

GUILLERMO MONTENEGRO  
JUNTOS POR EL CAMBIO

Sr. Presidente

Colegio de Arquitectos de la Prov. de Buenos Aires D. IX

**ARQ. DIEGO DOMINGORENA**

s/d

Ref.: Aproximación a la situación urbano-arquitectónica  
de los distintos municipios que conforman el Distrito 9

De mi consideración:

En relación al aporte que significa el documento “Aproximación a la situación urbano-arquitectónica de los distintos municipios que conforman el Distrito 9”, es oportuno reafirmar la decisión de esta gestión de dar continuidad a las líneas de acción establecidas en los diversos planes estratégicos y de sector, gestionando dentro de la complejidad de esta etapa.

Acorde esos lineamientos se continuó con las políticas públicas planteadas en esos instrumentos de gestión, que fueron explicitadas en diversas oportunidades en ámbitos participativos como el HCD e incluso en reuniones con las autoridades de este Colegio.

Es innegable que la complejidad socio-urbana que presenta la ciudad necesita de políticas públicas de mediano y largo plazo, dentro de un contexto de región y país, que intervienen de manera decisiva en la realidad social, económica urbana y ambiental de nuestra ciudad.

En ese sentido, impulsamos una gestión con mirada integral, que se posiciona por encima de las diferencias jurisdiccionales teniendo como objetivo fundamental la mejora de la realidad urbana y territorial de General Pueyrredon. La crisis macroeconómica general, la altísima inflación y la complejidad de algunos procesos administrativos con las restantes esferas del Estado, impidió en muchos casos darle una mayor eficiencia y respuestas a la necesidad de un desarrollo concreto a la infraestructura de la ciudad.

- *¿Cuáles serían los principales proyectos urbanos -a nivel barrial, municipal y/o regional-, que impulsaría desde su gestión, con el objetivo de promover el desarrollo productivo en general, y de los territorios con mayores índices de desocupación y pobreza en particular?*

- Dentro de los planes estratégicos y el Plan de Gestión Territorial (Ordenanza 19730-10) se conforman diferentes ejes de transformación, en relación a actuaciones integradas (líneas de actuación en el PEM 2004) o referidas a lo territorial (“frentes” en el PEM 2013). En ese sentido se trabaja en ejes de trabajo con estos grandes lineamientos establecidos por los instrumentos de planificación.

**Producción y empleo:** ampliación del Parque Industrial e infraestructura para que se radiquen nuevos emprendimientos, el impulso a la municipalización del Consorcio Portuario y el Complejo Punta Mogotes.

En lo que se refiere a la normativa municipal, la puesta en marcha del Plan de Incentivos y Reactivación de la Industria de la Construcción que significó, al día de la fecha, el pleno empleo en el sector y la multiplicación de esa actividad en nuestra ciudad.

**Identidad marplatense:** consolidación y renovación del sector costero en términos de accesibilidad; parques como el de Mogotes, Camet, y Parque Lineal Champagnat (a partir de la refuncionalización de las rotondas). El Plan de puesta en valor de las Plazas Fundacionales (siguiendo lo hecho en la plaza San Martín y reivindicando el Palco de los Músicos en la Plaza España).

Esa relación entre identidad y espacio público se refuerza también en la jerarquización de las plazas de la ciudad como las plazas Carlos Gardel, Güemes, Almafuerde (en circuito administrativo), Monteagudo, Esteban Echeverría -estas últimas en obra por compensación urbanística-, y las plazas Jorge Newbery, plazoleta Batán, y Plaza Atahualpa, entre otras.

- *¿Cuáles serían las principales políticas y/o proyectos urbanos que impulsaría desde su gestión, con el objetivo de promover el acceso a suelo urbano de sectores medios y de menores ingresos?*

- Impulsamos un proyecto de gran envergadura que revisa aspectos instrumentales y conceptuales del COT y que determinó la aprobación de siete ordenanzas. Una de estas es la

25.142, que crea el Fondo de Mejoramiento del Hábitat, y que tiene como objetivo canalizar recursos para la afectación exclusiva de promoción del acceso al suelo a través de la compra de tierras.

Otro mecanismo que será priorizado y está en etapa de implementación es la prescripción administrativa. Atendiendo la realidad que algunas de las operatorias como las de predios sujetos a expropiación fracasaron, ya que nunca se pudo generar fondos para dichas intervenciones, hacen que se busquen instancias novedosas y que den respuestas eficientes contemplando la dinámica particular de nuestra ciudad.

- *¿Qué políticas de urbanización de barrios populares serían implementadas desde su gestión, considerando las restricciones de recursos técnicos, normativos y financieros que condicionan su margen de acción?*

- Estamos llevando adelante la primera etapa de la Propuesta Integral de Urbanización del Barrio Villa Evita, que es un proyecto financiado por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF). Tiene que ver con el abordaje de soluciones a los diversos obstáculos urbanos que dificultan la vinculación, tanto de los vecinos de los barrios involucrados, como aquellos que viven en la zona oeste, con el resto de la ciudad.

En simultáneo, afronta un conjunto de acciones específicas orientadas al mejoramiento de la calidad de vida, que impacta en la totalidad del sector urbano implicado.

Las estrategias se inscriben en el concepto de Actuación Urbana Integrada (AUI), que es un instrumento de intervención urbana que abarca tanto lo físico, como lo ambiental, social e institucional, con el fin de resolver problemáticas específicas sobre un territorio, colocando todas las herramientas del desarrollo de forma simultánea en función del área de intervención.

Otro Programa es Villa de Paso, que después de 15 años de inacción, inició la subasta pública de lotes cuyos fondos van a ser destinados a compra de tierras y consolidación de infraestructura para el avance del programa. En ese mismo sentido, se realizan permanentes gestiones ante organismos provinciales y nacionales en la búsqueda de aportes financieros o materiales que permitan concluir dicho proyecto.

GUILLERMO MONTENEGRO  
JUNTOS POR EL CAMBIO

Con un esquema de acción diferente, se establece la prioridad de trabajo en el asentamiento de Bosque Grande a través de un convenio de cooperación y asesoramiento técnico y científico entre la Municipalidad de General Pueyrredon y la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar Del Plata a través del Programa de Investigación y Extensión sobre Producción del Espacio-Tiempos Social y Derecho a la Ciudad.

Allí se trabaja con los habitantes del barrio, y propietarios de las tierras para generar un convenio urbanístico que implica la urbanización definitiva del sector, impulsando una Ordenanza que habilita al desarrollo de un proyecto urbanístico y la apertura de calles como un primer paso.

Además, se retoma por el Decreto 1496/21, la Unidad Ejecutora denominada Hábitat y Ciudadanía, constituida por las Secretarías de Obras y Planeamiento Urbano, Salud, Desarrollo Social por Obras Sanitarias y la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata coordinada por el Grupo de Investigación Ciencia y Tecnología del Hábitat Popular.

Esa Unidad Ejecutora tiene como objetivo general aportar soluciones a partir de estrategias de gestión interinstitucional y de prácticas territoriales, para trabajar en forma participativa con problemas socio-habitacionales de familias en situación de vulnerabilidad.

Esta unidad genera soluciones habitacionales y de infraestructura en barrios como Nuevo Golf, Caribe, Parque Peña y otros.

- *¿Qué características debería tener el sistema integral de compensaciones urbanísticas requerido por la Ordenanza 25115-2021 (hechos generadores de valorización inmobiliaria, forma de cálculo de la base imponible, alícuotas y formas de pago) y de qué manera podría contribuir este sistema al financiamiento de la urbanización de barrios populares?*

- Se llevan adelante distintas reuniones con los miembros del HCD, como define la ordenanza, para intercambiar información sobre los sistemas de compensaciones urbanísticas. En dicho

GUILLERMO MONTENEGRO  
JUNTOS POR EL CAMBIO

ámbito se ha explicado cómo se hicieron las diferentes valorizaciones y/o compensaciones respecto de diferentes circunstancias, como por ejemplo compra de calles, excepciones al Factor de Ocupación de Suelo, casos especiales de pedidos de indicadores (FOT, densidad o plano límite).

Tanto el Decreto Ley provincial 8.912/77 (Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo) como el Código de Ordenamiento Territorial, convalidado por la autoridad provincial, regulan el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, constituyen un marco reglamentario de orden general.

A partir de la evaluación de determinadas situaciones o necesidades surgen adecuaciones a las normas generales (por ejemplo, las sancionadas ordenanzas de incentivos para la construcción) o un estudio particularizado que deviene de la presentación de un recurso.

Tales casos por igual se gestionan bajo la premisa de realizar un análisis exhaustivo que incluye el contexto urbanístico involucrado y las implicancias que la medida pueda provocar.

El Código de Ordenamiento Territorial contempla el tratamiento de casos particulares en función de circunstancias específicas y en consideración a su evaluación técnica. Lo mismo ocurre por imperio de la aplicación de la Ordenanza 11.195, que prevé la flexibilización a los indicadores de ocupación y normas de tejido urbano prescriptas en el C.O.T., previa evaluación elaborada por la Dirección de Ordenamiento Territorial y la fundamentación técnica que la justifique, siempre encuadrada en el espíritu y dentro de la norma afectada.

Los casos siempre son muy diferentes entre sí, por ejemplo, en el caso del **F.O.T.** la flexibilización en particular se ha dado cuando se trata del completamiento de una planta en función de dar terminación a una silueta edilicia específica y constitutiva de un volumen arquitectónico definido o cuando una parcela amerite su afectación a otro distrito (generalmente colindante) de mayor capacidad edificatoria. Siempre partiendo de la premisa de que en ningún caso se podrá superar el indicador máximo (conforme a su uso) establecido por el Decreto Ley N° 8.912/77.

Respecto al F.O.S. el criterio adoptado para su flexibilización es el de evaluar los distintos factores que pueden presentarse, tales como necesidades en particular por uso (por ejemplo, las industrias) y la poca disponibilidad de suelo vacante en determinadas zonas de la ciudad como para dar solución a la necesidad de mayor superficie que responda al crecimiento de la actividad. En tales casos, y previo estudio técnico-urbanístico, se utiliza la herramienta de

GUILLERMO MONTENEGRO  
JUNTOS POR EL CAMBIO

compensación urbanística, instrumentada en estos casos bajo el criterio de compensar mediante el aporte al municipio del valor de la superficie que necesitaría anexarse para admitir la ocupación de suelo propuesta, es decir la que determinaría una hipotética parcela con la cual se alcanzaría el F.O.S. 0,6 reglamentario.

Se han dado también como casos motivo de compensación urbanística la anexión a predios de dominio privado de determinadas prolongaciones de calles no libradas al uso público e inscriptas dentro de los límites del inmueble en cuestión, donde se evalúa la posibilidad y necesidad a corto, mediano o largo plazo de materializar o no su apertura.

Los criterios aludidos dieron solución a lo largo de los años a numerosa cantidad de casos con autorizaciones otorgadas mediante actos administrativos promovidos en función de su razonabilidad y bajo la introducción de estudios exhaustivos, tanto urbanísticos como todos aquellos que resultaren necesarios (Estudios de: Impacto Ambiental, Medios de Salida, Seguridad, Habitabilidad, etc.) recabados en función de la complejidad del uso y/o la ocupación de la propuesta.

Esta variedad de cuestiones conforma un universo a tener en cuenta en términos de compensación urbanística, donde la redacción de una norma que la regule es altamente positiva, siempre desde la mirada hacia el pasado, teniendo en cuenta los casos no exitosos de compensaciones, y una mirada prospectiva para entender su impacto en el desarrollo de la ciudad, dentro de un marco económico global estable.

- *¿Considera que el Colegio de Arquitectos podría aportar a la labor de la Comisión creada en el marco de la Ordenanza 25115-2021? En caso de respuesta afirmativa, ¿de que forma?*

- La comisión fue creada a instancias de la Ordenanza 25.115 que fija sus miembros integrantes, por lo cual es el mismo HCD quien debe determinar si es necesaria su ampliación o la participación de otros actores.

- *¿Qué políticas de planeamiento propondría desde su gestión, a fin de ordenar y compatibilizar los usos productivos y residenciales en el periurbano de General Pueyrredón?*

- Los planes estratégicos, en general, definen la mixtura de usos como un valor positivo de la ciudad. Así, mantener la diversidad que propone el partido preservando las particularidades del territorio a partir de una cuidadosa y controlada política de usos de suelo, tanto de sus áreas rurales como de sus costas, representa una de las condiciones necesarias para salir de instrumentos de planificación obsoletos que tienden a la caracterización de la ciudad como unidades funcionales separadas.

Por ejemplo, una de las ordenanzas que conforman el Plan de Reactivación de la Industria de la Construcción, incluye una modificación significativa respecto a la avenida Constitución, cuyos indicadores para uso residencial eran mínimos, restringiendo así un desarrollo amplio de la zona que ya viene dándose desde hace años, y a partir de esta norma que se entrelaza también con la vivienda se observa un crecimiento notable del área.

Un mecanismo de gestión para la compatibilidad de usos es el de los planes parciales o de sector, como por ejemplo el Distrito Tecnológico del Conocimiento y la Innovación, donde la incorporación de un uso estratégico tiene el sentido de recuperar un parque edilicio obsoleto y reconvertirlo en una actividad que genera empleo de calidad, innovación tecnológica y un enclave de desarrollo estratégico a futuro que puede llegar a transformar el perfil productivo de la ciudad. Se ha presentado al HCD, como mecanismo de compensación urbanística de grandes proyectos, una intervención integral de espacio público en este sector.

Dentro de políticas de planeamiento que surgen de una acción integrada, en áreas del periurbano son las que tienen que ver con arterias que consolidan ejes transversales de vinculación como son la obra del corredor Ghandi (en ejecución), el circunvalar urbano de la avenida Fermín Errea (financiamiento solicitado al MOP), y su vinculación con el Parque Industrial y su ampliación, obra incluida en el PGT de 2010, y el ensanche de la avenida Jorge Newbery. Otros proyectos de carácter transversal, pero ya no de vialidades, sino de espacio público verde es el Parque de la Vía, con proyecto presentado ante el MOP, que en una primera etapa será entre la Casa sobre el Arroyo y el Complejo Gral. Belgrano de la UNMdP.

- *¿Cuáles serían las propuestas o posicionamientos desde su gestión, sobre la actual política y legislación de protección y/o incentivos a la conservación por parte de los*

*propietarios de bienes considerados de valor patrimonial? ¿Considera que el listado vigente de bienes declarados debería ser ampliado y/o incluir las denominadas áreas patrimoniales como encuadra más general?*

- Hemos trabajado en el patrimonio arquitectónico urbanístico, más allá de la legislación existente, que consideramos sólo una de las acciones posibles para la salvaguarda, protección y reutilización del patrimonio construido.

Por dar algunos ejemplos, se trabaja coordinadamente con el área de Preservación del Patrimonio en acciones proyectuales que contextualizan el patrimonio con un uso actual como el diseño de módulo acceso-sanitarios accesibles-oficina en la Casa sobre el Arroyo, realizado junto a la Dirección Nacional de Arquitectura, *en el pliego terminado* para el Conjunto Rambla Casino-Hotel Provincial, las obras de readecuación de la Plaza España, el proyecto de la extensión de Prioridad Peatón Área Centro, la puesta en valor de la Plaza Pueyrredon, los baños de la Villa Mitre , el Museo Roberto Barilli, la puesta en valor de la Biblioteca Naciones Unidas, la Villa Ortiz Basualdo-Museo Municipal de Arte Juan Carlos Castagnino, reacondicionamiento de baños y otros espacios a poner en valor (proyecto presentado en MOP).

Por otra parte, y en el marco de la Ordenanza 10.075 se realizan nuevos Convenios de Preservación Patrimonial como la Villa Surula, la Villa Concepción, Residencia de Juan Torino, Chalet Longhi Suarez, Chalet de Pedro Groppo (en trámite) y el Chalet Pretty Nook (en trámite), y la declaratoria de Bien Patrimonial a la Residencia de Mario Chiloteguy. Estas acciones no se agotan en la firma de los respectivos convenios sino en las gestiones necesarias para su conservación como las realizadas ante la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Buenos Aires que determinaron la compra de la Villa de Bary y la Villa Devoto, donde el área de patrimonio quedará ligada a la puesta en valor y refuncionalización de ambas casas.

En este sentido también se trabaja en articulación con el sector privado para la desestimación de la demolición de la Residencia Yamahuida, y la Residencia en Quintana y Tucumán, y la transferencia de indicadores para la residencia conocida como el Bungalow, en las calles Mitre y San Lorenzo. Lo mismo para la intervención del Chalet Zaniello (ahora convertido en restaurant Mostaza) Chateau Frontenac, Chalet de María y Manuel Peredo en conjunto con predio del ex Hotel Hurlingham, Conjunto de chalets de Alula Baldassarini en Cabo Corrientes, Residencia de María Frers de Mahn, Chalet Vaia Po y Chalet de José Podestá.



En un futuro es necesario trabajar en proyectos como la posibilidad de exenciones impositivas para usos comerciales en inmuebles patrimoniales, en la definición de las Áreas de Valor Patrimonial y las Áreas de Protección Paisajística, y la posibilidad de incluir el traslado de indicadores para garantizar el valor del suelo, la necesidad de una declaratoria sobre el Patrimonio Arquitectónico Moderno en nuestro partido, de una variedad y calidad que se entronca dentro de la historia de la arquitectura moderna del país, así como también la elevación a la declaratoria provincial de los inmuebles que forman parte del listado de bienes declarados y están en buen estado de conservación y mantenimiento.

- *¿Cuáles serían las propuestas o posicionamientos desde su gestión sobre la actual gestión del espacio costero?*

- El espacio costero es un espacio de tensión entre las actividades esenciales dentro de la matriz productiva de la industria pesquera y los servicios de turismo de la ciudad, y la protección de un paisaje de alto valor ambiental. En este sentido hemos propuesto las siguientes obras: arrecifes aislados al sur del faro, segunda etapa, escollero de la Perla, segunda etapa, protección de acantilados al Sur y al Norte del Partido. de General. Pueyrredon, refulado de playas céntricas, de Playa Grande a la Playa Bristol, vinculado al dragado del puerto Mar del Plata.

Otro tipo de intervención tiene su motivación, en general una accesibilidad peatonal segura, a lo largo de todo el espacio costero del Partido, como por ejemplo la vereda multimodal sobre la reserva del puerto, que une Punta Mogotes con el sector de la base Naval y el Paseo Costanero Norte (en ejecución).

En este sentido los proyectos son: Movilidad Mogotes accesos peatonales seguros y bicisenda sobre la avenida Cervantes Saavedra (presentado ante el MOP), el Paseo Costero Central (presentado en el MOP), el plan de accesibilidad en playas, la puesta en valor del Predio Baltar, el Parque Escollera Norte, la puesta en valor Rambla Bristol (con pliego terminado) , y los paseos Las Toscas y Dávila ( en vías de ejecución ).

Es necesario el traspaso de todas las áreas de jurisdicción provincial a la órbita municipal, con sus correspondientes partidas presupuestarias, tanto para su mantenimiento como para su desarrollo futuro. Con el objetivo de aunar criterios de desarrollo dentro de las líneas establecidas en las distintas instancias de planes estratégicos llevadas a cabo desde 2004.

GUILLERMO MONTENEGRO  
JUNTOS POR EL CAMBIO

La ciudad es una sola y su desarrollo debe consolidarse bajo la mirada de los ciudadanos del partido, con criterios unificados de manejo urbanístico, social y ambiental. Se trata en definitiva de alcanzar consensos y así planificar y construir para sentar las bases y principios en materia de desarrollo urbano de forma tal que los esfuerzos puedan ser continuados y profundizados por las administraciones que se sucedan.

Porque los desafíos que enfrenta una ciudad en constante crecimiento nos obligan a llevar adelante políticas innovadoras que potencien sus características, intensifiquen su perfil productivo e integre a todos los sectores de la comunidad, y especificar correctamente esos desafíos nos dirige a soluciones acertadas, en este caso, una ciudad más equilibrada, próspera y con oportunidades para todos es el objetivo.