

ANEXO N°2



---

# OPERACIONES ESTRUCTURALES

<b>I. OPERACIONES ESTRUCTURALES</b>	<b>2</b>
ESTRATEGIA 1: restauración ecológica, regulación hidrológica y valorización del paisaje	3
Recuperación del Bosque Urbano	3
Ampliación y fortalecimiento del sistema de Espacios Verdes	4
Estructuración de la infraestructura verde-azul	4
Implementación del manejo integral de cuencas	4
ESTRATEGIA 2: consolidación del modelo de ciudad compacta	5
Revitalización y renovación del casco fundacional	5
Consolidación e intensificación del ensanche al casco	6
Completamiento del eje de crecimiento norte	6
Estructuración del eje sur	7
Fortalecimiento de las localidades rurales	7
ESTRATEGIA 3: integración territorial de la matriz productiva	8
Desarrollo del parque hortícola	8
Optimización de la logística productiva	8
Generación de conocimiento territorial y productivo	9
Creación y consolidación de parques industriales	9
ESTRATEGIA 4: valorización patrimonial, promoción cultural y consolidación de la capitalidad institucional	10
Protección de los componentes del casco urbano	10
Inventario y registro de sitios y bienes patrimoniales	11
Recuperación edilicia de edificios de valor patrimonial	11
ESTRATEGIA 5: estructuración de un sistema de movilidad multimodal integrado y sustentable	12
Implementación del sistema integrado del transporte público	12
Desarrollo infraestructura para la movilidad	13
Integración metropolitana de los modos de transporte	13
Promoción de la movilidad activa	13
ESTRATEGIA 6. para el Fortalecimiento de la gestión territorial.	14
Establecimiento de la unidad de seguimiento del plan	14
Creación de un sistema de instrumentos de gestión territorial	14
Implementación del sistema de fiscalización, control y sanción	14
Fortalecimiento de la gestión de servicios públicos	14
<b>II. ÁMBITOS DE PLANIFICACIÓN PARTICULARIZADA</b>	<b>15</b>
Para consolidación y estructuración urbana	16
Para reestructuración urbana	16

## I. OPERACIONES ESTRUCTURALES

Las Operaciones Estructurales constituyen el dispositivo espacial y programático del Plan de Ordenamiento Territorial, destinado a traducir las estrategias del modelo de desarrollo en acciones concretas de intervención sobre el territorio. Su función es orientar la acción pública y privada, articulando las decisiones de planificación, regulación y gestión en torno a un conjunto de proyectos integrados con capacidad transformadora. Estas operaciones se conciben como actuaciones territoriales de carácter estratégico, que inciden sobre los principales sistemas urbanos, ambientales y productivos del Partido.

Actúan como vectores de cambio y ordenamiento, materializando los objetivos de sostenibilidad, equidad y resiliencia definidos por el Plan. Cada operación se vincula con una o más estrategias, y se compone de programas y proyectos específicos que se implementan de manera coordinada. Estas intervenciones se desarrollan sobre ámbitos del territorio que, por su localización, estructura, funciones o grado de vulnerabilidad, requieren acciones integrales para asegurar la coherencia del desarrollo urbano, ambiental y social.

La implementación de las Operaciones Estructurales se sustenta en mecanismos de gestión, financiamiento y cooperación interinstitucional, promoviendo la articulación entre el Estado municipal, los organismos provinciales y nacionales, las universidades y los actores sociales y productivos. Su programación plurianual orienta la asignación de recursos públicos y la priorización de obras e inversiones. Se establece que los programas y proyectos incluidos en este Anexo tienen carácter indicativo y deberán ser incorporados de manera progresiva en los presupuestos anuales del Municipio, conforme a la disponibilidad de recursos y las prioridades de gestión. Las operaciones deberán revisarse y actualizarse cada cinco años, garantizando su adecuación al contexto territorial y su continuidad en el tiempo.

De este modo, las Operaciones Estructurales funcionan como el puente operativo entre el Modelo deseado, las directrices del Plan y la normativa del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, asegurando la coherencia entre la planificación estratégica, la regulación del uso del suelo y la ejecución de políticas públicas.

## ESTRATEGIA 1: restauración ecológica, regulación hidrológica y valorización del paisaje

El Partido de La Plata presenta condiciones ambientales críticas vinculadas a la expansión urbana sobre áreas de alto valor ecológico, la presencia de humedales degradados, la pérdida de conectividad ecológica y los impactos recurrentes de eventos hídricos extremos. La coexistencia de ocupaciones urbanas en zonas de peligrosidad alta, el sellado creciente del suelo y la presión sobre las áreas de recarga de acuíferos generan vulnerabilidades que comprometen la calidad ambiental y la seguridad urbana. En este contexto, la gestión ambiental y la adaptación al riesgo se constituyen como ejes estructurantes del modelo territorial, orientando intervenciones que preserven ecosistemas estratégicos, regulen el crecimiento urbano y reduzcan la exposición a peligros naturales.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a recuperar y fortalecer la funcionalidad ecosistémica e hidrológica de cuerpos de agua, humedales, paisajes y sistemas de drenaje, reconociendo su rol estructurante en la matriz territorial. Se orientan a restaurar los procesos naturales que regulan el ciclo hídrico, la biodiversidad y el equilibrio ambiental, tanto en áreas urbanas como rurales, con el propósito de aumentar la resiliencia del territorio frente a amenazas como las inundaciones y la degradación ambiental.*



## **Opera sobre tres niveles interdependientes:**

1. Restaurar y recomponer los procesos naturales alterados por la urbanización, recuperando la capacidad de absorción, filtrado y regulación del suelo.
2. Proteger y conservar los sistemas naturales de soporte ambiental, definiendo condicionantes de uso y promoviendo prácticas productivas y urbanas compatibles con la sostenibilidad.
3. Reconectar y valorizar el paisaje como parte de la estructura urbana, integrando la red de espacios verdes y los corredores hídricos en una infraestructura verde-azul continua.

El conjunto de operaciones que materializan esta estrategia permite abordar simultáneamente la gestión del riesgo hídrico, la mejora del ambiente urbano y la creación de espacios públicos de calidad, fortaleciendo la resiliencia del territorio y la equidad ambiental.

## **Principios de acción**

1. Incorporar la gestión integral del agua como criterio ordenador de la planificación urbana y de las infraestructuras.
2. Sustentar las intervenciones en soluciones basadas en la naturaleza, priorizando restauración y absorción sobre canalización o impermeabilización.
3. Promover una gestión interjurisdiccional de cuencas, articulando acciones municipales, provinciales y nacionales con participación de universidades y organizaciones sociales.
4. Consolidar una cultura ambiental urbana, donde los espacios verdes, las riberas y los humedales sean ámbitos de encuentro, educación y apropiación colectiva.

## **Operaciones centrales**

### **Recuperación del Bosque Urbano**

Esta operación central busca consolidar la forestación de la ciudad en tanto que conforma en si misma el Bosque Urbano como un componente estructurante del territorio, articulando la territorialidad urbana, los espacios verdes y los sistemas naturales. Se orienta a fortalecer la conectividad ecológica y ambiental coadyuvando en la disminución de la temperatura urbana a la vez que poniendo en valor el paisaje de la accesibilidad y consolidando la identidad urbana de ciudad verde. Las intervenciones involucradas en esta operación permiten integrar la idea

de la preservación ambiental con la puesta en valor de la estructura urbana, generando un espacio urbano de alta calidad urbano ambiental, resiliente y capaz de articular dinámicas locales y regionales. La operación con siste en

- a) Generar un nuevo sistema de Avenidas verdes, con ramblas de 2,5 metros de ancho, pensadas exclusivamente para el arbolado urbano..
- b) Impulsar una gestión integral y restauración del Arbolado de alineación del casco urbano y su área de ensanche
- c) Mantenimiento del patrimonio forestal barrial

#### Ampliación y fortalecimiento del sistema de Espacios Verdes

Esta operación estructural tiene por finalidad ampliar y fortalecer el sistema de espacios verdes de la ciudad, promoviendo su integración a la estructura urbana y su valorización como soporte ambiental y social.

- a) Recuperación del Bosque de La Plata a partir de:
  - Plan de manejo del bosque
  - Puesta en valor del lago y el teatro del lago.
  - Recuperación y apertura del Bioparque.
  - Creación de nuevas plazas barriales
  - Puesta en valor de espacios verdes existentes

#### Estructuración de la infraestructura verde-azul

Esta operación central apunta a consolidar una red integrada de espacios verdes y corredores hídricos como elementos estructurantes de la ciudad y su territorio. Las intervenciones buscan fortalecer la conectividad ecológica, paisajística y social, articulando la infraestructura verde con la trama de circulación peatonal urbana existente, considerando su potencial para la integración de circuitos deportivo recreativos para futuros proyectos de movilidad activa.

- a) Infraestructura verde-azul: Corredores hídricos en valles de máximo riesgo de inundación.
  - Programa cuenca arroyo Maldonado
- b) Recuperación de arroyos como ejes de biodiversidad (El Pescado, Regimiento, Carnaval).
- c) Proyecto del Parque ecológico del Sur.
- d) Proyecto red de miradores y senderos peatonales naturales integrados al sistema de veredas.
- e) Proyectos de relocalización de viviendas en las áreas con máximo riesgo de inundación.

- f) Proyecto Naturalización de los bordes de arroyos canalizados, compatibilizando infraestructura gris con soluciones verde-azules

### Implementación del manejo integral de cuencas

Esta operación central busca fortalecer la capacidad del territorio para gestionar el agua y los procesos naturales asociados. Mediante las actuaciones se apunta a prevenir inundaciones, proteger la biodiversidad y asegurar la funcionalidad de los sistemas hídricos y ecosistémicos.

- a) Plan de la cuenca del arroyo Del Pescado
- b) Plan de la cuenca arroyo Maldonado.
- c) Plan de reservas naturales y áreas de absorción periurbanas.

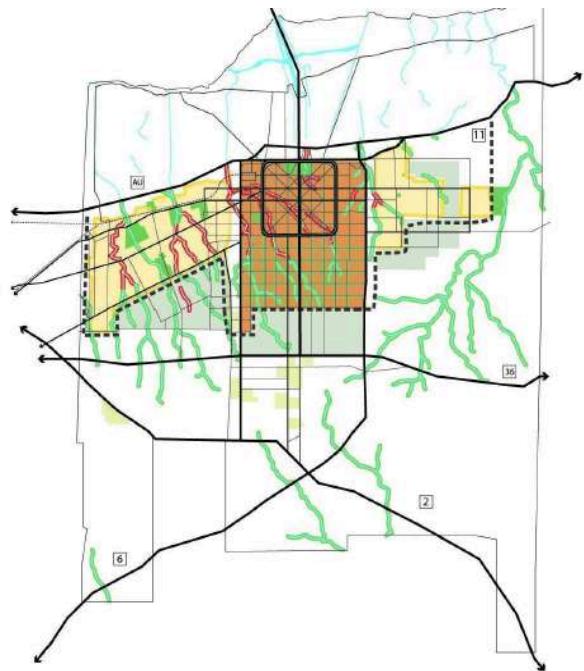
### **Resultados esperados**

1. Reducción del riesgo hídrico y aumento de la capacidad de adaptación climática.
2. Consolidación de una red ecológica y paisajística continua que articule la estructura urbana.
3. Ampliación del acceso equitativo a los espacios verdes y mejora de la calidad ambiental.
4. Revalorización del paisaje como componente identitario y educativo de la ciudad.
5. Integración de la naturaleza y el agua como infraestructuras estructurantes del modelo territorial.

## ESTRATEGIA 2: consolidación del modelo de ciudad compacta

La Plata enfrenta procesos simultáneos de vacancia interna, expansión dispersa y desequilibrios en la distribución de infraestructura, equipamientos y servicios. La discontinuidad entre el casco, el ensanche, los corredores intermedios y los bordes periurbanos genera fragmentación urbana, ineficiencia en la provisión de servicios y mayores costos ambientales y sociales. Al mismo tiempo, la presión por expandir la urbanización sobre áreas periurbanas y rurales tensiona la estructura territorial. Estas condiciones hacen necesario consolidar un modelo de ciudad compacta que aproveche el suelo urbano existente, articule centralidades y reduzca desigualdades territoriales, integrando al sistema a las localidades del periurbano y el hinterland rural.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a consolidar un modelo de ciudad compacta, accesible y sustentable, con límites territoriales claros y proyección a cincuenta años. Se orientan a optimizar el uso del suelo urbano existente, fortalecer la articulación entre las dinámicas locales y regionales mediante una red jerarquizada de centralidades interconectadas, y garantizar una distribución equitativa de servicios, actividades y equipamientos. Asimismo, priorizan la inversión pública en infraestructura básica, espacio público y equipamientos sociales, integrando a las localidades del área periurbana y rural a esta red..*



La consolidación del modelo de ciudad compacta se organiza a través de un conjunto de ejes territoriales que estructuran el crecimiento, la consolidación y la integración del Partido. Estos ejes derivan directamente del Modelo Territorial previsto en la Delimitación Estructurante, y articulan las dinámicas urbanas, periurbanas y rurales en un sistema continuo. Cada eje integra centralidades, corredores de movilidad, espacios públicos, servicios urbanos y equipamientos, orientando las inversiones y regulaciones hacia ámbitos estratégicos donde se definen la forma y la estructura futura de la ciudad. Se identifican cuatro ejes principales:

- a) Eje estructural central (Casco Fundacional y Ensanche): núcleo histórico, institucional y funcional, donde se concentra la accesibilidad, el patrimonio y la mayor capacidad instalada. Es el centro de gravedad del modelo compacto.
- b) Eje de consolidación norte: corredor de crecimiento con fuerte identidad paisajística, presencia de centralidades locales y conexión metropolitana. Su rol es consolidar tejido y equilibrar la expansión.
- c) Eje de reequilibrio sur: territorio con déficits de infraestructura, vacíos urbanos y áreas degradadas, donde se orientan intervenciones para revertir desigualdades históricas y mejorar la accesibilidad.

Sistema de localidades rurales: conjunto articulado de centros poblados y su entorno productivo, que cumplen funciones de abastecimiento, identidad territorial y equilibrio urbano-rural dentro del modelo compacto.

### **Opera sobre cuatro niveles interdependientes:**

1. Revalorizar y consolidar el casco fundacional como núcleo estructurante del modelo de ciudad compacta, reforzando su centralidad metropolitana, su valor patrimonial y su rol simbólico.
2. Completar e integrar el área de ensanche y los corredores intermedios, fortaleciendo la macrotrama de movilidad, la infraestructura y los equipamientos sociales.
3. Estructurar los ejes de crecimiento norte y sur, articulando las centralidades locales y metropolitanas con criterios de sostenibilidad, accesibilidad y equilibrio ambiental.
4. Integrar las localidades rurales al sistema urbano, reconociendo su función territorial y promoviendo su desarrollo equilibrado y complementario con la ciudad principal..

### **Principios de acción**

1. Densificación equilibrada: promover la ocupación del suelo vacante y la intensificación selectiva del tejido urbano existente, en función de la accesibilidad, los servicios y el transporte público.
2. Rehabilitación y renovación: recuperar el patrimonio edilicio y mejorar la habitabilidad, la movilidad y la calidad ambiental del casco y del ensanche.
3. Articulación policéntrica: consolidar una red jerarquizada de centralidades interconectadas, que distribuyan actividades, equipamientos y espacios públicos.

4. Integración socio-urbana de villas y asentamientos: reducir desigualdades territoriales mediante inversión pública en infraestructura básica, espacio público y servicios en áreas de vulnerabilidad.
5. Sostenibilidad y proximidad: favorecer un patrón de ciudad de cercanías, con movilidad sustentable y mejor aprovechamiento de la infraestructura existente.

## Operaciones centrales

### Revitalización y renovación del casco fundacional

La operación apunta a revalorizar el casco fundacional como núcleo estructurante del modelo de ciudad compacta, reforzando su papel como centralidad metropolitana y lugar de referencia institucional, cultural y simbólica. La estrategia propone recuperar el espacio público, dinamizar la actividad urbana gestionando la movilidad y poner en valor el patrimonio edilicio, consolidando un entorno urbano accesible, diverso y sostenible. Se trata de la intervención principal dentro del eje estructural central, orientada a fortalecer la capacidad del casco para articular el sistema de centralidades y sostener el patrón compacto previsto en el Modelo Territorial. Mediante las actuaciones se busca consolidar un casco fundacional revitalizado, inclusivo y funcional con alta accesibilidad, capaz de articular la memoria urbana con los desafíos contemporáneos de la ciudad.

- a) Recuperación del espacio público
  - Mejoramiento de plazas
  - Puesta en valor de los centros comerciales
  - Plan veredas sanas
  - Plan ciudad limpia
  - Reconversion productiva de la venta ambulante.
  - Preservación del eje fundacional
- b) Recuperación edilicia
  - Pasaje Dardo Rocha
  - Coliseo podestá
  - Teatro del lago
  - Infraestructura escolar
  - Infraestructura sanitaria

### Consolidación e intensificación del ensanche al casco

Esta operación se orienta a completar y consolidar la macrotrama vial y de servicios del ensanche, fortaleciendo su integración funcional con el casco fundacional y

consolidando un tejido urbano continuo, accesible y equilibrado. Actúa como segunda pieza del eje estructural central, completando la estructura compacta y reforzando la continuidad morfológica, funcional y de movilidad entre casco y ensanche. Se busca configurar una nueva centralidad, propia del ensanche sobre Avenida 52 y un anillo estructurante de avenidas principales que articule las distintas centralidades y facilite la movilidad interna y regional, mejorando la conectividad entre los barrios y optimizando la accesibilidad a los equipamientos urbanos.

- a) Completamiento y consolidación de la macro-trama de avenidas principales
- b) Completamiento de la infraestructura de servicios
- c) Reestructuración de la infraestructura de equipamientos sociales
- d) Desarrollo de una red de movilidad activa para la infraestructura verde azul
- e) Nueva centralidad del ensanche y promoción de las centralidades
- f) Urbanización (completamiento) en vacíos urbanos
- g) Integración socio-urbana de barrios populares
- h) Nueva urbanización accesible y sustentable.
- i) Espacio público.

### Completamiento del eje de crecimiento noroeste

Esta operación busca estructurar y consolidar el eje de crecimiento norte del Partido como ciudad jardín y uno de los principales corredores de articulación metropolitana, fortaleciendo la integración funcional entre las localidades que lo conforman y su vinculación con el casco fundacional. Se inscribe en el eje de consolidación norte, cuyo rol es completar la estructura urbana en un territorio de alta valorización ambiental y paisajística, vinculando centralidades locales y metropolitanas dentro del modelo compacto. Las actuaciones se orientan a mejorar la conectividad vial norte - sur, la conectividad entre caminos y la calidad y vitalidad urbana.

- a) Mejoramiento de las centralidades locales
- b) Completamiento de la infraestructura de servicios
- c) Completamiento de los equipamientos sociales
- d) Promoción de las centralidades
- e) Urbanización (completamiento) en vacíos urbanos
- f) Protección del modelo de ciudad jardín
- g) Mejoramiento del espacio público.
- h) Desarrollo de infraestructura para la movilidad activa segura.

## Estructuración del eje sudeste

La operación aborda el sector sur del Partido, caracterizado por una menor accesibilidad, presencia de extensas áreas degradadas y déficit de infraestructuras básicas. Con las actuaciones se busca revertir las condiciones de desigualdad territorial, promoviendo un desarrollo más equilibrado e integrado. Corresponde al eje de reequilibrio sur, orientado a mejorar las condiciones estructurales, reducir las brechas históricas y consolidar un corredor urbano conectado, accesible y ambientalmente seguro dentro del modelo de ciudad compacta.

- a) Completamiento e integración de la infraestructura vial del eje sur
- b) Recuperación de pasivos ambientales y áreas degradadas
- c) Revitalización del aeropuerto.
- d) Integración socio-urbana de barrios populares
- e) Desarrollo de infraestructura para la movilidad activa segura.
- f) Mejoramiento del espacio público.
- g) Mejoramiento de las centralidades
- h) Urbanización (completamiento) en vacíos urbanos

## Fortalecimiento de las localidades rurales

Esta operación busca consolidar la función de las localidades rurales como componentes integrales de la estructura territorial, promoviendo su desarrollo equilibrado y su articulación con el resto del sistema urbano. Integra el sistema de localidades rurales, concebido como parte del modelo de ciudad compacta en su dimensión urbano-rural, fortaleciendo la provisión de servicios básicos, la accesibilidad y el rol productivo y comunitario de estos nodos.

- a) Centralidades
- b) Vialidades
- c) Espacio público
- d) Equipamientos sociales
- e) Integración socio-urbana de barrios populares

## Resultados esperados

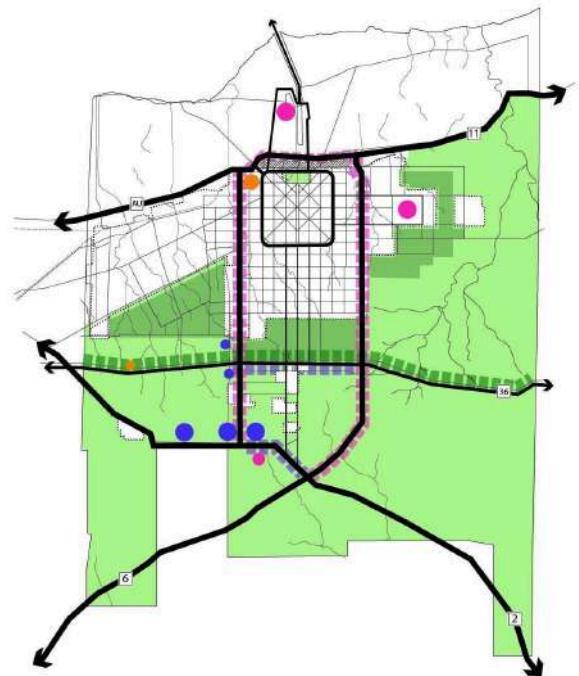
1. Consolidación del casco y del ensanche como estructura urbana principal.
2. Consolidación del eje norte como corredor metropolitano de tejido abierto.
3. Reequilibrio del eje sur mediante la mejora de accesibilidad, infraestructura y recuperación ambiental.

4. Reducción del crecimiento disperso y uso más eficiente del suelo y la infraestructura.
5. Integración funcional de los ejes norte y sur, y de las localidades rurales.
6. Mejora de la accesibilidad, la movilidad y la calidad del espacio público.
7. Fortalecimiento de la identidad urbana y del carácter compacto y sostenible de la ciudad.

### ESTRATEGIA 3: integración territorial de la matriz productiva

El territorio platense combina una matriz productiva diversa —científico-tecnológica, agroproductiva, logística, comercial y de servicios— con desigualdades en infraestructura, accesibilidad y condiciones para el desarrollo. La falta de integración entre áreas industriales, el cordón flori-frutihortícola, los nodos logísticos y el sistema universitario-científico debilita su potencial competitivo y limita oportunidades de empleo. Asimismo, la localización dispersa de actividades genera conflictos de uso y presión sobre áreas sensibles. En este escenario, el desarrollo productivo requiere una estrategia territorial que ordene localizaciones, fortalezca la infraestructura estratégica, promueva la innovación y consolide circuitos económicos que articulen el sistema urbano, periurbano y rural.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a mejorar la configuración territorial local y regional para facilitar el desarrollo sustentable de actividades productivas diversas —industriales, comerciales, de servicios, flori-fruti-hortícolas y otras afines— en ámbitos urbanos, periurbanos y rurales. Se orientan a garantizar la provisión de infraestructura adecuada, optimizar la accesibilidad logística, promover la localización estratégica de las actividades y mantener el equilibrio con los sistemas urbanos y ambientales, asegurando la integración regional y la protección de las funciones productivas y ecológicas.*



#### Opera sobre cuatro niveles interdependientes

1. Reforzar el parque hortícola y las actividades agroalimentarias, consolidando el cinturón verde platense como espacio productivo, ambiental y educativo, basado en prácticas sostenibles y agroecológicas.
2. Optimizar la logística y las infraestructuras productivas, mejorando la accesibilidad, la conectividad y la eficiencia del sistema de transporte de bienes y servicios.

3. Promover la innovación y la articulación del conocimiento, fortaleciendo la vinculación entre universidades, centros de investigación y sectores productivos para impulsar la economía del conocimiento.
4. Consolidar una red de parques industriales y tecnológicos, públicos y privados, estratégicamente distribuidos, con servicios adecuados y criterios de sostenibilidad y complementariedad regional.

## **Principios de acción**

1. Sostenibilidad productiva. Promover la producción limpia y la gestión responsable de los recursos naturales, integrando criterios de eficiencia energética y reducción de emisiones.
2. Integración territorial. Articular los espacios productivos con el tejido urbano y rural, evitando conflictos de uso y mejorando la accesibilidad de las actividades económicas.
3. Innovación y diversificación. Fomentar el desarrollo de sectores basados en conocimiento y tecnología, que complementen las actividades tradicionales y fortalezcan el empleo local.
4. Equidad y arraigo. Favorecer la inclusión de pequeños y medianos productores, cooperativas y emprendimientos locales, garantizando condiciones de trabajo y comercialización justas.
5. Articulación regional. Coordinar acciones con municipios vecinos y organismos provinciales, promoviendo la complementariedad productiva y logística a escala metropolitana.

## **Operaciones centrales**

### **Desarrollo del parque hortícola**

La operación promueve el parque hortícola como ámbito productivo, ambiental y educativo, orientado a valorizar el cinturón verde platense y fortalecer la integración entre la producción agroecológica y el sistema urbano.

- a) Programa para el desarrollo del Parque Agrario
- b) Programa de recuperación de áreas degradadas y refuncionalización ambiental

### **Optimización de la logística productiva**

La operación se orienta a consolidar un sistema territorial de apoyo a las actividades productivas, fortaleciendo la articulación entre la producción primaria, el

procesamiento y la distribución. Promueve la localización de infraestructuras de acopio y procesamiento fomentando la innovación tecnológica y la economía circular.

- a) Infraestructura de acopio y procesamiento sostenible
- b) Promoción de parques logísticos

#### Generación de conocimiento territorial y productivo

La operación se orienta a consolidar un polo del conocimiento que potencie la articulación entre universidades, centros de investigación, instituciones de formación y sectores productivos. Su desarrollo busca activar nodos de innovación y transferencia tecnológica, promoviendo la generación de empleo calificado y el fortalecimiento de una economía basada en el conocimiento como motor para el desarrollo.

- a) Nuevo polo del conocimiento
- b) Red de centros de innovación
- c) Red de centros de desarrollo tecnológico.

#### Creación y consolidación de parques industriales

La operación se orienta a consolidar una red de parques industriales, tanto públicos como privados, distribuidos estratégicamente en el territorio para fortalecer la actividad productiva y la integración regional. Su desarrollo apunta a garantizar infraestructura adecuada, accesibilidad logística y conexión con los sistemas urbanos y ambientales.

- a) Red de parques industriales públicos y privados.
- b) Parque agro industrial

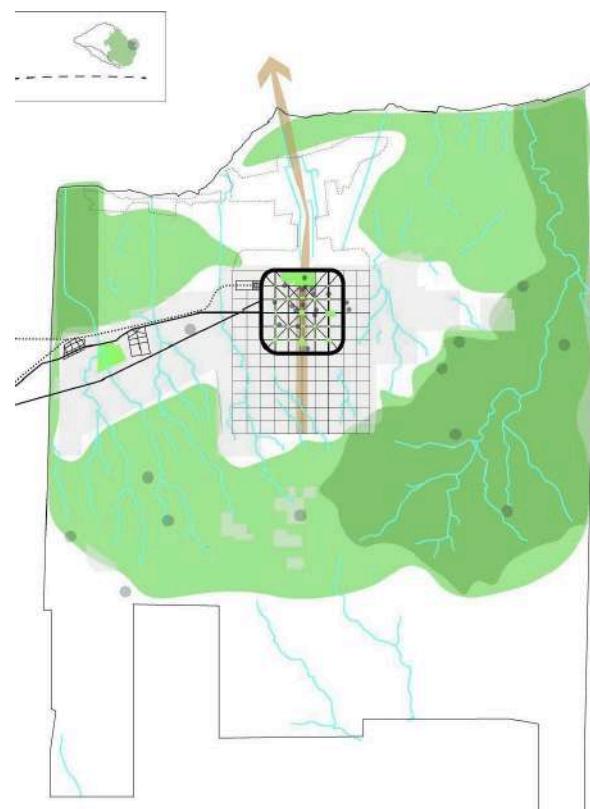
### **Resultados esperados**

1. Consolidación del cinturón hortícola como estructura productiva y ambiental de la región.
2. Mayor integración entre áreas rurales, industriales y urbanas, con reducción de conflictos de uso.
3. Incremento de la diversificación económica del territorio.
4. Articulación estable entre conocimiento, innovación y producción.
5. Desarrollo equilibrado y sostenible de la matriz productiva regional.

## ESTRATEGIA 4: valorización patrimonial, promoción cultural y consolidación de la capitalidad institucional

El Partido de La Plata reúne un patrimonio urbano, arquitectónico, paisajístico y cultural de singular valor, cuya continuidad enfrenta hoy procesos de transformación acelerada, desigualdades territoriales en el acceso a bienes culturales, pérdida de referencias identitarias y un uso fragmentado de los espacios públicos e institucionales. Estas dinámicas generan tensiones entre preservación, renovación y desarrollo urbano, haciendo necesario integrar la dimensión patrimonial y cultural al modelo territorial como un componente estructurante, capaz de orientar intervenciones, fortalecer la cohesión social y consolidar el rol capital e institucional de la ciudad.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a reconocer, proteger y activar los valores patrimoniales, culturales e institucionales del territorio, promoviendo su integración a la vida urbana y su proyección metropolitana. Se orientan a fomentar la apropiación social de estos valores para fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia, mediante acciones que conserven y pongan en valor sitios, corredores y áreas patrimoniales estratégicas, vinculen los recursos culturales con los espacios públicos y urbanos, y fortalezcan las funciones de capitalidad institucional en nodos urbanos clave.*



## **Opera sobre tres niveles interdependientes**

1. Preservar y fortalecer el casco fundacional como centro histórico y núcleo simbólico de la identidad urbana, garantizando la conservación de su morfología, su trama y sus componentes arquitectónicos singulares.
2. Valorar y ampliar el reconocimiento del patrimonio en todo el territorio, incorporando bienes, sitios y paisajes culturales fuera del área central, y promoviendo su apropiación social y educativa.
3. Consolidar la función institucional y cultural de la ciudad, fortaleciendo sus espacios de gobierno, sus instituciones educativas y científicas, y su red de equipamientos culturales como expresión de su rol capital y regional.

## **Principios de acción**

1. Protección activa del patrimonio. Integrar la conservación al desarrollo urbano mediante instrumentos de planificación, incentivos a la rehabilitación y gestión participativa.
2. Ampliación del concepto patrimonial. Reconocer no sólo los bienes materiales, sino también los valores paisajísticos, simbólicos y culturales presentes en distintos sectores del territorio.
3. Articulación cultura–territorio. Promover una red de espacios culturales, educativos y recreativos que favorezcan la participación ciudadana y la innovación social.
4. Capitalidad inclusiva. Reafirmar el rol institucional de La Plata como ciudad capital, impulsando una presencia estatal y cultural que se exprese en todo su territorio, con accesibilidad y descentralización.
5. Gestión integrada. Coordinar políticas patrimoniales y culturales entre el municipio, la provincia, las universidades y las organizaciones sociales y profesionales.

## **Operaciones centrales**

### **Protección de los componentes de todo el territorio del partido**

Esta operación constituye el núcleo patrimonial del modelo territorial, orientado a preservar la estructura fundacional que sostiene la identidad urbana y la centralidad histórica de la ciudad. Se orienta a preservar y fortalecer la estructura histórica y morfológica del núcleo fundacional de la ciudad. Las actuaciones buscan

garantizar la coherencia espacial y la identidad histórica del casco urbano fortaleciendo así el carácter urbano central y su proyección metropolitana.

- Trazado de calles y avenidas
- Manzana compacta
- Veredas anchas y arboladas
- Palacios rodeados de jardines
- Centralidades distribuidas.

### Inventario y registro de sitios y bienes patrimoniales

La operación actúa como base técnica e institucional del sistema de preservación, extendiendo la mirada patrimonial más allá del casco y reconociendo paisajes, sitios y bienes culturales distribuidos en todo el Partido. Comprende la incorporación al catálogo de bienes y zonas de preservación patrimonial que aseguren la protección y valorización de estos recursos.

- Construcción del inventario de bienes patrimoniales
- Conservación de los bienes patrimoniales en el espacio público.
- Construcción del inventario de sitios patrimoniales.

### Recuperación edilicia de edificios de valor patrimonial

La operación apunta a restaurar y poner en valor construcciones emblemáticas del municipio, garantizando su conservación y adaptación funcional para usos culturales, educativos. Permite articular conservación, dinamización cultural y fortalecimiento de la capitalidad a través de intervenciones estratégicas en edificios emblemáticos.

- Pasaje Dardo Rocha
- Coliseo Podestá
- Estación de ferrocarriles
- Teatro del lago

## Resultados esperados

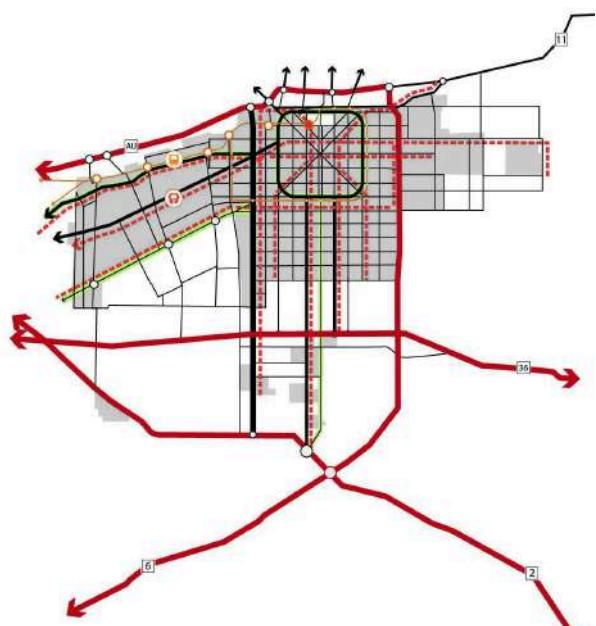
1. Protección activa del patrimonio urbano, arquitectónico y paisajístico.
2. Mayor apropiación social del patrimonio y fortalecimiento de la identidad local.
3. Integración del patrimonio al desarrollo urbano y a la dinámica cultural contemporánea.

4. Consolidación de La Plata como capital institucional y cultural de la provincia.
5. Generación de empleo y dinamización económica vinculada a la cultura y la rehabilitación urbana.

## ESTRATEGIA 5: estructuración de un sistema de movilidad multimodal integrado y sustentable

La movilidad en el Partido de La Plata presenta desafíos estructurales que afectan la accesibilidad cotidiana, la equidad territorial y la sostenibilidad urbana: dependencia creciente del automóvil, bajos niveles de cobertura y frecuencia del transporte público, alta congestión de las áreas centrales y uso generalizado de combustibles fósiles para la automovilidad, déficit de infraestructuras circulatorias adecuadas en los ejes sudeste y noroeste y dificultad de acceso a zonas periurbanas, falta de integración metropolitana y altos índices de siniestralidad vial. Estas dinámicas limitan el pleno aprovechamiento de las centralidades urbanas, encarecen la vida cotidiana y profundizan desigualdades entre barrios, localidades y sectores sociales. En este contexto, la movilidad constituye un componente central del modelo territorial, indispensable para consolidar la ciudad compacta, mejorar la calidad de vida y garantizar la integración urbana, periurbana y regional.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a mejorar la movilidad cotidiana de las personas y el transporte de mercancías, garantizando el acceso equitativo a las oportunidades de la ciudad y reduciendo el impacto ambiental, la siniestralidad vial y la congestión vehicular. Se orientan a articular distintos modos de transporte de pasajeros y cargas, priorizando alternativas sustentables y de bajo impacto, mejorar la conectividad intraurbana e intermunicipal, promover el uso del transporte público masivo, fortalecer la infraestructura de movilidad activa, optimizar los nodos de intercambio y garantizar condiciones de accesibilidad universal.*



## **Opera sobre cinco niveles interdependientes**

1. Reestructurar y jerarquizar la red vial y de transporte, consolidando una infraestructura que articule los principales corredores urbanos y regionales.
2. Fortalecer el sistema de transporte público, mejorando su cobertura, frecuencia e integración modal, con prioridad sobre el uso individual del automóvil.
3. Promover la movilidad activa, creando condiciones seguras y confortables para peatones y ciclistas en torno a las centralidades, y articulando redes de ciclovías con recorridos de transporte ferroviario y redes peatonales con el transporte automotor masivo.
4. Gestionar el uso del automóvil particular evitando traslados innecesarios y el uso excesivo del auto a fin de reducir la contaminación del aire y el ruido, mitigar la emisión de gases de efecto invernadero y reducir el consumo de combustibles fósiles.
5. Integrar la movilidad metropolitana, coordinando políticas de transporte y obras de conectividad con municipios vecinos, y articulando los distintos modos a escala regional en el marco de un plan de seguridad vial. .

## **Principios de acción**

1. Movilidad como derecho. Asegurar la accesibilidad universal a todos los sectores urbanos y rurales, garantizando equidad territorial y social.
2. Prioridad al transporte público. Revertir la tendencia al uso intensivo del automóvil, mejorando la calidad, cobertura e información del sistema de transporte masivo.
3. Sostenibilidad ambiental. Reducir las emisiones y el consumo energético mediante el fomento de la movilidad activa, la transición energética progresiva de buses a gnc y litio.
4. Seguridad vial y convivencia. Promover un espacio público compartido, seguro y jerarquizado, que reduzca la siniestralidad y favorezca los modos activos.
5. Integración territorial. Articular la red de movilidad con la estructura urbana y metropolitana, orientando la planificación del uso del suelo y de las centralidades para la vida cotidiana de proximidad. El objetivo es reducir los viajes motorizados y la huella de carbono para un transporte sustentable.

Las operaciones centrales comprenden:

## Implementación del sistema integrado del transporte público

La operación tiene como meta llevar el reparto modal de transporte público al 40% en el mediano plazo y al 60% en el largo plazo, ganando usuarios del auto para un sistema ágil e integrado que conecte eficientemente las distintas centralidades urbanas y facilite la movilidad de personas.

- Nueva concesión del transporte público local
- App única para información del usuario del transporte masivo
- Programa de integración con el transporte regional de pasajeros

## Desarrollo infraestructura para la movilidad

La operación apunta a fortalecer nodos estratégicos de transporte del partido, mejorando la conectividad regional y la integración multimodal consolidando la estructura territorial con múltiples fines.

- Aeropuerto
- Nueva estación ferroautomotor

## Integración metropolitana de los modos de transporte

La operación se orienta a consolidar la conectividad territorial mediante la mejora y ampliación de los principales ejes viales de la región. Las actuaciones buscan fortalecer la articulación entre nodos productivos, residenciales y de servicios.

- Red vial estructurante
- Prolongación RP N°6 Tramo: RP 2 hasta RP 36
- Avenida 90 desde la avenida 122 hasta la ruta provincial n° 6.
- Duplicación de calzada RP 36
- Bajada Autopista Bs. As - La Plata: en límite City Bell-Villa Elisa

## Promoción de la movilidad activa

Esta operación apunta a fomentar formas de transporte sostenibles y de bajo impacto ambiental, priorizando los desplazamientos peatonales, ciclistas y el uso de transporte no motorizado dentro del territorio del partido. Se orienta a la creación y consolidación de senderos peatonales y ciclovías, a la articulación de estas vías con la red de transporte público y con los espacios verdes urbanos, y a la implementación de equipamientos que faciliten la movilidad activa.

- Red de bici-sendas

- Nodos de intercambio modal
- Estaciones de préstamo de bicicletas

## Seguridad vial y convivencia

Esta operación apunta a transformar el espacio público en un entorno seguro e inclusivo, priorizando a peatones, niños y ciclistas para reducir la siniestralidad. Con los siguientes ejes de Acción:

- Gestión del Tráfico y Protección Peatonal: Implementar zonas 30/20 en entornos escolares y residenciales, cruces elevados y restricción de camiones.
- Infraestructura Segura: Segregar flujos de bicis y peatones en corredores principales y pacificar el tráfico con elementos de calmado.
- Intermodalidad: Garantizar paradas de bus y estaciones de tren con accesos peatonales seguros e integrar biciestacionamientos.
- Cultura Vial: Educar sobre convivencia y respeto al peatón, con señalización clara y unificada

## Resultados esperados

1. Incremento sostenido del uso del transporte público y reducción del transporte individual motorizado.
2. Mejora de la conectividad entre centralidades urbanas y con los municipios vecinos.
3. Disminución de emisiones contaminantes y de la siniestralidad vial.
4. Ampliación de la red de movilidad activa y del acceso seguro al espacio público.
5. Integración territorial y funcional del sistema de movilidad metropolitana.

## ESTRATEGIA 6. para el Fortalecimiento de la gestión territorial.

*Las operaciones en el marco de esta estrategia apuntan a consolidar las capacidades institucionales, técnicas y operativas del gobierno municipal para planificar, gestionar y controlar el desarrollo territorial de manera integral y sostenida en el tiempo. Se orientan a la formulación e implementación de instrumentos de gestión, mecanismos de participación y esquemas de financiamiento que permitan un desarrollo territorial integral junto con el fortalecimiento de los procesos internos de gestión, la mejora de la coordinación inter-áreas del Municipio y la profesionalización de los equipos responsables de la ejecución del Plan. Los cuatro programas centrales comprenden un conjunto de proyectos e intervenciones coordinadas, destacándose aquellos que fortalecen la planificación, la gestión participativa, el control del uso del suelo y la articulación interinstitucional.*

### **Opera sobre tres niveles interdependientes**

1. Consolidar la planificación y el seguimiento del Plan, mediante la creación de unidades técnicas permanentes que produzcan información, evalúen políticas e impulsen proyectos estratégicos y coordinen el flujo interno de información entre las áreas municipales involucradas.
2. Fortalecer los instrumentos de gestión y financiamiento, garantizando recursos estables y mecanismos transparentes para la ejecución de obras y programas.
3. Mejorar la fiscalización, el control y la gestión de los servicios públicos, asegurando el cumplimiento de la normativa y la calidad de las infraestructuras urbanas junto con la coordinación interna de procedimientos y la integración entre áreas técnicas, administrativas y operativas.

### **Principios de acción**

1. Institucionalidad y continuidad. Dar estabilidad al sistema de planificación y gestión, asegurando su funcionamiento más allá de los ciclos políticos.
2. Articulación interjurisdiccional. Coordinar acciones con organismos provinciales, nacionales y regionales para asegurar coherencia entre escalas y políticas.
3. Transparencia y participación. Promover la accesibilidad pública a la información territorial y mecanismos de consulta y control ciudadano.

4. Capacitación y conocimiento. Fortalecer las capacidades técnicas y profesionales del Estado municipal mediante formación continua y cooperación académica incluyendo programas internos de actualización y capacitación para las áreas administrativas, técnicas y de inspección.
5. Evaluación y mejora continua. Implementar herramientas de monitoreo e indicadores de desempeño para ajustar las políticas de gestión en forma permanente y revisar periódicamente los procesos internos para asegurar su eficiencia y coherencia con el Plan.

Los 5 programas centrales comprenden un conjunto de proyectos e intervenciones coordinadas, entre los que se destacan:

#### Establecimiento de la unidad de seguimiento del plan

Este programa apunta a producir información sistemática y análisis sobre dinámicas territoriales, urbanísticas, sociales y ambientales, brindando herramientas para la planificación y el seguimiento y la evaluación de políticas públicas. Permite anticipar necesidades emergentes, orientar inversiones, medir impactos de intervenciones y fortalecer la toma de decisiones asegurando la articulación interna con todas las áreas municipales que producen o utilizan información territorial.

#### Sistema Municipal de Indicadores Urbanos y Territoriales

Este programa crea un sistema integrado de indicadores diseñado específicamente para las características urbano-rurales del Partido de La Plata. El sistema permitirá medir y evaluar las dinámicas territoriales relevantes para el modelo del Plan —suelo urbano y no urbanizable, macroáreas, centralidades, cinturón verde productivo, estructura verde-azul, movilidad cotidiana, servicios, equipamientos y procesos socio habitacionales— garantizando un seguimiento continuo y contextualizado del ordenamiento territorial. Si bien se contemplan las referencias de la Nueva Agenda Urbana, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los marcos nacionales de monitoreo urbano y climático, el sistema adopta un enfoque territorial local, construyendo indicadores acordes a las problemáticas, oportunidades y prioridades del Partido, con base en diagnósticos, datos y capacidades institucionales existentes, e integrando información municipal, provincial y académica.

El sistema incluirá indicadores de accesibilidad y movilidad sostenible, calidad urbana y ambiental, distribución y proximidad de infraestructuras y equipamientos,

eficiencia del uso del suelo, estructura productiva y socioterritorial, servicios ecosistémicos del cinturón verde, gestión del riesgo hídrico, adaptación climática y procesos de integración socio-urbana. Estos indicadores permitirán evaluar la implementación del Plan y los efectos territoriales de políticas sectoriales y de intervenciones públicas y privadas. El programa funcionará como soporte para la toma de decisiones, para la actualización de las Operaciones Estructurales y los Ámbitos de Planificación Particularizada, y para la comunicación pública de avances, promoviendo transparencia, participación social y una gestión territorial basada en evidencia situada.

#### Creación de un sistema de instrumentos de gestión territorial

Este programa apunta a fortalecer la planificación y la gestión operativa del plan para proyectos públicos, privados y mixtos.

Su implementación se orienta bajo la conducción del Estado municipal con la articulación con actores privados a través de convenios estratégicos y mediante la coordinación entre las áreas técnicas, jurídicas, administrativas y de inspección que intervienen en los procesos de habilitación, aprobación, control y fiscalización.

#### Implementación del sistema de fiscalización, control y sanción

Este programa tiene como objetivo garantizar la correcta aplicación del plan y de la normativa urbanística y territorial, promoviendo el cumplimiento de reglas y asegurando la preservación del modelo territorial deseado con procedimientos internos claros, equipos capacitados y mecanismos de coordinación entre inspección, catastro, planeamiento y habilitaciones.

#### Fortalecimiento de la gestión de servicios públicos

Este programa busca consolidar la provisión eficiente de servicios básicos y estratégicos en todo el territorio, orientando la inversión y el desarrollo de infraestructura pública en función de las necesidades urbanas y regionales y estableciendo instancias de coordinación entre áreas para garantizar coherencia operativa.

### **Resultados esperados**

1. Creación de una estructura institucional estable para la gestión del Plan.
2. Mayor capacidad técnica y operativa para implementar, controlar y evaluar políticas territoriales con equipos capacitados y procesos administrativos fortalecidos.
3. Aplicación efectiva y articulada de los instrumentos de planificación y gestión del suelo.

4. Incremento de la transparencia y participación ciudadana en la toma de decisiones.
5. Continuidad de las políticas públicas y sostenibilidad del modelo territorial deseado sustentadas en un sistema interno modernizado, coordinado y eficaz.

## II. ÁMBITOS DE PLANIFICACIÓN PARTICULARIZADA

### Definición y función

Las Operaciones Territoriales Estructurales conforman el marco estratégico de intervención sobre el territorio municipal, orientando las acciones públicas y privadas hacia la materialización del modelo territorial deseado. En coherencia con dichas operaciones, se definen los Ámbitos de Planificación Particularizada (APP) como unidades territoriales de actuación prioritaria, destinadas a profundizar el ordenamiento urbano y ambiental mediante planes específicos que articulen los objetivos estratégicos con instrumentos operativos de escala local.

Los Ámbitos de Planificación Particularizada son sectores delimitados dentro de la macro-área de Territorialidad Urbana que, por sus características específicas, requieren un abordaje técnico-operativo diferenciado. Su objetivo principal es orientar su desarrollo urbano integral, garantizando la coherencia entre la planificación estructurante y las intervenciones puntuales, y favoreciendo la implementación gradual y coordinada del modelo territorial deseado.

Se conciben como unidades territoriales que, en etapas posteriores, serán objeto de planes particularizados elaborados conforme a los criterios establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estos ámbitos permiten articular las operaciones estructurantes definidas en el Plan con acciones concretas en sectores estratégicos del municipio, asegurando que las decisiones sobre el territorio respondan tanto a objetivos urbanos y ambientales como a las necesidades sociales.

Entre los objetivos de los APP se encuentran:

- a) Orientar el desarrollo urbano integral en áreas estratégicas, garantizando el acceso justo al hábitat, reduciendo la vulnerabilidad territorial y social, preservando los sistemas naturales de regulación y paisaje, e impulsando nuevas centralidades urbanas.
- b) Definir los límites de intervención de sectores que requieren consolidación, estructuración o reestructuración urbana, para luego implementar proyectos urbanísticos integrales.
- c) Impulsar proyectos de gestión mixta que articulen la acción pública y privada, promoviendo mecanismos de asociación que permitan ejecutar intervenciones con impacto positivo en lo social, urbano y ambiental.

De acuerdo al contexto de localización y la naturaleza de las intervenciones previstas y sus condiciones territoriales pueden servir para la consolidación, estructuración urbana y reestructuración

## Tipologías de APP según su finalidad

### Para consolidación y estructuración urbana

Son sectores localizados dentro de ámbitos urbanos, en proceso de urbanización o que incluyen parcelas vacantes, que requieren intervenciones integrales de ordenamiento urbano y ambiental. Estos ámbitos pueden contemplar acciones de integración social, provisión de infraestructura y servicios básicos, mitigación de riesgos, estructuración vial y generación de espacios verdes públicos.

Dentro de este tipo de APP se incluyen:

1. **Ámbitos de integración socio-urbana:** corresponden a los barrios inscriptos en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVYAP) y en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), conforme a la Ley Nacional N.º 27.453 y sus modificatorias. Estos ámbitos demandan obras de urbanización, regularización dominial y acciones de mitigación de riesgos sociales, hidráulicos y ambientales, y se rigen por el régimen especial establecido en los artículos 26º a 36º de la Ley Provincial N.º 14.449 y su Decreto Reglamentario N.º 1062/13.
2. **Distritos de intervención prioritaria:** se definen como ámbitos urbanos, con una superficie mayor a 1 ha, servidos pero actualmente vacantes o con baja ocupación, cuya regulación busca promover la diversificación del tejido urbano, el desarrollo de vivienda multifamiliar, la ejecución de equipamientos públicos y la recuperación de frentes urbanos estratégicos.
3. **Sectores de Urbanización Integral Planificada.** Corresponden a áreas aún no urbanizadas, de superficie significativa (mayor a 1 ha) y localización estratégica, que requieren la formulación previa de un proyecto integral de urbanización antes de su desarrollo. Estos ámbitos deben definir de manera conjunta la estructura vial, la red verde-azul, el sistema de espacios públicos, el parcelamiento, las reservas para equipamientos y los criterios de integración con el tejido urbano circundante. La propuesta deberá contemplar la conexión con la red vial existente, la incorporación de corredores verdes, drenajes urbanos sostenibles, zonas de amortiguación hídrica y espacios verdes públicos, así como la posible articulación con procesos de integración socio-urbana cuando incluyan o linden con villas y asentamientos.
4. **Corredores y bordes ambientales:** comprenden áreas con potencial para la recuperación, restauración y conexión de cursos de agua y entornos naturales, orientadas a conformar una red verde-azul continua, ambientalmente funcional y articulada con el sistema de espacios verdes y públicos del Partido..

Para incentivar el desarrollo de estos sectores se prevé la aplicación de mecanismos específicos, tales como reducción de alícuotas en contribuciones por valorización inmobiliaria; exenciones parciales en tasas de construcción y subdivisión; convenios de ejecución mixta de obras de infraestructura o de provisión de equipamientos; aplicación de instrumentos de gestión del suelo que aseguren equidad y beneficio público.

### **Para reestructuración urbana**

Se trata de grandes predios localizados dentro de la trama urbana consolidada que están subutilizados o presentan actividades en desuso, con potencial para proyectos integrales de uso mixto y creación de nuevas centralidades urbanas. Los predios incluyen instalaciones abandonadas o subutilizadas y se seleccionan considerando su cercanía a redes de agua potable, desagües cloacales y energía eléctrica, asegurando la viabilidad de los nuevos usos y equipamientos.

En los casos que resulta factible, la incorporación de vivienda se orienta a mantener la vitalidad urbana y, cuando corresponde, promover la integración social y urbana. Entre los predios identificados para APP de reestructuración se encuentran: Ex Fábrica OFA, Ex Fábrica FASACAL, Batallón 601, Aeropuerto Provincial, Talleres Ferroviarios Gambier, Mercado Regional de La Plata, Paseo del Bosque (Hipódromo) y Talleres Ferroviarios Tolosa.

### **Instrumentos y lineamientos de gestión**

Los ámbitos de planificación particularizada requerirán:

1. **Elaboración de planes particularizados** para los distritos de interés urbanístico y las áreas de desarrollo prioritario, que definan a nivel de detalle la estructura vial, los usos del suelo, las densidades, los espacios públicos, la infraestructura necesaria y las pautas de diseño urbano y ambiental.

Estos planes serán elaborados por el Municipio y constituirán el marco de referencia principal para toda propuesta privada. Cuando los titulares presenten alternativas de diseño, deberán demostrar mejoras sustantivas respecto del plan municipal, priorizando el interés público, la continuidad urbana, la eficiencia infraestructural y la coherencia con los principios del POT.

Los planes particularizados podrán reorganizar el diseño urbano cuando ello permita una mejor consolidación de la infraestructura verde azul o mejorar la integración urbana. Su formulación avanzará desde las áreas consolidadas hacia la periferia, asegurando contigüidad, etapabilidad y completamiento de espacios

intersticiales, y deberán prever el stock de unidades inmobiliarias conforme al horizonte del POT.

Los planes serán de acceso público y estarán disponibles en la página web municipal, aun cuando no hayan derivado en un plano de subdivisión o en un convenio urbanístico formal.

2. **Aplicación de convenios urbanísticos** que articulen inversión pública y privada y aseguren retornos sociales y ambientales.
3. **Implementación de incentivos e instrumentos** de gestión del suelo (banco de inmuebles, contribución por valorización, afectación temporal de uso).
4. **Establecimiento de criterios de sustentabilidad** en todas las etapas del desarrollo se deberán cumplir criterios de sustentabilidad urbana y ambiental, incorporando soluciones de drenaje urbano sostenible, estándares de eficiencia energética e hídrica, pautas bioclimáticas y de diseño pasivo, forestación nativa y corredores ecológicos, medidas de reducción de emisiones y gestión integral de residuos, y acciones específicas de adaptación y mitigación frente al cambio climático, garantizando que cada intervención contribuya a la calidad ambiental y a la resiliencia del territorio.