

La Plata, 23 de enero de 2025.-

Secretaría Técnica Administrativa
Consejo de Ordenamiento Urbano Territorial
S/D

Ref.: Solicitud de Opinión sobre el Informe de Avance

Me dirijo a usted en mi carácter de representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito Uno, en respuesta a la solicitud efectuada por la Secretaría para emitir una **opinión** sobre el contenido del Primer Informe de Avance elaborado por la Fundación CEPA en el marco del convenio celebrado con el Consejo Federal de Inversiones (CFI) para la realización del "Plan de Ordenamiento Territorial y Código de Ordenamiento Territorial para el Partido de La Plata".

La solicitud de opinión se enmarca en un contexto crítico definido por el **Decreto 2514/24**, que suspende los procesos administrativos en las áreas afectadas por las ordenanzas de rezonificación no convalidadas. Esta medida busca abordar el impacto derivado de un crecimiento urbano desordenado, reflejado en una significativa cantidad de barrios surgidos en áreas con procesos de regularización incompletos y la paralización de numerosos proyectos formales. Estas circunstancias han generado tensiones significativas en términos sociales, ambientales y económicos, requiriendo de una intervención planificada y urgente que permita revertir la situación y promover un desarrollo urbano equilibrado.

Cabe destacar que este informe constituye el primero de una serie de entregas programadas que se desarrollarán de manera progresiva. Estas fases estarán sujetas a evaluación por parte de organismos provinciales como la **Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT)**, el **Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires** y la **Autoridad del Agua**, cuyas opiniones serán fundamentales para garantizar la integridad del proceso y su alineación con las normativas vigentes.

En este escenario, es fundamental que las soluciones se orienten tanto a la regularización de las áreas críticas como a la generación de herramientas normativas y operativas que aseguren la sostenibilidad a largo plazo. Asimismo, resulta clave aplicar el principio de continuidad en la administración, asegurando que las acciones actuales reconozcan los compromisos asumidos previamente por las gestiones municipales y que los desarrolladores hayan ajustado a las normativas vigentes en su momento. Este marco contextual refuerza la importancia del presente informe y la necesidad de emitir una opinión que contribuya a la planificación estratégica del Partido de La Plata.

Rol y Marco Normativo del COUT

Conforme a lo establecido en la **Ordenanza 12583**, el COUT es un órgano de participación sectorial y de carácter consultivo con autonomía funcional. Su misión principal es emitir opiniones no vinculantes sobre planes, políticas y normas vinculadas al ordenamiento territorial (**artículo 1, Ordenanza 12583**).



El **Decreto 2545/2024**, que reglamenta el funcionamiento del COUT, establece que sus acuerdos deben ser emitidos en forma de dictámenes u opiniones de carácter no vinculante, comunicados a través de la Secretaría Técnica y Administrativa (**artículo 5, Decreto 2545/2024**). Por lo tanto, la presente respuesta se enmarca dentro de estas atribuciones y limitaciones, evitando ingresar en detalles técnicos que exceden el alcance de nuestra participación.

Observaciones en Función de la Solicitud

1. Evaluación del Contenido del Informe

De acuerdo con el **artículo 2, inciso a, de la Ordenanza 12583**, el COUT tiene la facultad de emitir opinión sobre los diagnósticos presentados. Respecto al análisis sistémico y la síntesis del territorio, valoramos positivamente:

- La identificación de problemas estructurales, como el crecimiento desordenado de la periferia y las desigualdades en el acceso a servicios básicos.
- La inclusión de enfoques ambientales que reconocen los efectos negativos sobre los recursos naturales y la biodiversidad.

El diagnóstico presentado identifica de manera adecuada las tensiones derivadas del crecimiento desordenado y de la ocupación irregular de áreas críticas, alineándose con las preocupaciones planteadas en el Decreto 2514/24. No obstante, sugerimos que sería relevante profundizar en los análisis sobre los factores que han contribuido a la génesis de estas problemáticas, particularmente en relación con las políticas de rezonificación cuestionadas.

2. Propuestas de Mejora

En el marco del **artículo 2, inciso c, de la Ordenanza 12583**, recomendamos:

- **Clasificación de suelos productivos:** Refinar los criterios para identificar aptitudes y limitaciones, asegurando la preservación ambiental.
- **Modelo de ocupación policéntrico:** Establecer lineamientos más claros para el desarrollo de tramas viales y condiciones de loteo adaptadas a las características locales.
- **Información adicional sobre la macrotrama:** Detallar las unidades de diagnóstico y sus potencialidades para garantizar un desarrollo equilibrado y sustentable.

En línea con el marco planteado por el Decreto 2514/24, recomendamos priorizar estrategias que permitan mitigar los impactos inmediatos de la paralización administrativa, facilitando herramientas normativas y técnicas que promuevan la regularización de áreas con procesos de consolidación incompletos bajo criterios de sostenibilidad y seguridad jurídica.

3. Estudios Complementarios

Según el **artículo 2, inciso f, de la Ordenanza 12583**, consideramos oportuno incorporar:

- Análisis sobre la zonificación "Residencial Extraurbano", incluyendo criterios claros de aplicación.
- Estudios específicos sobre riesgos ambientales, como inundaciones, y propuestas para mitigarlos.
- Estrategias para fortalecer el rol de La Plata como capital provincial, con énfasis en su funcionalidad estratégica y administrativa.

4. Recomendaciones Generales

En línea con el **artículo 2, inciso g, del Decreto 2545/2024**, subrayamos:

- La necesidad de incluir mecanismos efectivos de participación ciudadana, asegurando transparencia y consenso en la toma de decisiones.
- La importancia de diseñar un plan flexible que permita ajustes en función de los desafíos emergentes durante su implementación.

Conclusión

Por todo lo anteriormente descrito, entendemos que la opinión emitida debe contribuir a consolidar un marco estratégico que permita abordar las problemáticas identificadas, respetando el contexto normativo y operativo definido por el Decreto 2514/24. Resulta indispensable profundizar en las acciones necesarias para regularizar y planificar de manera efectiva las áreas afectadas por el desorden urbanístico, equilibrando los intereses generales y particulares.

Asimismo, subrayamos que es indispensable establecer criterios y políticas públicas consensuadas, con permanencia en el tiempo, habida cuenta que a cada cambio de administración sobreviene un cambio en el Ordenamiento Urbano. Este enfoque busca aportar valor al proceso sin comprometer la autonomía del Equipo Técnico Externo ni exceder las competencias del COUT, conforme a lo estipulado en la normativa vigente.

Quedamos a disposición para continuar colaborando dentro del marco de nuestras atribuciones.

Atentamente,



Arq. Gustavo CASCO
Representante CAPBAUNO en el COUT