

Referencia: ANTEPROYECTO DE ORDENANZA
(AVANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES).

OPINION DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS D1

Sobre el carácter de esta presentación

El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires – Distrito 1, en su carácter de integrante del COUT, ha decidido presentar esta opinión institucional de forma individual, en paralelo al documento elaborado de manera conjunta entre las distintas instituciones participantes.

Esta decisión se fundamenta en el entendimiento de que **la naturaleza y responsabilidades de los colegios profesionales difieren de aquellas propias de las instituciones académicas**. Mientras las universidades aportan una mirada formativa, crítica y analítica sobre los procesos de planificación y desarrollo urbano, **los colegios profesionales representan a quienes intervienen directamente en la transformación física del territorio, asumiendo responsabilidades técnicas y legales en cada uno de los actos constructivos**.

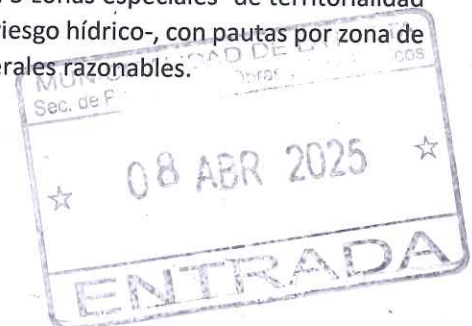
Por este motivo, consideramos necesario subrayar aspectos vinculados a la aplicación concreta de la normativa, los procedimientos administrativos, las condiciones de regularización y el impacto que estas decisiones tendrán en el ejercicio profesional y en el trabajo cotidiano de nuestra matrícula. La presente opinión busca así complementar, desde una mirada técnica y operativa, el debate conceptual que nutre el proceso de revisión del modelo territorial.

TERMINOS GENERALES

El proyecto, que en principio tendría como objetivo la regularización de un conjunto de urbanizaciones desarrolladas informalmente o en el marco de Ordenanzas no convalidadas por los Organismos Provinciales, es más ambicioso en sus definiciones, ya que explicita todo un marco general compatible con un Plan Integral y una futura modificación del Código de Ordenamiento Territorial vigente. Dicho marco general, se exhibe ordenado en sus definiciones, abarcativo de variadas temáticas y coherente conceptualmente con los **principales objetivos** definidos para el desarrollo urbano de la periferia del Partido según el trabajo previo de diagnóstico y que podría sintetizarse en:

- establecer un límite al crecimiento de la mancha urbana, conteniendo la expansión descontrolada en pos de un desarrollo sostenible.
- identificar las áreas de riesgo hídrico y protección ambiental, limitando su ocupación y cuidando sus condiciones naturales.
- proteger las áreas dedicadas o aptas para la producción frutihortícola.
- Identificar sectores potencialmente receptores de grandes equipamientos, servicios y sectores industriales.
- actualizar y encuadrar las normativas reguladoras locales dentro de lo establecido en la Ley 8912 y otras legislaciones provinciales, tornando factible su convalidación técnica.

Basado en estos fundamentos conceptuales genéricos y en lo que podría denominarse como un segundo nivel de intervención, aparece la **caracterización del territorio** en 3 zonas especiales -de territorialidad urbana, de territorialidad periurbana y rural y de peligrosidad de riesgo hídrico-, con pautas por zona de uso del suelo, subdivisión y ocupación, también en términos generales razonables.



En tercer término, se establece un último nivel de definición mucho más específico, ya avanzando más propiamente en las **situaciones relativas a las urbanizaciones a regularizar**, sobre el que es más difícil emitir opinión, habida cuenta la falta de información detallada y la carencia de tiempo de análisis suficiente.

Procurando una conclusión fundamentada sobre el abordaje dado, sobre todo en lo referente a límites de áreas y otras definiciones menores, la misma es de imposible cumplimiento sin el conocimiento pormenorizado de cada situación evaluada y el trabajo de relevamiento de campo que manejan los equipos técnicos a cargo.

Al respecto, interpretamos como faltantes algunos datos básicos para orientar una opinión, tales como:

- **Elementos determinantes para la configuración de los límites de las zonas especiales:**
A tales efectos, no hay información suficiente respecto a ¿Cuáles de las urbanizaciones/loteos señalados en los planos, hoy indiferenciados o no identificados como tales, corresponden a emprendimientos puramente clandestinos y cuales contaron con avales municipales en base a ordenanzas dadas de baja, fueron loteos PROCREAR u otros?
¿Qué situaciones particulares son consideradas para establecer dichos límites.
- **En lo conducente a las regularizaciones propiamente dichas:**
¿Cómo se formalizarían los procesos administrativos involucrados, tanto en lo concerniente a las subdivisiones, como a los emprendimientos individuales edificados?
¿Qué situación les cabe a las iniciativas involucradas, que obtuvieron aprobaciones de gestiones municipales anteriores?
- **En los casos de emprendimientos en proceso de desarrollo, aun sin consolidación plena:**
¿Cómo se determinan con precisión los rangos de infracción? ¿Cómo se resuelve lo eventualmente exigible en cuanto a cesiones o modificaciones de trazado u otras condiciones para cumplimentar lo exigible para el área, o lo que se compensa a través de penalizaciones?
Más allá de la calificación que tengan respecto a los incumplimientos de naturaleza normativa ¿Qué diferencias se prevén para el tratamiento de los emprendimientos de naturaleza comercial, de los espontáneos del tipo "toma de terrenos"?
- **Responsabilidad frente a infracciones:**
Cuando se habla de "responsabilidad solidaria" frente a las infracciones y se incluye a los profesionales intervinientes, correspondería en caso de quien incumpliera con las condiciones de aprobación que eventualmente hubiera otorgado el municipio, porque se entiende que sin visado colegial y tramitación municipal no habría "profesional interviniente". En su defecto, si de algún modo hubiera un profesional circunstancialmente involucrado en un emprendimiento clandestino, no lo haría en tal condición.

A modo de síntesis, sin profundizar en el articulado exhibido, resulta claro y razonable el **marco general** y las exigencias que se prevé tendrán los emprendimientos nuevos, pudiendo interpretarse –más allá de detalles menores- como una etapa saldada satisfactoriamente.

No así el **mecanismo operativo** para la regularización, ni las previsiones de crecimiento o potencial generación a futuro de suelo urbano.

A nuestro entender, el éxito de la operatoria de regulación está íntimamente ligado a la **Reglamentación Posterior**, donde se establezcan condiciones particulares, plazos, modalidades de tramitación, penalizaciones, etc., evitando dejar aspectos librados al criterio discrecional del funcionario ocasionalmente a cargo de la revisión del caso.

En esta circunstancia, marco conceptual y los aspectos instrumentales de aplicación, resultan a nuestro entender, un par indivisible.

Finalmente, en relación a la pretensión del Ejecutivo Municipal de recibir un “dictamen” por parte de las Instituciones, consideramos que el mismo no debiera interpretarse como un juicio o veredicto frente al texto de la Ordenanza, sino como consideraciones o sugerencias desde la óptica técnica sectorial, limitada a la información disponible, la capacidad operativa de sus equipos de trabajo, y los insuficientes tiempos de análisis planteados, debidamente encuadrada en el funcionamiento de no órgano “consultivo” y no “resolutivo” como el COUT -Consejo de Ordenamiento Urbano Territorial-.



Arq. Gustavo Casco

Representante Titular del CAPBA UNO- COUT La Plata