territoriales** fragmentarias, tecnocráticas y regidas por las mismas lógicas del mercado inmobiliario, también lo impiden.

Reese resaltó particularmente que el “mercado” no puede garantizar el uso sostenible y equitativo del suelo ni un proceso de producción / reproducción de la ciudad en los mismos términos, explicitando las causas o motivos como puede verse en la figura siguiente:

1 – El mercado califica el suelo diferencialmente / Solo se dirige donde existe demanda solvente.
2 – Valoriza el suelo diferencialmente.
3 – Diferencia a los sectores sociales en el espacio: segregación socio territorial

Expresó que la forma de crecimiento de nuestras ciudades es ambientalmente insustentable, socialmente excluyente, económicamente ineficiente y físicamente insostenible.

Con respecto al segundo eje de la exposición, **el marco normativo territorial en la Provincia de Buenos Aires**, Reese lo calificó como muy amplio, ya que incluye Normas ambientales y del régimen de aguas, Normas hidráulicas, Normas de regulación de industrias, de parques industriales y grandes superficies comerciales. Así como el Régimen de inmuebles del dominio Municipal y Provincial, Normas de fraccionamiento de suelo y de urbanizaciones privadas y el Código rural.

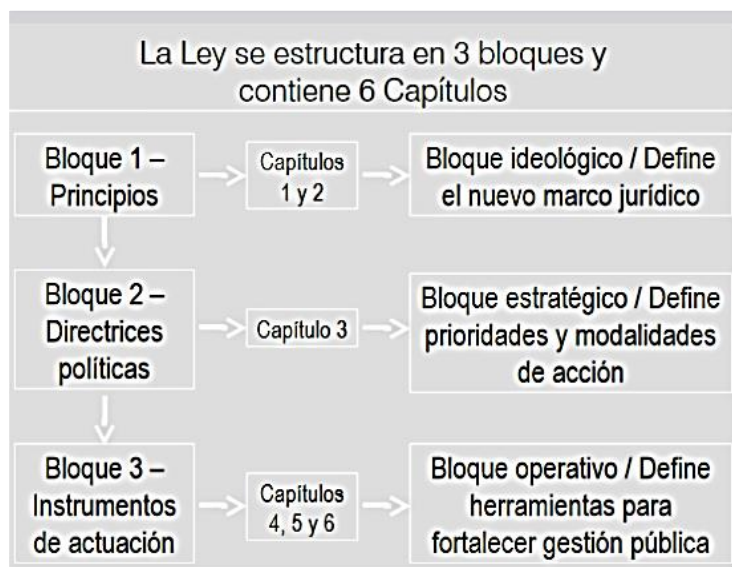
De todas maneras, las dos normas marco de la provincia de Buenos Aires, en materia de organización del territorio y hábitat, son:

- El Decreto Ley 8.912 de 1977, “de uso del suelo”.
- La Ley 14.449 de 2012, de “acceso justo al hábitat”.

Mencionó al decreto ley 8912 como originado en un modelo tecnocrático que generó, desde 1977, numerosos problemas urbanísticos, ambientales y sociales.

Se refirió especialmente a la Ley 14.449, destacando que la misma cumple con lo establecido en el Inciso 7 del Artículo 36 de la Constitución Nacional en el cual se garantiza el acceso a la vivienda única y se determina que una ley especial debe reglamentar las condiciones de ejercicio de dicha garantía.

Si bien se refirió a los principios rectores y a los bloques en los que la Ley se estructura, como puede observarse en la figura siguiente, desarrolló especialmente el bloque 3 que define herramientas para fortalecer la gestión pública para el cumplimiento efectivo de la misma.



Los principios rectores del bloque 1 de la ley dan cuenta de valores fundamentales donde deben asentarse, conceptual y jurídicamente, las políticas de hábitat:

- El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- La función social de la propiedad.
- La gestión democrática de la ciudad.
- El reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las herramientas e instrumentos de gestión urbana del bloque 3, son:

1. Apoyo a las iniciativas de autogestión popular:

- La promoción de procesos de Producción Social del Hábitat y urbanizaciones planificadas,
- Los microcréditos para el mejoramiento de barrios y viviendas,
- La integración de villas y asentamientos,
- Las zonas especiales de promoción del hábitat social, (predios ocupados)
- La gratuidad y pronto despacho para la tramitación de expedientes de urbanizaciones populares,
- La suspensión de desalojos,
- La gratuidad de escrituración por la Escribanía General de la PBA,

2. Fortalecimiento de la capacidad operativa y de conducción de los procesos territoriales:

- Los consorcios urbanísticos.
- El reajuste de tierras.
- El parcelamiento y/o la edificación obligatoria de los inmuebles urbanos baldíos.

- Las zonas especiales de promoción del hábitat social, (predios vacantes para formar reservas de suelo)

3. **Dispositivos fiscales y extra fiscales para la obtención y administración de recursos (tierra, dinero y obras):**

- La participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias
- El gravamen municipal progresivo en el tiempo sobre los inmuebles ociosos,
- El aumento del impuesto inmobiliario provincial a la tierra vacante, que conforma el Fondo Fiduciario de la ley.
- Los fondos con destino específico.

4. **Mecanismos de Participación:**

- Consejo Provincial de la Vivienda y Hábitat.
- Mesas de Gestión popular con delegados barriales en procesos de integración de villas y asentamientos.
- La obligatoriedad de utilizar instrumentos de participación como órganos o instancias multi actorales, debates, audiencias y consultas públicas e iniciativas populares.
- La promoción en la formación de los Consejos Locales de Hábitat.

Reese mostró ejemplos donde varias de estas herramientas fueron aplicadas con éxito en diferentes barrios de las localidades de **Tigre, Salto, América, Pehuajó y Mar Chiquita.**

Por último, en relación al tercer eje sobre cuestiones claves para pensar políticas territoriales con perspectiva de derechos, se refirió a la posibilidad de recuperación de la ciudad construida. A partir del interrogante **¿es posible romper el modelo centro – periferia?**

Desarrolló ideas acerca de cómo abordar el desarrollo de los territorios rurales y urbanos que responden a problemáticas específicas, pero sin perder de vista las interrelaciones y continuidades que las vinculan, con producción familiar y soberanía alimentaria.

También resaltó la importancia del concepto de Interculturalidad a partir del reconocimiento de las variantes culturales e identitarias.

Otros conceptos desarrollados fueron:

- el papel de las políticas territoriales y del espacio público para garantizar el fortalecimiento de redes comunitarias y mecanismos de seguridad democrática,
- la diversidad, perspectiva de género y la centralidad de las políticas sociales de cuidados,

- la participación de actores y resolución democrática de conflictos y disputa,
- la participación y acceso igualitario a la información,
- la eliminación de la lógica sustitutiva promoviendo la preservación del patrimonio edificado, la preservación de los bienes comunes.

Finalmente cerró su disertación con la pregunta ¿Qué componentes debería tener un modelo de urbanización sostenible en la Provincia de Buenos Aires?

Durante la exposición y al final de la misma, Reese interactuó con el público presente respondiendo preguntas e intercambiando opiniones.



4.2. Patricia Pintos (Universidad Nacional de La Plata)

Profesora y Licenciada en Geografía (UNLP), Máster en “La ciudad: Políticas, Proyectos y Gestión” (Universidad de Barcelona). Doctoranda en geografía (UNLP). Profesora Titular del Departamento de Geografía de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación (UNLP). Ha ejercido docencia de grado en universidades nacionales (UNQ, UBA, UNICEN, UNR, UNC, UNLPam) y es docente de posgrado en “Maestría en Políticas de Desarrollo” (FaHCE/UNLP), “Maestría en Paisaje, medioambiente y ciudad” (FAU/UNLP), “Maestría en Gestión Ambiental Metropolitana” (FADU/UBA) y “Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano” (FAUD/UNMdP). Se ha desempeñado como especialista en planificación estratégica municipal en la coordinación de numerosos Planes en la Provincia de Buenos Aires (1996-2005) y como Directora de Planificación Urbana y Territorial del MIVySP de la Provincia de Buenos Aires (2006-2008). Actualmente integra el Consejo Asesor del Plan Nacional de Suelo Urbano del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Argentina. Integra el colectivo de intelectuales Espacio Autónomo de Pensamiento Crítico.

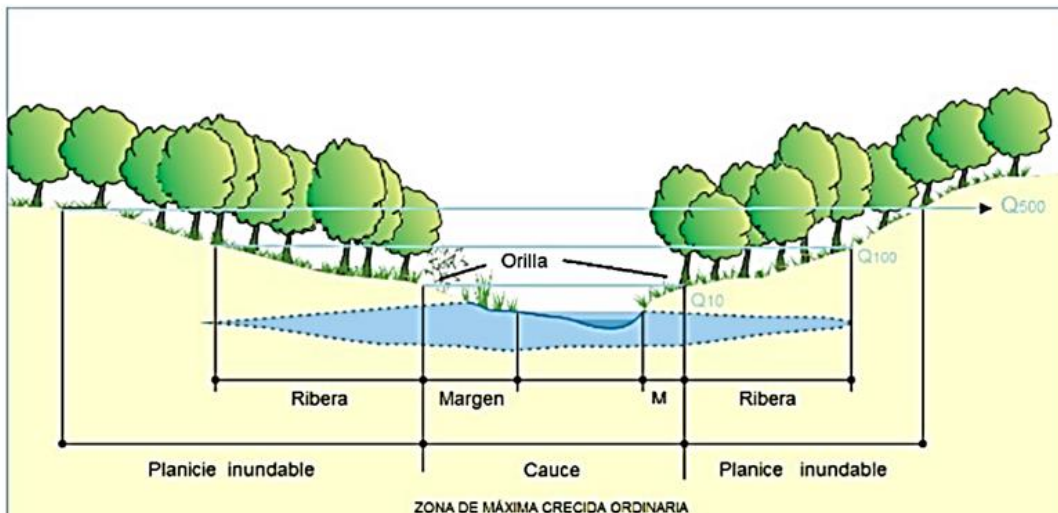
Ponencia: “El conflicto entre el desarrollo urbano y los humedales”

Su exposición se estructuró a partir de la pregunta ¿Qué son los humedales? desarrollando diferentes conceptos en relación a ellos, a saber: concepto de bienes y servicios ecosistémicos, ¿cuál es su valoración pública?, componentes de su valoración, los humedales como "bienes comunes", vulneraciones de origen antrópico, ¿cómo se procesan las inundaciones?, recuperar la relación ciudad-río y por último propone una mirada hacia adelante.

Los humedales son zonas de transición entre los ecosistemas terrestres y los ecosistemas acuáticos y poseen una baja profundidad. Lo normal es encontrarlos en llanuras inundadas que se encuentran próximas a los cursos de agua -ríos o lagos-. Algunos humedales,

ocasionalmente, pueden estar aislados, sin agua cercana; en este caso, son las aguas subterráneas las que proporcionan líquido a los humedales.

La Convención RAMSAR (2017), es un convenio internacional con el objetivo de asegurar la protección de los humedales, define qué es un humedal como una zona de la superficie terrestre que está temporal o permanentemente inundada, regulada por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan. La figura ilustra cómo se configura un humedal.



En relación a los servicios ecosistémicos que provee refirió a la importancia de los humedales como:

- **“riñones del medio natural”** – por sus funciones en los ciclos hidrológicos y químicos;
- **“supermercados biológicos”** - porque aportan extensas redes alimentarias y una rica diversidad biológica y como
- **“esponjas naturales”** - por su capacidad de amortiguar fenómenos extremos como inundaciones y sequías.

En el siguiente cuadro la expositora resume los componentes de la valoración de los humedales

COMPONENTES DE VALORACIÓN

Valor de Uso			Valor de No Uso
Valor de Uso Directo	Valor de Uso Indirecto	Valor de Opción Valor de Cuasi-Opción	Valor de Existencia Valor de Legado
<ul style="list-style-type: none"> •Pesca •Agricultura •Leña •Recreación •Transporte •Especies •Energía 	<ul style="list-style-type: none"> •Retención nutrientes •Control inundaciones •Protección tormentas •Recarga acuíferos •Alimentación ecosistema •Estabilización microclimática •Estabilización borde costero 	<ul style="list-style-type: none"> •Usos potenciales futuros del humedal •Valor futuro de la información ecológica 	<ul style="list-style-type: none"> •Biodiversidad •Cultural •Herencia •Estratégica

Lo anterior contrasta con la opinión de que los humedales son tierras inservibles, lo que ha facilitado su conversión para destinarlos a usos agropecuarios, industriales o residenciales intensivos.

Específicamente en relación a **las violaciones o vulneraciones de origen antrópico** desarrolló causas como la sobreexplotación de recursos, conceptos de especies invasoras, obras de drenaje para el avance de la agricultura y canalizaciones y endicamientos (diques naturales en los cauces de los ríos por deslizamientos de las laderas del valle de los ríos). La siguiente figura y fotos ilustran diferentes ejemplos de las vulneraciones antrópicas mencionadas:





En cuanto a una de las preguntas iniciales de cómo se procesan las inundaciones desarrolló el ejemplo de la localidad de Pilar y de Luján, y en ese sentido se refirió

- a las **medidas estructurales** – son las que modifican el sistema fluvial a través de obras en la cuenca (medidas extensivas) o en el río (medidas intensivas) para evitar el desborde hacia el lecho mayor del escurrimiento proveniente de las crecidas,
- y a las **medidas no estructurales** - las que reducen los perjuicios por la mejor convivencia de la población con las crecidas, a través de medidas preventivas (planeamiento urbano, sistemas de alerta temprana de inundación, zonificación de las áreas de riesgo y medidas de protección individual).



Country San Sebastián, Partido de Pilar

Pintos mostró el ejemplo del Country San Sebastián, en Pilar, que rellenó unas 650 hectáreas, provocando, en épocas de crecidas, el desborde y desvío del río Luján con severas consecuencias para las zonas aledañas.

Un concepto importante de la exposición fue el de **cómo recuperar la relación de la ciudad con el río** debido a que, según su experiencia y conocimientos, es el concepto más radical en la intervención de un río, debido a que significa realizar las acciones adecuadas para que el ecosistema regrese, lo más posible, a sus condiciones naturales, a la situación original del río antes de que se interviniera sobre él y su entorno ambiental.

En relación a lo anterior Pintos ilustró su exposición con diferentes ejemplos como el que se muestra en las siguientes fotografías acerca de la recuperación del frente costero de ríos en distintas ciudades:



Costanera del río Suquía, Córdoba Capital



Puente sobre el río Besós, Barcelona, España

Si bien en Argentina las provincias son titulares del dominio originario de los recursos naturales existentes en sus territorios conforme el artículo 124 de la Constitución Nacional (CN), para lograr una protección uniforme del ambiente a lo largo de todo el país las provincias le delegaron expresamente al Estado Nacional, en el artículo 41 de nuestra CN, la facultad de sancionar leyes de presupuestos mínimos ambientales.

Finalmente, y como cierre, se refirió a la mirada hacia adelante, hacia el futuro, resaltando la necesidad e importancia de una Ley de presupuestos mínimos y Ley de humedales en nuestro país.

Una **Ley de Humedales** resulta una herramienta fundamental para disponer de un engranaje institucional, principios y herramientas de gestión ambiental específicas para todo el país, que sumen y fortalezcan procesos territoriales estratégicos:

- Como el ordenamiento participativo de las áreas cubiertas por humedales,
- además de partidas presupuestarias para acciones de conservación,
- restauración y uso responsable de estos ecosistemas,
- así como ratificar legalmente la labor de inventario nacional de humedales que se viene realizando en los últimos años.

Las únicas políticas públicas ambientales que hoy existen en Argentina, pese a todos los desafíos en materia de implementación, que responden en buena parte a la falta de compromiso político con el ambiente y la deficiente gestión estatal, existen gracias a las leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental, logradas en muchas ocasiones por la amplia movilización de la sociedad civil.

Mientras tanto, las amenazas e impactos directos sobre los humedales, con las consecuentes afectaciones para su biodiversidad y comunidades que los habitan, muchas en situación de vulnerabilidad, no se detuvieron. Por el contrario, se profundizaron.

No sólo es necesario conservar, usar sosteniblemente y restaurar humedales por los beneficios que brindan a las personas, sino para preservar su valor intrínseco. Conciliar el cuidado de los humedales con su uso, no solo es posible, sino que es imperioso porque no hay producción, desarrollo humano ni vida posible con ecosistemas destruidos. Se necesitan el compromiso y la decisión política.

Durante la exposición y al final de la misma, Pintos interactuó con el público presente respondiendo preguntas e intercambiando opiniones.

5. MESAS DE TRABAJO EN LA JORNADA DEL SÁBADO 17 DE AGOSTO

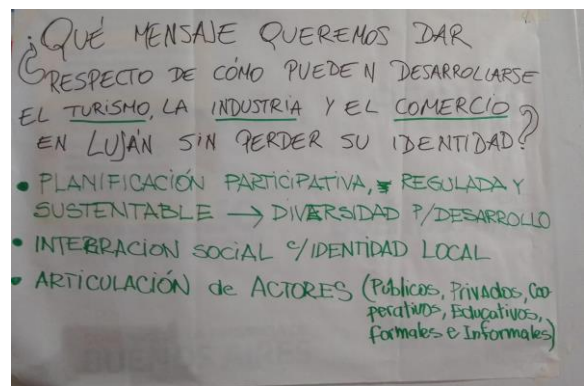
A continuación profundizaremos en el trabajo de cada mesa, explicando el desarrollo que cada grupo llevó adelante y que derivó en las propuestas enunciadas en el capítulo 3.

5.1. Mesa “Industria, Comercio y Turismo”.

En primer término se realizó el trabajo en el mapa identificando las actividades turísticas, comerciales e industriales.

En esta primera parte de la actividad aparecen algunas cuestiones disparadoras en relación a nuestras percepciones en torno a estas actividades:

- **La tendencia a identificar las actividades de turismo y comerciales en el centro de la ciudad y la dificultad para señalar estas actividades en los barrios de la periferia, en particular las actividades comerciales.**
- **La asociación de la idea de industria con gran industria en desmedro de las actividades de pymes, emprendimientos o pequeñas manufacturas que no sabemos cómo localizar en el territorio**
- **La asociación inicial entre turismo y zona de la Basílica y alrededores.**



Al avanzar en el diálogo grupal estas ideas iniciales o de sentido común se van relativizando y se incorporan nuevas visiones.

A continuación se realizaron las rondas de intercambios sobre cómo creemos que debe enfocarse el desarrollo comercial, turístico e industrial de Luján.

Finalmente, como resultado de las rondas de intercambio se acuerda sobre algunas ideas que tienen consenso entre los integrantes del grupo.

Síntesis de la Mesa

Acordamos que el desarrollo de la industria, el comercio y el turismo debe resultar de un proceso de planificación participativa con los diversos actores del territorio. La idea de planificación implica que estas actividades no pueden quedar libradas a intereses de actores con mayor poder económico.

Decimos que debe ser participativa porque involucra a los actores territoriales que llevan adelante estas actividades y también en general a todos los ciudadanos dado que de una u otra manera participan de ellas.

Se acuerda que hay un rol importante del Estado local el cual debe impulsar la participación de actores socio productivos en el proceso de debate y planificación.

Por ello debería encontrarse alguna instancia convocada por el estado municipal para realizar esta planificación participativa, aunque no se llega a debatir sobre cuál debería ser.

Se acuerda en una serie de criterios o principios generales que deberían guiar el desarrollo de la actividad comercial, industrial y turística (CIT):

A. Planificación estratégica del desarrollo CIT en el marco de la planificación de la ciudad deseada

Planificar el desarrollo comercial, industrial y turístico es parte de la planificación de la ciudad. Estas actividades tienen impacto en aspectos ambientales (el entorno ambiental) y sociales (impactos en términos de salud, empleo, inclusión social y disfrute de la ciudad) por lo tanto es importante pensarlas desde una planificación integral que considere estos aspectos. Por lo tanto, el desarrollo comercial, industrial y turístico debe estar guiado por la imagen de ciudad que se proyecta.

En relación a esa imagen en principio se acuerda que debe ser una ciudad en la **que las actividades comerciales, industriales y turísticas convivan armónicamente con el desarrollo de espacios verdes y espacios públicos** para otras finalidades como el ocio, la cultura, y la recreación de todos los habitantes de la ciudad y de quienes la visitan.

B. El desarrollo de infraestructura pública es vital para el desarrollo CIT

Las actividades CIT dependen del desarrollo de infraestructuras acordes. Su viabilidad depende del desarrollo de estas infraestructuras públicas, en especial de obras e intervenciones en la ciudad que promuevan la circulación entre barrios y localidades. A su vez cada una de estas actividades requiere infraestructuras específicas.

C. La finalidad del desarrollo CIT es el bienestar de la población de Luian

El desarrollo CIT debe propiciar la inclusión de todos los ciudadanos y ciudadanas de Luján. Por lo tanto estas actividades son consideradas claves en términos de generación de empleo y de ingresos y de promoción de capacidades locales y no solo de generación de ganancias.

El desarrollo CIT no debe medirse sólo en términos de grandes inversiones o de ganancias para unos pocos sino en los impactos de estas inversiones en la mejora de la calidad de vida de los lujanenses. Se plantea la necesidad de pensar la inserción de los jóvenes de Luján en estas actividades.

D. El desarrollo CIT debe contribuir a fortalecer la identidad local

Las actividades comerciales, industriales y turísticas pueden y deben contribuir a construir una identidad local y una cultura común. Por eso la imagen de la ciudad de Luján, su cultura, tradiciones e historia debe ser un marco que guíe las políticas de desarrollo CIT.

Se plantean tres factores de esta identidad local: por un lado el Río Luján como un factor importante en la definición de esta identidad, la condición de municipio vinculado al campo/lo rural y en tercer lugar el factor cultural asociado a las festividades populares.

El debate sobre el desarrollo de las actividades comerciales, industriales y turísticas debe incorporar el análisis sobre el modo que estas contribuyan a potenciar una ciudad integrada al río y a preservar este ambiente, fomentar las diversas expresiones culturales y potenciar la conexión campo -ciudad.

E. El desarrollo CIT se sustenta en el aporte de conocimiento y generación de capacidades locales

El desarrollo CIT debe contemplar la articulación con el sistema educativo local, las instituciones de formación profesional, las escuelas técnicas, la universidad. Se acuerda que estos son actores fundamentales para aportar a la formación de capacidades locales y distintos conocimientos que pueden contribuir para pensar y promover el desarrollo CIT.

F. El desarrollo CIT contempla la multiplicidad de expresiones económicas

Del mismo modo, planificar el desarrollo CIT debe contemplar la totalidad de actores que forman el tejido socio productivo. Diversidad de actores: grandes empresas, pymes, emprendedores, cooperativas. En este sentido se plantea que es importante relevar estos actores y convocarlos para conocer sus problemáticas e intereses. Se plantea que cada una de estas expresiones deben ser objeto de las políticas públicas y contemplar su distribución espacial en la ciudad.

G. El desarrollo CIT supone una ciudad integrada y comunicada

Comunicación interna y externa. Se acuerda que el desarrollo de todas estas actividades están fuertemente influidas por el desarrollo de vías de comunicación dentro de la ciudad y de sus accesos, por lo que como se dijo, la planificación de las mismas debe incluir acciones concretas en la conectividad.

H. El desarrollo turístico implica la diversificación de actividades y actores involucrados

El turismo mereció un lugar especial en la conversación de la comisión, por sobre lo comercial o lo industrial. Si bien se considera que el turismo es una actividad comercial, también es un factor clave del desarrollo de la ciudad en varios aspectos. En este sentido se destacan las actividades culturales y festividades populares que atraen visitantes todo el año o se mencionan por ejemplo las actividades vinculadas a la gastronomía, la ruralidad y el campo como elementos turísticos.

Una definición importante a la que se llegó con el intercambio es que el turismo no debe pensarse sólo como atracción de turistas de otros distritos, sino como actividad de lujanenses descubriendo su ciudad o vinculándose a través del empleo que genera el sector. También será importante clasificar el tipo de turistas, sus procedencias y generar alternativas según cada público.

Tal como se comentó en los puntos anteriores se señala que la actividad turística se verá favorecida en tanto se aborden los aspectos de **circulación y conectividad** de las localidades y la zona turística central y de ese modo “ampliar territorios turísticos”

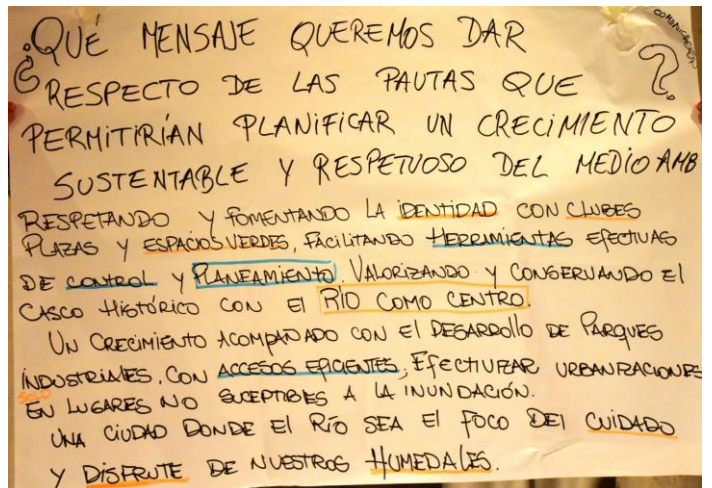
I. El desarrollo CIT implica un análisis profundo de sectores a priorizar y promover

Finalmente, se plantea que en el trabajo de esta comisión no se han llegado a identificar cuáles serían los sectores estratégicos a desarrollar en cada uno de los campos: turístico, comercial e industrial y dentro de cada sector el tipo de actividades productivas a promover. Algunas ideas, como la consideración de la producción agrícola y ganadera, surgieron dada la impronta urbano rural de la ciudad, como por ejemplo el fomento de estrategias de agregado de valor de dichos productos, el desarrollo de la ribera o a la producción de bienes culturales.

Un análisis pormenorizado sobre qué actividades priorizar debería ser el resultado de un proceso de reflexión más profunda y sostenida basada en información fundada sobre las actuales y potenciales actividades a impulsar.

5.2. Mesa “Luján y su crecimiento.”

En esta mesa se generó un rico intercambio, partiendo del involucramiento de los actores presentes en la temática tratada, y la identificación geográfica de los distintos espacios urbanos que presentan conflictos en cuanto a su crecimiento / completamiento. Se valoraron grupalmente las siguientes cuestiones como centrales para el desarrollo urbano de Luján:



- A. Espacios verdes, plazas y clubes,
- B. Conservar, valorar y preservar cursos de agua y sus márgenes
- C. Herramientas efectivas y eficientes de control.
- D. Difusión de las estrategias de planeamiento del crecimiento del partido, fomentando instancias de participación ciudadana
- E. Conservar y valorizar el casco histórico
- F. Parques industriales con acceso rápido, con respeto a los márgenes del río.
- G. Incentivar la relocalización de las industrias urbanas.
- H. Re- valoración de las edificaciones históricas y ex industriales
- I. Creación de un banco de tierras- generar tierras fiscales
- J. Servicios eficientes
- K. Descentralización de la administración pública para las localidades
- L. Conservar la identidad de las localidades y de cada barrio

Transversalmente a estas ideas, otras líneas de trabajo conceptuales enriquecieron el debate, y se transcriben a continuación como aportes al debate público en cuanto al crecimiento urbano de Luján:

- Temas interrelacionados, articulación con otras mesas: río, patrimonio, industria, turismo, cultura
- Evitar el crecimiento de la mancha urbana y acercamiento a los partidos vecinos, principalmente Gral. Rodríguez
- Comunicación vial, interna y con otros partidos, accesos
- Visualización del conflicto con la ampliación de la mancha urbana sin planificar, principalmente sobre los barrios cerrados sin conexión con Luján
- Regulación de la especulación inmobiliaria

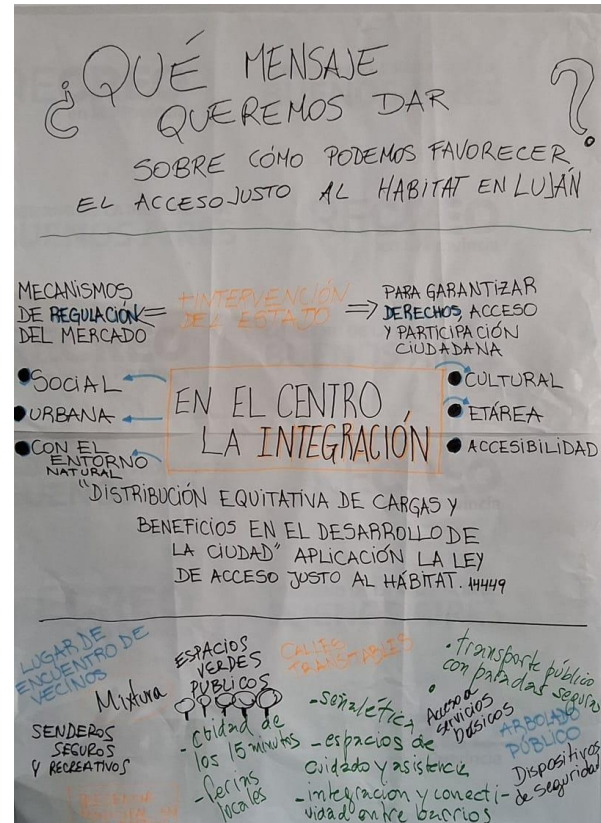
- Conflicto con las industrias dentro de los barrios, se habló especialmente de la industria textil y el problema de la circulación de vehículos pesados en calles internas y sobre las vibraciones que eso provoca con sus respectivas consecuencias
- Descentralización de la administración pública y de los centros comerciales
- Valoración de la identidad de cada barrio y de cada localidad.
- Posibilidad de mejorar la señalética, las bicisendas, los corredores, áreas de resguardo del humedal

5.3. Mesa “Acceso Justo al Hábitat.”

Primero nos presentamos, identificando el grado de involucramiento que tenemos con la temática. Se notó una gran centralidad de los asistentes en cuanto a la problemática del Acceso Justo al Hábitat.

Posteriormente pasamos a ubicar en el plano de Luján:

- Los barrios de dónde venimos los integrantes de esta comisión y otros barrios.
- Identificamos algunos de los “barrios populares” (villas y asentamientos).
- Los planes de lotes con servicios (2 integrantes de la comisión son vecinos que han sido “sorteados” para ser adjudicatarios de esos lotes)
- También identificamos algunas de las tierras de dominio nacional, como lugares de oportunidad que el Estado tiene para su gestión territorial: las colonias de Torres y de Open Door, el Instituto Alvear de Los Laureles, la quinta Cigordia como Reserva Natural.
- También identificamos cuestiones ambientales importantes como el basural y la termoeléctrica.
- Barrios de Cooperativas de vivienda.



Luego trabajamos sobre la consigna: “hacer un listado de qué debería tener un barrio para disfrutar del buen vivir”:

- **Acceso a la educación pública** con distintos niveles obligatorios, incluidos los jardines maternos. Cercanía a universidades públicas.
- **Espacios comunitarios para la organización de la comunidad barrial:** sociedades de fomento, espacios para la cultura, las niñeces, adolescencias, la tercera edad, la cultura, casas de abrigo para víctimas de violencia,

- **Espacios para la recreación:** plazas, áreas verdes, arbolado público.
- Cercanía a **centros de asistencia a la salud.**
- **Acceso a la conectividad con los centros y con otros barrios:** cercanía al transporte público con paradas seguras, senderos seguros, senderos recreativos, bicisendas, transitabilidad de las calles, veredas con accesibilidad para las personas con discapacidad. Señalización de calles y lugares públicos.
- **Protección e identificación del patrimonio** urbano, histórico, natural, etc.
- **Servicios esenciales eficientes y sustentables:** agua, cloacas, electricidad, alumbrado público, recolección de residuos con separación, internet pública, dispositivos de seguridad.
- **Espacios de agricultura familiar y mercados de cercanía,** ferias locales y barriales.
- **Distintas formas de acceso a la tierra y a la vivienda:** alquiler regulado por el estado, alquiler social, créditos accesibles para lotes y viviendas, planes oficiales de Ongs y de organizaciones de la Comunidad, generación de suelo urbano y de viviendas.
- **Integración socio urbana** de asentamientos y barrios populares. Políticas de mejoramiento de barrios populares y sus viviendas, infraestructuras, equipamientos, áreas verdes, mobiliario urbano. Políticas de regularización dominial para acceder a la titularidad de los inmuebles por parte de las familias.
- **Mixtura social en los barrios:** que estén mezcladas distintas clases sociales, NO a los barrios de primera, de segunda y de tercera.
- **Regulación del mercado de suelo** a través de diversos instrumentos: castigo al baldío especulativo, castigo al inmueble ocioso, captación de valorizaciones urbanas.

Por último, elaboramos el MENSAJE que queremos dar sobre como favorecer el buen vivir en nuestra ciudad:

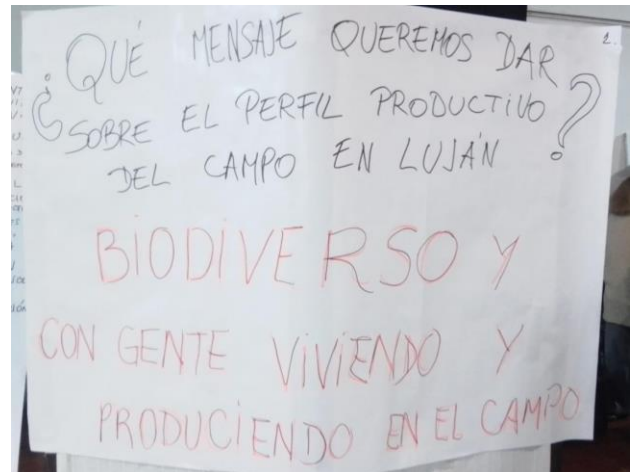
- Centralmente, QUEREMOS UN LUJÁN INTEGRADO:
 - **Socialmente** (no a la fragmentación del territorio en clases sociales)
 - **Urbanísticamente** (cumpliendo el Derecho a la Ciudad en cada barrio, y con conectividad entre barrios)
 - **Con el entorno Natural** (espacio público, ríos, arroyos, reservas, arbolado)
 - **Culturalmente** (espacios de cuidado, comunitarios, deporte, arte, etc)
 - **Etariamente** (adultxs mayores, niñeces, juventudes)
 - **Con Accesibilidad para todxs.**
- El ESTADO debe intervenir en el Mercado con MECANISMOS DE REGULACIÓN, para garantizar DERECHOS, ACCESO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- Necesitamos una DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL DESARROLLO DE LA CIUDAD. (Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat)

5.4. Mesa “Luján y el Campo”.

El trabajo se ordenó a partir de la consigna de las jornadas,

¿Que Luján queremos?, y resultó en un mensaje sobre el perfil productivo del campo que queremos para Luján. Este sería un campo biodiverso, articulado, productivo con gente produciendo y viviendo en el campo.

En el grupo la mayoría se identificó con los niveles “me interesa y me preocupa” en relación al involucramiento con el tema. Si bien algunos integrantes se identificaron con el nivel “me afecta”.



Se llega a esta formulación sintética a través de un recorrido sobre las características históricas del partido, su evolución hasta el status quo actual, y la proyección hacia el futuro. La evolución del perfil productivo del partido no se sustrajo a los lineamientos nacionales en ese aspecto. La tierra se concentró, desaparecieron numerosas explotaciones familiares, se concentró la agricultura en pocos cultivos, con preeminencia de los más rentables, se primarizó la producción en general, y migró población al casco urbano, ya que las explotaciones disminuyeron mano de obra, trabajadores, por la aplicación del paquete tecnológico asociado a los nuevos cultivos, además del hecho de que generalmente los realiza un contratista, que cubre varios partidos, pudiendo no ser local.

Para poder proyectar un campo productivo e integrado hay ciertas acciones a emprender, desde la gestión municipal, la comunidad, fuerzas vivas, sector productivo, Universidad. Relevamiento de la actividad productiva.

Propuestas

- A. Realizar un COT (código de ordenamiento territorial)
- B. Potenciar la colaboración entre productores, organizaciones, instituciones. Inter e intra.
- C. Articular público y privado en la financiación.
- D. Reforzar y ampliar la biodiversidad del sistema productivo.
- E. Incentivar/promover/fomentar el valor agregado en la producción primaria.
- F. Desarrollar un sistema local de abastecimiento.

El partido de Luján tiene una serie de características que lo podrían favorecer, si fuesen bien atendidas, entendidas. Por ubicación, tiene acceso a grandes vías de distribución, pudiendo constituirse en articulador de producciones tanto propias como ajenas. Tiene Universidad con campo propio y años de trayectoria.

Es la frontera con el conurbano, y si no presta atención a esto, será absorbida “por el cemento”. Tiene posibilidades de desarrollar producciones intensivas de gran valor agregado, fomentando las pequeñas producciones, asistiéndolas con la universidad, estableciendo formas de asociación que permitan estos emprendimientos y que impacten en la comunidad no sólo con empleo, sino con abastecimiento

5.5. Mesa “Luján, el río y sus arroyos”.

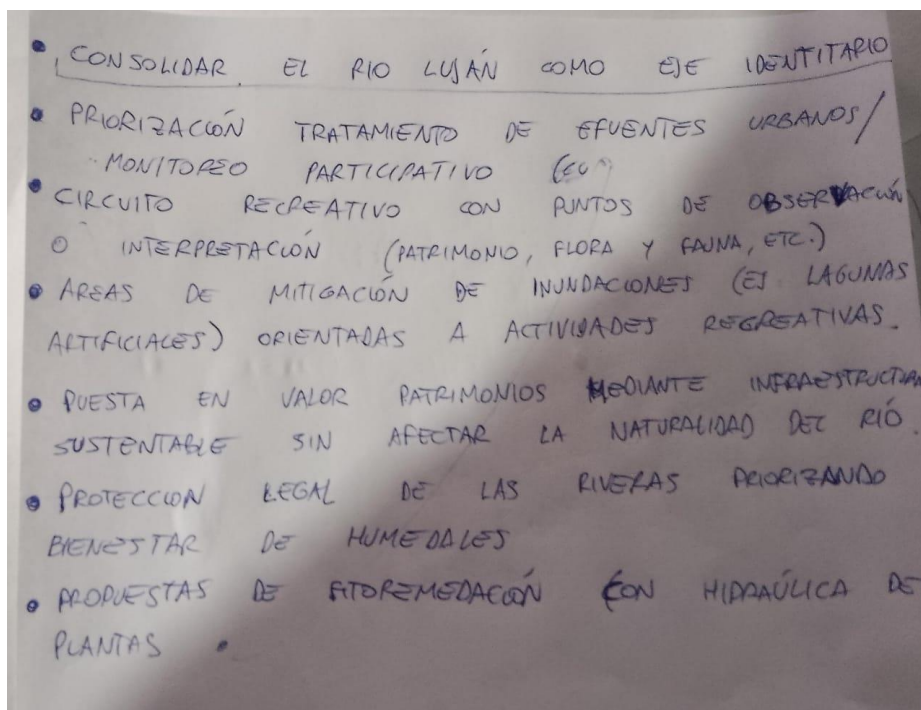
Coincidimos finalmente que lo que hilvana y estructura el partido es considerar al río como un eje identitario. A partir de aquí, todos los puntos a trabajar irán en esa línea. ¿Cuáles son las grandes empresas contaminantes? ¿Cómo se realizan los controles y cómo las regula el municipio? ¿Existe un área de control? De la contaminación cloacal, residual, industrial, agroquímica.

Se hace hincapié en no hacer un diagnóstico, sino brindar líneas propositivas. Algunas anotaciones a modo de introducción: Si se toma el río como eje se necesita instalar la conciencia de lo que implica el río como centro del partido para las industrias, se deberían aprovechar las influencias que existen para las marcas y las empresas, el “vender una buena imagen de sí mismas” considerando al río identificador de sus productos o servicios. También se destaca a la comunidad en su rol y el poder de reclamo que posee y que debe canalizar, ejerciendo sus derechos en la organización del espacio local.

Se requiere del conocimiento y el acceso a la información en la población como un espacio de derechos y se destaca: acceso al río, a la información y a un ambiente sano, con sus recursos hídricos no contaminados. En este sentido se comentan posibles formas de involucrar a la comunidad en la necesidad de hacer valer estos derechos.

Consolidar al Río Luján como eje identitario local/vecinal y un espacio de Derechos Humanos. Derecho a la Salud, recreación, derecho a un ambiente sano

Propuestas:

- 
- CONSOLIDAR EL RÍO LUJÁN COMO EJE IDENTITARIO
 - PRIORIZACIÓN TRATAMIENTO DE EFUENTES URBANOS / MONITOREO PARTICIPATIVO (EUN)
 - CIRCUITO RECREATIVO CON PUNTOS DE OBSERVACIÓN
○ INTERPRETACIÓN (PATRIMONIO, FLORA Y FAUNA, ETC.)
 - ÁREAS DE MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (EJ. LAGUNAS ARTIFICIALES) ORIENTADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS.
 - PUESTA EN VALOR PATRIMONIOS MEDIANTE INFRAESTRUCTURA SUSTENTABLE SIN AFECTAR LA NATURALIDAD DEL RÍO.
 - PROTECCIÓN LEGAL DE LAS RIBERAS PRIORIZANDO BIENESTAR DE HUMEDALES
 - PROPUESTAS DE FITOREMEDIACIÓN CON HIDRÁULICA DE PLANTAS

- A. **Reducir**, disminuir la contaminación actual. Que se dé prioridad al tratamiento de efluentes urbanos (cloacales, industriales) y rurales (Agroquímicos)
- B. **Generar** un monitoreo ciudadano con participación de Instituciones locales que se encuentran trabajando en el tema Revalorizar.
- C. **Promover un circuito recreativo** con puntos de observación e interpretación del patrimonio natural (flora, fauna) , cultural (sitios de interés históricos) , deportivo y recreativo. Inundaciones.
- D. **Promover áreas** naturales de mitigación ante las inundaciones (Ej: lagunas naturales) que consecuentemente puedan servir a promover actividades recreativas y/o turísticas.
- E. **Respetar el entorno natural**. Puesta en valor del patrimonio natural mediante infraestructura sustentable, sin afectar la naturaleza del río.
- F. **Humedales**. Protección legal de las riberas priorizando la biodiversidad del Humedal.
- G. **Proyectos**. Propuestas de fitorremediación con Plantas. Y pensando refugios climáticos como respuesta a la crisis climática y el calentamiento Global

6. OPERATIVIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

En este capítulo buscaremos proponer líneas de concreción para las propuestas consensuadas durante las Jornadas de Hábitat y Ambiente.

Somos conscientes de que, en estos días, se debate en Luján la actualización del COU, y al mismo tiempo se debate, en toda la Provincia de Buenos Aires, la actualización de las leyes 8.912 y 14.449. Estos procesos, que se dan en paralelo, ingresan de lleno en la agenda urbana y de hábitat, y ocupan a toda la población.

Entendemos que el sentido del debate público en cuanto al territorio está en la generación de reflexiones y consensos que sean capaces de permear en la institucionalidad, y pasar a formar parte del corpus legal que regula y ordena nuestros territorios. **El CUA tiene en este sentido la importante tarea de ser un nexo entre los poderes gubernamentales y la ciudadanía**, y es en ese espíritu que proponemos las siguientes líneas.

SOBRE LA CONCEPCIÓN TERRITORIAL

Como se pudo apreciar en los puntos anteriores del documento, creemos importante modificar la concepción del Código, para que sea un Código Territorial y no un Código Urbano, entendiendo que Luján es un Partido mayormente rural, con producciones rurales, turismo rural, y lógicas particulares al respecto, que deben incorporarse en el Código. Por ese motivo, una de las propuestas más recurrentes durante las Jornadas fue el pedido de que se trabaje sobre un **Código de Ordenamiento Territorial (COT) en vez de un código de Ordenamiento Urbano (COU)**

Las zonas rurales deben ser mucho más que una sola zonificación como es en la actualidad. La ruralidad impone distintas zonificaciones en cuanto a los tipos de producción que se realizan, la cercanía a la urbanización, la posibilidad o no de realizar fumigaciones, etc.

La Ordenanza 5.953/11 impone restricciones a las fumigaciones, generando de hecho zonas rurales de exclusión de agroquímicos, pero las mismas no se encuentran mapeadas en el COU. Deben figurar estas zonas en el mapa, con especificaciones de las producciones que sí se pueden realizar allí (mayormente serán áreas de producción agroecológica, también se pueden proponer zonas aptas para el turismo rural).

La vivienda rural no se encuentra actualmente regulada en el código, y la precariedad habitacional de los trabajadores rurales es enorme. Debe regularse en el nuevo Código la presencia, cantidad, y cualidades de las viviendas rurales en los campos productivos.

El agregado de valor es de suma importancia para generar fuentes de empleo y mayor aprovechamiento de las producciones. El nuevo código debe plantear herramientas de fomento a las industrias derivadas de la producción agropecuaria y regular su asentamiento y características.

Los productores de hortalizas y otras especies de consumo de cercanía deben afrontar muchas veces alquileres abusivos, costos prohibitivos de la energía, viviendas precarias, entre otras dificultades. Se debe fomentar este tipo de producciones, que abastecen directamente a la comunidad de Luján y a otras localidades cercanas. Resulta

imprescindible definir zonas especiales para estas actividades productivas, con condiciones aptas para las y los productores, tales como accesos y servicios públicos.

El crecimiento de la población de Luján, debe ser absorbido prioritariamente por políticas de **consolidación urbana**, (completamiento de tejido, aprovechamiento de los vacíos urbanos, mejoramiento de la conectividad, equipamientos, etc.) y de **densificación urbana**, (disminución en las superficies mínimas e indicadores exigidos y aumentos en la capacidad constructiva de determinadas zonas)

En la misma línea, los procesos de **extensión urbana** permitidos en las áreas complementarias a redefinirse en el nuevo COU/COT, deben limitarse al mínimo, evitando la pérdida de área rural que se ha venido verificando en las últimas décadas, tanto por loteos abiertos como por emprendimientos cerrados. .

SOBRE EL ENTORNO NATURAL, RÍO LUJÁN, LOS ARROYOS Y LOS HUMEDALES

Existe un consenso sobre la necesidad de zonificar correctamente e identificar en el mapa del nuevo Código las costas del río y los arroyos, así como las zonas de humedales y zonas inundables de Luján. Se identifica al río Luján como centro territorial, cultural y social del partido, importancia que debe quedar clara en cada instancia de la normativa. Apoyando estos criterios, se proponen las siguientes orientaciones para el nuevo COT/COU:

- Generar zonificaciones específicas con normativas especiales para las costas de río y arroyos, y para los humedales, en consonancia con la ley de ambiente pero también con el decreto Ley 8.912 que establece una franja de 50 metros de costa de uso público a cada lado de los cursos de agua.
- Establecer usos especiales para estas zonas.
- Prohibir expresamente el relleno de costas de río y arroyos, y de zonas de humedales.
- Incorporar al COT/COU un plan de tratamiento de efluentes, y no permitir proyectos multifamiliares en zonas que no cuenten actualmente con dicho procesamiento, a menos que se resuelva el tratamiento de efluentes dentro del mismo lote y se vuelquen aguas ya tratadas. Es imprescindible terminar con la contaminación del río.
- Promover áreas de mitigación de inundaciones con infraestructuras y estrategias acordes.
- Articular especificaciones establecidas en la Ordenanza 7.875/2022 de arbolado público, nombrando las especies aptas para cada territorio, priorizando las nativas por su capacidad de adaptación y por todos los servicios ecosistémicos asociados. Estableciendo la obligatoriedad de plantación y mantenimiento del arbolado en las veredas y el fortalecimiento de la cobertura en los espacios verdes públicos.
- Generar un plan de gestión del arbolado público de las zonas de Luján que carecen del mismo, considerando las características de cada barrio y atendiendo especialmente la cobertura de los barrios populares (RENABAP) para asegurar la equidad de cobertura arbórea en todo el territorio del Partido, en consonancia con el artículo 23° de la Ley 14.449.

- Regular la generación del “pulmón de manzana” en las zonas urbanas, garantizando un área de al menos un cuarto de manzana libre de construcción impermeable y dotada de vegetación. El código actual no garantiza esta situación, lo que lo hace extraño a la mayoría de los códigos urbanos de la provincia de Buenos Aires.
- **Crear** mediante **Ordenanza** un Plan de Fito remediación con plantas y refugios climáticos como respuesta a la crisis climática y el calentamiento global, que logre la protección legal de las riberas priorizando la biodiversidad del Humedal. La misma deberá promover un circuito recreativo con puntos de observación e interpretación del patrimonio natural (flora, fauna) , cultural (sitios de interés históricos) , deportivo y recreativo, como así también deberá Promover áreas naturales de mitigación ante las inundaciones (Ej: lagunas naturales) que consecuentemente puedan servir a promover actividades recreativas y/o turísticas.

SOBRE LA INTEGRACIÓN SOCIO TERRITORIAL

La preocupación sobre la integración es central en la agenda urbana de Luján. No sólo la integración en cuanto al transporte y circulación, sino también la integración de usos, y de ciudadanas y ciudadanos: evitar la fragmentación socio-territorial debe ser una búsqueda central del nuevo COT/COU. Algunas propuestas al respecto se detallan a continuación:

Incorporar a los barrios populares que integran el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares) o el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, a una zonificación especial que posibilite la aplicación del artículo 31 de la ley provincial 14.449, en el que “se puedan admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, F.O.S., F.O.T., densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante, diferentes a los establecidos por el decreto ley 8912/77 y sus normas modificatorias”.

Limitar las superficies de los emprendimientos privados como clubes de campo, barrios cerrados, condominios, etc. a 30 hectáreas, para impedir que se generen los “pueblos cerrados” o “ciudades cerradas”, fenómenos que abundan en otros distritos de la tercera y cuarta corona del área metropolitana, y que profundizan la segmentación / fragmentación y no integración del territorio.

Así mismo, la aprobación de emprendimientos cerrados debe garantizar la conectividad entre barrios, la accesibilidad a las costas del río y arroyos, y no deben generar barreras urbanísticas que generen segmentación del territorio. Sus perímetros deberán estar rodeados de calles públicas, cedidas por los emprendimientos.

En esa línea, debería obligarse a los emprendimientos urbanísticos cerrados, a que los equipamientos educativos y comerciales estén abiertos a la comunidad toda de Luján.

A los efectos de disponer de suelo para emprendimientos que den respuesta a la necesidad de tierra y vivienda accesible a los sectores populares y vulnerados, es necesario Reformular y potenciar el Banco de Tierras del Municipio, principalmente con la vocación de incorporar tierras al patrimonio municipal y utilizarlas para fines sociales. No solamente mediante la entrega de estas tierras a familias necesitadas u organizaciones, sino mediante el uso de las mismas por parte del municipio para intervenir activamente en la mejora de las condiciones urbanas.

La posesión por parte del municipio de tierras e inmuebles públicos le brindará poder de acción para mejorar equipamientos sociales, generar áreas verdes, y evitar la fragmentación y aumentar la justicia espacial.

En este sentido, es importante también generar un Fondo Municipal de Hábitat, alimentado por las herramientas de la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, en los términos en que fué planteado por el CUA en su propuesta de ordenanza de mayo de 2022, que se adjunta en forma de anexo al presente documento.

La captación de valorizaciones inmobiliarias provocadas por los cambios en el COT/COU, que se propone en el capítulo 4.11 de dicho proyecto, deben aplicarse a los inmuebles que resulten beneficiados por la nueva revisión que se está realizando, es decir, aquellos que se beneficien por una diferencia entre el COU vigente y el nuevo que se apruebe. El momento de aplicabilidad de dicha captación deberá ser en oportunidad de la aprobación del visado del plano de subdivisión, o plano municipal, según corresponda. La carga de las obligaciones generadas recaerá sobre el desarrollador, y no sobre las personas que eventualmente adquieran unidades en el desarrollo.

Con estas herramientas en marcha, se debería generar un capítulo del COT/COU que defina un porcentaje de lotes “sociales”, de propiedad municipal pasando a integrar el Banco de Tierras, en cada barrio y emprendimiento de Luján, y sobre todo en nuevos barrios o ampliaciones de núcleo urbano, donde estos lotes deberán ser cedidos por los desarrolladores de acuerdo a los porcentajes establecidos, sin posibilidad de ser “intercambiados” por lotes en zonas lejanas. De este modo, el municipio se ocupará de garantizar la mixtura social, los centros comerciales de cercanía, y la integración urbana en cada sector de Luján.

En esa misma línea debe promoverse la generación de Consorcios Urbanísticos, que posibilitan la generación de unidades de lotes o viviendas para fines sociales en urbanizaciones o emprendimientos privados, favoreciendo también la mixtura social en el tejido urbano.

Así mismo deben utilizarse las herramientas que ya proponía el decreto ley 8912 en sus artículos 84 al 92 y que modificó la ley 14.449 en su artículo 64, llamadas “**de movilización de suelo urbano**”. Esto es, la declaración de obligatoriedad de subdivisión y/o edificación en determinadas zonas, con multas progresivas que pueden llegar hasta el traspaso del dominio a favor de la Municipalidad.

También, las leyes 24320 de prescripción administrativa, la ley 11.622 que regula las donaciones al municipio, los juicios de apremio por deudas, las cesiones a distancia de la 8912, la herencia vacante, son herramientas que pueden ser utilizadas en la potenciación del Banco de Tierras y su interacción con el Fondo Municipal de Hábitat.

Se deberían establecer fomentos a la actividad turística en diversas zonas de Luján, tanto para el turismo externo como local, buscando el disfrute de la comunidad. Identificar en el mapa del COT/COU zonas aptas para el turismo rural, el turismo natural, el turismo urbano/religioso, de entretenimiento, etc. Estas zonas contarán con normativas específicas y control en cuanto al tratamiento de residuos sólidos urbanos, contaminación, conexión con el espacio público y su tratamiento, su accesibilidad etc.

SOBRE LAS ORGANIZACIONES DE LA COMUNIDAD

Las organizaciones libres de la comunidad son centrales en la agenda urbana de Luján, y deben ser promovidas y auxiliadas para su crecimiento. El fomento de la participación y la ciudadanía activa debe ser una preocupación central en la gestión territorial de un municipio democrático. En este sentido, se debería promover y beneficiar la instalación de Espacios de Cuidado, Comedores, Guarderías, Tercera edad, Clubes, Sociedades de Fomento, Centros Culturales, Cooperativas, Mutuales, y toda entidad que refuerce a la ciudadanía. Los beneficios que pueden recibir estas instituciones van desde exenciones impositivas hasta cesión de terrenos / inmuebles ociosos por un lapso estipulado de tiempo. Dichas políticas pueden fortalecerse con lo anteriormente planteado acerca de la potenciación del Banco de Tierras.

Se deberá garantizar la movilidad inclusiva en todo el Partido de Luján, tanto en el espacio urbano como en los edificios públicos y sociales.

SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

La puesta en valor del patrimonio construido - urbano - natural de Luján debe especificarse y mejorarse en comparación a lo definido en el actual COU. En líneas generales, se reconoce que los artículos 2, 5 y 7 del mismo contienen normativas aptas para la correcta conservación del patrimonio, sin embargo no se ha avanzado en el catalogamiento de los edificios / zonas sujetos de protección, y/o no se encuentra públicamente accesible dicho catálogo, situación que deberá ser subsanada en la nueva revisión de la norma.

Deberían promoverse premios a las obras de restauración de edificios significativos, con normativas claras de compensación a quienes inviertan en ese tipo de obras. Las compensaciones pueden ir desde exenciones impositivas hasta compensaciones de capacidad constructiva en otros inmuebles.

Se deben proteger áreas naturales generando reservas, tanto en espacios públicos como privados, con la consecuente protección de los ecosistemas, fomento de las buenas prácticas ecológicas, difusión y disfrute de la comunidad.

SOBRE LA PROMOCIÓN Y MANEJO DE ZONAS INDUSTRIALES

Es necesaria la creación de zonas aptas para el asentamiento de industrias, especialmente Parques Industriales de propiedad y administración municipal, en zonas de buena accesibilidad y distancia de núcleos urbanos. La administración estatal de los parques industriales es fundamental para garantizar los estándares de calidad, evitar la contaminación, y promover la inclusión laboral dentro de los mismos.

Debe considerarse el fomento a la relocalización de industrias que han quedado en zonas urbanas. Los polígonos ocupados por dichas industrias deben pasar a tener una zonificación especial, que contemple la deslocalización de la industria, y el fomento a la refuncionalización del inmueble.

También es necesario incorporar beneficios para la refuncionalización de inmuebles industriales en desuso, ya sea para vivienda social, para centros culturales o comerciales, etc.

SOBRE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Muchas de las intervenciones y consensos arribados durante las Jornadas de Hábitat tienen que ver con una gestión transparente y democrática del territorio, con planificación participativa del mismo. Es necesario instrumentar dentro del nuevo COT las herramientas necesarias para mejorar la implementación de esta participación. Entendemos que el CUA ha sido creado por el municipio con ese objetivo, y puede ser una herramienta útil a la hora de democratizar la gestión territorial. A continuación van algunas propuestas en este sentido:

- La participación regular en el CUA de los funcionarios responsables de los sectores de gestión del territorio y el Ambiente, así como los concejales de comisiones afines a estas temáticas son fundamentales para perfeccionar la participación y mejorar la información ciudadana respecto de los procesos territoriales que afectan a Luján. Esto debería ser resaltado en el nuevo COU/COT.
- Modificar el artículo 3.8 de “Urbanizaciones Especiales”. Este capítulo constituye a todas luces una posibilidad de manejo discrecional del territorio, habilitando al Departamento Ejecutivo a aprobar proyectos que están por fuera de los parámetros establecidos en el COU/COT. Debería incluirse la obligatoriedad de estos proyectos de ser aprobados por el CUA como instancia participativa y de control ciudadano sobre el territorio.
- Las modificaciones y/o excepciones al COU/COT que se propongan, (las que, luego de un proceso de actualización y modificación del COU tienen que ser reducidas a los casos que signifiquen verdaderamente la solución a una necesidad urbanística o ambiental del conjunto de la sociedad, no contemplada en el nuevo texto de la norma), deberán ser dictaminadas por el CUA para poder llevarse adelante. En el caso de no contar con dictamen favorable del CUA, el HCD debería contar con una mayoría de dos tercios para el caso en que se desdiga lo dictaminado por el CUA. Asimismo, el rechazo a lo dictaminado por el CUA debería contar con una fundamentación de las decisiones tomadas. De esta forma se evitaría la posibilidad de discrecionalidades, lobby empresario y favores en la gestión territorial de Luján.
- Una vez puesto en marcha el Fondo Municipal de Hábitat, las iniciativas a ser financiadas por dicho fondo deberán presentarse y ser dictaminadas por el CUA.

7. PALABRAS FINALES

El presente documento representa no sólo la puesta en valor de instancias de Participación Ciudadana e involucramiento de vecinas y vecinos en el debate de la agenda pública del Territorio y Ambiente de Luján. Constituye de algún modo el cúmulo de debates, aprendizajes, discusiones y consensos que durante casi cuatro años se dieron espacio dentro del Consejo Urbanístico Ambiental de Luján, y que se abrieron a una mayor participación y debate público durante dichas jornadas.

Agradecemos especialmente a **Patricia Pintos** y a **Eduardo Reese** por su gran predisposición y desinteresada participación, a la **Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad**, dependiente del ministerio de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires, por el apoyo para poder lograr estas Jornadas, a la **cooperativa COVILU** por facilitarnos su estructura administrativa, al **Museo Provincial Enrique Udaondo** por prestarnos su salón, y a todas las **vecinas y vecinos** que se acercaron a pensar comunitariamente “qué Luján queremos”.

No pretendemos reemplazar ni desconocer las mayores responsabilidades que tienen en estos menesteres los funcionarios públicos que han sido elegidos por la ciudadanía. Al contrario: buscamos honrar esas altas responsabilidades ocupando un espacio de ciudadanía consciente e involucrada en el quehacer de nuestro suelo. Creemos, y hemos sostenido, que la verdadera democracia se construye desde el pueblo y sus organizaciones libres, se debate, es creadora de consensos, se informa sobre el presente, aprende del pasado, y proyecta futuro a partir de sus decisiones.

El objetivo principal del CUA es, como lo expresa la ordenanza 7417 que le dió origen, *“promover el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad, la Función Social de la Propiedad y la Gestión Democrática de la Ciudad, y el reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos de desarrollo urbano, de conformidad con la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, creando un espacio de evaluación, análisis y debate organizado y permanente de cuestiones urbanísticas y ambientales que permita construir consensos sobre el uso y la administración del suelo, y la gestión ambiental en el territorio del Partido de Luján, en consonancia con la Ley General del Ambiente n°25.675”*.

Aquí dejamos, entonces, nuestro esfuerzo y empeño en hacer realidad estos preceptos, desde nuestro humilde lugar de vecinas y vecinos de Luján. Confiamos en que serán honrados, también, por quienes tienen la responsabilidad de darle vida y hacer cumplir las normativas que rigen al Pueblo de Luján.

CUA - CONSEJO URBANÍSTICO AMBIENTAL DE LUJÁN

Nicolás Arrúe, presidente / Griselda Krauth, vicepresidenta / Aldo De Paula, secretario

Luján, Octubre de 2024

ANEXO: PROYECTO DE ORDENANZA DE FONDO MUNICIPAL DE HÁBITAT DE LUJÁN

VISTO:

.Que la ciudad de Luján, y sus localidades, sufre una situación de alta desigualdad territorial y una necesidad urgente de desarrollo del hábitat de las vecinas y vecinos, en especial en las áreas periféricas de la misma.

.Que se estableció, de acuerdo a un registro de aspirantes para lotes con servicios impulsado por el Poder Ejecutivo Municipal, a noviembre de 2021, que existen en el municipio al menos 15.000 familias necesitadas de tierra y vivienda.

.Que las redes de infraestructura urbana del municipio, en especial las de agua corriente y cloacas, se encuentran, en gran parte de su territorio, inconclusas, inoperantes o inexistentes.

.Que muchas de las plazas y espacios públicos de los barrios se encuentran baldíos, o con equipamiento, arbolado, iluminación, y mantenimiento en general deficitario.

.Que existían en el ámbito del municipio, al año 2015 y según el relevamiento del RENABAP, 2511 familias en 12 barrios populares en situación de alta vulnerabilidad habitacional. Es de destacar que esas cifras han aumentado, a la fecha, ostensiblemente.

.Que es necesario, en dichos barrios populares, y en otros que no integran el Registro RENABAP pero que comparten características de déficits urbanos, de acuerdo a los estudios de factibilidad correspondientes, impulsar procesos de Integración Socio Urbana que abarquen la regularización urbana y dominial, la dotación de infraestructuras y equipamientos, y los mejoramientos de viviendas.

Y CONSIDERANDO

Lo determinado por el Artículo 36, incisos 1, 2 y 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en materia de Familia y Vivienda; lo establecido en los arts. 25, 27 inc. 8 Y 9, 28 inc. 7 y 8, 226 incisos 27 a 31 y concordantes de la Ley N° 6769/58 Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires; lo legislado por los arts. 2 incisos e) y f), 6, 17, 62 y concordantes de la Ley 8912/77; y asimismo lo consignado por los artículos 1 y 46 a 51 de la Ley 14.449 y la ordenanza 7417/2018 de creación del CUA.

Que resulta indispensable, para satisfacer las necesidades descriptas, una fuente de financiamiento que se ocupe exclusivamente de estas cuestiones, siendo los fondos que maneje, de aplicación específica a los programas de mejoramiento de Hábitat en el ámbito del municipio.

Que a tal efecto se cuenta con los instrumentos propuestos por la Ley Provincial 14.449 “de acceso justo al hábitat”

Que es uno de los objetivos específicos del CUA la creación de los programas e instrumentos que la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat propone para apoyar las iniciativas de autogestión popular, instrumentos con capacidad operacional y de conducción de procesos territoriales, y dispositivos fiscales y extra fiscales para la obtención de recursos.

Que es uno de los principios rectores de la citada Ley “el reparto equitativo de cargas y beneficios” del proceso de urbanización y consolidación de la ciudad.

Que dicha ley establece en sus artículos 37 al 43 un "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", y que dichos recursos deben poder ser transferidos a un Fondo de iguales características en el ámbito del Municipio, para ser ejecutados en los programas correspondientes.

Que es necesario con estos fines reglamentar las herramientas de financiación de dicho fondo en el ámbito del municipio de Luján, en concordancia a lo establecido por las leyes anteriormente citadas, ley 14.449 y decreto ley 8912/77.

Que dicha ley propone mecanismos de participación y gestión democrática de la ciudad, y que en el caso de nuestra ciudad de Luján, se ha creado por ordenanza..... el Consejo Urbano Ambiental, como organismo asesor del HCD, y que como tal debe tener participación en las políticas y programas locales de Hábitat.

Que se hace indispensable movilizar el suelo urbano que se encuentra baldío y/o abandonado, dando un impulso al desarrollo urbano en detrimento de la especulación inmobiliaria.

Que el proceso de urbanización genera valorizaciones de los inmuebles que pueden ser redistribuidas en programas y proyectos que beneficien a la población más vulnerable del distrito.

POR ELLO, EL CONSEJO URBANÍSTICO AMBIENTAL PROPONE EL SIGUIENTE PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1: Créase el Fondo Municipal de Hábitat, destinado a financiar las políticas y programas municipales de Hábitat, el que se constituirá como una "cuenta especial de aplicación específica"

ARTÍCULO 2: El Fondo Municipal de Hábitat podrá destinarse a los siguientes programas y proyectos para barrios y familias en situación de emergencia habitacional:

1. Programas y proyectos de construcción o autoconstrucción de viviendas.
2. Programas y proyectos de mejoramiento de viviendas, ya sean de refacción o ampliación.
3. Programas y proyectos de lotes con servicios.
4. Programas y proyectos de infraestructuras y equipamientos en barrios populares, ya sea en el marco de procesos de integración socio urbana, como de acciones específicas.
5. Programas y proyectos de equipamientos y forestación de espacios verdes en barrios populares.
6. Compra de tierras a destinarse a los programas mencionados.

Para cada uno de los proyectos y programas mencionados, el Fondo Municipal de Hábitat podrá financiar materiales, mano de obra, asistencia técnica social, tareas de agrimensura y estudios técnicos específicos y necesarios para su implementación.

Los programas y proyectos a implementarse podrán adoptar la forma de subsidios y créditos.

ARTÍCULO 3: El Fondo Municipal de Hábitat podrá financiar total o parcialmente los programas y proyectos mencionados, complementando otros aportes de distintas fuentes, sean estas de Programas oficiales Provinciales, Nacionales, de organizaciones sin fines de lucro y cooperativas relacionadas a la temática, de beneficiarios de los proyectos y programas, o de consorcios urbanísticos con particulares, tal como se los entiende en los artículos 55 y 56 de la ley 14.449-

ARTÍCULO 4: El Fondo Municipal de Hábitat estará conformado por todos los aportes que se afecten a este fin, a saber:

1. La partida presupuestaria específica que el Departamento Ejecutivo asigne y establezca para su implementación.
2. Los recursos que provengan del Fondo Fiduciario Público “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat” creado por el artículo 39 de la ley provincial 14.449, implementado por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a través de su organismo de aplicación.
3. Los recursos provenientes de las cobranzas de Planes de Viviendas y Lotes con Servicios ya ejecutados por planes municipales.
4. Los recursos provenientes de las cobranzas de planes provinciales o nacionales en los que la Municipalidad participe en un porcentaje de los recobros.
5. Los recursos provenientes de las cuotas que sufraguen los adjudicatarios y/o beneficiarios de los planes a implementarse a través del Fondo Municipal de Hábitat. En el caso de financiamientos, parciales o totales, otorgados por la modalidad de crédito, se establecerá por convenio con los beneficiarios o actores involucrados, la forma de pago en la devolución del apoyo, de manera de dar continuidad y alcance al Fondo Municipal de Hábitat.
6. Los recursos provenientes de las ventas de tierras del dominio privado y público municipal.
7. Las donaciones y/o cesiones sin cargo que para este fin reciba la Municipalidad.
8. Los recursos provenientes de un incremento de la tasa de Servicios Urbanos Municipales, del 500 % (quinientos por ciento), a los inmuebles baldíos, que tengan una antigüedad mayor a 5 (cinco) años, ubicados en zona urbana o complementaria, y en barrios cerrados y Clubes de Campo. Quedan excluidos los inmuebles que pertenezcan a organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, como cooperativas, mutuales, asociaciones civiles, clubes de barrio etc. También quedan excluidos terrenos pertenecientes a personas físicas que sean única propiedad y además no sean aptos para vivienda multifamiliar; y terrenos en barrios populares.
9. Los recursos provenientes de la tasa de Servicios Urbanos Municipales, del 200 % (doscientos por ciento) a los inmuebles ociosos. Para ello, el Departamento Ejecutivo instrumentará el mecanismo de identificación y registro de inmuebles ociosos, de acuerdo a inspecciones, notificaciones, levantamiento de actas, informes de la Cooperativa Eléctrica y otras empresas proveedoras de servicios, más otras metodologías que posibiliten determinar el desuso del inmueble.
10. Los recursos provenientes de multas aplicadas a construcciones clandestinas, totales o parciales, correspondientes a inmuebles comerciales, industriales, y residenciales de categorías C y D establecidas por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (CAPBA).
11. Los recursos provenientes de la “Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias” (de ahora en adelante PMVI), de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires. Se entiende por “valorizaciones

inmobiliarias” aquellos incrementos del valor inmobiliario de las propiedades que se producen debido a actos administrativos y obras públicas del Estado en sus diferentes escalas, y no al esfuerzo o inversión del o los propietarios.

Constituyen hechos generadores de las “valorizaciones inmobiliarias”:

- I. La incorporación al área complementaria o al área urbana de inmuebles del área rural.
- II. La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados como del área complementaria.
- III. La autorización de una mayor edificabilidad de las parcelas, ya sea por un aumento en el valor del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) como del Factor de Ocupación Total (FOT) o de una mayor densidad.
- IV. La incorporación de área rural a uso Club de Campo o Barrio Privado, o a uso Industrial.
- V. La ejecución de obras públicas donde no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de “contribución por mejoras”, ni formen parte de programas de mejoras barriales por necesidades básicas insatisfechas, y que impliquen una valorización del inmueble. El DE determinará qué obras se incluirán en esta modalidad, qué universo de parcelas será afectada, y cuál será el método de cálculo de la valorización de la PMVI.
- VI. Toda decisión administrativa que permita el incremento del valor del inmueble, por posibilitar un uso más rentable o por el incremento de su capacidad constructiva.

De acuerdo al artículo 47 de la ley 14.449, la “participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias” se harán efectivas, cuando correspondan, en carácter independiente a las cesiones establecidas en el artículo 56 de la ley 8912 y sus normas modificatorias.

La “PMVI” será exigible, de acuerdo al artículo 48 de la ley 14.449:

- I. Cuando se solicite un permiso de urbanización o construcción.
- II. Cuando se solicite o se verifique un cambio en el uso del inmueble de acuerdo a cambios en el COU.
- III. Cuando se realicen los cambios de titularidad debido a transferencias de dominio sobre el o los inmuebles, en forma total o parcial, que estén incluidos en alguna de las situaciones establecidas en el inciso “a”, con excepción de aquellas resultantes de herencias o donaciones sin cargo.

Para la determinación del monto a ser gravado por la “PMVI” el DE utilizará el siguiente mecanismo:

- I. Para el caso de urbanizaciones sobre parcelas incluidas en los casos detallados en el inciso “a” del presente artículo, la “PMVI” será del 20 % de la superficie, en metros cuadrados comercializables.
- II. Para los casos en los que se incremente la superficie edificable:

Cuando se modifique la normativa urbanística permitiendo un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, la Contribución de PMVI se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

Contribución de PMVI = m2 excedentes x Alícuota x valor m2 de construcción, donde:

m2 excedentes: son los metros cuadrados excedentes resultantes de la modificación normativa que efectivamente se utilicen.

Alícuota: será del 30%

Valor m2 de construcción: se basará en el tipo de construcción y valor de referencia, que determine la CAAITBA (CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL PARA AGRIMENSORES, ARQUITECTOS, INGENIEROS Y TÉCNICOS DE LA PCIA. BS. AS.) o el organismo o entidad que lo sustituya en el futuro.

III. Para los casos de cambio de área rural a uso Industrial, la Contribución por "PMVI" será del 20% de la superficie, en metros cuadrados, de la parcela rural destinada al emprendimiento.

ARTÍCULO 5: El CUA podrá presentar y proponer al Departamento Ejecutivo y al HCD programas y proyectos para la utilización de los recursos del Fondo Municipal de Hábitat.

ARTÍCULO 6: El Departamento Ejecutivo definirá los mecanismos de aplicación de la presente ordenanza, y las dependencias municipales que tendrán a su cargo la implementación del Fondo Municipal de Hábitat, tanto en su aspecto económico administrativo como en el operativo y utilización de los recursos. El Consejo Urbano Ambiental podrá, a pedido del DE, colaborar en el diseño de los mecanismos de implementación y en la redacción del o los decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 7: El Departamento Ejecutivo brindará informes semestrales públicos al Consejo Urbano Ambiental y a la población toda de Luján, de las siguientes cuestiones:

- Estado de cuentas del Fondo Municipal de Hábitat.
- Proporción de las fuentes de ingreso de recursos.
- Enumeración de los proyectos y programas financiados y recursos aportados a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 8: de forma

Aprobado en asamblea del CUA del 5 de Mayo de 2022, con todos los votos positivos, y dos abstenciones