FRENTE VECINAL ESQUEL

TIERRA SOBRA, FALTAN POLÍTICAS

Ante la EMERGENCIA HABITACIONAL proponemos ORDENAMIENTO TERRITORIAL y un PLAN PARTICIPATIVO DE URBANIZACIÓN.

I - RESUMEN INTRODUCCIÓN

El derecho al lugar donde construir la vivienda que garantiza la Constitución Nacional se ve cruelmente coartado en Esquel, por una realidad que obliga a un alto porcentaje de la población a vivir en condiciones indignas, hacinados y sin la esperanza de llegar a adquirir ese tan ansiado pedacito de tierra. Al ritmo del crecimiento poblacional se incrementa la demanda de viviendas Los sectores de menores recursos no pueden acceder al mercado inmobiliario, ya sea para la adquisición de un terreno o para hacer frente a alquileres que exceden su capacidad económica. Es por ello que, históricamente, el Estado (tanto nacional como provincial y, en alguna ocasión, el municipal) ha procurado paliar tales dificultades mediante planes de viviendas sociales o fomento de la autoconstrucción. En la actualidad, esos planes se han desactivado o, en el mejor de los casos, resultan completamente insuficientes frente a la necesidad y la demanda. TIERRA SOBRA Esquel cuenta con: 14 hectáreas de tierras fiscales municipales 12.000 hectáreas de propiedad del Estado Nacional (Ejército Argentino, Radio Nacional, etc.) 140 hectáreas de terreno loteable. FALTAN POLÍTICAS Hay más de 2.000 familias anotadas en espera de un lugar para vivir dignamente. Ante esta enorme y preocupante demanda de tierras para vivienda se torna imperiosa una decidida intervención del gobierno municipal. Por eso, desde el FRENTE VECINAL ESQUEL reconocemos la emergencia habitacional y proponemos una discusión amplia en toda la sociedad sobre un tema al que nadie es ajeno, para la elaboración y ejecución de un Plan Participativo de Urbanización, que asegure el acceso a la tierra para una vivienda digna a todas y todos los habitantes de Esquel. Es el Estado quien debe garantizar esos derechos, a través de políticas de acceso a la tierra, teniendo como principio fundamental la Equidad.

II - ANTECEDENTES

En el Concejo Deliberante de Esquel existen numerosos antecedentes relacionados con el déficit habitacional.
Entre otros:
Unión de Inquilinos de Esquel: (Expte. N° 282/16) Proyecto de Ordenanza para la Declaración de la Emergencia Habitacional en la Ciudad de Esquel, presentado mediante el uso de la Banca del Vecino. Sin respuesta por parte del concejo deliberante; el proyecto fue archivado.
CÁRITAS PRELATURA ESQUEL (Expte. N° 170/2019) En el mes de mayo de 2019 solicitó lotes para construcción de casas para veinte familias de Esquel en el marco de su Plan Nacional de Viviendas, dirigido a cubrir necesidades básicas de familias mediante el acceso a la casa propia. El Concejo Deliberante, sancionó la Ordenanza N° 99/19 autorizando al intendente a celebrar el convenio para la cesión. Sin embargo el proyecto que contaba con financiamiento del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación se vio frustrado ya que el municipio nunca definió el lugar para concretar la cesión de tierras, Según

informaron los impulsores del proyecto, desde ***"El Ejecutivo Municipal definieron que no existen terrenos para llevar a cabo el proyecto."*** Y que por, tal motivo ***"la construcción de viviendas podría concretarse en otra localidad que forme parte de la Prelatura. (Diario La Portada Edición 12 de mayo de 2021)".*** Finalmente, en Marzo del año 2021 el Concejo Deliberante decidió pasar al archivo el expediente.

FUNDACIÓN BUENOS VECINOS (Expte. N° 97/2020) / Plan de Organización Territorial y Desarrollo Urbano, tiene entre sus objetivos, fomentar el desarrollo de procesos de integración y urbanización e impulsar actividades comunitarias para afrontar la problemática habitacional, fue presentado en el Concejo Deliberante mediante la Banca del Vecino en la 5ta sesión ordinaria del año 2020.

CLAUDIA JARA Y VECINOS (Expte. N° 83/20) Proyecto de Ordenanza para declarar la emergencia habitacional presentado mediante el uso de la Banca del Vecino en la novena sesión ordinaria del año 2020 del Concejo Deliberante.

Bloques de concejales Frente Vecinal Esquel, Chubut al Frente, Por Esquel y PJ: Programa Municipal de Acceso a Lotes con Servicios (Expte. N° 171/2020), Hasta hoy sin tratamiento en el Concejo Deliberante.

Hay además numerosas presentaciones individuales de vecinas y vecinos solicitando acceso a lotes y servicios, o facilidades para poder acceder a la compra de un terreno a valor de fomento o que resulte con un precio acorde a las posibilidades reales en relación a los ingresos de los solicitantes.

Las iniciativas enumeradas no tuvieron traducción en medidas concretas y efectivas.

Ante la gravedad de la situación, es hora de encarar la problemática habitacional en su conjunto, armonizando las distintas iniciativas presentadas y las que pudieran surgir, para definir una verdadera "política de Estado" en la materia.

III - EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA ES UN DERECHO HUMANO FUNDAMENTAL

La Legislación Argentina, los Pactos y las Declaraciones Internacionales garantizan el acceso a una vivienda digna:

La Constitución Argentina en su artículo 14 bis garantiza para sus habitantes el acceso a una vivienda digna;

La Constitución de la Provincia en su artículo 77, propende a que toda persona acceda a una vivienda digna, para sí y su familia;

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, sancionado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966 reconoce *"el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, que incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados",* y los Estados se comprometen a tomar *"medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho".*

La Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948, establece en su artículo 7 que: "*Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley"*, y en su artículo 25 dispone que: *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, …"*.

La Ley XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, en su artículo 29 expresa que *"corresponde a las Corporaciones Municipales entender en forma originaria en las cuestiones vinculadas a las áreas de la salud, vivienda, educación"*, entre otras, sin perjuicio de las acciones de coordinación y cooperación que fueren menester realizar con organismos del Gobierno Provincial o Nacional:

La Carta Orgánica de la Ciudad de Esquel sancionada por la Convención Constituyente Municipal (hasta la fecha: sin aprobación por la Legislatura), en su artículo 33, asegura el acceso a una vivienda digna a toda persona.

IV - LA DEMANDA DE TIERRAS PARA VIVIENDA ES MUY GRANDE Y PREOCUPANTE

Se estima que la demanda de lotes para vivienda en Esquel supera los 2000.

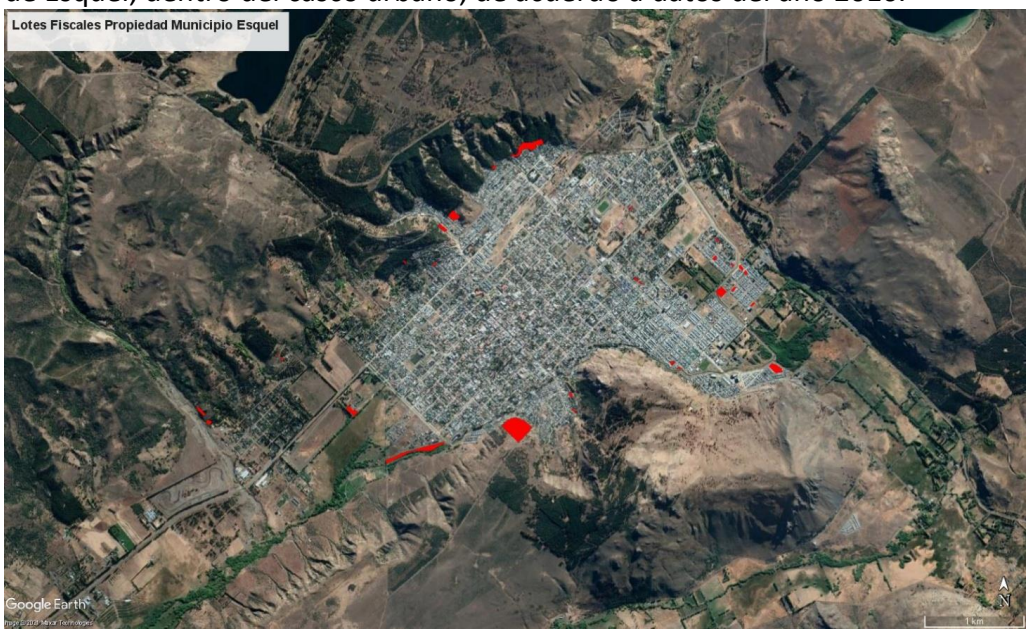
En el Sistema de Consulta online del Registro de Inscriptos del IPVyDU para Esquel, hay 2970 inscriptos al 13/07/2021.

En los últimos años, ante la falta de propuestas y planificación, basadas en un ordenamiento territorial, se producen ocupaciones en lugares no aptos para la construcción de viviendas, con riesgo de incendio, desmoronamientos y sin servicios.

En un trabajo sobre el Acceso a la Tierra del año 2013 de la Cátedra de Sociología de la Facultad de Ciencias Jurídicas, Sede Esquel de la UNPAT, donde se entrevistaron a 140 personas afirma: *"Es lamentable tener que concluir que disfrutar de algo tan básico como tener una vivienda propia, en la cual formar una familia y desarrollar la vida misma, se ha convertido hoy en una utopía".*

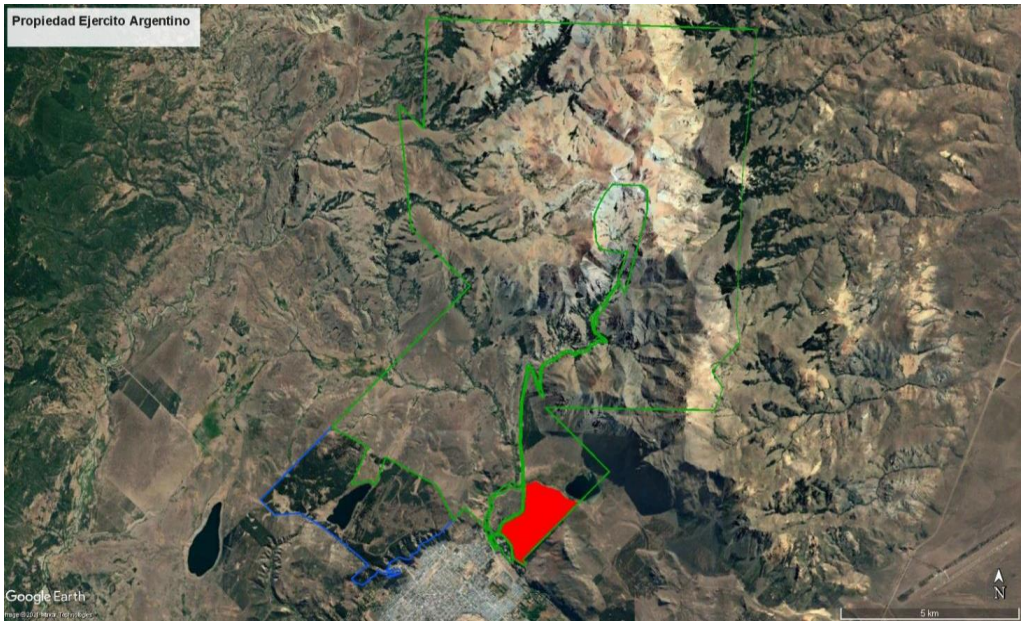
V - TIERRA ES LO QUE SOBRA

1) Hay aproximadamente 14 hectáreas de tierras fiscales, propiedad de la Municipalidad de Esquel, dentro del casco urbano, de acuerdo a datos del año 2016.



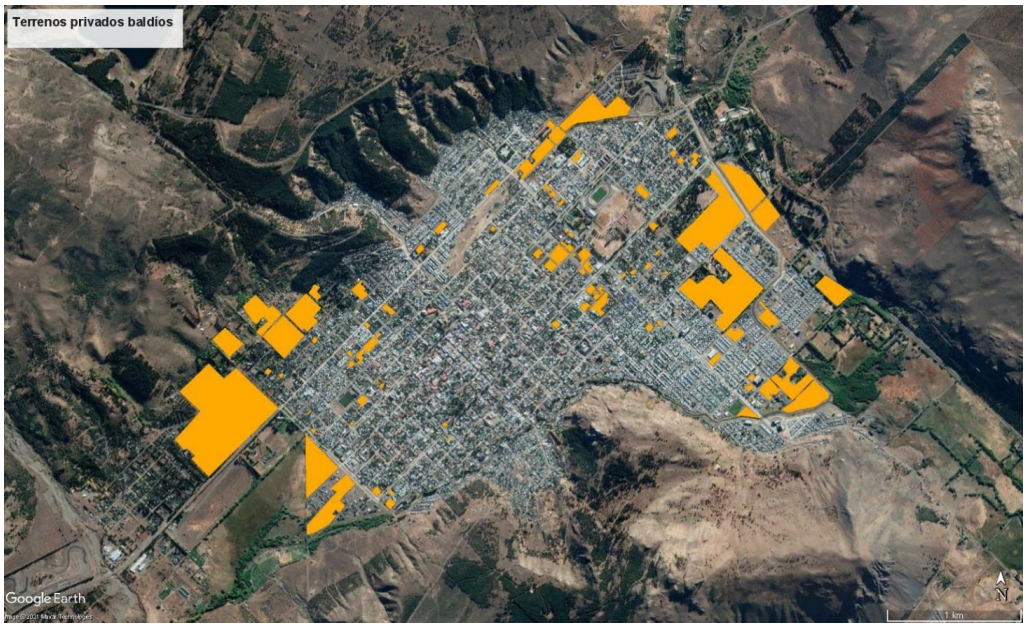
Mapa con superficies fiscales propiedad de la Municipalidad de Esquel en rojo, dentro del casco urbano.

2) El Ejercito Argentino cuenta con un predio de aproximadamente 11.600 hectáreas dentro del Ejido Urbano de Esquel. En su oportunidad, Esquel logró del Ejército Argentino la cesión de alrededor de 1.000 ha. en lo que es hoy la RNU Laguna La Zeta.



En verde contorno propiedad del Ejército Argentino y en azul RNU Laguna La Zeta. En rojo, superficie que se podría destinar a urbanización.

3) Por otro lado, mediante la observación expeditiva de una imagen satelital, se pudieron contabilizar alrededor de 140 ha de propiedad de particulares que, con una adecuada política de incentivos, podrían ser susceptibles de fraccionamiento (loteos).



Mapa con terrenos privados baldíos, relevados en forma expeditiva.

Cabe acotar que 80 ha serían suficientes para satisfacer la demanda de lotes para 2000 familias.

VI - FALTAN POLÍTICAS

Ante esta enorme y preocupante demanda de tierras para vivienda vemos que las acciones del gobierno municipal son insuficientes. Si bien se trabaja en un Plan Director con

periódicas actualizaciones, la falta de gestión gubernamental lo reduce a un mero diagnóstico y sus líneas de acción quedan en "letra muerta". Por eso desde el FRENTE VECINAL ESQUEL reconocemos la **emergencia habitacional** y proponemos una discusión amplia en toda la sociedad sobre un tema al que nadie es ajeno, y la elaboración y ejecución de un **Plan Participativo de Urbanización**, que asegure el acceso a la tierra para una vivienda digna a todos los habitantes de Esquel.
Si hay voluntad política, hay tierras para la generación de planes de urbanización, con lotes a precios accesibles.

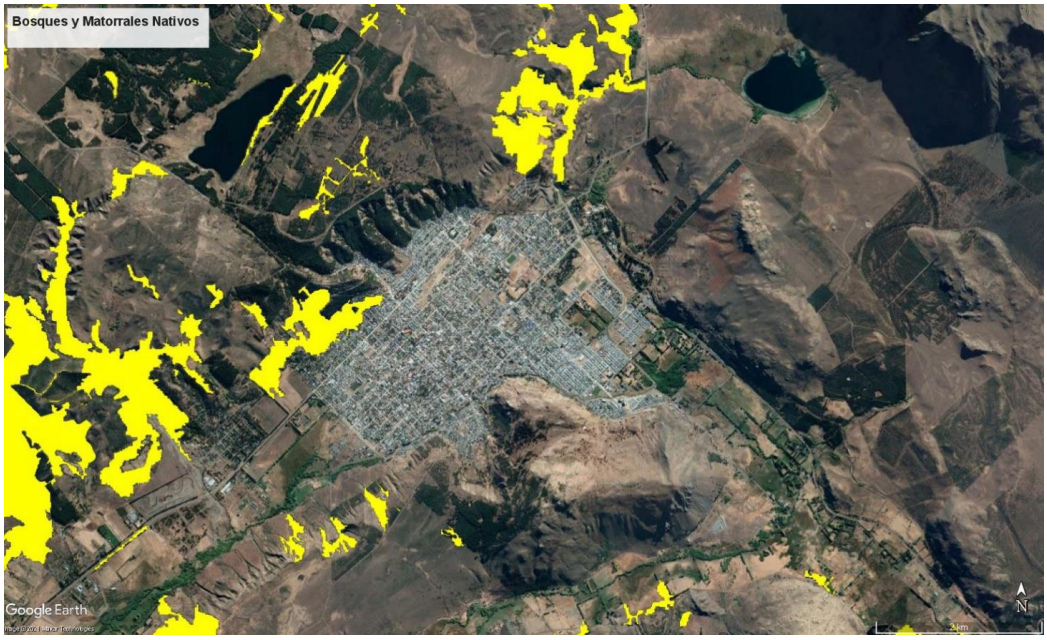
VII - PLANIFICAR PARA DISMINUIR LOS RIESGOS

El acceso a la vivienda debe tener en cuenta los distintos riesgos, entre ellos el de los incendios forestales, que hace varios años vienen afectando o amenazando las zonas urbanizadas. En Esquel estamos rodeados especialmente de bosque implantado de Pinos, aunque también de Nativas en menor medida. Los Bosques Comunales cuentan con alrededor de 1.000 ha. de Pinos, y en total en el Ejido de Esquel hay aproximadamente 5.600 ha., que en los alrededores del casco urbano son una amenaza:



Mapa con ubicación de los Bosques de Pino, tanto Comunales como privados, en relación a las zonas urbanizadas

Debemos tener en cuenta la existencia de Bosque y Matorral Nativo, que en las condiciones de riesgo extremo de incendio, por sequias prolongadas, abundancia de combustible vegetal y vientos fuertes, tienen un comportamiento ante el fuego parecido al de los Pinos. El Ejido Municipal de Esquel cuenta con aproximadamente 30.000 ha. de Bosque y Matorral Nativo:



Mapa con ubicación de los Bosques y Matorrales Nativos en relación a las zonas urbanizadas

Para ubicar las urbanizaciones se debe considerar el riesgo de desmoronamiento en el faldeo que va del Cañadón de Borquez hasta la zona de la Cantera, teniendo en cuenta que este faldeo ha sido clasificado como de riesgo geológico por desmoronamiento o deslizamientos, con recomendaciones de no urbanizar y de mantener la cobertura forestal y conservar el canal derivador construido por arriba del faldeo. También hay riesgo en la zona de los barrios Badén y Lennart Englund (Ex Rural Vieja).



Mapa con zonas de Riesgo de desmoronamiento o deslizamientos (en rojo) y zonas urbanizadas.

Y finalmente tener en cuenta el riesgo de inundaciones, en zonas aledañas al Aº Esquel.

VIII - OCUPACIONES ANTE LA FALTA DE POLITICAS

En los últimos años, ante la falta de propuestas o alternativas basadas en un ordenamiento territorial, se producen ocupaciones en lugares no aptos para la construcción de viviendas, o se construye en zonas con riesgo de incendio, de desmoronamientos o en áreas inundables.
En el año 2019 el gobierno municipal procedió al desalojo de los asentamientos. Actualmente se registran ocupaciones en lugares no aptos. En ninguna de las dos situaciones se está haciendo lo que corresponde en relación a la dramática situación que atraviesa gran cantidad de familias en nuestra ciudad sin posibilidad de acceso a una vivienda digna, ya que no hay políticas que posibiliten a los vecinos el acceso a derechos básicos. La gente necesita un lugar para vivir. Esta negación de la realidad, tiene su paralelo en la inacción del Concejo Deliberante. Una y otra vez los proyectos presentados por los vecinos y por las minorías duermen en un cajón. Son los proyectos de iniciativa vecinal los que encaran los problemas reales, emergencia habitacional, alimentaria, desocupación, tarifas.etc.



Mapa con algunas de las Ocupaciones, en color celeste. En amarillo los Bosques de Pinos. Se comprueba una peligrosa superposición, tanto en la zona por arriba de los Barrios Matadero y Ceferino, como en el faldeo del Borquez, Estación y Bella Vista.

El crecimiento de las ocupaciones provoca un incremento de la cantidad de familias sin acceso a los servicios elementales (agua, cloacas), cuando históricamente Esquel se caracterizó por tener un alto porcentaje de población con acceso a tales servicios básicos.

IX - LA PROPUESTA:

Es el Estado quien debe garantizar derechos, a través de la implementación de políticas públicas que faciliten el acceso a los mismos, teniendo como principio fundamental la Equidad. La presente propuesta del **FRENTE VECINAL ESQUEL** pretende, mediante el dictado de una Ordenanza, declarar al Municipio de Esquel en **EMERGENCIA HABITACIONAL y CREAR UNA MESA DE TRABAJO DE PLANEAMIENTO, TIERRA Y**

VIVIENDA, que tenga a su cargo la elaboración de un PLAN PARTICIPATIVO DE URBANIZACIÓN y, aprobado el mismo, vele por su ejecución en tiempo y forma por parte de los organismos pertinentes.

X - PLAN PARTICIPATIVO DE URBANIZACIÓN

Proponemos la elaboración de un Plan Participativo de Urbanización, legitimado por una Ordenanza Municipal que sea el resultado de un amplio consenso y que contemple:

a) Actualización de la zonificación del ejido urbano, teniendo en cuenta que el actual Código de Planeamiento Urbano[1] tiene 22 años de antigüedad y es objeto de permanentes pedidos de excepción, ya que no se adecua al Esquel de hoy. Replanteo del ordenamiento territorial, teniendo especialmente en cuenta la zona de interfase y el manejo de los bosques comunales.

b) Un plan de urbanización de los lotes fiscales de propiedad del Municipio de Esquel.

c) Una propuesta para la obtención de las tierras urbanizables de propiedad del Ejército Argentino.

d) Un plan de incentivos y fomento para facilitar el fraccionamiento de inmuebles en zona sujeta a urbanización.

e) Gestión de créditos destinados a la compra de terrenos y construcción de viviendas, adaptados a la capacidad de pago de los interesados.

f) Un plan destinado a facilitar el acceso al alquiler, tanto en forma transitoria (hasta tanto el interesado pueda acceder a la vivienda propia) como para aquellos que no deseen adquirir una vivienda.

g) Transparencia en la adjudicación de viviendas sociales, publicidad y posibilidad de verificación de los listados del IPV y de los mecanismos de asignación de prioridades.

h) Fomento de la utilización de los productos madereros provenientes de los Bosques Comunales Municipales en la construcción de viviendas.

Las medidas que proponemos, además de encarar decididamente la solución de la emergencia habitacional, constituirán una excelente herramienta para construir una cultura política ciudadana y un marco institucional que facilite el consenso democrático para la definición de políticas de Estado y promover la participación de los vecinos, mejorando la representatividad y el control ciudadano.

Esquel, julio de 2021.

1 *El 19/07/2021 ingresó al Concejo Deliberante un proyecto de modificación del CPU remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal. El mismo, que solo comprende aspectos técnicos, debería servir de insumo para el proceso participativo que proponemos.*