

# **IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL ÁREA SERRANA DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON (PROVINCIA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA)**

*Gabriela Calderón*

## **RESUMEN**

Se define a la política pública como el conjunto de tomas de posición del Estado frente a una determinada cuestión socialmente problematizada. El Ordenamiento Territorial (OT) como política pública, busca precisar los medios y las líneas de acción apropiados para alcanzar los objetivos de sostenibilidad, mejoramiento de la calidad de vida y equilibrio territorial. El crecimiento de las ciudades latinoamericanas se produce mayoritariamente sin pautas claras de OT dando como resultado la conformación de áreas periurbanas sumamente complejas. El objetivo de este trabajo es analizar la implementación de la política de OT área serrana del partido de General Pueyrredon. La metodología se basó en la descripción y evaluación del contenido de la política y las reglas institucionales. Se revisaron las políticas de OT a nivel nacional y provincial; se describió de la estructura normativa con énfasis en el Código de Ordenamiento Territorial; y se evaluaron los planes estratégicos de Mar del Plata, resaltando el área de estudio. Los resultados muestran una normativa desactualizada fuertemente basada en el ordenamiento urbano y la no implementación de los proyectos propuestos a partir de la planificación estratégica. Esto da como resultado una política de OT ineficiente para el área de estudio..

## **PALABRAS CLAVE**

Políticas públicas; ordenación territorial; Sierra de Los Padres.

## **IMPLEMENTATION OF THE SPATIAL PLANNING POLICY IN THE HILLY OF THE GENERAL PUEYRREDON MUNICIPALITY (BUENOS AIRES PROVINCE, ARGENTINA)**

### **ABSTRACT**

The public policy is defined as the position of the State in response to a certain social issue. Spatial Planning (SP) as a public policy seeks to identify the appropriate means and plans of action to achieve the objectives of sustainability, quality of life improvement and territorial balance. The growth of Latin American cities is mostly produced without clear SP guidelines resulting in the conformation of extremely complex peri-urban areas. The aim of this work is to analyze the SP policy implemented in the hilly area of the Municipality of General Pueyrredon. The methodology was based on the description and assessment of the content of the policy and the institutional rules. SP policies were reviewed at the national and provincial levels; the regulatory framework was described with emphasis in the SP Code; and the strategic plans of Mar del Plata were evaluated, highlighting the study area. Results show an outdated regulation strongly based on urban planning and the lack of implementation of the strategic planning projects. This results in an inefficient SP policy for the study area.

### **KEY WORDS**

Public policies; territorial planning; Sierra de Los Padres.

---

### **DATOS DEL AUTOR**

**Gabriela Calderón.** Arquitecta, recibida de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata (FAUD- UNMdP). Becaria del CONICET, con lugar de trabajo en el Instituto del Hábitat y del Ambiente (IHAM), FAUD-UNMdP. Funes 3350 1º Piso (7600) Mar del Plata, Argentina. gabicalderon.arq@gmail.com.

Actualmente se encuentra cursando el Doctorado en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Universidad Nacional de Cuyo. Su tesis se centra en la vinculación entre el ordenamiento territorial y la gestión integrada de recursos hídricos en áreas periurbanas, tomando como caso de estudio el área serrana del Partido de General Pueyrredon.

## INTRODUCCIÓN

El análisis de las políticas públicas propone entender al Estado en acción a partir de una multiplicidad de actores (públicos y privados), de los recursos que éstos utilizan y de las instituciones que reglamentan sus acciones (Subirats *et al.*, 2008). Este análisis supone considerar que toda política estatal es, esencialmente, una toma de posición del Estado frente a una determinada cuestión socialmente problematizada, aquella que por su importancia ha sido incluida en la agenda de problemas sociales que requieren una necesaria toma de posición de múltiples actores sociales (Thwaites Rey, 2005; Oszlak y O'Donnell, 1981). De esta manera, se define a la política estatal como el conjunto de tomas de posición, tácitas o explícitas, de diferentes agencias e instancias del aparato estatal que expresan una determinada modalidad de intervención del Estado, en relación con una cuestión que despierta la atención, interés o movilización de actores de la sociedad civil (Oszlak y O'Donnell, 1981).

Por su parte, el Ordenamiento Territorial (OT) es entendido como una disciplina científica basada en un análisis multidisciplinario del territorio; una técnica administrativa integral que toma en consideración todos los componentes del territorio; y una política pública coordinada y participativa transversal a las políticas sectoriales (Consejo de Europa, 1983; Méndez Vergara, 1990). Se trata de un proceso que pretende configurar, en el largo plazo, una organización del uso y ocupación del territorio acorde con las potencialidades y limitaciones de este y con las expectativas y las aspiraciones de la población (Massiris Cabeza, 2005). Además, a través de un conjunto de instrumentos jurídicos, planes y programas, el OT como política pública busca precisar los medios y las líneas de acción apropiados para alcanzar los objetivos de sostenibilidad, mejoramiento de la calidad de vida y equilibrio territorial (Gómez Orea, 2002; Méndez Vergara, 1990).

En América Latina en general y en Argentina en particular, el crecimiento de las ciudades se produce mayoritariamente sin pautas claras de OT dando como resultado la conformación de áreas periurbanas sumamente complejas (Ferraro, Zulaica y Echechuri, 2016). Según Zulaica, Ferraro y Fabiani (2009), el periurbano puede definirse como una zona de interfaz urbano-rural que se encuentra en una situación transicional y constituye, como consecuencia de ello, un territorio dinámico, en permanente transformación y susceptible de distintas intervenciones, muchas de las cuales ocasionan impactos ambientales considerables.

El presente artículo busca generar un aporte a las discusiones en torno a las prácticas del Estado referidas a la regulación del uso y ocupación de estas áreas

complejas y heterogéneas a partir del análisis de un caso de estudio. Por lo tanto, el objetivo de este trabajo es analizar la política de OT implementada en un área de interfase urbano-rural en particular: el área serrana del Partido de General Pueyrredon (PGP), Provincia de Buenos Aires (PBA). Se propone entonces, responder los siguientes interrogantes: ¿de qué manera se ha implementado la política de OT en el PGP en general y en el área de estudio en particular?, ¿cuáles son las causas directas, indirectas y estructurales que han conducido al actual OT del área serrana del partido?

El área serrana del PGP (Figura 1) está fuertemente vinculada a la ciudad de Mar del Plata, cabecera del partido, a través de la Ruta Nacional (RN) 226. La misma está integrada por asentamientos de diferentes características socioeconómicas, entre ellos Santa Paula, Sierra de Los Padres, El Coyunco, La Gloria de la Peregrina, Colinas Verdes y Colinas Verdes Norte, con un total de 7.363 habitantes según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INDEC], 2012).

Esta área periurbana y rural del partido se encuentra en un ámbito de sierras y lagunas, con potencialidades tales como: el alto valor paisajístico que le otorga el Sistema Serrano de Tandilia; la biodiversidad comprendida en el área de Reserva Natural Laguna de Los Padres; la disponibilidad y calidad de recursos hídricos y edáficos; la pluralidad de usos residenciales, turísticos, recreativos y productivos (agricultura extensiva e intensiva, principalmente frutihortícola). En las últimas décadas, la zona y su entorno regional se han caracterizado por una marcada dinámica, que se manifiesta a partir de diversas transformaciones territoriales: cambios en el uso del suelo, de rural a residencial; aumento de la demanda de recursos naturales agua y suelo; e incremento demográfico (Sagua y Massone, 2007).

Las transformaciones mencionadas también se encuentran asociadas a: la expansión urbana sobre áreas sin servicios; las deficiencias en el acceso a los servicios básicos, como agua potable, cloacas, gas (Calderon, 2014), a los equipamientos públicos (en toda la zona sólo existe un centro de salud, la Unidad Sanitaria La Peregrina, en el kilómetro 16,5 de la RN 226) y al transporte público; y a la ocupación irregular de terrenos advertida tanto por vecinos del área como por la propia Municipalidad (Municipalidad de General Pueyrredon [MGP], 2013a), entre otras cuestiones.

A su vez, la falta de red de desagües cloacales en toda el área y el uso inadecuado de agroquímicos en los cultivos aumentan la potencialidad de contaminación del agua superficial y subterránea (De Gerónimo *et al.*, 2014; Baccaro *et al.*, 2006; Bedmar *et al.*, 2015). La contaminación de fuentes de provisión de agua resulta

crítica en esta área, sobre todo si se tiene en cuenta que: a) aproximadamente el 75% de la población del área no cuenta con el servicio de agua por red (INDEC, 2012); b) el agua para consumo humano se extrae de pozos que, en algunos casos, no reúnen los requisitos en cuanto a calidad de construcción, profundidad y distancia de los pozos ciegos, cámaras sépticas o corrales de encierro de animales; c) en muchos casos, el agua no recibe ningún tratamiento de purificación previo al consumo (Baccaro *et al.*, 2006); d) el acuífero es la única fuente de abastecimiento para uso doméstico, agrícola e industrial en el PGP y la zona forma parte del área de recarga regional (Romanelli, 2012).

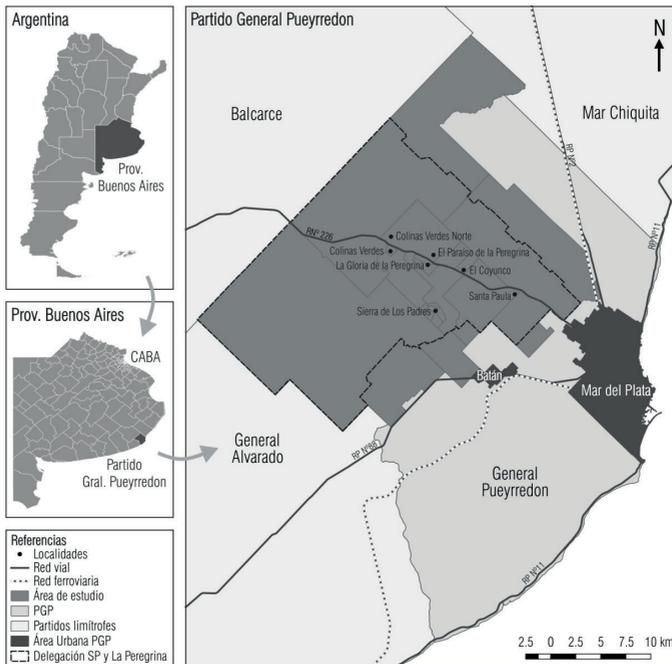
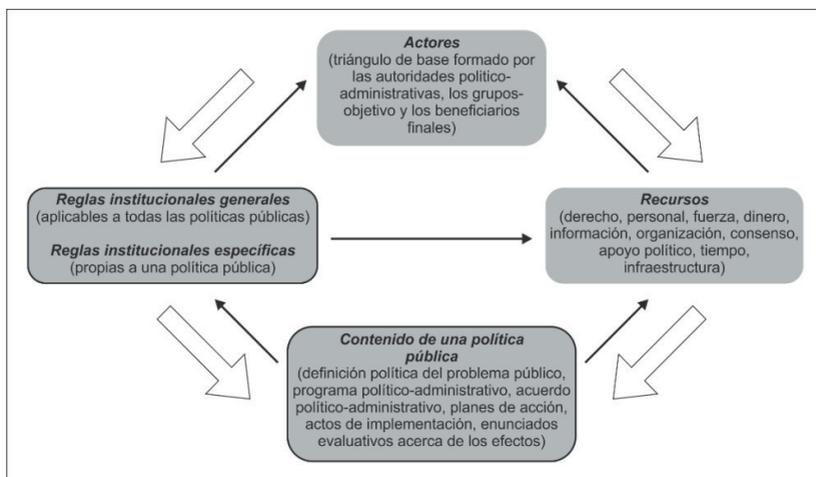


Figura 1. Área serrana del PGP. Fuente: *Elaboración propia*

## METODOLOGÍA

El enfoque metodológico adoptado en el presente trabajo se basa en el modelo propuesto por Subirats *et al.* (2008) para el análisis de políticas públicas (Figura 2). El mismo se construye a partir de cuatro elementos básicos: los actores, los recursos con los que éstos cuentan, las reglas institucionales vigentes y el contenido de la política pública. En este sentido, esta perspectiva se centra en el análisis de la conducta de los actores implicados en las diferentes etapas de una política pública. Según este modelo, el contenido y las características

institucionales de una acción pública son el resultado de las interacciones entre las autoridades político-administrativas y los grupos sociales que causan y/o padecen los efectos negativos de un determinado problema colectivo. Estas interacciones no sólo dependen de sus intereses respectivos, sino también de los recursos que logren movilizar para defender sus posiciones. Así, este juego entre actores puede darse tanto en la definición del contenido de la política pública (aspectos conceptuales y sustantivos), como en la forma (aspectos operativos que incluyen procedimientos, organización, etc.) en la que ésta se implementa. A su vez, los actores deberán tener en cuenta las reglas institucionales vigentes, dado que las reglas establecidas a nivel constitucional predeterminan las reglas específicas ligadas a una política determinada (Subirats *et al.*, 2008).



**Figura 2.** Las claves del análisis de políticas públicas. Fuente: Subirats *et al.* (2008).

Partiendo del modelo anterior la metodología de este trabajo se centró en la evaluación del contenido de la política de OT en el área serrana del PGP, así como en la descripción de las principales reglas institucionales actualmente vigentes. El procedimiento propuesto incluyó la revisión general del OT a nivel nacional, provincial y local, con especial atención al Código de Ordenamiento Territorial (COT) del PGP. Además, se describió la estructura normativa que da sustento a esta política y se evaluaron los instrumentos de OT (planes estratégicos y de gestión territorial) de Mar del Plata y el partido enfatizando en los programas o proyectos para el área de estudio. Por último se realizó un balance preliminar de la política de OT en el que se identificó en qué etapa se encuentra esta política y se realizó un árbol de problemas siguiendo la metodología del marco lógico propuesta por Ortegón, Pacheco y Prieto (2005). En éste último se identificaron las causas y efectos del problema central.

La información se obtuvo a partir de fuentes secundarias como el Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ) y del Digesto del Honorable Concejo Deliberante del PGP (HCD PGP), en el caso de las normativas; así como del sitio web oficial del partido, en el caso de los instrumentos de planificación.

La identificación de los actores sociales y sus recursos, que complementa el análisis de políticas públicas, será objeto de futuras investigaciones.

## **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **Políticas de Ordenamiento Territorial en Argentina**

Algunas respuestas a la problemática mencionada en el área de estudio pueden indagarse a nivel nacional y en el contexto latinoamericano. En relación con ello, las políticas de OT se inician en América Latina a finales de los años sesenta ligadas a la regulación del uso del suelo urbano. En los años '80, la visión del ordenamiento se amplió al incorporar escalas regionales y nacionales, así como objetivos ambientales. Hacia finales de la década del 2000, casi todos los países latinoamericanos habían establecido políticas de ordenamiento con diferentes enfoques y habían formulado planes y leyes que establecían diferentes instrumentos de gestión territorial, entre los que se destacan instrumentos de OT (Massiris Cabeza, 2012). Sin embargo, el resultado general de estos procesos en América Latina ha sido modesto en cuanto al objetivo de regular y controlar el uso y la ocupación de los territorios. Esto se debe, entre otros factores: al predominio de las visiones sectoriales y los intereses de los actores influyentes en la determinación de los modelos territoriales adoptados en los planes; a la ausencia de voluntad política para hacer cumplir dichos planes; a la débil participación social en el proceso; y a los problemas de calidad de la información (Massiris Cabeza, 2012).

En Argentina, se promulgó en 2004 la Política Nacional de Desarrollo y OT "Argentina 2016", la cual consiste en *"guiar y orientar las acciones con impacto territorial hacia el desarrollo equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo del territorio argentino, buscando superar las visiones sectoriales de la Argentina y construyendo un nuevo modo de intervención más sistémico y global, capaz de aprovechar las oportunidades de desarrollo en el marco del nuevo contexto nacional e internacional"* (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios [MINPLAN], 2004: 16). En el marco de esta política, el MINPLAN, a través de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, formuló el Plan Estratégico Territorial (PET) en el año 2004, con avances en 2008, 2010, 2011 y 2015. Mediante este instrumento, se intentó orientar el uso y ocupación del territorio con el objetivo de: 1) mejorar y sostener el crecimiento de la producción en forma equilibrada, mediante la

construcción de infraestructura y equipamiento; 2) garantizar el acceso de la población a los bienes y servicios básicos, promoviendo el desarrollo equitativo de las regiones y el arraigo de sus habitantes; 3) contribuir a la valorización del patrimonio natural y cultural a través de una gestión integrada y responsable (Massiris Cabeza, 2012; MINPLAN, 2008). Además, en 2009 se conformó el Consejo Federal de Planificación y OT (COFEPLAN), el cual articula la acción de la Nación, los gobiernos provinciales y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Massiris Cabeza, 2012). En 2012, el COFEPLAN elaboró el Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y OT que aún se encuentra en proceso de discusión. Esto se sumó a los Proyectos de Ley de OT presentados en el Congreso de la Nación por el grupo Habitar Argentina en los años 2011 y 2013, los cuales perdieron estado parlamentario. Cabe destacar que el MINPLAN fue disuelto en diciembre de 2015 y la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública pasó a formar parte del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. De todas maneras, el COFEPLAN continúa en funcionamiento. Otro indicador de avance hacia una política de OT en Argentina lo constituye la Ley 8051/09 de OT de la Provincia de Mendoza (Gudiño, 2010 y 2016; Guardamagna y Cueto, 2015).

### **Estructura normativa de la política de OT en el PGP**

En cuanto al marco jurídico que acompaña a esta política en el PGP, éste se detalla a modo de síntesis en la Tabla 1. Entre las normas generales se encuentran: las Constituciones Nacional y de la PBA; la Ley Orgánica de las Municipalidades e incluso el Código Rural de la provincia. Este último determina las unidades económicas mínimas de explotación extensiva e intensiva y legisla sobre aspectos vinculados a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales y extractivas (Bonavena, 2003).

**Tabla 1.** Normas generales y específicas de la política de OT.

<b>Normas generales</b>	
<b>Nación</b>	Constitución Nacional
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	Constitución de la PBA
	Decreto-Ley 6769/58 y modificaciones
	Ley Orgánica de las Municipalidades de la PBA
	Decreto-Ley 10081/83 y modificaciones
	Código Rural de la PBA
<b>Partido de General Pueyrredon</b>	Decreto Municipal 680/72
	Crea la Delegación Municipal en Sierra de Los Padres y La Peregrina
	Ordenanza Municipal 6073/84
	Delimita el radio de acción de la Delegación Municipal de Sierra de Los Padres y La Peregrina
<b>Normas específicas de OT</b>	
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	Decreto-Ley 8912/77 y modificaciones
	Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la PBA
<b>Partido de General Pueyrredon</b>	Ordenanza Municipal 4514/79
	Aprueba el COT
	Ordenanza Municipal 13231/00
	Pone en vigencia el texto ordenado del COT
	Ordenanza Municipal 17942/07
	Crea el distrito R7B4 para el Barrio Sierra de Los Padres (zona declarada Reserva Forestal)

*Fuente:* Elaboración propia.

En relación al área de estudio, en 1972 se creó la Delegación Municipal de Sierra de Los Padres y La Peregrina (Figura 1), bajo el paradigma de la descentralización municipal. La misma depende de la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad y tiene como objetivo acercar las instituciones municipales a los vecinos, mediante el cobro de servicios, la recepción de denuncias, la habilitación de comercios, industrias e vehículos de carga, el otorgamiento de permisos y el mantenimiento y limpieza de calles, caminos, plazas, etc. Cabe destacar que esta delegación no cuenta con recursos humanos, técnicos o económicos como para llevar a cabo un proceso de OT local. De todas maneras, en el presente trabajo no se profundizará en las capacidades y recursos de los actores de este territorio.

En lo que respecta a las normas específicas de OT, se incluyen el Decreto-Ley n° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la PBA, en adelante DL 8912, y las Ordenanzas Municipales 4514/79 y 13231/00 que aprueban y ponen en vigencia el texto ordenado del COT respectivamente. En los siguientes apartados se realiza un análisis detallado de éstas dos normas que constituyen los principales instrumentos legislativos para el OT del PGP.

## **Decreto-ley n° 8912/77 de ordenamiento territorial y usos del suelo de la pba**

En la PBA, paradójicamente durante el gobierno militar, se decretó el principal instrumento legislativo de OT de la provincia, que aún se encuentra vigente. La

sanción del DL 8912, estuvo urgida por la necesidad de contener el irracional proceso de subdivisión de tierras sin infraestructuras y en situaciones de riesgo que venía efectuándose en la provincia (Ríos, Rocca y Bono, 2008), por lo que las principales acciones de la ley tuvieron como objetivos la adecuada organización de las actividades en el espacio, la creación de las condiciones físico-espaciales que permitan satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de asentamientos; la preservación de áreas de interés; la eliminación de los excesos especulativos, entre otros. A pesar de que no todos estos objetivos se cumplieron, es un instrumento poderoso para la regulación del suelo y en muchos casos ha sido subutilizada (Zingoni, 2015).

Mediante este Decreto -Ley, la Provincia atribuye a los municipios la responsabilidad de la organización de sus respectivos territorios. Por consecuencia, a través de sus Concejos Deliberantes, los municipios disponen de facultades expresamente delegadas por la Provincia para la implementación del OT y del control del uso del suelo. Esto permite que los municipios asuman un rol protagónico en materia de ordenamiento del territorio. Además, el gobierno local está en condiciones más favorables que otros niveles gubernamentales para la sanción de las normas que regirán el ordenamiento de sus respectivos territorios, dado que es la autoridad de aplicación que mejor conoce sus problemas y potencialidades (Bonavena, 2002). En este sentido, los municipios deben delimitar sus territorios en áreas urbanas, complementarias y rurales. El DL 8912 define al área urbana como aquella destinada a *“asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles”* (DL 8912, art. 6°). Mientras que considera a las áreas rurales como aquellas *“destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera, y otras”*, el decreto-ley entiende a las áreas complementarias como *“los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos”* (DL 8912, art. 6°). Según Corti (2009), esta reducida definición de las áreas complementarias no establece mecanismos de regulación ni contención de la expansión urbana y favorece el efecto especulativo de la expectativa de urbanización en áreas periurbanas.

Por otra parte, esta norma determina cuatro etapas del proceso de planeamiento: delimitación preliminar de áreas, zonificación, plan de ordenamiento urbano y planes particularizados. Sin embargo, son pocos los municipios que alcanzaron a cumplir con todas las etapas mencionadas y muchos aún se encuentran en la delimitación preliminar de áreas (Corti, 2009; Sarasíbar, 2014). En cuanto a la zonificación de usos del suelo, este instrumento implica que, en las zonas de

área urbana, así como en las áreas residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deben fijarse restricciones y condicionamientos resultantes de los siguientes aspectos: 1) tipo de uso del suelo; 2) Factor de Ocupación del Suelo (FOS); 3) Factor de Ocupación Total (FOT) y densidad según uso; 4) Subdivisión del suelo; 5) Infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios (DL 8912, art. 27º). Asimismo, no aparecen indicadores específicos para áreas complementarias y rurales, lo cual pone en evidencia el énfasis el ordenamiento de las áreas urbanas, por sobre las periurbanas y rurales. Por último, Ríos *et al.*, (2008) plantean que la zonificación de usos del suelo implica mayormente una guía para la acción privada pero no para el accionar del Estado sobre el territorio.

### **Código de Ordenamiento Territorial en el área serrana del PGP**

Como consecuencia de la obligatoriedad del cumplimiento del DL 8912, se sancionó en el PGP la Ordenanza Municipal n° 4514/79, que constituyó la base normativa del COT, actualmente en vigencia. En la actualidad, la Ordenanza Municipal n° 13231/00, en adelante OM 13231, puso en vigencia el texto ordenando del actual COT, el cual pretende unificar los cuerpos legales vigentes en la materia. El COT organiza físicamente el territorio y lo estructura en áreas, sub-áreas, zonas y distritos (Bonavena, 2002).

Particularmente en el territorio serrano del partido (Figura 3), predominan los distritos Rurales Extensivo (REX), Serrano (RS) e Intensivo (RIN). En estos distritos, las Unidades Mínimas de Parcela (UMP) son de 25 Ha, 25 Ha y 5 Ha respectivamente.

Las zonas de transición urbano-rural contienen los distritos Complementarios del Territorio Interior (CoTI), del Territorio Serrano (CoTS) y de Reserva Paisajística (CoRP). En los distritos CoTI y CoTS no se permite la subdivisión para la creación de áreas urbanas y las UMP son: 1 Ha (CoTI) y 2 Ha (CoTS) en uso complementario urbano, 5 Ha en uso rural intensivo y 25 Ha en uso rural extensivo para ambas áreas. En el CoRP no se permite la subdivisión del estado actual.

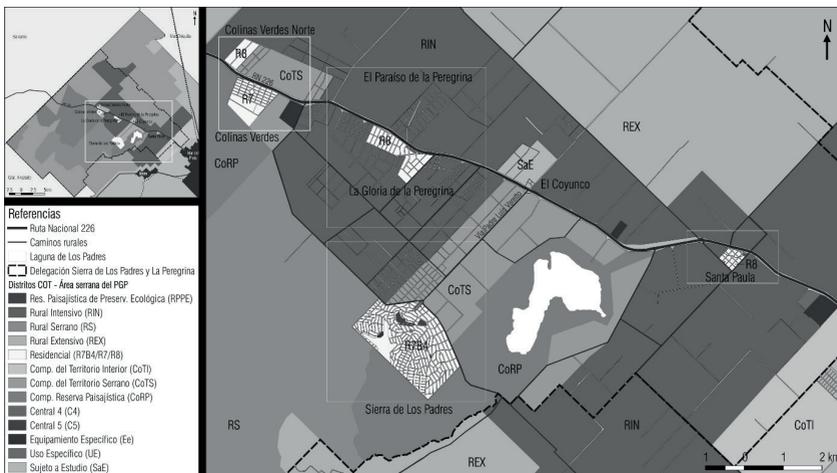
En el Área Urbana del Territorio Serrano prevalece el uso Residencial (R) exclusivo de baja densidad (Figura 3). En las localidades de Santa Paula, La Gloria de la Peregrina y Colinas Verdes Norte (Figura 4) predomina el distrito residencial R8, zona destinada a la localización de uso residencial de baja densidad con viviendas individuales; admitiéndose hasta dos viviendas por predio. Las UMP en el distrito R8 no deben ser menores a los 300 m<sup>2</sup> de superficie y los 12 m de frente.

Por otra parte, en las localidades de Sierra de los Padres y Colinas Verdes (Figura 4) predomina el distrito R7, que se caracteriza por ser zona parque destinada a la localización de uso residencial exclusivo de baja densidad donde se admiten hasta dos viviendas por predio. Asimismo, el barrio Sierra de los Padres es una zona declarada Reserva Forestal (R7B4) a partir de la Ordenanza Municipal n° 17942 del año 2007. Además, el paraje El Coyunco se considera un área Sujeta a Estudio (SaE), que debe asimilarse provisoriamente al distrito R7. Para estos distritos las UMP deben tener una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup> y 20 m de frente.

En cuanto a los distritos Equipamiento o Uso Específico (Ee y UE) en el área de estudio, éstos corresponden al Mercado Concentrador de Frutas y Hortalizas, a un cementerio privado y a una planta embotelladora de agua.

Las localidades de Santa Paula, La Gloria de la Peregrina y Sierra de Los Padres (Figura 4) también presentan los distritos Central 4 (C4) y Central 5 (C5). El distrito C4 se caracteriza por la localización de usos urbanos centrales, a escala de zonas residenciales de baja densidad. En este caso, las UMP deben tener un frente mínimo de 15 m y una superficie de 400 m<sup>2</sup>. En el distrito C5 se localizan usos recreativos y de esparcimiento, compatibles con uso residencial de densidad baja. Las UMP en este distrito no deben ser menores a 600 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m de frente.

Tal como establece el DL n° 8912, el COT sólo presenta indicadores básicos (FOT, FOS, densidad poblacional, entre otros) para los distritos de las áreas urbanas: R7, R7B4, C4 y C5.

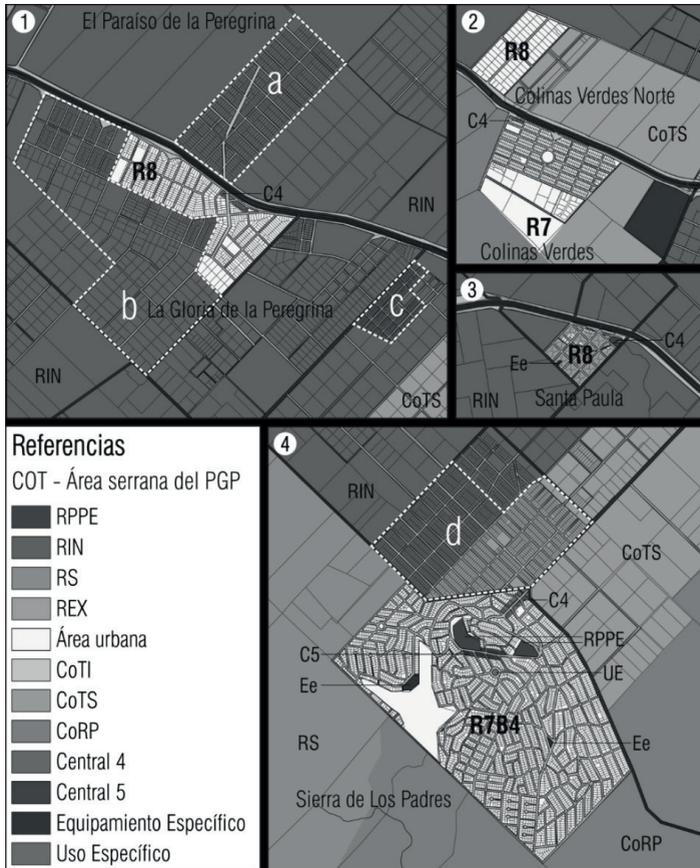


**Figura 3.** Distritos según el COT en la zona de estudio. Fuente: *Elaboración propia* en base a COT (OM 13.231).

Por otro lado, si se comparan las UMP establecidas por el COT con la información catastral provista por la Agencia de Recaudación de la PBA (ARBA, 2017), se observa que algunos de los distritos mencionados (en especial el RIN y el CoTS) presentan subdivisiones de dimensiones menores a las permitidas. Tal es el caso de la localidad de El Paraíso de la Peregrina (Figura 4.1a), cuyos lotes tienen un promedio de 0,16 Ha, cuando la parcela mínima en el RIN es de 5 Ha. De la misma manera, el área delimitada por la Figura 4.1b, en la Gloria de la Peregrina, está formada por lotes de un promedio de 0,4 Ha. Otro loteo que da cuenta de esto está delimitado en la Figura 4.1c. El mismo presenta terrenos de 0,03 Ha, muy por debajo de las 5 Ha que establece el distrito RIN. Asimismo, la zona conocida como Colina de Los Padres (Figura 4.4d) se encuentra subdividida en parcelas de un promedio de 0,13 Ha, cuando la UMP debe ser menor a 2 Ha para el distrito CoTS. Esto se justifica dado que son loteos previos a la sanción del DL nº 8912 y, por ende, también a la aprobación del COT. Estas inconsistencias entre la legislación y la realidad demuestran la necesidad de actualización de esta normativa.

Además, como sugieren Sagua *et al.* (2015) la dinámica social y de ocupación actual de gran parte de esta área de estudio indica una realidad que no se condice con las características previstas a nivel del código, lo cual evidencia la necesidad de ajustes entre lo normado y lo real. Cabe destacar que la Variación Relativa Intercensal (VRI) 2001-2010 para el área de estudio es de 12,69, la cual es mayor a la VRI de todo el partido para el mismo período (9,74).

Por otra parte, la desactualización de este instrumento y la necesidad de su revisión a nivel de todo el municipio también se manifiesta a partir de las reuniones mantenidas por la Comisión de Estudio y Actualización del COT entre abril y diciembre de 2004 (MGP, 2006). Además, en abril de 2008 se realizó una Audiencia Pública relativa al COT en el HCD, con la presencia del Intendente Municipal, concejales, funcionarios/as municipales, representantes de las entidades intermedias y vecinos/as de la ciudad (HCD PGP, 2008). En 2014, volvió a surgir la necesidad de reformular este instrumento. Durante ese año ocurrieron varios encuentros para tratar este tema en el Concejo Deliberante (HCD PGP, 2014), con la presencia de diversos actores del sector público y privado. Sin embargo, la coyuntura y los cambios políticos ocurridos a partir del año 2015 hicieron retrasar la inclusión de este tema en la agenda gubernamental y este debate se encuentra actualmente suspendido. Por lo tanto, se puede afirmar que esta situación viene siendo percibida por los actores políticos y la sociedad civil desde hace más de una década.



**Figura 4.** Distritos según el COT en las localidades: 1) La Gloria de la Peregrina y el Paraíso de la Peregrina; 2) Colinas Verdes y Colinas Verdes Nortes; 3) Santa Paula; 4) Sierra de Los Padres. Fuente: *Elaboración propia* en base a COT (OM 13.231).

Por último, Calderón y Tomadoni (2014) destacan, por un lado, la desactualización del COT en cuanto a la incorporación de la dimensión ambiental entre las bases y los objetivos del mismo, y por otro, la escasa articulación entre los instrumentos de gestión ambiental y los usos y actividades reguladas.

### Instrumentos de OT en el PGP y el área de estudio

En relación con los instrumentos de OT en el PGP, durante las décadas del '60 y '70, se elaboraron diversos planes físicos integrales y parciales, entre ellos el Plan Regulador de la Ciudad de Mar del Plata y el PGP (1958-60), el Estudio de Ajuste y Aplicación del Plan Regulador (1961-62), el Plan de Ordenamiento y

Desarrollo Urbano (1970-73), el Programa de Ordenamiento Físico Especial del PGP (1974-78) (Bonavena, 2002). En 1979, se aprobó el ya mencionado COT, cuyas modificaciones posteriores y último texto ordenado se puso en vigencia en el año 2000. Sin embargo, éste conjunto de ordenanzas no es considerado un plan de OT.

A partir de la década del '90 se adopta en muchas ciudades la planificación estratégica para conducir procesos de desarrollo local, la cual se basa en la identificación de los temas claves sobre los cuales actuar a fin de lograr los objetivos deseados. Asimismo, esta planificación se caracteriza por reconocer a los diferentes actores sociales y por estimular la participación comunitaria en los municipios. Las principales críticas hechas a la planificación estratégica destacan la lectura de diagnósticos muy estructurados de antemano, que desconocen la existencia de cuestiones diferenciales entre distintos espacios territoriales, quizás por la excesiva rigidez y simplificación metodológica (Ríos *et al.*, 2008). Bajo este paradigma, en las últimas décadas se pusieron en marcha diferentes instrumentos de planificación para Mar del Plata y el PGP. En la Tabla 2 se detallan estos planes poniendo énfasis en los programas y/o proyectos relacionados con el área serrana del partido.

En 2004 se formuló el primer Plan Estratégico de Mar del Plata y el PGP (PEM 2004) a cargo de una Comisión Mixta entre los que participaron la Municipalidad y varias instituciones y organizaciones locales (MGP, 2004). El mismo tenía como objetivo general obtener una visión global e integral del territorio municipal, hacia un espacio de concertación para el desarrollo local y regional y mejora de la calidad de vida de sus habitantes (MGP, 2004). A partir de un profundo diagnóstico participativo –se realizaron dos encuentros en Sierra de Los Padres, uno de diagnóstico y uno de proyectos– se propuso, entre otros proyectos, un Plan de Ordenamiento de Sierra de Los Padres como un sub-proyecto. Sin embargo, éste nunca llegó a formularse en detalle y, por lo tanto, no se implementó.

En 2005, se presentó el Plan de Gestión Territorial de Mar del Plata y el PGP (MGP, 2005), cuyo objetivo era implementar los proyectos priorizados en el PEM 2004. Este documento menciona que se *“requiere de un conjunto de intervenciones destinadas a proteger el recurso natural, por una parte y, por la otra, a dotar de directrices específicas para el desarrollo urbano de sus asentamientos poblacionales más importantes (Batán y Sierra de Los Padres) de manera de atender a sus particularidades”* (MGP, 2006: 65). Más específicamente, se destacan las Directrices de Ordenamiento Urbano de Sierra de los Padres, las cuales tampoco se desarrollaron en profundidad.

**Tabla 2.** Planes, líneas de actuación, programas y proyectos que incorporan el área de estudio.

Nombre del plan	Líneas de actuación	Programas / Proyectos
<b>Plan Estratégico de Mar del Plata y el PGP (2004)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Línea 3: Equilibrio Urbano-Ambiental</li> <li>• Estrategia 1:OT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de OT del PGP</li> <li>Plan de Gestión Ambiental del PGP</li> <li>Planes de ordenamiento para centros urbanos del PGP</li> <li>Subproy.: Plan de Ordenamiento para Sierra de Los Padres</li> <li>Sistema municipal de información territorial</li> </ul>
<b>Plan Gestión Territorial (2005)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Línea 4: Reequilib. y sust. territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa 3: Esquemas Directrices para Delegaciones</li> <li>Proy. 3c: Directrices de Ordenamiento Urbano Sierra de Los Padres</li> </ul>
<b>Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030 (2013)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frente verde: Entorno rural</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Programa de Fortalecimiento del Cinturón Frutihortícola               <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Programa de Desarrollo Rural Sustentable.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. Sist. de Áreas Naturales Protegidas</li> <li>. Sist. de reutilización del agua</li> <li>. Promover la ocupación de vacíos/áreas/edific, en desuso</li> </ul> </li> <li>1.2 Proyecto de Corredor Productivo                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. Proy. Parque de Actividades Rurales (Polo Frutihort.)</li> <li>. Proy. Prod. Frutihortícola con disminución de Agroquímicos</li> <li>. Proy. para capacitación de Productores Agroindustriales</li> </ul> </li> <li>1.3 Sistema de Áreas Naturales Protegidas                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. Valorización de espacio público. Espacios y corredores verdes</li> <li>. Planes para gestión del riesgo, peligro y vulnerabilidad ante eventos climáticos</li> <li>. Áreas de expansión para atenuar crecidas interviniendo sobre humedales, lagunas, valles de arroyos y otros cuerpos de agua</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>2. Programa de Fortalecimiento de las Localidades del Interior               <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Fortalecimiento de localidades del interior (Sierra de los Padres, entre otras)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. Corredores/circuitos paisajísticos para el turismo rural (Rutas 11, 88, 226 y 2)</li> <li>. Potenciación del Banco de Tierras</li> <li>. Código de construcción: establecer límites sobre consumo de agua en poblados y zonas periurbanas de la ciudad; minimizar impacto de la disposición de excretas</li> <li>. Nuevo COT</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3. Programa de Operaciones Concertadas del Frente Verde               <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 Arco de circunvalación y corredor verde de grandes equipamientos y amortiguación urbana – rural                   <ul style="list-style-type: none"> <li>. Promover la ocupación de vacíos/áreas/edific, en desuso</li> <li>. Acceso universal a infraest., equipamientos y serv. sociales</li> <li>. Desarrollo de nuevas micro-centralidades urbanas y equip.</li> <li>. Diseño urbanístico en frente oeste para expansión urb. planificada y pública</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

*Fuente: Elaboración propia en base a MGP (2004, 2006 y 2013b).*

El posterior cambio de signo político en la gestión del gobierno local provocó la pérdida de continuidad tanto del PEM 2004, como del Plan de Gestión. Sin embargo, en el año 2013, se puso en marcha el Plan Estratégico Mar del Plata

2013-2030, en adelante PEM 2013. A diferencia de los planes anteriores, el PEM 2013 no incluyó a todo el partido en su denominación. A pesar de esto, la estrategia llamada Frente Verde, agrupó varios programas y proyectos para el área serrana y frutihortícola del PGP. Éste *“se propone diseñar una potente interfase urbano rural, destinada a grandes equipamientos (fracciones no menores a 10 Ha) donde educación, salud, deporte, arte, cultura, parques tecnológicos y otros grandes servicios necesarios a la vida moderna, puedan crear un cinturón positivo, que hacia adentro marque el cierre de la urbanización continua y hacia fuera equipe y prepare el medio rural”* (MGP, 2013b: 18). Cabe destacar que gran parte de las propuestas incluidas en este frente fueron presentadas directamente por los actores que habían intervenido en los talleres del PEM 2013, entre los cuales sólo uno pertenece al área de estudio. En este sentido, tanto los programas como los proyectos presentan distintos niveles de rigurosidad técnica y cierto sesgo en sus planteamientos. Asimismo, no se proponen proyectos concretos vinculados a la expansión de servicios básicos (agua potable, cloacas, gas) o a la construcción de equipamientos sociales, como centros de salud, centros deportivos o la mejora de los servicios de transporte público, que respondan al objetivo del Frente. Esto deja en evidencia la falta de profundidad en el diagnóstico realizado previamente a la formulación de las propuestas. Por último, hasta el momento ninguno de estos proyectos se ha llevado a cabo aún. Por otro lado, en relación al plan estratégico anterior, el PEM 2013 fue menos participativo en términos de cantidad de encuentros. Mientras que durante el PEM 2004 hubo al menos 17 talleres participativos (no se incluyen mesas de trabajo y jornadas de trabajo con funcionarios/as), sólo hubo 5 talleres entre 2012 y 2013 (MGP, 2013c).

Cabe destacar que en ambos planes estratégicos (2004 y 2013) se manifiesta una intención de incorporar instrumentos de gestión ambiental sustentable, aunque éstos tampoco fueron desarrollados o implementados de manera eficiente.

En conclusión, se puede afirmar que el análisis de planes de acción implementados pone en evidencia: la discontinuidad de la política de OT en Mar del Plata y el PGP; la realización de diagnósticos incompletos con una gran atención hacia la ciudad de Mar del Plata en detrimento de áreas periurbanas y rurales del partido; la débil participación de actores de la zona en los talleres; la falta de profundidad en el desarrollo de los proyectos para el área y, a su vez, la falta de implementación de los mismos.

## **La política de OT en el PGP: balance preliminar en el área de estudio**

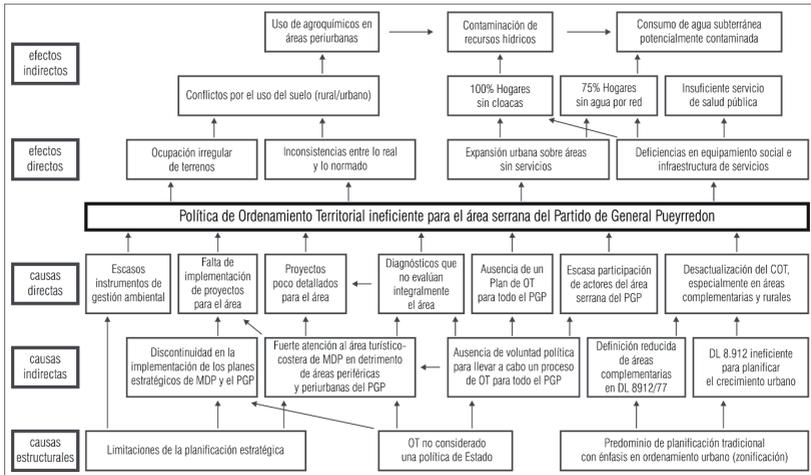
Según Subirats *et al.* (2008), el ciclo de las políticas públicas presenta las siguientes fases: 1. surgimiento de un problema; 2. percepción de los problemas privados y públicos; 3. inclusión en la agenda gubernamental; 4. formulación de alternativas; 5. decisión y adopción de un programa legislativo; 6. implementación de los planes de acción; 7. evaluación de los efectos de las políticas públicas. Teniendo en cuenta este modelo cíclico, y en función de lo analizado a lo largo del presente trabajo, se puede afirmar que la política de OT en el PGP se encuentra en una etapa de implementación, entendida ésta como el conjunto de procesos que, tras la fase de programación, tienden a la realización concreta de los objetivos de una política pública. A su vez, también se encuentra en su fase de evaluación en lo que respecta a uno de sus principales instrumentos normativos, el COT, dado que hace varios años que se viene manifestado la necesidad de su revisión y actualización, tal como ya se ha mencionado.

A modo de balance preliminar, se muestra en la Figura 5 el diagrama causa-efecto en torno al problema definido a partir de este análisis y que es entendido como una ineficiente política de OT para el área serrana del PGP.

Algunas de las cuestiones señaladas por Massiris Cabeza (2012) para América Latina se ponen de manifiesto en el PGP. Por ejemplo, se verifica el predominio de las visiones sectoriales y la planificación tradicional, con énfasis en la zonificación en áreas urbanas. No obstante el esfuerzo por regular y controlar el crecimiento urbano, esto no se ha logrado. Los problemas de calidad de la información quedan demostrados a partir de los diagnósticos incompletos que no evalúan de manera integral el complejo sistema territorial periurbano. Asimismo, la débil participación social en todo el proceso también se ve reflejada en los pocos actores de la zona que integran los talleres de los planes estratégicos. Estas dos últimas cuestiones dan cuenta de las limitaciones de la planificación estratégica. Otro aspecto mencionado por el autor es la ausencia de voluntad política para hacer cumplir los instrumentos de planificación. En el PGP, los cambios políticos también han significado cambios o frenos en la implementación de los planes estratégicos. En este sentido, Gudiño (2016) menciona la falta de consolidación del OT como política de Estado, entendida como una orientación que conserva una cierta direccionalidad en el tiempo, que difícilmente será modificada más allá de la ideología de quien esté en el ejercicio del poder (Cueto y Guardamagna, 2012).

A esto se le suma la normativa desactualizada, la poca profundidad de los proyectos propuestos y su falta de implementación y los escasos instrumentos

de gestión ambiental. Es decir que esta política no se está implementando en función de los objetivos del OT de mejoramiento de la calidad de vida, equilibrio territorial y sostenibilidad.



**Figura 5.** Diagrama causa-efecto del problema. Fuente: *Elaboración propia.*

El análisis de esta política permite comprender cuál es la posición del Estado en relación al OT en un espacio determinado del partido. En este caso, se observa una mayor atención al área turístico-costera de Mar del Plata -dada su importancia en el contexto regional y nacional- por sobre las áreas periféricas, periurbanas y rurales, acentuando el desequilibrio territorial en el partido.

## CONSIDERACIONES FINALES

El presente trabajo permite resaltar la urgente necesidad de actualizar el COT vigente a fin de ajustarse a las dinámicas que se están manifestando en el área. Además, da cuenta de la importancia de llevar a cabo un Plan de OT para todo el PGP, basado en un diagnóstico integral del sistema territorial, que garantice los mecanismos de participación involucrando a todos los actores presentes en el territorio, y que permita direccionar la expansión urbana y reducir la desigualdad en el acceso a la infraestructura de servicios y los equipamientos comunitarios. Por último, se considera necesario incorporar instrumentos de gestión ambiental en pos de la sustentabilidad a fin de mitigar los desajustes en la relación sociedad-naturaleza. Sin embargo, dado que el plan debe entenderse como una herramienta para la acción, es fundamental su implementación y constante evaluación.

Más allá de los resultados obtenidos específicamente para el área del estudio, se pretende contribuir a la discusión existente en torno a la toma de posición del Estado frente al OT de áreas complejas como las periurbanas y rurales.

Finalmente, se deberá complementar en futuras investigaciones el análisis de la política de OT con la identificación de los actores sociales, sus interacciones, discursos y acciones, así como la disponibilidad de recursos con los que cuentan, a fin de contribuir con una base que permita avanzar sobre los errores y definir nuevas estrategias que aseguren la gestión sostenible del territorio del PGP, en general, y del área serrana del partido, en particular.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**AGENCIA DE RECAUDACIÓN DE LA PBA (ARBA)** (2017). Cartografía Territorial Operativa (CARTO), visualizador de cartografía catastral. Disponible en: <https://www.carto.arba.gov.ar/cartoArba/application>.

**BACCARO, K.; DEGORGUE, M.; LUCCA, M.; PICONE, L.; ZAMUNER, E.** y **ANDREOLI, Y.** (2006). Calidad del agua para consumo humano y riego en muestras del cinturón hortícola de Mar del Plata. *Revista de Investigaciones Agropecuarias*, 35(3), pp. 95-110.

**BEDMAR, F.; GIANELLI, V.; ANGELINI, H.** y **VIGLIANCHINO, L.** (2015). Riesgo de contaminación del agua subterránea con plaguicidas en la cuenca del arroyo El Cardalito, Argentina. *Revista de Investigaciones Agropecuarias*, 41(1), pp. 70-82.

**BONAVENA, H.J.** (2002). "Las normas de ordenamiento territorial en la estructura jurídica argentina. Con especial referencia al Partido de General Pueyrredon", en: **LEGUIZAMÓN, H.** (2002). *Informe Final del Proyecto de Investigación UNMdP: Las transformaciones socioterritoriales de la última década. Los casos de Bueno Aires, Mar del Plata y Pinamar*. No publicado.

(2003). Las normas de ordenamiento territorial en la estructura jurídica argentina. *Revista Investigación + Acción*, 7(3), pp. 9-26.

**CALDERON, G.** (2014). "Caracterización preliminar del área serrana del sudeste bonaerense en el marco de la Gestión Integrada de Recursos Hídricos. El caso de Sierra de Los Padres (Municipio de General Pueyrredon)", en: **TAGLIAVINI, D.** (Comp.) (2014). *2º Encuentro de Investigadores en Formación en Recursos Hídricos. Resúmenes de trabajos*. Ezeiza: Instituto Nacional del Agua. 128 pp.

**CALDERON, G.** y **TOMADONI, M.** (2014). Gestión ambiental y normativa urbana. Bases para la reforma del COT del PGP. En: **ULBERICH, A.** y **CISNEROS BASUALDO, N.** (Coords.). (2014). *II Jornadas Nacionales de Ambiente 2014. Libro de resúmenes*. Tandil: Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

**CANESTRARO, M.L.; GUARDIA, C.E.** y **LAYÚS, E.J.** (2014). Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredon. *Pampa*, 10, pp. 131-158.

**CONSEJO DE EUROPA.** (1983). *Carta Europea de Ordenación del Territorio*. Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio. Torremolinos, 20 de mayo.

**CORTI, M.** (2009). El Decreto-Ley nº 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en la Provincia de Buenos Aires. Un análisis crítico de la legislación argentina. *Revista digital El Café de las Ciudades*, 8(85). Disponible en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_85.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_85.htm).

**CUETO, W.J y GUARDAMAGNA, M.M.** (2012). ¿Hay políticas de Estado en la Argentina? Aproximaciones a un concepto. *Documentos y Aportes en Administración Pública y Gestión Estatal*, 12(18), pp. 7-26.

**DE GERÓNIMO, E.; APARICIO, V.C.; BÁRBARO, S.; PORTOCARRERO, R.; JAIME, S. y COSTA, J.L.** (2014). Presence of pesticides in surface water from four sub-basins in Argentina. *Chemosphere*, 107, pp. 423–431.

**DECRETO-LEY nº 8912/77.** Texto ordenado por Decreto nº 3389/87. Boletín Oficial de la PBA, La Plata, Argentina, 7 de mayo de 1987.

**FERRARO, R.; ZULAICA, M.L. y ECHECHURI, H.** (2016). Exurbia, los límites móviles de Mar del Plata. Mar del Plata: UNMdP. 134 pp.

**GÓMEZ OREA, D.** (2002). *Ordenación Territorial*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa y Editorial Agrícola Española S.A. 704 pp.

**GUARDAMAGNA, M.M. y CUETO, W.J.** (2015). La implementación de la política de Ordenamiento Territorial en Mendoza, Argentina: una mirada crítica sobre diseño del Plan Provincial. *Revista Enfoques: Ciencia Política y Administración Pública*, 13(22), pp.135-153.

**GUDIÑO, M.E.** (2010). Del urbanismo reglamentario a las nuevas concepciones de ordenamiento territorial. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14(331).

**GUDIÑO, M.E.** (2016). El Ordenamiento Territorial en América Latina ¿Ilusión o realidad? Desafíos para el siglo XXI", en: **QUEIRÓS, M.** (Coord.). (2016). *IV Workshop de la Red Iberoamericana de Observación Territorial (RIDOT). El reto de la planificación y observación territorial en Iberoamérica para el siglo XXI: dinámicas, procesos, experiencias y propuestas*. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa.

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PGP** (HCD PGP). (2008). Audiencia Pública "Relativa al COT" 3/4/2008. Disponible en: [http://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas\\_especiales/index2.php?arch=Audiencias%20Publicas](http://www.concejomdp.gov.ar/legislacion/actas_especiales/index2.php?arch=Audiencias%20Publicas).

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PGP** (HCD PGP). (2014). Comenzó el análisis para reformular el Código de Ordenamiento Territorial en General Pueyrredon. *Gacetillas de Prensa HCD PGP*. Disponible en: <http://www.concejo.mdp.gov.ar/prensa/actividades/gacetillas/index.php?id=27>.

**INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS (INDEC).** (2012). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Censo del Bicentenario. Resultados definitivos. Serie B n° 2. 1ª edición. Buenos Aires: INDEC.

**MASSIRIS CABEZA, A.** (2005). Fundamentos conceptuales y metodológicos del ordenamiento territorial. Boyacá: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. 122 pp.

(2012). Gestión territorial y desarrollo. Hacia una política de desarrollo territorial sostenible en América Latina. Tunja: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. 134 pp.

**MÉNDEZ VERGARA, E.** (1990). *Gestión ambiental y ordenación del territorio*. Mérida: Universidad de los Andes.

**MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS (MINPLAN).** (2004). *Argentina 2016. Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Buenos Aires: Poder Ejecutivo Nacional de la República Argentina. 46 pp.

(2008). *1816-2016. Argentina del Bicentenario. Plan Estratégico Territorial. Avance 2008*. Buenos Aires: Poder Ejecutivo Nacional de la República Argentina. 284 pp.

**MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDON (MGP).** (2004). *Plan Estratégico de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon*. Mar del Plata: MGP.

(2006). *Plan de Gestión Territorial de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon*. Mar del Plata: MGP.

(2013a). Usurpación de terrenos: advierten sobre venta ilegal en el Partido de Gral. Pueyrredon. *Noticias Gobierno MGP*. Disponible en: <http://www.mardelplata.gob.ar/Noticias/usurpaci%C3%B3n-de-terrenos-advierten-sobre-venta-ilegal-en-el-partido-de-gral-pueyrredon>

(2013b). *Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030. Tomo 3: Programas y Proyectos*. Mar del Plata: MGP.

(2013c). *Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030. Anticipo de conclusiones*. Mar del Plata: MGP.

**RÍOS, L.; ROCCA, M.J. y BONO, N.O.** (2008). Desarrollo local y ordenamiento territorial en la Provincia de Buenos aires. *Revista Geografar*, 3(2), pp. 59-85.

**ROMANELLI, A.** (2012). Evaluación ambiental de lagunas pampásica del sudeste bonaerense. Diagnóstico y perspectivas de gestión sustentable. Tesis Doctoral para la obtención del Título de Doctorado en Ciencias Biológicas. FCEyN-UNMdP. (inédita)

**SAGUA, M. y MASSONE, H.** (2007). "Corredor Mar del Plata Balcarce. Caracterización preliminar del estado y tendencias ambientales de un territorio de expansión urbano-regional en el sureste bonaerense. Cap. II. Las cuestiones urbanas y la vulnerabilidad frente al cambio climático", en: **TANCREDI, E. y DA COSTA PEREYRA, N.** (Coord.). *Dimensiones Humanas del Cambio Ambiental en Argentina. Hacia la Construcción de una Agenda Científica Ambiental Interinstitucional*. Luján: Departamento de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Luján. 416 pp.

**SAGUA, M.; MIKKELSEN, C.; TOMÁS, M. y CALDERON, G.** (2015). "Los Instrumentos de Planificación y Gestión para el Ordenamiento Territorial en el Corredor Mar del Plata-Tandil", en: **BADENES, G. y MARIN, M.A.** (2015). *X Biental del Coloquio de Transformaciones Territoriales. Desequilibrios regionales y políticas públicas. Una agenda pendiente*. Córdoba: Editorial de la Universidad Nacional de Cuyo. 4123 pp.

**ORDENANZA** n° 13231/00. Boletín Oficial del PGP n° 1600, Mar del Plata, Argentina, 13 de julio.

**ORTEGÓN, E.; PACHECO, J. y PRIETO, A.** (2005). Serie Manuales n° 42. Metodología del marco lógico para la planificación, el seguimiento y la evaluación de proyectos y programas. Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES). Santiago de Chile: Naciones Unidas. 124 pp.

**OSZLAK, O. y O'DONNELL, G.** (1981). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. Centro de Estudios de Estado y Sociedad (CEDES) Documento G.E. Buenos Aires: CLACSO n° 4.

**SARASÍBAR, M.** (Dir.) (2014). Desarrollo urbano costero para el siglo XXI. *Info CAPBA IX* (5), pp. 36-40.

**SUBIRATS, J.; KNOEPFEL, P.; LARRUE, C. y VARONE, F.** (2008). Análisis y gestión de políticas públicas. Barcelona: Editorial Ariel S.A. 285 pp.

**THWAITES REY, M.** (2005). Estado: ¿qué Estado? En: **THWAITES REY, M. y LÓPEZ, A.M.** (Eds.) (2005). Entre tecnócratas globalizados y políticos clientelistas. El derrotero del ajuste neoliberal en el Estado argentino. Buenos Aires: Prometeo. 254 pp.

**ZINGONI, J.M.** (2015). *Gobernar la ciudad. Desarrollo local y políticas urbanas municipales*. Bahía Blanca: Editorial de la Universidad Nacional del Sur.

**ZULAICA, L.; FERRARO, R. y FABIANI, L.** (2009). Índices de sensibilidad ambiental en el espacio periurbano de Mar del Plata. *Geograficando* 5(5), pp. 187-211.