

# **UNA ALTERNATIVA DE GESTIÓN PARTICIPATIVA. EL C.O.U.T. -CONSEJO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL-Y SUS IMPLICANCIAS EN LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DEL PARTIDO DE LA PLATA**

*Arq. Lidia BOSISI  
Arq. Guillermo CURTIT  
Lic. Patricia PINTOS  
Arq. Alejandra SGROI  
Municipalidad de La Plata*

## **Aspectos introductorios**

En concordancia con el retorno de las instituciones democráticas en Argentina comienza a configurarse un nuevo escenario político-institucional y social mediado por dos factores de diferente escala pero gran significación: la Reforma del Estado y los efectos de la Globalización Económica.

La reforma estructural del Estado impulsada a comienzos de los '90 marcó el fin del Estado de Bienestar e implicó una profunda transformación de las estructuras gubernamentales, las que bajo los designios de una "megatendencia descentralizadora", comenzaron a transferir responsabilidades y atribuciones hacia los gobiernos locales.

Paralelamente se reconoce una crisis del paradigma de planificación tradicional, cuyos métodos -casi siempre dissociados del área de actuación y escasamente comprensivos de la realidad social y de la turbulencia de los procesos político decisorios- hacen necesaria la búsqueda de una nueva legitimidad social de la tarea planificación.

Este nuevo escenario constituye el germen para el desarrollo de nuevas experiencias de planificación y gestión basadas en metodologías participativas, entre las que se destacan: talleres barriales, audiencias públicas, presupuestos participativos y órganos técnico-consultivos, etc.

La experiencia que a continuación se describe se sitúa en el marco de lo que se ha dado en llamar el paradigma de "gestión participativa", lo que representa una importante instancia de cambio en la relación entre Estado y Sociedad Civil, por cuanto procura la búsqueda de una mayor legitimidad en la gestión de gobierno.

## **Contexto - Escenario local**

Durante los últimos 10 años del proceso de producción de la ciudad en el Partido de La Plata, se observan los siguientes fenómenos (**ver plano "Algunos fenómenos..."**):

- Grandes inversiones en obras viales, por parte del Estado provincial y municipal, que han mejorado la conectividad de diversas zonas periféricas e incentivado, la inversión privada en las zonas periféricas aledañas a las vías de comunicación con la Capital Federal. (tal el caso de la Autopista Buenos Aires - La Plata).

- La inversión en obras públicas por parte del Estado Provincial, tales como: la terminación de las obras del Teatro Argentino y de las torres de la Catedral, la construcción del Estadio Ciudad de La Plata y la remodelación del Museo de Ciencias Naturales, en el marco de un Plan de Rejerarquización de la Región Capital, ha dado impulso a la actividad turística y ha motivado la inversión privada en servicios y equipamientos asociados a dicha actividad.

- La inversión público-privada en obras públicas en el marco del Plan de Gestión Municipal: Remodelación y puesta en valor del Pasaje Dardo Rocha, Recuperación de espacios verdes públicos, Reciclaje del Ex-Casino de Oficiales como Centro Cultural Islas Malvinas, peatonalización y acondicionamiento de la calle 8, construcción de unidades sanitarias y Delegaciones en los Centros Comunes de la periferia, pavimentación de 1000 cuadras en zonas residenciales, complementándose con la inversión del estado provincial. Esta serie de obras ha contribuido al mejoramiento de la calidad de vida, y al aumento en la oferta de espacios culturales y de esparcimiento, no sólo como atractivo para los turistas sino para los propios residentes.
- En las tierras aledañas a la realización de las obras viales de acceso a la ciudad, se produjo una readecuación de los precios con una suba del 100% en general. Esto provocó que tierras dedicadas en las dos últimas décadas al cultivo intensivo y extensivo, quedaran vacantes y expectantes de nuevos usos más rentables: barrios cerrados, grandes equipamientos, áreas industriales planificadas.
- La consolidación de una "**nueva centralidad**"<sup>1</sup> que se venía perfilando sobre los Caminos Centenario y Gral. Belgrano (de conexión con Capital Federal), con la concentración de comercios, esparcimiento y servicios de alcance regional.
- La instalación de dos hipermercados en el sector denominado "nueva centralidad", ha tenido una fuerte repercusión en la sociedad platense: por un lado, pequeños comerciantes se vieron obligados a competir en precios y mayores servicios y, en algunos casos, a cerrar sus puertas, y por otro, productores del cinturón hortícola platense tuvieron que someterse a sus exigencias (de precios, formas de entrega) para la colocación de sus productos.
- El surgimiento de algunos Barrios Cerrados, sobre las vías de comunicación más importantes del Eje de Conurbación N.O.
- Un fuerte crecimiento en la construcción de torres y edificios en altura en el Área Central, a pesar del decrecimiento poblacional registrado dentro del Casco Fundacional en el Censo poblacional de 1991.
- Renovación de estructuras edilicias en el Area Central: reemplazo de edificios, en algunos casos de valor patrimonial, por estructuras aptas para albergar las nuevas actividades.
- Crecimiento muy positivo de la población y de la construcción de viviendas individuales en el Eje de Conurbación N.O., donde la calidad edilicia y la relación con el espacio verde dan cuenta de un sector social de medio y alto poder adquisitivo.
- Incremento de la "población en riesgo" de los asentamientos precarios preexistentes en los sectores de "borde" del área urbana y periurbana.

#### Impactos ambientales negativos relacionados con algunos de los fenómenos descritos:

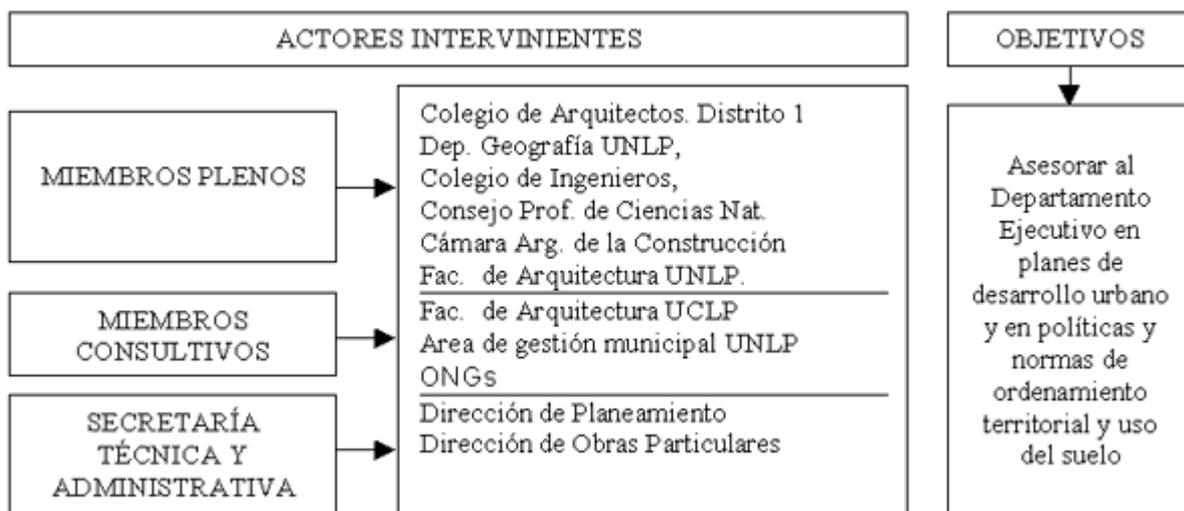
- Extensión general, de la mancha urbana, ocupando tanto suelos productivos como áreas inundables, (sobrepasando los límites que establece la normativa vigente de Usos del Suelo).
- Abandono de algunos sectores productivos del "Cinturón Hortícola Platense", ante la elevación de precios de la tierra aledaña a las grandes obras viales en ejecución y proyectadas (Autopista Buenos Aires - La Plata, Av. Presidente Perón).
- Degradación de espacios naturales: por contaminación de recursos, existencia de basurales clandestinos, cavas, etc.

- Deterioro de espacios naturales y urbanos por: ocupación de zonas no aptas por parte de los excluidos de los espacios residenciales "aptos", incompatibilidad de actividades, localización de industrias en zonas residenciales, etc.
- Degradación y deterioro de sitios y edificios de valor patrimonial: por demoliciones y refacciones para incorporarles funciones inconciliables con su estilo arquitectónico o con su estructura, y por falta de mantenimiento.

## Creación y funcionamiento del COUT

En Diciembre de 1996, mediante la Ordenanza 8733 del Concejo Deliberante del Municipio de La Plata, se creó el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial <sup>2</sup>.

Este ámbito de participación, es resultado de numerosas gestiones realizadas durante el año 1996 entre el Departamento Ejecutivo e instituciones representativas del campo del urbanismo, de la planificación territorial y de la actividad de la construcción. Está integrado por profesionales representantes de seis instituciones de prestigio en la comunidad platense.



Este órgano comenzó a sesionar semanalmente en marzo de 1997, luego que se reglamentara por Decreto N° 647/97 el funcionamiento del mismo. La Dirección de Planeamiento, en coordinación con la Dirección de Obras Particulares, oficia de Secretaría Técnica y Administrativa facilitando el material de tratamiento: expedientes, notas del Concejo Deliberante, documentación legal, técnica y gráfica, y llevando un registro de actuaciones y acuerdos.

Los temas de tratamiento son propuestos por los integrantes del COUT, a solicitud del Concejo Deliberante -ante la sanción de una ordenanza- o a pedido del D.E. -previa toma de decisión en temas de ordenamiento territorial-.

Si bien en un principio se acordó conformar dos comisiones de trabajo según se trataran temas "**puntuales**" -localizaciones específicas, levantamiento de restricciones al dominio, a través de expedientes- y "**temas generales**" -relacionados con la modificación de la Ordenanza de Usos del Suelo y otras normativas de ordenamiento territorial-, a lo largo de las reuniones se trataron ambas temáticas indistintamente, según los requerimientos del Departamento Ejecutivo.

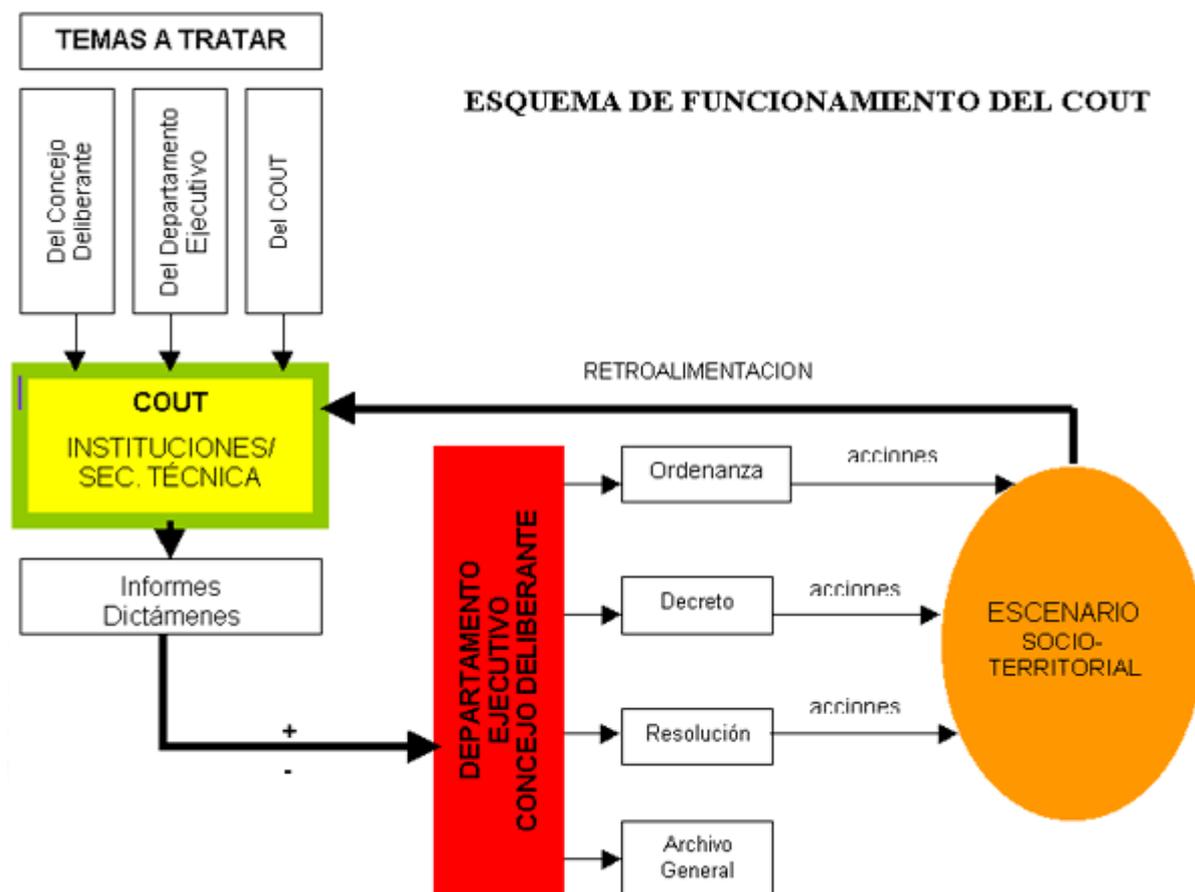
Del funcionamiento de este ámbito de participación se destacan cuatro aspectos relevantes:

**Representatividad:** de la comunidad a través de las instituciones y profesionales participantes, con especialización en la temática de urbanismo ordenamiento territorial.

**Grado de consenso:** en tres años de funcionamiento, de un total de 77 dictámenes, en 8 de ellos ha habido disidencias, es decir que ha habido consenso en el 90% de los temas tratados. En los temas generales el logro de acuerdos requiere más tiempo de tratamiento y resulta más trabajoso, es por eso que cabe aclarar que sobre el total de 77 dictámenes, 59 se refieren a temas puntuales (77%) y 18 a temas generales (23%) y que de los 8 dictámenes con disidencias, 4 corresponden a temas generales y 4 a temas puntuales.

**Operatividad:** en las actuaciones en las que ha intervenido el COUT, se observa un mayor dinamismo en su tratamiento en el Concejo Deliberante. Los dictámenes son de aplicación en casos similares posteriores, dado su criterio amplio en la visión integral de los temas.

**Acciones resultantes:** los dictámenes del COUT, ya sean de apoyo a una intervención, que contengan recomendaciones para su concreción, o negativos a la misma, tienen implicancias en la organización del territorio del Partido dado que acompañan las acciones/intervenciones, tanto privadas como públicas derivadas de las actuaciones en las que interviene.



## Implicancias de la Organización Territorial

A fin de ejemplificar de qué manera repercute la opinión del COUT en la organización del territorio, se seleccionaron temas generales y puntuales. Los primeros, una vez tratados y derivados en alguna acción -ordenanza, decreto- son de aplicación a casos puntuales. Por su parte, los temas puntuales (**ver plano "Algunos temas de intervención..."**) tienen resolución en sí mismos, pero cuando se reitera el número de solicitudes con similares características, y se observa que no se trata de casos "excepcionales", el COUT recomienda modificaciones o adecuaciones a la normativa vigente para regular sobre el tema o establece criterios de tratamiento general. De ello se desprende que la división de temas en generales y

puntuales sirve a los efectos operativos del espacio de articulación, pero sus límites son imprecisos y se derivan unos a otros en forma dialéctica, como se puede observar en los casos que se presentan a continuación.

Como **TEMAS GENERALES** en los que ha tenido intervención el COUT, podemos mencionar:

-**"Permiso Especial" para la construcción de obras pequeñas.** La Dirección de Obras Particulares ha desarrollado con los Colegios profesionales vinculados al tema, un proyecto de ordenanza que permite agilizar la tramitación de obras pequeñas -de menos de 100 m<sup>2</sup>- en todo el Partido, eliminando requisitos irrelevantes e incorporando aquellos que tienden a garantizar la supervisión profesional de las obras y el necesario control municipal. El tema fue tratado en 4 sesiones del COUT, firmándose un dictamen en consenso y acordando con la ordenanza que fue sancionada en 1997.

-**Estacionamiento y cocheras en el Area Central.** La Ordenanza N° 4888 restringía dichos usos en el Area Central y en determinadas arterias del Casco Fundacional. La modificatoria a esa ordenanza fue avalada por el COUT, considerando "...que el Área Central constituye un espacio atractor de actividades múltiples y complejas, que en el transcurso de los últimos años ha sido afectado por el fuerte incremento del parque automotor sin que se pudiera resolver de manera efectiva la demanda creciente de espacios de estacionamiento..." En el dictamen el COUT recomendaba además, limitaciones en el número de módulos de estacionamiento y de accesos vehiculares por parcela. La ordenanza modificatoria fue sancionada en 1998 con el N° 8864.

- **Regularización Urbano-Dominial de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de La Plata.** Las problemáticas de conjuntos habitacionales varían desde la carencia de equipamiento o servicios, la no correspondencia con el proyecto original, hasta la ubicación en zona no apta, y poseen en común la no regularización dominial con la consecuente imposibilidad por parte de los ocupantes de obtener la escritura de su vivienda. Presentado el tema en el COUT, ese Consejo dictaminó: que la documentación de cada conjunto debe cumplir con la Ley 8912 y las ordenanzas municipales correspondientes, que se debe solicitar la convalidación urbanística a la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires y Certificados de Aptitud Técnica a los organismos competentes; que se debe dar cumplimiento a la provisión de infraestructura y servicios, de áreas destinadas a espacio verde público y reserva de equipamiento que establecen las ordenanzas vigentes; y arbitrar mecanismos compensatorios para los casos en que la provisión de espacios verdes sea impracticable dentro del predio. Asimismo, recomendó establecer un convenio marco de mutua cooperación entre el Instituto de la Vivienda y la Municipalidad de La Plata en el que se indique los procedimientos para su concreción y el dictado de una ordenanza de regularización que permita encuadrar la aprobación de cada caso. En Octubre de 1999 fue sancionada la Ordenanza 9080 de **Regularización Urbano-Dominial de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de La Plata**, en ella se establecen zonas especiales para aquellos conjuntos construidos en zonas no urbanas, se especifican en un anexo todos los conjuntos alcanzados por esa regulación consignando el número de viviendas, se asignan indicadores máximos, se establecen los procedimientos de regularización con instancias a cumplimentar a nivel provincial y municipal y se instaura un Convenio marco entre los organismos provinciales y municipales competentes, que a la fecha se encuentra en tramitación.

- **Procedimientos de aprobación de Empreendimientos Urbanísticos.** En este tema convergen las urbanizaciones o barrios cerrados, los clubes de campo, los conjuntos de vivienda y la construcción de viviendas en grandes predios subdivididos por el Régimen de Propiedad Horizontal. Este tema llevó 3 años de tratamiento en el COUT y si bien culminó en un

proyecto de Ordenanza, a la fecha no ha sido sancionada aunque su contenido ha sido incorporado al Proyecto de Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo bajo el título: "Intervenciones y procedimientos de aprobación".

En cuanto a las urbanizaciones o barrios cerrados, a fines de 1997 cada una de las instituciones presentó informes sobre la Resolución Provincial Nº 74/97 sobre "**Urbanizaciones Cerradas**" de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia, coincidiendo en el cuestionamiento de su validez jurídica por poseer contradicciones con la Ley 8912. Esto derivó en una consulta a la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos y antes de que ésta se expidiera, dicha resolución fue derogada y fue dictado en su lugar el Decreto Provincial 27/98.

En cuanto a los Clubes de Campo, hasta el momento sólo uno ha finalizado la tramitación y tiene habilitada la venta y la construcción en las parcelas destinadas a viviendas individuales. Está ubicado en la zona Rural 1, según la Ord. 4495, en el Eje de Conurbación N-NO. En este mismo sector se localizan otros tres emprendimientos que han obtenido la aprobación a la localización municipal. Dos de ellos se encuentran en distintas instancias de convalidación en el ámbito provincial y el otro está tramitando la aprobación de los planos de subdivisión de las parcelas residenciales. Todos ellos están ubicados a menos de 7 kilómetros entre sí porque se ajustan a los supuestos establecidos en el art. 4º del decreto provincial 9404/86, con estudios que demuestran que los predios no son aptos para la producción agrícola, que presentan hechos de interés paisajístico, particularidades topográficas, construcciones de valor arquitectónicos y/o suelos decapitados o a recuperar.

Ante la proliferación de presentaciones para instalar nuevos clubes de campo y al no tener delimitadas zonas del área rural para la localización de clubes de campo en este Partido, en función de preservar las áreas hortícolas de producción intensiva y las zonas aledañas al área urbana ubicadas en los ejes de crecimiento, la Dirección de Planeamiento aplica estrictamente el art. 69º de la Ley 8912 que no permite la instalación de Clubes de Campo a menos de 7 kilómetros de otro existente o en tramitación. A partir de la creación del COUT, todos los emprendimientos que solicitan la excepción a dicha restricción, o a otra normativa vigente, son tratados en el ámbito de dicho Consejo. En total, 14 solicitudes fueron analizadas por el COUT (**ver plano "Presentación de Proyectos..."**), de las cuales una ha obtenido Factibilidad Técnica Final, dos están en trámite de obtenerla, y a once les ha sido denegada la localización de Club de Campo: dos por no cumplir con las dimensiones mínimas de superficie, uno por no presentar la Evaluación de Impacto Ambiental en los plazos previstos, tres por lindar con zonas industriales exclusivas y cinco por estar a menos de 7 kilómetros de otro club de campo y no encuadrarse en los supuestos establecidos por el art. 4º del decreto 9404/86 para eximirlo de la exigencia de esa distancia mínima.

Paralelamente al tratamiento de estos casos, ante las demandas de barrios cerrados y con el propósito de ordenar el proceso de urbanización y división del suelo en todo el territorio del Partido, se debatió en el COUT la necesidad de propiciar una normativa que regule por sobre la tendencia a obtener mayores rentas de especulación y se propuso la figura de Proyecto de Urbanización para aquellos emprendimientos que superen la 1 ½ Ha o la manzana típica del sector urbano. Fue así que durante el año 1998 se elaboró un proyecto de ordenanza, cuya última versión es de mayo de 1999, al que se le incorporó la delimitación de zonas para la localización de Clubes de Campo. Este proyecto de ordenanza regularía los procedimientos para la aprobación de emprendimientos urbanísticos en predios que superen la 1 ½ Ha o la manzana, las edificaciones o subdivisiones que contengan áreas consideradas futuras prolongaciones de calles, los Conjuntos de Vivienda y la localización de Clubes de Campo. En dicho proyecto se establecen además, limitaciones en cuanto al tamaño de los emprendimientos, en el número de viviendas y en superficie, y se prevé no habilitar más zonas para la localización de clubes de campo si no se verifica una real demanda al analizar la ocupación efectiva de las mismas.

Como **TEMAS PUNTUALES**, se seleccionaron siete y resulta interesante cómo el "ejercicio" de los dictámenes sobre temas puntuales (levantamiento de restricción por prolongación de calle, localización de un emprendimiento particular, etc.), lleva a establecer criterios generales, agiliza los tiempos de tratamiento y coadyuva a una idea de ciudad o de organización territorial consensuada.

- **Cesión de una fracción del Bosque, al Club Gimnasia y Esgrima de La Plata**, delimitada por las calles 116, 118, av. 60, Centenario e Iraola. La solicitud fue presentada por socios y simpatizantes del Club. El COUT encuadró el tema dentro del Proyecto de RECUPERACIÓN Y REMODELACIÓN DEL PASEO DEL BOSQUE, elaborado en el año 1997 por el Prof. Dr. Santiago Raúl Olivier, en el que prevee entre las acciones de "recuperación integral..." "...el traslado del fútbol profesional al Estadio Unico de la Ciudad...". Así, en función de recuperar los espacios verdes de la ciudad, el 11/8/99 el COUT recomienda la erradicación de las instituciones incompatibles con el Paseo del Bosque.

- **Estadio Ciudad de La Plata**. En este tema el COUT ha intervenido ante la solicitud del cierre de las calles comprendidas dentro del emprendimiento y ante la presentación del Estudio de Impacto Urbano y de Transporte. En cuanto al Estadio en sí, en su dictamen del 10/12/97 el COUT manifiesta su acuerdo con emprendimientos que garanticen o promuevan los espacios verdes de uso público y destaca la necesidad de este tipo de espacios en la zona Sur de la ciudad. En relación al cierre de las calles, lo considera favorable condicionando su cierre a la concreción del proyecto. Asimismo, propone preservar el funcionamiento del establecimiento de I.D.A.N.I., allí instalado y recomienda la intervención en el tema de la Dirección de Tránsito. Esto derivó en la sanción de una ordenanza para desafectar a las calles mencionadas del uso público y permitir su integración al Estadio.

En relación al Estudio de Impacto Urbano y de Transporte expuesto el 23/9/98 por la Unidad Ejecutora del Estadio, el COUT informa que debiera ampliarse el área de estudio más allá del entorno inmediato y recomienda medidas tendientes a minimizar el impacto del emprendimiento, mejorar la accesibilidad y el espacio público, la ejecución de obras de infraestructura, ensanche y tratamiento de calles, provisión de equipamiento y forestación y la implementación de medidas de seguridad vial y social.

-**Relocalización de un supermercado mayorista**. El propietario solicita la relocalización del establecimiento que funcionaba sobre la avenida de Circunvalación del Casco Fundacional en un predio ubicado en 520 y 25. Dadas las dimensiones del emprendimiento, su instalación implicaba la ocupación de áreas consideradas futuras prolongaciones de calles existentes. El COUT, acordando con lo informado por la Dirección de Planeamiento dictaminó el 16/4/97, que la desafectación de las instalaciones en donde funcionaba (av. 32 entre 26 y 27) suponía la disminución del tránsito pesado de un sector muy urbanizado y que su relocalización en 520 y 25 mejoraba la articulación de la red edilicia de mercados mayoristas y favorecía la consolidación de la avenida 520 como Corredor Comercial-Industrial Mixto, de fluída accesibilidad vial a nivel urbano y regional. Asimismo, consideró que la apertura de las calles 24 y 521 sobre el predio resultaban innecesarias a la funcionalidad del sector, quedando garantizada la accesibilidad a través de las avenidas 25 y 520, pertenecientes a la estructura vial principal.

-**Localización de un Centro de Entretenimientos**, en Camino Gral. Belgrano, Av. 19, 514 Y 516. Se trata de un emprendimiento de escala urbano-regional cuya instalación implica el levantamiento de restricción a la ocupación de áreas consideradas futuras prolongaciones de calles existentes. El equipo profesional de la empresa presentó un Informe de Impacto Urbanístico y luego de 4 sesiones el COUT manifiesta que el procedimiento del levantamiento de restricciones al dominio se sustenta en el dictamen emitido por la Dirección de Planeamiento, y dadas las características del proyecto formula una serie de recomendaciones,

para la macro-escala: prever la adecuación de la estructura vial regional en relación a la conformación de una nueva centralidad en el área y para la micro-escala: prever el reordenamiento del sistema de transporte y del tránsito en el sector, modificaciones en las vías de acceso, señalización, iluminación y semaforización, el ensanche y la ejecución de calles; garantizar la conformación de espacios verdes en las áreas cedidas, previendo su ejecución, equipamiento y mantenimiento; garantizar el tratamiento de efluentes -o su conexión a la red cloacal- y de los desagües pluviales; prever la ejecución de puentes aéreos peatonales para vincular los distintos emprendimientos, etc. Asimismo, recomendó la desafectación del levantamiento de restricción al dominio, si el emprendimiento no se concreta. Este dictamen fue firmado el 11/6/97 por 5 miembros del COUT, el sexto expresa que la documentación del caso no ha sido tratada sino que ha tomado conocimiento de ella, firmando al pie de esa aclaración.

- **Estructuración del Corredor Económico Av. 520:** Este tema se desarrolló en el COUT a partir del tratamiento de dos expedientes: Las localizaciones de **un depósito y venta de materiales para la construcción**, en la av. 520 entre 19 y 21 y de **un nuevo Centro Operativo de una empresa prestataria de servicios de energía eléctrica**, en Gonnet, en la av. 520 entre 28 y 30, transfiriendo las actividades que la Empresa desarrollaba en una manzana del Area Central de la ciudad.

En ambos casos, la magnitud de las instalaciones hacía necesaria la ocupación de áreas consideradas futuras prolongaciones de calles existentes en el predio, lo que implicaba el levantamiento de esa restricción al dominio. La Dirección de Planeamiento expuso los criterios de ordenamiento en el sector, que denominó "**Corredor Económico-Productivo**", a partir de la estructura vial principal: su conexión con las vías regionales de acceso al Puerto y al Parque Industrial, de las actividades permitidas por la Ordenanza vigente: industria, comercio y servicios, de las características ambientales de la zona: grandes parcelas, baja ocupación, presencia de cursos de agua, sectores degradados, y sus tendencias de crecimiento en el sector de comercio y servicio a la producción por su ventajas en accesibilidad y desarrollo en grandes predios.

En su dictamen del 20/5/98, el COUT acuerda acerca del beneficio en que redundaría la relocalización de las actividades de la empresa prestataria de servicios y con el criterio general expuesto sobre el rol de Corredor Económico de la av. 520. En función de dicho rol acuerda con el levantamiento de la restricción a la ocupación de áreas consideradas prolongaciones de calles dentro del predio y recomienda definir "el sistema de vínculos laterales a dicho corredor y su relación con la existencia de grandes predios y los usos dominantes propuestos, a fin de que casos similares no requieran del tratamiento particular en este Consejo".

- **Excepción a la habilitación de un microemprendimiento**, en Avda. 44 e/ 206 y 208, en zona rural. El microemprendimiento consistía en "envasado de agua de mesa y jugos" y contaba con un subsidio para su instalación. La solicitud de excepción a la normativa vigente -por tratarse de la instalación de una industria fuera de zona industrial- estaba acompañada por un relevamiento realizado por el IMPE, de establecimientos preexistentes en desuso ubicados en el tramo de la avenida 44 de acceso a la ciudad. Analizado el caso, el COUT en su dictamen del 12/5/99 recomienda la elaboración de una ordenanza que autorice la instalación en zonas denominadas rurales 2 por la normativa vigente, de industrias categorizadas como 1 y 2 según la Ley 11459 y de servicios relacionados con la industria, en los predios que hubieren tenido una previa radicación industrial según la ordenanza 4495 y que por sus características edilicias y de superficies resulten incompatibles con el uso rural. Recomienda que el uso industrial permitido debe compatibilizarse con el entorno inmediato y que el Departamento Ejecutivo sea quien determine las condiciones para el otorgamiento de la autorización y funcionamiento. A fines de 1999 se sancionó la ordenanza 9121 en los términos expresados por el COUT.

**- Asignación de indicadores urbanísticos al predio ubicado en City Bell, lindero al Parque Ecológico.** La parcela ubicada en el ángulo Noreste del Parque Ecológico formaba parte, junto con el Parque, de un proyecto de urbanización cuando fueron desafectados del uso específico "Comunicaciones". Dicho proyecto no fue ejecutado y el Municipio adquirió las tierras del Parque excepto esta parcela para la cual su propietario reclama la asignación de indicadores urbanísticos. Para el análisis del caso el COUT considera la particular inserción de la parcela, tanto por el ambiente natural de gran fragilidad como por los impactos que podrían producir los grandes proyectos de infraestructura de nivel regional (Autopista Buenos Aires-La Plata, Puente Punta Lara-Colonia), y opina que el Departamento Ejecutivo debería agotar todas las instancias administrativas, políticas y jurídicas a los efectos de comprar o expropiar la parcela e integrarla al Proyecto del Parque Ecológico.

Ante la imposibilidad de que el Municipio adquiriera el predio, el COUT recomienda que los usos, parcelamiento e indicadores urbanísticos a asignarse a la parcela sean similares a los de la zona residencial aledaña y se ajusten a una serie de especificaciones como: Certificación de Aptitud Hidráulica, provisión de todos los servicios esenciales, incluyendo cloacas, cesiones de espacio verde y de reserva de equipamiento de uso público, la cesión de una franja de 21 metros de ancho sobre el eje divisorio lindero al Parque Ecológico de la cual 10 metros deberán forestarse, 7 metros corresponderán a circulación vehicular asfaltada y 4 metros a circulación peatonal. Este dictamen fue acordado por 5 instituciones, la sexta adjunta un dictamen en disidencia con el tamaño de parcelas, considerando adecuado adoptar la subdivisión mínima de 40 metros de ancho y 2000 m<sup>2</sup> de superficie.

De los temas analizados se desprenden como criterios generales del COUT:

- La preservación de los espacios verdes y de uso público de la ciudad (Bosque, Estadio).
- La promoción del desarrollo productivo, compatibilizando los usos del suelo con las características ambientales y la estructura vial y territorial, protegiendo las actividades agrícolas del área rural (Corredor Económico, Microemprendimiento productivo)
- El mejoramiento de la calidad de vida de los sectores urbano-residenciales y del Area Central al incentivar el traslado de actividades incompatibles (supermercado mayorista y centro operativo de la empresa prestataria de servicios de energía eléctrica) y apoyar acciones de promoción (estacionamiento y cocheras en el Area Central).
- El reordenamiento de actividades, del tránsito y del transporte, sobre todo, en los sectores más vulnerables en la producción de ciudad, por ejemplo, los accesos (Centro de entretenimientos).
- La protección de las áreas de ensanche urbano y la compatibilidad de actividades en general y la no expansión de la mancha urbana en detrimento de las áreas productivas del cinturón hortícola platense (localización de Clubes de campo).
- La regulación de las distintas actuaciones en el territorio, con mayor agilidad de tramitación, mayor control municipal y participación de los distintos organismos e instituciones competentes (regularización dominial, permiso de construcción en obras pequeñas, procedimientos de aprobación de emprendimientos urbanísticos).

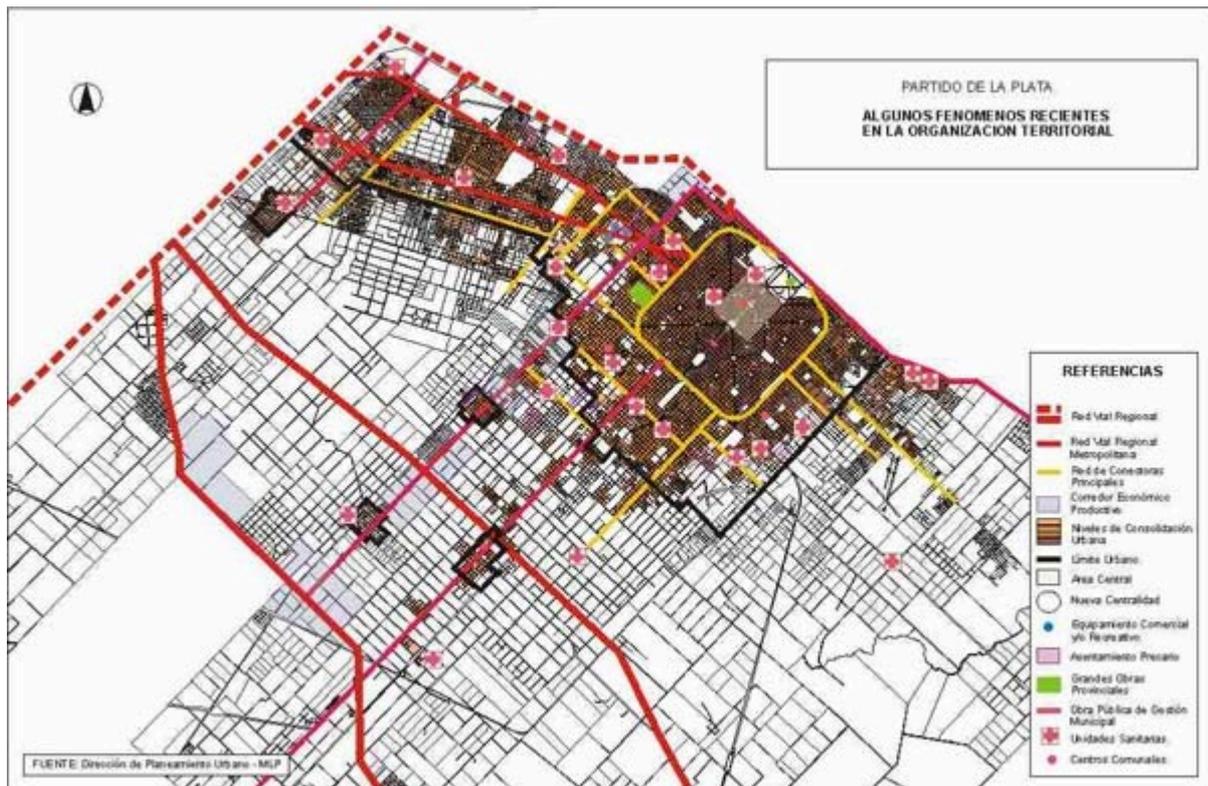
Finalmente, cabe reflexionar:

Una sociedad local, está constituida por un conjunto heterogéneo de actores que tienden a actuar individualmente de maneras diversas y más o menos convergentes en relación con el medio ambiente; se comportan en función de sus propias percepciones, intereses y capacidades, es decir sus propias "racionalidades". De la combinación y síntesis de estas diferentes estrategias de conducta, de intervención y de interacción social de los diversos

actores involucrados dependen la direccionalidad y la dinámica de los procesos que efectivamente van modelando el escenario y las condiciones de vida locales<sup>3</sup>.

La intervención del COUT en los procesos que modelan el escenario socio-territorial del Partido de La Plata contribuye al logro de cierto grado de convergencia del accionar de tan diversos actores al establecer criterios generales de ordenamiento territorial.

Se considera que el COUT constituye **una alternativa de gestión participativa para el desarrollo local**, donde se desarrollan acciones conjuntas entre la comunidad y el estado, estableciendo compromisos, construyendo consensos a través de "canales de participación" o "espacios de articulación" que permiten modelar el escenario local hacia objetivos deseados de desarrollo sostenible.





## Citas:

1 Deviene de las dos pautas de asentamiento comercial coexistentes: "una tienda a consolidar el sistema jerarquizado de centros y subcentros sobre una matriz de corredores urbanos, otra tienda a desarrollar espacios de nueva centralidad sobre nuevos nodos de localización en relación con los grandes ejes viales". GARAY, Alfredo. "Estructura Urbana", en "El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y Análisis". Comisión Nacional Área Metropolitana de Buenos Aires. 1995

2 Artículo 1º de la Ord. 8733: "Créase el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), como órgano de opinión de participación sectorial, en el ámbito del Departamento Ejecutivo, el cual tendrá autonomía funcional en el ejercicio de sus competencias. Su misión primordial consistirá en dictaminar en lo referente a la elaboración, ejecución y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, de las políticas de ordenamiento territorial y usos del suelo, como de las normas que los instrumenten en el Partido de La Plata".

3 ROBIROSA, Mario C. "La gestión del desarrollo sostenible se hace efectiva en cortos plazos y escenarios locales". 1991.-

## Bibliografía:

-BOISIER Sergio, 1996. Modernidad y Territorio. Cuadernos del ILPES N° 42. Santiago de Chile.

-GARAY, Alfredo. 1995. "Estructura Urbana", en "El Conurbano Bonaerense. Relevamiento y Análisis". Comisión Nacional Área Metropolitana de Buenos Aires. CFI, Buenos Aires.

-ROBIROSA, Mario C. 1990. Turbulencia y Planificación Social. Lineamientos metodológicos de gestión de proyectos sociales desde el Estado. UNICEF / Siglo XXI de España Editores. Buenos Aires.

ROBIROSA, Mario C. 1991. "La gestión del desarrollo sostenible se hace efectiva en cortos plazos y escenarios locales". Buenos Aires.