



Eje crecimiento urbano, transformación del espacio rural y movilidad

Las formas en que se manifiesta el crecimiento urbano de la ciudad de La Plata resultan desde hace ya varios años insustentables. Entendemos por crecimiento no solo la ampliación de la superficie urbanizada a expensas del área rural, sino también el crecimiento en altura, la paulatina ocupación de los grandes espacios vacantes intersticiales dentro del área urbanizada en los intersticios, y la condición en que se usa el resto de los inmuebles que componen el parque habitacional.

Desde el Cedyt venimos impulsando la necesidad de un **cambio decidido en el modelo de desarrollo** que atienda decididamente a los impactos sociales, ambientales y económicos del patrón de crecimiento actual. Los trabajos que iremos publicando en el Observatorio mostrarán estudios y propuestas tendientes al cambio que propugnamos.

Una de las tesis que sostenemos es que:

- a) La Plata no necesita seguir aumentando el stock de nuevos lotes urbanos a la velocidad con que lo viene haciendo
- b) Sí necesita concentrarse en impulsar urbanizaciones sociales para dar cabida a las demandas de los sectores postergados, cosa que hoy no ocurre, dando lugar al fenómeno de las invasiones masivas.

Informe sobre urbanizaciones irregulares en La Plata

El presente informe apunta a mostrar ejemplos del tipo de políticas municipales de la gestión Garro que promueven una urbanización por “manchas”, lote a lote, fuera de toda planificación razonable y muy orientada a satisfacer la rentabilidad rápida de un conjunto acotado de actores inmobiliarios. Para ello analizamos la situación de las tres ordenanzas que a fines de 2021 ampliaron significativamente la superficie que se puede urbanizar.

Estas ordenanzas, junto con muchas otras, fueron objetadas por defectos sustanciales en el cumplimiento de la Ley por parte de la Provincia de Buenos Aires. No obstante ello, el informe



refleja que en muchas zonas se detectaban al momento de realizarse el estudio, (octubre 2022) numerosas iniciativas de loteo y urbanización, que en estas condiciones resultan completamente irregulares.

Por cierto lo que se muestran son solo casos irregulares amparados en las citadas ordenanzas no convalidadas. La problemática de la expansión de iniciativas inmobiliarias de nueva urbanización sin permisos es sin dudas más amplia.



DOCUMENTO

Modificatorias ordenanza 10.703 Código de Ordenamiento Urbano y usos del suelo del partido de La Plata (COU)

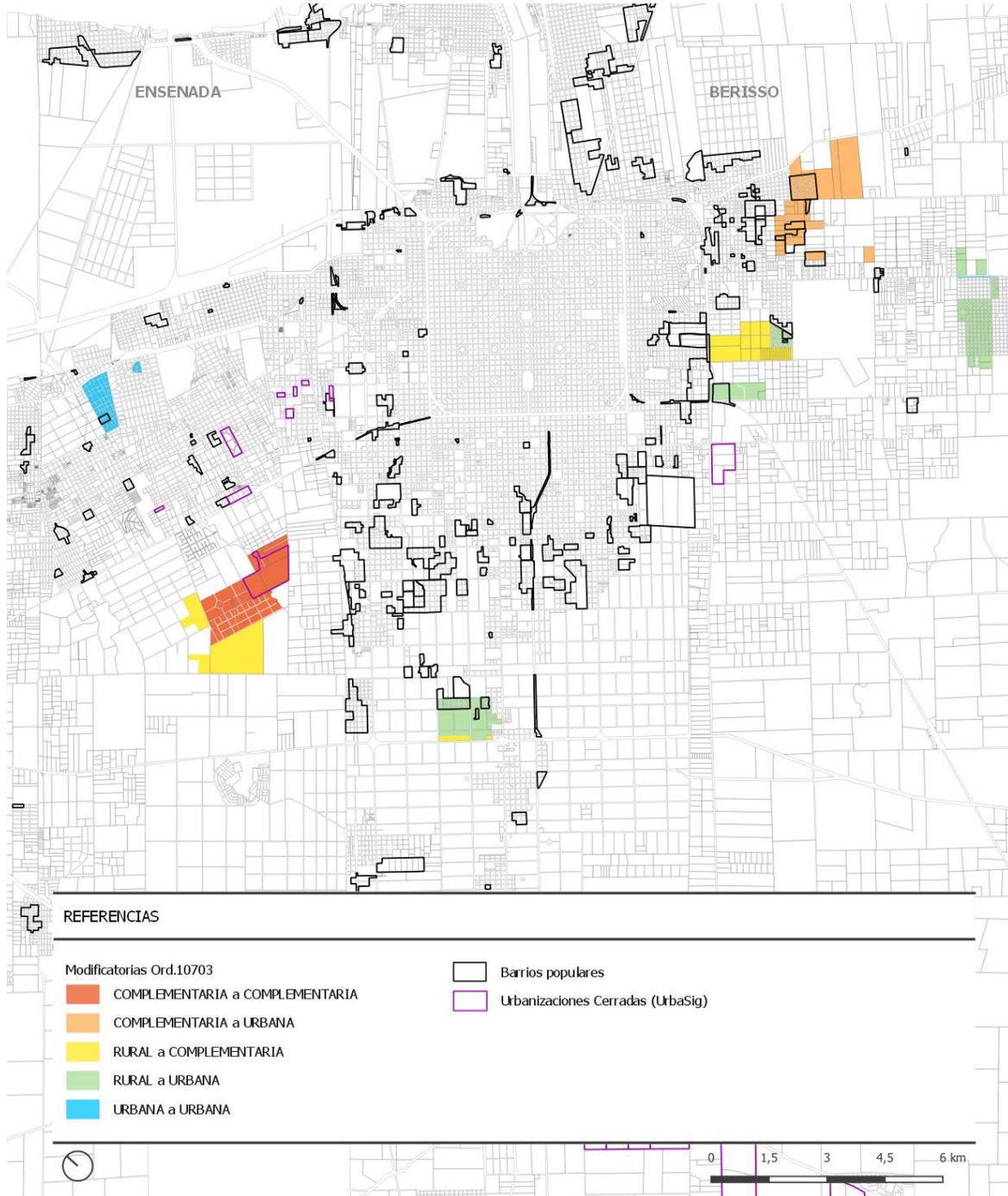
Las ordenanzas 12.044, 12.045 y 12.046 sancionadas en diciembre del año 2020 por la Municipalidad de La Plata¹ plantean una serie de modificaciones a la Ordenanza 10.703, es decir, al Código de Ordenamiento Urbano y usos del suelo del partido de La Plata (COU).

A partir del análisis de las respectivas ordenanzas pudo distinguirse que los cambios afectan un aproximado de 1421 hectáreas y se proponen transformaciones tanto en macizos que actualmente constituyen áreas complementarias, como en áreas de carácter rural. Específicamente, se reconoció que:

- 25% de la superficie mantiene su condición de área actual, aunque con transformaciones en términos de zonificaciones (345 hectáreas)
- un 22% de la superficie detectada refiere a sectores que modifican su condición de área complementaria a urbana, con una zonificación R3 (319 hectáreas)
- 53% de la superficie se transforma de áreas rurales a áreas complementarias y urbanas, con diferentes zonificaciones (756 hectáreas) (Mapa 1)

MODIFICACIONES PROPUESTAS por ORD. 12.044, 12.045 y 12.046	SUPERFICIE AFECTADA	
URBANA a URBANA	68	hectáreas
(Mantiene condición de ÁREA, modifica la ZONA)		
COMPLEMENTARIA a COMPLEMENTARIA	278	hectáreas
(Mantiene condición de ÁREA, modifica la ZONA)		
COMPLEMENTARIA a URBANA	319	hectáreas
(Sectores que regularizan su situación, modificando la zonificación a R3)		
RURAL a COMPLEMENTARIA	394	hectáreas
RURAL a URBANA	363	hectáreas
TOTAL	1421	hectáreas

¹ Según Boletín Municipal N°1195



Mapa 1. Áreas y Modificaciones propuestas a la Ordenanza 10.703

Sin embargo, estas ordenanzas no se encuentran aún convalidadas por la provincia, motivo por el cual se planteó una segunda instancia de análisis a fin de distinguir situaciones de trazados en estas áreas, que constituirían situaciones irregulares.

A estos fines, se realizó un proceso de indagación y fotolectura de cada una de las áreas que se modifican de alguna forma, reconociendo: modificación propuesta, nomenclatura, superficie afectada y obras que se encuentran realizadas o en proceso. Para ello se utilizó el software Google Earth, específicamente la herramienta de imágenes históricas, analizando comparativamente la situación previa a la sanción de las ordenanzas (es decir, anterior a diciembre 2020) y la situación actual, evaluando las modificaciones y/o transformaciones en el trazado y la ocupación del suelo.

La **primera parcela** identificada (Figura 1) se encuentra en la zona de City Bell, en las calles 467 y 154, en un área actualmente definida como Rural y en zona de uso Rural Intensivo. Se trata de una parcela de 17,5 hectáreas, que se encontraba vacante hasta el año 2021 y no se observaban obras o intervenciones de ningún tipo.

La ordenanza 12.044 propone transformar esta zona en un sector residencial extraurbano, es decir, en un área complementaria.

A partir de la lectura de la imagen satelital actual se reconocen obras usualmente asociadas al loteo para urbanización, como la apertura de una calle interna, principal, con derivaciones.

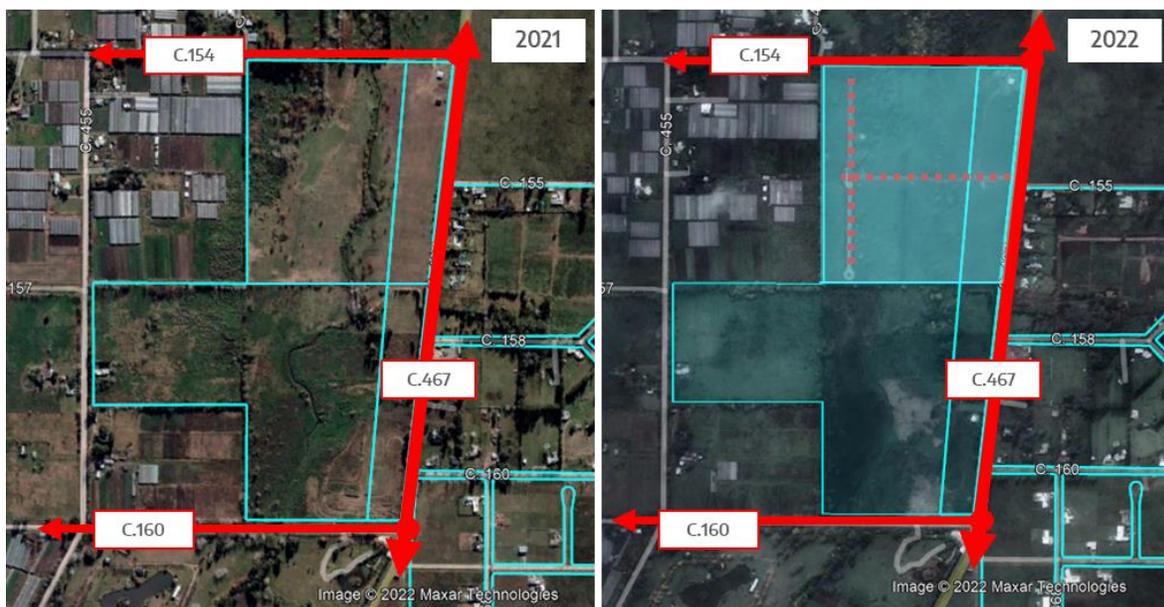


Figura 1. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 6 Sección: X Fracción: 21

La **segunda situación** se identifica también en la localidad de City Bell (Figura 2), en un sector con una superficie aproximada de 164 hectáreas, sobre calles 467, 155, 166, en área



complementaria. En este caso, la modificación propuesta es sólo sobre la zonificación; transformando un sector que actualmente se define como de reserva urbana, en una zona residencial extraurbana.

El análisis en clave histórica permite distinguir que el sector presentaba previo al año 2020 una ocupación mínima y que este proceso se aceleró a posteriori de la sanción de la ordenanza 12.044, generando subdivisiones de parcelas con tamaños que oscilan entre 2.500 y 3.500 m²; aunque todavía se distinguen parcelas vacantes sin uso aparente.

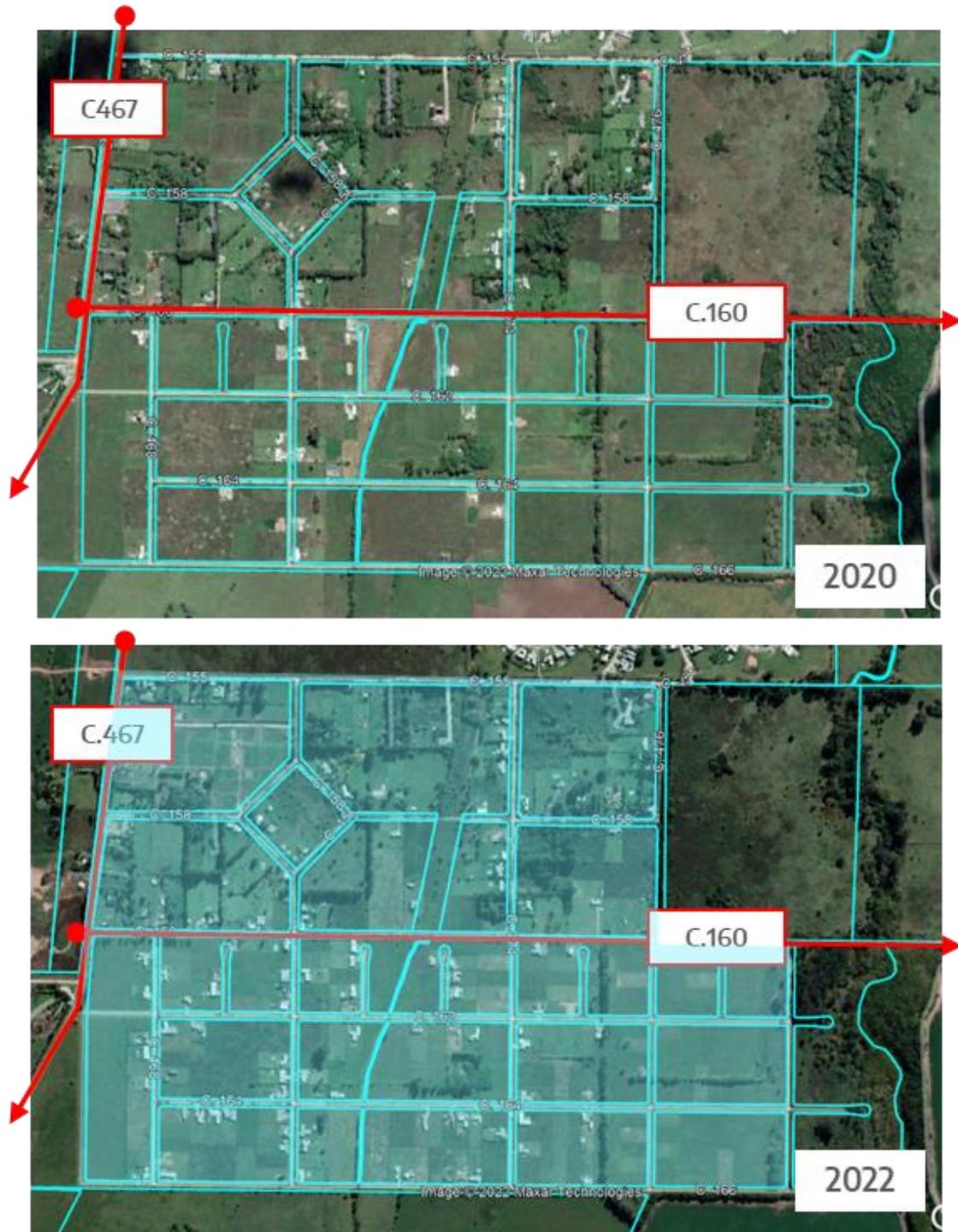


Figura 2. Análisis variación 2020-2022

El **tercer caso** identificado (Figura 3) también responde a un conjunto de 6 parcelas de 9,1 hectáreas cada una, sobre calles 98, 22, 16 y 600, en la delegación de Altos de San Lorenzo. Al igual que el caso anterior, se trata de un área rural (en una zonificación Rural Intensiva),

con una superficie aproximada de 54 hectáreas, que al año 2020 presentaba una ocupación mínima y con una situación de apertura de vías de circulación internas.

La ordenanza 12.045 propone una modificación de este sector, asignándole una zona de reserva urbana que se define como “*zona de transición entre las áreas Urbana y Rural previendo el completamiento progresivo de la trama urbana en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de servicios*”.

En el análisis comparativo 2020-2022 se observa que el proceso de ocupación del sector se aceleró, con subdivisiones para uso residencial que generan parcelas con una superficie aproximada de 300m².

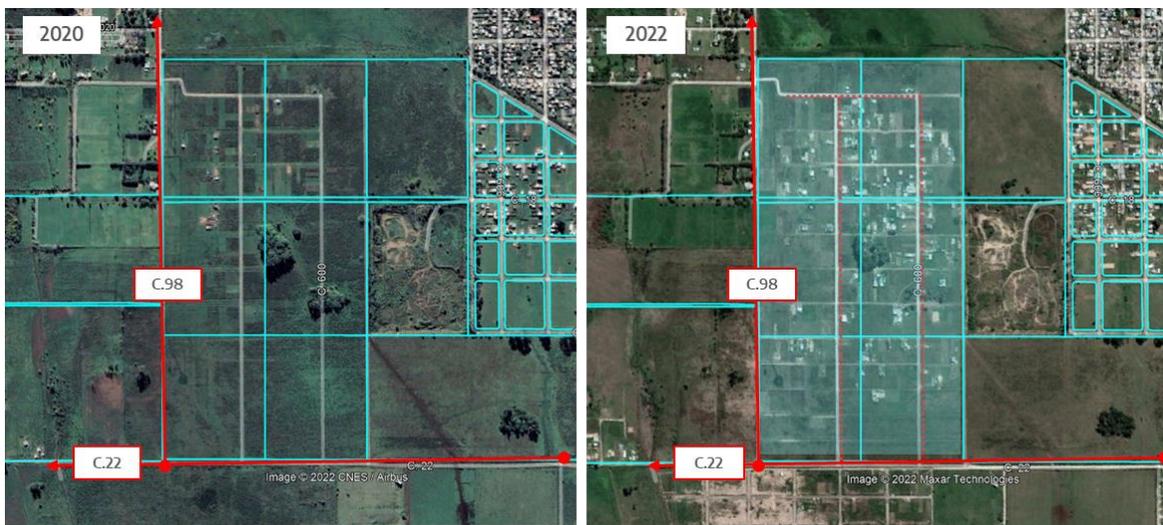


Figura 3. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 9 Parcelas: 2794 / 2795 / 2797 / 2798 / 2800 / 2801

El **cuarto caso** (Figura 4) corresponde a una parcela de 4 hectáreas en las calles 30 y 604, también en Altos de San Lorenzo, sobre un área actualmente rural (en una zonificación rural intensiva). Esta parcela se encontraba al año 2020 vacante; sin embargo, en la lectura de la imagen satelital actual puede distinguirse que existe un trazado de vías de circulación interna, dividiendo a la parcela en 4 manzanas de 1 hectárea cada una.

La modificación que propone la ordenanza 12.045 en este caso es profunda, convirtiendo al sector en un área urbana, en una zona residencial mixta.

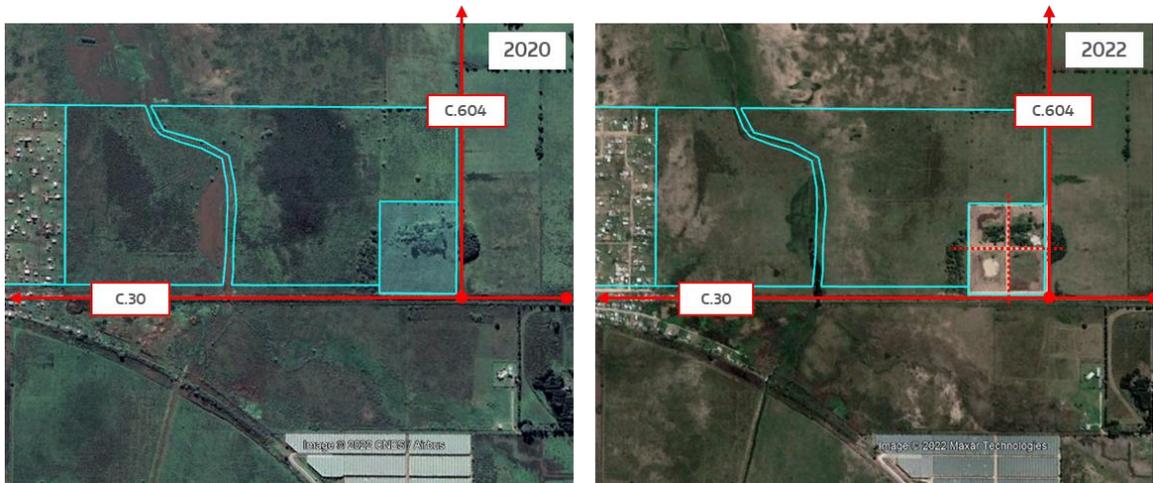


Figura 4. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 9 Parcela: 2813B

El **quinto caso** reconocido (Figura 5), se encuentra en Parque Sicardi, en el área comprendida entre las calles 22, 656, 23 y 659. Se trata de una parcela de 5 hectáreas en un área actualmente definida como Rural de Uso Intensivo. Este sector se encontraba vacante y sin trazados en el año 2020, pero la lectura de la imagen actual permite observar una apertura de vías de circulación internas, dividiendo la parcela en 4 nuevos macizos.

La ordenanza 12.045 modifica el sector, caracterizándolo como un área urbana y zona residencial U/R3, que se define como “*sectores urbanos periféricos en vías de consolidación con características particulares. Se propone un tejido abierto de baja densidad con vivienda unifamiliar*”.

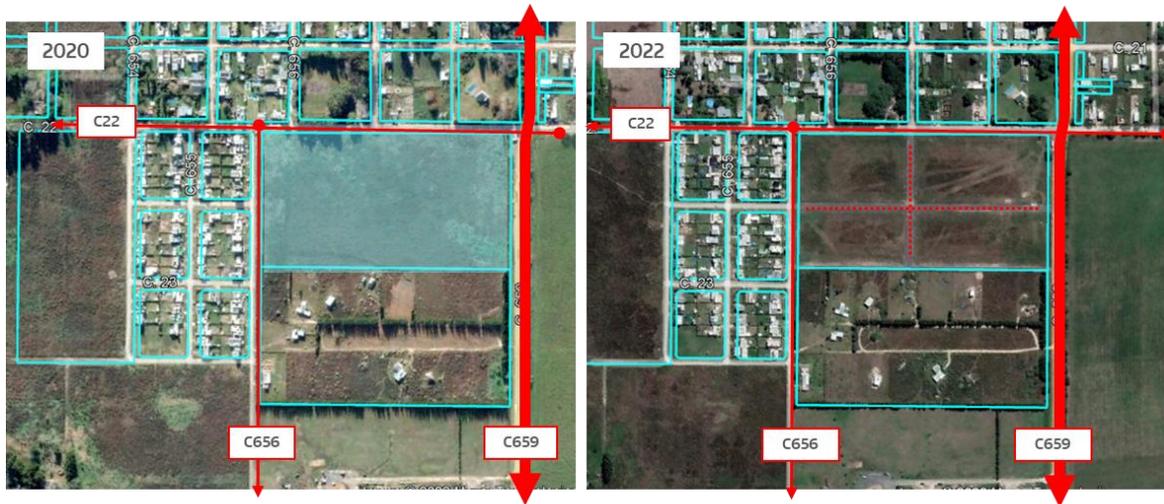


Figura 5. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 9 Parcela: 3082B

El sexto caso (Figura 6) se encuentra en un el Barrio El Carmen (Villa Elvira), en las calles 317, 611, Ruta 11 y calle 613. Se trata de una parcela de 11,7 hectáreas que constituía un área de reserva urbana. La fotolectura del área permite reconocer instancias de trazado y subdivisión de la misma, con apertura de calles internas.

Se propone (a partir de la Ordenanza 12.045) como un sector Residencial de Promoción que “*corresponde a sectores urbanos periféricos y sin consolidar. Se propone un tejido abierto de baja densidad con una oferta de lotes cuyas dimensiones faciliten el acceso a la tierra*”. Admite, además, el desarrollo de Conjuntos de Vivienda y Proyectos de Urbanización, Subdivisión y Edificación.

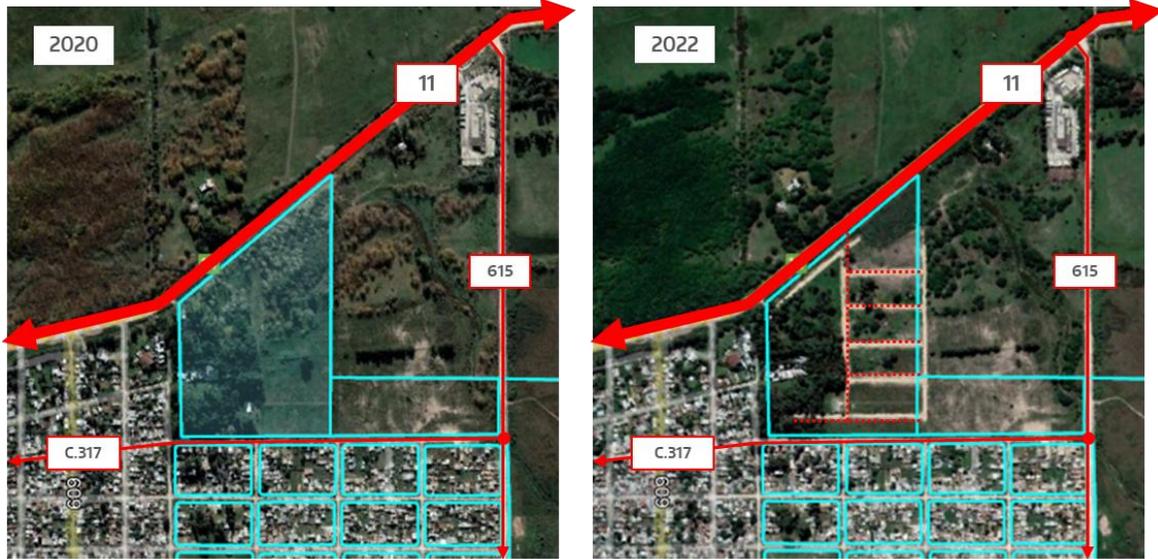


Figura 6. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 7 Parcela: 1685E

La séptima situación identificada (Figura 7), corresponde a una parcela de 3 hectáreas, que constituía un área de reserva urbana, en la localidad de Villa Elvira. La fotolectura del área permite reconocer una ocupación mínima al año 2020, que se incrementa en la actualidad, con subdivisiones de características urbanas, generando lotes de entre 300 y 350m². Similar situación se distingue en la parcela continua a esta última, de 8 hectáreas y también en una zona de reserva urbana (Figura 8).

Ambos sectores se transformarían, según la Ordenanza 12.045 en zonas Residenciales de Promoción que “*Corresponde a sectores urbanos periféricos y sin consolidar. Se propone un tejido abierto de baja densidad con una oferta de lotes cuyas dimensiones faciliten el acceso a la tierra*”. Admite, además, el desarrollo de Conjuntos de Vivienda y Proyectos de Urbanización, Subdivisión y Edificación.



Figura 7. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 9 Parcela: 2904



Figura 8. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 9 Parcelas: 2905 / 2907c

En **síntesis**, se distinguieron 8 situaciones de intervenciones de características urbanas en áreas de modificación de la ordenanza, que constituyen un total de 268 hectáreas (Figura 9).



SUPERFICIE AFECTADA	Se transforman en...
182 hectáreas	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
4 hectáreas	RESIDENCIAL MIXTA
23 hectáreas	RESIDENCIAL DE PROMOCIÓN
5 hectáreas	RESIDENCIAL PARQUE SICARDI
55 hectáreas	RESERVA URBANA
268 hectáreas	TOTAL

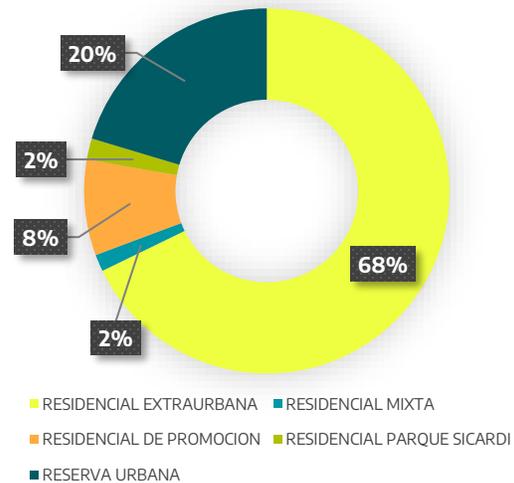


Figura 9. Superficies afectadas, con trazados de características irregulares (por no convalidación de ordenanza de modificación)

En una segunda instancia de análisis se identificaron otra categoría de situaciones, a partir del **reconocimiento de loteos o urbanizaciones en áreas de reserva urbana**.

En esta línea, se identificó un **primer caso** en la localidad de Los Hornos, en calles 76, 157, 78 y 159, denominado “Finca Los Cerezos”. Se trata de una urbanización en una superficie aproximada de 6,5 hectáreas, que ofrece unidades individuales de entre 290 y 320 m². Se desarrollarán 144 unidades distribuidas en 8 manzanas.



Figura 10. Análisis variación 2020-2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 3 Sección: C Chacra: 136 Fracción: 1

La fracción se encontraba vacante o sin uso aparente hacia el año 2020, previo a la sanción de las ordenanzas modificatorias de la 10.703, pero a finales de 2021 se empiezan a desarrollar obras de apertura de calles, zanjeos, etc. (Figura 11).



Figura 11. Imágenes de Obras en Finca Los Cerezos. Fuente: <https://www.fincaloscerezos.com>

El segundo caso identificado corresponde a un loteo también en la localidad de Los Hornos, sobre calles 161, 70 y 163. En este caso no se observan obras que den cuenta de un proceso de urbanización reciente.



Figura 12. Análisis 2022. NOMENCLATURA: Partido: 55 (La Plata) Circunscripción: 3 Sección: F Chacra: 275 Parcelas:1 y 12

Sin embargo, existe información publicada acerca del emprendimiento, que indica la venta de lotes de dimensiones pequeñas (10x20m, 10x26m), con servicios. Se trata de una urbanización de 4 manzanas, que constituyen una superficie aproximada de 4 hectáreas.

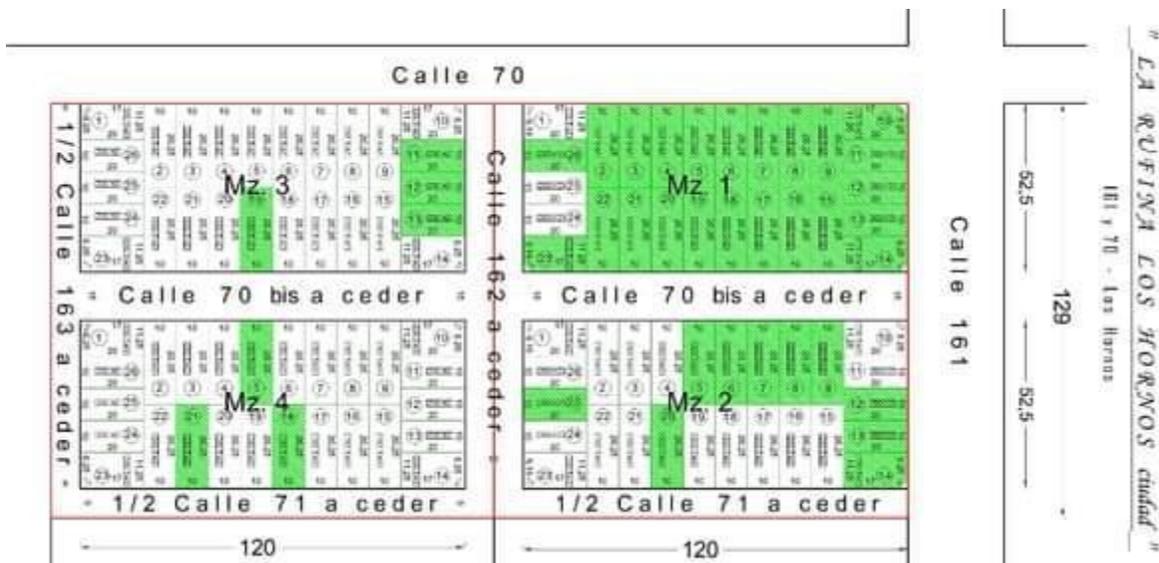


Figura 13. Imagen publicada loteo "La Rufina"