

AUDIENCIA PÚBLICA**"RELATIVA AL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (C.O.T.)"**

- 1 -

APERTURA

-En la ciudad de Mar del Plata, a los tres días del mes de abril de dos mil ocho, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, con la presencia del señor Intendente Municipal, concejales, funcionarios municipales, representantes de las entidades intermedias y vecinos de la ciudad, y siendo las 11:30 dice el

Sr. Presidente: Señor Intendente, funcionarios, concejales y público en general, bienvenidos. El objetivo de esta audiencia pública es tratar de abordar la problemática de la industria de la construcción y su impacto en el desarrollo urbano del Partido de General Pueyrredon, como así también, analizar la influencia del Código de Ordenamiento Territorial vigente y sus posibilidades de actualización.

- 2 -

DECRETO DE CONVOCATORIA

Sr. Presidente: Por Secretaría se dará lectura al Decreto de Convocatoria.

Sr. Secretario: Decreto N° 62 Mar del Plata, 22 de febrero de 2008. Visto el Decreto N° 1317 de fecha 23/8/2007, y CONSIDERANDO: Que por el mismo se convocó a una Audiencia Pública que tendrá como objetivos abordar la problemática de la industria de la construcción y su impacto en el desarrollo urbano del Partido de General Pueyrredon, como así también, analizar la influencia del Código de Ordenamiento Territorial vigente y sus posibilidades de actualización. Que la Comisión de Labor Deliberativa ha resuelto llevar a cabo la misma el día 3 de abril del corriente a las 11.00 hs. Por ello, el **PRESIDENTE DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE decreta Artículo 1°:** Fijase el día 3 de abril de 2008 a las 11.00 hs. como fecha de realización de la Audiencia Pública convocada oportunamente, en el marco de la Ordenanza 12.336 y el Decreto del Honorable Concejo Deliberante D-870. **Artículo 2°:** Designase una Comisión "ad-hoc" encargada de la organización administrativa, la que estará integrada por el Secretario del H. Concejo, Diego F. Monti; las Sras. Karina E. Ponce y Gabriela L. Pasquinelli de la Secretaría Privada de la Presidencia del H. Concejo; el Sr. Jorge Somorrostro – Jefe de Departamento de la Dirección de Administración y el Sr. Domingo R. Paladino – Jefe de División de Referencia Legislativa y Digesto Municipal. **Artículo 3°:** Determinase como lugar de consulta de la documentación y antecedentes referentes al tema objeto de la convocatoria, la Secretaría Privada del Honorable Concejo Deliberante (segundo piso del ala izquierda del edificio municipal). Se deja constancia que en cuanto a los puntos c) y d) del Art. 2° del Decreto D-1317, podrán ser consultados en las páginas de internet: www.concejomdp.gov.ar/Digesto/13231 y www.mardelplata.gov.ar/PlanEstrategico/PlanUrbanoAmbiental, respectivamente. **Artículo 4°:** Los participantes deberán inscribirse en la Secretaría Privada del H. Concejo Deliberante a partir del 13 de marzo de 2008 hasta el 1° de abril de 2008 a las 13.00 hs., horario en que se cerrará la lista de oradores; debiendo acreditar su identidad y/o representación legal en forma fehaciente. **Artículo 5°:** Comuníquese, publíquese en el Boletín Municipal y a través del área de Prensa del Honorable Concejo Deliberante, procédase a difundir la realización de la Audiencia Pública.

- 3 -

PALABRAS DEL SEÑOR INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Presidente: A continuación hará uso de la palabra el señor Intendente Municipal, CPN Gustavo Pulti.

Sr. Intendente: "Es intención desde el gobierno municipal, provocar un debate amplio de la ciudad, del Partido de General Pueyrredon a lo largo de este año sobre el Ordenamiento Territorial. Esto forma parte de las Ordenanzas y

Cuerpos Legislativos que rigen General Pueyrredon y que fueron sancionados por este Concejo Deliberante y tienen como base, una normativa que fue generada en una época muy diferente a la nuestra, con una experiencia social y urbana muy diferente a la actual. Durante largo tiempo, el Ordenamiento Territorial fue una suerte de lugar común de los sectores con formación académica, que lo plantearon desde una visión que surgía de la elaboración intelectual sobre el cómo debía ser un cierto ordenamiento territorial. Más tarde, sobrevinieron distintas experiencias sociales y distintas experiencias urbanas en ciudades de las más diversas latitudes, en las cuales se empezó a concebir lo que tiene que ver con el ordenamiento territorial como una consecuencia de ciertas contenciones desarrolladas en el seno de una comunidad y cayó el velo sobre la posibilidad de que alguien concibiera en sí para otros, el mejor Ordenamiento Territorial. Nuestra administración no cree que le podamos encargar a un experto, que le podamos pedir a un intelectual o contratar a una consultora, la sanción del Ordenamiento Territorial que necesita General Pueyrredon. Al contrario, creemos que debe ser la resultante de la media de las voluntades y de los intereses colectivos de nuestra comunidad, para tener un mejor desarrollo y calidad de vida. Las continuas excepciones que han sido tratadas a lo largo de las últimas décadas, el carácter cuestionable de éstas, la incertidumbre ante las excepciones de aquellos sectores que no han sido beneficiarios de las excepciones, la incertidumbre sobre la transparencia de esas decisiones, sobre la conveniencia pública de esas decisiones, son temas que evidentemente una nueva legislación puede ayudarnos a superar. Es una preocupación que nosotros compartimos sobre la transparencia de determinadas decisiones en materia de ordenamiento territorial. Recuperar la experiencia de estos años, verificar los excesos y los defectos y generar un nuevo curso político administrativo que tenga sus consecuencias legislativas, me parece que es importante para sortear este problema, el de la excepción, como procedimiento rutinario. Hay cosas que tienen que ver con la vida de la comunidad, como son los problemas de la accesibilidad. En una ciudad, que pretende ser más justa e igualitaria, el ordenamiento territorial requiere una consecuencia normativa y práctica. Nuestra ciudad, acaba de firmar un convenio con Córdoba y Rosario, para someterse a una auditoría ante el Instituto Nacional contra la Discriminación, que va a realizarse periódicamente, tiene que tener un correlato administrativo. General Pueyrredon tiene que ser un ámbito desde el punto de vista urbano, recreativo, cultural y deportivo, accesible. La vida productiva y turística de Mar del Plata requiere de una revisión sobre nuestro ordenamiento territorial. El hecho de que Mar del Plata sea una de las pocas ciudades del mundo que desarrolla su actividad productiva en el corazón urbano, como es el caso de la pesca, tan importante, que forma parte de los orígenes. La pesca se desarrolla en los mismos lugares donde se desarrollan cantidades de actividades que son propias del ámbito social urbano. En general, la noción de los parques industriales, las ciudades del interior agropecuario no tienen en el corazón de la ciudad, un desarrollo productivo como éste. Después están los problemas del desarrollo inmobiliario en una ciudad turística. Nosotros también queremos favorecer el desarrollo inmobiliario, con normas igualitarias y no con normas excepcionales. El desarrollo inmobiliario tiene que ver con una de las principales industrias de la ciudad, la de la construcción, que es generadora de empleo, asociada a la idea del mejor progreso industrial. Que tiene una organización gremial como la UOCRA, que además brinda capacitación para los trabajadores. Necesitamos que continúe siendo una gran generadora de empleo, pero en términos de un ordenamiento territorial compartido, de una concepción compartida por la comunidad, en la cual estemos de acuerdo en que es lo que queremos hacer como sociedad, más allá de las situaciones particulares”, pronosticó. Nuestra voluntad es la de consultar, de establecer mecanismos de producción y de que terminemos el año 2008 con una nueva versión del ordenamiento territorial de Mar del Plata. Las colegiaciones profesionales, los centros técnicos que participan con el desarrollo de la ciudad -Mar del Plata tiene en ese sentido un extraordinario capital social- son organismos a los cuales permanentemente consultamos, cuya opinión requerimos y necesitamos. Lo que tenemos que hacer ahora es articular esas opiniones en un solo plexo, que tendrá que ser el nuevo Código de Ordenamiento Territorial, que ojalá podamos tener al día. Finalmente están los conflictos, como el problema de la excepción. Después están aquellos como los que genera la nocturnidad. Tenemos vecinos que sufren los excesos de la nocturnidad, eso tiene que ver con el ordenamiento territorial, con la vigilancia que debe mejorar absolutamente por parte del municipio en el control de normas vigentes. Pero también tiene que ver con recoger en las nuevas normas, cuáles son las inspiraciones y los desarrollos que quiere tener nuestra ciudad. Nosotros sabemos que hay lugares que deben ser rescatados de los excesos de la nocturnidad, en los cuales nos declaramos a 100 días de haber iniciado la gestión, todavía por afrontar el desafío en su magnitud. Me refiero a la zona de Yrigoyen, a la zona de Alem, donde tenemos vecinos victimados por el exceso de la nocturnidad. Tenemos que salir hacia un nuevo ordenamiento territorial, que contemple el interés colectivo marplatense. El Concejo Deliberante es el ámbito más apropiado donde no solamente están las voces que representan opiniones muy diversas, sino las de los vecinos en las que

realmente podemos confiar. El gobierno municipal confía en el procedimiento de audiencia pública. Esperamos que no sea una excepción y si una habitualidad, el que nos podamos encontrar para que, a fin de año, podamos llegar a una nueva legislación que satisfaga de una manera justa y equitativa, las expectativas mayoritarias.

- 4 -

EXPRESIONES DE LA SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO

Sr. Presidente: En representación del Ejecutivo Municipal hará uso de la palabra la señora Graciela Gómez, Secretaria de Planeamiento Urbano.

Sra. Gómez: Muy buenos días a todos. Siendo esta audiencia pública una instancia de participación para la toma de decisiones, se constituye en un espacio institucional que permite recabar la opinión de aquellos que teniendo un interés particular, puedan expresarse sobre la problemática que nos convoca. En esta ocasión los objetivos a analizar son: a) La problemática de la industria de la construcción y su impacto en el desarrollo humano y económico del Partido de General Pueyrredon. b) la necesidad que el desarrollo de esta industria debe ser compatible con un desarrollo urbano de alta calidad urbana y ambiental. c) La influencia del Código de Ordenamiento Territorial -COT- vigente y sus posibilidades de actualización. Para nuestra gestión municipal, esta instancia es el punto de partida, para proseguir con la evaluación de las posibilidades de actualización y/o transformación, del Código de Ordenamiento Territorial que nos regula. Desde la Secretaria de Planeamiento Urbano del Partido de General Pueyrredon, tenemos el objetivo de impulsar acciones que aporten al desarrollo de la ciudad y al mejoramiento de la calidad de vida de los vecinos y turistas, o sea, trabajar por una ciudad mejor, más equitativa y con proyección de futuro. Este COT en vigencia, como instrumento normativo, propuso un modelo de ciudad definiendo las condiciones de urbanización, ocupación y capacidad edificatoria en el Partido de Gral. Pueyrredon, estableciendo así las restricciones al dominio correspondientes. Fue promulgado en el marco del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, sistematizándose la normativa del año 1988 en el año 2000. Dado el tiempo transcurrido, y la dinámica económica, social y cultural transitada por nuestro Partido, hace imprescindible emprender un camino de transformación a innovación del mismo, para resolver: La regulación casi en forma abstracta del sistema de ocupación, uso y morfología edilicia, que obliga a restringirse al modelo o recurrir a procedimientos de excepción. Entendiendo como tal no solo a las ordenanzas o decretos de excepción, sino a la ingente cantidad de construcciones clandestinas de especulación que se producen habitualmente. Otro aspecto que ha cobrado importancia, es la ausencia de instrumentos de gestión urbano ambiental. Cabe señalar que en el periodo 2006/2007, este Concejo Deliberante ha sancionado una serie de Ordenanzas de excepción referidas a: a) OCUPACIÓN Y TEJIDO URBANO: Sobre un total aproximado de 5.000 expedientes aprobados por obras nuevas/ampliaciones, 38 ordenanzas fueron de excepción, discriminadas en: Distritos Residenciales: R1: 8, R2: 0, R3: 10, R4: 4, R5: 1, R6: 2, R7: 1. Distritos Centrales: C1a: 4, C2: 2, C5: 4. Distritos Industriales: 11P1: 2 (compensaciones urbanísticas). 23 corresponden a plano límite, es decir el 60%, 3 al FOS (8%), 3 al FOT (8%), 5 a Retiro de Frente (13 %), 2 a Densidad Poblacional (5,5%) y 2 a tipología edilicia/retiro lateral (5,5%). b) USO DE SUELO: Se sancionaron 142 ordenanzas sobre un total de 5.795 constancias de uso de suelo emitidas discriminadas en: Distritos Residenciales: R1: 0, R2: 4, R3: 9, R4: 7, R5: 5, R6: 27, R7: 27, R7B1: 4, R8: 1. Distritos Centrales: C1: 2, C1a: 8, C1e: 1, C2: 1, C3: 4, C4: 15, C5: 4. Distritos Equipamiento a Industriales: E1:3, E2: 2, E3: 0, Ee: 2, le: 3, 11 P1: 4, 11 P2: 1, 12:1. Distritos Especiales: UE: 3, UD57: 1, S a E: 1, ZP: 1, AR: 1, CoLM1:1, Cotl7c:1. 228 a usos prohibidos, 52 a usos denegados y 31 se refieren a usos sujetos a estudios, temporarios o inscriptos en el art. 5.1.1.1.12 del COT. Es importante aclarar que estas excepciones de uso se otorgan con carácter precario, para poder evaluar en el tiempo su convivencia con el entorno. El abordaje de la identificación y evaluación de los tipos de actividades que contemplan excepciones de constancias de uso, de los motivos sociales, económicos, urbano ambientales que fundamentaron y sustentan su otorgamiento, debe marcar el comienzo de nuestro trabajo en este tema. En las últimas décadas, y a partir de los distintos acontecimientos económicos, políticos y sociales de nuestro país aparecieron en escena: a) Nuevas estrategias económicas a inmobiliarias. b) Nuevas intervenciones urbanas en el espacio público (Cumbre de las Américas 2005). c) Procedimientos de "gestión" urbano-ambiental, que permiten generar ciudad a partir de la gestión y no solo de la aplicación estricta de la norma, valorando la ciudad real, con la presencia permanente del conflicto, y la aparición de nuevos mecanismos de planificación, como la planificación estratégica. A partir del año 2000 comienza el

proceso de formulación del Plan Estratégico Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon (PEM), en el cual, en su Línea de Actuación "EQUILIBRIO URBANO AMBIENTAL" se desarrolló el PLAN DE GESTIÓN TERRITORIAL para Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon, estableciendo lineamientos para el crecimiento a instrumentos pats la concreción de programas y proyectos enmarcando su proceso en los siguientes escenarios: Escenario económico-productivo a fin de promover una estrategia de desarrollo local sustentable. Escenario de inclusión social a fin de favorecer la construcción de una ciudad integradora. Escenario de reequilibrio urbano ambiental a fin de contemplar las particularidades ambientales del partido. Escenario de transformación municipal a fin de lograr una mayor eficiencia en la prestación de los servicios públicos, la actuación coordinada entre áreas y el desarrollo de mecanismos de participación para acercar la administración pública a todos los actores sociales. Convencidos que los instrumentos normativos deben responder a la idea de la ciudad que se pretende, entendemos que este Plan de Gestión Territorial es el instrumento "disparador" para definir los objetivos de desarrollo, definiendo y profundizando acciones vinculadas con lo social, lo económico, lo ambiental y el desarrollo en el marco regional. Estos objetivos de desarrollo deben concretarse en un acuerdo social que defina "qué ciudad queremos a futuro", debiendo el COT ajustarse a dicho propósito, siendo para ello el Plan Estratégico el ámbito propicio para contribuir al proceso de adecuación y/o actualización de los instrumentos normativos vigentes. Para ello, entendemos que debemos contar, entre otras cosas, con: El balance del potencial poblacional en relación al tejido urbano, a las redes de infraestructura y servicios públicos, en base a proyecciones estadísticas. La delimitación de la configuración físico espacial del área urbana, recuperando y saneando los sectores del territorio que no reúnen las condiciones ambientales necesarias. La evaluación de las tendencias existentes de cambio, a mediano y largo plazo en distintos sectores de la ciudad (periferia). La definición de instrumentos participativos para la toma de decisiones respecto a la planificación general y/o a intervenciones puntuales. El proceso de análisis para la actualización de la normativa, entendemos que debería abordar los siguientes ítems: 1) Identificación de sectores y/o fragmentos con características particulares. 2) Identificación de fragmentos urbanos consolidados, en transición y degradadas en su dimensión social, morfológica y ambiental. (microcentro, puerto). 3) Caracterización de los actuales Distritos Urbanísticos en función de la tendencia de usos, relacionando la capacidad edificatoria con la capacidad de la infraestructura de servicios, adecuando los indicadores urbanísticos en el marco de la Ley 8912 y en función del proyecto de ciudad que se acuerde. 4) Inclusión del Código de Preservación Patrimonial: evaluar tanto la preservación de unidades aisladas, como zonas urbano ambientales con características identificatorias desde el punto de vista patrimonial. Por todo ello, auguro que este proceso culmine con la construcción del modelo de ciudad que pretendemos y los instrumentos normativos que lo posibiliten.

- 5 -

EXPRESIONES DE LOS ORADORES

Sr. Presidente: Comenzaremos a escuchar a los expositores que se han inscripto. Por Secretaría se dará lectura a las disposiciones reglamentarias.

Sr. Secretario: "Ordenanza 12.337, del Decreto reglamentario, esta Secretaría informa que las reglas de procedimiento a aplicar en esta audiencia pública serán las normas recientemente enunciadas y el Reglamento Interno del Honorable Concejo Deliberante. Tienen voz en la audiencia pública los señores concejales, los funcionarios y las personas que se inscribieron en el registro de oradores. Cada participante podrá hacer uso de la palabra por el término máximo de cinco minutos, pudiendo intervenir una sola vez. La lista de oradores fue confeccionada en función al orden cronológico de inscripción, agrupándose en primer término a quienes representen a entidades intermedias, y en segundo término a quienes lo hacen en carácter individual. Las dudas que se planteen serán resueltas por la Presidencia en carácter de instancia única. La Presidencia podrá llamar a la cuestión al orador cuando se aparte del tratamiento específico del objeto de la convocatoria.

Sr. Presidente: Tiene la palabra el señor César Trujillo.

Sr. Trujillo: Señor Presidente del HCD, señor Intendente Municipal, señora Secretaria de Planeamiento Urbano, señoras, señores. Creemos que nuestro gremio puede hacer un aporte importante para el nuevo COT; a lo largo de más de 60 años vimos qué se hizo y cómo cambió Mar del Plata. Muchas veces se trabajó con parches y en base a

excepciones que no deben continuar. Consideramos que tener un nuevo Código es una oportunidad muy buena para nuestra industria. La Unión Obrera de la Construcción filial Mar del Plata, por mi intermedio queda a disposición de ustedes para aportar nuestra experiencia y conocimientos en aras de llegar a un feliz término. Muchas gracias.

Sr. Presidente: Señor Barañano, tiene la palabra.

Sr. Barañano: Señor Presidente del Honorable Concejo Deliberante del Partido de General Pueyrredon, arquitecto Marcelo Artime. Las entidades, Asociación de fomento Barrio San Carlos, Centro de Comerciantes Güemes, Asociación Vecinal de Fomento "Leandro N. Alem", Barrio Residencial Playa Grande y Asociación Vecinal Barrio Lomas de Stella Maris, agradecen a través del Presidente del Cuerpo, la invitación a esta Audiencia Pública. Hemos conformado una mesa de trabajo ante la coyuntura presentada por la eventual modificación y/o actualización de Código de Ordenamiento territorial (COT) vigente en el Partido de General Pueyrredón. Esta Agrupación de Entidades ha Presentado pedido formal de audiencia al señor Intendente Municipal contador Gustavo Pulti para expresar su posición, hace ya 15 días. No es casual la conformación de esta Mesa. Nos une a los ciudadanos residentes en los barrios citados una profunda preocupación, nacida en estos últimos años al observar las innumerables violaciones al Código de Ordenamiento. Entendemos que la acción adecuada pasa por respetar las normas vigentes, perfeccionando los mecanismos de control y el estableciendo de una política de largo plazo que privilegie los derechos ciudadanos, resguarde los aspectos ambientales y sanitarios y proteja el patrimonio urbanístico y con ello la identidad de nuestra Ciudad. Hoy observamos un muro de cemento en cinco mil quinientos metros de franja costera y sus tres cuerdas inmediatamente linderas como primer frente, tras el cual conviven, en muchos casos, actividades comerciales no contempladas ni permitidas en dichos sectores según las normativas vigentes. Detrás de todas las excepciones que han provocado tal situación, hay derechos básicos de los ciudadanos reiteradamente avasallados. Un sinnúmero de recursos administrativos, acciones de oposición, amparos judiciales y hasta, lamentablemente, denuncias penales por parte de los ciudadanos, no han sido resueltos. Definitivamente no es sano avanzar en modificaciones que podrían legitimar situaciones no resueltas. Es esta una premisa básica para la sociedad organizada y civilizada. Antes que vecino o contribuyente, quien reside en esta urbe es ciudadano. Lo asisten derechos básicos que deben ser respaldados, sin siquiera tener que invocarlos al efecto. Ningún interés particular puede primar sobre el interés común. Ninguna Cámara, Agrupación Gremial, ningún centro o industria específica puede proyectar sus intereses por sobre los de la mayoría ciudadana. Estamos asistiendo en estos días, a nivel nacional, a una dura puja de intereses sectoriales con una prenda, con un rehén: el ciudadano común. Entendemos valido el paralelismo y esperamos que sirva como ejemplo y punto de reflexión. Y debemos exponer ante este Cuerpo un concepto que consideramos básico y fundamental. En contraposición a otros actos de gobierno o políticas públicas, antes las cuales caben posibilidades de corrección sobre eventuales errores, en materia urbanística no hay retorno: Una vez erigida la torre o una vez consolidada la actividad comercial indiscriminada, no hay marcha atrás. No hay posibilidad de enmienda. Sí al progreso, dentro del marco de la ley. Sí al progreso, respetando como primer actor al ciudadano. El es el primer destinatario de las acciones públicas. Sí al progreso, como camino de cohesión, convivencia y desarrollo social y no de especulación. Existen en nuestra ciudad muchos sectores relegados que ansían ser puestos en valor. Muchos barrios en los cuales el Estado Municipal, en su rol de creador de infraestructura y servicios públicos, puede articular con su compromiso, ingenio y por sobre todas las cosas con mucho trabajo, las condiciones necesarias para que el sector privado desarrolle sus actividades, tanto en la construcción como comercio. No es sano concentrar aun más la población y las actividades comerciales en 150 hectáreas de terreno. Siempre debe existir un límite. Es el camino contrario, el de la concentración en reducidos sectores geográficos y por todas las cosas, en pocas manos. Se contrapone ello con la más elemental política social de inclusión y progreso. Esta mesa, señor Presidente, conformada por ciudadanos de Mar del Plata, no se resigna a ser espectadora. No es solo un elemento de consulta, expresa los derechos, intereses y deseos de muchos ciudadanos. Los mismos ciudadanos vecinos que en condición de asociados nos exigen les informemos con absoluta precisión y puntiliosidad respecto a las acciones que pudieran modificar sus estilos de vida y lesionar sus patrimonios. Por ello, esta mesa, peticionando a las autoridades, desea ser actora, cumplimiento el rol de parte en cada ámbito de debate a través del cual pudieran surgir decisiones que afectaren al conjunto. Dejamos fuera de toda duda nuestra intención que únicamente responde a la inquietud de nuestros vecinos representados. Afirmamos y confiamos en que la participación comunitaria en los temas como el que hoy nos ocupa en esta audiencia, es un elemento fundamental que contribuirá a la construcción de una sociedad más

equilibrada. Como legisladores en ustedes está depositada la confianza de los ciudadanos que les confirieron tal función con el fin de legislar y velar por los derechos ciudadanos, responsabilidad que no es poca y hoy mas que nunca se forma evidente cuando esta en juego la calidad y el estilo de vida de sus representados.

Sr. Presidente: Tiene la palabra el arquitecto Norberto Cánepa, del centro de Constructores.

Sr. Cánepa: Autoridades municipales, señores representantes de instituciones de la ciudad, señoras, señores. Es importante destacar que esta audiencia no se hace sólo para tratar las reformas que hay que introducir al C.O.T., sino que también está centrada en ver cómo influye la industria de la construcción en la ciudad. Consideramos que ambos temas son importantes y que van de la mano. Somos conscientes que hay que atraer inversiones ya que hay otras ciudades que lo están haciendo. El Centro de Constructores de Mar del Plata, queda a disposición de ustedes para trabajar codo a codo en pos del objetivo buscado. Muchas gracias.

Sr. Presidente: Tiene la palabra Juan Alberto Aguirre, del Círculo de Maestros de Obras y Constructores.

Sr. Aguirre: Señor Presidente del Honorable Concejo Deliberante de General Pueyrredon, arquitecto Marcelo Artime. Agradecemos la gentil invitación, que nos cursara. A continuación voy a exponer sobre determinados puntos que hemos desarrollado. Punto a) Como profesionales técnicos de la construcción, nos consideramos con orgullo ser parte de esta franja de la producción. Para nosotros, la industria de la construcción, es uno de los motores fundamentales en cualquier economía, y para la misma, reclamamos que tenga reglas claras, no solo para poder construir, sino también para poder hacerlo, dentro de las reglamentaciones. Donde hay construcciones, hay progreso, porque la construcción para poder desarrollarse necesita de otras industrias, transformándose en una multiplicadora de trabajo, que beneficia, no solo al sector propiamente dicho, sino que también al sector comercial y de servicios. Punto b) Todos tenemos la necesidad de compatibilizar el desarrollo de esta industria con una alta calidad urbana. Pero entre lo ideal y la triste realidad se encuentra la necesidad de dar hoy respuestas adecuadas a una industria que esta pidiendo paso, para algunos emprendimientos, que estamos retrasando. Mar del plata, no creció gracias a la ordenanza 4514, sino que debe su principal crecimiento, a la Ordenanza 1962 y al reglamento de edificación del año 1.973. Punto c) Código de Ordenamiento Urbano. Nuestro Código de Ordenamiento Urbano, es una norma que a nuestro humilde entender nació mal. Se confeccionó al amparo de la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial 8912, promulgada el 24 de octubre del año 1.977. La ordenanza 4514 del año 1.979 de Ordenamiento Urbano, resultó ser una norma, más restrictiva que la propia ley. A tal punto era rígido, que en el barrio General Belgrano, no se podían aprobar planos de construcción, porque tenían techos de chapas. ¿Qué es un Código de Ordenamiento? Para nosotros los profesionales técnicos es un instrumento que debería contener un conjunto de reglamentaciones, que hacen al ordenamiento y crecimiento de Mar del Plata y del Partido de General Pueyrredon. ¿Sirvió el actual Código de Ordenamiento Territorial para cumplir con este objetivo? No, no sirvió. A la vista está la gran cantidad de obras clandestinas que todavía no han sido declaradas y todas las excepciones que el Concejo Deliberante, ha tenido que aprobar por habilitación de comercios porque la norma no los contempla. Gracias al reclamo permanente, de algunas de las entidades, del quehacer edilicio de Mar del Plata, logramos que en el año 1.992, se creara en el área de la Secretaría de Desarrollo Urbano, una Comisión Asesora del Código Urbano. Los técnicos elevamos 26 modificaciones, que en una primera instancia, creímos necesarias para poder encausar a los inversores. Esta comisión no pudo hacer aprobar la mayoría de sus propuestas porque dependía de la voluntad del Ejecutivo de turno y este nunca tuvo interés. En el año 1.995, se hizo la primera rectificación de algunos ordenadores, llegando al año 2007, en la cual a este código se le hicieron 14 modificaciones, que solo merecieron el calificativo de parches. No todo nuestro atraso y crecimiento desnaturalizado es culpa del Código, también es culpa de los partidos políticos con representación en el Concejo. Esta municipalidad se dio el lujo de tener por varios años como Presidente de la Comisión de Obras, del Honorable Concejo Deliberante, a concejales que no eran profesionales de la construcción y por más que tuvieron la mejor voluntad, porque son buenas personas, no estuvieron a la altura del cargo, por no entender esta problemática. A este Código logramos introducirle el artículo 5.7 correspondiente a "Alcance y disposiciones particulares" que dice así: "Las excepciones a las disposiciones de uso, eventualmente concedidas por el Departamento Ejecutivo y/o el Honorable Concejo Deliberante, en función de circunstancias particulares, y en consideración a su evaluación técnica, serán de aplicación a todo caso o situación, en condiciones análogas o similares. Nos preguntamos, como es posible que a casi un año de haber sido presentado la interpretación de lo que significa el art. 5.7 del actual Código, por el

entonces Presidente de la Comisión de Obras, todavía hoy, abril del 2008, los bloques políticos con representación en el Concejo Deliberante no hayan aprobado la incorporación al Código, de todas las excepciones tal como lo especifica este punto para que se pudiera actualizar permanentemente. Lo atribuimos al desconocimiento de los legisladores a la falta de definiciones y no a diferencias políticas, a esta falta de conocimientos sobre lo que significa esta norma, a la poca voluntad para mejorarlo se debe en parte la actual situación del código urbano. Nosotros los profesionales técnicos, siempre estuvimos definidos, queremos una norma, que contemple a una Mar del Plata que sea turística e industrial. Señor presidente, los técnicos reiteramos nuestra firme voluntad de participar para cambiar esta triste realidad del no se puede, esperando que el actual Intendente siga con la firme voluntad de trabajar para mejorar. Son tantas las modificaciones que se le deben hacer al actual Código de Ordenamiento Urbano, que los profesionales técnicos nos preguntamos si no es preferible realizar uno nuevo adaptado a la realidad, que mire al futuro, que apuntale el crecimiento, acompañándolo de infraestructura, lo haga atractivo para los inversores inmobiliarios y que tenga un parque industrial en el cual se radiquen la mayoría de las industrias, chicas, medianas y grandes, para que nuestros cerebros no tengan que emigrar a otra provincia o al exterior, porque aquí en su tierra, nuestros hijos no consiguen trabajo.

Sr. Presidente: Tiene la palabra el arquitecto José Luis Castorina, en representación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IX.

Sr. Castorina: Antes de introducimos en el temario de la convocatoria, queremos agradecer al Honorable Concejo Deliberante del Partido de General Pueyrredon, a su Presidente y colega, arquitecto Marcelo Artime, por la invitación a participar en esta Audiencia Publica que tiene como objetivo abordar la problemática de la Industria de la Construcción y su Impacto en el desarrollo urbano de nuestra ciudad y el Partido de General Pueyrredon, como así también analizar el COT y sus posibilidades de actualización. Asimismo hacemos extensivo dicho agradecimiento a todos los miembros del Honorable Cuerpo. El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IX viene participando de los distintos debates sobre las temáticas que hacen al desarrollo urbano de nuestra ciudad; así como ha participado activamente tanto en la promoción como en las distintas etapas del proceso de Planificación Estratégica para la ciudad de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon (PEM), desde sus inicios en el año 2000 hasta la actualidad, por la vinculación directa que existe entre nuestra profesión y el objeto de debate que hoy nos convoca. En esta oportunidad quisiéramos abordar uno de los puntos de la convocatoria que es el que se refiere a la actualización y modernización del COT. No tenemos dudas que el actual COT necesita ser actualizado para mejorar su relación con la ciudad real, pero también consideramos que es sumamente necesaria su modernización, y en este sentido creemos que existen algunas cuestiones a tener en cuenta. Ante todo debemos entender que la ciudad es un sistema complejo y de múltiples relaciones, donde se reconocen fundamentalmente a 3 actores que están permanentemente actuando con intereses contrapuestos en la construcción de la misma: La sociedad, el Estado y el mercado. En este contexto, acompañamos la opinión del arquitecto Eduardo Reese respecto a que: "El Urbanismo es el encargado de gobernar estos territorios, planificándolos, en un espacio que se maneja con lógicas privadas a través de políticas públicas, tratando de conciliar intereses privados a intereses públicos. Tengamos en cuenta que el conflicto es la razón de ser de la construcción de la ciudad y, por lo tanto, no hay que evadirlo. La ciudad se construye en dos tercios por dentro de la ley y en un tercio por fuera de la misma; ésta es la realidad". La consecuencia inmediata es la dualización urbana: la "ciudad formal" con un razonable cumplimiento de la normativa urbana, y la "ciudad informal"; de desarrollo espontáneo y no encuadrada en normas, con carencias y problemas dominiales. El control en la aplicación de la normativa vigente, en referencia a los usos, ocupación, subdivisión del suelo y de los niveles de infraestructura ,equipamiento y normas de tejido, permitió al municipio, cuanto menos, en una primera instancia realizar zonificaciones preventivas que establecieron cierto orden urbano y lograron algún freno sobre la especulación inmobiliaria, por lo menos en la "ciudad formal". Recordemos que un sector importante de la ciudad se construyo en base a este COT que ya tiene una antigüedad de 29 años y fue el resultado de una adecuación al Decreto Ley (de facto) 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires que ya cumplió mas de 30 años. Su última recopilación y posterior digitalización fue realizada en el año 2000 y hasta la fecha no ha vuelto a ser actualizado, lo que trae como consecuencia que los funcionarios y profesionales que trabajan en las áreas de control Municipal manejan un Código de Ordenamiento Territorial en parte distinto al que tienen el común de los profesionales, cuestión que trae aparejada falta de equidad en la interpretación de las normas atentando contra la democratización de la información. A esta situación se suma que las modificaciones y

excepciones al COT promovidas por el Ejecutivo y/o Deliberativo, que son aprobadas por el Concejo Deliberante no son ni siquiera comunicada a los Colegios Profesionales. No quisiéramos dejar pasar esta oportunidad sin referirnos a un elemento que consideramos esencial a tener en cuenta en una futura actualización y modernización del COT como son los denominados "instrumentos de gestión". La provisión necesaria de servicios, equipamiento, de edificación necesaria, de englobamiento parcelario y de gravámenes a las mejoras urbanas es lo que hoy se denomina genéricamente como "instrumentos de gestión". Estos dan el marco legal para la intervención concreta del Estado Municipal en relación a la mejora del ambiente urbano. Una normativa que no incluye cómo operar, cómo gestionar realmente es considerada hoy, en buena parte, una letra muerta. Los "instrumentos de gestión" pasan por un sinnúmero de alternativas posibles, inclusive, son utilizados como instrumentos tributarios y fiscales determinantes en la captación de renta del mercado inmobiliario. Creemos que estos "instrumentos de gestión" son más importantes que la cuestión reglamentaria. La política urbana no debería ser solamente una suma de prohibiciones sino que esencialmente tendría que ser una suma propositiva de acciones. En la visión tradicional de la planificación el Estado regulaba a través de la normativa y el mercado construía. En la actualidad, no tiene sentido pensar en políticas urbanas sin tener en cuenta el tema del mercado de suelos. También acompañamos la opinión del arquitecto José María Zingoni, cuando afirma que "Es necesario repensar el rol del Municipio". "Pasando de un Municipio regulador a otro promotor del desarrollo urbano, que pueda intervenir inteligentemente en el mercado inmobiliario con el fin de asegurar una dinámica económica que genere equidades a oportunidades en beneficio de sus habitantes". El Estado interviene en la formación del precio del suelo de dos maneras: directamente, a través de la provisión de equipamientos e infraestructura a indirectamente, regulando el use del suelo y estableciendo indicadores a través de la normas. A su vez, el mercado urbano genera un conjunto de valorizaciones que no pertenecen a los propietarios privados, pero son apropiadas por los mismos. Por otro lado, pare poder implementar cualquier política urbana, el Municipio necesita recursos y es por ello que estas políticas deben ir ligadas, a una política fiscal coherente y complementaria de las decisiones de un plan de desarrollo y adecuada a las capacidades de gestión del Municipio. La captura de plusvalías generadas en el mercado de suelo es una de las formas de lograrlo. La capture de plusvalías, dice Martim Smolka, se refiere al proceso por el cual una porción o todo incremento del valor de la tierra atribuidos al esfuerzo de la comunidad son recapturados por el sector público a través de su reconversión en ingresos públicos por medio de impuestos, tasas, contribuciones obligatorias, otros recursos fiscales o mas directamente a través de mejorías de la tierra in situ para beneficio de la comunidad. Hay diferentes experiencias y distintas herramientas, tanto en países centrales como latinoamericanos, destinados a captar este plusvalor; basándose en el principio de que cuando las acciones urbanísticas aumentan el potencial de desarrollo de la tierra, los ciudadanos tienen el derecho de participar en la plusvalía generada por tales acciones. En síntesis, podemos decir que hablar de instrumentos de gestión exentos de un marco de planificación, no tiene mucho sentido. Primero debemos tener en claro qué ciudad queremos; definir políticas urbanas que tiendan al desarrollo de nuestra ciudad y Partido, para luego poder definir cuales son aquellas herramientas de gestión que permitan la implementación de las mismas. Entender que es fundamental saber como se va a financiar ese desarrollo, para lo que es necesario un sistema tributario orientado a ello, con impuestos y tasas que deben ser una herramienta de desarrollo, mas que solo una forma de recaudación. Por ultimo pensamos que el Código de Ordenamiento Territorial es una herramienta sumamente necesaria en la planificación y desarrollo urbano de la ciudad que debe ser Actualizado y modernizado junto al Reglamento General de Construcciones dentro del ámbito del Plan Estratégico, para lo cual, señor Presidente, le ofrecemos nuestra incondicional colaboración. Muchas Gracias.

Sr. Presidente: Expondrá el señor Raúl Enrique Lamacchia, en representación de la UCIP.

Sr. Lamacchia: La Unión del Comercio, la Industria y la Producción de Mar del Plata, agradece y aprovecha esta oportunidad dada por el Honorable Concejo Deliberante de nuestro partido a las entidades locales de manifestarse en relación al nuevo Código de Ordenamiento Territorial, y nos presentamos con el fin de exponer algunos aspectos que consideramos deben ser tenidos en cuenta. En primer lugar, y debido a que recurrentemente vemos intentos de instalación de las denominadas Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución en el casco urbano de nuestra ciudad, donde habitualmente coexisten cerca de 400 autoservicios y supermercados, y más de 3000 almacenes, carnicerías y verdulerías, las que ante una demanda satisfecha de productos vendrían a sobresaturar la oferta y en consecuencia eliminar muchos de estos pequeños y medianos comercios locales, con el efecto devastador que produciría al conjunto de la economía local y regional. Vemos como estas cadenas de

hipermercados, lejos de beneficiar a los vecinos de la ciudad los perjudican, ya que es más la desocupación que ocasionan con los cierres de comercios que los pocos puestos de trabajo que generan. Sin mencionar, las modalidades de contratación que realizan sumamente desventajosas para el empleado. Los estudios realizados posinstalación de este tipo de comercios, tanto los internacionales como los del orden provincial, muestran una relación de pérdida de empleos de 7 a 1 generado, dejando unos catastróficos índices de desempleo en las localidades donde se instalan indiscriminadamente y sin ningún tipo de regulación. Provocan además, con sus prácticas monopólicas, una mayor concentración de la oferta con los consecuentes abusos frente a proveedores y consumidores. La repatriación de utilidades a sus países de origen, a diferencia de las pymes locales que reinvierten sus utilidades en la ciudad, no hacen más que llevarse el dinero marplatense. Y además sustituyen en sus góndolas los productos de fabricación nacional, que dan mano de obra argentina, por productos importados más baratos, no con el objetivo de lograr un mejor precio sino de obtener un mayor margen de utilidad, el que luego se llevan. Muchos estudios demuestran además el gran impacto ambiental de estas grandes edificaciones y los problemas que se generan en la circulación vehicular y el estacionamiento de las zonas donde se instalan. Ni que hablar de la sobresaturación de comercios de este tipo en las zonas centrales de la ciudad y más aún en el microcentro de la misma, donde por el contrario de toda lógica, se exime a este tipo de comercios de estacionamiento. La ciudad y los marplatenses, necesitamos crecer armónicamente, promoviendo lo que nos falta y protegiendo lo que tenemos, siendo aquello que venga un acompañamiento válido para esto último. Por ello solicitamos que en el nuevo COT se establezca como zonas para la instalación de superficies comerciales de más de 600 metros y las cadenas de distribución y comercialización, únicamente las zonas suburbanas del partido, al igual como se encuentra legislado en países como Francia, Italia y España, y en provincias argentinas como la de Santa Fé, donde luego de años experiencia y de ver los efectos que causaban este tipo de emprendimientos a las comunidades locales se reguló su instalación desplazándolas a las zonas suburbanas y permitiendo el refloreamiento del comercio local. En segundo término, y debido la importancia que representa el turismo en la economía de la ciudad, solicitamos se establezcan criterios serios sobre la edificación en la costa marplatense, ya que vemos como diferentes edificios afectan a las playas marplatenses con el cono de sombra que generan, siendo éstas el principal atractivo turístico de la ciudad. Debemos proteger este recurso para que siga siendo un atractivo turístico, así como un espacio de recreación para el marplatense, que desean permanecer en la misma hasta altas horas de la tarde y que debido a la sombra que proyectan las edificaciones costeras, ven reducido su posibilidad de permanencia en las mismas. El cuidado de las playas debe ser prioritario para una ciudad con turismo como la nuestra, y las normas urbanísticas deben estar en consonancia con esta prioridad, anticipándose a los efectos que los conos de sombra ocasionan a millones de personas que utilizan este espacio público y generan recursos para la ciudad y sus habitantes, ya que la pérdida de estos espacios significaría el desplazamiento del turismo a otras localidades, como desde hace varios años viene sucediendo. Esperamos que estos dos aspectos señalados, y que consideramos fundamentales para el beneficio de la ciudad en su conjunto, sean tomados en cuenta en el nuevo Código de Ordenamiento Territorial.

Sr. Presidente: Señor Guillermo Fasano, perteneciente a la Cámara Textil.

Sr. Fasano: Señor Presidente del HCD, autoridades municipales, público en general. Como se habla de modificar el C.O.T. queremos decir que Mar del Plata es un distrito textil muy importante y que nuestra industria ha crecido al amparo de la calidad, de su experiencia y de sus conocimientos. Pretendemos que a los ámbitos de la ciudad que más la han desarrollado, como la avenida Juan B. Justo, se los respete y que se refuerce la idea de crear sectores de desarrollo industrial y comercial. Por mi intermedio la institución que represento, queda a disposición de las autoridades para ponerse a trabajar en el nuevo diseño del COT. Gracias.

Sr. Presidente: Tiene la palabra Hector De Schant, director de CETyV

Sr. De Schant: Agradezco al presidente y al Concejo Deliberante en nombre de todos los integrantes del CETyV la invitación a participar en esta audiencia pública. Valoro positivamente la realización de la misma, tanto por las cuestiones a tratar, como por la convocatoria a la ciudadanía dado que con ello se fortalece la democracia involucrando al vecino en la problemática local. Resulta pertinente recordar en esta circunstancia la que manifestara Pericles hace 25 siglos y que continúa vigente. "El hombre que no preste atención a los problemas de su ciudad, no es un pacífico habitante sino un mal ciudadano". La convocatoria está dirigida a verter opiniones

sobre las problemáticas y acciones viables que promuevan el desarrollo de la industria de la construcción compatible con un desarrollo humano e integral del Partido de General Pueyrredon y el de comenzar a delinear un nuevo marco regulatorio que respondiendo al bienestar e interés general cree condiciones claras para el productor, el inversor y desarrollador urbano. Referirse a la industria de la construcción es un tanto similar al de hacerlo a la industria del turismo o a las industrias culturales, la que se entiende en esos casos es que nos referimos al conjunto de actividades industriales que esas actividades generan. Debemos diferenciar la industria de la construcción, de la que son las empresas constructoras y el sector inmobiliario, la primera corresponde el sector proveedor de productos o insumos materiales para la de la construcción de infraestructuras y edificios y el sector inmobiliario es el que administra y comercializa los inmuebles, sean estos el suelo, obras de infraestructura o los equipamientos que componen el parque edilicio. En la actualidad como resultado del progreso tecnológico las empresas edificadoras pueden ser tanto las tradicionales como las armadoras, es decir, aquellas que arman sobre el terreno edificios construidos en taller. Al abordar sus problemáticas y las estrategias de desarrollo estas acotaciones son imprescindibles dado que sus problemáticas no son las mismas, ni tampoco su implicancia sobre lo urbano, social o económico. Los que nos propone la 1° parte del punto a) "La industria de la construcción como protagonista del desarrollo humano y económico del Partido de General Pueyrredon entendido en sentido estricto, nos remite a la capacidad local existente de cada uno de los eslabones productivos y los mercados de la cadena de valor, es decir, a los productores de materiales básicos, semiproductos, componentes, "casapartes" y casillas o viviendas prefabricadas y a las estrategias para apalancar su desarrollo y su inserción en los mercados y tomándolo en sentido amplio, incluyendo el de la construcción y producción edilicia, involucraría la extensa problemática de la creación de suelo urbano, del parque edilicio, su reproducción, administración y mercadeo. La segunda parte del punto a) "Políticas públicas para atracción de inversiones", implica el abordaje de la problemática de las políticas de Estado para la participación del capital no local en base a comercializar la construido o a construirse y a tierras habilitadas para la construcción con lo que estaríamos frente análisis de cuestiones muy diferentes en donde las estrategias y los efectos sobre el desarrollo humano y económico del partido ameritarían más espacio del disponible, en donde debiéramos debatir su significado, la razón del déficit de capital local y la orientación y sentido de dichas políticas. Deseamos referimos a lo que hemos hecho y estamos haciendo en el CETyV en materia de lo anteriormente expuesto. Lo actuado corresponde a líneas o programas de investigación y extensión denominadas: hábitat y vivienda, asistencia a la autoconstrucción, sectores de la construcción y sus mercados, optimización de recursos urbanos existentes, industrialización y construcción en seco y nuevas modalidades profesionales. En una breve enunciación de los proyectos ejecutados cabe destacar los siguientes: El plan bloque en los barrios, destinado a la auto producción y asistencia a la autoconstrucción. La asistencia al sector de la madera para el desarrollo y construcción de vivienda industrializada, destinado a la capacitación y al fomento del asociativismo empresarial. Los programas de capacitación en la producción de vivienda industrializada para escuelas municipales destinado a ampliar la inserción laboral y capacitar en la construcción de viviendas de alta productividad. Programas de concientización sobre siniestralidad del parque edilicio, destinado a mitigar el alto índice local de accidentes mortales en departamentos y viviendas precarias. La gestión y creación del foro intersectorial de la construcción, destinado al fortalecimiento del entramado interinstitucional, el que sirvió de germen para el Plan Estratégico. El de nuevas modalidades profesionales, capacitación y concurso de viviendas industrializadas con bastidores metálicos. El programa de bases para la rehabilitación del parque edilicio central, que es la mayor reserva habitacional, el mayor capital instalado, el de mayor ociosidad, generador de sobre oferta y en riesgo de turgurización. La elaboración de las bases para una ordenanza de gestión y gerenciamiento del espacio público comercial, destinado a proteger e impulsar sus desarrollos. El plan de desarrollo integral del Puerto y de rescate y municipalización de la Usina Vieja. La calle temática "Calle del Tango" desnaturalizada en su materialización. Se podrían enunciar otros más. En la actualidad hemos firmado un acuerdo de cooperación para la producción de vivienda industrializada en la cárcel de Batán, la finalidad es la de resocialización de los reclusos y capacitación integral para su reincorporación a la sociedad y la producción. Se está gestionando un proyecto presentado a la UCIP y la Cámara de la Madera para la integración de cluster para la producción de viviendas por casapiezas destinadas al mercado local y la exportación. Los proyectos sobre imaginarios urbanos como las acciones para instalar la imagen de "Mar del Plata mosaico de identidades" y dentro de la misma línea de acción la de concientizar a la población sobre el "antiguo barrio de la estación" como uno de los barrios fundacionales, incluyendo las gestiones para proteger su patrimonio barrial. A principio de año realizamos gestiones ante el Centro de Constructores, el Colegio de Martilleros y la Secretaría de la Producción para gestionar la presencia de Mar del Plata en ferias inmobiliarias del interior y exterior del país. Todas las acciones se realizaron con la

participación de la comunidad, instituciones y agentes del sector. Se presentaron al banco de ideas varios proyectos producto de la labor desarrollada en el CETyV, la mayoría asumidos por el Poder Ejecutivo (Plan Estratégico). Este pantallazo muestra la postura del CETyV y sus actividades en el campo del desarrollo, la innovación y extensión al sector. El punto b) de la convocatoria "Necesidad de compatibilizar el desarrollo de esta industria con un desarrollo urbano de alta calidad urbana y ambiental (espacios verdes, paisaje urbano, valores patrimoniales, etc.)", implica la problemática de los efectos negativos de la especulación inmobiliaria descontrolada de la que Mar del Plata ha sido objeto y de la que se hizo eco en sus fundamentos la ley 8912 y que también fuera mencionada en el Poder Ejecutivo. Lo que cabe decir es que la culpa de lo ocurrido es compartido con el sector público y otras instituciones ajenas al sector de la construcción. Estudios sobre el área central demuestran niveles de FOT superiores a 10, cuestión que pone de manifiesto hasta donde se puede llegar cuando se une la complicidad de distintos agentes. Cabe recordar que la sociedad marplatense estaba orgullosa del poder de renovación urbana que demostraba la ciudad. Las áreas más afectadas fueron el casco central y los sectores costeros. Fue posible debido a la superposición de factores en un contexto particularmente propicio sumado a la liberalidad de las normas, falencias de control, la existencia de edificación antigua de baja ocupación del suelo y la presencia de atractores como la Playa Bristol, el casino, la calle San Martín y en el borde costero su paisaje, las playas y sus parques e equipamientos. Es sintomático que aún persista la preocupación entre los miembros del Concejo Deliberante que a dado lugar a la inclusión de este punto en particular. Ello estaría confirmando que el empresariado se ha quedado en el estadio primigenio sin alcanzar los actuales paradigmas de la responsabilidad social empresaria con lo que correríamos el riesgo de repetir la historia. Es un hecho que 1° se exploten los atractivos naturales y cuando estos están degradados, sobre explotados o saturados comience a ser nuevo objetivo el espacio construido, su oferta de atractivos culturales, calidad paisajística y ambiental, la presencia de servicios, la accesibilidad seguridad etc. En nuestro caso comienza a generar atractivo para el sector las áreas intraurbanas que poseen esas cualidades. Con una visión meramente economicista los recursos son particularmente los materiales y no simbólicos. Como ejemplo contrapuesto manifestamos que el mayor recurso económico de la ciudad de Buenos Aires son sus barrios con alta densidad simbólica, la Boca, San Telmo, Recoleta, Palermo Viejo, etc. y podríamos agregar "el tango". Mar del plata tiene la suyo, pero se ha quedado en la barrera de la gestión del patrimonio histórico arquitectónico y no ha abordado la gestión cultural de la identidades barriales y es palpable que la ausencia de una gestión concreta al respecto no permite explotar esos recursos y en su defecto hasta se los ha degradado. Puerto, Alem, etc. Un proyecto turístico de 12 meses, así como el sector inmobiliario debe tomar seriamente lo expuesto. Contestando al punto b) de la convocatoria informamos que hemos bregado por la protección de las identidades barriales, el reconocimiento a los pioneros por su aporte al crecimiento y la identidad local sin embargo vemos cierta indolencia al respecto con que han sido tratados esos recursos por las anteriores administraciones, los agentes culturales y los promotores turísticos. En el '83 y en los '90 el afectado fue el Puerto, en la actualidad podría serlo el "barrio de la estación", si se perdiera la oportunidad de apalancar la rehabilitación del barrio que generará la ferroautomotora con una adecuada gestión cultural del patrimonio barrial y ferroviario. El actual intendente, los funcionarios nacionales y la empresa que han interpretado la problemática y los honra el haber emprendido la dificultosa tarea de "acomodar las cargas sobre la marcha". Nuestra propuesta es que los barrios más antiguos tengan sus centros cívicos-culturales, incluyendo un registro de sus memorias, pareciera que se iría a concretar por lo que esperamos que se continúe con lo demás. Con lo cual se diversificarán los atractivos de la ciudad, se valorizarían los barrios, se promovería la autoestima de los vecinos, lo que contribuirá notablemente a la "gobernanza" urbana y a dinamizar la actividad inmobiliaria. En referenda a los puntos c y d: c) El Código de Ordenamiento Territorial como herramienta normativa: sus resultados hasta el presente y posibilidades de actualización. d) El Plan Urbano Ambiental desarrollado por el Plan Estratégico de General Pueyrredon. Consideramos que la dinámica de los acontecimientos externos a internos obliga a abocarse a la tarea de generar marcos regulatorios que garanticen a la totalidad de la ciudadanía una vida mejor, con normas claras que brinden cierta previsibilidad para poder planificar y disminuir la incertidumbre sobre las acciones de todos. La coyuntura ha ayudado al país y a Mar del Plata. En estos 5 años se ha incrementado el turismo y los sectores medios y altos han aumentado su consumo y los sectores vinculados al mercado interno han superado la crisis del 2001. Por otra parte la inercia del sistema no ha permitido superar los altos grados de pobreza, la desocupación a inequidad existentes en el país. Los índices locales son decepcionantes lo que se refleja en los altos índices de criminalidad y de inseguridad que manifiesta la población. En referencia a lo expuesto el Poder Ejecutivo lo alude en el término de las dos ciudades y a la deuda que se tiene con esos vastos sectores urbanos y sociales. Las referencias geográficas los ubican en los cinturones periféricos carentes de servicios incluidos los de seguridad. En

el mismo no se analizan las causales y se expone la problemática derivada del proceso de expansión sufrido por la ciudad. Es un hecho que este fenómeno está en relación directa con el bajo nivel de ingreso de la población y también de que una ciudad extensa en superficie, dispersa y de baja renta, la vuelve ineficiente y costosa, lo que repercute notablemente en las finanzas públicas y en el costo ciudad agregado a los productos y servicios. El COT debe promover el completamiento y consolidación de los cinturones intermedios dotados de servicios y el sector inmobiliario y el de la construcción deben desarrollarse para mejorar el acceso a la vivienda. La vivienda colectiva debe ser eficientemente administrada porque los costos de expensas y mantenimiento elevan los gastos fijos, disminuye la renta y eleva el costo de los alquileres. Por otra parte es manifiesto el descenso de la capacidad adquisitiva del salario y el distanciamiento que manifiesta respecto al incremento del costo de la construcción. Sin una mejora sustancial en la productividad del sector se seguirá profundizando la crisis de la vivienda con las graves consecuencias que tiene en lo social y las repercusiones sobre los servicios que debe asegurar el Estado como: la salud, seguridad, etc. Deseamos exponer sobre otro problema que tiene conexión con el anterior y está relacionado con la visión urbanística reflejada por el Poder Ejecutivo y las intervenciones programadas sobre los espacios terciarios o de intercambio, en particular los destinados a compras y sociabilización. Estos espacios son estratégicos y deben ser considerados para las políticas de desarrollo urbano. Este aspecto nos obliga a visualizar a nuestra ciudad como multicéntrica y no sabemos que exista una estrategia al respecto, más aun, se promueve modalidades de gestión ultraliberales que pone a los centros en competencia. La experiencia ha conducido a rever las formas de manejo institucional valiéndose de instrumentos que permiten administrar las cuotas geográficas de consumo y garantizar la sustentabilidad de los lugares de compra. La ciudad tiene la triste historia de ver la declinación de calles centrales como Alem, 12 de Octubre, y el mismo microcentro. Creemos imprescindible atender estas cuestiones. Para cerrar, debemos saber que la democracia es un camino a transitar y construir colectivamente que la experiencia de otras ciudades puede sernos útil. Desgraciadamente ocurre que llegamos tarde a las citas y nos superan los acontecimientos, mientras aún hay defensores acrílicos de los "planes estratégicos". En otros medios se ha avanzado sobre nuevos paradigmas instalando el problema de la gobernanza como focal. Gobernar una ciudad representa conducir una multiplicidad de agentes y redes de intereses que se conforman y diluyen según las circunstancias, la comunicación, la implicancia de los agentes, la credibilidad, la transparencia, la seguridad jurídica son indispensables. Debemos orientarnos hacia ello. Analistas y expertos consideran que existen etapas y en nuestra interpretación nosotros transitamos la que denominan la de la "ética hacker", la que sectores con poder y acceso a la información jaquean ideas para orientar sus intereses. Esta audiencia debe servir para pasar a otras etapas superadoras de prácticas perversas que generan descrédito, donde la gobernabilidad para bien de todos, esté más garantizada.

Sr. Presidente: Tiene la palabra José Luis Ovcaik, del Centro y Colegio de Ingenieros.

Sr. Ovcaik: Pensamos que antes de debatir un nuevo Código deberíamos ponernos de acuerdo en un plan de gestión territorial que es un poco lo que se plantea desde el Plan estratégico; creemos que hay que definir un poco mejor un programa de desarrollo económico productivo de la ciudad que permita establecer cuáles van a ser las obras de infraestructura que se requieren y cómo deben ordenarse los distintos sectores para poder afrontarlas. En calidad de representante del Centro y Colegio de Ingenieros Delegación Mar del Plata, quedo a disposición de las autoridades para ponernos a trabajar en este tema tan importante para la ciudad. Muchas gracias.

Sr. Presidente: Bien, no habiendo más oradores anotados en la lista, damos por finalizada esta Audiencia Pública. Agradecemos la presencia y participación de todos los presentes.

-Es la hora 13: 25