

## CRECIMIENTO URBANO EN EL TERRITORIO DEL PARTIDO DE LA PLATA. La Política de Ordenamiento territorial del municipio a través del Decreto 2219/19.

1

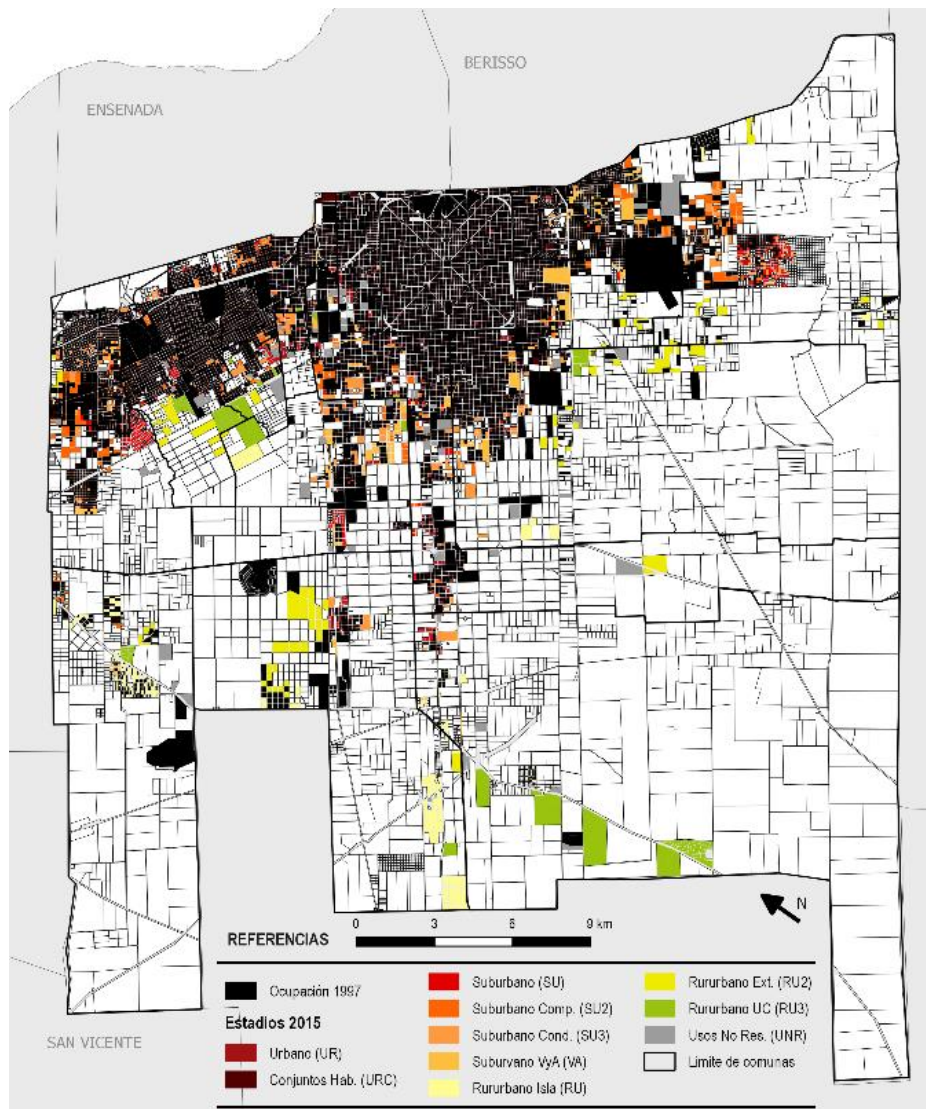
Autora: Esp. Arq. María Julia Rocca  
Colaboradores: Arq. Eugenia Rodriguez Daneri y Arq. Braian Carluccio  
Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales CIUT-FAU-UNLP

El decreto 2219 refiere al Epte 4061-1129095, iniciado por la Dirección General de Planeamiento de la Municipalidad de La Plata, y se presenta como la elevación de una **Propuesta urbana del partido La Plata** en conformidad con lo establecido por la Ley 8912/77 en el cap. IV art.16 y 17, y con el Plan Estratégico 2030 en el que se definió un marco de actuación general y uno más específico que fija prioridades. Se explicita como **objetivo del plan urbanístico** “promover el desarrollo equilibrado de los distintos distritos y sectores que configuran el ejido municipal”.

La propuesta aborda el fenómeno del crecimiento urbano extensivo y de baja densidad, en forma acotada y en fragmentos, sobre determinados sectores del partido de La Plata. Esta tendencia que ya se muestra insustentable en términos sociales, económicos, y ambientales, fue el resultado de la falta de planificación, gestión y control municipal, y quedó dirigida básicamente por prácticas especulativas del sector inmobiliario y procesos de autogestión de sectores sociales de medios y bajos ingresos con dificultades para acceder a suelo a través del mercado.

En la actualidad la configuración urbana del partido combina el modelo de expansión por “gradiente” y el “disperso” de baja densidad, que representó en el transcurso de este siglo el incremento estimado en un 44% de superficie urbanizada o en proceso de urbanización superando en conjunto las 18.000 has. Esta modalidad ha generado enormes dificultades para acompañar el crecimiento con la cobertura de infraestructuras y servicios urbanos adecuados; para responder a las demandas de movilidad hacia equipamientos y empleos a través de transporte público; y se dio en el marco de procesos de fragmentación sociourbana, segregación social, degradación ambiental y pérdida de suelo productivo. (Fig1)

En los 90, la materialización del sistema de autopistas metropolitanas reforzó la inserción urbana de La Plata en la RMBA, generando nuevos frentes de urbanización en relación a la Auto vía Ruta 2, la Ruta 36 y la Autopista La Plata - Buenos Aires, y más recientemente sobre sectores cercanos al corredor ferroviario del Roca, mejorado a partir de la electrificación. A partir de ese contexto crecen más las periferias Sureste y Suroeste de La Plata producto del inicio de procesos migratorios; y se consolida la Noroeste, con tendencias de localización de urbanizaciones cerradas que coinciden con el mejoramiento de las condiciones de conectividad. Se empiezan así a reforzar procesos de desarrollo urbano desigual entre las distintas periferias.



**Fig. 1** Estadios del proceso de expansión urbana en La Plata. Período 1997/2015<sup>1</sup>

Fuente Proyecto PEU U-163. Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales.

La urbanización del eje Noroeste avanza hacia la Ruta 36 sobre localidades con tierras productivas del Cinturón Hortícola (El Rincón, Las Banderitas, Colonia Urquiza) y hacia la Autopista sobre la terraza baja del partido en Villa Elisa, Villa Castells, Ringuet y Tolosa). Paralelamente, en el eje Sudeste, se manifiesta un avance de la urbanización inicialmente entre la Ruta 11 y la prolongación de Av 7 en Villa Elvira, donde se verificaron los mayores incrementos poblacionales en el marco del alto grado de precarización urbana avanzando sobre suelos ambientalmente degradados por actividades extractivas. En los últimos años, se reconocen importantes tendencias de crecimiento residencial sobre el trazado de Villa Garibaldi (durante mucho tiempo no reconocido en la normativa) hacia la planicie de inundación del Ayo El Pescado. Finalmente sobre el eje de crecimiento Sudoeste, es destacable la urbanización del

<sup>1</sup> Proyecto UR163 PROCESOS DE EXPANSIÓN URBANA METROPOLITANA EN EL SIGLO XXI. Políticas Territoriales, Modos de Producción de Suelo, y Transformaciones Socio espaciales en el Área Sur de la RMBA. Dir Ma J Rocca. Cod. MI Seimandi y L. Ríos

corredor 520 hasta la Auto vía Ruta 2 y el completamiento de la cuenca media alta del Ayo del Gato entre Avda. 143 y 167, con alto grado de precarización urbana y sectores sociales de bajo nivel socioeconómico.

Aquella tendencia que definió el perfil de la periferia Noroeste por su conformación social - sectores medios y altos-, y atractiva cualidad urbana ambiental, hoy por hoy mantiene su diferenciación respecto a las restantes periferias, pero incluye otras características que se identifican con procesos de dispersión característicos de las regiones metropolitanas. Pone de manifiesto nuevas tendencias de “la periferia dual, fragmentada social y espacialmente”, en ámbitos pobre, degradada, desestructurada; y con espacios “en transición”, donde se producen procesos de dispersión urbana, simultáneamente con avances de la urbanización “a saltos” o “rururbanas” no sólo bajo las figuras de club de campo y barrios cerrados, sino en unidades de condominios en contextos rurales inhabilitando suelos del Cinturón Hortícola de La Plata.

Esta modalidad diseminada en fragmentos por territorios periurbanos y rurales del partido en parcelas rurales entre 1 y 3 has. (y en casos más pequeñas), bajo el régimen de propiedad horizontal, constituyen las más recientes “formas asociativas” de producción de suelo urbano de los sectores sociales medios. Se inscriben también en esta modalidad de urbanización “rururbana” muchos emprendimientos financiados por las políticas habitacionales del Plan Federal, y del programa ProCreAr. Frente a la necesidad de autogestionar a través de consorcios el acceso al mercado de suelo, los beneficiarios del programa de créditos destinados a construcción de viviendas tuvieron que adquirir terrenos a valores accesibles generando en muchos casos enclaves rurales.

El acceso al suelo por parte de sectores de escasos recursos se emplazó también en la periferia urbana de La Plata en la modalidad de barrios populares, asentamientos informales y villas, localizados en áreas degradadas asociadas a cursos de agua, zonas inundables y espacios ferroviarios que en mayor medida se localizan en las periferias Sudeste y Sudoeste, resulta una tendencia que se incorpora al escenario reciente de la periferia Noroeste. Estas tendencias localizadas en el borde urbanizado se han expandido con patrones suburbanos y rururbanos que, por las deficitarias condiciones de acceso a infraestructura resultan difíciles de consolidar hacia la condición de estadio urbano.

El decreto reconoce algunas de las tendencias de expansión mencionada, pero en forma acotada a determinados sectores de los Ejes de crecimiento Noreste y Sureste del partido de La Plata. Sin embargo, esta decisión de intervenir a partir de fragmentos resta integralidad para delinear y conducir el proceso de crecimiento urbano del territorio del partido, reconociendo la matriz ambiental en su conjunto, el mapa de riesgo del partido, el sistema de espacios abiertos como contenedores de la expansión, y el sistema de vínculos regionales y urbanos con relación a la densificación urbana con un nuevo y posible sistema de centralidades.



**Fig. 2** Cambios en la zonificación de la Ord. 10.703/10 propuestos en el Decreto Elab. Propia.

### EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.

La propuesta se presenta como una “1era etapa correspondiente a intervención de los sectores Norte y Sur según lineamientos del PE 2030”, cuyos alcances consideran exclusivamente modificaciones de artículos de la Ord. Vigente 10.703/10 y están referidos a los siguientes temas: Red de conectoras principales, Áreas de valor patrimonial, Restricciones al dominio para la ampliación de calles, Modificaciones en la zonificación vigente, y Regularización de condominios. Los cambios corresponden a la ampliación del área urbana y modificaciones de las áreas complementaria y rural del partido, en los ejes de crecimiento urbano noroeste y sureste, y al reconocimiento normativo de la matriz ambiental del cinturón hortícola platense y del humedal del Ayo. El Pescado, además de los trayectos de los arroyos Carnaval, Martín y Garibaldi comprendidos en los sectores con nueva regulación.

Con el Decreto se hace un reconocimiento de las transformaciones territoriales sobre las periferias urbanas del partido y en particular en el espacio periurbano, que en las últimas décadas fueron impulsadas por diferentes modos de producción de suelo desde sector privado. Se debe considerar que se promueven **cambios estructurales en la configuración urbana** por lo cual se requiere analizar la emergencia de nuevas relaciones con el contexto regional metropolitano; el impacto sobre las actividades preexistentes y los recursos ambientales; la



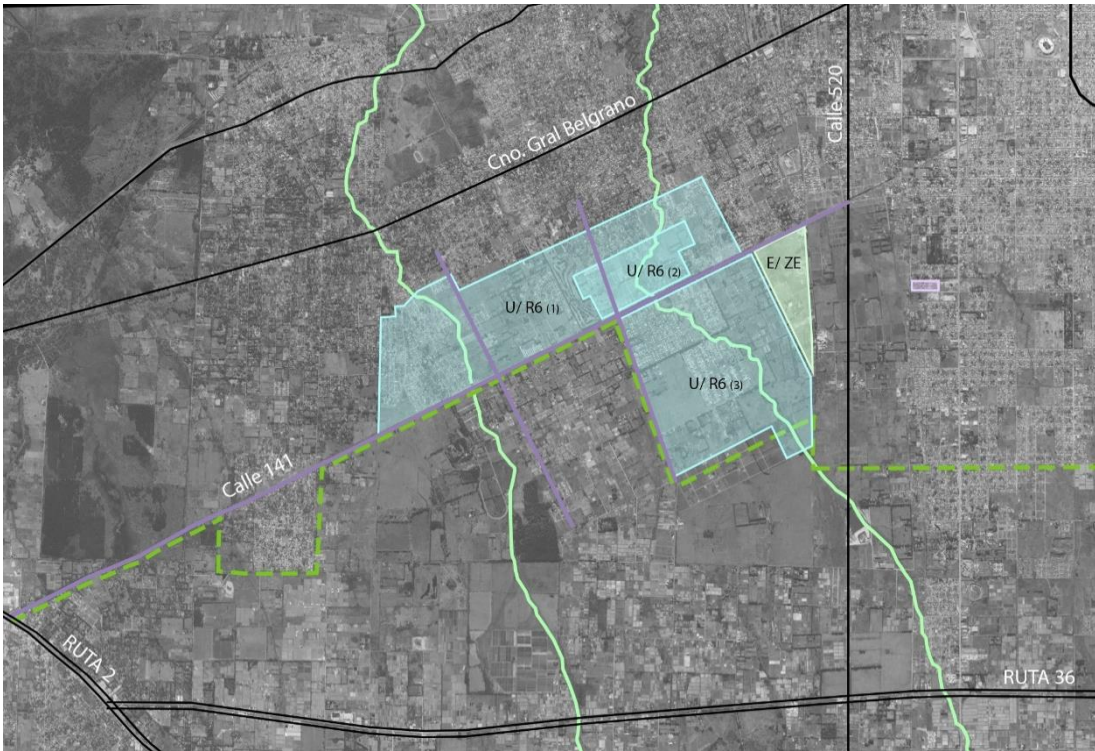
identificación de políticas de desarrollo urbano y de estrategias sobre territorios periurbanos y rurales que debería impulsar la gestión municipal.

La propuesta de modificación de la normativa con la ampliación urbana involucra unas 3.366has (49% en el sector norte y 51% en el sector sur). En la mayor parte de la superficie del sector Norte los cambios se dan en la Zona de reserva urbana del Área Complementaria, mientras que en el Sur, en su mayoría se dan sobre Área normadas como Rural intensivo. Una primera consideración al respecto es que se reduce muy significativamente el Área Complementaria y por lo tanto la reserva urbana para ensanche del eje norte, impactando en los valores del suelo. Y si bien ese crea una zona de Reserva urbana en una nueva Área Complementaria del sector Sur, se debería evaluar que el crecimiento sobre esa extensión seguramente dejará fuera de funcionamiento al Aeropuerto Provincial. Otra consideración a tener en cuenta es la pérdida de continuidad del Área Complementaria a escala del partido como transición de mixtura de usos residencial y rural.

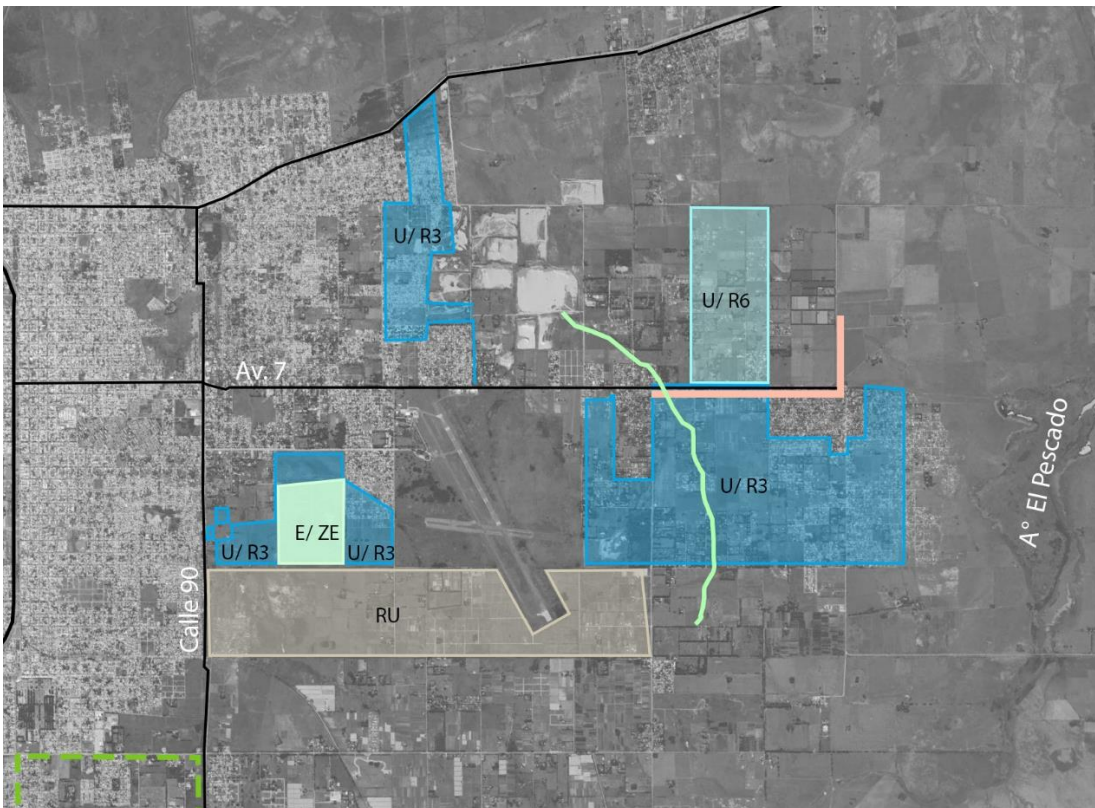
En el **Sector Norte** el AU se amplía unas 1647has y en un 94% pasa a zona UR6. Las preexistencias del sector corresponden a usos residenciales dispersos asociados a parcelas rurales, trazado residencial abierto de baja densidad en El Retiro, y grandes emprendimientos de Urbanizaciones Cerradas estructuradas con relación a la calle 141 (coincidente con la traza ferroviaria inhabilitada) y las arterias de penetración al área rural 446 y 467.

Como se ha dicho, grandes fracciones de suelo vacante están dentro de los polígonos normados como Urbanos, y es en ese sentido que podría constituir una oportunidad para implementar instrumentos de la Ley de Hábitat, fundamentalmente para crear un banco de tierras bajo la figuras de los desarrollos inmobiliarios o de la subdivisión de lotes con servicios, contemplando convenios urbanísticos para cesiones de espacios verdes y equipamientos conforme a una propuesta urbanística. El Decreto delimita en el sector norte un polígono del área Rural Intensiva con la denominación de Preservación Patrimonial Suelo Clase 1, aunque no se fijan criterios, ni se advierte la obligación de realizar planes particularizados ni previsiones de mecanismos de actuación. (Fig.3)

En el **Sector Sur** se modifican en términos normativos un total de 1719 has, de las cuales el 72% corresponde a ampliación del Área Urbana en unas 1246 has promovidas para Zonas Residenciales UR3 de promoción y UR6 de periferia. Y se incorpora una Zona de Reserva Urbana. La mayoría de los cambios resultan de pasajes directos de Área Rural Intensiva a Área Urbana o para Reserva Urbana. También resulta significativo el reconocimiento como urbano de casi la totalidad del trazado de Villa Garibaldi, que prácticamente se ha consolidado sin regulación alguna ya que la norma lo reconocía como rural. La modificatoria propone un polígono con prohibición de ocupación en sectores de la trama cercanos al Ayo. El Pescado. Al respecto esta restricción se incorpora en la modificación de los enunciados de la Zona de Protección Patrimonial del Humedal del Ayo. El Pescado y constituye la única decisión que estaría normando de acuerdo a la Ley provincial de Declaración de Paisaje protegido de la cuenca del Pescado. Otro aspecto de interés surge de la designación como Zona de Esparcimiento sin mayores definiciones ni fundamentación, de igual modo que el Parque lineal sobre el Ayo Garibaldi. (Fig. 4)



**Fig. 3** Polígonos con modificaciones a la normativa del sector Norte propuestas por el Decreto.  
Elab. Propia.



**Fig. 4** Polígonos con modificaciones a la normativa del sector Sur propuestas por el Decreto.  
Elab. Propia.





En términos generales las modificatorias tienden al reconocimiento de procesos de urbanización en diferentes estadios, a los cuales se responde con la ampliación del área urbana sin mediar mínimas consideraciones respecto a cobertura de infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios de proveer, o a las particularidades de promover patrones suburbanos y rururbanos con características específicas para cada sector.

El territorio involucrado en los cambios normativos del Sector Norte corresponde a la expansión urbana sobre el Área Complementaria normada como Reserva Urbana, se extiende atravesando los arroyos Carnaval y Martín, y las tendencias muestran completamientos, consolidación y avances sobre suelos productivos del Cinturón Hortícola. (Fig. 6)

Mientras que las particularidades del sector Sur muestran un avance de la expansión más discontinuo y de baja densidad, sobre el Área Rural Intensiva degradada por actividades extractivas; sobre las planicies de inundación de curso de agua con riesgo hídrico del arroyo Maldonado; y poniendo en riesgo la funcionalidad del aeropuerto y las condiciones ambientales y paisajísticas de la cuenca del Pescado. (Fig. 7)

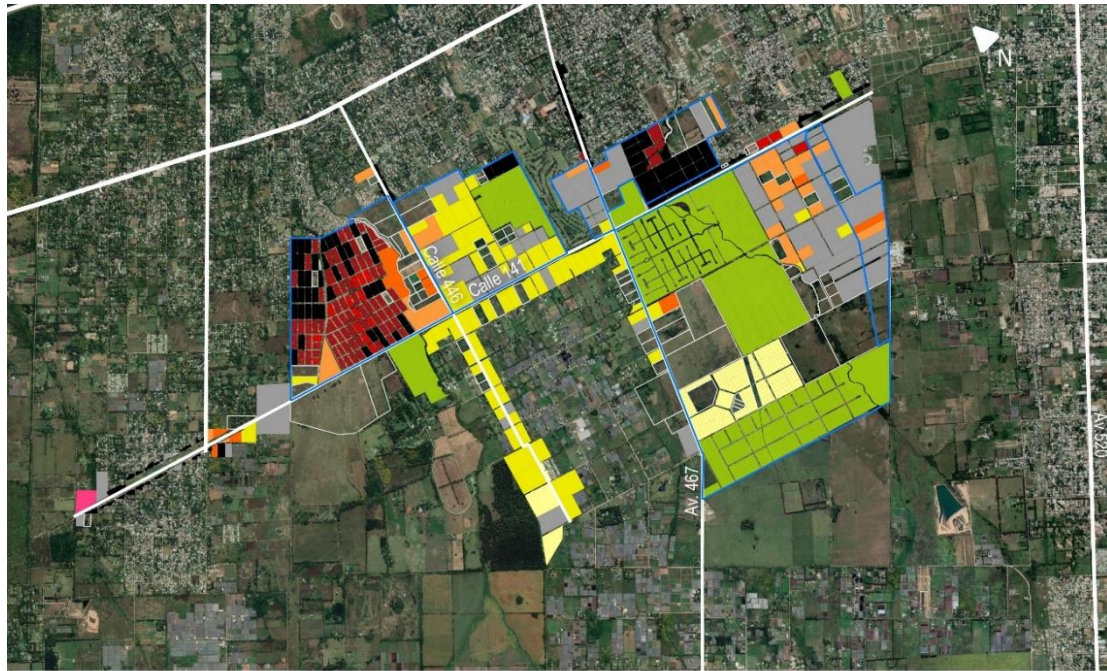
Del análisis de los patrones de uso y ocupación preexistentes, realizado a partir de la fotolectura, se pudieron reconocer las características de las preexistencias en cada sector identificadas como distintos estadios del proceso de expansión urbana y sus correspondientes patrones urbanos residenciales; la superficie de usos no residenciales y la de suelo vacante. (Cuadro 1)

ESTADIO DEL PROCESO	PATRON DE USO RESIDENCIAL	SECTOR NORTE				SECTOR SUR			
		1997	2019	INCREMENTO		1997	2019	INCREMENTO	
		Has.	Has.	Has.	%	Has.	Has.	Has.	%
	TOTAL AREA OCUPADA	92,54	1132	1039,5	92%	286,95	1042,69	755,74	72%
URB	UR (viv autog y viv social)	86,78	140,5			3,11	164,54		
	SUB (parc urb)		20,19				37,95		
	Total Urb	86,78	160,69	73,91	46%	3,11	202,49	199,38	98%
SUB	SU2 (Completamiento)	0,8	26			22,36	263,46		
	SU3 (Condominios)		67,22				197,58		
	VyA (villas y Asentam.)		4,14				50,44		
	Total Sub	0,8	97,36	96,56	99%	22,36	511,48	489,12	96%
RUR	RU (isla)	0	67,1			233,98	0		
	RU2 (extensivo)		168,22				29,75		
	RU3 (Barrio cerrado)		367,22				0		
	Total Rur	0	602,54	602,54	100%	233,98	29,75	-204,23	-686%
No Resid	UNoR (no residencial)	4,96	271,84	266,88	98%	27,5	298,97	271,47	91%
	VACANTE	1399,96	360,07	-1039,9	-289%	1301,77	546,03	-755,74	-138%

**Cuadro 1** Superficies según estadio de urbanización y patrón de uso residencial, no residencial y vacante.

Elab. Propia sobre fotolectura Google Earth 2019 y foto aérea 1997.

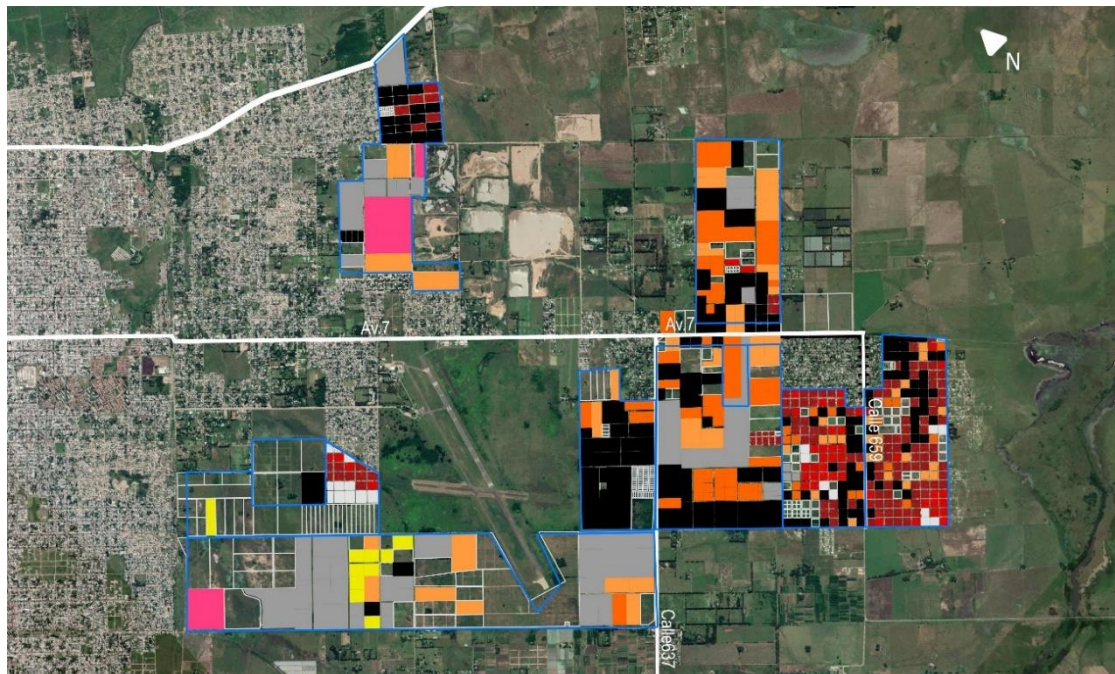




Referencias SECTOR NORTE

Ocupación 1997	Estadios 2019	SU	SU3	RU	RU3	Vacante
Ocupado	UR	SU2	VA	RU2	UNR	

**Fig. 6** Preexistencias de uso y ocupación en Polígonos del sector Norte afectados por el Decreto.  
Fuente: Elab. Propia en base a Proyecto U-163 CIUT



Referencias SECTOR SUR

Ocupación 1997	Estadios 2019	SU	SU3	RU	RU3	Vacante
Ocupado	UR	SU2	VA	RU2	UNR	

**Fig. 7** Preexistencias de uso y ocupación en Polígonos del sector Sur afectados por el Decreto.  
Fuente : Elab. propia en base a Proyecto U-163.CIUT

## **A CERCA DE LAS MODIFICACIONES DEL ARTICULADO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

**Modif Art. 129 Red de Conectoras principales**, con la definición de 8 nuevos trayectos de red de conectoras, destinados a suministrar conectividad de las nuevas zonas urbanas en el contexto periurbano y rural.

**Modif Art. 141 Áreas de valor patrimonial**, donde se modifica el enunciado de la delimitación del Humedal del Ayo. El Pescado adoptando la consignada en la Ley provincial que declara Paisaje Protegido de interés provincial a la Cuenca del Pescado. No queda claro cuáles son las actividades que admitirían la realización de construcciones que debería evaluar para su aprobación el CD. Se observa el agregado de texto que menciona la prohibición de construcciones en el polígono delimitado por las calles 666, 7, 671 y 22 sin su fundamentación.

Se agrega una nueva área de valor patrimonial defectuosamente denominada por la aptitud de suelo, que probablemente corresponde al Parque Agrario. Se recurre inadecuadamente a referencias externas para su definición, con una delimitación incompleta y sin precisar regulación.

**Modif Art.246. Establece restricciones al dominio para ampliación de calles** en 12 nuevos trayectos de calles.

**Modif Anexo 1 Zonificación General** La delimitación de los polígonos referidos a cambios de área y zonas de la Ord. 10703/10

Los **cambios de clasificación y calificación de zonas en el Sector Norte** corresponden a:

- Tres sectores pasan de *Reserva Urbana* a **UR6 Residencial** periferia del eje noroeste.
- **Parcelas frentistas a calles** pasan de *Area Complementaria* a **Area U/ Res Mixta**
- Un polígono pasa de *Reserva Urbana* a **Especial Zona de Esparcimiento E/ZE**
- Arroyos Carnaval y Martín pasan a ser designados como **Parques Lineal Inundable P/LI**
- De *Rural Intensiva* a **Preservación Patrimonial Suelo Clase 1 EPP-R/RI**. (Con distinto nombre al mencionado en Modif art 141)

Los **cambios de clasificación y calificación de zonas en el Sector Sur** corresponden a:

- Un polígono que *pasa de Rural Intensiva* a **Reserva Urbana**.
- Dos polígonos que pasan de *Rural Intensiva R/RI* a **Urb. Resid. de Promoción. U/R3**
- De *Reserva Urbana* a **Urbana Residencial de Promoción. U/R3**
- De *Rural Intensiva* a **Residencial de la Periferia** del Eje Noroeste (erróneamente)
- De *Rural Intensiva* a **Especial de Esparcimiento E/ZE**
- De *Rural Intensiva* y *Residencial de Promoción U/R6* **pasan a Corredor de Servicio U/C6**
- Arroyo Garibaldi (de modo distinto que en sector norte) afectado por parque lineales.

Para la **regularización de condominios en el partido de La Plata** se consignan las partidas que cambiarán de zona:

- De *Reserva Urbana* a **Urbana Residencial de Promoción**: 11 partidas.
- De Complementaria de la *Zona Industrial Mixta C/IM* a **Urbana Residencial Mixta U/RM** 5 partidas.
- De Area sin zona a **Urbana Corredor complementario U/C5a** 2 partidas, y a **Urbano Residencial de Promoción U/R3** 1 partida.

- De *Reserva Urbana a Urbana Residencial de la Periferia* del Eje Noroeste U/R6 2 partidas
- De *Rural Intensiva R/RI a Urbana Residencial de Promoción* U/R3 1 partida
- De *Rural Intensiva R/RI a Urbana Residencial de la Periferia* Eje NO U/R6 9 partidas

Finalmente los artículos 6 y 7 del decreto modifican el anexo 2 y el 3 de la Ord. 10703/10 agregándole títulos Zonas Especiales y Estructura Vial respectivamente

## EN RELACIÓN CON EL PROCESO METODOLÓGICO

En el decreto no se mencionan los núcleos problemáticos que fundamentan su abordaje ni el diagnóstico urbano territorial del partido sobre el cual se delinearón los cuatro lineamientos estratégicos explicitados en el Plan estratégico: Modelo de ciudad compacta y multicéntrica; Acceso universal al hábitat; Ciudad sostenible y resiliente; Desarrollo económico productivo y regional. Tampoco se explicitan cómo esos principios se reconocen y valoran en la especificidad de los procesos de urbanización y sus consecuentes procesos sociales, ambientales y económicos, tanto para definir cambios en la clasificación del suelo de la Ord. Munic. Vigente 10.703/10, como para calificar a través de indicadores urbanísticos cada una de las nuevas zonas propuestas.

Una rápida lectura de los patrones de uso y ocupación actuales, así como de las condiciones sociodemográficas y ambientales al interior de las nuevas delimitaciones propuestas en el decreto, muestra un grado de heterogeneidad importante. Coexisten sectores de tierra vacante, con sectores residenciales urbanos, suburbanos, y rururbanos no encuadrados en la norma vigente, que son resultado de procesos especulativos, debilidades técnicas de las normativas y de la falta de implementación de políticas públicas desde una visión integral, que dieron lugar a desarrollos urbanos desiguales, pérdida de suelo productivo y alteración de ecosistemas naturales, procesos de fragmentación urbana y segregación social. Por lo tanto, para fundamentar las nuevas delimitaciones se **requerirían estudios particularizados para los dos sectores involucrados en el decreto**, realizados en el contexto del diagnóstico y los lineamientos de ordenamiento para el territorio del partido que permita planificar y gestionar un nuevo modelo de crecimiento urbano más sostenible e inclusivo, que tenga en cuenta en ese marco los correspondientes objetivos específicos que dan lugar a la propuesta.

Con relación a **las instancias participativas del proceso de formulación**, los considerandos refieren a la realización de “Mesas de Trabajo temáticas” con la articulación de distintos espacios participativos con actores claves de los “Órganos Ejecutivo y Consultivo”, del “Comité Asesor” y del “Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial”. Sin embargo, no quedan claras las instancias de participación específicamente para la realización de la modificatoria propuesta, ni los consensos alcanzados con actores de la sociedad civil residentes, productores, organizaciones ambientales y sociales, y con el ámbito académico científico.

En cuanto a **los marcos legales** que son expresión de políticas de estado, y por las características de los procesos de urbanización reciente que se intentan ordenar desde la normativa municipal, se debería reconocer entre otros procesos en curso: creciente desigualdad en el acceso al suelo,



informalidad urbana, desarrollo urbano desigual, prácticas especulativas de alto impacto con consecuente pérdida y alteración de suelos productivos y ambientes naturales. Y también considerar además de la ley 8912/77 de Ordenamiento territorial, los principios, criterios e instrumentos de Leyes provinciales particularmente la Ley 14.449/13 de Acceso Justo al Hábitat; la Ley Nº 11.723/95 Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, la Ley 12257/98 Código de aguas, y la Ley 12.704/ y Decr 2314/11 Paisajes y Espacios Verdes Protegidos.

También sería conveniente precisar si refiere a una **Propuesta urbana** o a un Plan urbanístico, ya que estos términos aluden a distintos alcances. En este caso además del modelo urbano deseado (territorial y de gestión) y las directrices de crecimiento urbano del partido, se deberían contemplar además planes especiales para cada sector, con los programas y proyectos necesarios y, en ese marco, la modificación de la zonificación del COU. En este sentido los instrumentos de la Ley de Hábitat podrían contribuir a dotar de mayor capacidad de gestión al municipio y las leyes con enfoque ambiental dotar una visión holística para interpretar los problemas emergentes del procesos de antropización originados por el crecimiento urbano, en particular vinculados al riesgo hídrico y contaminación, y valorar los servicios ecosistémicos que aportan los componentes de la naturaleza a diferentes escalas territoriales. Al respecto resultaría de mucho interés los estudios realizados por la UNLP –y en poder del municipio- respecto a riesgo de inundaciones en cuanto a las recomendaciones para el ordenamiento territorial y cartografía temática para los estudios particularizados.

Con estas limitaciones, el decreto sugiere cierta debilidad desde el punto de vista técnico en cuanto a los procedimientos involucrados en los procesos de planificación, y en cuanto a los verdaderos alcances que podría tener una regulación normativa por sí misma para responder al problema y a los lineamientos estratégicos. La característica dinámica y cambiante del espacio periurbano, más aún en contextos metropolitanos, requiere ajustes de la técnica de zonificación para el reconocimiento de esa interfase de mixtura de usos y también de su desplazamiento. Desde lo político, abordar una problemática tan compleja como es el crecimiento urbano por extensión y de la condición periurbana, requiere que el municipio además de reconocer procesos de informalidad legal respecto al marco normativo, asuma la responsabilidad de ordenar su territorio con políticas activas que den respuesta a los conflictos de intereses por el acceso al suelo, las condiciones de informalidad urbana y desarrollo urbano desigual con segregación social y riesgo ambiental que caracterizan los procesos de expansión en curso. También articular las distintas políticas territoriales implementadas desde el nivel nacional y provincial con las propias políticas de desarrollo urbano municipal sectorial de tierra y vivienda; infraestructuras de servicios básicos; movilidad y espacios verdes; patrimonio natural y cultural; integrándolas a través del ordenamiento territorial.

## **CONSIDERACIONES FINALES**

El abordaje de las nuevas formas de expansión urbana requiere considerar problemas urbanísticos, cuya naturaleza y dinámica son diferentes a los de las áreas urbanas consolidadas.

La zonificación como instrumento anticipatorio debería ser el claro reflejo del reconocimiento de las tendencias que se observan en el territorio, dimensionadas y evaluadas integralmente en

cuanto a sus repercusiones territoriales (desde lo social, económico, ambiental, cultural, espacial y funcional), y de las intenciones de conducir las transformaciones de acuerdo a objetivos con fundamentos técnicos y políticos que aseguren la viabilización de las mismas.

En lo que respecta específicamente a la recepción de las nuevas tendencias de dispersión, la Zonificación debería definir claramente dentro del área que constituye el centro de población qué se promueve como “urbano”, “urbanizable” y “no urbanizable”; diferenciar en el área complementaria las zonas de reserva urbana respecto de las zonas de transición que mantengan el carácter del periurbano, y que a la vez sirvan de amortiguador ambiental; y dimensionar las reservas de acuerdo a tendencias de crecimiento y las particularidades de cada territorio pensando en el modelo urbano de la ciudad.

La delimitación de las Zonas de Club de Campo, además de responder a las demandas del mercado deben dimensionarse racionalmente (sin llegar a conformar un nuevo centro urbano, ni subutilizar un espacio comprometido legalmente para urbanizar) y evaluarse en relación a la configuración urbana en su conjunto, previendo cambios en sus entornos. En relación a los condominios también requerirían una disposición específica tanto de localización teniendo en cuenta criterios de adición, dimensiones de unidades, e indicadores urbanísticos contemplando inclusive tendencias de densificación y su integración urbana

La habilitación a emprendimientos para sectores de bajos recursos debería garantizar, paralelamente al acceso a la tierra, una adecuada de calidad urbana como derecho ciudadano. Para ello el municipio, en el marco de las Leyes 8912/77 y 14.449/13, cuenta con mecanismos de gestión que posibilitan al estado asumir el rol de promotor de la producción del suelo urbano, y redistribuir al conjunto de la sociedad local los beneficios de la urbanización, que en este momento sólo son aprovechados por el propietario de la tierra.

Se deberán simultáneamente valorizar los espacios abiertos del partido de La Plata, tanto por su condición productiva como ambiental, teniendo presente la potencialidad que estos ámbitos tienen en el contexto de una región metropolitana.

Para recepcionar las nuevas tendencias de expansión, las estrategias deberían apuntar a formas más flexibles y delimitadas, y a reestablecer la relación equilibrada entre la ciudad y su entorno, restaurando el espacio periurbano degradado, revitalizándolo ecológica, cultural y económicamente, para satisfacer las nuevas demandas sociales de calidad de vida simultáneamente con el desafío de mantener “vivos” los centros de ciudades, y de proveer adecuadas condiciones de acceso a la tierra y vivienda a los distintos sectores de la sociedad.

Para ello se requiere un Plan con objetivos y lineamientos claros que definan las tendencias de crecimiento atendiendo al mapa de riesgo por inundaciones del partido; la transformación progresiva del conjunto de instrumentos y mecanismos de planificación y gestión en los que hasta ahora se han basado los procesos de urbanización; y fundamentalmente, una decisión política de utilizarlos sobre la base de consensos con los distintos actores de la sociedad, por encima de los intereses de sectores inmobiliarios.

## ANEXO REGULARIZACION DE CONDOMINIOS EN EL PARTIDO DE LA PLATA



**Fig a.** Regularización de condominios



**Fig b.** De R/RI rural intensiva a U/R6 residencial de la periferia del eje noroeste



**Fig c.** De R/RI rural intensiva a U/R6 residencial

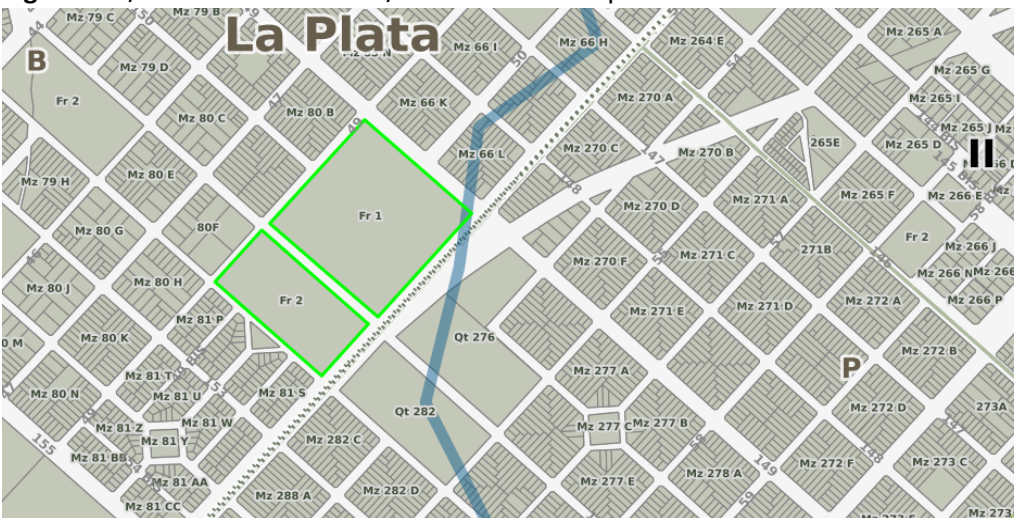




**Fig d.** De C/IM Industrial Mixta a U/RM Residencial Mixta



**Fig e.** De R/RI rural intensiva a U/R3 residencial en promoción



**Fig f.** De área sin zona a U/C5a Corredor Complementario y U/R3 Residencial en promoción



**Fig. g** De RU Reserva Urbana a U/R6 Residencial de la periferia del eje noroeste

### Documentos Consultados

Proyecto U 163- "Procesos de Expansión Urbana Metropolitana en el Siglo XXI. Políticas Territoriales, Modos de Producción de Suelo, y Transformaciones Socio espaciales en el Área Sur de la RMBA". Dir. Rocca M.J; Cod.Ríos L. y Seimandi M. CIUT- Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP.

Proyecto PIO UNLP-CONICET Cód. 009-CO: "Las inundaciones en La Plata, Berisso y Ensenada: Análisis de riesgos, estrategias de intervención. Hacia la construcción de un Observatorio ambiental. Dir. Arq. Isabel López.

CartoARBA. Ministerio de Economía . Pcia. de Buenos Aires.

Decreto 2219/19. Municipalidad de La Plata

Decreto Ley de Ordenamiento territorial, uso, subdivisión y ocupación del suelo. N° 8912/77 Pcia. de Buenos Aires

Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449/13 Pcia. De Buenos Aires.

Ordenanza Municipal 10703/10 Municipalidad de La Plata