



LA PLATA, 09 OCT 2024

**VISTO** el Expediente N° 4061-2042951/2024 , y la necesidad de realizar un ordenamiento de las actuaciones administrativas en trámite que se hallan enmarcadas en distintas ordenanzas que han modificado la Ordenanza N° 10.703, "Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo para el Partido de La Plata", y que no se encuentran convalidadas por la provincia; y

**CONSIDERANDO:**

Que en el último tiempo se han sancionado distintas ordenanzas que modifican el Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo para el Partido de La Plata (Ordenanza N° 10.703, convalidada por el Decreto provincial N° 466/11).

Que el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo) establece que *"Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos: a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos; b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos"*.

Que, en consecuencia, de conformidad con el art. 83 recién citado, las Ordenanzas Nros. 11.094, 11.115, 11.116, 11.166, 11.167, 11.187, 11.200, 11.212, 11.213, 11.214, 11.215, 11.220, 11.221, 11.222, 11.223, 11.224, 11.225, 11.226, 11.227, 11.233, 11.234, 11.235, 11.304, 11.305, 11.306, 11.307, 11.308, 11.309, 11.310, 11.311, 11.312, 11.313, 11.314, 11.315, 11.316, 11.317, 11.331, 11.332, 11.343, 11.345, 11.346, 11.417, 11.465, 11.763, 11.764, 11.766, 12.002, 12.005, 12.008, 12.029, 12.043, 12.044, 12.045, 12.046, 12.048, 12.056, 12.074, 12.079, 12.104, 12.148, 12.149, 12.150, 12.191, 12.196, 12.199, 12.200, 12.239, 12.277, 12.291, 12.377, 12.378, 12.379, 12.384, 12.385, 12.386 y 12.451, en tanto modifican el Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo para el Partido de La Plata, tienen condicionada su vigencia a la convalidación provincial.

Que las mencionadas Ordenanzas contienen alteraciones sustantivas al "Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo para el Partido de La Plata" que

por su objeto requieren la convalidación del Poder Ejecutivo Provincial - como reconoce la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial-, advirtiéndose, entre otras modificaciones, un conjunto amplio de cambios dispersos en la zonificación.

Que, respecto a aquel indispensable requisito, ha señalado la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires que la previa aprobación del Poder Ejecutivo provincial constituye "(...) *un requisito esencial para el perfeccionamiento de las normativas locales de planeamiento urbanístico (...)*" y ha calificado a esta clase de ordenanzas, previo a su aprobación provincial, como "(...) *disposiciones en ciernes, que (...)* aún no estaban en plena o total vigencia (...)", descartando en el caso la posibilidad de que una medida suspensiva de efectos pudiera ocasionar algún gravamen (Cfr. SCBA, 1.71.446, 13/II/2011, "Fundación Biosfera y Otros c/ Municipalidad de La Plata s/ Inconst. Ord. N° 10.703", considerando 10).

Que la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial ha intervenido en diversos trámites de convalidación de ordenanzas, realizando un análisis exhaustivo de la situación normativa planteada por la Municipalidad de La Plata.

Que, en este sentido, resulta necesario recordar lo requerido a la Municipalidad de La Plata, en su intervención, solicitando, del mismo modo y en cada uno de esos trámites, que se "*realice el análisis integral de los proceso urbano- territoriales y una actualización normativa integral del COT Ord. 10703/10*".

Que, tal conclusión, que interrumpió en el ámbito provincial la continuidad del procedimiento para su convalidación, encontró fundamento en "(...) *la complejidad y (...)* diversidad de ordenanzas actualmente en evaluación presentadas como intervenciones puntuales, lo que dificulta la comprensión precisa y necesaria del conjunto normativo para su correcta aplicación...", agregando que no se ha presentado documentación que fundamente los cambios propuestos.

Que, por otra parte, resulta de suma relevancia señalar que las intervenciones aludidas culminan destacando que "*... hasta tanto las ordenanzas no se encuentren convalidadas de acuerdo a lo determinado por el Decreto-Ley N° 8912/77, solo podrán aprobarse intervenciones y autorizarse edificaciones dentro del marco dispuesto por el COT vigente.*"

Que esta advertencia de la autoridad provincial se repite, tal como fue señalado, en diversas actuaciones sometidas, tal como corresponde, a su intervención en el marco del Decreto-Ley N° 8912/77.

Que no obstante lo señalado en la intervención provincial, las autoridades municipales, antes que dar cumplimiento a las observaciones apuntadas, y sin que, en consecuencia, las Ordenanzas obtengan su necesaria convalidación, optaron por dar continuidad a los procedimientos involucrados en la aplicación de la normativa observada.





Que, a su vez, a la vista de las recurrentes observaciones de la autoridad provincial, el municipio directamente omitió, en algunos casos, dar inicio al procedimiento de convalidación previsto en el art. 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 frente a Ordenanzas sancionadas con posterioridad.

Que, asimismo, autoridades de la dirección provincial mencionada han sostenido que existen "(...) *numerosas intervenciones referidas a actuaciones de subdivisión bajo el régimen de PH, programa de lotes con servicios y barrios populares sin contar con un diagnóstico y propuesta de regulación global que contenga y armonice el conjunto de procesos territoriales dados en el partido de La Plata (...)*".

Que también dichas autoridades entendieron que "(...) *En el marco de las competencias de esta dirección provincial, se registran numerosas gestiones promovidas por el municipio de La Plata referidas a la afectación de predios periurbanos al programa lotes con servicio. Asimismo, a partir de consultas efectuadas por ARBA se han evaluado trámites de subdivisión por propiedad horizontal sobre la base de planos de obra de vivienda multifamiliar o viviendas agrupadas aprobadas por el municipio concluyendo en muchos casos que se trataría de urbanizaciones encuadradas en el ámbito del decreto 27/98 de barrios cerrados. Ambos tipos de desarrollos y sus respectivas tramitaciones deberían ser consideradas al momento de promover una actualización normativa (...)*"

Que, pese a lo señalado reiteradamente por las autoridades provinciales, la realidad exhibe una gran cantidad de tramitaciones enmarcadas en las ordenanzas precedentemente citadas, con distinto grado de avance, al tiempo que se advierte una proliferación de emprendimientos urbanísticos que ni siquiera cuentan con expediente iniciado.

Que la escala territorial de los emprendimientos en trámite y/o ejecución representa un enorme impacto de aproximadamente doscientos (200) km<sup>2</sup>, lo que requiere un tratamiento que necesariamente debe enmarcarse en un plan integral, circunstancia que demanda una modificación del marco normativo vigente, Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (Ordenanza N° 10.703), tal como reiteradamente advirtieron las autoridades provinciales.

Que el grave problema estructural mencionado afecta a los vecinos de la ciudad de La Plata, no sólo desde la tutela del interés urbano ambiental sino porque, adicionalmente, la aplicación de las normas aludidas importaría un incremento sustancial del gasto (del orden de los setecientos mil millones de pesos, equivalente a veintidós presupuestos de obra pública), en la medida que deba proveerse de la infraestructura y servicios necesarios al área involucrada.

Que, en función de lo señalado, constituye un eje prioritario de la actual gestión la remisión al Honorable Concejo Deliberante de un nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

Que en el marco de la formulación del nuevo Código deberá ser analizada la situación particular de cada uno de los emprendimientos urbanísticos involucrados.

Que, en este sentido, y como primer paso para el objetivo trazado, el Honorable Concejo Deliberante ha aprobado, por unanimidad, la Ordenanza N° 12.583 creó el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), como un "*órgano de opinión de participación sectorial, en el ámbito del Departamento Ejecutivo, el cual tendrá autonomía funcional en el ejercicio de sus competencias (...)*", el que tiene como misión primordial "*(...) dictaminar, con carácter no vinculante, en lo referente a la elaboración, ejecución y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, de las políticas de ordenamiento territorial y uso del suelo, como de las normas que los instrumenten en el Partido de La Plata (...)*" (artículo 1°).

Que, este órgano ha sido estructurado bajo una composición destinada a garantizar el análisis científico de los instrumentos que la Municipalidad requiera para asegurar una planificación racional, destinada a promover el bienestar del conjunto de la población.

Que el día 7 de agosto el Consejo ha tenido su primera reunión, con el objeto de cumplir sus objetivos, conforme su nueva composición, entre los cuales se encuentra el de aportar conocimiento a fin de formular el nuevo plan.

Que la aprobación de un nuevo plan integral requiere de un tiempo necesario para su correcta elaboración y evaluación por parte de la autoridad provincial competente.

Que, en este sentido, en fecha 31 de julio del corriente, en acto público celebrado en el Salón Dorado de la Municipalidad, el Municipio celebró con el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires un Convenio Marco de Adhesión para la Asistencia Técnica a Municipios en Materia de Planeamiento Territorial.

Que, en tal instrumento, el Municipio adhirió a los postulados y objetivos celebrados en el Convenio Marco de Cooperación celebrado entre la Provincia de Buenos Aires y el Consejo Federal de Inversiones; comprometiéndose el Ministerio a articular con la Jefatura de Asesores al Gobernador y el Consejo Federal de Inversiones, para asegurar la provisión de los recursos técnicos y materiales necesarios para la implementación de Asistencia Técnica al Municipio.

Que, entre otras disposiciones, el Municipio se comprometió a que, una vez finalizada la Asistencia Técnica, iniciará los procedimientos administrativos pertinentes ante el Ministerio a fines de tramitar la convalidación provincial de la normativa municipal mediante la cual se apruebe o modifique el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial y/o el Plan de Ordenamiento, según corresponda.



MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

*[Handwritten signature]*  
REGISTRO DE **DECRETOS**  
PERIODO **2024**  
FOLIO N° — **5927**

Que en la actualidad se encuentra tramitando el convenio específico entre el CFI y el equipo consultor.

Que, aun cuando la situación descripta derive en la imposibilidad jurídica de dar continuidad a los trámites directamente relacionados con las ordenanzas no convalidadas, corresponde armonizar los intereses de quienes se encuentran peticionando ante el Municipio con el interés urbano ambiental, a fin de ofrecer certeza sobre la temporalidad de la paralización del trámite.

Que, por tales motivos, resulta necesario suspender las tramitaciones que se enmarquen en las ordenanzas no convalidadas por un plazo de ciento ochenta (180) días el que se estima razonable para la culminación de los objetivos previstos.

Que tal medida, además de encontrarse, como fue explicitado, debidamente ajustada a derecho, evita comprometer gravemente al interés público sobre el que gravita la función administrativa municipal -guía del planeamiento- y, de su lado, procura minimizar la afectación que los interesados podrían tener frente a la continuidad de los procedimientos.

Que asimismo resulta necesario comunicar a los organismos provinciales intervinientes en las actuaciones administrativas comprendidas en la presente medida.

4  
Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 107 del Decreto-Ley N° 6769/58.

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1º:** Suspéndase por el término de ciento ochenta (180) días corridos los procedimientos administrativos y los efectos de los actos administrativos que se enmarquen en las Ordenanzas Número: 11.094, 11.115, 11.116, 11.166, 11.167, 11.187, 11.200, 11.212, 11.213, 11.214, 11.215, 11.220, 11.221, 11.222, 11.223, 11.224, 11.225, 11.226, 11.227, 11.233, 11.234, 11.235, 11.304, 11.305, 11.306, 11.307, 11.308, 11.309, 11.310, 11.311, 11.312, 11.313, 11.314, 11.315, 11.316, 11.317, 11.331, 11.332, 11.343, 11.345, 11.346, 11.417, 11.465, 11.763, 11.764, 11.766, 12.002, 12.005, 12.008, 12.029, 12.043, 12.044, 12.045, 12.046, 12.048, 12.056, 12.074, 12.079, 12.104, 12.148, 12.149, 12.150, 12.191, 12.196, 12.199, 12.200, 12.239, 12.277, 12.291, 12.377, 12.378, 12.379, 12.384, 12.385, 12.386 y 12.451, y toda otra que no se encuentre convalidada por la autoridad provincial competente de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 83º del

Decreto-Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, por los fundamentos expuestos en los considerandos.-

**ARTÍCULO 2º:** Suspéndase por el término de ciento ochenta (180) días corridos los procedimientos administrativos de proyectos de urbanización que se enmarcan en la Ley N° 14.449, por los fundamentos expuestos en los considerandos.-

**ARTÍCULO 3º:** Notifíquese a los interesados en los respectivos procedimientos administrativos la suspensión dispuesta en los artículos 1º y 2º, según corresponda.-

**ARTÍCULO 4º:** El presente Decreto será refrendado por el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.-

**ARTÍCULO 5º:** Comuníquese a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, al Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires, al Ministerio de Hábitat de la Provincia de Buenos Aires y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

  
Arq. SERGIO RESA  
Secretario  
Planeamiento, Obras y  
Serv. Públicos  
Municipalidad de La Plata



  
Dr. JULIO ALAK  
Intendente  
Municipalidad de La Plata