

Informe técnico del proyecto de ordenanza PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. Consideraciones institucionales y alcance del análisis

El presente informe técnico ha sido elaborado en mi carácter de representante titular de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de La Plata ante el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), creado por Ordenanza N° 11.407 y su decreto reglamentario. Su finalidad es analizar el Proyecto de Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata, remitido por el Municipio en su versión completa el 30 de octubre de 2025, y formular observaciones desde una perspectiva técnica e institucional.

La Facultad de Ingeniería participa en el COUT con un rol técnico-consultivo, circunscripto a aquellas materias que se corresponden con sus incumbencias profesionales: infraestructura de servicios públicos, sistemas de agua y saneamiento, drenaje urbano y recursos hídricos, gestión ambiental y de residuos, movilidad y logística, y análisis de impactos de actividades productivas e industriales, entre otros aspectos vinculados al soporte físico del territorio. En consecuencia, este informe no aborda en detalle cuestiones propias de otras disciplinas (como arquitectura, diseño urbano o patrimonio) que deberán ser analizadas por las áreas académicas competentes.

Se considera que la elaboración de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial constituye un avance significativo para el Municipio de La Plata. La actualización normativa, la reorganización de criterios urbanísticos y la incorporación de lineamientos generales de sostenibilidad representan un paso fundamental hacia una planificación más moderna y coherente con la dinámica territorial actual.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

En este sentido, existe conformidad y acompañamiento general respecto de la iniciativa y de los objetivos que la sustentan.

No obstante, y sin desmedro del acuerdo conceptual con la propuesta, se formulan a continuación una serie de comentarios y sugerencias orientadas a fortalecer la consistencia técnica del Plan, mejorar su aplicabilidad y garantizar su coherencia con los aspectos ambientales, hídricos, productivos y de infraestructura que resultan centrales para la viabilidad de cualquier modelo territorial.

El espíritu del presente documento es, por tanto, contribuir constructivamente al proceso de formulación del Plan, aportando precisión técnica, criterios de factibilidad y una lectura crítica fundada en el conocimiento y la experiencia profesional de la Facultad de Ingeniería.

2. Gobernanza del territorio, funciones del Estado y marco regulatorio

2.1. Rol indelegable del Estado en servicios esenciales

El proyecto establece que el desarrollo territorial, la regulación del uso del suelo y el acceso al hábitat son “*funciones indelegables del Estado*”. Desde una perspectiva técnica, esta afirmación debería complementarse con el concepto de que el Estado también posee la función indelegable de asegurar la provisión equitativa de los servicios urbanos esenciales:

- agua potable
- saneamiento
- gestión de residuos sólidos urbanos
- drenaje urbano

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- energía
- movilidad y accesibilidad

La incorporación de este principio contribuiría a fortalecer la coherencia del Plan con el derecho al ambiente sano y al hábitat adecuado.

3. Directrices del Plan y lineamientos estratégicos

3.1. Falta de lineamientos sobre agua, saneamiento y RSU

En el capítulo de Directrices generales, el texto menciona sostenibilidad, resiliencia, equidad territorial e integración, pero no incorpora lineamientos concretos sobre tres componentes estructurales:

- abastecimiento de agua potable,
- saneamiento cloacal,
- gestión integral de residuos sólidos urbanos.

La redacción que asigna a cada desarrollador o propietario la responsabilidad de resolver estos servicios conduce a soluciones individuales fragmentarias, como perforaciones, cámaras sépticas o pozos negros, que:

- generan inequidad territorial,
- aumentan la presión sobre los acuíferos,
- elevan el riesgo de contaminación,
- debilitan la sustentabilidad del sistema urbano.

Propuesta de incorporación: Promover la planificación y expansión equitativa de los servicios públicos esenciales, priorizando soluciones colectivas sobre las individuales, y articulando con los organismos provinciales competentes.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

4. Dimensión Ambiental: observaciones técnicas

Necesidad de integrar el ciclo completo del agua. El texto ambiental propuesto se centra en inundaciones y resiliencia climática, pero no incorpora el ciclo completo del agua, que incluye:

- captación,
- distribución,
- saneamiento,
- drenaje pluvial,
- recarga natural y artificial de acuíferos.

La sostenibilidad ambiental depende de abordar estos elementos como un único sistema interrelacionado.

4.1. Gestión de residuos sólidos urbanos

No se contemplan lineamientos para la gestión de residuos:

- recolección,
- transferencia,
- transporte,
- tratamiento,
- valorización,
- disposición final.

Dada la magnitud de la problemática local, su ausencia constituye un vacío estratégico del Plan.

4.2. Gestión de impactos de actividades productivas

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

El Plan menciona la protección ambiental pero no incorpora criterios operativos para actividades productivas, particularmente:

- invernaderos del cordón frutihortícola,
- establecimientos industriales,
- centros logísticos,
- equipamientos de gran escala.

Estos sectores generan impactos sobre:

- el recurso hídrico,
- la calidad del suelo,
- los drenajes,
- los excedentes hídricos,
- los efluentes industriales o agroproductivos.

4.3. Uso impreciso del concepto “humedales”

El texto del Plan incorpora reiteradas referencias a “*humedales*” como ámbito de regulación. Sin embargo:

- en Argentina no existe una Ley de Humedales,
- tampoco existe una definición jurídica vinculante en PBA,
- el uso del término sin parámetros claros implica riesgo de interpretación discrecional,
- gran parte del Partido podría ser considerado humedal bajo definiciones ecohidrológicas amplias.

Recomendación:

Sustituir “humedales” por categorías técnicamente verificables, como:

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- planicies de inundación,
- áreas de saturación estacional,
- zonas de regulación hídrica,
- corredores de drenaje,
- áreas de amortiguación ambiental.

5. Zonas de recarga de acuíferos: inconsistencias técnicas y recomendaciones

5.1. Diferenciar claramente entre “zonas de recarga” y “zonas de nacimiento de arroyos”

El Plano 4.3 del Proyecto identifica como “zona de recarga” un corredor lineal vinculado a las nacientes de los arroyos del Partido de La Plata. Sin embargo, desde el punto de vista hidrogeológico, las nacientes de arroyos no constituyen por sí mismas las áreas de mayor infiltración del territorio.

Los sectores de nacimiento cumplen funciones ambientales importantes (regulación de caudales, protección de pendientes suaves, conservación de vegetación natural), pero no coinciden necesariamente con las zonas de mayor recarga del acuífero Pampeano o del Puelche. La recarga es un proceso difuso, que se produce mayormente en los interfluvios, es decir, en las áreas altas entre cursos de agua, donde predominan suelos más permeables y menor sellado superficial.

5.2. Limitaciones de utilizar “recarga” como categoría exclusiva en el Plano 4.3

Delimitar como “zona de recarga” únicamente a las nacientes genera:

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- una representación parcial e incompleta del funcionamiento hidrogeológico,
- una sobrevaloración ambiental de un sector específico al que se le asigna una función que no necesariamente posee,
- y el riesgo de que otras áreas de mayor recarga real (City Bell, Gorina, Abasto, Arana, Olmos, Etcheverry) queden fuera de protección, pese a ser más relevantes para el sistema acuífero.

El efecto práctico es que el mapa puede inducir decisiones territoriales basadas en una categoría mal aplicada.

5.3. Recomendación: redefinir la categoría del Plano 4.3

En virtud de lo anterior, se recomienda redefinir el área actualmente rotulada como 'Zona de Recarga' en el Plano 4.3 y considerarla como 'Zona de Nacientes de Arroyos', preservando su valor ambiental propio, pero evitando confundirla con el área de recarga de acuíferos, la cual posee un comportamiento hidrogeológico más amplio y distribuido.

Esta reformulación permitiría:

- proteger adecuadamente los sectores de nacimiento,
- evitar sobre interpretaciones normativas,
- y dejar abierta la posibilidad de definir la verdadera zona de recarga mediante estudios hidrogeológicos específicos que contemplen topografía, permeabilidad, uso del suelo y grado de urbanización.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

5.4. Criterio técnico para futuras delimitaciones de recarga

En caso de incorporar una categoría específica para recarga, se sugiere que la misma se base en criterios verificables como:

- niveles topográficos altos,
- suelos franco-arenosos o de alta permeabilidad,
- ausencia o bajo porcentaje de sellado,
- localización de interfluvios,
- análisis hidrogeológico profundizado.

5.5. Respetto de las condiciones de uso de las zonas de recarga de acuíferos

Al ser lineamientos que se dan en el marco del plan, se recomienda no hacer menciones de prohibiciones o limitaciones en tal sentido. Podrían hacerse mención a objetivos o generalidades, pero evitando contraponerse a las limitaciones que el mismo código incluye en otros artículos.

6. Dimensión Productiva: definición, impactos y vacancias

6.1. Necesidad de delimitar el cordón frutihortícola

El Plan declara al cordón como área no urbanizable, pero no lo delimita con precisión. Es indispensable definir:

- su alcance geográfico,
- su relación con zonas de recarga,

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- actividades permitidas y reguladas,
- requisitos ambientales mínimos.

6.2. Infraestructura productiva insuficiente

El texto no reconoce que el cordón presenta:

- uso intensivo del agua subterránea,
- carencia de saneamiento,
- drenajes precarios,
- gestión informal de residuos,
- recambio constante de invernaderos (dinámica alta),
- falta de habilitación municipal regulada.

6.3. Necesidad de incorporar criterios de gestión ambiental

Se recomienda incorporar:

- manejo responsable de agroquímicos,
- sistemas de gestión de excedentes hídricos,
- tratamiento básico de efluentes,
- gestión formal de residuos plásticos y orgánicos.

6.4. Habilitación municipal de invernaderos: dinámica productiva y necesidad de un régimen específico

El Proyecto introduce la obligación de que los invernaderos y estructuras productivas requieran habilitación municipal. Si bien es adecuado avanzar hacia una

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

mayor formalización y registro de las actividades agroproductivas, es necesario destacar que los invernaderos presentan una dinámica constructiva altamente particular:

- se montan, desmontan y reemplazan con gran frecuencia,
- su vida útil puede ser breve (2 a 5 años),
- los productores ajustan superficies en función de precios, clima, mano de obra, insumos, y condiciones de mercado,
- los materiales (plástico, estructura tubular, microtúneles, macrotúneles) son livianos y fáciles de reconfigurar,
- el territorio presenta una gran dispersión de unidades productivas y diferentes niveles de formalidad.

La aplicación literal de un régimen de habilitación edilicia tradicional sobre este tipo de infraestructura podría:

- generar trabas administrativas difíciles de cumplir,
- fomentar la informalidad (por imposibilidad de cumplir requisitos edilicios convencionales),
- entorpecer la actividad productiva local,
- saturar innecesariamente las áreas municipales encargadas del control de obras,
- y generar conflictividad institucional con un sector clave para el abastecimiento frutihortícola de la región.

6.4.1. Riesgo de aplicar una normativa edilicia rígida a estructuras de rápida obsolescencia

Un invernadero no es una edificación en el sentido tradicional:

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- no tiene cimientos permanentes,
- no impacta en el FOT o FOS,
- no produce ocupación permanente del suelo,
- no genera cargas urbanísticas similares a obras edilicias,
- y su función es estrictamente productiva.

Por ello, exigirles una habilitación idéntica a una obra convencional podría ser operativamente inviable.

6.4.2. Necesidad de un régimen ágil, simplificado y acorde a la dinámica productiva

Se recomienda que el Plan contemple un régimen específico y de carácter ágil, que permita:

- un registro declarativo (no una habilitación edilicia plena),
- requisitos mínimos: ubicación, superficie, tipo de estructura, responsable,
- condiciones ambientales básicas:
- manejo de excedentes hídricos,
- no obstrucción de drenajes,
- manejo responsable de agroquímicos,
- plan de gestión de residuos plásticos,
- inspecciones no permanentes, sino programadas o por muestreo,
- posibilidad de modificaciones rápidas sin necesidad de revalidar todo el trámite.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

Este enfoque permitiría formalizar la actividad sin afectar la continuidad productiva del sector, y alinearía los criterios municipales con las prácticas reales del cordón frutihortícola.

7. Territorialidad urbana, periurbana y rural: vacancias, ambigüedades y recomendaciones

7.1. Necesidad de un régimen de adecuación para situaciones urbanas consolidadas

El Proyecto no contempla la regulación de ciertos conjuntos habitacionales “cerrados de hecho” o urbanizaciones informales que, por sus características, no encuadran plenamente en el Decreto 27/98 ni en el Programa de Loteos Ilegales.

Existen en el Partido diversas configuraciones urbanas consolidadas (conjuntos residenciales, actividades mixtas, instalaciones productivas o equipamientos) que no encajan en los regímenes provinciales vigentes y que tampoco encuentran un procedimiento claro dentro de la normativa municipal. La ausencia de un mecanismo de adecuación ambiental, urbanística y de servicios para estos casos puede derivar en:

- tramitaciones fragmentadas,
- dificultades para evaluar impactos,
- conflictos de encuadre legal,
- y permanencia de situaciones no regularizadas.

7.2. Obligación de intervención municipal previa a cualquier trámite ante organismos provinciales o prestadores de servicios

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

El inciso 7c del Proyecto establece la necesidad de intervención municipal previa en ciertos casos, pero la redacción actual resulta insuficiente, ya que no define un criterio general aplicable a todas las actividades y proyectos que requieran autorizaciones de organismos provinciales o factibilidades de servicios públicos.

Es imprescindible remarcar que ni la Autoridad del Agua (ADA), ni el Ministerio de Ambiente de la Provincia, ni las empresas prestatarias de servicios públicos (ABSA, Edelap, Camuzzi, cooperativas, prestadores de internet o telecomunicaciones, etc.) evalúan la compatibilidad urbanística de los proyectos que reciben. Estos pueden otorgar permisos hidráulicos, ambientales o factibilidades técnicas sin conocer la normativa municipal aplicable, lo cual genera:

- permisos provinciales técnicamente válidos pero urbanísticamente incompatibles,
- emprendimientos que avanzan con autorizaciones parciales sin haber sido revisados por el Municipio,
- conflictos posteriores entre niveles del Estado,
- y situaciones de difícil reversión una vez iniciadas las actividades.

Recomendación: Se recomienda que el Plan establezca de manera expresa que Todo trámite ante la Autoridad del Agua, el Ministerio de Ambiente de la Provincia o cualquier empresa prestataria de servicios públicos deberá contar, en forma previa, con un documento municipal que certifique la compatibilidad de uso del suelo y autorice al proponente a gestionar las autorizaciones correspondientes.

Este documento municipal previo puede adoptar distintas formas:

- Certificado de Aptitud Urbanística,
- Permiso Municipal Previo,
- Constancia de Inicio de Trámite con uso del suelo aprobado,

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- Certificado de Zonificación,
- u otro instrumento que el Municipio considere adecuado.

Finalidad del procedimiento previo

Este procedimiento garantiza:

- coherencia entre políticas urbanas y autorizaciones ambientales/hidráulicas,
- reducción de proyectos inviables que ingresan a organismos provinciales,
- ordenamiento institucional,
- claridad para los prestadores de servicios públicos,
- y trazabilidad administrativa para el propio Municipio.

Es importante marcar que más allá de que este punto se de en el marco de la Territorialidad Urbana, se debería hacer extensivo a todas las territorialidades dentro del partido.

7.3. Inciso C3 de Territorialidad Periurbana o rural: evitar categorías subjetivas sin marco regulatorio

El inciso C3 incluye categorías como “áreas naturales especiales”, “zonas ambientalmente relevantes” o “espacios de valor ecológico”, que carecen de definición legal y podrían afectar la seguridad jurídica y generar interpretaciones discrecionales.

Recomendación: eliminar categorías no normadas y sustituirlas por figuras reconocidas por legislación nacional, provincial o municipal vigente.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

7.4. Inciso C4 de Territorialidad Periurbana o rural: redundancia normativa con ADA

El inciso C4 reproduce contenidos que ya están regulados por la Autoridad del Agua (ADA). Esto produce duplicación normativa y riesgo de contradicciones futuras si la Provincia actualiza su propia regulación.

Recomendación: evitar replicar normativa de ADA y remitir directamente a la regulación provincial vigente para garantizar coherencia institucional.

7.5. Inciso C5 de Territorialidad Periurbana o rural: se recomienda eliminar la restricción a la creación de espejos de agua

El inciso C5 propone limitar la creación de “*espejos de agua*”, sin distinguir su origen ni su función. La aplicación de este inciso podría afectar negativamente proyectos que requieren cuerpos de agua como parte de su infraestructura hidráulica o que los presentan de manera natural por características del terreno.

En el territorio del Partido de La Plata:

- muchos predios presentan niveles freáticos altos, lo que genera lagunas o cuerpos de agua de manera natural, sin intervención activa;
- en diversos emprendimientos urbanísticos o productivos, los cuerpos de agua funcionan como reservorios pluviales necesarios para la gestión de excedentes hídricos;
- estos reservorios son obras permitidas por ADA y son parte esencial del manejo hídrico para prevenir anegamientos;

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- en ninguno de estos casos se produce consumo de agua subterránea ni extracción activa del acuífero.

Por estos motivos, una restricción general a los “espejos de agua” podría:

- impedir soluciones hidráulicas adecuadas,
- interferir con obras técnicas de drenaje necesarias,
- generar conflictos con normativa provincial vigente (ADA),
- y limitar el desarrollo de proyectos que dependen de reservorios o depresiones naturales del terreno.

Se recomienda eliminar el inciso C5, dado que una restricción general a la creación de espejos de agua podría afectar obras hidráulicas necesarias, cuerpos de agua formados naturalmente por ascenso del freático o reservorios pluviales exigidos por la normativa hidráulica vigente.

8. Equivalencias industriales con la Ley 11.459 y el Decreto 531/19 – Propuesta de adecuación

En el artículo correspondiente a la clasificación de usos industriales (artículo 14 del Proyecto y su correlativo en la subclasificación del artículo 141), se propone permitir actividades industriales de Primera Categoría de pequeña escala dentro de zonas residenciales, diferenciándolas según:

- la potencia instalada en HP, y
- la cantidad de operarios.

Si bien la intención del Proyecto es ordenar y limitar la magnitud de las actividades industriales compatibles con áreas residenciales, los criterios elegidos presentan serias dificultades técnicas y administrativas.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

8.1. Limitaciones del criterio basado en potencia instalada (HP)

La “potencia instalada” es un parámetro que resulta:

- difícil de declarar correctamente por parte del proponente,
- muy complejo de verificar por el Municipio, ya que exige inspecciones técnicas específicas,
- sujeto a modificaciones constantes de equipamiento sin intervención municipal.

En la práctica, determinar HP implica:

- revisar máquina por máquina,
- distinguir entre potencia nominal y potencia efectiva,
- identificar motores ocultos o auxiliares,
- controlar reemplazos o ampliaciones que no se comunican,
- y fiscalizar procesos productivos dinámicos.

Es un criterio laxo, manipulable y fiscalizable solo con alta especialización, lo cual lo torna inaplicable como parámetro regulatorio municipal.

8.2. Limitaciones del criterio basado en “cantidad de operarios”

La dotación de personal es un parámetro aún más inestable e impreciso, porque depende de:

- si los trabajadores son directos o tercerizados,
- si están registrados o no,

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- si se trata de empleados permanentes, temporarios o por turnos,
- si hay personal externo (transportistas, logística, técnicos),
- y porque no existe obligación legal de reportar al Municipio la cantidad de empleados ni sus variaciones.

Por lo tanto:

- no es verificable,
- no es un parámetro técnico,
- y no es un criterio reconocido por la normativa ambiental provincial.

8.3. Propuesta de reemplazo: adoptar el sistema del Decreto 531/19 (Ministerio de Ambiente PBA)

La Provincia de Buenos Aires, mediante la Ley 11.459 y el Decreto 531/19, establece un sistema de categorización industrial basado en:

- tipo de proceso,
- insumos y productos,
- emisiones y efluentes,
- riesgos asociados,
- y barreras tecnológicas de mitigación.

Este sistema es objetivo, verificable y obligatorio, y clasifica las industrias en tres Categorías, pero en cuatro grupos de actividades, siendo el Grupo 1 equivalente a actividades de bajo impacto, que podrían ser compatibles con áreas residenciales.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

Recomendación: Reemplazar los criterios de HP y cantidad de operarios por la equivalencia directa con las actividades clasificadas como Grupo 1 del Decreto 531/19 del Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

8.4. Observación específica sobre cervecerías artesanales

Las cervecerías artesanales, muy presentes en zonas residenciales del Partido de La Plata, se encuentran encuadradas como Grupo 2 del Decreto 531/19 por lo que el Municipio deberá analizar la continuidad de las cervecerías artesanales ubicadas en zonas residenciales mediante un régimen de excepción, adecuación o zonificación diferenciada, dado que pertenecen al Grupo 2 del Decreto 531/19 y no al Grupo 1.

9. Procedimientos, autorizaciones y Evaluación de Impacto Ambiental

Existen inconsistencias en cuanto a:

- requisitos duplicados respecto de ADA y Ambiente de Provincia,
- exigencias no compatibles con la legislación provincial,
- términos ambiguos como “*actividades que generen contaminación significativa*”,
- posibilidad de exigir un EIA por pedido de particulares (riesgo institucional),
- criterios subjetivos para prohibiciones o autorizaciones.

Se recomienda:

- ajustar el texto a la normativa provincial vigente (ADA 2222/19, MDA),

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

- evitar duplicación de trámites ya exigidos por la Provincia,
- definir roles claros y evitar interpretaciones subjetivas.

10. Tramitaciones ante ADA y etapas de aprobación: necesidad de adecuar los requisitos municipales

10.1. Esquema general de aprobaciones de ADA

La Autoridad del Agua (ADA) opera bajo un esquema de aprobación en tres etapas en el marco de la Resolución 2222/19, aplicable a todas sus líneas de permisos:

- Admisibilidad / Evaluación preliminar (equivalente a Fase 1) Revisión inicial. No autoriza obras.
- Aprobación técnica del proyecto (equivalente a Fase 2) ADA aprueba el proyecto técnico (hidráulico, explotación o vuelco). Con esta aprobación, las obras pueden iniciarse.
- Permiso final u “aptitud” (equivalente a Fase 3) ADA otorga el permiso definitivo solo cuando las obras o instalaciones ya están ejecutadas y verificadas.

Este esquema se repite, con ajustes específicos, en:

- obras hidráulicas,
- explotación de aguas (superficiales y subterráneas),
- vuelcos cloacales e industriales.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

10.2. Qué debería pedir el Municipio en trámites urbanísticos

En varios circuitos municipales se exige la fase final de ADA como condición previa a permisos o certificados de factibilidad.

Esto es improcedente porque:

- la fase final solo se obtiene con obra ejecutada,
- y el proponente no puede ejecutar obra alguna sin permiso municipal previo.

Recomendación: En todos los trámites que involucren a ADA (hidráulica, explotación de agua superficial o subterránea, y vuelco) el Municipio debe exigir únicamente la aprobación técnica del proyecto (Fase 2), reservando la aprobación final o permiso definitivo (Fase 3) para las etapas posteriores de habilitación o cierre de obra.

11. Usos específicos vinculados a equipamientos públicos y universitarios

11.1. Incorporación de los edificios de la UNLP y del Hipódromo como usos específicos

Los edificios universitarios ubicados en el Bosque (facultades, institutos y demás dependencias de la Universidad Nacional de La Plata) junto con el Hipódromo, constituyen equipamientos públicos consolidados, de importancia educativa, científica, cultural y recreativa.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

Por su escala, función social y carácter institucional, corresponde que estos equipamientos se incorporen explícitamente dentro de la categoría de usos específicos, de modo que cuenten con un marco claro para su funcionamiento, mantenimiento y desarrollo edilicio.

Recomendación: incorporar a los edificios de la UNLP situados en el Bosque y al Hipódromo dentro de la categoría de usos específicos, garantizando un encuadre normativo adecuado para su operación y evolución.

11.2. Necesidad de aclarar qué intervenciones en el bosque requieren intervención del COUT

El régimen aplicable a las intervenciones dentro del Bosque debe diferenciar de manera expresa:

- obras de mantenimiento, conservación, adecuación funcional y puesta en valor, que deberían poder realizarse sin intervención del COUT, dado que son imprescindibles para la continuidad de la actividad universitaria, y
- obras nuevas, ampliaciones de magnitud o modificaciones sustanciales de uso, que sí deberían ser evaluadas por el COUT por su impacto potencial en el entorno y en la estructura edilicia del Bosque.

Esta distinción es necesaria para evitar duplicaciones administrativas, otorgar previsibilidad a la Universidad y asegurar que el control del COUT se concentre en las intervenciones de mayor impacto territorial.

Recomendación: establecer claramente qué intervenciones en el Bosque requieren revisión del COUT y cuáles no, diferenciando entre mantenimiento y obras de mayor escala.

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

12. Incentivos, infraestructura y criterios de factibilidad

Se consideran oportunas, pero podrían ampliarse, las siguientes líneas de incentivo:

- incorporación de energías renovables en nuevas edificaciones, que incluyan las residencias, instituciones y comercios (más allá de recientes descuentos en Tasa de Seguridad e Higiene para comercios, pymes e industrias que instalen paneles solares).
- ampliación de redes públicas de agua y saneamiento,
- incentivos para conexiones colectivas (cooperativas, ABSA),
- creación de reservorios hídricos en zonas críticas y en el cordón,
- facilidades administrativas para equipamientos educativos y universitarios.

13. Relevancia estratégica del agua y el saneamiento en la planificación territorial

El acceso universal al agua potable y al saneamiento constituye un componente esencial del desarrollo urbano sostenible y un condicionante estructural del crecimiento territorial. La planificación del territorio no puede desvincularse del funcionamiento real de los sistemas de abastecimiento, distribución, recolección y tratamiento, ni de la capacidad de expansión futura de dichas redes.

En el Partido de La Plata conviven distintos prestadores (ABSA, cooperativas y sistemas descentralizados), cada uno con niveles de cobertura, antigüedad de infraestructura, disponibilidad de caudales y condiciones operativas muy heterogéneas. A ello se suma que, en muchas zonas, la urbanización ha crecido con

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

mayor velocidad que la capacidad de expansión de los servicios, generando situaciones de déficit, fragmentación o inequidad en el acceso.

Por este motivo, la planificación territorial debería incorporar de manera prioritaria una visión estratégica del sistema de agua y saneamiento, con lineamientos claros y programas que permitan:

- diagnosticar el estado actual de la infraestructura,
- identificar zonas críticas de prestación,
- evaluar la capacidad real de expansión y sostenibilidad,
- y preparar escenarios futuros de demanda y crecimiento.

13.1. Propuesta de fortalecimiento institucional

Con el fin de asegurar consistencia entre planificación territorial y gestión de servicios básicos, resulta pertinente evaluar la creación de un ente municipal, unidad técnica o estructura especializada que pueda:

- articular con ABSA, cooperativas y organismos provinciales;
- analizar integralmente la prestación actual de agua y saneamiento en todo el Partido;
- desarrollar planes directores de infraestructura para acompañar el crecimiento urbano;
- definir criterios técnicos de factibilidad y ampliación de redes;
- promover soluciones colectivas en lugar de respuestas individuales;
- y generar información confiable que sirva de base para decisiones urbanísticas.

La existencia de una estructura municipal dedicada a este tema permitiría coordinar de manera más efectiva las políticas territoriales, garantizar la coherencia

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”

entre desarrollo urbano y capacidad de prestación, y contribuir a la equidad en el acceso a servicios esenciales.

Recomendación: incorporar en el Plan la necesidad de desarrollar planes directores de agua y saneamiento, articulados con un organismo municipal o unidad técnica específica que evalúe, planifique y coordine la expansión del sistema en diálogo con los prestadores y con la Provincia.

14. Consideraciones finales

El proyecto constituye un avance importante y representa una oportunidad significativa para el ordenamiento territorial del Partido de La Plata. Las observaciones presentadas buscan fortalecer su consistencia técnica, reducir ambigüedades normativas, evitar conflictos de aplicación y asegurar la viabilidad ambiental, productiva e infraestructural del modelo territorial propuesto.

20 de noviembre de 2025



Mg. Nicolás Bardella

Representante en el COUT

por Facultad de Ingeniería de UNLP

“120° ANIVERSARIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA”