

La Plata, 19 de marzo de 2021.-

Ref.: Certeza sobre la aplicación de las ordenanzas 12.043, 12044, 12.045 y 12.046.

Al Sr. Secretario Legal y Técnico
de la Municipalidad de La Plata
Dr. Ramiro Palacio Vallejos

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires – Distrito I (tal como lo acredito con la copia del acta notarial que acompaño), en el marco de la sanción de las ordenanzas números 12.043, 12044, 12.045 y 12.046, a fin que tenga a bien expedirse respecto a la aplicabilidad de las mismas, en función de las consideraciones de hecho y derecho expuestas a continuación.

Como es de su conocimiento, las ordenanzas mencionadas fueron sancionadas por el Honorable Concejo Deliberante a finales de diciembre de 2020, promulgadas por el Departamento Ejecutivo municipal y publicadas en el Boletín Oficial Edición N°1195 del 8 de febrero de 2021, mediante las cuales se modificó el Código de Ordenamiento Urbano vigente (Ordenanza 10.703).

Que si bien, la materia atinente a las modificaciones del uso del suelo es competencia municipal, su validez está CONDICIONADA a la convalidación provincial correspondiente, todo ello, en el marco de lo dispuesto por el Decreto-Ley 8912/77 en su art. 83.

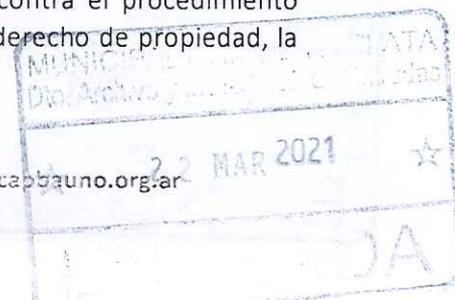
Asimismo, y respecto al procedimiento que los Municipios deben cumplimentar para llevar adelante los cambios de uso de suelo, el mismo debe respetar cuestiones básicas, las cuales hacen a la legalidad y validez de las ordenanzas, no solo referidas a lo urbanístico, sino también a temas hídricos y ambientales, atento ser cuestiones que requieren un tratamiento articulado e integral, y no su estudio y análisis como compartimentos estancos.

En relación a ello, la Resolución N° 470-OPDS-18, aprobatoria del Informe de pre factibilidad ambiental regional (IPAR) como subproceso obligatorio en los procedimientos para la convalidación de cambios de uso de suelo (CUS), establece en su Anexo I, que el IPAR CUS debe ser precedido por el inicio de un trámite impulsado por el municipio, siendo su desaprobación o denegatorio impedimento para la aprobación del cambio de uso de suelo por parte del Municipio.

Hasta aquí, un esbozo de cómo debería ser propiciado un cambio de zona por el Municipio y la condición de aplicabilidad, establecida en el Art. 83 del Decreto Ley provincial.

Sin embargo, las Ordenanzas mencionadas estarían siendo en la actualidad **INTERPRETADAS Y APLICADAS DE HECHO** por las áreas de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Municipio, con mensajes y directivas confusas de parte de los funcionarios responsables de su aplicación y sin la convalidación provincial citada.

Entendemos que una aplicación o interpretación que se haga a la luz de las nuevas ordenanzas “ad-referéndum” de aquella convalidación atenta no sólo contra el procedimiento establecido sino también contra la seguridad jurídica en su conjunto, el derecho de propiedad, la



libertad de comercio y de trabajo y de derechos adquiridos en el marco de normativa de jerarquía superior.

Hemos advertido con sorpresa y preocupación, que varios de nuestros matriculados que han iniciado un proceso de aprobación de planos con la norma vigente (Ordenanza 10.703), antes o después de la sanción de las nuevas ordenanzas, ven "trabados" o entorpecidos dichos expedientes bajo el pretexto "de haber cambiado la normativa" pero dicha normativa **NO** puede ser aplicada, atento no encontrarse finalizado el trámite legal administrativo ante la autoridad provincial competente.

Esta situación de zozobra, crea incertidumbre e inseguridad no sólo en el universo que represento, sino en todo el mercado inmobiliario y la industria de la construcción, ya que la interpretación que estaría realizando el municipio, no condice con el marco legal vigente a aplicar.

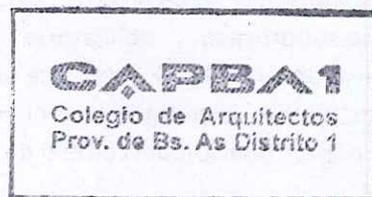
Por lo expuesto, solicitamos **URGENTEMENTE** se expida respecto a:

- La normativa aplicable en relación al ordenamiento urbanístico del Partido de La Plata.
- La situación de los expedientes con tramitaciones iniciados a la luz de la normativa vigente y que estarían alcanzados por las nuevas ordenanzas.

Nos informe respecto:

- Al estado del trámite de convalidación de las Ordenanzas, esto es, si se encuentran efectivamente convalidadas o en trámite ante el Organismo Provincial competente. En caso afirmativo, el estado de avance del mismo.
- A qué tipo de trámites resultara aplicable la Ordenanza, una vez convalidada.
- A la documentación que fue adjuntada con la elevación del proyecto al Honorable Concejo Deliberante.

Quedando a su disposición para cualquier consulta al respecto de lo descripto, lo saluda
atte.



Arq. GUSTAVO DANIEL CASCO
Presidente
Capbauno

