La Plata, 21 de noviembre de 2025.

Aportes al Plan y Código de Ordenamiento Territorial

(Sobre la versión entregada el 30 de octubre de 2025 a miembros del Pleno del COUT).

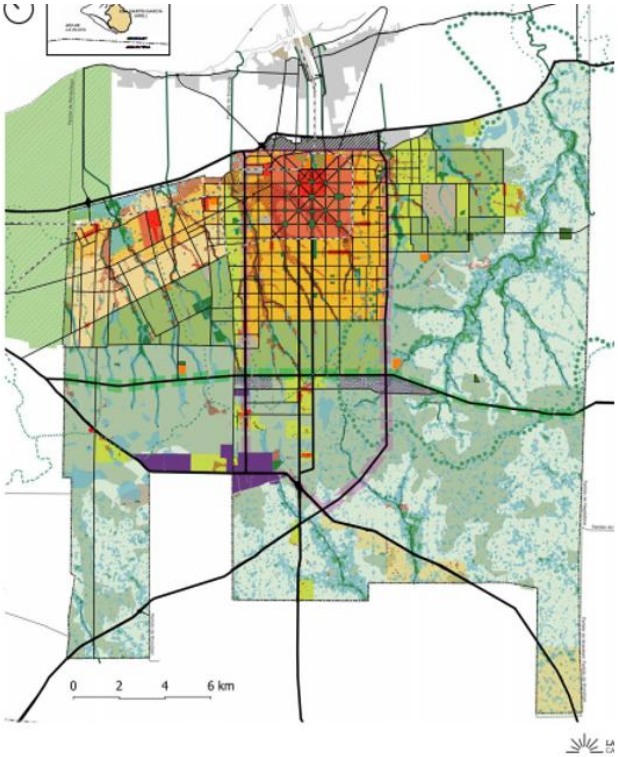
El aporte que se realiza surge de encuentros de intercambio de opiniones con Profesores y Profesoras de la Cátedras de Teoría Territorial, Planificación Territorial I y II; Profesores y Profesoras de los Talleres de las asignaturas de Arquitectura y Proyecto Final de Carrera; Directores/as de las Áreas del Conocimiento del Plan de Estudio, graduados y graduadas convocados/as, en el sentido de la amplitud de miradas y opiniones en el ámbito de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP, con el objetivo de generar esta devolución disciplinar específica, desde el conocimiento y experiencias propias de la institución, para la construcción colectiva de un plan de desarrollo territorial del partido de La Plata.

Se considera que un Plan de Ordenamiento Territorial -POT- y un nuevo Código de Ordenamiento Territorial -COT- significan herramientas relevantes para la planificación del territorio del partido de La Plata. Así también, generar consensos y consecuentes lineamientos que permitan diseñar escenarios para el desarrollo territorial, resulta imperioso establecer metas de corto, mediano y largo plazo, las cuales se tornan relevantes para dar respuestas a las problemáticas actuales.

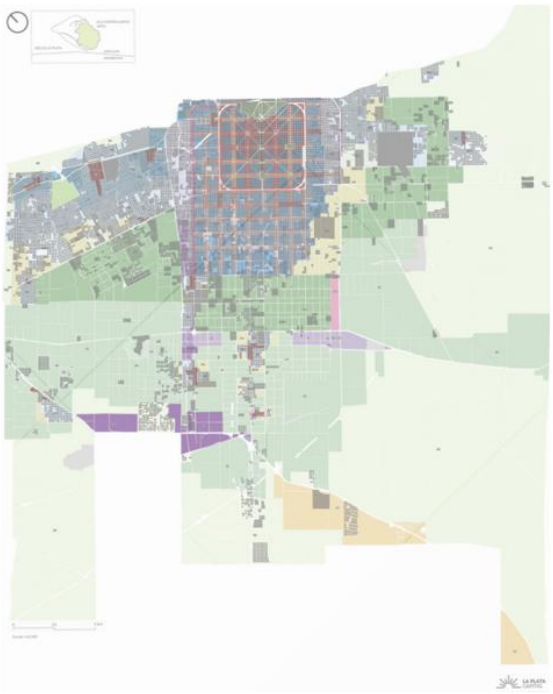
La formulación del Plan presentado se plantea para un horizonte temporal a largo plazo, -el Bicentenario de La Plata en el año 2082- y en ese sentido surgen interrogantes tales como:

¿Cuáles son las hipótesis de transformación que se suponen?
¿Cómo se ha proyectado la población?
¿Cómo se presupone la evolución de la dimensión productiva?
¿Cómo las infraestructuras acompañan esa proyección?
¿De qué manera se contempla el avance tecnológico en relación a sus impactos en las formas de vida y el territorio en sus distintas dimensiones abordadas en el Plan?
¿En qué manera el Plan se articula con el Proyecto de Movilidad y Transporte?

El trabajo expuesto para el POT y COT se presenta mediante el equipo técnico municipal y en realización con la Consultora CEPA, a partir de construir el diagnóstico de la situación por parte de esta última. En particular, en relación al denominado “modelo deseado” y la propuesta que se presenta, interesa destacar las interferencias entre el “modelo deseado” y las reales condiciones expuestas en el territorio.



Plano Nº 1.1 Modelo deseado y visión Integral.
Fuente: Documento remitido del POT y COT,
Municipalidad de La Plata. 30.10.2025



Plano de Ocupación de suelo sobre base de Normativa propuesta
por COT del Municipio de La Plata.
Elaboración propia. Programa MAPA FAU. Año 2025

PROCEDIMENTAL

Se plantea extemporánea la participación en general -sobre el proyecto presentando- y de nuestra Facultad en particular, dado que el mismo ha sido remitido al HCD en simultáneo a su presentación al Pleno del COUT, situación que imposibilita construir un dictamen al respecto.

En la práctica, las opiniones que se incorporen llegarán como posiciones individuales de las instituciones y organismos que integran el Pleno COUT, sin posibilidad de elaborar un dictamen interdisciplinario consolidado, lo cual es percibido como una desarticulación del ámbito consultivo.

Se observa a modo de recomendación, que sería necesario generar las instancias de interacción necesarias con el sistema Universitario e Instituciones de carácter público, para la construcción de consensos en los ámbitos correspondientes, como así también comprender los tiempos que deben considerarse para el tratamiento de un proyecto de esta

envergadura[1], siendo que el proyecto enviado al Honorable Concejo Deliberante, no ha sido presentando de manera previa para su correspondiente análisis.

POT y DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO

El proyecto define un límite al crecimiento urbano por sobre el territorio rural, exponiéndose cierta abstracción en la concepción del sector rural-urbano, al no explicitarse las problemáticas y preexistencias que se identificaron en la etapa diagnóstica. Siendo que, las urbanizaciones irregulares (en trámite por el Programa de Loteos ilegales, ordenanza convalidada en abril del presente año), los barrios RENABAP, los asentamientos y villas, así como las urbanizaciones cerradas, son en ocasiones sectores densamente ocupados, que se clasifican en la propuesta del COT, como “Áreas Rurales” y “Reserva Urbana”.

Se considera relevante incorporar una política pública, con estrategias y plazos para la provisión de servicios básicos de infraestructura (dos tercios de la ocupación actual del partido no cuenta con sistema sanitario cloacal) y equipamientos urbanos, además de espacios verdes, en las zonas que se reconocen como ampliaciones del área urbana.

Resulta determinante comprender a las infraestructuras de servicios básicos de ejecución prioritaria y con sistemas centralizados desde los entes prestatarios; además se evidencia escasa articulación entre zonas de riesgo y estrategias de creación de espacio verde público, corredores fluviales y reservas de suelo absorbente.

No se observan incorporaciones relevantes en relación a la nueva agenda urbana, respecto a lineamientos de infraestructura azul/verde, ni situaciones que aporten a la mitigación de cambio climático, transición energética, eficiencia energética en construcciones, o energías renovables (electromovilidad), etc.

No se observan iniciativas en relación a la reducción de emisiones de gases por ciertas políticas como transporte, energía, cambio de uso de suelo y residuos entre otras, siendo posible desde la normativa urbana la generación de instrumentos urbanos para la mitigación y/o adaptación al cambio climático.

No se visibiliza en el “modelo deseado” una propuesta sobre la producción del cordón flori-fruti-horticola, con ideas de sustentabilidad y control de su situación actual, siendo a la vez posible proponer su abordaje desde servicios ecosistémicos.

Un modelo compacto como el que se promueve, podría contener la dispersión de la ocupación en el territorio, pero requiere de una fuerte política pública para el desarrollo y calidad de vida de la población. Para lo cual se sugiere que sean presentadas las estrategias

[1] Información pública: el período debería ser “no menor a 90 días ni mayor a los 120” tal como establece el Artículo 46 del ANEXO N° 4 “Instrumentos de Gestión, Financiamiento y Participación”. Ley provincial de acceso a la información pública en la provincia de Buenos Aires.

territoriales y programas prioritarios, de manera jerarquizada y en etapas, según periodos de implementación, en articulación con los presupuestos de gestión municipal.

MOVILIDAD

El proyecto presentando no comprende el paradigma de movilidad y accesibilidad sostenible, donde el vehículo particular debería ceder protagonismo por otros de mayor reparto.

Resultaría de interés público abordar un sistema de movilidad sostenible, previendo metas frente a los gases de efecto invernadero con corredores ambientales, superando el concepto de Desarrollo Orientado el Transporte (1990) donde el objetivo era mayor velocidad y capacidad para el automóvil, lo cual incrementa la oferta de vialidades y la necesidad de estacionamientos, con la consecuente problemática de congestión y movimiento actual.

En relación a la conectividad regional, un tema pendiente no explicitado en el proyecto es la accesibilidad del transporte de carga al Puerto de La Plata, al ser el territorio del partido de esta ciudad, un espacio de atravesamiento.

Resultaría prioritario promover ideas de micro movilidad y mayores condiciones de espacio público en sectores donde se proyecta la continuidad de la estructura de avenidas cada 6 calles (desde el casco urbano hacia el sector RPNº36), incorporando conceptos de infraestructura azul / verde que mejore las condiciones de la ciudad compacta y densificada que se promueve.

PROPUESTA DE CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Código -COT- es emergente y expresión del Plan -POT- y por ende debería comprender un Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable, con acento en una ciudad de escala humana y de desarrollo social, sobre servicios ecosistémicos y actuando frente al cambio climático.

Si bien reconoce en términos generales la existencia de valores patrimoniales, y se establece un marco para su valoración, la definición de estos valores permanece insuficiente o al menos genérica y poco operativa. El énfasis normativo continúa concentrándose en el Eje del Casco Fundacional y sectores adyacentes. También surge el interrogante, como se contempla la aplicación de la propuesta de transferencia de capacidad constructiva de los inmuebles patrimoniales y que efectos generales produciría en el mercado de suelo.

Respecto a la definición de Áreas -en el marco del DL 8912/77-, resulta difusa la delimitación de Área Urbana y Complementaria, dado que no se da entidad a sectores que actualmente se encuentran con apertura de trazado, diferentes niveles de consolidación y desarrollo.

Se observa que se retrotraen áreas -desde Área Urbana o Complementaria en la normativa al área Rural del partido-, lo que daría lugar a una situación compleja en relación al perjuicio de particulares, quienes en función a la normativa actual, se encuentran ocupando estos sectores.

No se observa en la cartografía -Plano 2. Calificación de zonas-, la restricción que se implementa desde diversas variables, por ejemplo por las cuencas como áreas de protección paisajística, o las zonas de preservación por valor patrimonial. Si bien se podría entender que se desprende de la lectura del código, sería necesario facilitar la comprensión de estas cuestiones, que implican restricciones al dominio privado.

Se observa que sobre los sectores incorporados a zona “Reserva Urbana” -RU- se detectan diversos grados de ocupación. Asimismo, en el articulado se plantea que en esos sectores se promueve intervenir con la Ley Nº14449 (Acceso Justo al Hábitat) y algunos de los predios involucrados se encuentran alcanzados por otras operatorias del estado para su urbanización. Por ende, sería necesario identificar estas cuestiones, pudiendo ser tratadas mediante un Distrito de Urbanización Especifica –DUE-, e indicando claramente la superficie real de suelo vacante para ser contemplada como RU.

MORFOLOGÍA URBANA

El modelo territorial define áreas urbanas según roles (casco patrimonial, ensanches residenciales, residencial mixto, centralidades) y densidades (alta, media y baja), sin definir los criterios morfológicos según preexistencia, y el rol futuro de las distintas zonas que se reconocen.

La cuestión morfológica es un tema central que debería incorporarse previo a la regulación del Código, dado que en la fundación de la ciudad se definió un modelo morfológico, el cual ha sido desvirtuado por distintas normas y códigos, llegando a la situación actual con una morfología desarticulada.

Así también, y en el sentido de contar en el casco fundacional con la mayor infraestructura instalada, se determina para el mismo una disminución de su capacidad constructiva, incrementando esta posibilidad en nuevas zonas, sin servicios básicos e infraestructuras, siendo que estas, incluso, no cuentan o tienen deficiente caracterización y calidad de espacios públicos.

Así también, se considera poco clara la definición de indicadores (FOS; FOT, Densidad, niveles y alturas y CUF) en los sectores centrales. Pudiendo resultar arbitraria la aplicación de alturas sobre la totalidad de la manzana frentista a Avenidas, distorsionando la condición urbana de las calles internas.

Resulta confuso definir diferentes niveles (alturas) y sus consecuentes perfiles urbanos en respuesta a los vacíos que se generan entre calles, avenidas, plazas y parques. En relación a lo planteado, sería favorable la configuración de las “pantallas” del espacio de construcción privado de la ciudad, en relación a la percepción y vivencia ciudadana del espacio público y su calidad espacial.

Se propone mejorar la propuesta sobre el espacio de oportunidad que significa la Avenida de Circunvalación, en el sentido de considerar a la misma como nexo entre la centralidad del Casco Fundacional y su entorno, permitiendo la implementación de sistemas multimodales de transporte, mixtura de usos y diversidad de tipologías edilicias.

Resulta necesario la explicitación de los motivos de aplicación del CUF en el Casco Fundacional, dado que el mismo se orienta a un producto de viviendas con cierta cantidad de dormitorios, sin interpretar la demanda actual de los centros urbanos de las grandes ciudades, que tienden a hogares monoparentales, de estudiantes, para familias de composición diversa, espacios de home office y coworking, jóvenes y adultos mayores.

Interesa que el proyecto presentado revise las posibilidades para promover la construcción sustentable, a partir de incentivos a la ampliación de suelo absorbente para la infiltración de agua, las terrazas verdes, criterios e incentivos para energías renovables y generación distribuida, a la incorporación de estacionamientos, entre otras medidas, posibilitando políticas de desarrollo que se encuentren arraigadas a los paradigmas del siglo XXI.

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA.
Miembro del Pleno del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial - COUT-.