



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*

# **JORNADA DE DEBATE**

# **REFORMA DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

REALIZADA EN EL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL PARTIDO DE GRAL. PUEYRREDON  
12/3/14

## SUMARIO

1. Apertura
2. Palabras de la señora Presidente del H. Cuerpo, Vilma Baragiola.
3. Palabras del señor concejal Ariel Ciano.
4. Palabras del Secretario de Planeamiento Urbano de la MGP, arq. José Luis Castorina
5. Palabras del Subsecretario de Planeamiento Urbano de la MGP, arq. Ricardo Rodríguez.
6. Palabras del señor Osvaldo Marini, en representación de la Comisión Mixta del Plan Estratégico.
7. Expresiones de los asistentes a la Jornada

## - 1 -

## APERTURA

*-En la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, a los doce días del mes de marzo de dos mil catorce, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante Concejo Deliberante, y siendo las 10:28, dice el*

**Sr. Locutor:** Buenos días, bienvenidos, gracias por acompañarnos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de General Pueyrredon. Nos acompañan la señora Presidente de este Honorable Cuerpo, Vilma Baragiola; el señor concejal Ariel Ciano; destacamos la presencia del arquitecto José Luis Castorina, Secretario de Planeamiento Urbano del Municipio; de representantes de cámaras, colegios profesionales, autoridades universitarias, gremiales; destacamos la presencia de los concejales Hernán Alcolea, Cristian Azcona, Cristina Coria, Claudia Rodríguez, Maximiliano Abad, como asimismo el señor Defensor del Pueblo Fernando Rizzi. A todos los invitados especiales, muchas gracias por haberse acercado a lo que será esta presentación formal de este debate sobre la reforma de normas urbanísticas del COT y RGC.

## - 2 -

PALABRAS DE LA SEÑORA PRESIDENTE DEL  
H. CUERPO, VILMA BARAGIOLA

**Sr. Locutor:** En primer término, hará uso de la palabra la señora Presidente de este Honorable Cuerpo, Vilma Baragiola.

**Sra. Baragiola:** Buenos días a todos, muchas gracias a todas las instituciones que han acudido a esta invitación destinada a pensar el planeamiento, el rediseño de nuestro Partido. Pero quiero agradecer especialmente a los integrantes del Plan Estratégico, a los funcionarios del Departamento Ejecutivo y a mis compañeros del Concejo Deliberante. Cuando se votó este Decreto en diciembre de 2013 fue hecho por unanimidad y allí se demostró que todos los compromisos asumidos durante estos últimos años en el sentido de pensar un nuevo COT para General Pueyrredon venían excluido de cualquier tipo de mezquindad política y con la voluntad de acompañar al Ejecutivo Municipal y a todas las instituciones que puedan aportar ideas en este rediseño para nuestro Partido. Entendemos que este nuevo COT debe ser pensado también –y particularmente– desde lo ambiental; debemos generar un nuevo Código que nos dé seguridad jurídica, que nos dé previsibilidad y que sea una cuestión de Estado. Cuando hablamos de instituciones y del Municipio, lo hacemos pensando en la posibilidad que sea llevado adelante por la ciudad en pleno a través de foros de discusión, a través de concientizar al vecino de lo importante que es un nuevo COT para General Pueyrredon, de pensar la ciudad a treinta años, a través de la posibilidad de acudir al Plan Estratégico, al Plan Maestro de Transporte y Tránsito y a todos aquellos que nos puedan aportar todo un trabajo recopilado en este último tiempo y presentado en los últimos días, que puede enriquecer la posibilidad de tener un Código que sea ejemplo en la provincia de Buenos Aires y en la Argentina de cómo queremos que nuestra ciudad crezca a futuro. Le voy a acercar a Castorina, como coordinador desde el Ejecutivo Municipal de lo que será la Mesa de Trabajo, un cronograma tentativo; creo que habiendo voluntad desde los distintos sectores para aportar en esta temática, me parece que podemos tener todo el 2014 para este debate y encarar el 2015 con esto, que fue un compromiso asumido por todos en el último tiempo. Desde ya, muchas gracias.

## - 3 -

## PALABRAS DEL SEÑOR CONCEJAL ARIEL CIANO

**Sra. Presidente:** Le voy a ceder la palabra al presidente del Bloque de Acción Marplatense, como bloque oficialista, y luego a quien coordinara la jornada de debate, que será el Secretario de Planeamiento, arquitecto Castorina.

**Sr. Ciano:** Buenos días. Tal como decía la Presidente de nuestro Concejo Deliberante estamos felices de comenzar esta tarea. Les traigo los saludos y el agradecimiento por su participación del Intendente Pulti y el hecho de que estemos reunidos las instituciones, el Plan Estratégico, los presidentes de todos los bloques políticos, demuestra claramente que esto es aquello que todos anhelamos: que sea una política de Estado. Como bien planteaba la Presidente del Concejo, tenemos todo el año para trabajar en la redacción de este COT. Las visiones que uno puede tener de una ciudad sin acción se convierten en sueños y que las acciones que se ejecutan sin visión generan conflictos. La idea de trabajar en forma planificada tiene a combinar ello, a combinar sueños y acciones, a combinar las visiones y el trabajo, para que podamos entre todos planificar la ciudad en la que queremos vivan nuestros hijos y nietos. En este trabajo de planificación, un eje importante fue el primer Plan Estratégico, conjunción de voluntades que para un momento de nuestra ciudad fue fundamental. Y también esta nueva versión del Plan Estratégico -cuyas conclusiones fueron presentadas en el aniversario de la ciudad- nos parece también fundamental. Asimismo otros ejes de planificación que -tal cual planteábamos días pasados- deben confluir en la redacción de este COT para dotarlo de mayor participación, de un claro contenido social, enfocado a una ciudad mucho más equitativa y en eso será

importante el aporte que haga el Plan Maestro de Transporte y Tránsito y lo que surgido de la plataforma de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID, que ha permitido que nuestra ciudad empiece a estandarizar determinados parámetros para compararnos con otras ciudades, ver dónde estamos y hacia dónde queremos ir. Todos apostamos a que durante año – con la ventaja que en política tienen los años pares, que no hay cuestiones electorales- y más allá de eso está el compromiso de seguir trabajando el año que viene porque entendemos que es una política pública de Estado y que trasciende la coyuntura, está pensado para la Mar del Plata del futuro. Que la redacción del COT sea la conclusión de talleres, de foros de discusión, donde estén representadas todas y cada una de las voces para tender a la Mar del Plata que todos queremos: una Mar del Plata industrial, pujante, que genere cada vez más empleo y que todos aquellos sueños que decía se transformen en acciones para que entre todos construyamos esa ciudad. Individualmente quizás se avance más rápido pero entre todos y en conjunto vamos a avanzar mucho más y mejor.

- 4 -

**PALABRAS DEL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO  
URBANO DE LA MGP, ARQ. JOSÉ LUIS CASTORINA**

**Sr. Castorina:** Buenos días a todos. Quiero agradecer la invitación de Vilma para coordinar esta mesa y realizar la reforma del COT, que se viene reclamando desde hace tiempo. Este asunto de trabajar con el COT no es agradable, tiene muchas cuestiones técnicas que abordar y se deben revisar los trece capítulos del Código. Asimismo aplicar las nuevas estrategias respecto a sostenibilidad ambiental, dar el debate sobre la preservación patrimonial, la relación entre los edificios preservados con la morfología urbana. Quiero destacar otros aspectos y hacer un breve historial de las veces que fue modificado el Código. El primer COT, devenido por aplicación del Decreto-ley 8912/77, lleva el número 4514/79. Les voy a leer el diagnóstico que hicieron en el '79 y van a ver que hay muchas cuestiones que el Código, que tenía el objetivo de cambiarlo, no lo cambió y del '79 hasta hoy hay 35 años en el medio. A esta Ordenanza se fueron incorporando la Ordenanza 5125/82, que habla de la zonificación según usos urbanos para Batán, Estación Chapadmalal y zona de influencia. La Ordenanza 9242/93, que aprueba el Capítulo V del COT, cuya estructura –con algunos ajustes y modificaciones- la va acentuando. Esta Ordenanza 9242 es la que fue convalidada por Decreto Provincial 480/02, junto con la Ordenanza 11.771, que modificó algunos artículos del Capítulo V del COT. La ordenanza 10.068/95 aprueba la zonificación distrital para la ciudad de Mar del Plata, conforme a un plano anexo que se incorporaba; ese plano anexo es el que usamos en referencia a dónde están ubicados los distritos urbanísticos. Aprueba la caracterización y normativa urbanística de distritos residenciales centrales, de equipamiento y de industria y sustituye en concordancia con ellos determinados artículos. También en esta Ordenanza se sustituyen varios artículos y la tabla de localización de los usos con distrito, o sea, no solamente el Código ve todos esos aspectos urbanísticos sino que también regula sobre la subdivisión de la tierra y sobre qué usos tiene esa tierra. Crea el concepto de vías clasificadas (VC1, VC2, VC3, VC4) en función de los distritos residenciales por donde pasa. Esta ordenanza fue convalidada por Decreto Provincial 1247/00 junto con las Ordenanzas 10.258/96 y 10.558/96. El COT también fue modificado por Ordenanza 13.231/00; pone en vigencia en el Partido de General Pueyrredon el texto ordenado de los Capítulos I al XIII. Con esto estuvimos trabajando en la época de Aprile, Ricardo también, y logramos sacar –luego de un año de trabajo- el texto ordenado, el cual luego de digitalizarlo lo masificamos en la matrícula y por un tiempo conseguimos tener un solo Código. Se edita el primer CD con textos gráficos y planchetas del COT; esto fue convalidado por Decreto Provincial 1788/05. Les quiero leer, para que vean cuál era el marco diagnóstico que se tenía en el '79 y cuál es el que tenemos ahora. En el año '79 se decía esto: “Cuadro de situación para el Partido de General Pueyrredon. La conformación territorial del Partido de General Pueyrredon revela un esquema radial de rutas convergentes en el área urbana de la ciudad. El área rural comprendida en el Partido está afectada preponderantemente al uso agrícola. El área urbana reconoce sectores relevantes de actividades en la provisión de servicios, en la industria y en la pesca. Se concentran expectativas del rol alternativo y complementario, que es la turística. La conformación radiocéntrica del Partido en función de Mar del Plata plantea un proceso expansivo y de desestructuración de las áreas inmediatas al ejido, con excepción de las áreas adyacentes a las rutas donde se visualiza un proceso de suburbanización, definiendo ejes de crecimiento. Se observa, en consecuencia, tendencias de expansión urbana coincidente con las rutas y en particular, de modo acentuado y creciente, con la ruta 11, y con la ruta 88, alcanzando la ciudad de Batán y Chapadmalal. Los estudios realizados coinciden en los problemas a considerar en decisiones territoriales vinculadas al Partido de General Pueyrredon. A) Indiscriminada y excesiva disponibilidad de tierras fraccionadas, por lo tanto, desafectación del uso rural de tierras aptas que tampoco se integran al uso urbano y se han de integrar en el corto plazo. B) Incierta delimitación de áreas y confusa asignación de usos previsibles y compatibles. C) Incontrolada expansión de usos urbanos en áreas carentes de condiciones adecuadas e infraestructura de servicios. D) Ausencia de un sistema vial integrador de las diversas áreas del Partido que encauce la accesibilidad a Mar del Plata y evite el acceso de unidades de tránsito. E) Inadecuada accesibilidad de áreas de áreas de interés turístico-recreativas por sus condiciones paisajísticas. F) Incontrolado deterioro de zonas destinadas a actividad extractiva de arena, arcilla y piedra”. Este es el cuadro de situación para el Partido. El cuadro de situación para Mar del Plata dice: “La conformación territorial y espacial de Mar del Plata revela una extensión superficial excesiva de tierras afectadas al uso urbano con relación al grado de ocupación efectiva y a la magnitud de la población residente” Esto tiene que ver con la densificación, si se densifica en el territorio o se va en altura, es una discusión que hay que dar. Por supuesto que todo lo que tiene mayor altura reconoce una economía; si yo me extiendo en el territorio voy a tener que llevar los servicios más lejos y un costo por agua, cloaca, gas, recolección de residuos, asfalto, desagües pluviales. Hay que ver en qué medida ese costo se puede mimetizar respecto a la densificación; tenemos que ponernos de acuerdo en qué zonas vamos a densificar y qué zonas no vamos a densificar. “La ocupación de las parcelas y la densidad de la población se intensifica en áreas concéntricas, a partir de bordes inciertos por la presencia de espacios sin amanzanar, sin parcelar, es decir, bordes imperfectos, adquiriendo gradualmente un precio que está atado a la especulación financiera del momento. La aceptación del uso residencial en la totalidad del área urbana permite interferir los perjuicios de su coexistencia, incompatible con ciertos usos, en particular con el uso industrial. La yuxtaposición de estos usos estacionales vinculados a la actividad turística a los usos continuos producto de la actividad urbana residente”. Como verán, la historia del COT es bastante compleja, por eso esto de la conformación de un equipo político-técnico; la política hace que se trabaje sobre el modelo de ciudad y la técnica trabaja sobre las herramientas instrumentales. En 35 años

de vigencia del COT se fue conformando y modificando el ejido urbano de la ciudad, aplicando la normativa regulatoria del COT. La visión que tenían los profesionales que trabajaron en el Código es una visión de un modelo de ciudad y es la ciudad que tenemos. El Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030 ha finalizado su etapa de diagnóstico y ha realizado un anticipo de conclusiones que nos lleva a definir el modelo de ciudad inclusiva y sustentable que queremos y esto nos sirve de base para la modificación del COT. Porque lo más importante del COT, aparte del marco regulatorio que se debe cumplir como una ley, es tener la visión de la ciudad que queremos, comparada con la que tenemos, y el modelo de ciudad inclusiva. A partir de este modelo de ciudad de cuatro frentes, debatido en los talleres y elaborado por el estudio del arquitecto Pesci (frente azul, frente verde, frente social urbano y comunitario y frente económico y productivo) hay que sumarle otras herramientas de gestión respecto de la movilidad urbana y al análisis determinado en la plataforma del BID de ciudades sostenibles, que también lo vamos a tener que consultar porque la consultoría prácticamente no le cuesta nada al Municipio. Un tema a abordar, que es complicado, es el tema de sostenibilidad ambiental y cambio climático. Deben estar especificados en el COT cuáles son las herramientas para trabajar sobre el cambio climático. A partir de ahora, tendremos como objetivo poder modificar esta herramienta de gestión, a los efectos de darle un nuevo marco normativo a este modelo de ciudad, es decir, a partir del modelo trabajado, consensuado y convalidado por las instituciones en los talleres participativos del Plan Estratégico. Considero que se deberá discutir una etapa intermedia. Hay que discutir una etapa intermedia entre el Plan Estratégico y llevar la normativa a un Código. Por ejemplo, hay que discutir el modelo espacial de la ciudad, que está enumerado en el Plan Estratégico pero no está desarrollado. Por eso el Plan Estratégico debe estar terminando con sus conclusiones y articularlas con las acciones estratégicas elaboradas por la UBA, FLACSO, UNMDP en el Plan Maestro de Transporte y Tránsito, como así también lo realizado en la plataforma de ciudades sostenibles del BID. Nosotros estamos para colaborar, para trabajar, agradeciendo a Vilma que nos haya invitado.

- 5 -

**PALABRAS DEL SEÑOR SUBSECRETARIO DE  
PLANEAMIENTO URBANO, ARQ. RICARDO RODRÍGUEZ**

**Sr. Ricardo Rodríguez:** Continuando y precisando algunos aspectos que planteaba el arquitecto Castorina, entendemos que es necesario tener ese espacio intermedio entre lo que es el Plan Estratégico y algo tan detallado y minucioso como es un COT. En este sentido, entendemos que hay que avanzar sobre las conclusiones del Plan Estratégico, articular esto con cuestiones relativas a la movilidad urbana, por ejemplo, el Plan Maestro de Transporte y Tránsito, como así también vincular a esto las acciones que devienen de la participación de Mar del Plata en la plataforma de Ciudades Emergentes y Sostenibles. De esta manera, generar una suerte de marco directriz o plan director; yo arriesgaría denominarlo como una suerte de “Capítulo 0” del COT, es decir, aquel capítulo que nos sienta las bases del modelo de ciudad para sentarnos a trabajar en cuestiones más avanzadas y particularizadas del mismo. El primer camino que reconozco a transitar, entonces, es establecer ese modelo de ciudad conjunto o articulación entre previsiones, aspiraciones y algunas acciones concretas que devienen de la participación de Mar del Plata en los programas del BID y el Plan de Transporte y Tránsito. Esto va a ilustrar y va a guiar luego todas aquellas modificaciones que puedan introducirse, o ampliaciones inclusive en el Código. No obstante ello, cabe advertir que el COT ha tenido desde su origen y sigue teniendo una base fundamentalmente prescriptiva, es decir, es un marco regulatorio lo que se inscribe dentro de lo que son las acciones indirectas del Estado, es decir, cuando éste dicta leyes que están dirigidas a regular acciones de los privados. En este caso sobre tres aspectos básicos -que son de qué manera se puede subdividir el suelo, de qué manera se puede usar y de qué manera se puede ocupar- hoy en día uno entiende que debería superarse esta instancia prescriptiva, sin abandonarla como tal, pero sí incorporar en algunos artículos y quizás en un capítulo específico, instrumentos de gestión urbanística. Ya en el año ‘79, en lo que leía el arquitecto, se visualizaba que la ciudad tenía al menos en el papel (y hay un libro que hoy vi que estaba dando vueltas) una recopilación de normas que se hizo en su momento coordinadas con un arquitecto de la Universidad; el título de ese libro era “La Ciudad de Papel”. Y en realidad, la ciudad de papel refiere también a aquella ciudad que se constituyó abstractamente a partir de la subdivisión del suelo -reconocemos que con fines especulativos- en la década del ‘40, ‘50 y que determinó que nuestra ciudad tuviera un exceso -que aún lo sigue teniendo- de tierra que en el papel se subdividió como urbana. Esto ha sido desde luego un inconveniente, pero es también un elemento de referencia que nos permite advertir, por ejemplo, que dentro de la ciudad nuestra, dentro del ejido urbano que son aproximadamente 80 km<sup>2</sup>. de los 1.453 km<sup>2</sup>. que tiene el Partido y habrá otros 80 km<sup>2</sup>. más de áreas que están fuera del ejido urbano, pero la presencia de vacíos urbanos nos invita a pensar que es necesario incorporar en esos sectores, más que instrumentos de prescripción y regulación, instrumentos de gestión. Instrumentos de gestión que estén dirigidos a sentar las bases para un diálogo y una gestión concertada entre el público y el privado, para movilizar ese suelo urbano ocioso y tener un desarrollo armónico de estas áreas. Nosotros advertimos que hay unas 800 hectáreas más o menos, en el sector noroeste por ejemplo, que se encuentran en esa condición. 800 hectáreas que tienen distinta situación parcelaria, dominial, de ubicación relativa, de posibilidades de conectividad, que las mismas deben ser abordadas a partir de un plan y del mismo también debe devenir una política o una estrategia de gestión para poder movilizar esa tierra y que ésta también sirva para el desarrollo de las condiciones de urbanidad. Otro tema que es muy importante y que hay que incorporar en el COT, es lo que surge de la ley de Hábitat y su Decreto reglamentario. Una ley que si bien es bastante profusa y extensa, yo reconozco que en el fondo tiene un propósito de base social, y es reconocer que hay que atender políticas que estén dirigidas a la búsqueda de la solución habitacional de los sectores que menos recursos tienen para ello. Esto debe ser una guía, un eje, en las políticas de gestión, que estén dirigidas a los sectores periféricos de nuestra ciudad, que precisamente aquellos donde se sitúan los vacíos urbanos. En este sentido, vemos que el Código debería ser más amplio que regular la acción del privado en cuanto a subdividir, usar y ocupar el suelo; esto debería ameritar quizás la incorporación de un capítulo específico que refiera a la temática del hábitat. Del mismo modo, también por ejemplo el Capítulo VII que refiere al sistema vial, un capítulo que quizás es bastante aséptico en cuanto a definir precisiones funcionales para definir la jerarquización de vías, este capítulo debería incorporar políticas de movilidad urbana y transformarse en un capítulo precisamente del sistema vial y movilidad urbana, y llevar de esta manera políticas en este sentido. Ser un capítulo que trascienda la cuestión prescriptiva y tenga más identificación con cuestiones de gestión. Los barrios o las urbanizaciones cerradas constituyen también otro tema que debemos abordar. En ese sentido, tenemos la referencia originalmente de la ley

8912 que tenía un capítulo y un apartado que refería a este tema; luego el Decreto 9404 de la provincia, que refirió a los clubes de campo; y finalmente en el '98 se redactó el Decreto 27, que refería a los barrios cerrados. Pero hoy en día deberíamos darnos una normativa propia y particular que defina la política que nuestro Municipio tiene respecto a este tipo de urbanizaciones cerradas. No obstante ello, nuestro Municipio ha tenido la prudencia de no permitir que las mismas se desarrollen dentro de los radios urbanos, cuestión que el Decreto provincial habilita a que esto se pueda hacer, pero al menos en nuestro Municipio hemos tenido la prudencia de que esto no suceda. No obstante ello deberíamos trabajar sobre una adecuación a lo que es el Capítulo X, de urbanizaciones cerradas, para tener una definición en primera instancia de políticas de ciudad, respecto a la llegada y la incidencia que tiene en nuestro Partido este tipo de urbanizaciones cerradas. Hay distintos aspectos en estos trece capítulos que contiene el Código, que tienen distinta especificidad temática y especificidad disciplinar, algunos de ellos inclusive han sido reconocidos por la misma Provincia, como uno de los capítulos más importantes y más valiosos dentro de los distintos Códigos de la Provincia de Buenos Aires, de los otros Municipios. Por ahí a veces uno no advierte las virtudes de lo que uno tiene, pero es cierto que el Capítulo III nuestro es el que refiere al tejido urbano. El tejido urbano –explicándolo de manera sucinta- es como una instancia preproyectual en donde se define partir de una serie de parámetros un volumen abstracto. Un volumen abstracto dentro del cual se debe proyectar el edificio y para el cual el Código asigna capacidades edificatorias y capacidades de alojamiento de personas. Este Capítulo es uno de los más valiosos en cuanto a tejido urbano que tienen los distintos Municipios de la provincia de Buenos Aires. Del mismo modo también que aquellos que trabajan en la disciplina del planeamiento, han valorado la estructura y la organización que nosotros tenemos en distritos, tanto residenciales, centrales, de equipamiento e industria, y un conjunto de políticas y de instrumentos que están en el Capítulo III. Yo destaco fundamentalmente dentro de estos -y me parece que habría que trabajar sobre eso- la dicotomía que obviamente se presenta entre una ciudad construida y una normativa. Evidentemente hay una brecha entre una cosa y otra que debe superarse, y en ese sentido, considero que la ciudad que tenemos y la ciudad construida, es el hecho de valor al cual nosotros tenemos que atender. En este sentido destaco en su momento unas adecuaciones que se hicieron al Código de un concejal muy lúcido, Remaggi, en el cual varios de los artículos que él propuso incorporar tenían en cuenta la articulación precisamente entre el tejido construido y lo que la norma preveía. Normativa que refería a la mancomunidad de retiros de edificios que habían adoptado retiros, en cubrir medianeras expuestas, teniendo en cuenta que no sólo para nuestra ciudad, sino en general para todas las ciudades, el hecho de tener medianeras expuestas es un demérito, es una descalificación urbana. En este sentido, Daniel Remaggi tuvo la lucidez de prever una normativa específica que atendía a la cobertura de estas medianeras y de algún modo a sanear este tipo de inconvenientes que tenía nuestra ciudad, precisamente en este desfasaje entre el tejido construido, tejido construido con otro marco normativo, con otras capacidades edificatorias, que le dieron una impronta o una presencia con edificios que tienen una envergadura que hoy no se puede hacer. Razón por la cual se genera un diferencial entre un volumen y otro, que debe este salvarse. Yo entiendo –para seguir avanzando en la gestión de esta reforma del Código- que por un lado habría que generar una mesa de trabajo, una mesa de gestión político-técnica, que advierta cuál es el camino a seguir y que sea la guía y que coordine esta secuencia de acontecimientos que nos van a llevar a disponer luego de un nuevo Código. En este mismo sentido, también advierto que deberían organizarse mesas de trabajo que aborden las distintas particularidades que son contempladas en el Código. Por ejemplo, se me ocurre que los temas de subdivisión, la presencia del colegio de agrimensores, la consulta a la dirección de Geodesia, el buscar en otros Municipios también qué nuevas normativas hay disponibles para que podamos utilizar, eso puede enriquecer ese artículo. Del mismo modo que cuando uno vaya a una situación muy micro de tejido urbano y que está emparentada con la acción proyectual de los profesionales, debería también seleccionarse un conjunto de profesionales muy avezados y habituados a la práctica proyectual, para tratar temas de tejido y advertir con la mayor profundidad observaciones respecto de este tipo de cuestiones. Y fundamentalmente -lo vuelvo a recalcar- de qué manera nosotros podemos hacer más amigable la articulación entre la ciudad que tenemos y ese completamiento o modificación que surge a partir de los nuevos edificios y que debemos tener una normativa que guíe esto de la manera más saludable y feliz posible. También me parece que habría que trabajar específicamente en la ley de hábitat y su Decreto reglamentario, para ver cuáles son los aspectos más importantes que nosotros podemos incorporar en el Código en ese sentido. Creo que el hábitat merece un capítulo específico dentro del COT, también me parece que habría que trabajar sobre los elementos de gestión urbana. Habría que trabajar también –tema que ha sido preocupación de muchas personas- en analizar de qué manera puede transferirse la rentabilidad, como locus de concentración de capital que es toda ciudad y toda urbe, de qué manera el Estado puede participar en ese beneficio que genera el hecho de densificar la ciudad y que éste pueda ser trasladado para políticas en los sectores donde habitan los vecinos que poseen menos recursos. Ese me parece que también es otro tema que se advierte y que debe trabajarse sobre eso, más si uno proclama una ciudad inclusiva y sustentable; esta condición de inclusividad debe procurar acortar decididamente la brecha que se genera entre la contradicción planteada en muchos centros urbanos, entre el centro y la periferia, el incluido y el no incluido, el servido y el no servido, el que reside en la ciudad formal y el que reside en la ciudad informal. Pienso que debemos trabajar sobre eso para que tengamos una ciudad de todos y para todos, y no una visión fragmentada de la misma. Hasta aquí, creo que en esta instancia que hoy nos convoca, es el aporte que puedo brindar para seguir adelante, muchas gracias por escucharme.

**Sr. Castorina:** Si me disculpan, quisiera leerles el esquema tentativo participativo de modificación del COT, y también acá han agregado RGC, que me pasó Vilma. “Día 12 de marzo: Lanzamiento de la constitución de la mesa de trabajo para la reforma del COT RGC Segunda quincena de marzo del '14: Apertura del registro de entidades y personas físicas participantes en la elaboración y debate del COT-RGC, tiempo aproximado: 15 días de su apertura. Primera quincena de abril del '14: Jornada de Trabajo sobre la importancia y alcance de la reforma del COT RGC; en el encuentro se anunciará la constitución de la mesa de trabajo, instituciones integrantes inscriptas en el registro coordinadas desde el HCD y de la comisión técnica nombrada por Decreto del HCD, coordinada por la Secretaría de Planeamiento. Segunda quincena de abril del '14 y primera de mayo del '14: Constitución de talleres de trabajo de participación, los foros se podrán constituir a través de instituciones de registros constituidas. Los documentos de base para la redacción del nuevo COT, durante este período las instituciones, grupos de investigación y particulares, también podrán presentar documentos técnicos para la elaboración de la redacción final del COT y RGC. Segunda quincena de mayo del '14 y junio del '14: Redacción por parte de la comisión técnica del anteproyecto del COT y RGC. Julio del '14: Debate y consenso en el seno de la mesa de trabajo, y presentación

del anteproyecto. Agosto del '14: Debate en los talleres del anteproyecto. Los foros presentarán discusiones por escrito para que la comisión técnica los utilice como documento de base a la redacción del nuevo COT. Durante este periodo las instituciones, grupos de investigación y particulares también, podrán presentar documentos técnicos para la elaboración y redacción del COT. Septiembre del '14: Redacción final por parte de la comisión técnica. Primera quincena de octubre del '14: Consenso final de la mesa de trabajo. Segunda quincena de octubre del '14: Audiencia Pública. Segunda quincena de noviembre del '14: Presentación del proyecto del COT-RGC para el tratamiento en el HCD". Este es el esquema tentativo que me acercó Vilma, en el cual pasó lo primero que vamos a tratar porque hay que ponerle fecha a las cosas. Según cómo lo organicemos, es el trabajo que va a necesitar la modificación del Código. Con esto abrimos la participación de todo aquel que tenga algo que decir respecto a estos temas.

- 6 -

**PALABRAS DEL SR. OSVALDO MARINI, EN  
REPRESENTACIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA  
DEL PLAN ESTRATÉGICO**

**Sra. Baragiola:** Me gustaría invitar al contador Marini, si puede expresarse en representación de lo que es el Plan Estratégico -que creo que es la herramienta fundamental para poder generar aportes y trabajar en conjunto- dado del trabajo que ya vienen realizando y los anticipos de conclusiones que se han presentado.

**Sr. Marini:** En primer lugar, quiero agradecer esta decisión política de trabajar con nosotros en el COT, porque esto nos va a dar un impulso, la comisión mixta. En segundo lugar, expresar algo personal. Yo pienso que el COT es una herramienta del modelo de ciudad que ya está planteado, o sea que tenemos que tener en cuenta eso, que el COT es una herramienta y es la mejor herramienta para lograr el modelo de ciudad para no patear para distintos arcos. Y en tercer lugar, plantear un riesgo. Este esfuerzo y el nuestro de la comisión mixta sumados, llevan una gran fuerza sinérgica; si lo disgregamos, corremos un riesgo y hasta de no ponernos de acuerdo. Así que mi expresión de deseo es trabajar.

- 7 -

**EXPRESIONES DE LOS ASISTENTES A  
LA JORNADA**

**Sr. Locutor:** Tenemos algunos pedidos de usos de la palabra, les vamos a reiterar por favor cierta brevedad en virtud del tiempo y también que recuerden identificarse y, si lo hacen, también en representación de alguna institución.

**Sr. Cánepa:** Muchas gracias. Soy Norberto Cánepa, presidente del Centro de Constructores y Anexos. Apoyamos esta iniciativa del Concejo Deliberante, estamos convencidos que esto era muy necesario para nuestra ciudad. El diagnóstico y lo que han explicado tanto el Secretario como el Subsecretario de Planeamiento es más que obvio de cómo está la situación. También es de destacar que la importancia de este trabajo, debido a que Mar del Plata es una de las ciudades más importantes de nuestro país, una ciudad que ha sido históricamente atractiva para las inversiones inmobiliarias y que por distintas razones se ha ido perdiendo. Creo que esta va a ser una de las herramientas que puedan lograr atraerla, más otras acciones que obviamente deberá hacer el Ejecutivo de nuestra ciudad. También es muy importante la trayectoria de los profesionales de la Secretaría de Planeamiento y también un reconocimiento a todos los profesionales que trabajaron en el Plan Estratégico, a los equipos técnicos. Y algo muy importante que quiero resaltar es que este COT lo tenemos que hacer con profesionales marplatenses, aquí hay muchísima capacidad y experiencia como para que esto se lleve adelante. Desde el Plan Estratégico, que si bien hubo asesoramiento externo, luego se conformaron equipos marplatenses y han demostrado una enorme capacidad para resolverlo. Escuchándolos tanto a Castorina como a Rodríguez realmente han sido brillantes en todo lo que han dicho, el conocimiento que tienen desde nuestra ciudad, ambos. Castorina ha sido Secretario más de una vez y Ricardo Rodríguez es un funcionario que conoce ampliamente esto. Estas cosas son elementos fundamentales. Pero también -y lo dijo Rodríguez- hay profesionales que están trabajando en el día a día y obviamente esto es un trabajo que debe ser interdisciplinario, es importante que así sea; se van a tocar muchos temas y de distintas especialidades, y tienen que estar aquí adentro plasmados. Y lo último que quiero expresar es que esto lo tenemos que hacer con consenso y con un solo objetivo, que es mejorar las condiciones de habitabilidad que tenemos para nuestra ciudad. Un dato no menor es que de la Cámara Argentina de Construcción, aportamos a este proceso, vamos a trabajar, que se convoquen a todos los sectores vinculados a la construcción, que no quede nadie afuera para que este proceso sea sustentable en el tiempo y estén todos involucrados. Nada más y muchas gracias.

**Sr. Eciolaza:** Buen día, mi nombre es Guillermo Eciolaza, soy Secretario de Extensión de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la UNMdP. En representación del señor Decano, quería expresar nuestra adhesión y nuestra voluntad de participar de este proceso. Nos parece que está bien planteado, que es oportuno y en tal sentido nos parece que podría sintetizar y para ser breve, que las palabras tanto del arquitecto Castorina como del arquitecto Rodríguez, resumen claramente muchos de los temas que desde la Facultad hemos discutido, especialmente en los últimos días en los que nos hemos reunido para tratar esta cuestión de nuestra participación en el debate por la reforma del COT. El Código debe convertirse en un instrumento de gestión urbano-ambiental que nos permita construir una ciudad a futuro, que genere mejores condiciones, mejor calidad de vida, que permita anticipar muchos de los conflictos que son propios del desarrollo de una ciudad que tiene todavía muchos temas por resolver y que a partir de tener una normativa adecuada, podemos encararlos y de alguna manera resolverlos antes de que se conviertan en problemas mayores. Esto también significa que la gestión del Código no solamente tiene que tener una buena normativa, sino que también hay que tener el compromiso de cumplirla, de respetarla, y ese compromiso significa también en este marco de alguna manera acercar desde la Facultad una preocupación o una sugerencia, sobre todo en este momento que están presentes los representantes del pueblo, los representantes políticos de la ciudad, de que quizás sería razonable o sería una buena idea suspender de alguna manera todo tipo de excepción en la medida que este

proceso se vaya desarrollando, de manera que no se tenga una lectura de que hay como que no está vigente o como que hay una especie de amnistía frente a situaciones que están discusión. Por otro lado, queríamos ofrecer desde la Facultad nuestra experiencia de más de treinta años de grupos de investigación y de trabajos en diferentes cátedras sobre el tema de normativas y ofrecerlo en el sentido que recién decía Quique, puede haber una primera jornada de civilización, de discusión, de lo que significa un Código, para poder tal vez en una jornada de planeamiento y normativa, que podría realizarse -lo ofrecemos, es una propuesta- en las mismas instalaciones de la Facultad, generar un encuentro en el cual sintetizar mucho de lo que en Mar del Plata se ha estudiado y se sabe de estos temas. Como decía recién el presidente del Centro de Constructores, en Mar del Plata hay muchos profesionales de distintas disciplinas que tienen el conocimiento, la vocación y el compromiso de aportar a la resolución de una normativa nueva. Finalmente quisiera aprovechar esta oportunidad para agradecer públicamente al concejal Daniel Rodríguez, que se acercó hace pocos días a una de las cátedras de la Facultad para solicitarle que considere si dentro de los trabajos prácticos podrían estudiarse específicamente algunos de estos temas, como una estrategia contrafactual. A veces es muy difícil imaginar “qué pasaría si” y podemos tener un grupo importante de estudiantes pensando que pasaría si hiciéramos otras cosas. Y eso que es simplemente un ejercicio que puede ser teórico, un ejercicio que no tiene una correspondencia directa con la realidad, es un ejercicio para el cual la facultad está llamada que hacer una usina de ideas a que las consideremos, a que las evaluemos, sin la obligación de que sea la solución. Porque no hay una solución única; acá hay que generar un encuentro de muchas voces y me parece que es importante también encontrar a quienes están comprometidos en pensar estas soluciones fundamentalmente con los actores decisivos, que son los representantes el pueblo, las autoridades municipales. Y es por eso que en la figura de la Presidente del Concejo Deliberante, Vilma Baragiola y la del Secretario de Planeamiento, arquitecto Castorina nos ponemos a disposición de ellos para colaborar en todo este proceso.

**Sr. Locutor:** Muchas gracias. Señora Romero.

**Sra. Romero:** Buenos días, mi nombre es Julia Romero, soy presidente del Colegio de Arquitectos y quisiera en principio agradecer esta convocatoria realizada por el Honorable Concejo Deliberante, en la figura de su Presidente, concejal Vilma Baragiola, y celebrar que esta mesa se encuentre presidida y se encuentre encabezada -que es el lanzamiento de un proceso mucho más amplio- no solamente por el Concejo Deliberante en su conjunto con la representación de todas las fuerzas políticas que lo componen, sino también por el Departamento Ejecutivo en la figura del arquitecto Castorina, Secretario de Planeamiento Urbano. Realmente es el escenario en las que las instituciones de la ciudad como el Colegio de Arquitectos deseamos colaborar y participar en la reformulación de este Código de Ordenamiento Territorial que -como se dijo acá previamente- pretendemos que refiera y refrende aquellas cuestiones que se han definido en instancias de planificación previa a tales como el Plan Estratégico Mar del Plata y que también intenta nuclear otras instancias de planificación previa como el Plan Maestro de Transporte y Tránsito o la Plataforma de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID. Nuestro colegio profesional ha preparado un documento que hemos acercado por Secretaría que no voy a leer en este momento porque es bastante amplio y en muchos casos también cita algunas referencias que recién han planteado desde la Secretaría de Planeamiento. Simplemente quiero ahondar en que estamos absolutamente convencidos que a partir de la presentación del anticipo de las conclusiones que desde el Plan Estratégico se han realizado el pasado 10 de febrero (que seguramente no sólo que ha avanzado en la definición de algunos frentes de actuación, en algunos frentes de trabajo) debe continuar con las definiciones de ese trabajo para tener el documento final que nos presente los programas y proyectos que seguramente darán un marco general para el desarrollo del Código de Ordenamiento Territorial. Al respecto de este Código -que pretendemos sea un instrumento de gestión urbana- adelantamos que también es necesario revisar el perfil que como bien citaba el arquitecto Castorina tiene en su origen un perfil más del territorio físico, de abordar todo lo que tiene que ver con el territorio físico, para pasar a un instrumento de gestión urbana que refiera a las prácticas que hoy se dan en otras ciudades respecto de códigos de ordenamiento urbano ambiental, ampliando el perfil de actuación que esta herramienta de gestión pudiera dotarnos. También creemos que es la oportunidad para revisar el rol del estado, este rol del Estado que un tanto esbozaba el arquitecto Rodríguez, en relación a un Estado regulador donde los privados fundamentalmente eran los que materializaban la ciudad para pasar a un rol de un Estado promotor que pueda intervenir en algunos desarrollos urbanos que pueda promover la ocupación del suelo y del uso equilibrado y equitativo del territorio. También quisiéramos a manera de síntesis poder enunciar algunos aspectos que deben ser tenidos en cuenta, tales como las diferencias que existen entre la ciudad actual y el contexto de la normativa urbana vigente enunciada e implementada en su momento que de manera sintética el arquitecto Castorina detalló en sus sucesivos cambios o modificaciones parciales. Incorporar nuevos instrumentos de gestión que permitan el financiamiento de los procesos de planificación, incorporar la participación, la consulta, el consenso y la difusión de las acciones. Crear órganos consultivos que no sean generadores y reproductores de estructuras burocráticas, construir la ciudad a partir de mirada multidisciplinaria, articular las competencias provinciales y municipales. Y aquí adelantáramos también incorporar aquella legislación que en materia de orden nacional en materia de gestión urbana se haya sancionado en los últimos tiempos. Fortalecer al área de Planeamiento Municipal que no solamente se encuentra muy bien representada en este caso por el Secretario de Planeamiento sino que debe tender a dotarla de recursos y jerarquías suficientes para que pueda hacer al área que permanentemente esté monitoreando el proceso y la evolución de la ciudad. Definir la estación, consolidación o densificación del ejido urbano, algo que fue esbozado recientemente, promover instancias de revisión o ajustes periódicos para que no tengamos que nuevamente pasar 35 años prácticamente hasta que podamos revisarlo o ajustarlo. Incorporar aspectos ambientales y patrimoniales que se han ido abordando parcialmente pero que no fuera parte de código original y que en esta instancia como decían en esta estrategia de cambio de perfil deben ser incorporados. Y desarrollar instrumentos para la aplicación de la ley 14.449 de acceso justo al hábitat, que bien señalaba el arquitecto Rodríguez. También creemos que es necesario propiciar las siguientes acciones, que en parte han sido enunciadas recientemente promover la confrontación de una comisión técnica con representación interinstitucional para la revisión y reformulación de la normativa urbana. Seguir los lineamientos por el Plan Estratégico Mar del Plata, propiciar las instancias de participación y consenso, profundizar los estudios técnicos que permitan la comprensión acabada de la realidad urbana y revisar los alcances del plan de gestión territorial. Finalmente queremos destacar que consideramos que es un acierto que este instrumento de gestión urbana sea revisado y llevado de adelante como proceso por un equipo interdisciplinario de

profesionales locales de la ciudad que puedan captar, recibir aquellas definiciones que se han dado en las instancias previas de planificación como decía y que puedan traducirla a una normativa que se corresponda con la realidad de nuestra ciudad y las expectativas de los habitantes de la ciudad de Mar del Plata. También quiero celebrar lo aquí manifestado por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño y la predisposición que ha manifestado para organizar aquellas jornadas de trabajo que sean necesarias seguramente para debatir respecto de la normativa urbana aquellos aspectos no solamente de índole de la disciplina del urbanismo, sino con aquellas que tengan que ver justamente con aquellos aspectos normativos, jurídicos, ampliar la mirada que seguramente la universidad puede dotar, no solamente desde la Facultad de Arquitectura sino el resto de sus unidades académicas aquellos aspectos necesarios. Por otro lado, y por una cuestión prácticamente operativa que seguramente la comisión podrá ver o puntualizar después, consideramos que es pertinente señalar que el RGC es un instrumento más operativo, de carácter más ligado a los aspectos que el Ejecutivo comunal puede propiciar desde sus áreas técnicas. Con lo cual consideramos que sería oportuno separar estos instrumentos legislativos y abocarnos específicamente al trabajo de la redefinición del Código de Ordenamiento Urbano. Esto es a modo de sintetizar el abordaje de algunas temáticas de las cuales también adelanto que el Colegio de Arquitectos hace bastante tiempo se encuentra trabajando con la Secretaría de Planeamiento y particularmente con la Dirección de Obras Privadas justamente en la revisión de esta norma que también tiene bastantes años y ha tenido modificaciones parciales que seguramente deben ser abordadas y tratadas, pero consideramos que no es esta mesa de trabajo el ámbito pertinente para trabajarlo. Nuevamente celebramos ampliamente la voluntad política manifestada en esta mesa, ponemos a disposición la colaboración y el compromiso que históricamente nuestro colegio profesional viene manifestando con la ciudad de Mar del Plata y toda la región y obviamente que quedamos a disposición para próximas convocatorias. Muchísimas gracias.

**Sr. Locutor:** Muchas gracias. Hacemos propicio este momento para manifestar que aquellas instituciones que se hayan acercado hasta aquí con algún documento puedan entregarlo por supuesto por Secretaría o por Presidencia para que sea incorporado a la carpeta correspondiente. Tiene el uso de la palabra el señor Diego Peláez.

**Sr. Peláez:** Buenos días para todos. Mi nombre es Diego Peláez, soy el presidente del Colegio de Técnicos y en primera instancia quiero agradecer la invitación a participar de este ámbito de debate. Nosotros en el seno de nuestro consejo directivo hemos evaluado algunos puntos respecto de cuál es nuestra posición respecto a este tipo de debate, por eso si me permiten -es un documento corto- poder darle lectura a los efectos de dejar plasmada cuál es la posición de nuestro consejo. Entendemos que el debate que enfrentamos en torno a la modificación y actualización del COT, que es una de las normas que incide directamente en la actividad de la construcción y por ende en gran parte del ejercicio de nuestros profesionales, debe contar, por un lado, con la participación activa de todos los sectores afines a tener en cuenta para algunas consideraciones. En primer lugar, sobre la forma de abordar el proceso de la modificación, creemos que es imprescindible mantener y fomentar espacios como éste donde la participación de las entidades intermedias y la comunidad en general, tengan la posibilidad de acceder a toda la información pertinente y de expresar su opinión al respecto. Esto será fundamental a la hora de lograr un texto que acceda a su condición de tal para hacer una norma que sea aprehendida, es decir apropiada y querida por toda la comunidad, cuestión que facilitara el control de su cumplimiento por parte del Estado. Por ello consideramos que las normas para que cumplan su condición de igualadoras de oportunidades deben ser claras, concisas y contar con el mayor consenso posible. Por otro lado, se debe tener en cuenta que el Código de Ordenamiento Territorial su anclaje en una ley de ordenamiento de la provincia de Buenos Aires, como es la ley 8912, cuyo aggiornamiento es también indispensable. No obstante eso, la responsabilidad compromiso y potestad de mejorar el cuerpo normativo local es de quienes integramos esta comunidad. Asimismo creemos que para abordar una reforma integral del COT se deben considerar todas las actuaciones en nuestro ámbito, una de ellas muy importante sin dudas el trabajo realizado en el Plan Estratégico Mar del Plata, cuyas conclusiones fueron recientemente publicadas y que a nuestro entender debieran tener una mayor difusión pública entre las organizaciones de la sociedad civil y población en general. Por supuesto que era indispensable contar con estas líneas estratégicas de crecimiento de la ciudad como para llegar a este punto y es por esto que hay que hacer el esfuerzo para que el nuevo código refleje, más allá de su condición de instrumento técnico, todos los factores que en el ámbito del Plan Estratégico se han trabajado. Dentro de ellos nos parece importante resaltar el desarrollo económico en cuanto a la industria y la producción, las pequeñas y medianas empresas, su incidencia en el tejido social, el desarrollo del habitat y su calidad ambiental, es decir como especialidad que se logre a partir de la transformación de la estructura urbana para mejorar la calidad de vida, que armonice las nuevas formas de vida y su incidencia en el espacio urbano como puede ser la proliferación y crecimiento en el transporte privado que sin duda es una de las problemáticas que hoy nos exceden pero que no es poco lo que se puede hacer si se logra inteligentemente vincular lo desarrollado en el Plan Estratégico, el Plan Maestro de Transporte y esta nueva norma. Es fundamental que en el escrito estén plasmados conceptos que debemos poner en común como aquellos que hacen a la identidad de las ciudades y nos referimos al patrimonio cultural construido e intangible que Mar del Plata posee. También consideramos importante una rezonificación que contemple las transformaciones de los últimos años, clarifique los usos, determine los distintos sectores para que el sector privado desarrolle las distintas inversiones productivas, articulando junto con el Estado las estrategias que propician las mejoras de los espacios públicos para brindarles a los vecinos una mejor calidad de vida, dando respuesta a las distintas necesidades sociales que se presentan en el Partido de General Pueyrredon. Son muchos los factores a tener en cuenta, muchos deben transformarse, otros deben incorporarse y quizás algunos deban suprimirse de esta modificación. Lo cual evidencia su complejidad y es por esto que celebramos que el Estado tome la decisión política de empezar a motorizar y articular acciones tendientes a esto. Ahora bien para que no quede solo en un anuncio como varias veces ocurrió respecto a este tema, proponemos que se defina una metodología que establezca cuales son los plazos y participación que cada organización tendrá para definir la estructura general de la norma que recientemente el arquitecto Castorina leyó en el cronograma. Cabe señalar que estamos convencidos que las instituciones que componemos el arco social de nuestra ciudad tenemos la convicción y las herramientas para elaborar una norma que establezca igualdad para todos los vecinos. Porque conocemos en profundidad cuáles son nuestras necesidades pero sobre todo porque todos sabemos que tipo de ciudad deseamos y anhelamos para vivir. Quedamos a disposición para aportar nuestro humilde conocimiento y experiencia profesional, difundir y comunicar los avances porque entendemos que la tarea que tenemos por delante abonara un mejor desarrollo de la actividad de la construcción que es esencial como industria generadora de empleo,

pero también de vivienda de equipamiento urbano de calidad ambiental. Porque contar con reglas claras siempre desembocará en un mejor desempeño de nuestros profesionales representados. Creo que se han realizado algunas conclusiones muy interesantes y celebro que en líneas generales los diagnósticos sean de todas las partes de características similares. Como dijo el arquitecto Castorina, es un tema complejo que lleva una tarea muy ardua en su modificación pero creo que en el marco de la pluralidad, de la honestidad, de poder generar una norma que mejore la calidad de vida de todos los ciudadanos, en ese contexto y con esa idea, creo que se va a poder llegar a una muy buena conclusión. Muchas gracias.

**Sr. Locutor:** Muchas gracias. Señora Sofía Mauro de Alarcrau.

**Sra. Mauro de Alarcrau:** Buenos días mi nombre es Sofía Mauro de Alarcrau, vengo en representación de Sinergis Laboratorio Creativo. Debo decir que en este recinto estamos escuchando una comparsa o lo que quedó del carnaval. Creo que son necesidades que un 12 de marzo se están sucediendo y esta forma de poder representar lo que sucedió en ese tiempo, en el '76, no es reflejo de las necesidades y potencialidades que tiene la ciudad como la función de un Estado. Principalmente me parece que es muy motivante poder encontrar gente con la experiencia y con una trayectoria donde se pueda generar un plan más adaptable y con mejores estrategias. Por ahí no se tanto de códigos y de Ordenanzas, sé lo que son dinámicas del tejido social donde se podrían generar otras miradas más participativas e inclusivas que es principalmente lo que estamos necesitando, la función del territorio como es un ejemplo del Municipio, como hoy estamos sentados aquí cada uno tiene una función y una participación. Y sería muy interesante poder desestructurar este recinto -que es muy lindo- para poder por ahí abrir un poco la mesa y generar algunos planteos donde se pueda ver esa calidad de vida, donde la gente se quiera sentar y conversar de su opinión y ahí se va a poder generar o plasmar y calcar sobre el planeamiento del Plan Estratégico que se está elaborando y que están continuamente en construcción y transformación como el ser humano y el medio ambiente que nos rodea. Realmente es de orgullo poder atravesar cada uno de los espacios que tenemos. Así que sería bueno por ahí abrir un poco las ventanas y poder degustar del aire que tenemos de mar y de ahí poder tomar una huella de la identidad de marplatense, como de la costa, y al mismo tiempo poder ser representación y reflejo hacia otras ciudades. Tenemos que generar lazos de sistemas estratégicos que sean atravesados para otras generaciones. Simplemente plantear y poder reelaborar ya que sería muy importante llegar a esa instancia y desestructurar cada uno en nuestros ámbitos y experiencias para hacer una participación social y reelaborar una educación ciudadana. Simplemente eso y que sigamos elaborando y construyendo ciudadanía.

**Sr. Locutor:** Muchas gracias. Le damos la palabra al defensor del Pueblo, Fernando Rizzi.

**Sr. Rizzi:** Buen día a todos. Creo que el programa que está previsto y felicito la idea de la decisión política de generar este ámbito participativo y de la tan anhelada reforma al Código de Ordenamiento Territorial. Creo que el Código debe ser un cuerpo integral, comprensivo fundado sobre la base de consenso, sobre la base de una visión multidisciplinaria y que esto hace directamente a la calidad de vida de todos los habitantes del Partido de General Pueyrredon. Por eso la Defensoría participa, por eso la Defensoría del Pueblo va a estar generando propuestas precisamente porque tiene asignada por su Ordenanza de creación la representación de intereses colectivos y el derecho a la calidad de vida, el derecho al ambiente, el derecho a un habitat digno son intereses colectivos cuya protección esta confiada por la Ordenanza también a la Defensoría del Pueblo. Creo que la mirada -y en esto coincidimos mucho con lo que han dicho los representantes del Colegio de Arquitectos, del Colegio de Técnicos también con lo que ha dicho la Facultad de Arquitectura- y esa visión tiene que ser integralmente los distintos aspectos. Por ejemplo, el aspecto sociológico y social. Nosotros como Defensoría integramos el Foro de Colegios y Consejos Profesionales donde estuvimos precisamente hablando de estos temas y de la necesidad que todos los colegios puedan dar su opinión, todos tienen que ver con el diseño territorial de ciudad que tenemos y puntualmente me permitía sugerirle a uno de los colegios, que es el Colegio de Trabajadores Sociales, cuyo presidente estaba por aquí, que los trabajadores sociales tienen que hacer un aporte fundamental porque son aquellos que en el territorio observan las realidades y las necesidades más acuciantes y si realmente queremos una sociedad inclusiva si realmente queremos un COT que garantice accesibilidad de todos los bienes, los servicios, al hábitat, a la infraestructura, al agua, a la cloaca, ellos pueden dar un aporte importante. Los aspectos por supuesto culturales y ambientales que son fundamentales en lo que hace a la identidad marplatense, que es un tema del cual mucho se habló y que todavía genera tanto para hacer. Por eso nosotros ya hemos ingresado al Concejo un documento, un trabajo, una propuesta para la creación de distritos patrimoniales que a similitud de las áreas de protección histórica del código de la ciudad de Buenos Aires, del código de Rosario, del código de Córdoba, tomen una de las líneas que ha fijado claramente el Plan Estratégico, cuando habla de la construcción o de la preservación de las áreas de techos rojos que no tienen ni más ni menos que ver con nuestro estilo característico del chalet marplatense que es único. Es una topología constructiva doméstica que no observamos en otras ciudades, ni de la Argentina ni del mundo, si bien pueden tener similitudes, pero es un estilo característico de la arquitectura marplatense. Yo puedo decirles que cualquier extranjero que visita Mar del Plata se sorprende por esa topología y más allá de las grandes casonas o de las villas que han quedado del siglo pasado, el extranjero lo que califica y lo que pondera es ese estilo constructivo y sobre todo la homogeneidad que algunas zonas todavía hoy mantienen. Homogeneidad que creo que tiene que ser objeto de estudio porque se van a perder y tienen un gran valor. Y como decíamos quizás para alguna zona o para otra haya mayor o menor rentabilidad, pero creo que la rentabilidad es un producto global y conjunto que hace a que toda la ciudad sea equilibrada, sea armónica, tenga calidad ambiental y no solo sectores parcializados o sectorizados puntualmente. Creo que el Partido de General Pueyrredon tiene que ser un conjunto; hablaba también de accesibilidad que tiene que ver también con los distintos grupos o con las distintas capacidades diferentes, pero también tiene que ver con la accesibilidad como decíamos al habitat, a los servicios elementales. Creo que otro desafío que tienen que tener el COT y lo había planteado yo desde esta banca y ahora lo pensamos impulsar también desde la Defensoría como una propuesta, es la consolidación y la identidad de la ciudad de Batán. Cuando se sancionaron las normas que hoy rigen la zonificación sea el código del '79, la 10.068 o la Ordenanza del año '80 de los usos del eje Batán-Chapadmalal, ya que Batán era solamente un pueblo, años después fue declarada ciudad y hoy creo que tienen imperiosamente que definir su perfil de ciudad con una zonificación en distritos igual que la de Mar del Plata con una preponderancia de usos residenciales en una zona urbana que hay que redefinir y sobre todo con una

explotación que tiene que ser compatible con la calidad ambiental. Hoy las actividades de Batán sobre todo las extractivas o las agrícolas están un poco en colisión con lo que es el hábitat urbano. Por lo tanto, hay que redefinir sectores y hay que fijar indicadores para esas personas. La infraestructura de servicios es otro de los grandes temas, es decir todas aquellas zonas de viviendas unifamiliares que pasan a ser zonas densamente construidas, con densidad media o densidad alta que no han tenido previsión de los aportes necesarios para la adecuación de redes de agua, de cloacas, energía eléctrica, y se generan a veces estos colapsos que tenemos. Más allá de algunos ensayos como fue en principio la zona de la calle Alem, que preveía una contribución de las nuevas obras, creo que esto hay que dejarlo claramente definido y que toda incorporación de densidad poblacional tiene que ir acompañada necesariamente con los estudios de impacto y con los aportes para generar la infraestructura mínima. Trabajar también en la calidad constructiva, creo que tanto el COT como el RGC tienen que hacer hincapié no solo en la volumétrica, o en la superficie construida, en el FOS, o en el FOT, o en el plano límite sino también en generar una construcción de mayor calidad, no solo para una mejor habitabilidad, sino también para preservar un perfil donde la calidad constructiva, la calidad habitacional y la calidad estética den características sobre todo en los barrios con mayor identidad de la ciudad. A veces es un debate que sostenemos cuando hablamos de preservación patrimonial y hablamos de que se reemplaza un bien patrimonial o un chalet por otra cosa y el problema no es solamente que se reemplaza, sino que lo que lo reemplaza quizás no tiene ninguna calidad constructiva y creo que tenemos que hacer hincapié en parámetros que le den a Mar del Plata un perfil de ciudad turística de ciudad de barrios que tienen que preservar identidad. El tema del perfil costero, el frente azul que establece el plan estratégico y que tiene que ver también con un perfil turístico de la ciudad, tiene que verse plasmado también en el Código de Ordenamiento Territorial. Hay que generar una infraestructura y un desarrollo que promueva, que incentive y que mejore la definición de Mar del Plata como una ciudad turística. Las áreas patrimoniales de las que ya había hablado, pero también una jerarquización tendría que acompañar esto del área de preservación patrimonial, las arquitectas Roma y Millares desarrollan un trabajo excelente pero creo que esa área tendría que ser jerarquizada no sólo para entender en los expedientes de bienes patrimoniales, sino para generar también la posibilidad de consultoría y asesoramiento a los titulares de inmuebles declarados o no para ver de que forma mejor pueda ser intervenidos y básicamente también se puede trabajar algún tema de compensaciones o de transferencias de indicadores que el doctor Martín Colombo había trabajado en su momento y que es una buena herramienta para la gestión del patrimonio y ver en definitiva y -en esto estamos de acuerdo- colaborar en parámetros de sustentabilidad y sostenibilidad que son dos términos muy similares pero lo que en definitiva se usan distintamente que van directamente ligados y relacionados al Partido de General Pueyrredon como un conjunto de mayor calidad ambiental. Así que desde ya ponemos a disposición toda la colaboración de la Defensoría del Pueblo. Gracias.

**Sr. Locutor:** Muchas gracias, doctor Rizzi. Señora, tiene el uso de la palabra.

**Sra. Saratelli:** Mi nombre es Graciela Saratelli de Batán, represento a la sociedad de fomento la Unión, quería rescatar algunas palabras dichas hoy, sobre todo que hace cincuenta años que yo vivo allá y Batán está esperando realmente una intervención urbana y sobre todo recuperar su historia. Lo que quería aportar como positivo es que realmente hay una movilización a partir del Plan Maestro de hacer escuchar la voz de la gente de Batán, nos gustaría que nos incorporaran dentro de los procesos de trabajo de las decisiones urbanas. Recuperar la historia tiene que ver con la actividad económica de Batán. La actividad económica de Batán principal comenzó con las canteras, siguió con el tema de las quintas, hoy en día esa actividad está realmente muy mal por el aspecto negativo, que es que realmente no existen medidas medioambientales que puedan a ayudar a las empresas que realmente extraen. En este momento tenemos dos frentes, que sería el tema canteras y también el tema del parque industrial. Al no haber reglamentaciones, hay contaminación; en el caso de las canteras es contaminación de polución en el aire; en caso del parque industrial, la contaminación en el suelo y en las aguas. Esto es grave, no es que hay algo de contaminación, hay gente que se enferma, hay gente que se muere y la gente de Batán ha perdido su fuente de trabajo original, que era las quintas, que era la parte agrícola. Por eso digo hay un aspecto positivo porque hay una mirada hacia ayudar, desde la sociedad de fomento queremos potenciar la vía de la Ruta 88, que no sea solamente como figura en Plan Maestro, sólo una vía hacia una actividad industrial, sino que es mucho más. Queremos que sea considerada como una de las cuatro o cinco vías de acceso a la ciudad con un carácter de entrada a la ciudad, de presentación, tanto de las ciudades económicas como también las turísticas, tienen mucho que hacer. Por eso estamos trabajando con un proyecto para que la gente -revalorizando el centro de lo que es Batán y las zonas aledañas a la Ruta 88- pueda volver a ofrecer los productos regionales, pero todo esto se cae si no se atiende a las medidas medioambientales. O sea, no podemos ofrecer un producto regional donde no se está preservando el suelo y el aire en que se produce. Más que nada quería expresar esto porque es una gran preocupación porque estuve participando en una jornada anterior en este mismo Concejo y estaban las empresas de extracción de piedra que le reclamaban al Concejo Deliberante qué política seguir para tratar medioambientalmente a sus empresas, se les decía que tenía que realizar un estudio y que los tiempos cinco años. Los tiempos tienen que ser más ágiles porque las cosas se suceden, no puede ser que yo espere los cinco años y todavía no están esas normativas solicitadas por las mismas empresas. O sea, muchas veces esta contaminación no es adrede y no requiere de una sanción; requiere de una ayuda de parte de alguien calificado para un empresario que no está calificado para poder tratar sus efluentes. Eso es lo que yo solicitaba. Por eso me alegro que haya una mirada pero me parece que son temas muy urgentes, el tema medioambiental es muy urgente. Yo no me quiero mudar, ni mis hijos, por esto voy a pelear para que se pueda sanar el suelo y no perdamos sectores que en un momento determinado fueron bien mirados. También una de las observaciones que yo hago es que no se concentren las actividades industriales que tienen los desechos demasiado tóxicos; en realidad no se tendría que hacer una actividad tóxica por empezar, se puede llevar lejos de núcleos urbanos, están muy cerca y se está afectando a las napas de agua. Así que hay mucho trabajo por hacer. Y veo lo positivo pero también veo lo negativo: si no tratamos primero lo medioambiental, siento que todo lo otro cae. Otra cosa importante que quería expresar es que Batán además quiere, además de estar unida, quiere integrarse con Mar del Plata pero además de estar unida a Mar del Plata también quiere tener su propia vida y quisiera tener su propia salida al mar. Existe la vía en zona rural, pero no se ha tenido en cuenta, quizás por omisión o desconocimiento de esta vía que existe como salida al mar y eso le daría una perspectiva muchísimo más importante de desarrollo económico a Batán, que la forzada vía que tenemos que hacer vía Mar del Plata para acceder a zonas de Acantilados y demás. Existe esta vía. Por eso, recogiendo un poco lo que decía el arquitecto Rodríguez,

poner la mirada sobre los sectores más vulnerables, o sea, la ciudadanía batanense se está trasladando para trabajar en sectores que no les corresponde porque colapsó su sistema económico con un esfuerzo extraordinario económico que no se merece, o sea, irse a trabajar a zonas de Sierras y demás porque tenía su propia actividad económica y por cuestiones medioambientales no lo está pudiendo desarrollar. Más allá de eso, quería destacar lo positivo de esta salida al mar y si bien existe un proyecto de circuito de las canteras, existe otro circuito que sería –mirando desde Mar del Plata- la zona derecha, que es un circuito donde existe un camino de tierra, no está totalmente terminado, que es el camino Los Ortiz y que podría ser un circuito de campo. Yo siento que el urbanismo no sólo debe apuntar a centralizar ciertos servicios sino también tiene que propiciar una interrelación más dinámica con Mar del Plata; creo que necesitamos un poco más de aire y yo llevo la mirada más desde afuera hacia adentro de Mar del Plata; hoy se hizo un análisis con el Batán de hoy.

**Sr. Locutor:** González Marianela.

**Sra. González:** Mi nombre es Marianela González, vengo en representación del Colegio de Ingenieros Distrito II de Mar del Plata. En principio, queremos agradecer la invitación al Honorable Concejo Deliberante por darnos la oportunidad de participar. Queremos dejar asentado que nosotros vamos a colaborar dando una visión desde la ingeniería. Escuchando recién a la señora de la sociedad de fomento de Batán vi realmente lo que nosotros estamos convencidos, que es la visión desde la ingeniería en varios aspectos. En lo que habló la señora vi dos aspectos en el que nosotros podemos dar nuestra visión. Una es en lo relativo a gestión ambiental, que es muy importante, y también en ingeniería de tránsito. Simplemente queremos agradecer la posibilidad que se nos da de dar una visión desde nuestra profesión y que estamos convencidos que son los pilares para un buen desarrollo y planificación de una ciudad. Desde ya muchas gracias y estaremos trabajando en las mesas en conjunto con los demás colegios profesionales y la Municipalidad.

**Sr. Locutor:** Arquitecto Carlos Katz.

**Sr. Katz:** Mi nombre es Carlos Katz y hablo por mí. Pocas veces uno tiene la posibilidad de juntar, para debatir un tema como éste, tan buen nivel de representación y sobre todo en el contexto de lanzamiento de un proceso de trabajo interinstitucional para la reforma del COT me parece que el mejor ejemplo que podemos dar es tratar de sacar algunas conclusiones y acuerdos desde el primer día que nos juntamos. Quería resaltar cuatro o cinco cosas que parecerían ser las que sintetizan esta primera reunión. La primera conclusión es que el proceso de este trabajo va a ser el de rediscutir, redefinir y aggiornar el COT y no involucra el RGC, lo dijo Castorina y lo dijeron varios colegios. La segunda conclusión es que el Plan Estratégico es el marco, es el que aportará la visión; por lo tanto en esta primera convocatoria les decimos que todos aquellos que quieran ser parte de los procesos futuros, que se involucren con las conclusiones del Plan Estratégico. Algunos temas tendrán su incorporación en el COT y otros tendrán su normativa aparte, pero es imprescindible que todos sepamos que el acuerdo es que el Plan Estratégico es lo que nos va a servir como marco. La tercera conclusión o acuerdo me parece que es el de conformar una comisión interdisciplinaria y de carácter local. Es decir, mañana a la mañana no tenemos que estar pensando en cómo llamar a concurso a un especialista extranjero y cuánto tiempo nos lleva sino que mañana a la mañana quienes estén a cargo de la gestión de este proceso tendrán que estar viendo cómo arman una comisión suficientemente representativa e interdisciplinaria con gente de Mar del Plata y Batán. El cuarto acuerdo me parece que a todos nos parece indispensable pero hay que decirlo. Todos apostamos a un proceso de debate con una metodología participativa pero también con metas y plazos. Estamos acostumbrados a largos procesos de participación y de interacción de comisiones generales y técnicas y me parece que parte del compromiso que hay que asumir es que ese proceso de participación sea compatible con el plazo que se ha formulado desde el cronograma. El último punto que me parece que es el que cierra todo –lo miro desde alguna experiencia previa que tuvimos- es el acuerdo político. El acuerdo político de haber sentado a las autoridades del Ejecutivo y del Deliberativo, que son a la vez oposición y oficialismo, que todos coincidan en que este debe ser un tema de agenda pública y de Estado y que no se mezcle en el contexto de las pujas electorales. Así como lo dijeron, “los agarramos del pico” a los actores que les tocará conducir este proceso a lo largo de este año y el resto de las instituciones trabajaremos con la tranquilidad de que es parte de ese proceso de generar una política de Estado y que hay un acuerdo político que es para celebrar o apuntalar. Nada más que eso.

**Sr. Locutor:** Vamos a invitar al concejal Ariel Ciano a cerrar esta convocatoria de hoy.

**Sr. Ciano:** Gracias. Me parece que lo que queda claro es la voluntad de todos de participar; las conclusiones que acaba de expresar Carlos Katz son muy atinadas en cuanto a lo que se habló aquí. Quiero invitar a todos a seguir participando, seguramente recibirán la invitación formal para la conformación de esta comisión, y destacar asimismo un hecho puntual. Lo que mencionaba la señora Graciela Saratelli debe hacernos reflexionar a todos, sobre abrir los canales de participación. La mayoría de los que estamos aquí estamos representando instituciones o partidos políticos y ella nos dio un ejemplo, habiéndose enterado de la convocatoria, vino acá y nos planteó situaciones que quizás desde determinadas estructuras no se advierten y son fundamentales para darnos esta herramienta para la Mar del Plata que soñamos. Estamos felices de haber participado, agradecemos a todos los que vinieron y los invitamos para la próxima reunión. Muchas gracias.

**Sr. Locutor:** De esta manera, y agradeciendo a todos vuestra presencia, damos por finalizada esta reunión. Buenos días.

*-Es la hora 12:14*