

¿Concesiones ambientales detrás de la sanción del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de La Plata?

Unos pocos artículos introducidos a último momento al final de la ordenanza del Plan parecen volver atrás en los criterios de protección de valles inundables que se habían adaptado en una ordenanza del mes de abril y tuvieron amplio consenso. Las urbanizaciones premium que pretenden regularizar su situación son las más beneficiadas. Mientras tanto, los reclamos por medidas efectivas para el hábitat se tradujeron solo en unos pocos casos en declaración de intención.

Por segunda vez el ejecutivo municipal logró una votación abrumadora en el Concejo Deliberante para sancionar las normas de ordenamiento territorial. La primera resultó en la sanción de la Ordenanza 12.638 que definió un modelo restrictivo de expansión de la ciudad y que a la vez dio pautas para encuadrar las 400 urbanizaciones ilegales o flojas de papeles que en catarata había consentido la gestión Garro (PRO).

La segunda etapa, más compleja, define todo el marco del ordenamiento territorial y el instrumento legal (Código), con todas sus especificaciones para cada una de las zonas del territorio; es el Plan de Ordenamiento Territorial. Aunque con tiempos muy apretados, hubo espacio para que se expidieran muchas organizaciones, empresarios, universidades, facultades y colegios profesionales con numerosísimas observaciones aunque en general buscando aportar constructivamente.

Así y todo, lo finalmente sancionado por el Concejo por 22 votos a 1 y una ausencia dejó disconforme a varios de esas instituciones que consideran que el Ejecutivo no abrió suficientemente el juego, apuró llamativamente el tratamiento, introdujo cláusulas inconsistentes, no consideró muchas realidades y sobredimensionó el alcance del proyecto ("determina el futuro de la ciudad hasta 2082"), con definiciones que no parecen guardar proporción con eso.

Lo que hemos visto en la negociación antes de la sanción es un regateo básicamente en torno a las alturas y la edificabilidad en el centro; otras cosas pasaron bajo el radar público. Unas pocas

cláusulas introducidas muy al final de la negociación en comisión en el Concejo Deliberante (arts. 389 y 390 del COU), alteraron completamente una de las banderas levantadas por el oficialismo desde abril. Tienen que ver con loteos, en general de alto estándar, a los que había dado vía libre la gestión anterior del Intendente Garro y que tras un largo conflicto pudieron en muchos casos ingresar a un programa de regularización sancionada en abril de 2025 por la Ordenanza 12.638. Las modificaciones de que hablamos ni siquiera fueron incluidas en un resumen que hizo circular el Deliberante con los cambios registrados en la negociación en comisión.

Entre las condiciones impuestas en abril estaba el cumplimiento de nuevas reglas para la ocupación con nuevas urbanizaciones de las planicies de inundación de los numerosos arroyos que atraviesan el partido, mucho más respetuosas de las dinámicas naturales de los cursos de agua y sus ecosistemas asociados, incorporando más fuertemente la perspectiva de riesgo frente a inundaciones y muy por encima de los estándares que exige la Autoridad del Agua que es el organismo provincial con competencia directa. En los casos a regularizar donde hubiera materializaciones irreversibles la ordenanza de abril habilitaba a establecer estrictas medidas de mitigación como para garantizar resultados similares. Está claro que el modelo propuesto adquiere todo su sentido si se logra una continuidad espacial en un manejo de ese tipo. Esto parece perderse ahora con redacción propia de las cosas definidas de apuro.

Las nuevas reglas no fueron caprichosas sino surgidas del estudio de un equipo interdisciplinario de la UNLP dirigido por el Ing. Pablo Romanazzi para la Municipalidad orientado a promover la preparación de la sociedad frente a riesgos de inundación por tormentas extremas. Nada se hizo para este objetivo pero sí se usaron con muy buen criterio los mapas de inundación elaborados para las nuevas reglas sobre ocupación del suelo.

El cumplimiento del patrón de ocupación hídrica fue casi la única medida de impacto positivo para el conjunto del territorio en este programa de regularización que involucra a nada menos que 1600 hectáreas de nueva urbanización a legalizar. El resto de las condiciones tienen más que ver con el cumplimiento de una serie extensa de indicadores para cada parcela sobre subdivisión, cesiones, estudios y tramitaciones administrativas varias. Otras posibles medidas de impacto general, como cobro adecuado de las contribuciones por mayor valor del suelo o compromisos de ejecución de obras estructurales viales o de agua, no fueron contempladas

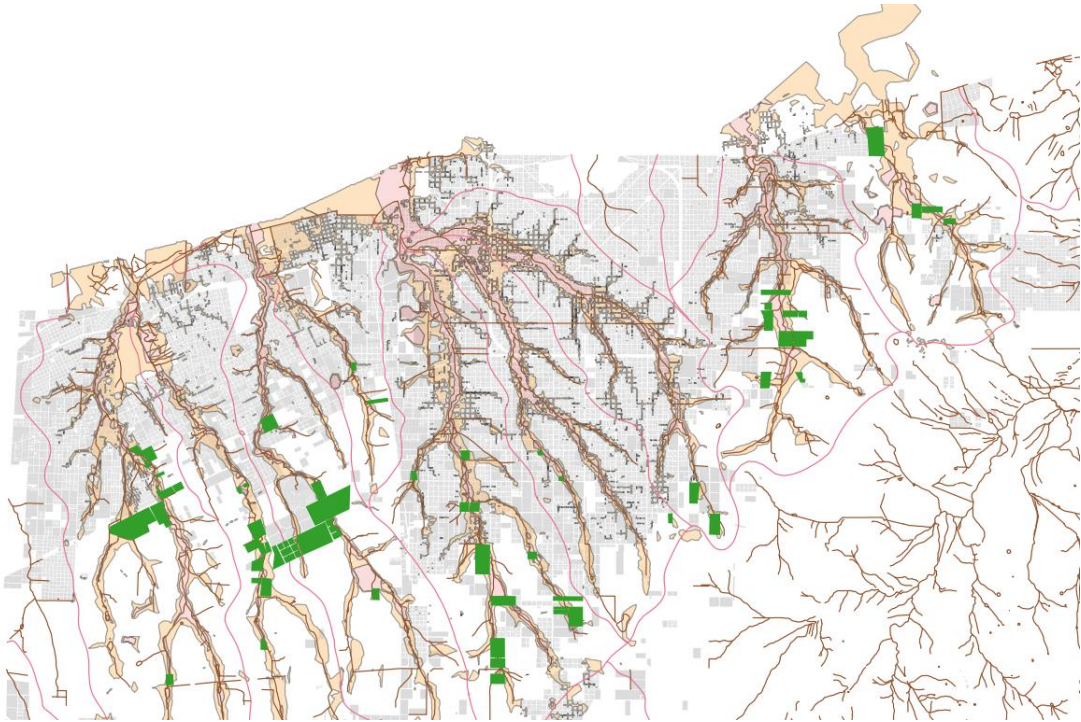
El ex Intendente Garro fue muy persistente en la búsqueda de aprobación para estos mismos loteos; lo intentó desde 2018 en muchos casos. Pero la Provincia rechazó esta forma de urbanismo a

la medida de cada desarrollador que pidiera "su" ordenanza particular de rezonificación, y ahora, las condiciones para la regularización propuesta en abril les resultaron evidentemente onerosas a los desarrolladores. A partir de la reciente negociación en el Concejo, posiblemente los urbanizadores lo lograron al fin: se los exime de cumplir las reglas ambientales municipales en planicies de inundación y se aplica solamente la mucho menos restrictiva normativa de la Autoridad del Agua provincial, que de todas maneras era un piso exigible por ley. Es decir, con cumplir una obligación se exime de otra obligación.

¿Quiénes se benefician? Unos 50 loteos que incluso debían ceder cerca de 150 hectáreas al municipio en las zonas de máxima peligrosidad según el esquema municipal, aunque podían compensar en otra parte del proyecto la edificabilidad perdida. Ahora cederán muchísimo menos. Figuran nombres conocidos como Berlín Houses y sus barrios Ribera 1 y 2, los barrios La Torcuata, La Clementina, La Cañada, Frigorífico Gorina, Terra, en Gorina; los propietarios Husson y cia de Urbell en Gonnet; la empresa La Aldea y sus barrios San Efrén y Aldea Santa Martha en Seguí; Mafissa en Olmos y los loteos de la investigada empresa Sol Vial en San Carlos, entre varios otros.

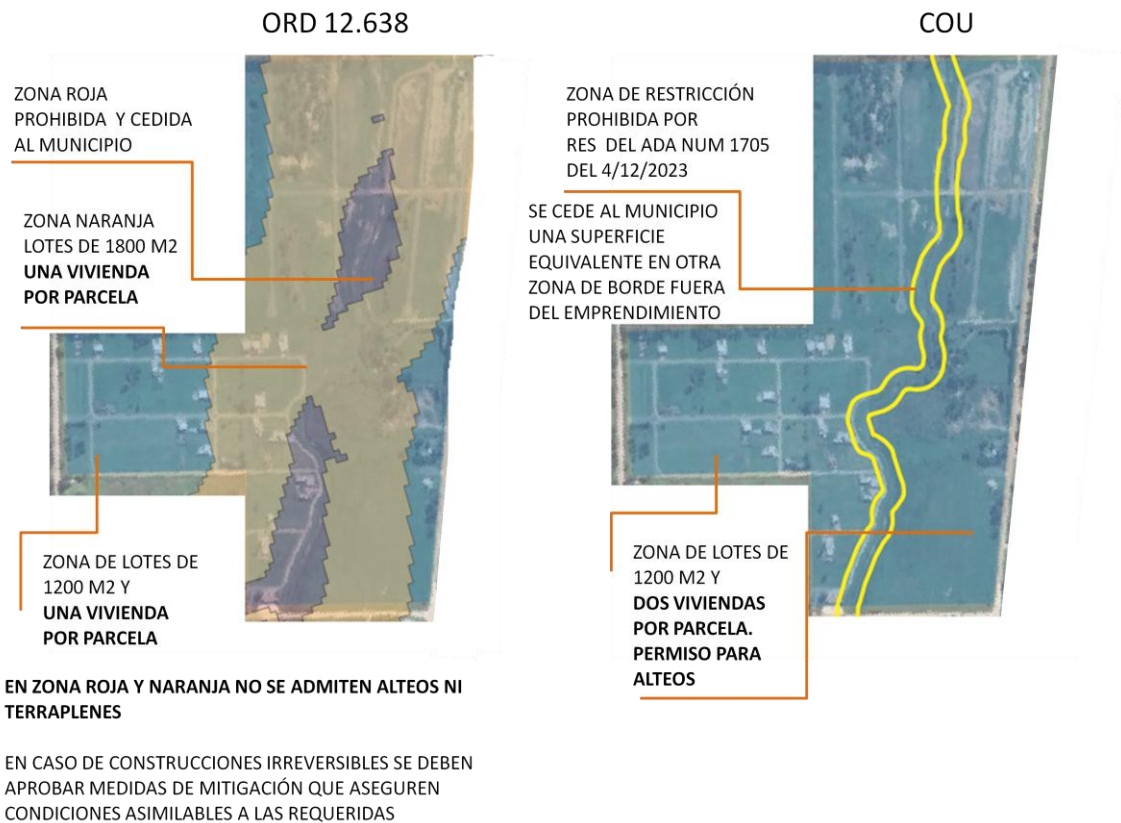
Además ahora los emprendimientos de que hablamos podrán duplicar la cantidad de viviendas admitidas (art 388), y aquellos proyectos que no calificaban para regularizarse ahora podrán hacerlo siempre que no estén en área rural, entre otras medidas flexibilizadoras. Si todo esto es así, y transcurridos dos años, cabe preguntarse cuánto logró realmente mitigarse de los efectos del descontrol urbanizador que encontró y tanto denunció esta gestión. Paralelamente, el hábitat popular quedó relegado a las declaraciones de intención.

FIGURA 1. Los más de 50 casos de urbanizaciones a regularizar por la Ordenanza 12.638 incluidos en los patrones municipales de ocupación de planicies, que ahora dejarían de ser requeridos.



Fuente: elab propia sobre la base de información municipal

FIGURA 2. Caso testigo: Barrios Ribera 1 y 2 (Berlín Houses), y Torcuata



Fuente: elab propia sobre la base de información municipal

FIGURA 3. Caso testigo: Aldea Santa Martha

