

Sra. Directora de Obras Particulares
de la Municipalidad de La Plata
Arq. Cecilia Cappelletti

En por la presente, en mi carácter de Presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Bs. As. Distrito I, solicito formalmente la urgente intervención de la Comisión de Interpretación y Actualización del Código -CIAC-, atento a la necesidad de revisión de numerosos errores e inconsistencias identificadas en las Ordenanzas 12.044, 12.045 y 12.046, recientemente sancionadas y modificatorias de la Ord 10703.

Motiva la urgencia, que dichos elementos normativos están siendo objeto de aplicación por parte de la Dirección a su cargo a pesar de lo descripto, con las consecuentes dificultades que su interpretación trae a nuestros matriculados.

Algunos de los errores o imprecisiones detectadas son:

- Los cambios propuestos, que se explicitan administrativamente en **Ordenanzas independientes** y hacen referencia a Corredores de la periferia (Norte, Oeste y Sur), más allá de no resultar del todo comprensible el planteo por sectores en contrario a un criterio de planificación integrado, muestran errores producto probablemente de esa división.
- Como ejemplo basta citar a las **tablas de indicadores**, que están desarrolladas por Ordenanza y no unificadas, y detallan características diferentes para una misma zona urbanística según su ubicación en el Partido.
- A su vez el articulado hace referencia general a cambios en algunas zonas urbanísticas, aplicables no a los nuevos sectores modificados sino al supuesto conjunto del **corredor**, cuando los mismos **no tienen límites divisorios establecidos**, llevando a la confusión y la imposibilidad de identificación.
- En la Ord. 12044, art 6°, 7° y 8°, se afectan diferentes sectores de la zona norte con nuevas zonificaciones, sin **desafectación** de la zona que poseía con anterioridad.
- En la Ord. 12045, al momento de identificar el área afectada, muchas de las **calles mencionadas** no son coincidentes o se repiten, ni se establece con claridad si pertenece a los números pares o impares de la calle, o si la afectación se extiende hasta el límite de las mismas. Esto imposibilita determinar la ubicación certera de una parcela en su zona, con el agregado que los planos anexos no son claramente legibles.
- Existen a su vez zonas que no están mencionadas en las Ord. 12044, 12045 Y 12046 y sus indicadores se encuentran modificados solo en las tablas, por lo que existe **contraposición entre el texto y los anexos**.
- A diferencia de la Ordenanza madre que rige para todo el partido, las **tablas de indicadores** no incluyen la columna de las alturas máximas (tal como se utilizan para el casco fundacional), dejando solo las de referencia, aunque se presume que se seguirán utilizando, ya que no existe mención en contrario.

- Al hacer referencia a las **alturas**, cuando se menciona 3 niveles se hace referencia a un máximo de 9 metros, pero no especifica desde donde y hasta donde, sin considerar los espacios complementarios como tanques, antenas, elementos de protección, etc.
- Al abordarse los **retiros de fondo** para las construcciones, solo se hace referencias a un porcentaje del 20%, no definiéndose las condiciones que aplican lotes de esquina, irregulares o subdivisiones en unidades funcionales de PH, cuya definición es un interrogante.
- En sectores de la zona Norte (U/C6 – Corredor de Servicios Con. Belgrano) se indica un **doble retiro lateral** (3 mts c/u), establecido sobre la base de un parcelamiento mínimo de 15 mts de frente. La dificultad, ya advertida y corregida en situaciones similares en tiempos vigencia de la Ord. 9231, aparece en los lotes pre-existentes de dimensiones menores, que no pueden consolidar volúmenes edificables de dimensiones razonables.
- En sectores donde se establece el **indicador CUF** –limitante de la cantidad de unidades funcionales-, si bien el mismo tiende razonablemente a reducir la cantidad de unidades “de vivienda” en las parcelas, restringe en lotes pequeños -a título de ejemplo- la posibilidad de incorporar un local comercial complementario a las viviendas (situación por demás habitual y reflejo natural de muchas de las economías familiares).

Por lo expuesto, reitero la solicitud de pronta convocatoria a la Comisión y que la aplicación de las Normas sea pospuesta hasta tanto se revisen y corrijan los errores mencionados y se dé amplia publicidad al plano general y tabla de indicadores integrados.

Sin otro particular, la saluda Atee.



Arq. GUSTAVO DANIEL CASCO
Presidente
Capbauno



Arq. María Soledad del Cueto
Secretaria
Capbauno