

ORDENAMIENTO TERRITORIAL NO PARTICIPATIVO Y CONSECUENCIAS AMBIENTALES. USOS DEL SUELO URBANO VERSUS PRESERVACION DE LAS SIERRAS DE LA CIUDAD.

García, María Celia

Dra. en Geografía, Centro de Investigaciones Geográficas e IGEHCS (UE CONICET / Fac. Cs. Humanas), Universidad Nacional del Centro de la P.B.A. Pinto 399. CP 7000. Tandil. Argentina. Correo Electrónico: mariaceliagarcialarramendy@gmail.com.ar

RESUMEN:

Aquí se analizan algunas consecuencias ambientales –sociales, de manejo de cuenca y paisaje-, surgidas a partir de un proceso de extensión urbana en las sierras de la localidad de Tandil, donde ni la planificación local ni aun con coordinación provincial, han dado el resultado esperado: salvaguardar el paisaje serrano.

Se partió de recabar, seleccionar y analizar bibliografía y documentos anteriores, definiendo conceptos claves. Luego se hizo hincapié en actores y legislaciones (Ordenamiento Territorial –OT-, Ley de Paisaje Protegido Sierras de Tandil -LPP-), así como acciones coetáneas y posteriores, su divulgación y efectividad en las instancias denominadas “participativas” y resultados territoriales.

En la ciudad se alberga aproximadamente unos 100000 habitantes. Desde sus inicios, la actividad minera extractiva (de rocas cristalinas intrusitas principalmente precámbricas), fue acompañando sus otras funcionalidades; y con el desarrollo global de la actividad, se modificó bruscamente al relieve y paisaje serranos con canteras. Incipientes iniciativas intelectuales, en 1987 intentan poner el tema en la agenda local. Recién a partir de 1999, ONGs, mediante asambleas ciudadanas, logra pujar por una legislación provincial de protección del paisaje serrano (año 2001, aun no reglamentada).

Tandil con sus sierras, como centro turístico, se ha vuelto de fuerte atracción para población del área metropolitana Buenos Aires. Migraciones de amenidad y especulación inmobiliaria, desde mediados de 1990, conllevan a variados emprendimientos (barrios cerrados, clubes de campo), en la periferia urbana y serrana; que entre los años 2003 y 2012, mutan hacia construcciones de cabañas y hotelería serranos. Si bien, desde 2005 se cuenta con un Plan de OT, e inclusive con un amparo provincial (Ley Paisaje Protegido, a fin de que no se destruya el paisaje de las Sierras de Tandil), las acciones participativas que se han implementado carecen de convocatoria y participación real, mueren en papeles y fotos tomadas como un trámite burocrático cuyas conclusiones, no cumplen ni con el Plan de OT ni el espíritu de la ley provincial. Desde el propio municipio se termina burlando diariamente (otorgando excepciones en construcciones para cabañas y residencias en áreas serranas protegidas), lo que se pretende y ha costado tantos años regular y proteger. Cabría analizar la irresponsabilidad pública del municipio como agente que permite cada vez mayor presión o explotación de agua en alta cuenca (donde ni es fácil ni poco costoso acceder a la construcción de pozos para abastecimiento), con recarga de contaminantes donde no existen sedimentos amortiguantes ni cloacas, y donde se continua afectando, modificando y privatizando el paisaje serrano, y presionando sobre el valor del mercado inmobiliario en zonas que aun no cuentan con los servicios y equipamientos esenciales.

PALABRAS CLAVE: O.T. – Participación Ficticia- Usos del Suelo – Impactos

ABSTRACT:

This work analyzes some of the environmental consequences -included social changes, watershed and landscape management -, originated in the process of urban sprawl in the hills of the town called Tandil (located in the province of Buenos Aires, Argentina). The case shows that neither local planning nor the provincial coordination, have had the expected result: the protection of hills landscape.

It started to collect, select and analyze literature and previous documents, defining key concepts. Then we analyzed the role of actors and legislation (Land use plan; Protected Landscape of Sierras de Tandil), and contemporaneous and subsequent actions, and effective disclosure instances called "participatory" and territorial results.

The city is home to approximately 100,000 inhabitants. Since its origins, mining (of mainly intrusive Precambrian crystalline rocks), was practiced in the area with other functional economic activities. However,

the global development of this activity provoked abruptly changes of the relief and hills' landscape with quarries. By 1987, emerging intellectual actions pushed the issue on the local agenda. By 1999, NGOs' actions, through citizens' assemblies, succeeded to protect the hills' landscape through the approval of particular provincial legislation (not yet implemented).

Tandil with highland hills, as a tourist center, has become a strong attraction for people of Buenos Aires metropolitan area, the main metrópolis of Argentina. Migration of amenity and property speculation since mid-1990, had lead to various ventures (gated communities, country clubs) in the urban fringe and mountain, that between 2003 and 2012, mutate into cabins and hotel buildings in foothills.

Despite having a Land Use Plan, and even a provincial cover (Protected Landscape), actions implemented are characterized by their lack of actual participation, and, fail to fulfill both the Land Use Plan and the spirit of provincial law. The cityhall itself that not apply the legislation by providing exceptions for cabins and dormitories buildings in protected areas. There is a need to analyze public irresponsibility of the cityhall as an agent that: 1) allows increasing pressure or high water holding basin (where neither easy nor inexpensive access building supply wells), with recharge sediment contaminants where no damping or sewers; 2) allows the privatizing of the hills' landscape, provoking a pressure on the value of the real estate market in areas that still do not have essential services and facilities.

KEY WORDS: Territorial Planning – Land Uses - Environmental Impacts

INTRODUCCION:

Intentar planificar los usos del suelo de una ciudad requiere de un equipo interdisciplinario y de instancias de consenso, que si bien excede a las posibilidades de este aporte, sin embargo se pretende discutir su encuadre y resultados, al menos a partir de un caso y cuestión de plan municipal concreto al que se ha denominado Plan de Ordenamiento Territorial de Tandil.

La ciudades y la planificación urbana, y el de esta ciudad en particular, fue motivo de varios abordajes en los que la autora ha intentado considerar cuales fueron los planes de uso del suelo, y los mecanismos por los cuales se los llevó a diseñar e implementar, y, en cada caso, la influencia que han tenido en el crecimiento urbano y materialización de ejes, así como en la creación de áreas suburbanas de Tandil (sin la presencia de equipamientos y servicios urbanos básicos para viviendas).

La ciudad actualmente supera los 100.000 habitantes y nació a partir de un fuerte militar fundado en 1823, emplazado en un interfluvio entre dos arroyos y al Norte y Este de las Sierras de Tandil. Estas sierras bajas, son relictos de materiales intrusivos y plutónicos precámbricos, que sostuvieron desde edad temprana la actividad minero extractiva local (canteras de rocas de aplicación, granitos y granodioritas), así como también constituyeron un recurso de amenidad que permitió el desarrollo de la actividad turística. Ciudad y actividades de su emplazamiento cercano como es la minería y el turismo convivieron en forma pacífica al menos hasta 1994, contribuyendo al crecimiento de la ciudad.

A partir de mediados de 1990, tanto la forma de explotación de canteras a cielo abierto, así como la propia morfología urbana adoptan cambios globales, que vuelven antagónicos usos del suelo urbano-periurbano de nuevos barrios, turismo y actividad minera. Surge la puja entre los impactos negativos de la actividad minera para la ciudad (denunciados a partir del funcionamiento de temblores por explosiones) y de lo que significa su tasa de extracción sobre el conjunto de sierras tan antiguas e irrepetibles, que se emplean como recurso turístico. Por ello se plantea la necesidad de preservar las sierras como recurso natural y turístico y poner límites a la actividad minera que se desarrolla en cercanía de la ciudad.

Es en esta instancia es que desde el Municipio se realiza un Plan de Ordenamiento Municipal (cuyos resultados de zonificación con asignación, prohibición y recomendación de usos se encuentra publicado en la web), y con la intervención del gobierno del nivel estatal provincial (Provincia de Buenos Aires), se llega luego de varias instancias (con participación sectorial), a la Ley de Paisaje Protegido para una zona que abarca las Sierras de Tandil.

METODOLOGÍA

Luego de proceder a una introducción acerca del desenvolvimiento urbano local e introducción al problema a analizar, se construyó un marco de abordaje de referencia, apelando a trabajos teóricos que abordan la ciudad como producto de un sistema económico y acerca de las herramientas para ordenar usos del suelo y crecimiento urbano. Para ello se partió de recabar trabajos y documentos que hacen al marco teórico de la cuestión. Luego se procedió a considerar trabajos que concretamente abordaran el caso de la ciudad de Tandil, seleccionar y analizar textos de legislación específica, considerar declaraciones de diarios locales, provinciales y nacionales, así como participar de talleres, entrevistas a representantes de gobierno locales y a actores interesados (y preocupados), por lograr el cese de la actividad minera extractiva, así como la preservación de las sierras como recurso protegido y de acceso libre.

Por último, en el desarrollo se han organizado datos disponibles intentando plasmar que el simple nombre de Participativo en un Plan de Ordenamiento Territorial, no puede respaldar resultados viables para los diferentes intereses de actores. Para ello se ha procedido a la definición de intereses y rol de diferentes actores y el encuadre de las legislaciones que le dan marco a resolver el conflicto como son el documento local de Ordenamiento Territorial (OT de la Municipalidad de Tandil), y la Ley de Paisaje Protegido Sierras de Tandil (LPP de la Provincia de Buenos Aires).

Por último, mediante fotografías en 3 trabajos de campo, así como empleando imágenes extraídas desde el Google Earth, se analiza la escasa efectividad y resultados territoriales de las instancias que desde el Municipio y la Provincia de Buenos Aires han denominado "participativas".

DESARROLLO:

A) FORMAS BÁSICAS DE DEFINIR EJES URBANOS Y HACER A LAS CIUDADES.

Existen diferentes herramientas y formas básicas en las que el Estado puede plasmar su intervención en la definición de sus ciudades. Uno de ellos es el planeamiento urbano, el cual si bien tiene como principal actor al gobierno municipal, siempre debería contemplar una legislación marco en los niveles estatales de instancias superiores, y tener en claro que las ciudades tienen designios desde la mundialización globalización ya que pueden considerarse producto y a su vez reproductoras de las desigualdades sociales y territoriales del sistema socioeconómico imperante (García, M.; 1998b; 2000; 2002 y Velázquez, G., García, M.; 2005). En el planeamiento y sus leyes de base, debe considerarse primordial el consenso y la participación a fin de lograr resultados que beneficien al conjunto de los habitantes de una localidad. Esto es primordial desde la óptica del ordenamiento territorial así como sus formas de corrección y control (en el sentido de Gómez Orea, D.; 1993), realizar un planeamiento que cuente con estrategias de desarrollo interpretada y consensuada desde diferentes actores y campos. Específicamente hace hincapié en la necesidad de coordinar entre intereses de sectores y agentes sociales.

Para diferenciar otras formas de hacer ciudades (además de la elaboración de un plan de ordenamiento urbano), Vieira, A. (2009), indica que también se puede actuar mediante otras tres instancias, como a) la inversión, mejora de infraestructura y el tendido de equipamientos y servicios en determinadas áreas en desmedro de otras; b) la construcción de viviendas e inclusive c) dejando hacer a la ciudad por la inversión e intervención privadas. Todas estas formas, al no contar con la participación del conjunto de los actores sobre los que se gobierna en su representación, son plausibles de generar (como impacto directo), el incremento de la desigualdad y la exclusión social.

En el caso de la inversión pública creando infraestructura, equipamientos y servicios urbanos en determinadas partes de la ciudad, dependería del grupo social destinatario. Al respecto de las inversiones públicas, Garay, A. (1996), llama la atención acerca del peligro que acontece cuando actores sociales de clase alta se comportan más influyentes con el gobierno consiguiendo rápidamente un beneficio ante sus reclamos; o directamente cuando estos alcanzan a gobernar en áreas municipales, casos en los que tienden a orientar las inversiones públicas hacia los sectores de la ciudad en los que viven o bien donde disponen de propiedades o algún tipo de empresa. Continuando con el análisis de Garay (op. Cit), insiste en que muchos de los barrios construidos bajo operatorias estatales en Argentina –de diferentes niveles, nacionales, provinciales y municipales-, se localizan en predios fuera de la mancha urbana más compacta, y en algunos casos se trata de tierras fiscales poco adecuados para urbanizar. En estos casos además de revalorizar a

terrenos de privados comprendidos entre la trama de la ciudad más compacta y el nuevo barrio (por mejoras introducidas como la abertura de calles, extensión de servicios y equipamientos, redirección de transporte público hasta el nuevo barrio, etc.); puede que se limite la calidad ambiental de los habitantes del nuevo barrio en el caso que sus viviendas se emplacen en terrenos inundables, sin todos los servicios y alejados de infraestructura básica hospitales y escuelas del conjunto de la ciudad.

Por último, una forma de accionar municipal de no intervención estatal, es dejando actuar libremente a la iniciativa privada.

Asimismo, la legislación urbanística refleja el juego de intereses existente en la producción del espacio urbano y determina las diversas formas de ocuparlo.

Finalmente, el planeamiento es un instrumento que en ningún caso puede ser neutro u objetivo, en tanto expresa ciertos conflictos de clase latentes. Vieira (2009) indica que el planeamiento que generalmente prevalece es el pasivo o privatista, el cual favorece expresamente los intereses de los promotores inmobiliarios y posee nulos efectos sobre la inclusión de la población marginada.

“Podemos deprender disso que o mercado imobiliário influencia diretamente no processo de planejamento e gestão das cidades, acabando por impor um planejamento urbano antidemocrático, a favor de seus interesses, promovendo a manutenção e o aumento dos processos de inclusão/exclusão social.” (Vieira 2009, p. 9).

B) EL PROCESO DE PLANEAMIENTO URBANO Y LOS EJES DE CRECIMIENTO EN TANDIL

Desde 1978 hasta 1990, prácticamente siguió en vigencia un único Plan Director de la Ciudad de Tandil (creado en 1976, como decreto emanado de un gobierno municipal militar y donde se zonificaba, asignaba y prohibía usos del suelo), en el cual si bien se mencionaba al eje de crecimiento Norte como el importante. Paralelamente en 1981 surge desde Provincia de Buenos Aires la creación de Parques Industriales, con el estudio y designación del Predio del Parque Industrial Tandil, justo al Norte de ese eje (en intersecciones de Ruta Nacional 226 y Ruta Provincial 30). La zona de Barrio Maggiori fue la primera zona suburbana que crece hacia el Eje Norte durante la década de 1980. Sin embargo no crecieron hacia allí los equipamientos y servicios básicos, sino que además se instaló el Parque Industrial Tandil (García, M.C.;1991). Barrios de operatoria estatal de finales de los años 1980 y algunos del entorno a Movidiza más recientes, contribuyen a que hoy frente a las rutas y al predio industrial se localicen barrios de operatoria estatal, que al finalizar el año 2012 ya cuentan con agua y electricidad (aunque aún continúan en planes cloacas, gas y asfalto).

Sobre la zona Sur de la ciudad, un emprendimiento inmobiliario de mediados de los años setenta, que intentaba vender terrenos y poblar la actual zona de faldeos serranos al Este del Lago del Fuerte, fue infructuoso. Más allá de la estafa inmobiliaria (en la que se incurrió desde una empresa privada que vendía terrenos a propietarios de la ciudad capital nacional), en estas sierras costaba mucho perforar y encontrar agua (aun para la etapa de construcción de viviendas). Por tanto si bien desde la iniciativa privada se trataba de entornar el crecimiento urbano hacia una zona Sur (serrana y no urbana, sin la provisión de servicios), y aun contando con la inversión pública de apertura y asfalto de caminos serranos más la construcción de un tanque para provisión de agua, apenas sólo tres casas pudieron llegar a construirse debido al alto costo de perforación de pozos (García, M.; 1998a).

La ciudad comienza a cambiar de fisonomía introduciendo modificaciones locales vinculadas al proceso de globalización económica recién en los primeros años de la década de los años 1990. Ganan rápidamente protagonismo la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conjuntos urbanos que emulan con departamentos a barrios cerrados, y la creación de dos barrios cerrados en la periferia urbana; y en modificaciones introducidas en el centro comercial principal (instalación de nuevos bancos, modificación de fachadas de comercios, gentrificación, alza de valor inmobiliario), o la instalación de hipermercados. Paralelamente, se abraza al turismo y se comienza a considerar como una actividad que debe programarse (Se crea la Cámara de Turismo con integrantes privados y municipales). En áreas serranas iniciativas privadas instalan desde un hotel de categoría en alojamiento (aunque sin agua corriente, gas ni cloacas), y hasta un complejo turístico con aerosillas (el cual debe proceder a comprar un equipo eléctrico). El accionar privado se intenta plasmar o considerar en ordenanzas ex profeso. Primero ocurren los cambios y

luego se trata de ver como se le da encuadre legal. Se instaura un problema de gobernabilidad, ante lo cual se requiere una herramienta de ordenamiento territorial (García, M. 2002)

Los barrios cerrados que se emplazan en la periferia, producen un avance de usos del suelo sobre las sierras que enmarcan por el Sur y Oeste a la localidad. En una serie de ordenanzas municipales se intentan contemplar a estos nuevos espacios urbanos a partir de la novedad inmobiliaria de los años 1990: los barrios cerrados y semi cerrados (García, M.; 2002). Ocurre que estos barrios irrumpen inclusive en áreas que no disponen de servicios y equipamientos, y a medida que se construyen viviendas, el mercado inmobiliario que las alienta así como sus residentes actúan presionando sobre la extensión de servicios y equipamientos (García, M.C.;2005 y Formiga, N.; García, M; 2006); así como sobre el valor de la tierra en terrenos que se encuentran entre éstos y la ciudad. Sus reclamos y poder de presión y ejecución atentan contra la gobernabilidad estatal, influenciando desde la iniciativa privada con el avance de inclusive la extensión de la red troncal de gas en una extensión de al menos 9 Km al Sur de la ciudad, sobre terrenos del emplazamiento serrano.

Paralelamente al avance de estos barrios privados en terrenos serranos (en algunos casos apropiándose de sendas y espacios fiscales o públicos) y desprovistos de equipamientos y servicios, surgen cada vez con mayor fuerza la queja de privados y de organizaciones no gubernamentales (ONGs) locales en contra de la actividad minero extractiva (que se desarrolla en sierras en cuyos piedemontes o cerros vecinos a las localizaciones de viviendas), levantando la bandera de la defensa de las sierras como un monumento natural (cuya formación se remonta al ciclo orogénico Tandiliano, ocurrido durante el precámbrico, según las interpretaciones de Ramos, V. 2000; y con rocas plutónica de granitos y granodioritas datadas entre 2100 a 1800 millones de años). El tipo de roca, luego de millones de años de erosión, han formado un conjunto de colinas redondeadas, topográficamente de baja de altura que escasamente superan los 200 metros sobre el nivel del mar, donde sobresalen desde Sureste, Sur a Noreste, los cerros La Blanca (de 514 metros, siendo el de mayor altura), y los cerros del Parque Independencia y Mivediza. La mayor parte del trazado urbano de la ciudad de Tandil, se encuentra emplazada en piedemontes y valles situados al Norte y Noreste de dichos cerros.

A partir de mediados de 1990, la forma de explotación canteril así como la propia morfología urbana adoptaron formas y cambios globales, que volvieron antagónicos los usos del suelo urbano-periurbano, turismo y actividad minera. Surge la puja entre los impactos negativos de la actividad minera para la ciudad (denunciados a partir del funcionamiento de temblores por explosiones que afectaban a viejos barrios de población de condiciones sociales o estratos socioeconómicos intermedios, así como a nuevos barrios – cerrados, similares a countries, o semi cerrados con la presencia de vigilancia privada-, los que repetidamente llevaron sus reclamos ante medios informativos locales y al gobierno municipal).

Las quejas de vecinos fue mutando, haciéndose más compleja y a partir de intervención y organización de la sociedad en ONGs (como fue la Multisectorial por las Sierras), se puso como identificación central del problema, lo que significa la tasa de extracción minera sobre el conjunto de sierras tan antiguas e irrepetibles, que, además se emplean como recurso turístico. Por ello se plantea la necesidad de preservar las sierras como recurso natural y turístico y poner límites a la actividad minera que se desarrolla en cercanía de la ciudad.

C) ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, RECLAMOS PUBLICOS Y LA LEY PROVINCIAL DE PAISAJE PROTEGIDO DE LAS SIERRAS DE TANDIL

Paralelamente al triunfo de la población y a partir de la conformación de varios encuentros en forma de Asamblea Ciudadana, se dio impulso para el tratamiento del tema cierre de canteras del entorno de la ciudad y a dar la posibilidad de la reconversión de empresas. Ya en 2012 comienzan a cesar las explosiones para explotar rocas en las canteras. En una de ellas la radicación de uno de los barrios cerrados ya se había extendido hasta un predio que apenas separaba uno y otro uso.

Desde el Municipio local, comienza a formarse un grupo de expertos (por contrato) y tratarse la posibilidad de diseñar poner en práctica un Plan de Ordenamiento Territorial Tandil (POT), cuya realización, sin gran participación pública, sin embargo contempla que no se puede construir por encima de la cota de 200 metros sobre el nivel del mar, cuestión de preservar la vista pública de la sierra. Sin embargo entradas de

expedientes con obras nuevas se tornan en expedientes de terminación de obra y por tanto se sigue construyendo aun con la anuencia de la propia municipalidad desde la cual se dio origen al POT. En las Figuras 1, 2 y 3, se muestra la variación entre febrero de 2012 y septiembre de 2013 del faldeo Norte de la Sierra de Tandil, donde el crecimiento urbano tuvo una velocidad muy importante, indecente y a la vista de todos. Lo mismo ha venido sucediendo cuenca arriba de la cuenca del Lago del Fuerte, cuerpo de agua artificial que recibiría toda la acumulación de posibles contaminantes en aguas subterráneas, ya que en las sierras, no existe equipamiento de red cloacal. Otra vez el mercado inmobiliario pasa por encima de las decisiones aprobadas por y para el conjunto de la población.

Figura 1: Vivienda recién construida al pie de Sierra de Tandil



Fuente: Foto en trabajo en Terreno, Febrero 2012

Figura 2: Vivienda Terminada y rodeada de otra recién construida y estructura de loza nueva al pie de Sierra de Tandil



Fuente: Foto en trabajo en Terreno, Mayo de 2012

Figura 3: Avance de construcciones de viviendas al pie de Sierra de Tandil



Fuente: Foto en trabajo en Terreno, Septiembre de 2012

Tanto es así que hasta un nuevo Hotel se ha radicado en estas sierras, en la zona denominada de La Elena (cuando en el área el uso recomendado es apenas de quintas o residencial con limitaciones, pues no se cuenta con agua corriente y la recarga de agua subterránea no cubre el caudal requerido para sus antiguos habitantes). Justamente la localización de este nuevo edificio para funcionar como hotel, se trata de una zona serrana, de la periferia occidental y donde las casas ya no cuentan con suficiente caudal de agua. No es difícil imaginar el impacto inmediato que surgirá desde el momento en que dicho hotel comience a funcionar (sobre el descenso aún mayor del nivel de aguas subterráneas).

En este tema concreto (el de radicación de hoteles y cabañas en las sierras para actividad turística) uno ni como investigador, mucho menos como docente y como ciudadano, no comprende: ¿Qué papel juega la organización local denominada Cámara de Turismo?; pues si el recurso de Tandil son las sierras, ellos calladamente creen defender sus intereses (tal vez se encuentren vinculados a alguno de estos emprendimientos inmobiliarios), pero en definitiva, sólo están contribuyendo con la destrucción del recurso que moviliza al sector, y también perjudicando al resto del conjunto de ciudadanos tandilenses, que aunque no sean turistas, ni vivan del turismo, también merecen poder visitar las sierras.

Ante denuncias para frenar esta nueva forma de esquilmar el recurso público de las sierras, en la localidad se realizaron notas de ciudadanos comprometidos que ya no sólo quedaron plasmadas en medios informativos locales, sino que conllevó a la solicitud de intervención de nivel estatal provincial (ubicado inmediatamente superior al municipal), para poder conservar estas sierras. De esa forma la comunidad logro que la Provincia de Buenos Aires interviniera organizando talleres a fin de redactar (y contemplar un espectro amplio o marco de protección), una ley que declarara a las sierras como un recurso a proteger (Ley de Paisaje Protegido o LPP).

Las instancias de participación fueron coordinadas desde la Provincia con el Municipio. La gente interesada (como en nuestro caso desde la carrera universitaria de Geografía), sólo pudimos asistir a una de las reuniones programadas. Se publicaba el lugar de la reunión, o en otros casos la hora sin incluir el lugar. Por tanto la participación en cada taller "participativo" fue escasa, pues lamentablemente se partía de muy poca difusión para que la población asistiera. En las instancias participativas casi no se han tenido en cuenta opiniones de instituciones educativas y de ONGs especializadas. Tampoco se consideró la queja de los vecinos de la zona de La Elena, quienes advirtieron que si se continuaban construyendo viviendas en el área, la Municipalidad o la Provincia iban a tener que comprometerse a enviarles camiones de agua. Se percibe desde este trabajo, que para representantes estatales, sólo se trataba de una instancia formalmente cumplida, casi obligada por el compromiso de ciudadanos locales. Pero no tenían en cuenta que este tipo de leyes merece discusión, aportes, aceptación del resultado como real participación. Como lo contempla cualquier documento público o ley de esta naturaleza, se debe tener la participación con la población, la información de los posibles problemas. Se debe incluir en la discusión a aquellos sectores de la población que

podrían salir perjudicados y difundir los resultados que resulten beneficiosos para el conjunto. Por tanto los resultados se deben tratar óptimamente (con recaudos, prever impactos y medirlos); y en cada situación que se aporte, deben quedar explayados en la ley, con su correspondiente forma de proceder en el caso de que la ley no se cumpla. El problema es que aprobando la ley y no tener su reglamentación, es prácticamente lo mismo que no tener nada.

Casi al terminar de aprobarse la LPP, se comenzó a construir un hotel en la zona serrana de La Elena (que ya se ha comentado con serios problemas de abastecimiento de agua). En los momentos en que se envía este trabajo como colaboración a la revista, se ha desatado una denuncia legal contra el municipio local.

CONCLUSIONES:

Planeamiento urbano y ordenamiento urbano, no son herramientas para tomar tan ligeramente como ha ocurrido en la localidad Tandil (en ese caso estudiada). Requieren de un equipo, de la participación ciudadana y de hacer cumplir lo que del documento emane. Si el Estado (municipal en este caso), se ha tomado el trabajo de redactar, discutir y aprobar una norma, ella debe hacerla cumplir para todos. Si existen emprendimientos privados, mercado inmobiliario, o actores vinculados al poder y hacen omisión del POT, el mismo Estado debería clausurar las obras y ponerle freno a la especulación inmobiliaria de algunos, bogando para el conjunto de los ciudadanos.

Lo mismo cabe acotar acerca de la participación “promovida” por parte del Estado provincial; aunque en realidad; sólo fue mal organizada por éste (pues fue la propia gente de Tandil la que solicito mayor apertura en las decisiones que implicaran decisiones de uso del suelo en las sierras, al ver que el municipio no actuaba como garante). Si bien termina aprobando la Ley de protección de paisaje serrano, debido a no considerar algunos aportes (por ejemplo la queja de vecinos del Barrio La Elena que hablaban de un freno a las construcciones en ese lugar por no disponer de caudal en aguas), no ha tenido el vigor necesario. Por otro lado su difusión ha sido tardía y de muy poco efecto ya que no cuenta con la reglamentación que merece la puesta en práctica de una LPP.

Por tanto, tanto en el caso del POT como de la LPP, se tratarían de de típicos ejemplos de leyes cosméticas, que no podrán frenar los impactos ambientales ni de uso privado de las sierras a las que pretende cuidar y proteger. En Tandil pasamos de tener explotación de canteras a explotación inmobiliaria. Nada se interpone realmente ni le pone freno a esta nueva forma de explotación privada de las sierras como son el avance de cabañas, viviendas de fin de semana y hasta hotelería.

BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTOS EMPLEADOS

GARAY, A. (1996). Gestion Ambiental de Infraestructura y Servicios Urbanos. Módulo de Curso de Maestría en Gestión Ambiental de Desarrollo Urbano GADU. Centro de Investigaciones Ambientales CIAM. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo. Universidad Nacional de Mar del Plata.

GARCIA, M. C. (2005) “EL DESIGUAL ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS. BRECHAS SOCIALES Y RIESGOAMBIENTAL EN EL CASO DE TANDIL, ARGENTINA”. En Edición Digital **CARTOGRAFIA.CL** Revista chilena de Cartografía y Geomática. 1-13páginas mariacelia.pdf Categoría Geografía-Desigual acceso a servicios Públicos urbanos. Aretech/ Geonova SIRGAS. Santiago.

GARCIA, M.C. (2002) “BARRERAS SOCIALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD. BARRIOS PRIVADOS Y PÚBLICOS DE TANDIL EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS” En **Revista ESTUDIOS SOCIOTERRITORIALES. Rev.Geografía.** -Año3/Nº3 Volumen 1 Páginas 319-331 CIG. UNCPBA. ISSN1515-6206. Tandil. Argentina.

GARCÍA, M.C. (1998a) “EJES DE EXPANSIÓN URBANA, GEOMORFOLOGÍA Y CALIDAD AMBIENTAL EN LA CIUDAD DE TANDIL, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA” En **Revista de Geografía Espacios y Sociedades.** Parte 2, Páginas 177 – 198 CIGA. Pontificia Universidad Católica de Perú. ISSN 1016-9148. Lima Perú.

GARCÍA, M. C. (1998b). “ Transformación de la ciudad de Tandil a fines del siglo. Pérdida de integridad para la gestión local del desarrollo urbano”. En **VI Congreso Internacional de Ciencias de la Tierra**, Comisión

Científica de Tema ORDENAMIENTO, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO COMUNAL Y REGIONAL Santiago, Chile 7 al 11 de Agosto/ Instituto Panamericano de Geografía e Historia e Instituto Geográfico Militar.

GARCIA, M.C. (1991). "Diagnóstico ambiental urbano. Evaluación de problemáticas ambientales a partir de los arroyos que cruzan el ejido urbano de la ciudad de Tandil, Prov. de Bs.As.", En **LATINOAMERICA MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO**. IEIMA INSTITUTO DE ESTUDIOS E INVESTIACIONES SOBRE MEDIO AMBIENTE / Programa de Cooperación Fundación Friedrich Nauman República Federal de Alemania. Talleres Laserchop, Buenos Aires. Pp 93-102.

GÓMEZ OREA, D. (1993). "Marco Conceptual de la Ordenación del Territorio". En Gómez Orea, Domingo (Autor), **ORDENACION DEL TERRITORIO. Una aproximación desde el Medio Físico**. Capítulo 1. Instituto Tecnológico Geominero de España-Universidad Politécnica de Madrid. Madrid. Pp.1-32.

FORMIGA, N; GARCIA, M. (2006) INCIDENCIA DEL EQUIPAMIENTO URBANO EN LA CALIDAD DE VIDA DE DOS CIUDADES INTERMEDIAS. En M. Boleda; Ma.C. Mercado Herrera (Compiladores). **Seminario Internacional de Población y Sociedad en América Latina**. ISBN 978-987-99041-3-8. Grupo de Estudios Socio-Demográficos GREDES ANPCyT PNUD. Tomo II. 689-714. Salta.

RAMOS, V. (2000) "Las provincias geológicas del territorio argentino". En: **Geología Argentina**. Buenos Aires, SEGEMAR. Anales Nro.29; Cap.3:42-96. [c. 1999] 119-28.

VIEIRA, Alexandre. PODER PUBLICO E MERCADO IMOBILIARIO: os promotores da exclusão social em cidades médias. En: **XII Encuentro Geografos América Latina** (7, 2009, Montevideo, Uruguay). Actas del XII EGAL. 2009. pp. 13.

VELAZQUEZ, G; GARCIA, M. (2005) "Condiciones de vida y transformaciones en ciudades medias argentinas durante los noventa. El caso de Tandil. En **CIDADES: RELAÇÕES DE PODER E CULTURA URBANA**. Pag.81-102 ISBN 85-89779-21-1 UNESP. Goiania 1er Ed. Ed.Vieira, 349p.