

Expte.50185

LAPLATA, 28 de abril de 2010

El Concejo Deliberante en su Sesión Ordinaria N°4, celebrada en el día de la fecha –con votación nominal- ha sancionado la siguiente:

### **Código de Ordenamiento Urbano-Ordenanza 10703**

[Reglamentada por Decreto Municipal 2418/11](#) y por [Decreto Municipal 605/12](#)

#### **ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>ARTÍCULOS</b>
<b>PARTE I: GLOSARIO</b>	
<b>TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES.</b>	
<b>Principios y Alcances de la presente norma.</b>	<b>Artículos 1° a 5°</b>
<b>Publicidad de Emprendimientos.</b>	<b>Artículo 6°</b>
<b>TÍTULO II - ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.</b>	
<b>Áreas y Zonas del Partido de La Plata.</b>	<b>Artículos 7° a 33°</b>
<b>TÍTULO III - PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO, CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS.</b>	
<b>A. PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO.</b>	
<b>Capítulo 1. Términos. Alcance</b>	<b>Artículos 34° a 44°</b>
<b>B. CERTIFICADO DE DESLINDE, AMOJONAMIENTO Y NIVELACIÓN.</b>	<b>45°</b>
<b>TÍTULO IV - USOS DEL SUELO.</b>	
<b>REGULACIÓN.</b>	<b>Artículos 46° a 50°</b>
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS</b>	<b>Artículo 51°</b>
<b>LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS</b>	<b>Artículos 52° a 55°</b>
<b>TÍTULO V - OCUPACIÓN DEL SUELO Y DEL ESPACIO</b>	

<b>LIBRE.</b>	
<b>Capítulo1.Intensidadde la Ocupación.IndicadoresUrbanísticos</b>	<b>Artículos56ºa 69º</b>
<b>Capítulo2.Limitacionesalovolúmenesde edificación.</b>	<b>Artículos70ºa 103º</b>
<b>Capítulo3.EspaciosLibresde Ocupación.</b>	<b>Artículos104ºa 123º</b>
<b>TITULOVI-ESTRUCTURAVIAL.</b>	
<b>Capitulo1. Clasificación devías.Nivel Regional.Nivel Partido.</b>	<b>Artículos124ºa 133º</b>
<b>TITULOVII-REGULACIÓNPORZONAS.</b>	
<b>Capítulo4.ZonasySectoresEspeciales</b>	
<b>A.Zonasde PreservaciónyBienesconProtección Patrimonial</b>	<b>Artículos134ºa 160º</b>
<b>B.SectordeArroyosyBaños.</b>	<b>Artículos161ºa 162º</b>
<b>C.ZonasdeRecuperaciónTerritorial</b>	<b>Artículos163ºa 172º</b>
<b>D.ZonasdeUsos Específicos.</b>	<b>Artículos173ºa 178º</b>
<b>E.ZonasdeEsparcimiento.</b>	<b>Artículos179ºa 181º</b>
<b>TITULOVIII-INTERVENCIONESYPROCEDIMIENTOSDE APROBACIÓN.</b>	
<b>Capítulo1.Clasificacióndelas Intervenciones.</b>	<b>Artículos182ºa 191º</b>
<b>Capítulo3.ImpactoAmbiental.</b>	<b>Artículos192ºa 193º</b>
<b>PARTE2:SECCIÓNOPERATIVA</b>	
<b>TITULO III- PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO,CARGASPUBLICASYPROVISIÓNDESERVICIOS.</b>	
<b>Cesiones</b>	<b>Artículo 194º</b>
<b>SECCIÓNA:CARGASPÚBLICAS–CESIONES.</b>	<b>Artículos195ºa 207º</b>
<b>SECCIÓNB:DELA PROVISIONDE SERVICIOS.</b>	<b>Artículos208ºa 218º</b>
<b>SECCIÓNC:PLANIFICACIÓNDELOSESPACIOS VERDES</b>	<b>Artículos219ºA 221º</b>
<b>TITULOIV-USOSDEL SUELO.</b>	
<b>CLASIFICACION,LIMITACIONESYREQUISITOS DELOS</b>	

<b>USOS DEL SUELO.</b>	
<b>I. Habitacional.</b>	<b>Artículo 222°</b>
<b>II. Comercial.</b>	<b>Artículo 223°</b>
<b>III. Equipamientos.</b>	<b>Artículo 224°</b>
<b>IV. Servicios.</b>	<b>Artículo 225°</b>
<b>V. Productivo.</b>	<b>Artículo 226°</b>
<b>TÍTULO V-OCUPACION DEL SUELO Y ESPACIO LIBRE</b>	
<b>Eliminación de barreras urbanísticas.</b>	<b>Artículos 227° a 231°</b>
<b>Compensaciones Urbanísticas</b>	<b>Artículos 232° a 234°</b>
<b>Zonas prioritarias de servicios.</b>	<b>Artículo 235°</b>
<b>Intensidad de la ocupación.</b>	<b>Artículos 236° a 238°</b>
<b>TÍTULO VI-ESTRUCTURA VIAL</b>	
<b>Capítulo 1. Trazado y apertura de calles.</b>	<b>Artículos 239° a 244°</b>
<b>Capítulo 2. Restricciones de carácter general.</b>	<b>Artículos 245° a 250°</b>
<b>Capítulo 3. Limitaciones a los usos viales.</b>	<b>Artículos 251° a 259°</b>
<b>TÍTULO VII-REGULACIÓN POR ZONAS:</b>	
<b>Capítulo 1. Determinación de la Ocupación, Parcelamiento y Usos Admitidos para las áreas urbanas, complementaria y rural.</b>	<b>Artículos 260° a 273°</b>
<b>Capítulo 2. Subdivisión del suelo. Condiciones particulares de implantación.</b>	<b>Artículos 274° a 280°</b>
<b>Capítulo 3. Amojonamiento.</b>	<b>Artículos 281° a 285°</b>
<b>Capítulo 4. Zonas Especiales.</b>	<b>Artículo 286°</b>
<b>TÍTULO VIII-INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN.</b>	
<b>Capítulo 2. Procedimientos de Aprobación</b>	<b>Artículos 287° a 330°</b>
<b>Capítulo 3. Impacto Ambiental.</b>	<b>Artículos 331° a 338°</b>
<b>TÍTULO IX-INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN.</b>	
<b>Capítulo 1. Consejo Único de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.U.O.T.).</b>	<b>Artículos 339° a 340°</b>
<b>Capítulo 2. Información Pública de los actos y normas urbanísticas.</b>	<b>Artículos 341° a</b>

	346°
Capitulo3.Accesoalosactos urbanísticos.	Artículo347°a 350°
DisposicionesAdministrativas.	Artículos351°a 357°
ANEXOS:	
<a href="#">Planon°1:ZonificaciónGeneral(Sec.Op.-T.VII-Cap.1-A)</a> <a href="#">Plano Casco</a>	Artículo 260°
<a href="#">Planon°2:ZonasEspeciales(Sec.Op.-T.VII-Cap.4)</a>	Artículo 286°
<a href="#">Planon°3:Estructura Vial(Glosario.-T.VI)</a>	Artículo 133°
<a href="#">Tablan°1:Caracterización.Ocupación.Parcelamiento(Sec.Op.-T.VII-Cap.1-A)</a>	Artículo 260°
<a href="#">Tablan°2:UsosAdmitidosyRequisitos(T.VII-Cap.3-B)</a>	Artículo 285°

**Importante:El texto resaltado en color rojo indica que ha sido vetado por el Departamento Ejecutivo a través del [Decreto 1007/10](#)**

## Parte1:glosario

### TITULO I-DISPOSICIONES GENERALES

#### Principios y alcances de la presente norma.

**ARTÍCULO 1:** La presente Ordenanza rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Partido de La Plata sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

**ARTÍCULO 2:** El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional del suelo urbano, urbanizable y rural, será definido mediante los siguientes instrumentos de ordenación y gestión :

- a. La regulación territorial y urbanística, que deberá adecuarse o incorporarse a la presente norma.
- b. El planeamiento especial de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.
- c. Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos, que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente

norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y, en su caso, libre concurrencia.

- d. Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticas antes mencionados.
- e. Los restantes instrumentos de planificación sectorial previstos en la presente norma.

**ARTÍCULO 3** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos expresados en el artículo 1º. En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta ordenanza y alguno de los anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas, aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre algunas de las planillas anexas y los planos adjuntos (4), prevalecerán los últimos.

1. Plan nº 1: Zonificación General
2. Planos nº 2: Zonas Especiales:
  - A. Zonas de Preservación
  - B. Zonas de Recuperación Territorial.
  - C. Zonas de Usos Específicos.
  - D. Zonas de Esparcimiento.
3. Plan nº 3: Estructura Vial
4. Plan nº 4: de Zonificación del Casco Fundacional.

**ARTÍCULO 4:** Estarán sometidos al cumplimiento de esta Ordenanza las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fueren su condición jurídica o la afectación de sus bienes.

**ARTÍCULO 5:** La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública, a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, cuanto a los ciudadanos en general. Asimismo, asegura la participación pública en todos los procedimientos de ordenación, planeamiento y gestión urbanística que sean consecuencia o se deriven de la aplicación de la presente Ordenanza, incluyendo la revisión completa o modificación substancial de éste.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Partido de La Plata tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o urbano ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados. El Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, tiene la obligación de resolver todas las peticiones y solicitudes que se le dirijan en la materia regida por esta Ordenanza. El DE promoverá la regularización dominial de aquellos asentamientos espontáneos de interés social que se hubieren constituido fuera de las áreas urbanas definidas en la zonificación vigente y que tuviesen una data comprobable no menor a los diez (10) años contados a partir de la sanción de la presente. Para ello aquel queda facultado a proponer indicadores urbanísticos emergentes del relevamiento que se realice y su asimilación a las condiciones generales de las zonas aledañas.

## Publicidad de emprendimientos.

**ARTICULO 6°:** ([Texto según Ordenanza 12150](#)) No se podrán publicar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no hayan obtenido la aprobación de la faz geométrica del proyecto, donde consten calles a ceder, reservas, restricciones, conformación de macizos y eventualmente, su división en el marco del expediente municipal respectivo y que no se encuadren en la normativa provincial vigente. A tal fin, aquella publicidad que se realice en cumplimiento del párrafo anterior, deberá incluir, obligatoriamente, la constancia de la obtención del Certificado de Prefactibilidad Hidráulica Provincial, número de expediente municipal y denominación del emprendimiento. El Departamento Ejecutivo promoverá acciones tanto ante la Justicia de Faltas, como ante los colegios de profesionales que incurran en ésta irregularidad.

## TÍTULO II-ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

### Áreas y Zonas del Partido de La Plata.

**ARTÍCULO 7:** El territorio del Partido se clasificará para su ordenamiento en “áreas” y “zonas”.

- a. **Área.** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
- b. **Zona.** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

Se faculta al D.E. para que realice la localización de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.

**ARTÍCULO 8** ([Texto según Ordenanza 12200](#)): El partido de La Plata se divide en área Urbana, área Complementaria y área Rural.

### Cuadro Resumen de las Zonas del Área Urbana, Área Complementaria y Área Rural

<b>AREA URBANA</b>	<b>ZONAS CENTRALES</b>	U/EF	Eje Fundacional Tramos 1, 2 y 3
		U/C 1	Central 1
		U/C 2	Central 2-Pericentral y U/C 2b
		U/C 3	Central 3-Promoción y Corredores Frentistas. Av. Circunvalación. Avenidas y Plazas, Comprendidas.
		U/C 4	Corredores de Acceso Principal

		U/C 5	Corredores Complementarios U/C5a y U/C5b
		U/C 6	Corredores de Servicio
		U/C 7	Subcentros Urbanos. U/C7a y U/C7b
		U/C 8	Subcentros de Servicio
	<b>ZONAS RESIDENCIALES</b>	U/R 1	Residencial del Casco Fundacional
		U/R 2	Residencial de la Periferia del Casco Fundacional
		U/R 3	Residencial de Promoción
		U/R 4	Cascos Urbanos del Eje Noroeste
		U/R 5	Residencial del Eje Noroeste
		U/R 6	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste
		U/R 7	Residencial 7
		U/R 8	Residencial Extraurbano 8
		U/R M	Residencial Mixta
	<b>ZONAS DE ARTICULACIÓN</b>	U/A 1	Articulación "1"
		U/A 2	Articulación "2"
<b>ÁREA COMPLEMENTARIA</b>		RU	Reserva Urbana
		C/REU	Complementaria Residencial Extraurbana
		C/CS	Corredor de Servicio
		C/IM	Industrial Mixta
<b>ÁREA RURAL</b>		R/SR	Subcentros Rurales
		R/CC	Clubes de Campo
		R/RI	Rural Intensiva
		R/RE	Rural Extensiva

**ARTÍCULO 9: Área Urbana.** Territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

El área Urbana está conformada por las zonas Centrales, Residenciales y de Articulación.

**ARTÍCULO 10: Zonas Centrales.** Son aquellos ámbitos territoriales que detentan el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en la altura de edificación, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentran usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.

**ARTÍCULO 11: Zonas Corredores.** Son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que acompañan las vías de comunicación de la estructura regional y local del Partido, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona

que atraviesan o del rol de la vía que acompañan, distinguiéndose Corredores Centrales, De Acceso Principal, Complementarios y De Servicios.

**ARTÍCULO 12: Subcentros Urbanos.** Son aquellos ámbitos territoriales que concentran los usos institucionales y comerciales propios de los ámbitos centrales como uso predominante, admitiendo como usos complementarios los residenciales y de servicios calificados a escala del área de influencia al que sirve.

**ARTÍCULO 13: Zonas Residenciales.** Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación", delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

**ARTÍCULO 14:** Según los diferentes grados de intensidad de ocupación, las tendencias de localización de la población y la dinámica de cada sector, las Zonas Residenciales se clasifican en: Residencial Central, Residencial del Casco Fundacional, Residencial de la Periferia del Casco Fundacional, Residencial de Promoción, Cascos Urbanos del Eje Noroeste, Residencial del Eje Noroeste y Residencial de la Periferia del Eje Noroeste.

**ARTÍCULO 15: Zona Residencial Mixta.** ([Textosegún Ordenanza 12199](#)) Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación" permanente o temporaria, con el complemento de usos comerciales de servicios e industriales.

**ARTÍCULO 16: Zonas de Articulación.** Son aquellos ámbitos territoriales, producto del encuentro de dos configuraciones urbanas diferentes, caracterizadas por la existencia de grandes predios expectantes y actividades industriales en retroceso. Se complementan con actividades comerciales, equipamientos de gran escala y actividades complementarias a la producción. Se clasifican en Zona de Articulación 1 y Zona de Articulación 2.

**ARTÍCULO 17: Área Complementaria.** ([Textosegún Ordenanza 12200](#)) Comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano. Está conformada por las zonas de Reserva Urbana, Industriales Mixtas, Corredores de Servicio y Residencial Extraurbana".

**ARTÍCULO 18: Zonas de Reserva Urbana.** Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana. El uso dominante de esta zona es el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, estando condicionada a las intervenciones a la consolidación de las zonas del Área Urbana adyacentes.

**ARTÍCULO 19: Zonas Industriales Mixtas.** Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de Industrias de Primera y Segunda Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y las normas reglamentarias, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.



**ARTÍCULO 20: Área Rural.** Es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional unifamiliar y Proyectos Especiales o Particulares.

**ARTÍCULO 21: Zonas de Reserva Rural.** Son los ámbitos territoriales, destinados al futuro crecimiento de la zona de Clubes de Campo. El uso dominante de esta zona es el Rural tanto Intensivo como Extensivo, compatible con el uso comercial limitado, estando condicionadas las intervenciones a la consolidación de las zonas adyacentes.

**ARTÍCULO 22: Zonas Subcentros Rurales.** Son ámbitos territoriales con centralidades conformadas por actividades de servicios rurales.

**ARTÍCULO 23: Zonas Industriales Exclusivas.** Son ámbitos territoriales que admiten establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y sus reglamentaciones.

**ARTÍCULO 24: Zona Reserva para de Clubes de Campo.** Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo caracterizados por el artículo 64° de la ley 8912, estas zonas serán determinadas por autorización del Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 25: Zona de Clubes de Campo.** Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural o de Zona de Reserva para Clubes de Campo, se haya autorizado la localización de clubes de campo

**ARTÍCULO 26: Zona Rural Intensiva.** Son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas.

**ARTÍCULO 27: Zona Rural Extensiva.** Son ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.

**ARTÍCULO 28: Zonas y Sectores Especiales ([Texto según Ordenanza 12149](#)):** Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección y recuperación incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuyas identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

Comprende Zonas de Preservación Patrimonial, Zonas de Arroyos y Bañados, Zonas de Recuperación Territorial, Zonas de Usos Específicos, Zonas de Esparcimiento, los Sectores de Arroyos y Bañados y Zona Parque lineal Inundable.

**Cuadro resumen de las Zonas Especiales**

<b>Zonas ESPECIALES</b>	<b>Zona de PRESERVACIÓN PATRIMONIAL</b>	<b>Casco Urbano</b>	<b>EPP1a</b>	Diagonal 80 de 1 y 44 a Plaza San Martín
			<b>EPP1b</b>	Eje Institucional Avdas. 51 y 53.
			<b>EPP1c</b>	Parque Saavedra - Meridiano V
			<b>EPP1d</b>	Avda. 1 de 44 a 60
			<b>EPP1e</b>	Avda. 7 de Plaza San Martín a Plaza Italia
		<b>Fuera del Casco</b>	<b>EPP2</b>	<b>EPP2</b> -Barrio Mil casas - Tolosa
			<b>EPP3</b>	<b>EPP3a</b> -Area Centro
			City Bell	<b>EPP3b</b> -Barrio Nirvana
			<b>EPP4</b>	<b>EPP4a</b> -Sector Plaza
			Villa Elisa	<b>EPP4b</b> -Barrio San Jorge

**ARTÍCULO 29: Zona de Preservación Patrimonial.** Son ámbitos territoriales que por sus características histórico-culturales urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales requieren un tratamiento especial a fin de proteger y preservar dicha identidad.

**ARTÍCULO 30: Zona de Recuperación Territorial.** Son ámbitos territoriales que por sus condiciones de: inundabilidad, insalubridad, reducida resistencia de suelo, erosión, contaminación, extracción de suelos y/o degradación paisajística, resultan no aptos para el desarrollo de funciones urbanas; siendo prioritario su acondicionamiento a través de obras y acciones de recuperación.

**ARTÍCULO 31: Zona de Usos Específicos.** Son ámbitos territoriales destinados a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la producción y/o transmisión de Energía, el agua potable, el combustible gaseoso, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.

**ARTÍCULO 32: Zona de Esparcimiento.** Son ámbitos territoriales destinados a la actividad recreativa o cívica o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos. Quedan

comprendidos también los espacios parquizados que admitan actividades deportivo- recreativas de uso público y otros usos afines.

**ARTICULO 32 BIS: Zona de Parque Lineal Inundable:** ([Incorporado por Ordenanza 12149](#)) Son ámbitos territoriales a la vera de los arroyos destinados a la actividad recreativa, ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos

**Equivalencias de las zonas conforme Ley 11459.**

**ARTÍCULO 33** ([Texto según Ordenanza 12199](#)): Establécense las equivalencias de las zonas del Partido de La Plata, donde podrán radicarse establecimientos industriales según la Tabla 2 incorporada por el Artículo 286° de la Ordenanza 10.703/10 en conformidad con lo dispuesto por el Art. 6° del Decreto N° 531/19 y Decreto N° 973/20, reglamentarios de la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial.

**CUADRO DE HOMOLOGACIÓN DE ZONAS (Ley Pcial. 11.459 y Dec. Reg. 1.741/96)**

	ZONAS DEL PARTIDO DE LA PLATA	ZONAS
U/EF	Eje Fundacional Tramos 1,2,3,4	"ZONA A": RESIDENCIAL EXCLUSIVA
U/C 1	Central (al interior del área Av. 1a calle 14 y 44a 61)	
U/C7 a U/C7 b	Subcentro Urbano	
U/A 1	Articulación "1"	
U/R 7	Residencial 7	
R/CC	Clubes de Campo	
U/C1	Central (Por fuera del Área Av. 1a calle 14 y 44a 61)	
U/C2 U/C2b	Área Pericentral	
U/C3	Área de Promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios	
U/C4	Corredor de Acceso Principal	
U/C5 a U/C5 b	Corredor Complementario	
U/C 6	Corredor de Servicio	
U/C 8	Subcentro de Servicios	
U/R 1	Residencial del Casco Fundacional	
U/R2	Residencial de la Periferia del Casco Fundacional	
U/R 3	Residencial de Promoción	

U/R4	Cascos Urbanos del Eje Noroeste	
U/R 5	Residencial del Eje NO y Sudeste	
U/R 6	Residencial de la Periferia del Eje NO	
U/R 8	Residencial Extraurbano 8	
U/A2	Articulación "2"	
U/RM	Residencial Mixta	
C/CS	Corredor de Servicio	
C/IM	Industrial Mixta	
C/RU	Reserva Urbana	

## TITULO III-PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO, CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS.

### SECCIÓN A. PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO. CAPÍTULO

#### 1. TERMINOS. ALCANCE.

**ARTÍCULO 34:** a) Parcela; b) Lote, Terreno, Lote de Terreno;

- a. **Parcela:** Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o varios en condominio yaunque hayan sido adquiridos por más de un título, cuya existencia y elementos esenciales constan en un plano registrado.
- b. **Lote; terreno; lote de terreno:** Designaciones de índole técnico-registrales equivalentes a parcela:
  1. **Parcela de Esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
  2. **Parcela entre Medianeras:** Aquella que es "parcela de esquina" y confrente a una sola calle.
  3. **Parcela Regular:** aquella constituida por cuatrolados de forma cuadrangular o rectangular, cuya Línea Divisoria Lateral no supere los 60 metros de longitud. Para las zonas Eje Fundacional y Centrales U/C1 y U/C2 del Casco Fundacional, se consideran Parcelas Regulares aquellas que reuniendo las características antes enunciadas no superen los 2.500 m<sup>2</sup>. de superficie.
  4. **Parcela Pasante:** Aquella que no se aparta de esquina y tenga salida a dos o más calles.
  5. **Parcela Atípica:** Aquella parcela irregular no generada en inconvenientes en traza original o por anexionamiento de parcelas linderas y que no constituya una parcela regular. Se consideran parcelas atípicas aquellas que aun siendo regular su superficie sea: mayor o igual a 2.500 m<sup>2</sup>, en las zonas Eje Fundacional y Centrales: U/C1 y U/C2 del Casco Fundacional.
  6. **Parcela Irregular:** Toda aquella parcela no comprendida en el inciso 3.

**ARTÍCULO 35: Unidad Funcional o Subparcela:** Es el ambiente o conjuntos de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que pueden estar comunicadas directamente entre sí o vinculadas funcionalmente, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino que fije el plano de obra, susceptible de ser afectado al régimen de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 36: Línea Municipal; Línea de Edificación.**

- a. **Línea Municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o espacio por la Municipalidad para futura vía pública, la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
- b. **Línea de Edificación:** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja, en su frente y contrafrente de la parcela. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada, generando una restricción al uso.

**ARTÍCULO 37: Línea de Ochoavo Línea Municipal de Esquina:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de dos calles.

**ARTÍCULO 38: Línea Divisoria Lateral de la Parcela:** La que intersecta la línea municipal y la línea divisoria de fondo, separando esta de la parcela lindera.

**ARTÍCULO 39: Línea Divisoria de Fondo de la Parcela:** La correspondiente a los lados opuestos a la Línea Municipal de la parcela que completa el cierre del polígono, definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal o frente de parcela.

**ARTÍCULO 40: Cota de la Parcela:** Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

**ARTÍCULO 41: Cota de la Manzana:** Nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 42: Cota de Bloque Superiora 1,5 Ha:** Es la cota de nivel de cordón más el suplemento que resulta de la construcción de la vereda, tomada sobre la línea municipal en el punto cuya cota de nivel, corresponda al punto medio de altitud del bloque.

**ARTÍCULO 43: Macizo o Bloque:** Toda superficie territorial conformada por una o más parcelas rodeadas de vías de públicas en todo su perímetro, no designada catastralmente como manzana.

**Bloque o manzana:** Fracción de terreno conformada por una o más parcelas rodeadas de vías públicas en todo su perímetro. Toda superficie territorial rodeada de calles.

**ARTÍCULO 44: Manzana:** Todo bloque que permite la continuidad de la trama vial y cuyas superficies no sean mayores a  $1\frac{1}{2}$  Ha. y la longitud de sus lados no sea inferior a 50m. ni superior a 150 m.

## **SECCIÓN B. CERTIFICADO DE DESLINDE, AMOJONAMIENTO Y NIVELACIÓN.**

**ARTÍCULO 45:** Defínase como **Certificado de Deslinde Amojonamiento y Nivelación**, al plano resultante de la mensura y replanteo de la parcela que surge del estudio técnico-jurídico de los títulos y planos que sirven como antecedentes.

Garantizar en todo el territorio del Partido la correcta determinación de las Líneas Municipales que separan en general el dominio público del dominio privado, e indicar las cotas mínimas de terrenos sobre la que podrán erigirse las obras públicas y privadas, cuyos proyectos apruebe la Municipalidad, sin dejar de garantizar el derecho privado entre linderos.

Endicho plano se graficará a la parcela mensurada y sus mejoras con indicación expresa de la distancia según título y según mensura a los puntos de intersección de Líneas Municipales de la manzana determinados por las líneas municipales aceptadas. Deberá también indicarse una referencia altimétrica a cota IGN sobre el predio. La A.A. establecerá las pautas técnicas conducentes a tal fin.

## **TÍTULO IV - USOS DEL SUELO**

### **REGULACION.**

**ARTÍCULO 46:** Los usos de las zonas del partido delimitadas en la presente norma son: “Usos Permitidos”, “Usos Tolerados”, “Usos Prohibidos” y “Usos No Consignados”. Más allá de la clasificación precedente el D.E. podrá asignar usos e indicadores urbanísticos en zonas de recuperación territorial de esparcimiento, y específicos y en parcelas de dominio público del orden nacional, provincial y municipal.

**ARTÍCULO 47: Usos Permitidos.** Se consideran “Usos Permitidos” a aquellos usos que, estando admitidos en las zonas del partido que se trate, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, se ande de competencia nacional, provincial y/o municipal.

**ARTÍCULO 48: Usos Tolerados.** Se consideran “Usos Tolerados” a aquellos usos preexistentes, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:

- a. no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
- b. no se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en las zonas del partido de que se trate.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo petitionado siempre que la misma, consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

**ARTÍCULO 49: Usos Prohibidos.** Se consideran “Usos Prohibidos” a aquellos usos no admitidos en las zonas del partido que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos a aquellos que se declare expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de la presente norma.

#### **Listado de Usos Prohibidos**

1. Centrales nucleares.
2. Plantas de Tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.
3. Decapitación de suelos: extracción del horizonte “A” u horizonte húmico, excepto cuando se trate de actividades extractivas reguladas por el art. 106 c).

**ARTÍCULO 50: Usos no Consignados.** Se consideran “Usos No Consignados” a los usos no incluidos en la Clasificación de Usos y en cada Zona en particular de la presente norma.

La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo **y autorizado por Ordenanza**, previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión. **Se requerirá además, informe de los organismos provinciales competentes.**

#### **CLASIFICACION DE USOS.**

**ARTÍCULO 51:** Los usos permitidos en la presente norma se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos **Habitacionales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos.**

#### **LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS.**

**ARTÍCULO 52: Limitaciones y Requisitos específicos de los usos.** Son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse, como consecuencia de sus características particulares.

**ARTÍCULO 53:** El Departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones por adición por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la presente norma, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano.

**ARTÍCULO 54: Limitaciones a la localización por adición.** Son las limitaciones establecidas por la presente que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

**ARTÍCULO 55: Limitaciones a la localización por incompatibilidad.** Son las limitaciones establecidas por la presente que pueden establecerse a los usos de distinto tipo cuya incompatibilidad, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

## **TITULO V- OCUPACIÓN DEL SUELO Y DEL ESPACIO LIBRE CAPÍTULO**

### **1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN.**

#### **Indicadores urbanísticos.**

**ARTÍCULO 56:** Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Densidad Poblacional Neta.

#### **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**

**ARTÍCULO 57** ([Textosegún Ordenanza 10896](#)): Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección de edificios sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el FOS:



1. la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1.50 metros).
2. la superficie conformada por voladizos, aleros salientes que superen la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.

### **Superficie de suelo absorbente.**

**ARTÍCULO 58:** La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas pertenecientes a las zonas centrales **U/CP, U/EF, U/C1, U/C2**, así como a aquellas cuyas superficies sean menores a 300m<sup>2</sup>.

### **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

**ARTÍCULO 59:** Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos de su cómputo será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a. salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos, cocheras semicubiertas u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante.
- b. de planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.
- c. superficies de aquellos locales cuya cota superior de techos sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- d. Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores, conductos de ventilación, montantes de cañerías e instalaciones.
- e. El 70% de la superficie afectada a cocheras en plantas superiores, accesos y rampas vehiculares. En las zonas centrales podrá optarse por lo previsto en el artículo referido a Compensaciones Urbanísticas por provisión de cocheras.

### **Densidad de población neta.**

**ARTÍCULO 60:** ([Texto según Ordenanza 12044](#)) -Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y las superficies de usos espaciales edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcelas se multiplicará su superficie por la Densidad Neta máxima fijada para cada zona.

Este indicador, en las zonas constitutivas del Eje Noroeste del Partido de La Plata (UR4, UR5, UR6, UC4, UC5b, UC6, UC7b) se complementa con el Coeficiente de Unidades Funcionales (CUF) para el uso de vivienda multifamiliar. Se entiende como CUF a la relación que determina para la zona el número máximo de unidades funcionales por parcela. A los fines de calcular la cantidad de unidades funcionales se dispone lo siguiente:

1. El coeficiente obtenido de CUF/m<sup>2</sup> de parcela deberá ser un número entero.
2. Solo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,5 se podrá tomar el número entero inmediato superior para el cálculo del CUF.

Ejemplo: 3,2/3 CUF 3,5/  
4 CUF

**ARTÍCULO 61** ([Textosegún Ordenanza 10896](#)): Cuando se trate de edificios de uso mixto, localizados en las zonas U/EF, U/C1, U/C2, U/C3, se aplicarán los valores de Densidad máxima correspondientes, en forma proporcional a cada uso (comercial, administrativo y análogos / residencial).

El Departamento Ejecutivo podrá definir sectores de promoción comercial, como herramienta de renovación urbana, para ello podrá otorgar incentivos por densidad comercial elevando los valores admitidos de Densidad respecto de los del área de su emplazamiento. Resultarán beneficiados con este incentivo aquellos emprendimientos que configuren algunos de los casos siguientes:

- a. Emprendimientos comerciales preexistentes que hubieran resultado inactividad comercial durante los últimos dos años.
- b. Emprendimientos comerciales combinados con uso habitacional donde se cumpla con la provisión de 60 por ciento de unidades de cochera.
- c. Emprendimientos comerciales desarrollados en inmuebles catalogados por su valor patrimonial.

Estos incrementos en el cálculo de densidad comercial deberán ser compatibles con las condiciones de seguridad que requiera la actividad propuesta.

Cuando se trate de edificaciones en parcelas de tipo urbano de dimensiones inferiores a 900 m<sup>2</sup> localizadas en zonas C/RU y R/RI se aplicarán los valores de Densidad, FOS y FOT análogos a los de la zona U/R5.

La Densidad Net para los casos en que no se cuenten con los servicios de agua corriente y desagües cloacales, no podrá superar al resultado de una vivienda unifamiliar por parcela (conforme a los Artículos 33°, 34° y 37° del Decreto Ley 8912/77).

**ARTÍCULO 62:** Se entiende por **Unidad Funcional** a la unidad “mínima” capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

**ARTÍCULO 63:** En edificios destinados a espectáculos públicos, recreación, culto, educación, cultura, industria, depósitos y otros usos análogos que no impliquen estancia permanente y/o nocturna, no será de aplicación el indicador correspondiente a densidad.

**ARTÍCULO 64:** Para el uso hotel, en todas sus categorías, tales como apart-hotel y hospedaje, los valores de densidad máxima serán los correspondientes a uso comercial, administrativo y análogos.

#### **Vivienda y/o habitación del encargado.**

**ARTÍCULO 65** ([Texto según Ordenanza 12104](#)): Todo edificio subdividido en 40 o más Unidades Funcionales podrá poseer una Vivienda para el Encargado Permanente. La misma deberá tener como mínimo 54 mts<sup>2</sup> y las siguientes dependencias: Estar-Comedor, Cocina, Baño y 2 Dormitorios.

Se podrá optar entre la Construcción de una Vivienda para el Encargado Permanente sin costo o efectivizar el pago de un atas de afectación específica equivalente a 50 veces los derechos de construcción correspondientes a una vivienda tipo B de 54 m<sup>2</sup>.

Estos requerimientos serán exigidos en proyectos de edificios que se desarrollen en volúmenes o cuerpos de más de 3 niveles incluida la planta baja.

**ARTÍCULO 65° bis:** ([Incorporado por Ordenanza 12104](#)) Créase el Fondo de Recuperación Urbana, conformado con los recaudados por el pago de las atas de afectación específica mencionada en el Artículo 65° de la presente. La Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de La Plata será la encargada de administrar y ejecutar el mismo.

**ARTÍCULO 66:** ([Texto según Ordenanza 12104](#)) La unidad precitada no podrá tener una superficie menor a 54 mts<sup>2</sup> y ese será su único destino, quedando incorporada su área a las partes comunes del edificio, lo que constará en nota con carácter de Declaración Jurada en el Plano Municipal, ratificando su condición de inescindible de las áreas comunes. En los casos de unidades funcionales preexistentes a la presente Ordenanza en edificios de entre 25 y 40 unidades destinadas a vivienda del encargado, éstas podrán ser destinadas a uso común de los propietarios o vivienda familiar, pudiendo el consorcio alquilar o ceder su uso a terceros, siempre y cuando no exista un encargado permanente en el edificio, previa declaración jurada presentada por el consorcio a la Secretaría de Planeamiento. Asimismo expediente de obra mediante y en caso de satisfacer los indicadores urbanísticos para el conjunto, podrán ser igualadas a las demás unidades funcionales del proyecto. La unidad precitada no podrá tener una superficie menor a 54 mts<sup>2</sup> y ese será su único destino, quedando incorporada su área a las partes comunes del edificio, lo que constará en nota con carácter de Declaración Jurada en el Plano Municipal, ratificando su condición de inescindible de las áreas comunes. En los casos de unidades funcionales preexistentes a la presente Ordenanza en edificios de entre 25 y 40 unidades destinadas a vivienda del encargado, éstas podrán ser destinadas a uso común de los propietarios o vivienda familiar, pudiendo el consorcio alquilar o ceder su uso a terceros, siempre y cuando no exista un encargado permanente en el edificio, previa declaración jurada presentada por el consorcio a la Secretaría de Planeamiento. Asimismo expediente de obra mediante y en caso de satisfacer los indicadores urbanísticos para el conjunto, podrán ser igualadas a las demás unidades funcionales del proyecto.

**ARTÍCULO 67:** La vivienda del Encargado Permanente deberá cumplir todos los requisitos que exige el Código de Construcciones vigente y deberá contar con similares terminaciones y servicios que las restantes unidades funcionales. Su ubicación podrá disponerse en planta baja o en el último piso, preferentemente en el contra frente.

**ARTÍCULO 68** ([Texto según Ordenanza 12104](#)): Todo edificio sin importar las unidades funcionales que posea deberá contar con una habitación con bodega, baño y vestuario para ser usado por el personal que presta servicios en el inmueble. Dicha habitación deberá contar con una superficie mínima de 6m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2m y a los efectos de considerarse ventilación e iluminación será clasificado como un local de II categoría, para las construcciones menores a 1.500 m<sup>2</sup>, aumentando 1 m<sup>2</sup> de habitación por cada 300 m<sup>2</sup> de aumento de la construcción del conjunto por sobre los 1.500 m<sup>2</sup>. En aquellos proyectos que no se desarrollen en altura y no cuenten con servicios y espacios comunes que requieran mantenimiento, la Dirección de Obras Particulares podrá eximirlos de este requisito.

**ARTÍCULO 69:** A los efectos del control de los indicadores urbanísticos y del resto de la fiscalización municipal se tendrá en cuenta que las superficies destinadas a la Vivienda para el Encargado Permanente y la Habitación para personal no serán contabilizadas en los cálculos de la densidad, factor de ocupación total. Constarán en un cuadro de superficie aparte y no se computarán para el cálculo de los derechos de construcción.

## **CAPÍTULO 2. LIMITACIONES A LOS VOLUMENES DE EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO 70** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): La presente Ordenanza considera como unidad morfológica de referencia a la calle a nivel peatonal actuando como articulación de las manzanas a su lado, la cual queda definida por:

- Un plano de fachada preferentemente coincidente con la Línea Municipal, a nivel de basamento (altura 7 metros desde el nivel de vereda).
- Retiros de fondo a fin de conformar el centro libre de manzana.
- 3 niveles en Zonas Residenciales y en los Corredores Complementarios, 6 niveles en Áreas de Promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios, 8 niveles en Área Pericentral, 10 niveles en Área Central y Residencial Central y 12 niveles en Área Eje Fundacional - excepto manzanas comprendidas entre Avenidas 1, 31 y 53.

A tal efecto se establece que ante una propuesta que no se encuadre en los parámetros morfológicos antes expuestos, el Departamento Ejecutivo podrá considerar alternativas volumétricas para dicho caso, previo estudio particularizado realizado por las Direcciones de Planeamiento y Obras Particulares. Según plano de detalle del Casco en las zonas U/C1, U/C2, U/C2b, U/C3, U/EF1, U/EF2a, U/EF3a y U/EF4 se podrá lograr una altura máxima por sobre la altura de referencia según consta en dicho plano a través de la obtención de premios y/o compensaciones urbanísticas. En ningún caso podrá ser superada la "Altura Máxima Permitida" para cada zona y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 92° de la presente.

**ARTÍCULO 71:** Se establecen limitaciones a la posición y a las dimensiones de los volúmenes edificables que se aplicarán en forma concurrente para cada caso.

### **Líneas de fachada.**

**ARTÍCULO 72:** Se entiende por “Líneas de Fachada” a las definidas por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela. Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:

- a. En línea: Cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.
- b. Fuera de línea: cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público.
- c. Retirada: Cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

### **Fachada de Frente.**

**ARTÍCULO 73:** Se entiende por “Fachada de Frente” de un volumen edificado al paramento exterior que, por su posición respecto de la Línea Municipal, se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública.

### **Fachadas Laterales.**

**ARTÍCULO 74:** Se entiende por “Fachadas Laterales” de un volumen edificado a los paramentos exteriores que, por su posición respecto de las líneas divisorias laterales de las parcelas, se vinculan indirectamente con el espacio urbano de la vía pública y/o el centro libre de manzana.

### **Fachada de Frente Interno.**

**ARTÍCULO 75:** Se entiende por “Fachada de Frente Interno” de un volumen edificado al paramento exterior que, por su posición respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela, se vincula directamente con el centro libre de manzana.

### **Retiros.**

#### **Retiro de Frente.**

**ARTÍCULO 76:** Se denomina “Retiro de Frente” a la distancia fijada entre la Línea Municipal y Art. 1º. la Fachada de Frente.

En lotes de esquina donde se exige retiro de frente obligatorio y cuyo lado menor sea inferior a 15 mts sólo se exigirá dicho retiro sobre el 50% de cada frente.

Cuando deban considerarse casos en los que se proyecte o ocupar con superficie cubierta o semi-cubierta sectores de la parcela lindantes con la línea municipal en inmuebles ubicados dentro de las zonas alcanzadas por las anteriores definiciones y se constate -previo inspección e informe de la DOP y/o de la Dirección de Planeamiento- una morfología circunstancial preexistente con similar escala y retiros, se admitirá la adopción de la misma característica como factor de diseño, facultando a los titulares del dominio a construir o ampliar su arquitectura con tales particularidades.

### **Retiro Lateral.**

**ARTÍCULO 77:** Se denomina “Retiro Lateral” a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral. En las zonas en que se establece retiro lateral obligatorio, el mínimo será de 2 metros.

El Departamento Ejecutivo podrá exigir otros retiros por estudio particularizado, a cargo de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

En todos los casos en los que se exija retiro lateral obligatorio se aplicará el mínimo de 2mts de cada eje divisorio para parcelas cuyo frente sea igual o mayor al frente mínimo estipulado por esta Ordenanza establecida para el parcelamiento mínimo de las distintas zonas.

Para parcelas cuyo ancho sea mayor a 12 mts e inferior al frente mínimo estipulado en la zona, el retiro lateral obligatorio será de 2mts. a uno de los ejes divisorios de la parcela. En el caso que la parcela en cuestión sea lindera de otra parcela con edificación aprobada y retiro sobre ese lado, el retiro de la obra a ejecutar se establecerá a continuación del retiro existente. Las parcelas cuyo ancho sea igual o menor a 12 mts. quedarán eximidas de la obligatoriedad del retiro.

### **Retiro de Fondo.**

**ARTÍCULO 78:** Se denomina “Retiro de Fondo” a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

### **Centro Libre de Manzana.**

**ARTÍCULO 79:** Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio restringido en su capacidad edificatoria, definido en forma y ubicación por las líneas de Frente Interno de toda la manzana. Este espacio estará conformado según el tamaño y forma geométrica de las manzanas o bloques. En aquellos macizos o manzanas cuyas medidas sean de 120 m por 120 m, el mismo estará delimitado por un polígono cuadrado de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento y la reducción de 10 m por cuadra que poseen las 6 manzanas contiguas y paralelas a cada lado de l Eje Fundacional y la Avenida 52, en el rumbo NE/SO del Casco Urbano, el mentado polígono tendrá una reducción de 10 m por cada una de ellas hasta las manzanas de 120 m por 90 m inclusive, en cuyo caso formará un rectángulo de 10m (coincidente con el lado menor de la manzana)

por 40 m en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque. Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría y/o dimensiones, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de hasta 40 m de fondo (medidos de manera normal a la L.M) para implantar sus volúmenes construibles, respetando siempre el FOS para toda la parcela.

El criterio antes mencionado es de aplicación a todo el territorio del partido de La Plata.

**ARTÍCULO 80:** El Retiro de Fondo en parcelas pasantes y parcelas atípicas, no contempladas específicamente en los artículos precedentes, será definido por la Dirección de Planeamiento a fin de conformar el centro libre de manzana.

**ARTÍCULO 81:** En el centro libre de manzana de las zonas residenciales se admitirán únicamente, construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños u otros análogos.

**ARTÍCULO 82:** Las construcciones referidas en el artículo anterior deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Conformar un sector indiviso del resto del inmueble.
- b. Su superficie máxima no podrá superar el 10% de la superficie del terreno.
- c. Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.
- d. La altura máxima de la construcción, al igual que los cercos perimetrales no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (+3.50m.) medidos a partir de la cota de vereda en todo el perímetro correspondiente al fondo libre de manzana.

#### **ALTURAS DE REFERENCIA.**

**ARTÍCULO 83** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): Defínese a los efectos de este Código como "Altura de Referencia" a la altura autorizada para edificar en una zona determinada; y "Altura Máxima Permitida" a la lograda por la aplicación de los "Premios", a la "Transmisión de Volúmenes" y/o "Compensaciones Urbanísticas" previstos en la presente Ordenanza por sobre la "Altura de Referencia".

La "Altura de Referencia" y la "Altura Máxima Permitida" se medirán en niveles respecto de la cota de parcela."

**ARTÍCULO 84** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): A efectos de desalentar la creación del segundo cuerpo en edificios en zonas de altura de referencia mayor a 3 niveles y promover mejores condiciones de privacidad y menor FOS, se admitirá la transferencia de volúmenes a un cuerpo único anterior del edificio ocupando hasta un FOS de 0,35 y observando las proporciones del lote y su penetración en la manzana. Esta transferencia de volúmenes no implica incremento de indicadores urbanísticos.

El Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones proyectuales específicas para estos casos. Para aquellos casos que se opte por la construcción del 2º cuerpo, la altura

determinada como límite máximo del 1° cuerpo no podrá superarla "Altura de Referencia de Zona" y el 2° cuerpo no podrá superar la altura detallada en el siguiente cuadro:

Altura de Referencia de Zona	Altura máxima 2° Cuerpo
12	8
10	8
8	6
6	4
4	4
3	3

**ARTÍCULO 85:** La altura de la planta baja es la existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y el nivel de cota de parcela. La cota de planta baja no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la cota de parcela.

**ARTÍCULO 86:** La altura de pisos es la distancia vertical existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.

**ARTÍCULO 87:** La altura libre de planta es la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior de cubierta o cielo raso de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

**ARTÍCULO 88:** La altura de fachada es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

**ARTÍCULO 89:** No se consideran incluidos en la "Altura de Referencia" los siguientes elementos:

- "Los muros de cierre, parapetos, barandas, pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento de edificio, que se encuentren por debajo de un plano trazado a una altura de 3 metros por sobre la Altura de Referencia.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio que se encuentren por debajo de un plano inclinado a 45°, trazado a partir del encuentro entre el plano de fachada coincidente con la Línea Municipal y el planocitado en el inciso a) precedente del presente artículo. Se consideran elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio a los depósitos de agua, refrigeradores, chimeneas, paneles solares, remates de caja de escaleras, salas de máquinas de ascensores, y otros elementos análogos.
- Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana, podrán superar la altura máxima de la zona regulada en la presente norma, debiendo cumplimentar los requisitos y limitaciones para este tipo de elementos.
- Los locales destinados a lavaderos, tendaderos u otros espacios destinados a servicios comunes que sean complementarios al uso preponderante y otros destinos



análogos, los que serán considerados funcionales y propios de las instalaciones comunes de los edificios.

**ARTÍCULO 90:** Se establecen Compensaciones Urbanísticas para aquellos proyectos que prevean cuestiones en las que la comunidad mantiene especial interés en mejorar. Estas son:

- Cantidad de estacionamiento de vehículos en relación a las unidades de oficinas o viviendas del proyecto.
- Englobamiento de parcelas.
- Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.

### **Casos Especiales de Altura Máxima**

**ARTÍCULO 91:** Cuando se trate de edificaciones comprendidas en Zonas **UCPyUEF** que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen, la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Dirección de Planeamiento y resolución de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano.

**ARTÍCULO 92** ([Textosegún Ordenanza 10896](#)): En las parcelas frentistas a la Avenida de Circunvalación, situadas en las manzanas comprendidas en la zona U/C3, la altura determinada como límite máximo es la de "Altura de Referencia" (6 niveles).

En las parcelas frentistas comprendidas en la zona UC/2, ubicadas desde AVENIDA 32 hasta AVENIDA 38 y desde CALLE 6 hasta CALLE 14, la altura determinada como límite máximo es la de "Altura de Referencia" (6 niveles).

**ARTÍCULO 93:** Cuando se trate de edificaciones comprendidas en Zonas de Preservación Cultural y/o Natural y colindantes con Edificios catalogados como Patrimonio a Preservar y/o Edificios existentes que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen (edificios exentos, templos, colegios y análogos, situados en manzanas cerradas) la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Dirección de Planeamiento.

### **Utilización de medianeras como planosoporte**

**ARTÍCULO 94:** Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, aquellas parcelas que tengan como linderas edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona, podrán utilizar como planosoporte la medianera de las mismas en el tramo que superedicha altura, conformando un volumen arquitectónico compatible con el existente. En tales casos podrá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano.

**ARTÍCULO 95:** La utilización de medianeras como planosoporte quedará sujeta a todos los casos a un estudio particularizado que efectuará la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, debiendo exigirse el cumplimiento de los siguientes recaudos mínimos:

- a. que el edificio que aporta el plano soporte se encuentre ubicado en el casco urbano con excepción de aquellos existentes en las zonas U/C3 y U/R1.
- b. que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas al fin.
- c. que el edificio supere el plano de altura máxima de la Zona y presente condiciones de implantación y proyecto tales que no vayan en desmedro de los niveles de habitabilidad del mismo, en cuanto a soleamiento, ventilación e iluminación de los locales.
- d. que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística, **entanto transforme la medianera existente en una fachada.**

EI D.E. deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, exigiendo una compensación urbanística relacionada con las superficies y volúmenes excedentes respecto de las permitidas en la zona.

## **PLANOS LÍMITES.**

**ARTÍCULO 96:** Los planos límites son los “planos virtuales” que limitan el máximo volumen edificable por parcela. Quedan definidos a partir de los retiros mínimos establecidos para cada parcela según la zona de pertenencia y se sitúan en forma paralela a la o las líneas de referencia (Líneas Municipales, Divisorias Laterales y de Fondo).

**ARTÍCULO 97:** En ningún caso los paramentos de las edificaciones podrán sobrepasar dichos planos con excepción de balcones y cornisas. Si las fachadas son curvas u oblicuas, se considerarán los puntos de las fachadas más próximos a los Planos Límites, resulten los mismos vértices o tangentes respecto de dichos planos.

**ARTÍCULO 98:** Los Planos Límites fijados para cada zona deberán ser consignados de modo expreso en los planos que se presenten a la Dirección de Obras Particulares.

**ARTÍCULO 99:** En los casos en que el Plano Límite de Frente coincida con la Línea Municipal con la Línea Municipal de Esquina, se establece que:

- a. No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medidas desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.
- b. Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00 m. (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30 m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.

Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de 1.30 m respecto de la Línea municipal. Estas superficies serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela.

Los balcones cerrados podrán tener una superficie de fachada menor o igual al 45% de la superficie total del plano de fachada.

**ARTÍCULO 100:** En los casos en que el Plano Límite de Frente se encuentre retirado de la Línea Municipal se establece que podrá ser superado con construcciones bajo cota de parcela hasta un plano virtual coincidente con la Línea Municipal.

#### **Plano Límite de Referencia en Altura.**

**ARTÍCULO 101** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): Se denomina "**Plano Límite de Referencia en Altura**" al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura de referencia establecida para cada zona fija la altura normal de edificación al utilizar el máximo de indicadores asignados a la zona.

Cuando el FOS adoptado sea menor al FOS máximo permitido para cada zona, la superficie (FOT) no utilizada en cada nivel podrá transferirse sobre la altura de referencia. Para tal fin se considerará la siguiente fórmula:  $(FOS\ MAXIMO - FOS\ ADOPTADO) \times SUP.$

$TERRENO \times CANTIDAD\ DE\ NIVELES\ DE\ REFERENCIA = M2.-$

En ningún caso se podrá superar la "Altura Máxima Permitida" para cada zona de que se trate.

**ARTÍCULO 102:** Cuando se trate de edificios monumentales o templos para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo, estará facultado para autorizar que éstos superen el Plano de Altura de Referencia fijado.

#### **Limitaciones al volumen en parcelas de conformación y/o implantación particulares**

**ARTÍCULO 103:** En las zonas de preservación y en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 2500 metros cuadrados (2500 m<sup>2</sup>) se respetarán los indicadores de FOS, FOT, DENSIDAD, reglamentados por Zonas, pudiendo modificarse las limitaciones al volumen, previo estudio por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano.

En parcelas emplazadas dentro del Casco Fundacional, cuando se demuestren condiciones particulares del contexto urbano el D.E. podrá admitir pautas al volumen propias, previo informe de la Dirección de Planeamiento.

### **CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION.**

**ARTÍCULO 104:** Los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos y Espacios Libres Auxiliares.

#### **Espacio Libre Urbano.**

**ARTÍCULO 105:** Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría.

El espacio Libre Urbano puede ser Público o Privado.

### **Espacio Libre Urbano Privado.**

**ARTÍCULO 106:** Se considera Espacio Libre Urbano Privado al de dominio privado, constituido por:

- a. El espacio libre del centro de manzana.
- b. Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las Líneas Divisorias Laterales, cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 4 metros.

Los espacios que se conformen por retiros respecto a las líneas divisorias de fondo en parcelas que por sus dimensiones no requieran retiro de fondo. Para todos los casos se adoptará la semisuma de ambas dimensiones (profundidad), debiendo el resultado de dicha semisuma ser igual o mayor a 4 mts.

- c. Los patios ubicados entre bloques
- d. Los patios de 1ª y 2ª clase, según lo establecido en el Código de Edificación.
- e. Los patios bajo cotas de parcela (ingléses) vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.

### **Centro Libre de Manzana.**

**ARTÍCULO 107:** Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.

### **Patios principales entre bloques.**

**ARTÍCULO 108:** Se denominan patios principales entre bloques, a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela cuyas dimensiones respetan la siguiente relación:

$b \geq 8 + [0.25x(h-12)]$  (b mayor o igual a  $8 + [0.25x(h-12)]$ ) siendo:

(h) la altura de los paramentos tomada desde el nivel de piso terminado del patio entre bloques, con independencia del nivel de referencia  $\pm 0.00$  referido a la cota de parcela.

(b) la distancia medida entre los puntos más cercanos de sus respectivos paramentos.

Nota: Cuando los volúmenes que definen estas áreas (patios) alcancen una altura menor a los 4 niveles = 12mts deberán guardar una distancia mínima entre sí de 8 mts, debiéndose aplicar la fórmula explicitada en el presente artículo cuando la altura de tales volúmenes sea igual o mayor a los 4 niveles = 12mts.

**ARTÍCULO 109:** En caso de paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la suma de las alturas de ambos paramentos enfrentados, siempre que (b) no sea inferior a cuatro (4) metros.

Uno de los lados de dicho patio podrá reducirse hasta un 20%, no pudiendo ser nunca menor a cuatro (4) metros y siempre que el otro lado sea aumentado en proporción tal que no modifique la superficie requerida.

### **Patios Apendiculares.**

**ARTÍCULO 110:** Se entienden por Patios Apendiculares a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al espacio libre urbano, centro libre de manzana y/o patios principales entre bloques cuando cumplen las siguientes relaciones:

$a \geq 4$  metros (a mayor o igual a cuatro metros)

$a \geq p$  (a mayor o igual a p)

donde la abertura de unión (a) es igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no inferior a 4 metros.

**ARTÍCULO 111:** A estos patios pueden disponerse aberturas secundarias de los locales de primera categoría de aquellos edificios que se encuentren en parcelas colindantes, siempre que la altura del parapeto inferior de los vanos sea igual o mayor a 1,60 metros.

### **Patios bajo cota de parcela**

**ARTÍCULO 112:** Son los patios vinculados directamente con cualquier espacio libre excepto patio apendicular. Los patios bajo cota de parcela deberán cumplimentar las siguientes condiciones: El ancho mínimo será de 4,00 m. cuando posean una cota de hasta menos 3,00 respecto del piso. En los casos en los que la cota negativa de estos patios supere los 3,00m la DOP resolverá mediante la presentación por parte de los recurrentes de un estudio particularizado del caso.

### **Espacio libre auxiliar**

**ARTÍCULO 113:** Se denomina Espacio Libre Auxiliar al espacio libre de ocupación que por sus dimensiones y proporciones, no reúne todos los requisitos que garanticen las condiciones suficientes de habitabilidad para asistir a varios ambientes o locales.

**ARTÍCULO 114:** Las áreas descubiertas que constituyan espacio libre, sea este urbano o urbano no podrán cubrirse con elementos fijos o con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de tela o material similar.

**ARTÍCULO 115:** La dimensión de los lados que conformen el área descubierta de patios que contengan salientes o aleros, se determinará a partir de la proyección horizontal de voladizos cuya saliente sea mayor o igual a sesenta centímetros ( $> \text{ó} = a 0.60\text{m.}$ )

**ARTÍCULO 116:** En caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará a eje divisorio entre parcelas.

**ARTÍCULO 117:** Cuando en un área descubierta se ubique una escalera abierta, podrá computarse como área descubierta la mitad de la superficie destinada a la misma, a los efectos del cálculo de la superficie mínima del área libre de ocupación.

**ARTÍCULO 118:** La cota del nivel de referencias sobre el que se toma la altura de las áreas descubiertas se consignará en los planos de obra y Municipales Reglamentarios correspondientes para su aprobación.

### **Espacio libre urbano público.**

#### **Los Espacios Circulatorios.**

**ARTÍCULO 119:** Cualquier modificación de los espacios circulatorios públicos, tales como calles peatonales, reducción de dimensiones y/o alteración de las características de ramblas y plazoletas, será evaluada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

#### **Tratamiento de los Solados Públicos.**

**ARTÍCULO 120:** La construcción y conservación de las veredas está a cargo de los propietarios de los lotes frentistas.

#### **Veredas en el partido de La Plata**

**ARTÍCULO 121:** Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados en el partido de La Plata, se rigen por las disposiciones del Código de Edificación.

#### **Mobiliario Urbano.**

**ARTÍCULO 122:** Entiéndase por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.

**ARTÍCULO 123:** Cualquier elemento instalado en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Departamento Ejecutivo. En ningún caso dificultarán

la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

## **TITULO VI-ESTRUCTURA VIAL**

### **CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DE VÍAS.**

**ARTÍCULO 124:** Todas las vías de comunicación dentro del territorio del Partido de La Plata se clasifican a Nivel Regional y a Nivel Partido conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.

#### **NIVEL REGIONAL.**

**ARTÍCULO 125:** A Nivel Regional las vías de comunicación se clasifican en las siguientes redes:

- a. Red Regional
- b. Red Regional Metropolitana

#### **Red Regional.**

**ARTÍCULO 126:** La Red Regional cumple la función de vincular el partido de La Plata con otros centros urbanos de la provincia de Buenos Aires y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones del Partido con la región, formando parte de la estructura vial provincial y/o nacional y quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que componen la Red Regional son las siguientes:

- a. Autopista La Plata-Buenos Aires.
- b. Ruta Nacional N° 2.
- c. Ruta Provincial N° 36 (Avenida 191)
- d. Ruta Provincial N° 6.
- e. Ruta Provincial N° 53.

#### **Red Regional Metropolitana.**

**ARTÍCULO 127:** La Red Regional Metropolitana cumple la función de vincular el partido de La Plata con otros centros urbanos y partidos adyacentes confiriendo funcionalidad y

entidad regional al área de influencia de La Plata quedando, junto con la red anterior, afectada al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que componen la Red Regional Metropolitana son las siguientes:

- a. Ruta Provincial N° 14 (Camino Centenario desde Av. 32 hasta final de partido).
- b. Ruta Nacional N° 1 (Camino General Belgrano).
- c. v. Antártida Argentina.
- d. Av. 7 entre Av. 32 y calle 528.
- e. Ruta Provincial N° 11 desde intersección calle 122 hasta límite de partido.
- f. Calle 122 entre desde Diag. 74 hasta intersección Ruta Provincial N° 1.
- g. Ruta Provincial N° 13 (calle 120) entre Av. 520 y Diag. 74.
- h. Ruta Provincial N° 13 (Av. 520) entre Ruta Nacional N° 2 y calle 120.
- i. Ruta Provincial N° 19 (Av. Arana) entre Ruta Nacional N° 2 y límite del partido de La Plata.
- j. Ruta Provincial N° 215 (Av. 44) desde Av. 31 hasta límite de partido.
- k. Av. 90 entre Ruta Provincial N° 36 y calle 122.

## **NIVEL PARTIDO.**

**ARTÍCULO 128:** A Nivel Partido las vías de comunicación se clasifican en las siguientes redes:

- a. Red de Conectoras Principales – Troncales.
- b. Red de Conectoras Secundarias.
- c. Calles de Acceso Domiciliario o calles internas de enclave.
- d. Calles de Tránsito Vehicular Restringido.
- e. Calles Peatonales y Especiales.
- f. Ciclovías – bicicletas y motocicletas.
- g. Calles Colectoras (acompañan vías de circulación rápida)

## **Red de Conectoras Principales.**

**ARTÍCULO 129:** Red de Conectoras Principales cumple la función de prolongar dentro del Partido de La Plata las vías que lo vinculan con la región, interconectando diferentes zonas urbanas, complementarias, rurales e industriales, distribuir el tránsito regional en la red de colectoras secundarias absorbiendo un caudal importante de transporte automotor de pasajeros y/o carga, quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.

Las vías que componen la Red de Conectoras Principales son las siguientes:

- a. Av. Circunvalación: boulevard 83, Av. 32, boulevard 82, Av. 31, boulevard 81, Av. 72, boulevard 84, Av. 66 desde boulevard 84 hasta Av. 122.
- b. Calle San Luis, entre Ruta Provincial N° 36 y calle 13.
- c. Calle 11 entre Ruta Provincial N° 36 y Cno. Centenario.
- d. Calle 501 entre av. 178 y Camino Centenario.



- e. Calle508 entreAv.31yAv. 7.
- f. Calle515 entreRuta ProvincialN° 36yAv. 173.
- g. Av.32 entreav. 173yCircunvalación.
- h. Av.66 entreRuta Provincial N° 36yCircunvalación.
- i. Calle637 entreav. 137yAv. 7.
- j. Calle635 entreAv.7yRutaProvincial N° 11.
- k. Av.7entreCalle508yCalle528.
- l. Av.7 entreAv. 72yCalle 637.
- m. Calle13entreCalleSanLuisyCalle502.
- n. Av.13entreCircunvalaciónyCalle610.
- o. Av.19 entreCalle511yCircunvalación.
- p. Calle28bisentreCalleSanLuisyCalle11.
- q. Calle28entreCalle11ycalle501.
- r. Av.31 entreCalle501ycircunvalación.
- s. Av.137 entreAv.66ycalle637.
- t. Av.143 entreAv.520yAv. 66.
- u. Av.155 entreCalle501yAv. 90.
- v. Calle179 entreAv. AranayCalleSanLuis.
- w. Calle178entreCalleSanLuisyCalle515.
- x. Av.173 entreCalle515yAv. 90.

#### **ReddeConectorasSecundarias.**

**ARTÍCULO 130:** La Red de Conectoras Secundarias cumple la función de vincular las Conectoras Principales entre sí, interconectar diferentes sectores urbanos y officiar como colectoras del tránsito pesado o rápido descargando las calles de acceso domiciliario o interna de enclave. Facilitar el acceso a las zonas centrales y subcentros urbanos conectando estas zonas con la red de Conectoras Principales quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.

#### **CallesdeAcceso Domiciliario.**

**ARTÍCULO 131:** Las calles de acceso domiciliario cumplen la función de permitir el atravesamiento de las diferentes zonas urbanas y el acceso vehicular domiciliario a todas las unidades parcelarias. Recibirán tránsito pesado sólo en forma accidental o periódica, y de acuerdo a la capacidad portante de la calzada, previa autorización del Departamento Ejecutivo sobre la base del informe que elabore la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

#### **CallesdeTránsitoVehicularRestringido.**

**ARTÍCULO 132:** Las calles de tránsito vehicular restringido cumplen la función de dar respuesta a situaciones urbanas particulares con prioridad del uso peatonal, quedando el tránsito vehicular condicionado al horario, tipo de vehículo y capacidad portante de la calzada.

**ARTÍCULO 133:** Adjuntase el Plano de la Estructura Vial del partido de La Plata conteniendo las jerarquías viales que se detallan, **Plan nº 3** que como anexo forma parte de la presente Ordenanza:

- a. Red Regional
- b. Red Regional Metropolitana

A Nivel Partido

Red de Conectoras Principales – Troncales-existentes y proyectadas

- a. Red de Conectoras Secundarias-existentes y proyectadas

## **TITULO VII - REGULACIÓN POR ZONAS**

### **CAPÍTULO 2. Zonas Especiales**

#### **A. BIENES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL**

##### **Competencia.**

**ARTÍCULO 134:** Se declara de interés público preservar el patrimonio cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. El D.E. planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código determinen.

**ARTÍCULO 135:** Los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor paisajístico, histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

##### **Órgano de Aplicación.**

**ARTÍCULO 136:** La Subsecretaría de Planeamiento Urbano, a través de las Direcciones que ella designe, se constituye en Autoridad de Aplicación (A.A.) de la presente normativa, debiendo consultar a la Agencia Ambiental en los casos del patrimonio eco- ambiental, paleontológico y arqueológico.

**ARTÍCULO 137:** La A.A. tiene a su cargo la formulación e implementación de todas las normas de protección patrimonial y ambiental, con todas las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así prescriban.

La A.A. elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan en la protección del patrimonio, generando sinergias que alienten a la iniciativa privada. Dichos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de sitios y edificios existentes, y de obras nuevas.
- Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.
- Programas de mejora ambiental del espacio público, protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector.

**ARTÍCULO 138:** La A.A. brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger. El asesoramiento consistirá en la realización de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación, adecuación y puesta en valor de los tipos arquitectónicos identificados, Cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

### **Bienes de Interés Patrimonial.**

**ARTÍCULO 139:** Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial respectivo, elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante. Este Registro constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización de la normativa específica, respecto de la calificación asignada. A través del mismo se definirán los niveles de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

### **Criterios de valoración.**

**ARTÍCULO 140:** Los criterios de valoración deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

Los criterios de valoración a utilizar para la catalogación serán:

- a. "**Valor urbanístico:** cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- b. "**Valor arquitectónico:** cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.

- c. **Valor histórico-cultural:** cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
- d. **Valor singular:** características irreproducibles de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.
- e. **Valor eco-ambiental:** arquitecturas sustentables, por diseño de estructuras y/o materiales empleados en la construcción que reduzcan el uso de energías no renovables en el largo plazo.

### Áreas de Valor Patrimonial

**ARTÍCULO 141:** ([Texto según Ordenanza 12079](#)) La A.A. analizará aquellas áreas que a través de estudios particularizados resulten homogéneas, en cuanto a morfología, carácter y/o proceso de configuración histórica, con el fin de consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto y articular acciones en procura de su conservación. Para la aprobación de cualquier intervención en las áreas de valor patrimonial, deberá solicitarse factibilidad de Proyecto ante las Direcciones Municipales pertinentes conforme lo establece el Decreto 1592/08. Decláranse Zonas de Preservación Patrimonial a los siguientes sectores urbanos:

- Meridiano V-(Z.P.P.MV) la que quedará comprendida por las parcelas frentistas correspondientes a la calle 71 entre 16 y 18 y la calle 17 entre 70 y 71.

- Diagonal 80 entre 44 y 50, parcelas frentistas de ambos márgenes; Calle 49 entre 6 y 7, frentes números impares, Manzana comprendida por calles 54, 2 y Boulevard 53 y Plazoleta del Líbano; Avenida 53 entre 2 y 6, números impares.

- "Humedal del Arroyo El Pescado" cuya valoración patrimonial obedece a cuestiones ambientales, recreativas y educativas. La zona afectada estará definida por el cauce propiamente dicho, sus afluentes principales y su humedal, más una franja paralela de margen de 150 metros adicionales. La delimitación geográfica específica responde a la Ley Provincial 12.247, en su Artículo 1°. Declárase Paisaje Protegido de Interés Provincial a la Cuenca del Arroyo El Pescado, desde su nacimiento en el partido de La Plata, entre las calles 612 y la Ruta Provincial 36, hasta su desembocadura en el Río de La Plata, entre el Balneario Bagliardi y el Balneario Municipal de La Balandra en el partido de Berisso. En relación a los límites que delimitarán el área protegida, área donde no se podrán realizar construcciones que afecten el sector protegido, están definidos desde la Ruta 36, por calle 90 hasta 167, por ésta hasta calle 602, por ésta hasta calle 152, por ésta hasta calle 625, por ésta hasta calle 143, por ésta hasta calle 637, por ésta hasta calle 137, por ésta hasta calle 650, por ésta hasta calle 30, por ésta hasta calle 659, por ésta hasta Ruta 11. En éste, construcciones que pretendan realizarse deberán responder a las actividades descriptas y sus sectores anexos y de servicios correspondientes, siendo su evaluación final considerada y aprobada por el Concejo Deliberante. Asimismo, el polígono delimitado por las calles 659, 7, 670 y 22, área con consolidación de viviendas, al formar parte de un sector con riesgo de inundación, estará afectado por limitaciones constructivas que serán analizadas a

través de estudios particularizados por las áreas dependientes de las Secretarías de Obras y Servicios Públicos y Planeamiento Urbano.

**ARTÍCULO 142:** El D.E. a través de las áreas correspondientes confeccionará el listado de todos los bienes incluidos en estas zonas con sus propias valoraciones y lo comunicará a cada uno de los titulares de dominio de las parcelas afectadas en un plazo no mayor a 12 meses.

**ARTÍCULO 143:** El D.E. podrá autorizar intervenciones en parcelas incluidas en las Zonas de Preservación Patrimonial siempre que se presenten en estudios particularizados debidamente fundamentados y que las justifiquen.

### **Protección Edilicia**

**ARTÍCULO 144:** Se refiere a los niveles de protección del construido en las parcelas. Se establecerán niveles particulares de protección e intervención para los inmuebles sujetos a registro. En toda catalogación se establecerá el dictado de los niveles particulares de protección e intervención.

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección de considerarse que el mismo presente valores que sean necesarios proteger.

### **Niveles de Protección Edilicia**

**ARTÍCULO 145:** Se definen los siguientes niveles de protección edilicia:

- a. **Protección Integral:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- b. **Protección Estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su tipología de origen.
- c. **Protección Contextual:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.
- d. **Protección Cautelar:** Consiste en la conservación de las propiedades que se hallan aledañas a las de protección integral y/o estructural y cuya intervención podría alterar significativamente los valores de los bienes alcanzados por estas protecciones.

## **Régimen de los Bienes Inventariados**

**ARTÍCULO 146:** Los bienes catalogados que dansujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

- a. Los cambios de usos permitidos serán parciales, admitiéndose sólo el residencial, equipamiento administrativo, cultural, social o comercial, conforme estudio particularizado y siempre que contribuyan a la auto-sustentabilidad del bien.
- b. El permiso de demolición de un bien catalogado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición ante la Dirección de Obras Particulares quien autorizará la acción, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.
- c. El requerimiento por el solicitante no autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.
- d. Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio pre-existente.

Establécese que todas las violaciones o transgresiones a la presente Ordenanza sobre bienes catalogados de Interés Patrimonial, que sean debida y fehacientemente constatadas por el Departamento Ejecutivo, implicarán restricción al dominio del inmueble afectado, la que deberá ser comunicada por el Departamento Ejecutivo al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, para que conste en toda transmisión de dominio.

1. Considerase falta grave, además de la demolición sin permiso indicada en el inciso d) de la presente Ordenanza, haber realizado cualquier tipo de intervención edilicia en los bienes catalogados de Interés Patrimonial, que requiriendo previa autorización municipal, ésta no hubiera sido gestionada con anterioridad. Dando lugar en cualquiera de estos casos a la imposición de la restricción de Indicadores Urbanísticos, de manera tal que la nueva intervención tendrá como topemáximo los indicadores urbanísticos que tenía el edificio originalmente catalogado, no pudiendo superar el FOS máximo de la zona
2. Las Restricciones de Indicadores Urbanísticos que se impongan a una propiedad por aplicación de la presente norma y modificatorias o por trasgresiones indicadas en el apartado 1 de la presente, se comunicarán al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, con especificación de:
  - A. Norma trasgredida.
  - B. Indicadores Urbanísticos que se fijan para la propiedad: FOS, FOT, Densidad, CUF, Altura Máxima, Niveles.

El levantamiento de estas restricciones se harán por exclusiva autorización del Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 147:** Si existiera peligro inminente de derrumbe que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, la A.A. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La

intimación especificar el tipo de obra a realizarse y el plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.

**ARTÍCULO 148:** La A.A. se reservará la aprobación de incorporación de carteleras, marquesinas y/o cualquier otro elemento que modifique la imagen exterior de los edificios, no permitiendo inclusiones que perjudiquen la conservación o lectura del bien catalogado.

En caso de existir carteleras, toldos y marquesinas dispuestas en infracción a las condiciones precedentes, dentro del plazo de seis (6) meses a contar de la aprobación del Registro Único de Bienes Patrimoniales, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizarlo el municipio a costo y cargo del propietario. En caso de no efectuarse dicho trabajo el Municipio se reserva el derecho de retirar los mismos sin ningún tipo de reclamo.

**ARTÍCULO 149:** No se admitirá la tala de especies arbóreas bajo ninguna circunstancia sin autorización del D.E.. Será admitida la excepción cuando el propietario del inmueble considere que la existencia del mismo le produce un perjuicio, debiendo demostrarlo fehacientemente mediante la intervención de Escribano Público o Agente Municipal autorizado, y aludir a razones de seguridad para efectuar dicha tala.

El causante de la pérdida de una especie arbórea sin el respectivo permiso, estará obligado a sustituirlo por otro ejemplar de la misma especie, o el que la Dirección de Espacios Verde determine, en el mismo lugar y por cinco (5) ejemplares que el D.E. indique por tipo de especie y lugar de emplazamiento.

#### **ARTÍCULO 150:**

Estarán a cargo de la A.A. las acciones e intervenciones para la conservación y preservación del patrimonio en áreas de dominio municipal y uso público tales como: la restitución de pérgolas, fuentes, mobiliario urbano, especies forestales, así como de otro elemento conformador de los espacios mencionados, la protección paisajística de los entornos de interés y cualquier actuación en los mismos, incluyendo plantaciones y reforestaciones.

#### **Del Procedimiento para la Aprobación de las Intervenciones.**

**ARTÍCULO 151:** Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes catalogados se ajustará al siguiente procedimiento:

1. El interesado deberá presentar ante la Dirección de Obras Particulares para su aprobación la siguiente documentación:
  - a. Memoriática del tipo de intervención.
  - b. Plano Municipal conforme a esta memoria.
  - c. Memoriática de los aspectos relevantes del edificio existente, si lo hubiera, considerando los siguientes tópicos: Aspectos Funcionales, Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y

referido a su implantación), Aspectos tecnológicos y constructivos, Estado de Conservación general del edificio, Plano de antecedentes si lo hubiera, Plano de localización de especies forestales y/o espacios verdes de valor.

2. La aprobación de la intervención estará a cargo de la Dirección de Obras Particulares y deberá otorgarse en un plazo máximo de 30 días desde que las actuaciones se encuentren en estado para resolver, una vez expedida la Dirección de Planeamiento Urbano.

## **El Registro Único de Bienes Patrimoniales**

**ARTÍCULO 152:** A La A.A. elaborará un Registro Único de Bienes Patrimoniales que deberá ser objeto de aprobación final en la forma prevista en la presente, en un plazo no mayor a doce (12) meses contados desde la aprobación de esta Ordenanza. Durante el tiempo que demande esta tarea—aún cuando se exceda el plazo—, el Municipio se reservará el derecho de otorgar la aprobación de lo propuesto por el propietario.

**ARTÍCULO 153:** El Registro Único de Bienes Patrimoniales es el instrumento de regulación urbanística para los bienes sujetos a preservación patrimonial y de calificación particularizada de su estatuto urbanístico, debiendo contener:

- Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen definitivo y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.
- Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:
- Categorización del bien conforme su interés específico.
- Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de modificación interior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de cambio de Uso, determinando cuáles son los admitidos para cada bien conforme su categorización.
- Determinación del estado de conservación del bien incluyendo las acciones preventivas y/o correctivas para su conservación.

**ARTÍCULO 154:** Al concluir la etapa de elaboración del Registro Único de Bienes Patrimoniales, las Direcciones Planeamiento Urbano y Obras Particulares deberán comunicar de su contenido y efectos a todos los propietarios de los bienes inmuebles alcanzados, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes. Posteriormente se implementará un Registro de Oposición por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente al vencimiento del término fijado para las comunicaciones mencionadas a fin de que los interesados soliciten la recategorización, y/o desafectación de bienes o cualquier otra modificación a introducir en el Registro Único de Bienes Patrimoniales. Todas las proposiciones, solicitudes y objeciones planteadas deberán ser resueltas en forma expresa por el D.E. dentro de los sesenta días (60) hábiles de presentadas por el propietario.



**ARTÍCULO 155:** Cerrado el Registro de Oposición, el D.E. elevará al Concejo Deliberante, en un plazo de treinta (30) días hábiles, la Propuesta de Preservación para su aprobación final.

### **Controles**

**ARTÍCULO 156:** Los bienes enlistados en el Registro Único de Bienes Patrimoniales quedan sujetos a inspecciones periódicas a realizarse por la Dirección de Obras Particulares a fin de garantizar los parámetros de conservación oportunamente informados.

### **Incentivos**

**ARTÍCULO 157 (Texto según Ordenanza 10896):** A fin de proveer los medios para la adecuada protección del patrimonio arquitectónico catalogado actualmente y a futuro distinguido en el Registro Único de Bienes Patrimoniales que se elabore según lo dispuesto en el Artículo 152° y también para proteger eventualmente piezas arquitectónicas de comprobada jerarquía histórica que pudieran ser afectadas por obras a erigirse en predios ubicados en su entorno, serán de aplicación las siguientes herramientas:

- a. Desgravación total de las tasas que sean aplicables a cada bien conforme su Identificación Catastral y Número de Partida;
- b. Autorización de traslados de indicadores urbanísticos y capacidades constructivas de hasta el 100% del contenido disponible que se limite en el bien que se pretende preservar o en aquel que se estime por cercanía, sin alteración de las alturas de referencia propias del/los predios al/los cual/les se trasladen.
- c. Las Direcciones de Preservación del Patrimonio, Obras Particulares y Planeamiento Urbano brindarán asesoramiento técnico especializado para adecuar los proyectos que se presenten a evaluación, emitiendo informes circunstanciados y disponiendo para ello de un término no superior a los 10 días en cada una de tales intervenciones. Posteriormente, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano dictará la resolución vinculante que será agregada al expediente de obra.
- d. Los organismos de aplicación podrán otorgar premios y/o compensaciones urbanísticas a citadas en la presente Ordenanza en consonancia con lo prescripto en el Artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 y sus decretos reglamentarios y modificatorios.

El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos correspondientes, arbitrará todas las medidas conducentes a fin de impedir la distorsión, destrucción o demolición de los "Bienes Catalogados" por el Decreto N° 1579/06 o el que en lo sucesivo lo reemplace, generando acciones tendientes a evitar la pérdida irreversible y/o modificación de tales bienes.

Asimismo se autorizará demoliciones, ampliaciones, cambios de uso y/o refacciones en edificaciones cuya data original sea anterior al año 1930 inclusive, independientemente de su localización, sin la conformidad previa de la Dirección de Preservación Patrimonial u oficina que la reemplace.

Todo cambio o intervención sobre los mismos deberá ser aprobado por norma o acto

emanado de autoridad competente, precedido de estudio técnico suficiente y dictamen del Consejo Único de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 158:** Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar un porcentual de reducción de las contribuciones de tasas por conservación de vía pública, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.

Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados por la A.A. de acuerdo con los siguientes criterios:

Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.  
Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.

Usos: se privilegiará a aquellos edificios que tengan destinado a usos residenciales más del 70 %, aquellos de interés social comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

**ARTÍCULO 159:** Desgravación total de los Derechos de Construcción de los edificios catalogados, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.

**ARTÍCULO 160** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): El/los propietario/s de inmueble/s catalogado/s podrán proceder a la Transferencia de la Capacidad Constructiva remanente de la/las parcela/s en que se emplace/n el/los edificio/s catalogado/s, según las disposiciones consignadas en el presente artículo.

Dicha transferencia de capacidad se reserva en cabeza del/los titular/es del dominio del bien catalogado con el carácter de un crédito que constará inscripto a su nombre en el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT). El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado. El Departamento Ejecutivo analizará la propuesta en uso de la Transferencia de la Capacidad Constructiva (TCC), previendo que:

La TCC consiste en la venta de privilegios de la construcción de propietarios de una zona "emisora" que no puede ejercer el potencial de construcción por la prohibición a demolición de edificios de valor patrimonial. Los privilegios, en superficie y rendimientos podrán ser adquiridos por propietarios de una zona "receptora", que requieren una autorización del Departamento Ejecutivo para alcanzar una potencialidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normativa urbanística. La Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo autorizará la transacción mediante el sistema contractual que determine y asegure que una parte se destine a la restauración del edificio de valor patrimonial, otra parte a su mantenimiento y otra parte a la renovación de las áreas públicas que lo rodean. La TCC se constituirá en una venta entre particulares sujeta a que los recursos se apliquen a un interés colectivo y al rescate del Patrimonio de la Ciudad.

El precio de venta referido a las superficies a ser vendidas será dictaminado por una comisión de avalúos de bienes. El criterio que se adoptará se basa en el cálculo siguiente:

- a. Se cuantifica la superficie que puede emitirse del edificio de valor patrimonial (superficie construida máxima permitida menos superficie construida real)
- b. Se divide entre el coeficiente de utilización del suelo de la zona receptora -que especifica la superficie construida respecto de la superficie del terreno-, con lo cual se obtiene la superficie del suelo que se necesita para albergar la superficie de construcción permitida.
- c. Se multiplica por el precio de suelo al que comercialmente se venden los terrenos de la zona receptora.
- d. El 25% del pago será reservado por el Departamento Ejecutivo para que se lo aplique a la restauración del espacio público general o lindante al edificio objeto de la transacción.

La transferencia de potencialidad de construcción que podría otorgarse no debe superar los indicadores máximos admitidos por el Decreto Ley N° 8912/77.

## **B. AREAS DE ARROYOS Y BAÑADOS.**

### **Sector anegable del área urbana - Sectores de protección de arroyos y bañados de áreas complementaria y rural**

**ARTÍCULO 161:** El conjunto de parcelas anegables, además de las limitaciones y requisitos establecidos para cada zona, tendrán las siguientes limitaciones especiales:

a. **-Limitaciones a los Usos del Suelo:**

No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Las industrias localizadas en dichas parcelas, que en alguno de sus procesos generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, dentro del término de seis meses contados a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal, deberán presentar la siguiente documentación:

1. Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente en el marco de lo establecido por la Ley 11459.
2. Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes aun cuerpo receptor superficial.

Las industrias instaladas o a instalarse en dichas parcelas no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

b. **-Limitaciones al Parcelamiento:**

Las parcelas de origen, cuando cuenten con todos los servicios esenciales, podrán ser subdivididas en parcelas con una superficie mínima de 1.800 m<sup>2</sup>., frente mínimo de 30m., y relación frente/fondo igual o mayor a 1/2.

En las parcelas de superficie mayor o igual a 2 ha, donde aún no se han conformado manzanas, se deslindarán de las restricciones del presente artículo a las manzanas que resulten del proyecto del trazado vial y que no se encuentren afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación. Éstas podrán subdividirse en parcelas que respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona de acuerdo con lo **regulado por los art. 230° a 269°**, mientras que sobre las manzanas afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación deberán respetarse los mínimos establecidos en el inc. del presente artículo. Ambos casos requerirán informe previo de la

Dirección de Planeamiento.

### **c.-Limitaciones al volumen edificio:**

Ocupación: Los factores de ocupación tendrán los siguientes límites:

F.O.S.máximo:0,3

F.O.T.máximo: 0,5

Podrán adosarse viviendas entre sí, únicamente formando pares, con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> cubiertos cada vivienda.

La cota de nivel de piso interior de la edificación, deberá ser de 0,40m superior a la cota de nivel de la parcela.

En parcelas superiores a 300 m<sup>2</sup> se podrá alterar la cota natural del terreno medianterellenohastaenun70%delasuperficietotaldelaparcela, de la cual solo el 40% podrá estar impermeabilizada.

([Texto según Ordenanza 10896](#)) Queda prohibida la construcción de taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua. Excepto cuando tales obras sean consecuencia de un estudio hidráulico aportado por el recurrente y aprobado por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires;

Los ejes divisorios, tanto el de la Línea Municipal como el de los ejes medianeros, permitirán el libre escurrimiento, pudiendo realizarse de alambre tejido, cerco vivo, rejas. Su altura máxima será de 2,00 metros.

Retiros:

1. Retiro lateral de Ejes Medianeros: El retiro de la edificación de los Ejes Medianeros laterales en parcelas entre medianeras, dependerá del ancho de la parcela:

- En las Parcelas de ancho menor a 12 metros la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 2.00 metros del eje medianero lateral

opuesto. Asimismo podrán edificarse construcciones semicubiertas, siempre que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0,30 metros sobre el eje medianero. En Parcelas preexistentes, de ancho menor a 12,00 metros, será exigido el retiro lateral en los casos en que la Parcela tenga la superficie mínima requerida para la zona de pertenencia.

- En las Parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 metros y de hasta 15,00 metros, la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 3,00 metros del eje medianero lateral opuesto.

- En las Parcelas de ancho mayor a 15 metros, la edificación cubierta debe dejar todo el perímetro libre y con una distancia mínima de 3,00 metros a ambos ejes medianeros.

- En todas las parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 metros, las construcciones semicubiertas podrán apoyarse sobre ambos ejes medianeros laterales con las siguientes condiciones: un ancho máximo de 4,00 metros medidos desde el eje medianero, una altura máxima de 3,00 metros, que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0.30 sobre el eje medianero.

1. Retiros entre edificaciones en la misma parcela: la distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela será de 3 metros.
2. Las limitaciones dispuestas en los apartados 1.a., b.y.c.1., c.2, c.3 y c.4, deberán registrarse en los planos de subdivisión y en los planos de obras sujetos a aprobación.”

([Texto incorporado por Ordenanza 10896](#)) El Departamento Ejecutivo podrá disminuir o dejarse inefectiva la obligación de retiros laterales siempre que la condición de la parcela y el proyecto arquitectónico así lo justifiquen. Las pautas para evaluar estas circunstancias estarán debidamente fundamentadas en causales tales como dimensiones exiguas, geometrías irregulares, preexistencias consolidadas en predios linderos, factores de consolidación volumétrica, condiciones de asoleamiento y todo otro factor que propenda a una mejor resolución de diseño

**ARTÍCULO 162:** Una vez ejecutadas las obras de saneamiento sectorial, previo informe de la Dirección de Hidráulica municipal, y estudio particularizado, con intervención y dictamen de la Dirección de Planeamiento, se resolverá, pudiendo levantar las limitaciones a fin de poder disponer libremente de los indicadores de la zona de pertenencia.-

### **C. ZONAS DE RECUPERACION TERRITORIAL.**

**ARTÍCULO 163:** Las parcelas correspondientes a las Zonas de Recuperación Territorial determinadas en el Plano 2 que forma parte del presente y toda otra parcela que tenga una excavación que supere el horizonte de los suelos decapitados determinada a partir de la realización del relevamiento de las cavas, estarán condicionadas a las siguientes acciones de acondicionamiento:

- acciones de acondicionamiento físico-natural
- acciones de acondicionamiento funcional total o parcial.

### **Acciones de Acondicionamiento Físico-Natural.**

**ARTÍCULO 164:** El D.E. podrá intimar a los titulares de dominio de los predios con cavas, los que tendrán un plazo máximo de 3 meses, contados a partir de que hayan sido debidamente notificados, para presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y ante la Agencia Ambiental, un Proyecto y su correspondiente Plan de Trabajos de Acondicionamiento físico-natural para su aprobación.

**ARTÍCULO 165:** Con el Proyecto de Acondicionamiento físico-natural de los predios, se presentarán los estudios necesarios, confeccionados por profesional idóneo en la materia, como así también la propuesta de acciones concretas de acondicionamiento del predio. Dichas elaboraciones para el acondicionamiento de estos predios deberá contar con dictamen previo de la Agencia Ambiental

El Proyecto de Acondicionamiento presentado, tendrá como plazo máximo para su ejecución 24 meses a contar de la aprobación del mismo y deberá garantizar la realización de las siguientes acciones:

1. efectuar las tareas de relleno necesarias para superar la cota de nivel freático, indicando el tipo, origen y volumen del material de relleno utilizado. Dichas tareas serán evaluadas y controladas por la autoridad de aplicación.
2. tratamiento de la superficie de la cava suavizando la pendiente del predio hasta alcanzar un gradiente inferior a los 45°, como así también dotar de cobertura vegetal a la cava en proceso de recuperación.

En todos los casos las dependencias con competencia en la materia podrán ordenar la realización de tareas complementarias tales como programas de forestación, obras de drenaje que permitan el escurrimiento del agua de lluvia, construcción de cerco perimetral de seguridad, colocación de señalización preventiva adecuada y visible, y toda otra tarea que considere necesaria a los efectos de garantizar el acondicionamiento físico-natural del predio afectado. Dichos programas complementarios para el acondicionamiento de cavas deberá contar con dictamen previo del Departamento Ejecutivo

**ARTÍCULO 166:** La falta de presentación del Proyecto y su correspondiente Plan de Trabajos en tiempo y forma, como su falta de materialización en los plazos aprobados, dará derecho al Departamento Ejecutivo a realizar y/o finalizar los trabajos a costo y cargo del propietario o a requerir la expropiación del bien, sin perjuicio de la multa que se le pueda aplicar con motivo del incumplimiento.

**ARTÍCULO 167:** El incumplimiento de lo establecido en los artículos precedentes será penalizado con la aplicación de una multa por parte del Departamento Ejecutivo conforme a lo siguiente:

1. Los propietarios de predios que hubieran realizado la explotación del mismo con la correspondiente autorización municipal, serán pasibles de una multa igual al 50%

del valor de la tierra promedio de la zona por m<sup>2</sup>, multiplicado por la superficie total del predio.

2. Los propietarios de predios que hubieran realizado la explotación del mismo sin la autorización correspondiente, serán pasibles de una multa igual al 100% del valor de la tierra promedio de la zona por m<sup>2</sup>, multiplicado por la superficie total del predio. El valor de la tierra promedio de la zona por m<sup>2</sup>. Será el fijado por los Tasadores Oficiales **del Banco Municipal de La Plata.**

### **Acciones de Recuperación funcional total o parcial**

**ARTÍCULO 168:** Los propietarios de parcelas ubicadas en zonas de recuperación territorial, que propongan una intervención o materialización de uso en la misma, deberán presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano un proyecto que contemple las siguientes acciones de recuperación funcional, parcial o total, pudiendo en el caso asignárseles los indicadores urbanísticos correspondientes.

**ARTÍCULO 169:** La Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y las dependencias con competencia en la materia aprobarán el proyecto, donde se determine el grado de recuperación del predio de acuerdo a las acciones propuestas, las que pueden consistir en:

- viviendas de baja densidad (únicamente en Zonas Residenciales)
- centros comerciales
- centros recreativos y deportivos
- equipamientos de interés comunitario.
- otros usos que mantengan coherencia con el carácter de la zona en la que se insertan las parcelas a intervenir.
- proyectos especiales.

En todos los casos deberán:

Jerarquizarse las vías de acceso a los predios, con el objeto de incorporarlas gradualmente a la trama urbana.

Dotar a los predios recuperados que así lo requieran en relación al uso, de los servicios esenciales de infraestructura con que cuenta el área urbanizada adyacente.

Afectar como mínimo el 10% de la superficie del predio a espacio verde, además de cumplimentar con las disposiciones relativas a las cesiones correspondientes del predio, para espacio verde y reservas fiscales de uso público.

**Debiendo el Concejo Deliberante otorgar la autorización definitiva para la intervención solicitada.**

**ARTÍCULO 170 (Textosegún Ordenanza 10896):** El Departamento Ejecutivo otorgará la Factibilidad Técnico-Urbánica y procederá a caracterizar las parcelas como zona especial

de prevalente interés comunitario, fijándose los plazos de ejecución de las obras, la asignación de usos, tipo de parcelamiento, indicadores urbanísticos y demás limitaciones que correspondan en cada caso y según se trate de recuperación total o parcial. En tales casos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 83° del Decreto – Ley 8912/77.

**ARTÍCULO 171:** Transcurrido el plazo otorgado para la ejecución del proyecto aprobado, sin que se hubiere dado inicio a las obras, caducará de pleno derecho y por el solo vencimiento del plazo el certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico, quedando las parcelas con los indicadores urbanísticos de la zona de recuperación territorial.

El cumplimiento parcial de los trabajos en el plazo fijado para la ejecución de la totalidad del proyecto, dará derecho al Departamento Ejecutivo a fijar nuevos plazos o a ordenar la demolición de lo construido, quedando las parcelas con los indicadores urbanísticos de la zona de recuperación territorial.

**ARTÍCULO 172:** De darse los supuestos contemplados en los artículos precedentes, de presentarse el propietario o el mismo o un nuevo proyecto de recuperación, deberá presentarse la totalidad de la documentación pertinente para obtener un nuevo Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.

#### **D. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS**

**ARTÍCULO 173:** Las zonas de Usos Específicos son aquellas en las que se localizan usos singulares o propios que no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen, y que esta Ordenanza afecta con carácter de exclusivo. Son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria, educación, recreativa y deportiva.

**ARTÍCULO 174:** Quedan comprendidos en la categoría de Usos Específicos los que se incluyen en la siguiente clasificación:

**1. Transporte:**

Estaciones de ferrocarril y tierras de dominio y/o jurisdicción de Ferrocarriles Nacionales y Provinciales.  
Aeropuerto.  
Terminal de ómnibus de media y larga distancia.

**2. Defensa:**

Batallón 601  
Regimiento 7



### 3. Seguridad:

#### Cárceles

Unidad n° 1 Lisandro Olmos (197 y 52)  
Unidad n° 8 de Mujeres Los Hornos. (149 e/ 70 y 71) Unidad n° 9  
La Plata. (76 e/ 9 y 10)  
Unidad n° 10 I.N.S. Melchor Romero. (520 y 176) Unidad  
n° 12 Gorina (501 y Vías del F.F. C.C.) Unidad n° 17  
Lisandro Olmos (197 e/ 49 y 50).  
Unidad n° 22 HGAM Lisandro Olmos (51 y  
196) Unidad n° 25 Valetudinarios-  
Lisandro Olmos. (52 y 192) Unidad n° 26 Med. Seg.  
Lisandro Olmos. (52 y 192)  
Unidad n° 29 Alta. Seg. Melchor Romero. (520 e/ 179 y 183)

#### Servicio penitenciario

Jefatura  
Escuela de Cadetes

### 4. Fúnebres:

Cementerio Municipal

### 5. Producción e infraestructura

Planta de Tratamiento de Depuración de Cloacas de Ringuelet.”

#### **Delas Intervenciones en Zonas de Usos Específicos.**

**ARTÍCULO 175:** Toda intervención que implique desafectación como ZONA DE USO ESPECIFICO y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobada mediante decreto del D.E.

Asimismo toda intervención que se realice en el polígono comprendido por las calles o prolongación de las trazas de las calles 604, 30, 637 y 2 -en torno a la zona de uso específico del Aeropuerto La Plata-, deberá cumplimentarlo establecido por la Ley 17.285 "Código Aeronáutico de la República Argentina", normas internacionales - Anexo 14 de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI) - y anexos concordantes que rijan la materia.”

#### **Aprovechamiento urbanístico de las zonas de usos específicos.**

**ARTÍCULO 176:** En las zonas de Usos Específicos comprendidas por los predios: jurisdicción del ENABIEF, Aeropuertos, Terminales de media y larga distancia, Plantas de Producción de energía, de tratamiento de efluentes industriales, de depuración de líquidos

cloacales, se prohíbe todo tipo de subdivisión y se asignan los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S.=0.06

F.O.T.=0.1

**ARTÍCULO 177:** Para el resto de los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de las zonas con las que limitan.

**ARTÍCULO 178:** Si el predio limita con más de una zona, adoptará los indicadores urbanísticos de aquella en la que han sido asignados los indicadores de menor valor, a excepción de aquellos que limitan con una zona corredor, caso en que adoptará los indicadores de ésta.

## **E-ZONAS DE ESPARCIMIENTO**

**ARTÍCULO 178:** Las Zonas de Esparcimiento son aquellas destinadas a la actividad recreativa o ocio o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos, pudiendo estar ubicada en cualquiera de las áreas.

**ARTÍCULO 180:** Quedan comprendidos en la categoría de Zonas de Esparcimiento los que se incluyen en la siguiente clasificación:

### **Espacios Verdes Recreativos Deportivos y de Educación Ambiental:**

- Paseo del Bosque
- Parque Ecológico Municipal
- República de los Niños y Clubes adyacentes
- Estadio Ciudad de La Plata
- Estancia Chica
- Country Club Estudiantes de La Plata
- Aeroclub La Plata

El Departamento Ejecutivo por vía reglamentaria, mediante un relevamiento, incluirá dentro de las Zonas de Esparcimiento a Clubes deportivos y recreativos, Áreas deportivas recreativas de los Colegios Profesionales Campings y campos deportivos de Sindicatos y/o Mutuales cuya superficie sea igual o superior a 2 Has. Los predios con este tipo de uso serán identificados por su nomenclatura catastral.

**ARTÍCULO 181:** Las intervenciones a realizarse en el Paseo del Bosque, deberán ser presentadas ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano para evaluar, elevando informe al D.E. para su aprobación.

**ARTÍCULO 181°bis:** ([Incorporado por Ordenanza 12149](#)) La Zona de Parque Lineal Inundable, regulada como una Zona de Esparcimiento Especial, comprende ámbitos territoriales a la vera de los Arroyos destinados a la actividad recreativa, ocio o activa con

el equipamiento adecuado a dichos usos, pudiendo estar localizados en cualquier de las áreas

## **TÍTULO VIII- INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

### **CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES**

**ARTÍCULO 182:** A los efectos de establecer los procedimientos de aprobación de las intervenciones que regula la presente Ordenanza, se las clasifica de la siguiente forma:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISION  
CONJUNTOS DE VIVIENDAS  
PARQUE INDUSTRIAL Y TODA OTRA FORMA DE AGRUPACIÓN INDUSTRIAL  
PROYECTOS PARTICULARES Y ESPECIALES  
LOTES SOCIAL

Las intervenciones que no queden comprendidas en la clasificación precedente y que contengan actividades que requieran de Certificado de Factibilidad de Localización, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Limitaciones y Requisitos a los Usos, se regularán por el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del presente Título 2ª Parte (Operativa) como: **“Proyectos no comprendidos en la clasificación de las intervenciones”.**

#### **Proyectos de Urbanización y Subdivisión**

**ARTÍCULO 183:** Se considerará Proyecto de Urbanización y Subdivisión a todo emprendimiento urbanístico que se localice en zonas del Área Urbana y Complementaria.

**ARTÍCULO 184:** Los Proyectos de Urbanización se clasifican en dos categorías:

- a. **Proyecto de Urbanización y Subdivisión**  
Comprende los emprendimientos que sólo prevén el englobamiento o subdivisión de parcelas, manzanas o bloques, encuadrados en las exigencias que establece la presente norma para la zona de pertenencia.
- b. **Proyecto de Urbanización, Subdivisión y Edificación**  
Comprende los casos de subdivisión en que además se materialice la edificación cuyo destino sea equipamiento, comercio, servicio, vivienda u otro uso permitido para la zona. Incluye los casos en que la edificación se realice en parte o en todas las parcelas resultantes del emprendimiento

**ARTÍCULO 185:** Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional siempre que se verifiquen las siguientes condiciones: que el número de unidades sea igual o mayor a 45 y que se desarrolle en un área igual o mayor a 15.000 m<sup>2</sup> netos de superficie.

#### **Club de campo**

**ARTÍCULO 186:** Se entiende por Club de Camp o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y que reúna las siguientes características básicas:

Esté localizada en las zonas de Clubes de Camp del área Rural delimitadas en la presente ordenanza y las que autoriza la Ley 8912.

Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

### **Cementerio privado**

**ARTÍCULO 187:** Se considera Cementerio Privado a los servicios fúnebres en grandes predios privados, destinados a inhumaciones, exhumaciones, reducción de restos y/o cremaciones, con las actividades complementarias que admita la presente ordenanza.

### **Actividades extractivas de suelos**

**ARTÍCULO 188:** Se consideran actividades extractivas de suelos a los destapes, desmontes, excavaciones y movimientos de tierra o suelo.

### **Proyectos Particulares y Especiales**

**ARTÍCULO 189 (Texto según Ordenanza 10896) :** Son considerados Proyectos Particulares y Especiales los emprendimientos que por su gran magnitud, especificidad y/o complejidad de uso se impactan, requiriendo una regulación particular, quedando incluidos dentro de esta categoría los siguientes casos, siendo el siguiente listado meramente enunciativo. Queda facultado el D.E. a establecer indicadores urbanísticos y otras condiciones morfológicas y/o volumétricas acordes a la característica y escala del emprendimiento, que ofrezca una solución con características relevantes que requieran de un miramiento particular. Considéranse incluidos en esta condición los siguientes usos y destinos:

SEGURIDAD: CÁRCEL/PRESIDIO/UNIDAD CORRECCIONAL  
PLANTA DE PRODUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ENERGÍA  
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN ÁREA URBANA  
PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS  
PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE EFLUENTES Y LODOS CLOACALES  
PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES

PELIGROSOS O ESPECIALES  
TERMINALES O ESTACIONES DE TRANSPORTE PÚBLICO  
AEROPUERTOS  
AUTODROMOS  
ESTADIOS PARA PRÁCTICAS DEPORTIVAS  
CENTROS COMERCIALES DE GRAN ESCALA Y COMPLEJIDAD GRANJAS  
ECOLÓGICAS  
COMPLEJOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS  
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS GUBERNAMENTALES  
ACTIVIDADES HIPICAS EN GENERAL

**ARTÍCULO 190:** Facultase al DE a facilitar el desarrollo de PROYECTOS ESPECIALES que se elabore desde la esfera estatal, privada o mixta. Estos emprendimientos deberán ser propuestos en zonas de articulación, de esparcimiento, de recuperación territorial, de usos específicos y otras que -por sus características físicas, de superficie, ubicación y de estímulo- propendan a un desarrollo eficaz y superior del instrumentoado por la norma. A tales efectos se podrán establecer indicadores urbanísticos y demás condiciones referidas a equipamiento urbano propias de la característica y escala del proyecto, **requiriendo autorización previa del Concejo Deliberante.**

#### **ARTÍCULO 191: Lote Social**

Definiese como lote social a toda Parcela de dimensiones tales que garanticen el espacio mínimo necesario para proyectar una vivienda unifamiliar, compatible con el grupo que la compone, en áreas urbanas y complementarias o adyacentes a una de ellas y que pueden admitir una edificación de interés social con condiciones de habitabilidad propias de la historia de planes de urbanizaciones populares exitosas, propendiendo al arraigo de las personas ocupantes al nivel ceroyalafianzamiento de la identidad barrial con el beneficio y fortalecimiento del derecho a la tierra.

Sólo se autorizará el loteo social cuando la tierra a subdividir en parcelas de tales dimensiones sea propiedad del estado nacional, provincial y/o municipal con destino a vivienda unifamiliar. A su vez el estado municipal podrá autorizar la subdivisión en este tipo de parcelas cuando la titularidad de la tierra pertenezca a sindicatos, cooperativas, colegios profesionales e instituciones de bien público siempre que se mantenga el destino antes mencionado.

Tales parcelas, resultado de la división de la tierra por el régimen que regula la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, propenderán al desaliento del recurso de subdivisión a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, atenuando de este modo el pernicioso auge de las divisiones ilegales que se promueven irregularmente con la comercialización de partes indivisas u ocupaciones clandestinas.

La Municipalidad mediante Ordenanza, podrá declarar a estas zonas como de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario, conforme lo establece el inciso 1 del art. 84 del Decreto ley 8912.

El estándar de los servicios a suministrar por las entidades promotoras estará definido y fiscalizado por el municipio, pudiendo admitirse parámetros particulares en virtud del proyecto y de la condición que detente la zona de implantación del mismo.

Crease el área de asesoramiento para viviendas sociales denominada “Departamento de Vivienda Social”.

- A. Los beneficiarios del servicio del departamento serán aquellos que posean:
  - 1. Terrenos cuya escritura haya sido otorgada o se encuentre en trámite avanzado a través del programa de escrituras sociales de la provincia de Buenos Aires;
  - 2. Terrenos denominados lotes sociales;
  - 3. Todo propietario que posea un único lote o único inmueble;
  - 4. que el requerimiento de vivienda única a construir nos superen los 75m<sup>2</sup> y que estén comprendidas en las categorías C, D, o E de las Planillas de Reajuste Inmobiliario de Catastro Provincial;
  - 5. Terrenos ubicados en el Partido de La Plata en cualquier zona a excepción de las comprendidas en el casco fundacional.
- B. Las funciones del Departamento estarán comprendidas en:
  - 1. Asesorar en la realización del proyecto, ampliación y/o remodelación de la vivienda única dentro de las normas establecidas en el presente código.
  - 2. Asesorar en técnicas constructivas que garanticen la integridad estructural y la sustentabilidad del proyecto, dentro de la normativa vigente.
  - 3. Asesoramiento en la cuantificación y determinación de materiales a usar en el proyecto.
  - 4. Asesoramiento en la orientación del desarrollo de los trámites para la legalización del proyecto.
- C. Los beneficiarios que hayan sido asesorados por el “Departamento de Vivienda de Social”, tendrán un plazo máximo de 2 (dos) años para completar la legalización de su situación ante la Dirección de Obras Particulares.
- D. Los beneficiarios quedarán exentos de pagar los Derechos de Construcción y en caso de no regularizar su vivienda, en el lapso establecido precedentemente, deberán pagar las multas correspondientes y los derechos de construcción que fueron eximidos oportunamente.
- E. El 4% de la recaudación anual de los derechos de Construcción quedarán afectados para el financiamiento de dicho Departamento.

## **CAPÍTULO 3-IMPACTO AMBIENTAL**

### **Evaluación de Impacto Ambiental**

**ARTÍCULO 192:** Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), al documento constituido por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que

puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

### **Categorización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental**

**ARTÍCULO 193:** A los efectos de establecer exigencias acordes al impacto de cada emprendimiento, las Evaluaciones de Impacto Ambiental se contemplarán dentro de la siguiente categorización:

- **De alto impacto:** Comprenderá a todos aquellos emprendimientos cuya puesta en funcionamiento y/o continuidad, implique un relevante efecto sobre la cotidianidad de las personas o el medio ambiente circundante.
- **De mediano impacto:** Comprenderá a todos aquellos emprendimientos que pudieran, potencial o circunstancialmente, producir un impacto ambiental de relevancia.
- **De bajo impacto:** Comprenderá a aquellos emprendimientos que sin ser considerados en forma exhaustiva en la presente ordenanza, por circunstancias especiales, o a pedido de los ciudadanos, merezcan su inclusión puntual en un proceso de EIA.

## **PARTE 2: SECCIÓN OPERATIVA**

### **TÍTULO III - PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO, CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS**

#### **Cesiones.**

**ARTÍCULO 194:** Las cesiones de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, áreas de protección de planicies de inundación de arroyos, reservas de uso público y/o equipamiento comunitario o industrial, serán a título gratuito ya favor del Municipio.

#### **SECCIONA. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.**

##### **Cesión de Espacios de Uso Públicos: Plazas y Parques Públicos y Reservas de Uso Público.**

**ARTÍCULO 195:** En las zonas del Área Urbana y del Área Complementaria (zonas residenciales extraurbanas), cuando se generen nuevos bloques o manzanas, o cuando se materialice el uso urbano del suelo conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento, serán consideradas “creaciones y/o ampliaciones de núcleos urbanos, áreas y zonas residenciales extraurbanas”, así como las de “reestructuraciones dentro del área urbana”, debiendo ceder en forma gratuita a favor del municipio las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas para localización de equipamiento comunitario, según la

siguiente Tabla 1, más lo que resulte por el trazado de las calles y ochavas a ceder de acuerdo al proyecto de Urbanización, respectivamente conforme al establecido en el art. 56° del Decreto Ley 8912/77:

**“ARTICULO 56°.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:**

<b>En nuevos centros de Población</b>	<b>Área verde</b>	<b>Reserva Uso Público</b>
<b>Hasta 60.000 habitantes</b>	<b>6m<sup>2</sup>/hab.(mínimo 1 hab.)</b>	<b>3 m<sup>2</sup>/hab.</b>
<b>Más de 60.000 hab.</b>	<b>(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)</b>	
<b>En ampliaciones de áreas urbanas.</b>		
<b>de hasta 2.000 habitantes</b>	<b>3,5 m<sup>2</sup>/hab.</b>	<b>1 m<sup>2</sup>/hab.</b>
<b>de 2.001 a 3.000 hab.</b>	<b>4 m<sup>2</sup>/hab.</b>	<b>1 m<sup>2</sup>/hab.</b>
<b>de 3.001 a 4.000 hab.</b>	<b>4,5 m<sup>2</sup>/hab.</b>	<b>1 m<sup>2</sup>/hab.</b>
<b>de 4.001 a 5.000 hab.</b>	<b>5 m<sup>2</sup>/hab.</b>	<b>1,5 m<sup>2</sup>/hab.</b>
<b>Más de 5.000 hab.</b>	<b>&gt;6m<sup>2</sup>/hab.</b>	<b>2 m<sup>2</sup>/hab.</b>

**En reestructuraciones dentro del área urbana: Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de las superficies subdivididas para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.**

Cuando se efectúa el cálculo de las cesiones se debe aplicar la Tabla 1 detallada precedentemente en el cual se visualizan la cantidad de habitantes a alojar, es decir que se mide la intensidad de ocupación-densidad poblacional-, establece estándares fijados medidos en metros cuadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab.), siendo la misma la correspondiente a los espacios edificables, es decir libre de los Espacios Circulatorios, Ochavas y Espacios Verdes de Uso Públicos.

La superficie correspondiente a dichas cesiones será equivalente a la establecida en el Art. 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83, conforme lo describe la tabla 1, siendo sus topes respectivamente del 10% con destino a Espacio Verde de Uso Público y del 4% de Reservas para la Localización de Equipamiento Comunitario.

Cuando se trate de macizos o bloques ya constituidos con nomenclatura catastral de manzana, no corresponderá la provisión de servicios ni la cesión de Espacios Verdes de Uso Público y Reservas para Localización de Equipamiento Comunitario.

En la materialización del Uso del Suelo, conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento, cuando se presenten para su aprobación Planos de Obra con Proyectos Urbanísticos de Conjunto y/o Proyectos de Conjunto de Viviendas -que constituyen



generalmente Complejos Urbanísticos sobre parcelas que posteriormente se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512)- no se los exceptuará del cumplimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas al Fisco. Estas cesiones deberán efectuarse previamente a la aprobación definitiva del Proyecto Urbanístico mediante Planos de Obra. No procederán tales cesiones cuando se trate de modificaciones en Planos de Obra correspondientes a emprendimientos urbanísticos ya sometidos al citado Régimen de Propiedad Horizontal.

Cuando la superficie de la parcela a subdividir se encuentre en un Área Rural y/o Área Complementaria -excepto zonas residenciales extraurbanas-, y se mantengan el uso genérico de dichas áreas de manera tal que no impliquen cambio de uso de la tierra, no serán exigidas las cesiones urbanísticas. En los Planos de Mensura y División de dichas áreas, deberá constar en el rubro restricciones la siguiente nota: “En oportunidad de dividirse la parcela, parcela de manzana y/o manzana (según su designación catastral) deberá cederse.....m2 de Espacio Verde de Uso Público, y ..... m2 de Reserva para Localización de Equipamiento Comunitario, las circunstancias indicadas deberán constar en toda futura promoción de venta, boleto de compra-venta y en todas las escrituras traslativas de dominio”.

**ARTÍCULO 196:** Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ellas no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas.

Lo establecido en el presente Artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

**ARTÍCULO 197:** La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el D.E., a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, quien podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque. Cuando la parcela a subdividir o a materializar en uso urbano, esté ubicada simultáneamente en las áreas rural y urbana, orural y complementaria, la superficie a ceder correspondiente a espacio verde público y reserva de uso público se calculará y se ubicará sobre la superficie de la parcela perteneciente al Área Urbana. Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reservas de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida. Cuando la superficie de la reserva para localización comunitaria sea inferior a la parcela mínima exigida para la zona, deberá unificarse a la correspondiente a espacio verde de uso público y cederla para estos fines.

**ARTÍCULO 198:** Créase un Fondo Especial para el Plan Anual de Espacios Públicos (construcción y reparación de del patrimonio edificado, plazas, parques, veredas, equipamiento mobiliario urbano, etc.) con los ingresos provenientes de la recaudación por derechos de construcción, de urbanización, de compensación por reasignación de espacios públicos, de construcciones y/o proyectos especiales y toda aquella tasa que se genere por plusvalías que se obtengan en virtud de subdivisiones y/o construcciones especiales.

## **Cesión en Zonas Industriales.**

**ARTÍCULO 199:** En las zonas industriales cuando se subdividan predios se deberá ceder el cinco por ciento (5 %) de la superficie total a subdividir (libre de calles y ochavas), con destino reservado para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiere. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

**ARTÍCULO 200:** Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública, el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derechos sobre las mismas. Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

## **Cesión de Calles.**

**ARTÍCULO 201:** En toda materialización del uso (Art. 2 Decreto 1549/83), será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación o ensanche de las vías de circulación troncales, que permita la continuidad de la trama circulatoria en estas categorías viales, si la parcela a intervenir se ubicara en el Área Urbana y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en el resto del Partido. Cuando se trate de cesión para ampliación de calle, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente determinado, se tomará como tal el eje de la zona de camino, previa consulta Dirección de Catastro.

**ARTÍCULO 202:** El Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Planeamiento resolverá mediante estudio particularizado la traza de:

- a. Calles de Acceso Domiciliario o calles internas de enclave.
- b. Calles de Tránsito Vehicular Restringido
- c. Calles Peatonales y Especiales
- d. Ciclovías – bicicletas y motocicletas -
- e. Calles colectoras (acompañan vías de circulación rápida).

**ARTÍCULO 203:** Cuando la superficie cedida destinada a calle no tenga acceso desde la vía pública su apertura se hará efectiva cuando el Departamento Ejecutivo lo considere oportuno y conveniente. Hasta tanto ello acontezca el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

## **Excepciones.**

**ARTÍCULO 204**([TextosegúnOrdenanza10896](#)): Podrán admitirse excepciones a la cesión de calles, en los siguientes casos:

- a. En el Área Urbana: Cuando la prolongación del trazado responda a la cuadrícula original y/o resulta de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amezanamientos notípicos; siempre que su apertura sobre la parcela a subdividir, pudieran dar lugar a manzanas de dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b. En todo el Partido: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

Las excepciones previstas en los incisos a) y b) deberán ser tratadas mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Dichos tratamientos deberán asegurar la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, constituir una solución correcta desde el punto de vista urbanístico, contribuir al interés comunitario y resultar compatibles y de correcto encuadre en el marco de la política y accionar municipal.

Para el caso previsto en el inciso b) que implique a su vez una intervención encuadrada en algunos de los supuestos previstos en la Parte 1, Título VIII, Capítulo 1 de la presente Ordenanza, deberá exigirse una compensación y/o contraprestación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público, acorde a la rentabilidad económica que surja de la excepción que se le otorga.

**ARTÍCULO 205:** La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el D.E., a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, previo informe de la Dirección de Planeamiento, quien podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único.

A fin de incrementar las Áreas de Espacios Verdes de Uso Público y las Áreas de Reservas para Equipamiento Comunitario, en los Planos de Urbanización de la tierra, la Municipalidad podrá permutar a los propietarios, las parcelas y/o parte de las parcelas originadas por el mismo, por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

El destino de los Espacios Verdes de Uso Público constituidos como bienes del dominio Municipal, no podrá desafectarse para ser transferidos parcial o totalmente a entidades o personas privadas, salvo el caso de permutar otros bienes de similares características que lo conformen de manera más relevante.

**ARTÍCULO 206:** Cuando la parcela a subdividir o a materializar el uso urbano, esté ubicada simultáneamente en las áreas rural y urbana, o rural y complementaria, la superficie a ceder correspondiente a espacio verde público y reserva de uso público se calculará y se ubicará conforme lo determinen los organismos del Departamento Ejecutivo.

**ARTÍCULO 207:** Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública, el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas.

Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

## **SECCIÓN B. PROVISIÓN DE SERVICIOS.**

### **Provisión del servicio de pavimento y/o tratamiento de calles.**

**ARTÍCULO 208:** El servicio de pavimento y/o tratamiento de calles deberá permitir condiciones mínimas de transitabilidad, las que serán exigidas por el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Obras y Proyectos con las especificaciones técnicas correspondientes (paquete estructural, terminación superficial, obras de desagüe, etc.) de acuerdo al rol que tenga la vía en la Estructura Vial del Partido conforme lo establecido en los Capítulos 1 y 2 del Título VI de la presente Ordenanza, y teniendo en cuenta las características del servicio existente en el sector y la densidad potencial de población admitida en la zona.

**ARTÍCULO 209:** Se distinguen los siguientes tipos de pavimento y/o tratamientos de calles:

- Tratamiento de calle con materiales tales como suelo seleccionado y calcáreo con abovedado y nivelación correspondientes y la ejecución de zanjas u otras obras que permitan el escurrimiento de las aguas.
  - Carpeta asfáltica con la ejecución de zanjas, alcantarillado u otras obras de desagües que se consideren necesarias para el sector y acorde a la nueva urbanización o emprendimiento.
  - Hormigón sin cordón con la ejecución de zanjas, alcantarillado u otras obras de desagüe que se consideren necesarias para el sector y acorde a la nueva urbanización o emprendimiento.
  - Asfalto con cordón cuneta con las obras de desagüe correspondientes.
  - Hormigón con cordón cuneta con las obras de desagüe correspondientes.
- a. Cuando se trate de calles a ceder, la carga del provisión del servicio de pavimento y/o tratamiento de calles se impondrá al urbanizador.
  - b. Cuando se trate de calles cedidas y abiertas al uso público, la carga estará a cabeza del municipio.
  - c. Cuando se trate de calles abiertas al uso público y no cedidas, la carga de proveer el servicio será del urbanizador, siempre que el mismo subdivida o construya más de dos unidades funcionales.

Servicios de Infraestructura Esenciales en Área Urbana.

**ARTÍCULO 210:** Se consideran servicios de infraestructura esenciales para el área urbana: En zonas con densidad neta superior a 150 hab/ha: Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

En zonas con densidad neta inferior o igual a 150 hab/ha: Agua corriente; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimentos y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

### **Servicios Esenciales en Zonas Industriales.**

**ARTÍCULO 211:** Se consideran infraestructura de servicios esenciales para las zonas industriales: Gastipointustrial, desagües pluviales, desagües industriales, energía eléctrica trifásica, alumbrado público, agua corriente, pavimentos.

### **Restricciones según el grado de provisión de servicios.**

**ARTÍCULO 212:** En parcelas del Área Urbana que carezcan de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción por parcela de una unidad locativa, tratándose de vivienda u otro uso compatible con lo admitido en la zona.

**ARTÍCULO 213:** Para vías que pertenecen a la red vial jerarquizada, se requerirá el tipo de tratamiento en cuanto a composición estructural, materiales y resistencia que corresponda en función de su rango y tipo de transporte y/o carga. Las características técnicas serán de estricto cumplimiento y especificadas en cada caso por la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 214:** A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.

En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.

Pavimentos: cuando se exija el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

**ARTÍCULO 215:** Los servicios exigidos para dar lugar a la creación de bloques y parcelas indicados en la presente norma deberán ser aprobados por autoridad competente.

**ARTÍCULO 216:** Los recaudos que deberán reunir los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura, serán determinados mediante decreto reglamentario.

El Departamento Ejecutivo podrá formular un convenio marco con las empresas y/o entes prestadores de servicios para el otorgamiento de los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura.

### **Interdicciones**

**ARTÍCULO 217:** Impuesta la obligatoriedad de obras a realizar para aprobar el proyecto de subdivisión, se podrá permitir la aprobación del plano estableciendo una interdicción. La interdicción puede ser fraccionada en etapas y deberá constar en el rubro Restricciones del plano de mensura. La Subsecretaría de Planeamiento, o la Dirección que esta indique, determinará las condiciones que deberán cumplimentar los interesados a fin de proceder - con posterioridad a la recepción de las obras por parte del organismo que la Municipalidad determine - a certificar de levantamiento de la interdicción.

**ARTÍCULO 218:** Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes, deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada uso en particular. Con respecto de las superficies exigidas, la misma se calculará como sumatoria de los mínimos dispuestos para cada actividad propuesta, pudiendo, en el caso que así lo consideren las dependencias técnicas, adecuarse o reducirse las mismas a la superficie correspondiente a la actividad de mayor requerimiento.”

### **Disposiciones comunes para los distintos usos:**

#### **1. Construcciones Preexistentes.**

Se admitirá la localización de usos de una escala mayor a los admitidos en una zona, siempre que se verifique la existencia de las cuatro situaciones que a continuación se detallan:

- a. cuando la actividad se encuentra expresamente admitida en la zona en cuestión pero con una escala menor,
- b. se trate de construcciones preexistentes con el plan de obra intervenido por autoridad competente.
- c. no se encuentren clasificados por la presente Ordenanza como usos con actividades incómodas y/o peligrosas, ni se encuentren alcanzados por la Ley Provincial. 12.573,
- d. cuenten con informe favorable de los organismos competentes, prestando especial atención cuando se trate de localizaciones en enclaves residenciales.

EI D.E. deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, pudiendo solicitar compensación urbanística si lo considere conveniente.

Se admitirá la localización de actividades que no cumplan con la totalidad de las superficies requeridas para depósito, estacionamiento y módulos de carga y descarga, cuando:

- a. se trate de construcciones preexistentes con el plan de obra intervenido por autoridad competente.
- b. se trate de bienes con probado valor patrimonial.

- c. En cualquier de los casos deberá contar con informe favorable de los organismos competentes

## **2. Requisitos de Estacionamiento y Carga y Descarga en general.**

Se admitirá la localización de actividades admitidas en una zona que no cumplimenten las superficies mínimas requeridas para Estacionamiento y Carga y Descarga cuando se trate de:

- a. Parcelas cuyo ancho sea menor o igual a 12 metros o,
- b. su superficie menor o igual a 200m<sup>2</sup>. o,
- c. parcelas irregulares en las que no pudieran inscribirse un rectángulo cuyo ancho sea mayor a 12 metros y su superficie mayor a 200 m<sup>2</sup>.

No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.

En los casos en que el requisito de estacionamiento se resuelva como superficie cubierta, la misma no será computable como superficie cubierta total para determinar la escala de emprendimiento.”

## **SECCIÓN C. PLANIFICACION DE LOS ESPACIOS VERDES.**

**ARTÍCULO 219:** El D.E. a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y la Agencia Ambiental, deberá elaborar un Plan Anual de Espacios Verdes para todo el Partido, que será elevado al Concejo Deliberante para su aprobación. El Plan deberá contemplar a las planicies de inundación de los arroyos como áreas a proteger y como espacios verdes. La Municipalidad fomentará la creación de nuevos espacios verdes en tierras fiscales de dominio nacional, provincial o comunal autorizándose al D.E. a realizar las gestiones inherentes para lograr la obtención por parte de los organismos pertinentes de la titularidad dominial a favor del municipio.

**ARTÍCULO 220:** El DE podrá establecer los porcentajes definidos en la Ley 8912 para la determinación de los espacios verdes y equipamiento comunitario en aquellas parcelas que han sido alcanzadas por nuevas zonificaciones y que no han iniciado los trámites para su urbanización. La ubicación de dichos espacios será definida mediante croquis que realizará la Dirección de Catastro en conjunto con la Dirección de Planeamiento. Para las cesiones surgidas en aprobaciones de planos de mensura tanto el D.E. como el requirente podrán solicitar la reubicación de dichas superficies a ceder o peticionar su adquisición. En ambos casos la resultante será afectada al Plan Anual de Espacios Verdes. La Dirección de Catastro deberá mantener un banco de datos actualizado con la estadística de la cantidad de subdivisiones realizadas y respectivas cesiones, remitiendo semestralmente el informe detallado del mismo a la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y a la Agencia Ambiental, a fin de facilitar la operatoria que se defina en el Plan Anual de Espacios Verdes.

### **Comisión Asesor del Arbolado Público**

**ARTÍCULO 221:** E.I.D.E. creará una Comisión Asesor del Arbolado Público, para que en conjunto con la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y la Agencia Ambiental, presten apoyo a la difusión del conocimiento, concientización y todo aquello que contribuya al desarrollo del plan de arbolado. Dicha Comisión se integrará con representantes del Concejo Deliberante, vecinos que manifiesten interés sobre el tema, representantes de instituciones y profesionales en la materia.

## TITULO IV - USOS DEL SUELO

### I- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO HABITACIONAL

**ARTÍCULO 222:** El uso Habitacional comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

- a. **Vivienda Unifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.  
**Requisitos y limitaciones:**
  - o En cualquier de las zonas donde se admita el uso habitacional ya úncuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.– máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46°.”
- b. **Vivienda Unifamiliar Agrupada:** uso habitacional definido por el Código de Edificación.
- c. **Vivienda Multifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.  
**Requisitos y limitaciones:**
  - o Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m<sup>2</sup> por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.
- d. **Vivienda Comunitaria:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario.  
Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.  
**Requisitos y limitaciones:**



- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulo que equivale a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup>. de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
  - Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- e. **Vivienda Transitoria:** uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

**-e.1) Hoteles (Texto según Ordenanza 10896):** establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo=25m<sup>2</sup>) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 metros.  
El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente".
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

**-e.2) Moteles:** establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional definidas en la presente norma.<

**Requisitos y limitaciones:**

Podrán localizarse únicamente sobre las vías caracterizadas que pertenecen a la Red Regional y Metropolitana según la estructura vial definida por la presente norma.

- Distancias mínimas: 1 Km. respecto de la Zona Industrial Exclusiva.
- Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.”

**-e.3) Hoteles por horas:** establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Exclusividad del uso: Uso exclusivo por parcela.
- Estacionamiento mínimo: un módulo cubierto por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y un módulo como mínimo.

- Distancias mínimas: Doscientos (200) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos preexistentes y de establecimientos similares ya autorizados.
  - Habitaciones: superficie mínima: 10m<sup>2</sup>. y no menor 2,70m., excluyendo placards. Cada habitación contará con baño privado.
  - Servicios esenciales: deberá dotarse de agua potable y adecuada eliminación de excretas garantizando la no contaminación de la fuente de aprovechamiento de agua. Los sistemas a instalarse deberán contar con la aprobación de los organismos provinciales competentes en la materia.
  - Cerramiento perimetral: todos los establecimientos deberán contar con cerco que impida la visibilidad desde la vía pública de una altura mínima de 2m. y cumplir con lo previsto en el Código de Edificación, Sección Decimoséptima.”
- f. **Vivienda Temporal:** uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

**-f.1) Casaderetiros:** comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas.

**Requisitos y limitaciones:**

- Superficie máxima de las parcelas:  
En zona R/SR, Subcentros Rurales, 1ha. o parcelas de superficie igual o inferior a la manzana de la zona.  
En zona C/RU, Reserva Urbana, 2 has.  
En zonas R/CC, Clubes de Campo, 4has.  
En zona R/RI, Rural Intensiva, 4has. y únicamente cuando se trate de terrenos no aptos para el cultivo.

**-f.2) Clubes de campo:** área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912 y normas reglamentarias.

## **II- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO COMERCIAL.**

**ARTÍCULO 223:** ([Texto según Ordenanza 12199](#)) El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que no signifique un perjuicio para sus habitantes.

a. **Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:** comprende establecimientos

comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

Micro y pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m<sup>2</sup>.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Distancias respecto de establecimientos habilitados del mismo tipo.
- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.
- Distancias respecto de establecimientos habilitados del mismo tipo, cuando se trate de actividades comerciales combinadas.
- En la zona comprendida por las calles 6a a 11 de 44a a 54: sin limitaciones de distancia entre comercios.
- En el radio comprendido por las calles 122 a 137 de 82 a 520: 200 metros radiales respecto de un comercio habilitado o con factibilidad de localización en trámite u otorgada.
- Fuera del radio comprendido en el inciso b): 300 metros radiales con factibilidad de localización en trámite u otorgada.

De mediana escala: establecimientos cuya superficie de exposición y ventanosa supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie de exposición y venta que supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

Los hipermercados no podrán radicarse dentro del espacio delimitado por el polígono constituido por la calle 609, la Ruta Nacional N° 2, y los límites de los Partidos de Ensenada, Berazategui, Florencia Varela, San Vicente, Coronel Brandsen y el límite del partido de Berisso. Establécese únicamente como zona factible de habilitación para la radicación de hipermercados, el resto del territorio del partido de La Plata no comprendido en el polígono antes delimitado.

No se emitirán certificados de radicación de hipermercados sobre avenidas y rutas de acceso y salida de la ciudad pertenecientes a vías Regionales o Regionales Metropolitanas.

- Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). En la zona limitada por las calles 122 a 31 y de 72 a 32, se aceptará un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

b. Comercios minoristas en general: comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o

centros de gran escala "shopping", cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).

#### Microescala

De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando superen los 150 m<sup>2</sup>.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando superen los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

De mediana escala: establecimientos cuya superficie de exposición y venta supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

De gran escala y/o grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie de exposición y venta que supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.
  - Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
  - Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
  - Suregulación se registrará por Ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- c. Comercios mayoristas en general: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

De pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- a. Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>. Para el ambiente comercial.
- b. Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supere los 2.500 m<sup>2</sup>

Requisitos y limitaciones:

- c. Requiere Factibilidad de Localización
- d. Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total
- e. Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- f. Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- g. Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- h. Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- i. Suregulación se registrará por Ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

d. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos.

Requisitos y limitaciones:

j. Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

k. Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

l. Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

**ARTICULO 224°.** - ([Texto según Ordenanza 12199](#)) Dada la particularidad de la zona y la significación de preexistencias de usos y edificaciones en la misma, el Departamento Ejecutivo, dentro del marco de la normativa vigente, autorizará propuestas tendientes a instalar áreas comerciales, deportivas y culturales, de mediana y gran escala, en la franja delimitada por las calles 19 a 28 y de 32 a 526.

### **III- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO EQUIPAMIENTO.**

**ARTÍCULO 225:** ([Texto según Ordenanza 12199](#)) El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

a. Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación de todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano.

También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup> o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.

- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m<sup>2</sup> y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total sea mayor a 600 m<sup>2</sup>.

Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades educativas

dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

Educación Básica: Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Niños, Jóvenes y Adultos con discapacidad).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 7.5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

Educación Complementaria: Incluye Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas).

Educación Secundaria Básica  
Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 7,5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

Academias e Institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).  
Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando la superficie destinada a enseñanza supera los 600 m<sup>2</sup> y/o cuando la matrícula supera los 50 alumnos por turno.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 7.5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.
- Se deberá cumplir los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos relacionados a condiciones de seguridad y habitabilidad.

Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 600 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Establecimientos de Enseñanza e Investigación en grandes predios:  
comprende

cualquier de los establecimientos contenidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie supera los 10.000 m<sup>2</sup>.

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
  - Su regulación se registrará por Ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- b. Sanitario: uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios,

laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superalos 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.
- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superalos 2.500 m<sup>2</sup>.

Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo, cuando se trate de establecimientos con internación.

De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m<sup>2</sup> por cada 1.000m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y tres módulos como mínimo.

- Carga y descarga: dos módulos de 28m<sup>2</sup> como mínimo.

Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

- Superficie máxima del predio afectado por la actividad 2.500 m<sup>2</sup>.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m<sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.

Atención de animales

De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales. Requisitos y limitaciones:

- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta sea superior a 600 m<sup>2</sup>.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guarderías de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Studs: establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos de S.

P.C (Sangre Pura de Carrera).

Requisitos y limitaciones:

- No podrán localizarse dentro del área urbana, excepto cuando formen parte de proyectos integrales constituyendo una villa hípica, debiendo ser aprobados por Ordenanza. A tales efectos, el Instituto Provincial de Lotería y Casinos de la Provincia de Buenos Aires dispondrá de un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la promulgación de la presente para elevar a consideración del Concejo Deliberante el Plan Integral de Construcción de la Villa Hípica dentro del Predio del Hipódromo de la Ciudad de La Plata. De no cumplirse lo enunciado precedentemente, la Provincia compensará por cada mes de mora en arribar a la solución el monto equivalente a la suma que percibe mensualmente según la Ley de Turf 13.253, Artículo 7° del TITULO II.

c. Social y Deportivo: uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- Se deberá cumplir con los requisitos y limitaciones generales del uso.

- Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resulten fiscalizadas por organismos provinciales



deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuyas superficies totales superen los 2.500 m<sup>2</sup>.

Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuyas superficies totales superen la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador. (1 módulo= 25 m<sup>2</sup>.)

Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a

desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuyas superficies totales no queda comprendida en las categorías anteriores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador. (1 módulo= 25 m<sup>2</sup>.)

Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas:

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos.

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Su regulación se registrará por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas:

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

- Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana, pudiendo admitirse dicha actividad únicamente en las siguientes zonas:

C/IM-Área Complementaria, Zona Industrial Mixta,

C/CS-Área Complementaria, Zona Corredor de Servicio,

- Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 m radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área Complementaria, así como a estaciones de servicio, depósitos de materiales explosivos o combustibles, ductos de combustibles, establecimientos de salud, educación, religiosos y otros establecimientos de afluencia masiva que el Departamento

Ejecutivo mediante informe particular considere incompatibles.

- Superficie mínima de los predios que afectará la actividad 2.500 m<sup>2</sup>.

- Requisitos Técnico-Constructivos: las edificaciones deberán respetar una distancia mínima de 10 metros respecto de ejes medianeros, de fondo y de cualquier parcela lindera.

Dichos espacios deberán acondicionarse como fueles forestados y resolver la demanda de estacionamiento del público afluente. Visto lo establecido por la normativa nacional, las habilitaciones municipales que se otorguen quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente habilitación expedida por la autoridad de aplicación nacional (Ministerio de Defensa).

Deberá respetarse en un todo lo dispuesto por el "Manual Entidades de Tiro" RENAR 2001, del Registro Nacional de Armas del Ministerio de Defensa de la Nación.

- Asimismo, las entidades dedicadas a la actividad, deberán cumplir lo dispuesto por la Ley Nacional de Armas y Explosivos 20.429.

d. Cultural: uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Requisitos y Limitaciones:

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos (en vivo) con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad instrumentación de Registro de Oposición

- Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades culturales dependiente de la Dirección de Cultura de la Municipalidad de La Plata antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

Equipamiento cultural de pequeña escala (Textos según Ordenanza N° 10.8

96): establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m<sup>2</sup>.

Incluyen museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

- Se deberá cumplir con los requisitos y limitaciones generales del uso;

- Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resulten fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluyen cines, teatros, salas de espectáculos.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- Se deberá cumplir con los requisitos y limitaciones generales del uso;

- Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resulten fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Equipamiento cultural de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total sea superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Equipamiento cultural con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos.

Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y diversiones, circos y parques zoológicos, así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- No se permite la localización de parques de diversiones ni circos en predios de dominio privado.

e. Religioso: uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.

Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 2.500 m<sup>2</sup>.

Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>

#### • IV-CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO SERVICIOS.

**ARTÍCULO 226:** ([Textosegún Ordenanza 12199](#)) El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

a. Básicos y Generales: usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas

engeneral, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos.

Requisitos y limitaciones:

Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando superen los 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

b. Centrales: uso de servicios que comprenden sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales.

Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales: superficie mínima 30 m<sup>2</sup>
- Podrá presentarse 12 m<sup>2</sup> local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.
- Certificado de Aptitud Técnica Comercial
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

c. Recreativos: uso de servicios destinados a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28m<sup>2</sup>. Cuando superen los 250m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.  
De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 600m<sup>2</sup>, así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28m<sup>2</sup> cada 500m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo.
- Estacionamiento: fuera de las zonas UEF, UC1 requieren no menos de un módulo cada 20 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Servicios Recreativos con actividades incómodas: Incluye confiterías, bailas, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Requiere tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta útil no superen los 200m<sup>2</sup>, una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28m<sup>2</sup> cuando superen los 300m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: fuera de las zonas UEF y UC1, requieren no menos de un módulo cada 10 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala:

establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: requieren en menos de un módulo cada 15 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).
- Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

d. Fúnebres: uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades de desarrollars en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m<sup>2</sup>.

Incluye cementerios y cementerios parques. Requisitos

y limitaciones:

- Requiere Reserva de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.

- Suregulación registrá por Ordenanza particular.

e. Seguridad: uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supere los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad Técnica. Se requerirá Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas: Presentan riesgo de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales.

Incluye unidades correccionales, otras dependencias y cárceles.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.

f. Servicios del automotor: uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Requisitos y limitaciones:

- El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio.

Talleres Mecánicos.

Para todos los casos:

- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N° 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS -olas normas que rijan en su emplazo- y por la normativa municipal que regule específicamente en la materia.

- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo de la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

- Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.

Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m<sup>2</sup> por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplir los siguientes recaudos:

1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda;
2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 m de espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya

superficie cubierta total no superará los 1.000 m<sup>2</sup>. Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

A los fines de su localización y en los casos que su complejidad, escala, potencia instalada y cantidad de personal ocupado así lo permitan, podrán homologarse a "Industrias 1 de pequeña escala", excepto cuando se trate de las zonas UC1 (Bloque Central), UC2 y U/R1 en las que no serán admitidos.

Aquellos establecimientos de pequeña escala y menor complejidad que desarrollen actividades de mecánica como servicio complementario a una actividad comercial dominante se localizarán y evaluarán conforme lo regulado para esta última actividad, excepto cuando se trate de las zonas UC1 (Bloque Central), UC2 y U/R1 en las que no serán admitidos.

Lo establecido en el párrafo precedente no es aplicable a los locales que comercializan equipos o artículos de GNC.

Deberán contar con un área destinada a exposición y venta de los productos vinculada a la vía pública que no podrá ser inferior al 10% de la superficie total afectada a la actividad, pudiendo, únicamente, prestar el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.000 m<sup>2</sup> o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Lavaderos.

Los lavaderos se clasifican en:

Lavaderos de pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 1.000 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.

Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente. En los bienes catalogados en los Artículos 275° y 276° de esta Ordenanza, podrán habilitarse en la medida que no impliquen una modificación sustancial del bien.

- Cantidad máxima: un establecimiento por cada manzana.

- Módulos de estacionamiento: se establece como el mínimo del módulo, una superficie de 25 m<sup>2</sup> la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento



tendrán carácter precario, debiendo, por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia. Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de alturas suficientes como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel de 3m, a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo, podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinarán por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2.40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 m.

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública vinculada directamente con los puntos de acceso de edificio y resuelto de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

- Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

Estaciones de Servicio.

Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. Rige para las Estaciones de Servicio lo establecido en la

Ordenanza 10.250. Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de quinientos (500) metros medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcelas más próximas de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial de tránsito que justifiquen dicha implantación. El DE evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución en el

expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales.

g. Transporte y Comunicación: de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: no menos de cuatro módulos por establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Según las características de la vía en cuestión, la zona de localización y el número de vehículos habilitados, se efectuará un estudio particular a fin de determinar el estacionamiento requerido para cada caso. Las agencias de remises quedan reguladas por lo dispuesto específicamente en el inciso correspondiente.

Agencias de remises: transporte diferencial

y particular de personas con sines equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

No se autorizará la localización de agencias de remises a una distancia menor a 600 m. de una agencia habilitada o con factibilidad de habilitación otorgada por la Dirección de Transporte.

- Requisitos Técnico-Constructivos:

Local de espera y administración de 16 m<sup>2</sup> de superficie mínima, con vidriera comercial (mínimo 3 m<sup>2</sup>) y baño. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m de una parada de taxis habilitada.

Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio, localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local.

La superficie mínima destinada a estacionamiento será de 125 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo 8 m y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.-

Tanto el local como el estacionamiento deberán ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza.

El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento deberá ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2,50 m y una altura mínima de 2,00 m. En todos los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios. -

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 600 m<sup>2</sup>.

Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 600 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

-Requieren Factibilidad de Localización. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Servicios de transporte con actividades incómodas: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.

h. Depósitos: uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- En zonas del área urbana se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

Depósitos 1: Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup> y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

Depósitos 2: Locales cuya superficie cubierta total no supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

Depósitos 3: Locales cuya superficie cubierta total supere los 2.500 m<sup>2</sup>, o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

Depósitos peligrosos: Establecimientos regulados por la Ordenanza General 80 y Normas de fabricaciones militares, así como aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

i. Servicios Industriales y/o Productivos: uso de servicios destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros.

Incluye laboratorios de análisis industriales y ambientales, lavado interior de vehículos- tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados siempre que no queden alcanzadas por la regulación industrial provincial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

j. Infraestructuras: uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Planta depuradora de líquidos cloacales: A fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de Ordenanza.

k. Servicios de ruta: uso de servicio vinculado a servicios del automotor o paradores con actividades gastronómicas complementarias al localizarse sobre parcelas frente a rutas del Área Rural y a Corredores de Servicio a la Producción -C/CS- del Área Complementaria. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso.

Cuando la superficie afectada supere los 10.000m<sup>2</sup>, requerirá Ordenanza particular sancionada por el Concejo Deliberante.

## **V- CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO PRODUCTIVO.**

**ARTÍCULO 227:** Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

- a. **Industrial:** uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

La Ley Provincial 11.459 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de La Plata, requiriéndose “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

**Requisitos y limitaciones:**

- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Estas distancias se medirán entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m<sup>2</sup>. por módulo.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m<sup>2</sup>.) por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento.

El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial

**Industrias de Primera Categoría:** incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos por que su funcionamiento no constituyere riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional cuando cumplan con al menos dos condiciones según detalle:

- a. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios,
- b. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459
- c. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atente al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1. Decreto reglamentario 1741/96 ley 11459
- d. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atente al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental

(RA)nosuperiordosunidadesderiesgo.Decretoreglamentario1741/96ley 11459

En todos los casos que no se cumpla la condición a) o b), no deberán incluirse establecimientos que desarrollen un proceso productivo continuo, limitando para esta categoría como banda horaria el límite de 6 a 20 hs.

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental Simplificado”.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459, estarán exceptuadas de obtener la previa Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de las condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población debiendo en el término de 180 días contar con certificado de aptitud ambiental simplificado, tramitado ante la Agencia Ambiental MLP.

**Industrias de Segunda Categoría:** incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

**Industrias de Tercera Categoría:** incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

**Parques Industriales:** Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial. Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

**Precintos Industriales:** Para todos aquellos establecimientos industriales que se encontraren radicados en zonas no aptas y a fin de adecuar y controlar convenientemente su funcionamiento con la normativa productiva y ambiental vigente, el D.E. elevará al H.C.D., cuando en ese marco lo considere oportuno y conveniente el correspondiente proyecto, para la consideración del Precinto Industrial correspondiente, sin perjuicio de exigir paralelamente el cumplimiento

estricto del plexo normativo aplicable, en particular ley 11459 y decreto reglamentario 1741/96.

- b. **Agropecuario:** uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos.

Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

**Agropecuario Intensivo:** comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

**Agropecuario Extensivo:** comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la D.O.P. adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la LEY 12257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de aguas sobre linderos y calles públicas. La D.O.P. podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.

- c. **Extractivo:** comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, de tapas, desmontes, excavaciones y las áreas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.

**Requisitos y limitaciones:**

- Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previo estudio del agotamiento de las explotaciones existentes, tanto para ampliación de las mismas como para nuevas explotaciones.
- Si el estudio de agotamiento de las explotaciones existentes se desprendiera la demanda de nuevas explotaciones, el Departamento Ejecutivo elaborará un Estudio para la delimitación de zonas para la localización de este tipo de actividad dentro del Área Rural Extensiva y a no menos de 5 km. de zonas urbanas, para su posterior aprobación a través del Concejo Deliberante.
- Una vez definida la zona de admisión, las actividades extractivas deberán cumplimentar:
- Evaluación de Impacto Ambiental.
- Superficies: en ningún caso podrá superarse las 5 has. de superficie.

- Profundidad: Máxima 9 metros. En todos los casos, las explotaciones deberán respetar una separación mínima de 3 metros entre el piso de la cava y el nivel freático máximo.
- Distancias mínimas: la distancia de separación mínima entre cavas será de 1.000 metros. En las zonas aledañas a rutas nacionales y provinciales y avenidas de acceso no podrán ser ocupadas por cava hasta una distancia de 200 metros respecto del límite del dominio público.

## **TITULO V- OCUPACIÓN DEL SUELO Y DEL ESPACIO LIBRE.**

### **ELIMINACION DE BARRERAS URBANÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 228:** El Departamento Ejecutivo propenderá en la construcción de rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos de proveer los medios destinados a facilitar la transitabilidad y acceso de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación.

**ARTÍCULO 229:** La construcción de las rampas en las veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos estarán a cargo del propio organismo titular o quien utilice el predio. En el caso de los edificios privados, la ejecución la realizarán los propietarios a su costo y cargo, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.

**ARTÍCULO 230:** Los propietarios de edificios privados cuyo uso principal sea consignado como Equipamiento en el Título "Usos del Suelo" de la presente norma, con ingreso y egreso de público deberán construir las rampas para acceso de discapacitados y personas que las necesiten en un plazo máximo de 12 meses. En los casos de incumplimiento de dicho plazo, el Municipio podrá encargarse de la ejecución a costa del propietario responsable.

**ARTÍCULO 231:** Se establece con carácter obligatorio la incorporación de información táctil para ciegos en refugios peatonales de paradas de colectivos, postes de paradas de colectivos, refugios de paradas de taxis y nomencladores de calles. Dicha información estará grabada en sistema Braille, y su propósito será optimizar la circulación de los no videntes en el espacio público.

**ARTÍCULO 232:** Toda obra que realice el Municipio, y sea nueva o de refacción, deberá incorporar rampas e información táctil para ciegos en su proyecto y ejecución, bajo los condicionantes establecidos en los artículos precedentes.

### **COMPENSACIONES URBANÍSTICAS**



### **Por provisión de cocheras y edificación de jerarquía.**

**ARTÍCULO 233:** En nuevas edificaciones o adecuaciones de edificio emplazados en las zonas **UCP**, UEF, UC1, UC2 y UC3, las superficies destinadas a cocheras que superen el mínimo exigido no contabilizarán para el cálculo de FOT.

**Limitaciones:** El máximo de niveles a adicionar por haber descontado la superficie destinada a cocheras es de 2 niveles.

En edificios multifamiliares que planteen un programa de jerarquía caracterizado por la dotación de locales de servicio, de estancia no menores a 35 m<sup>2</sup>., de dos módulos como mínimo de estacionamiento por unidad, de palieres privados, de ámbitos comunes dotados para la actividad social de sus propietarios tales como piscinas, solarios, gimnasios, saunas, SUM y otras condiciones de primacía y que configuren pisos o semi-pisos con una superficie cubierta apropiada por unidad no menor a 150 m<sup>2</sup>. serán beneficiados con un premio equivalente al 30 % en FOT y Densidad y niveles sobre la altura de referencia. Estos proyectos quedan circunscriptos a las zonas **UCP**, UEF, UC1 y UC2.

### **Por englobamiento de parcelas.**

**ARTÍCULO 234:** En nuevas edificaciones emplazadas en las zonas **U/CP**, UEF, UC1, UC2 y UC3; y en directa relación con la superficie del lote, podrán incrementarse las capacidades constructivas afectadas por FOT y Densidad aplicando un factor de corrección de acuerdo a la fórmula siguiente, cuyo máximo será 1,7:

$$\text{Factor de corrección} = 1 + 0,7 \times (\text{Sup. Lote} - 400) / 500$$

cuyos resultados para algunas superficies se ilustran en la siguiente planilla

<b>Superficie del lote</b>	<b>Factor de corrección</b>
en m <sup>2</sup>	$1 + 0,7(\text{sup. lote} - 400) / 500$
400	1,00
500	1,14
600	1,28
700	1,42
800	1,56
900	1,70

### **Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.**

**ARTÍCULO 235:** Las parcelas de superficies reducidas podrán alcanzar las alturas de referencia fijadas para su zona con prelación por sobre las limitaciones establecidas por los factores de intensidad de uso, aplicando un factor de corrección en relación inversa con la superficie del lote, cuyo máximo será 1,7; debiendo para ello aplicar la siguiente fórmula,:

$$\text{Factor de corrección} = 1 + 0,7 \times (400 - \text{Sup. Lote}) / 300$$

cuyos resultados para algunas superficies se ilustran en la siguiente planilla

Superficie del lote	Factor de corrección
en m <sup>2</sup>	$1 + 0,7(400 - \text{sup. lote}) / 300$
100	1,70000
150	1,58333
200	1,46667
250	1,35000
300	1,23333
350	1,11667
400	1,00000

## ZONAS PRIORITARIAS DE SERVICIOS.

**ARTÍCULO 236:** Se declara zona prioritaria de provisión de infraestructura de servicios a la zona Residencial de Promoción U/R 3 y como zona prioritaria de renovación con innovación tecnológica a la zona U/EF; **U/CP**, U/C1, U/C2, U/C3

## INTENSIDAD DE OCUPACIÓN.

### Tratamiento de construcciones con permiso de obra otorgado.

**ARTÍCULO 237:** Se permitirá la refacción, ampliación, cambio de destino y/o modificación de obra hasta alcanzar los indicadores urbanísticos establecidos como máximos por esta Ordenanza de las construcciones existentes aprobadas y/o que cuenten con permiso de obra con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma y que por consiguiente hayan cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación. Ello será de aplicación aún en los casos en que la construcción se encuentre excedida en algunos de los indicadores (**FOS, FOT, Densidad**) y/o incumplieran con algunas de las limitaciones al volumen establecidos para la zona por la normativa vigente (altura máxima, retiros y otros indicadores), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de ampliación, la nueva superficie no superará la ya construida, cumpla con las limitaciones al volumen actuales de retiro obligatorio y altura máxima vigentes para la zona y no se incrementen ninguno de los indicadores ya excedidos.

- b. Las obras a ejecutar mantengan o mejoren las condiciones de habitabilidad en cuanto a ventilación, iluminación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación, circulaciones, seguridad y privacidad.
- c. No se amplíe la superficie de las plantas existentes cuando el volumen edilicio se encuentre excedido en el FOS establecido para la zona. La superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar dicho FOS máximo.

**ARTÍCULO 238:** En caso de obras que no hayan cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación o cuando por aplicación de la normativa actual el volumen edilicio existente determine que la parcela haya alcanzado o superado su capacidad edificatoria, y no se peticione su registro, sólo podrán permitirse refacciones o cambios de uso siempre y cuando se cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

- a. Semejoren las condiciones de habitabilidad preexistentes,
- b. Se atenúa la condición de los indicadores excedidos,
- c. Se propenda al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y ambientales establecidos con carácter general en la norma.

**ARTÍCULO 239:** En casos de vivienda unifamiliar existente que no haya cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación y no soliciten su registro, podrá admitirse su refacción y/o ampliación hasta alcanzar los indicadores urbanísticos establecidos como máximos por esta norma.

## **TITULO VI-ESTRUCTURA VIAL**

### **CAPÍTULO 1. TRAZADO Y APERTURA DE CALLES.**

#### **Apertura de Calles.**

**ARTÍCULO 240:** Las nuevas vías que se abiertan dentro del territorio del partido de La Plata deberán ser preferentemente continuación o prolongación de otra ya existente y mantener su ancho (siempre que este no sea inferior a 15 m) medido de línea municipal a línea municipal de las parcelas frentistas. La continuidad de una vía sólo podrá ser interrumpida al desembocar en otra perteneciente a un nivel de jerarquía igual o superior, o ser interceptada por vía férrea, arroyos o canales, rutas, accidentes topográficos y/o algún hecho paisajístico natural o de valor histórico patrimonial. En tales casos, se requerirán informes de los organismos municipales competentes.

**ARTÍCULO 241:** Cuando una subdivisión dé lugar a la apertura de vías, el titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad observando los estándares de infraestructura y equipamiento que el D.E. determine para el caso, en forma previa a la aprobación de la subdivisión o al inicio de las obras de emprendimiento urbanístico cuando el caso lo requiera, entendiéndose por calles transitables cuando hayan sido tratadas y

abovedadas y tengan asegurado el desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.

En los casos en que la intervención – subdivisión o edificación – implique la cesión de calles, y esto no genere una urbanización que supere las dos parcelas, puede contemplarse que la apertura de las calles cedidas no se efectúe en la instancia de aprobación de dicha intervención sino cuando el municipio la considere necesaria por razones urbanísticas, o cuando se construya más de una vivienda en cualquier de los predios resultantes, o cuando se efectúen nuevas subdivisiones, quedando la apertura – en todos los casos – a cargo de los propietarios de los predios. Esta disposición deberá constar en el rubro “Restricciones” del plano de subdivisión y en las escrituras traslativas de dominio.”

### **Anchos Mínimos.**

**ARTÍCULO 242:** Se entiende por ancho mínimo de una vía al mínimo medido existente entre dos puntos pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía.

**ARTÍCULO 243:** Todas las Avenidas y calles pertenecientes a las redes de Conectoras Principales y Secundarias, deberán respetar un ancho mínimo de treinta metros (30) para Avenidas y dieciocho (18) metros o quince (15) metros para calles -según el ancho del tramo existente- o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del Partido.

**ARTÍCULO 244:** Todas las vías pertenecientes a la red de Calles de Acceso Domiciliario o internas de Enclave dentro del territorio del partido de La Plata deberán mantener el ancho existente, el que no podrá ser inferior a un ancho mínimo de 15 metros.

**ARTÍCULO 245:** Aquellas vías pertenecientes a las redes de Calles de acceso domiciliario o de Calles de tránsito vehicular restringido que por su localización, longitud limitada y/o discontinuidad respecto de la trama vial presenten características particulares de uso, podrán variar su ancho mínimo previo estudio particularizado e informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Por el mismo procedimiento se resolverán aquellos casos en los que existan razones suficientemente fundadas que requieran fijar anchos superiores.

## **CAPÍTULO 2. RESTRICCIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Retiros Obligatorios Sobre Vías Sujetas a Ensanche.**

**ARTÍCULO 246:** Se establece una restricción al dominio para que las calles y caminos que a continuación se detallan puedan ampliarse hasta alcanzar como mínimo los anchos que se consignan:

- a. La avenida 7: a 30 mts. desde la Avenida 72 hasta el límite S. del Partido.
- b. La calle 80: a 25 mts. desde la avenida 120 hasta la calle 4 y 20 mts. entre las avenidas 7 y 143. La restricción está impuesta en ambos casos sobre la acerada de los números pares.
- c. Calle 90: a 60 m. desde la calle 143 hasta la calle 118.
- d. Camino Gral. Belgrano 30 m. entre 524 y límite del partido.

**ARTÍCULO 247:** Las construcciones a edificarse en las parcelas frentistas a las vías que se detallan a continuación deberán experimentar los siguientes retiros de frente:

- a. Avda. 7, de 80 a 90: 5 metros y de 90 hasta su terminación: 7,5 metros. >
- b. Calle 90 desde calle 118 hasta Avda. 143: 7,5 m. y desde Avda. 143 hasta ruta Nacional N° 2: 20 m.
- c. Ruta Nacional N° 1 (Cno. Gral. Belgrano) desde 524 al límite del Pdo.: 5 metros.
- d. Ruta Nacional 215 (Av. 44) desde Av. 31 hasta Av. 143: 5 metros, y desde avenida 143 hasta Ruta Provincial N° 6: 2,5 metros.
- e. Ruta Provincial N° 14 (Cno. Centenario) 2,50 m. desde Avda. 32 hasta su empalme con el Distribuidor P. Benoit (524), 5 m. desde Avda. 520 hasta el límite del Partido.
- f. Ruta Pcial. N° 19 (Avda. Arana) en todos sus desarrollos dentro del Partido: 5 m.
- g. Avda. 520 desde el Dist. Benoit hasta la avda. 137; 2,50 m. (retiro de uso sobre la línea municipal actual). Desde 137 hasta Ruta Nac. N° 2: 5 m.
- h. Avda. de enlace de acceso a La Plata desde su empalme con el Distribuidor P. Benoit (calle 522) hasta su intersección con la rotonda ubicada en 7 y 528: 2,50 m.
- i. Calle 155 desde 520 hasta 90: 7,50 m. acanalado.

**ARTÍCULO 248:** En todos los casos la franja de restricción de parcela, comprendida entre la línea municipal y la línea de edificación, deberá permanecer libre de construcciones estables y adheridas al suelo que constituyan superficies cubiertas o semicubiertas. No se admitirán construcciones subterráneas que no sean transitorias. Sobre el espacio de dicha franja podrán materializarse los aleros, balcones y voladizos que la presente norma permite por fuera de la Línea Municipal de Fachada. La superficie de dicha franja se computará como espacio libre a los efectos de calcular el FOS y el FOT establecidos para la zona.

**ARTÍCULO 249:** A los efectos de la aplicación de los citados retiros, se admitirán tratamientos particularizados en las parcelas que por sus dimensiones o conformaciones irregulares, resulten inválidas para su uso. Dichos tratamientos deberán ser definidos por la Dirección de Catastro mediante informe técnico del organismo competente, y resolución de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. En ningún caso las intervenciones en parcelas afectadas en su capacidad edificatoria podrán apartarse de lo establecido en el Decreto Ley 8912/77.”

### **Construcciones Sobre Futuras Prolongaciones de la Traza.**

**ARTÍCULO 250:** Con el propósito de favorecer la orgánica estructuración vial del territorio comunal y promover la vinculación entre zonas y el desarrollo de las actividades, no serán permitidas construcciones sobre futuras prolongaciones de red troncal, excepto en

los casos de interrupción de continuidad establecidos en el Capítulo 2 “Trazado y Apertura de Calles” del presente Título o en los casos en que se hubiere otorgado autorización a tal efecto.

Cuando se presenten para su aprobación planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche de calle, deberá adjuntarse a los mismos un **Certificado de Deslinde y Amojonamiento**, expedido por profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la agrimensura, en el que consten las restricciones al dominio.

**ARTÍCULO 251:** Podrán admitirse excepciones en lo establecido en el artículo anterior cuando se trate de:

- a. Trazas que no respondan a la cuadrícula original y/o que resulten de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amezanamientos no típicos; siempre que se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b. Cuando existan o se propongan edificaciones destinadas a instalaciones que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

Las excepciones indicadas en los incisos a) y b) deberán ser consideradas mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección de Planeamiento, con la intervención de la Dirección de Catastro.

Deberá asegurarse en todos los casos, la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, la adecuación de la solución conferida al interés público, urbano y ambiental y a los planes y programas municipales. Y se podrá exigir, en los casos encuadrados en el inciso b), una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público para el Municipio, acorde al mayor aprovechamiento según valores de rentabilidad económica que se derive de la excepción que ha de otorgarse. A tal efecto, previo a cualquier decisión, el Departamento Ejecutivo suscribirá con el interesado, el pertinente Convenio Urbanístico en el que se acordarán la modalidades y términos de la compensación por el plus valor que ha de generarse en virtud del mayor aprovechamiento del predio de que se trate.

### **CAPÍTULO 3. LIMITACIONES A LOS USOS VIALES.**

**ARTÍCULO 252:** Se entienden por Usos vinculados al Sistema Vial del Partido al conjunto de actividades posibles de desarrollar sobre el espacio propio de las vías de comunicación integrantes de dicho sistema.

**ARTÍCULO 253:** El Departamento Ejecutivo, previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, con la intervención de las Direcciones de Planeamiento, y de Transporte y Tránsito, deberá realizar la estructuración del funcionamiento del sistema vial urbano y las normas relativas a la asignación de usos y a la circulación vehicular.

#### **Transporte y Circulación Vehicular.**

**ARTÍCULO 254:** Sólo podrán ser afectadas para la canalización del transporte público de pasajeros de media y larga distancia las vías comprendidas por las redes de Nivel Regional y las redes de Conectoras Principales y de Conectoras Secundarias a Nivel Partido.

**ARTÍCULO 255:** Sólo podrán ser afectadas para la canalización del transporte automotor de carga las vías comprendidas por las redes de Nivel Regional y la red de Conectoras Principales a Nivel Partido, las que serán determinadas reglamentariamente.

#### **Estacionamiento y Cocheras.**

**ARTÍCULO 256:** El Departamento Ejecutivo previo informe del organismo competente designará las vías y las áreas de ellas destinadas a estacionamiento de vehículos livianos y definirá la modalidad del uso a adoptar para cada vía.

#### **Acceso a Cocheras.**

**ARTÍCULO 257:** Queda prohibido establecer nuevos accesos a cocheras en todas las vías pertenecientes a la red de Calles de Tránsito Vehicular Restringido.

#### **Paradas de Taxis.**

**ARTÍCULO 258:** Quedarán afectadas a paradas de taxis, en los tramos que determine el Departamento Ejecutivo, las vías comprendidas por la Red de Conectoras Principales y la Red de Conectoras Secundarias.

En los casos que sea necesario instalar Paradas de Taxis sobre vías pertenecientes a la red de Calles de Acceso Domiciliario las localizaciones deberán ser evaluadas por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quien producirá el informe técnico correspondiente a partir del cual se expedirá el Departamento Ejecutivo.

#### **Carga y Descarga de Mercaderías.**

**ARTÍCULO 259:** El Departamento Ejecutivo previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, determinará el tipo de vehículo permitido así como los horarios en que podrá desarrollarse la carga y descarga de mercaderías, debiendo consignar las vías de comunicación en las que existan restricciones para efectuar la misma.

#### **Restricciones a la Localización de Industrias Sobre Vías especiales.**

**ARTÍCULO 260:** Dentro de la franja de 120 metros de ancho paralela y contigua a las vías definidas como Conectoras Principales y de Nivel Regional de las Zonas Industriales, la implantación de construcciones destinadas a industrias estará ajustada a restricciones especiales que el Departamento Ejecutivo establecerá por vía reglamentaria.

## TITULO VII -REGULACIÓN POR ZONAS

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE LA OCUPACION, EL PARCELAMIENTO Y LOS USOS ADMITIDOS PARA LAS AREAS URBANA, COMPLEMENTARIA Y RURAL.

#### A. CARACTERIZACIÓN, DETERMINACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y PARCELAMIENTO

**ARTÍCULO 261:** Incorporase a los efectos de determinar la **Caracterización, la Ocupación y el parcelamiento** para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del Partido de La Plata la **Tabla n°1** y el **Plano n° 1 (Zonificación General)**, los que forman parte de la presente Ordenanza.

#### **Forma y dimensiones de parcelas.**

**ARTÍCULO 262:** Los anchos y superficies mínimas de parcela son las que se establecen para cada zona. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor, medido desde el punto de intersección de la prolongación de ambas líneas municipales.

**ARTÍCULO 263:** Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos según lo establecido por el inciso a) del Artículo 52° del Decreto Provincial 1549/83.”

**ARTÍCULO 264:** En las Áreas Urbana y Complementaria las parcelas mantendrán una relación entre ancho y fondo que no podrá ser inferior a un tercio. En el Área Rural será de aplicación lo dispuesto por el Código Rural.

**ARTÍCULO 265** ([Textosegún Ordenanza 10896](#)): En las parcelas, la relación entre ancho y fondo no será inferior a un tercio. Ésta relación no será obligatoria en los casos de subdivisión de manzana o bloques preexistentes a la puesta en vigencia del Decreto Ley 8912/77 o siempre que para alcanzar dicha relación existan inconvenientes técnicos-urbanísticos y/o las preexistencias naturales o edilicias. Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan restricciones establecidas por las normas vigentes, nacional, provincial o municipales, de conservación de desagües naturales.

1. En las zonas residenciales U/R3, U/R4, U/R5, U/R6, U/R7, U/RM, UA2 y U/C6, se permitirá la subdivisión de bloques cuyas dimensiones sean iguales o menores a dos (2) manzanas de la zona (incluida la calle interior) creados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, en parcelas de las dimensiones correspondientes al caso de contar con todos los servicios exigidos para cada zona, cuando se trate de:



- a. Lotes iguales o menores a media manzana, aunque no contaren con los servicios esenciales, respetando las dimensiones mínimas establecidas para la zona.
- b. Bloques iguales o menores a dos (2) manzanas, rodeados por dos de sus lados por manzanas parceladas en lotes de dimensiones iguales o menores a 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie, aunque no contaren con los servicios esenciales.
- c. Bloques mayores a dos (2) manzanas, rodeados parcial o totalmente por dos de sus lados con manzanas y/o parte de manzanas existentes, parceladas en lotes de dimensiones igual o menores a 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie, aunque no contaren con los servicios esenciales.

Esta división sólo será factible, si se cumple la condición que al ceder las calles correspondientes, únicamente se originen como máximo dos (2) nuevas manzanas, y el resto de la superficie se destine a completar las manzanas linderas existentes integrándolas funcionalmente al medio urbano circundante y completando así el tejido urbano disperso.- Para poder dar cumplimiento a lo establecido en los Apartados a), b) y c) será requisito indispensable asegurar a todas las parcelas creadas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine su fuente de aprovechamiento de agua.

2. En las subdivisiones en Áreas Urbana y Áreas Complementaria (zona industrial mixta) parcialmente dotadas de servicios, no se exigirán nuevas obras de servicios esenciales, cuando se trate de manzanas o bloques – sin parcelar o parcialmente parcelados – existentes con anterioridad a la Ordenanza 9231/00. Será requisito indispensable asegurar a todas las parcelas creadas, la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.
3. Inciso 3) Las densidades establecidas, en el Área Urbana revestirán el carácter de densidad potencial, considerándose definitiva cuando se halle concretada la prestación de los servicios esenciales previstos en el artículo 83 inc. a). Caso contrario, contándose con la dotación de servicios esenciales en forma parcial, la densidad se reducirá a la establecida por el Artículo 37 del Decreto-Ley 8912/77, es decir 150 hab./Ha, hasta tanto sean completados dichos servicios. Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá subdividir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuentan.

### **Parcelas de Dimensiones Inferiores.**

**ARTÍCULO 266: En el Área Urbana:** Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones: Por razones de interés público y/o técnico urbanístico, siempre que se cumpla con las relaciones entre densidad y dimensiones de parcelas establecidas en el art. 52° del Decreto Ley 8912/77. En estos casos se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante, la que será analizada en forma particularizada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad

Técnico-Urbanística, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Catastro.-.

Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere un mejoramiento en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

Para anexar a los lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

El mejoramiento del estado parcelario.

Sanear un título afectado por una invasión del lindero materializado por una construcción de difícil y costosa remoción.

Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo portal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.

Cuando se trate de englobamientos que permitan generar parcelas de dimensiones más acordes con las establecidas.

Generar divisiones que se caracterizarán como "Lotes social" en urbanizaciones que por sus dimensiones facilitan el acceso a la tierra de los sectores vulnerables de la sociedad, conforme el Régimen que regula la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Dichas dimensiones mínimas serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de las edificaciones que se establezca en el proyecto, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

**ARTÍCULO 267: En las Áreas Complementaria y Rural:** Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las zonas de pertenencia de la ordenanza 9231, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, en las siguientes situaciones:

- a. Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere un mejoramiento en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.
- b. Cuando la parcelasea afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:

La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos o equipamientos ligados a la infraestructura urbana o rural, o aquellos compatibles con los usos admitidos para la zona de emplazamiento en la Clasificación de Usos establecidos por esta Ordenanza.

Secuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por organismos competentes tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante.

La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.

La parcela que se origine por la aplicación de lo antes expuesto en el inciso 2. apartado b) quedará afectada en forma específica a uso que justificó su creación.

Los casos que se encuadren en el inciso 2 apartado b) del presente artículo serán analizados en forma particularizada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad Técnico-Urbánística, previo informe de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Catastro.-

- c. Para anexar las lotes linderos.- cuando la operación tenga por objeto:

El mejoramiento del estado parcelario.

Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.

Cuando se trate de englobamientos que permitan generar parcelas de dimensiones más acordes con las establecidas.

- d. [\(Derogado por Ordenanza 12043\)](#) En las parcelas preexistentes a la presente norma, cuya superficie sea igual o menor a 3 ha, y se encuentren incluidas en bloques ya conformados, se admitirá la subdivisión en parcelas de superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup>, respetando la relación frente-fondo no inferior a 1:3, cuando las mismas tengan por objeto exclusivamente la localización de vivienda unifamiliar y los usos de la zona de pertenencia. Dichas circunstancias deberán constar en los planos de mensura y subdivisión, así como en las escrituras traslativas del dominio. Para superficies y relaciones de parcelas distintas a las enunciadas precedentemente, el D.E. podrá resolver mediante estudio particularizado a través de Disposición conjunta de las áreas que intervengan.
- e. [\(Derogado por Ordenanza 12043\)](#) Cuando se trate de parcelas preexistentes a la presente Ordenanza emplazadas en zona de Reserva Urbana o de loteos preexistentes a la vigencia de la Ley 8912, cuya superficie sea mayor a 1 ha y se demuestre mediante estudio particularizado que el sector reúne todas las condiciones para adquirir los indicadores del área urbana próxima o adyacente, el D.E., previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano podrá resolver a través de Decreto, la asimilación de indicadores urbanísticos y condiciones de parcelamiento que le correspondarán, de acuerdo al área urbana aledaña con la que guarde relación.

**ARTÍCULO 268:** Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo lado menor sea inferior al admitido en la zona, siempre que se hayan originado con anterioridad a la sanción de la ley 8912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida para la zona, mejorar la relación ancho-fondo y tener un lado no inferior al de la parcela de origen

#### **Ochavas.**

**ARTÍCULO 269:** La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a  $135^\circ$ , podrá autorizarse la supresión de la ochava.

La superficie triangular definida por la línea municipal de esquina y las prolongaciones de las líneas municipales de las calles concurrentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Ésta superficie a los efectos del computo podrá contarse como superficie mínima de la parcela esquina, el ancho (frente) sobre cada calle se mide desde la intersección de las prolongaciones de las líneas municipales y la medida mínima para el ancho (frente) se exige respecto de ambas calles.

**ARTÍCULO 270:** En el encuentro de calles, la proyección de las Líneas Municipales, desde su intersección con la ochava al punto donde ambas concurren, tendrá tres (3) metros de longitud.

#### **Cotas de Nivel.**

**ARTÍCULO 271:** Para la aprobación de todo plan de subdivisión de parcelas, proyecto de edificios a construir o registración de obras construidas, deberá figurar en los mismos la cota mínima de nivel de edificación referida a eje de calle de tierra o pavimentada perpendicular a línea municipal en correspondencia con el frente de la parcela a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

#### **Acceso a la Vía Pública.**

**ARTÍCULO 272:** Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

#### **Restricciones sobre áreas consideradas prolongaciones de calle.**

**ARTÍCULO 273:** En toda parcela, las áreas consideradas prolongaciones de calle conforme al establecido en el Artículo 69 no podrán ocuparse con edificaciones de

carácter permanente. Dichas restricciones deberán figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

**ARTÍCULO 274:** En el Área Complementaria se permitirá subdividir en parcelas tales que las líneas que las delimiten se efectúen en correspondencia con los ejes de prolongación de la Red Troncal del partido. Las calles restantes se resolverán mediante estudio particularizado, cumplimentando las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

## **CAPÍTULO 2. SUBDIVISION DEL SUELO. CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN.**

### **Parcelas Emplazadas en Distintas Zonas.**

**ARTÍCULO 275:** Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

**ARTÍCULO 276:** En aquellos predios que estén conformados por parcelas afectadas por diferentes indicadores de ocupación se adoptarán valores interpolados, En casos particulares, y debidamente justificados el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la aplicación de un valor de alguna de las zonas involucradas para la totalidad del predio u optar por el más conveniente de ellos para radicar un emprendimiento urbanístico.

### **Parcelas en Zonas Industriales**

**ARTÍCULO 277:** Para la subdivisión de parcelas en zonas industriales del Área Complementaria Rural, deberá presentarse el Certificado de Aptitud Ambiental expedido por la Agencia Ambiental que acredite la factibilidad de la zona a escogida, expedido por la autoridad competente en los términos y con los alcances de la ley 11459 de Radicación Industrial. Cuando no se presente el Certificado de Aptitud Ambiental, el parcelamiento mínimo en las zonas industriales del Área Rural deberá respetar las dimensiones mínimas de parcelamiento establecidas para la Zona Rural Intensiva; el parcelamiento mínimo en las zonas industriales del Área Complementaria deberá respetar las dimensiones mínimas de parcelamiento establecidas para la Zona Reserva Urbana.

**ARTÍCULO 278:** Las parcelas en zona industrial sólo podrán subdividirse cuando se provean de los servicios esenciales.

**ARTÍCULO 279:** La afectación al uso industrial de las parcelas de zonas industriales exclusivas, mixtas y residenciales mixtas, deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.

**ARTÍCULO 280:** Cuando se realice subdivisiones en zonas industriales mixtas, deberá constar en los planos de Subdivisión y Mensura y en las escrituras traslativas de dominio,

que sólo podrá instalarse una vivienda asociada a uso industrial en cada una de las parcelas resultantes.

### **Fraccionamiento sobre Rutas.**

**ARTÍCULO 281:** En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectoras con un ancho mínimo de veinte (20) metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales.

### **CAPÍTULO 3. AMOJONAMIENTO.**

**ARTÍCULO 282:** Las parcelas y bloques que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse con materiales aprobados por la autoridad municipal, de acuerdo a lo que a continuación se indica:

En las esquinas de los bloques se colocarán mojonos de hierro o material reglamentario que tengan como mínimo 20 mm. de diámetro y 50 cm. de largo.

En las esquinas de parcelas se colocarán mojonos de hierro o madera (o material reglamentario) que tengan como mínimo 10 mm. de diámetro y 30 cm. de largo o 2,5 cm. de lado y 30 cm. de largo, respectivamente.

En los bloques y parcelas deberán colocarse los mojonos de cotas en nivel. Los mojonos deberán indicarse en los planos en forma inequívoca.

**ARTÍCULO 283:** Declarase obligatoria la presentación del certificado de Deslinde, Amojonamiento y Nivelación, realizado por Profesional habilitado en el ejercicio de la agrimensura, el cual será controlado por la Autoridad de Aplicación (A.A.) que defina el D.E. para los siguientes casos:

- a. Aprobación de planos de proyectos de edificios a construir, construidos, a remodelar o ampliar.
- b. Registro de planos de edificios.

**ARTÍCULO 284:** La A.A. definirá Áreas prioritarias y de interés municipal en las que se solicitarán los Certificados de deslinde, amojonamiento y nivelación. Dichas áreas serán ajustadas de acuerdo al interés municipal.

**ARTÍCULO 285:** Las medidas del Proyecto de la obra deberán ajustarse a las medidas del Certificado de Deslinde Amojonamiento y Nivelación.

**De no reflejarse las medidas del título en el Certificado, deberá procederse a la confección de plano de mensura.**

### **B. USOS ADMITIDOS Y REQUISITOS.**

**ARTÍCULO 286:** Incorporase a los efectos de determinar los **usos admitidos y requisitos** para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del Partido de La Plata la **Tabla n° 2**, la que forma parte de la presente Ordenanza.

#### **CAPÍTULO 4. Zonas Especiales.**

**ARTICULO 287°:** ([Texto según Ordenanza 12149](#)) Incorporase a los efectos de determinar las zonas especiales del Partido de La Plata, el Plano N° 2, el que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza, que se refiere a los siguientes temas específicos:

- A. Zonas de Preservación.
- B. Zonas de Recuperación Territorial.
- C. Zonas de Usos Específicos.
- D. Zonas de Esparcimiento.
- E. Zonas de Parque Lineal Inundable.

### **TÍTULO VIII- INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

#### **CAPÍTULO 2. PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

##### **CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD. FACTIBILIDAD TÉCNICA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **ARTÍCULO 288:**

- A. **PREFACTIBILIDAD:** Todo interesado podrá gestionar estas instancias por propio derecho o mediante apoderado que justifique su representación, sin detentar necesariamente la titularidad del predio sobre el cual se peticiona el certificado. Esta condición habilitante, válida sólo para estas etapas, no se extiende a las instancias posteriores de aprobación de los proyectos de arquitectura y/o subdivisión. Deberá constituir domicilio en el Partido de La Plata y tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano otorgará en un plazo de cinco (5) días hábiles, un **Certificado de “Prefactibilidad”** donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos a los que estará condicionada su aprobación, de acuerdo a lo exigido en el Título VIII: “INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN”, según su clasificación.
- B. **FACTIBILIDAD TÉCNICA DE SERVICIOS:** La Dirección de Obras Particulares llevará un registro de los edificios de vivienda multifamiliar con más de 8 plantas y/o 30 unidades que obtengan Permiso de Obra o Permiso Provisorio Especial. Mensualmente, elevará la nómina de ellos a las Empresas Prestatarias de los Servicios de Gas, Energía Eléctrica y Agua Corriente y Cloacas para que las mismas informen sobre la Factibilidad Técnica de su provisión. En caso de recibirse notificación fehaciente sobre la imposibilidad de prestación del servicio que fuere, la D.O.P. comunicará esta circunstancia al Propietario y

Profesional responsable en obra, instándolo a regularizar la situación ante la entidad prestadora.

La D.O.P. notará Final de Obra e inhabilitará edificios que no cuenten -a la fecha de la solicitud de la certificación final- con los enlaces a las redes urbanas de los servicios antes mencionados.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división.**

**ARTÍCULO 289:** Los Proyectos de Urbanización y División podrán obtener un **Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística**, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

#### **Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:**

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se trata de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. El peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
3. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
  - cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
  - cesión de superficie destinada a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.
  - cesión de superficie destinada a Reserva de Uso público de acuerdo al establecido en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.
  - cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.-
4. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes.
5. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiere de acuerdo a la densidad de la zona de implantación), pavimentos, desagües pluviales y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.”

#### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los proyectos de urbanización tipo 1.**



**ARTÍCULO 290:** El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización y División se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

La determinación de los usos permitidos en la zona respectiva según su emplazamiento. Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto de subdivisión.

Indicación de la infraestructura de servicios mínima, a ejecutar antes del visado de plano municipal, en función de los certificados otorgados por los organismos competentes, sin perjuicio de la que correspondiere determinar en su oportunidad según las características del futuro emprendimiento.

Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

Las cesiones que correspondan a efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que correspondan ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.

Indicación de las conexiones con la red vial existente.

El Certificado que alude al presente artículo se extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles siempre y cuando se hayan cumplimentado los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

### **Caducidad del Certificado para los proyectos de Urbanización y División.**

**ARTÍCULO 291:** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los proyectos de Urbanización y División, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar la tramitación tendiente a la obtención del visado de los planos de División y Mensura; transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- a. vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- b. ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- c. se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Visado de planos de subdivisión en los proyectos de urbanización y división.**

**ARTÍCULO 292:** Una vez extendido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización y División podrá disponerse la visación del plano respectivo ante la Autoridad de Aplicación, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división que incluya la construcción de viviendas.**

**ARTÍCULO 293:** Los Proyectos de Urbanización y División que incluya la construcción de viviendas deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

**a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:**

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se trata de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.-
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
3. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación solicita.
4. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
  - cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
  - cesión de superficie destinada a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.-
  - cesión de superficie destinada a Reserva de Uso público de acuerdo al establecido en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.-
  - cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.
5. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes.
6. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiere de acuerdo a la densidad de la zona de implantación), pavimentos, desagües pluviales y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
7. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente, veredas reglamentarias especificando medidas y materiales, número de accesos peatonales y vehiculares públicos y de servicios, áreas correspondientes a vía pública, a espacios

verdes públicos y áreas de uso público, localización de áreas de estacionamiento, de servicio, etc.).

8. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.
9. Plano de diseño de mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, papeleros, bancos, fuentes, forestación con indicación de tipo y cantidad de especies, juegos infantiles, pérgolas, etc. consignando, materiales, dimensiones, número de elementos y toda otra indicación acorde a la magnitud del emprendimiento.
10. Informe expedido por las Direcciones de Transporte y Tránsito Municipal y/o Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudieran generar el emprendimiento en la red vial existente; especificando de ser necesarias, las obras viales, de señalización y de construcción de refugios, que deberán realizarse.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división que incluyan la construcción de viviendas.**

**ARTÍCULO 294:** En los Proyectos de Urbanización Tipo 2 que incluyan la construcción de Viviendas, además de los requisitos especificados en el artículo precedente, deberá preverse la construcción de:

#### **Equipamientos sociales:**

- a. **Guardería infantil:** Cuando el grupo poblacional sea igual o mayor a 1.000 habitantes o se proyecten 250 o más viviendas, el interesado deberá construir en la parcela que cede con destino a Reserva de Uso Público, una guardería con los siguientes condicionamientos:

Para 1.000 habitantes corresponden 40 lugares; para 1.500 habitantes corresponden 50 lugares; para 2.000 habitantes corresponden 60 lugares y para 2.500 habitantes corresponden 70 lugares.

La superficie a afectar será de 5 m<sup>2</sup> cubiertos y de 5 m<sup>2</sup> libres como mínimo por plaza. La distancia máxima a las viviendas será del orden de los 300 metros.

Cuando se trate de bases poblacionales que superen los 2.500 habitantes o una cantidad de 625 viviendas, la Subsecretaría de Planeamiento establecerá los valores de dimensionamiento.

- b. **Jardín de Infantes:** Se instalará un Jardín de Infantes cuando el grupo poblacional sea igual o superior a los 2.000 habitantes o una cantidad igual o superior a 500 viviendas. La superficie a afectar será de 5 m<sup>2</sup> cubiertos y de 8 m<sup>2</sup> libres como mínimo por plaza. La distancia máxima a las viviendas será de 500 metros.
- c. **Salud:** Se proveerá un centro de primeros auxilios por cada grupo poblacional del orden de los 1.000 a 2.500 habitantes o una cantidad de 250 a 625 viviendas. A efectos de su dimensionamiento se calculará un local del orden de los 20 m<sup>2</sup> provisto de su correspondiente local sanitario.

- d. **Grupo Público Administrativo:** Para bases poblacionales iguales o mayores a 2.500 habitantes o un cantidad de viviendas igual o mayor a 625, se proveerá un local del orden de los 20 m<sup>2</sup> para uso administrativo, de seguridad y comunicaciones, con su correspondiente local sanitario.
- e. **Salón de Usos Múltiples (S.U.M.):** Se entenderá por S.U.M. un local cubierto afectado a diversos usos comunitarios (reuniones de consorcio, sociales, actividades infantiles, etc.), el que deberá tener una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> y máxima de 100 m<sup>2</sup>., con una relación de 1m<sup>2</sup> cubierto por cada vivienda y estar ubicado a no más de 150 m. de las viviendas.
- f. Para el caso de los equipamientos establecidos en los incisos a), b) y c) deberá acordarse con la Secretaría de Bienestar Social de la Comuna el ajuste de las dimensiones antes establecidas en respuesta al programa de necesidades que establezca el organismo municipal, quien determinará además las normas de dichos establecimientos.

#### **Estacionamiento.**

- g. Para viviendas: Se proveerán sectores para estacionamiento ubicados a una distancia no mayor a 200 m. en relación a la vivienda a la que sirven y organizados en playas del orden de los 1.000 m<sup>2</sup> conectadas preferentemente con la red vial interna. Para su dimensionamiento se calculará un módulo por cada 2 unidades de vivienda, y no menos de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante.
- h. Para administración: 7 m<sup>2</sup> por persona y no menos de un módulo cada 80 m<sup>2</sup>.
- i. A efectos de determinar las superficies mínimas de estacionamiento para todos los casos, se establece como valor módulo una superficie de 28 m<sup>2</sup> en espacios cubiertos y 24 m<sup>2</sup> si se resuelve a cielo abierto, la que incluye el lugar para estacionamiento propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

#### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico para los proyectos de urbanización y división que incluye la construcción de viviendas.**

**ARTÍCULO 295:** El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico para los Proyectos de Urbanización Tipo 2 se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

- a. Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
- b. Los indicadores urbanísticos correspondientes con forma la zona en que se localice el proyecto.
- c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
- d. Indicación de las conexiones con la red vial existente.
- e. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- f. Las cesiones de calles que correspondan a efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponden a destino a espacio verde público y reservas de uso público.

- g. En los casos que el D.E. lo considere necesario: el equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazos de ejecución.
- h. La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.-
- i. Indicación de los sectores y/o porcentajes de forestación y veredas que deberán ejecutarse.
- j. Indicación de las obras viales, de señalización, de construcción de refugios, especificadas por los organismos competentes como necesarias, en cumplimiento de lo establecido por la presente para los Proyectos de Urbanización Tipo 2, inciso a) punto 10) que deberán cumplimentarse antes de la habilitación del emprendimiento.
- k. En los supuestos en que se requiera Estudio de Impacto Ambiental, el Certificado deberá incluir las pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control que haya determinado el organismo municipal competente.

### **Caducidad del certificado en los proyectos de urbanización tipo 2.**

**ARTÍCULO 296:** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los Proyectos de Urbanización Tipo 2, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra por parte de la Dirección de Obras Particulares. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- a. vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- b. ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- c. se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Visado de planos de subdivisión en los proyectos de urbanización tipo 2.**

**ARTÍCULO 297:** En los Proyectos de Urbanización Tipo 2, el interesado contará con un plazo de tres meses contados desde el otorgamiento del Permiso de Obra para presentar ante la Dirección de Obras Particulares los planos de Mensura y División visados por la Autoridad de Aplicación, bajo apercibimiento de ser confeccionados y tramitados por la Municipalidad con cargo al mismo.

### **Trazado de calles sin continuidad con la trama existente**

**ARTÍCULO 298:** En los proyectos de urbanización que se presenten, podrán proponerse trazados de calles que no coincidan con las correspondientes al área en que se inserten. Tales proyectos serán evaluados por el Departamento Ejecutivo, quien podrá autorizar su aprobación siempre que dicho trazado responda a fundadas razones de interés técnico

urbanístico y que las manzanas y parcelas resultantes respeten las dimensiones mínimas establecidas por la presente Ordenanza.

### **Requisitos de los conjuntos de vivienda.**

**ARTÍCULO 299:** Los Conjuntos de Viviendas deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

**a. Presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano la siguiente documentación:**

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, ya que ella debe resultar en las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
3. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
4. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado por el organismo competente y Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
5. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
6. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, etc.
7. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

**b. Se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:**

1. Delimitación con destino a Espacio Verde Público de una superficie a razón de 15 m<sup>2</sup> por vivienda.
2. Instalación de un S.U.M. conforme a lo establecido en el inciso e) del apartado Equipamiento social, de la presente Ordenanza para los Proyectos de Urbanización Tipo 2 destinados a viviendas.
3. Instalación de Estacionamiento para viviendas conforme a lo establecido por la presente en los requisitos del apartado “Estacionamiento, inciso a)”, para los **Proyectos de Urbanización Tipo 2 destinados a viviendas.**

4. En caso de que el predio donde se proyecte instalar el conjunto de viviendas se encuentre afectado por áreas consideradas futura prolongación de calles existentes, se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

4.1- cesión para la apertura al uso público de calles que correspondan con la trama urbana existente.

4.2- cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los conjuntos de viviendas**

**ARTÍCULO 300:** El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística para los Conjuntos de Viviendas se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

- a. Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento de emprendimiento a ejecutar.
- b. os indicadores urbanísticos correspondientes con forma la zona en que se localice el proyecto.
- c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características de emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona (plazo máximo de ejecución 25 % de las obras).
- d. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- e. Las cesiones de calles en los casos que correspondiere.
- f. Indicación del equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas, de conformidad con el artículo precedente, y la prioridad de su ejecución.
- g. La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.
- h. Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinentes según las características del Proyecto.

### **Plazos de caducidad del certificado de los conjuntos de vivienda.**

**ARTÍCULO 301:** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico en los Conjuntos de Vivienda, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra por parte de la Dirección de Obras Particulares. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- a. vencido el plazo de 18 meses de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- b. ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;

- c. se hubieran cumplido los 24 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente

### **Otros Usos de suelo que requieren Factibilidad de Localización (según Título IV)**

**ARTÍCULO 302:** El Certificado de Factibilidad de Localización, será extendido por el Departamento Ejecutivo una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes.

#### **a) Presentar:**

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se trata de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante, Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
3. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiera de acuerdo a la densidad de la zona de implantación) y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
4. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación solicita.
5. Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
6. Planos complementarios en escala 1:100 (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
7. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial.
8. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

#### **Contenido del Certificado de Factibilidad de Localización.**

**ARTÍCULO 303:** El Departamento Ejecutivo al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si



correspondiereytodootrorecaudoqueseestimenecesario ypertinentesegúnlas características del Proyecto.

### **Caducidad del Certificado.**

**ARTÍCULO 304:** ([Texto según Ordenanza 12199](#)) Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá dieciocho (18) meses a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra y/o Habilitación, según corresponda. Transcurrido dicho plazo y sin mediar presentación alguna para el inicio de la tramitación pertinente, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Certificado de Aptitud Técnica Comercial.**

**ARTÍCULO 305:** Los establecimientos preexistentes al tiempo de sanción de la presente Ordenanza, deberán readecuarse al nuevo régimen en el plazo improrrogable de 2 años, a cuyo efecto la autoridad de aplicación podrá, por única vez, otorgar un permiso de funcionamiento a través de un Certificado de Aptitud Técnica Comercial. Durante el período establecido en este artículo, el interesado deberá realizar el trámite de habilitación correspondiente, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones que correspondan por desempeñarse sin la habilitación correspondiente desde el momento en que se detectó el ejercicio del establecimiento hasta que obtuvo los permisos de funcionamiento y/o habilitación definitiva.

**ARTÍCULO 306:** En todos los casos, los establecimientos deberán adjuntar un informe del Cuerpo Provincial de Bomberos o del Ente Municipal con competencia. Alternativamente y cuando a criterio de la autoridad competente de aplicación se considere viable, podrá admitirse un Informe Técnico sobre condiciones antisísmicas suscripto por profesional con incumbencia en la materia, quien deberá adjuntar el contrato respectivo visado por el Colegio Profesional que corresponda a su matrícula.

**ARTÍCULO 307:** Créase el mecanismo de empadronamiento de oficio con fijación de nomenclaturas por establecimiento. Los contribuyentes serán informados al momento de su registro que poseen 90 días hábiles para obtener el Certificado de Aptitud Técnica Comercial **previsto en el artículo 301°**.

**ARTÍCULO 308:** A partir de la fecha de empadronamiento de oficio, el responsable del establecimiento tendrá un plazo impostergable de 1 año y 9 meses para obtener la habilitación definitiva o finalizar el iniciado, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones que correspondan por funcionar sin la habilitación correspondiente desde el momento en que se pudo constatar la actividad del establecimiento hasta que obtuvo los permisos definitivos.

## **Clubes de campo.**

**ARTÍCULO 309:** Todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante a localizarse en zona no urbana o en Zona Rural de Reserva para Clubes de Campo, será considerado "CLUB DE CAMPO" y tratado con arreglo a las disposiciones de la Ley 8912, artículos 64° al 69°, a sus normas reglamentarias y a los requisitos establecidos en el Título VII- REGULACION POR ZONAS. La municipalidad aprobará este tipo de urbanizaciones conforme lo dispuesto en la Ordenanza 9649/03. A tales efectos, los interesados deberán iniciar las gestiones ante la comuna a los fines de tramitar ante esta las Convalidaciones Técnicas Preliminares y Definitivas respectivamente como paso previo para proseguir ulteriormente en las instancias administrativas de la esfera provincial.

## **Certificado de localización de Club de Campo.**

**ARTÍCULO 310:** La localización de este tipo de emprendimientos a localizarse en Zonas de Clubes de Campo y las que faculta la Ley 8912 podrán ser autorizadas mediante Decreto del D.E.

El Municipio otorgará un Certificado de localización para su posterior presentación ante la autoridad provincial, de conformidad con lo establecido por la normativa provincial. El Certificado de localización tendrá un plazo máximo de vigencia de un año contado a partir de la fecha de su otorgamiento, circunstancia que deberá consignarse en el texto del mismo. Operada la fecha de vencimiento, la caducidad del certificado se producirá en forma automática, salvo que el interesado acredite ante la Municipalidad, en forma fehaciente y dentro del término indicado, haber iniciado el trámite para la obtención de la Convalidación Técnico Preliminar.

## **Actuaciones en trámite de los Clubes de Campo.**

**ARTÍCULO 311:** Los Certificados de Localización de Clubes de Campo que hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, contarán con un plazo de validez de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia de aquella a efectos de presentar la documentación requerida por la autoridad Provincial competente para la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar.

## **Requisitos para el Certificado de Localización.**

**ARTÍCULO 312:** Los interesados en construir Clubes de Campo, deberán obtener un Certificado de Localización, que será otorgado por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

Presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se trata de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación

- que acredite su constitución, ya que la de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
  3. Planos del Anteproyecto.
  4. Memoria Descriptiva especificando superficie a afectar al emprendimiento, equipamiento social, deportivo y/o de esparcimiento, número de parcelas destinadas al uso residencial, cantidad total de unidades funcionales y todo otro dato que permita establecer la oferta de actividades, ocupación y servicios del emprendimiento.

### **Contenido del Certificado de Localización.**

**ARTÍCULO 313:** El Certificado de Localización que se otorgue, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- Tiempo de duración del Certificado.

### **Caducidad del Certificado.**

**ARTÍCULO 314:** Dentro del año contado a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Localización, el titular del mismo deberá acreditar ante la Municipalidad, en forma fehaciente, haber iniciado el trámite para la obtención de la Convalidación Técnico Preliminar prevista por el Decreto 9404/86.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la documentación pertinente, se producirá la caducidad del Certificado de Localización, previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días. Para obtener nuevamente el Certificado de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Cementerios privados**

#### **Requisitos para el Certificado de Reserva de Localización.**

**ARTÍCULO 315:** Los interesados en construir Cementerios Privados deberán obtener un Certificado de Reserva de Localización, que será extendido por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

- a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado de Reserva de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, ya que la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado de Reserva de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.
3. Planos del Anteproyecto.
4. Memoria Descriptiva especificando superficie a afectar al emprendimiento, equipamiento y servicios, número de parcelas, y todo otro dato que permita establecer la oferta de servicios del emprendimiento.
5. Certificación de Aptitud Hidráulica del predio extendida por la Dirección Provincial de Hidráulica.
6. Certificado de Factibilidad de Explotación y Asentamiento, en el que se especifique la profundidad máxima autorizada para la inhumación y la capacidad de provisión de agua para consumo interno, otorgada por el organismo provincial competente.
7. Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **Contenido del Certificado de Reserva de Localización.**

**ARTÍCULO 316:** El Certificado de Reserva de Localización que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Tiempo de duración del Certificado de la Reserva.
- Autorización y directivas para instrumentar el Registro de Oposición.

#### **Subdivisiones en zonas industriales, parques industriales y toda otra forma de agrupación industrial**

##### **ARTÍCULO 317: Industrias y Subdivisiones en zonas industriales**

Todos los establecimientos destinados a actividades industriales incluyendo los agrupamientos y parques industriales requieren:

1. **“Informe de Zonificación”** municipal a fin de certificar la zona de emplazamiento del establecimiento solicitado y su homologación (zonas A, B, C, D ó E), previo a efectuar la categorización provincial.
2. **“Categorización”** industrial (establecimiento de Primera, Segunda o Tercera categoría) por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.
3. Cumplido la instancia de categorización provincial:
  - Los establecimientos que resulten de Primera Categoría continuarán la tramitación para la obtención del “Certificado de Aptitud Ambiental” en el municipio.
  - Los establecimientos que resulten de “Segunda o Tercera categoría” deberán tramitar el “Certificado de Aptitud Ambiental” ante la autoridad de

aplicación. Obtenido el CAA se continuará con la tramitación correspondiente municipal.

- En los Parques Industriales, cuando la actividad y las dimensiones de las parcelas así lo justifiquen, serán de aplicación los siguientes indicadores urbanísticos en concordancia con los señalados por Ley 13.744, a saber: FOS Máx. = 0,60 ; FOT Máx. = 1,2; Retiro de frente mínimo = 3.00 m. ; retiros laterales mínimos = 4.00m.; retiro de fondo mínimo = 3.00m. En el interior de cada parcela deberá preverse un sector destinado a estacionamiento de vehículos particulares y otro para camiones así como un espacio para carga y descarga, de acuerdo a las necesidades de cada una de las industrias a radicarse.

Las subdivisiones en zonas industriales deberán obtener previamente **“Certificado de Zonificación”**.

### **Requisitos para el Certificado de Zonificación.**

**ARTÍCULO 318:** El Certificado de Zonificación será extendido por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

- a. **Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:**
  1. Nota de solicitud del Certificado de Zonificación, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
  2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado de Zonificación, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.
  3. Planos del Proyecto de Mensura y Subdivisión.
  4. Memoria descriptiva.
  5. Certificación de Aptitud Hidráulica del predio extendido por la Dirección Provincial de Hidráulica.
  6. Certificado de Factibilidad de explotación del recurso hídrico subterráneo.
- b. **Ser requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:**
  1. Cesión, para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la tramavial, de acuerdo al establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.
  2. Cesión de la superficie del predio destinado a Equipamiento Industrial, de acuerdo al establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.
  3. Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

## **Contenido del Certificado de Zonificación.**

**ARTÍCULO 319:** El Certificado de Zonificación que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- Zona de localización.
- Categorías de uso industrial permitidas en la zona.
- Tamaño mínimo de parcelas e Indicadores urbanísticos correspondientes.
- Indicación de la infraestructura de servicios mínima
- Restricciones al dominio.
- Indicación de las conexiones con la red vial existente
- o todo otro recaudo que se estime necesario y pertinentes según las características del Proyecto.

**ARTÍCULO 320:** Obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental que establece la Ley 11459, se podrá proceder a la visación de los planos de mensura y subdivisión.

## **Actividades extractivas de suelos**

**ARTÍCULO 321:** Toda solicitud de autorización para desarrollar actividades extractivas de suelos, deberá ser acompañada de un proyecto técnico integrado por:

1. **Un informe descriptivo del medio físico:** La descripción del medio físico consistirá en la presentación de un plano de ubicación; plano de mensura realizado por profesional habilitado; mapa planialtimétrico con escala horizontal 1:500 o de mayor detalle y trazado de curvas de nivel con equidistancia de 25 centímetros; mapa isopáquico del/los nivel/es a explotar; dos perfiles geológicos ortogonales, uno en el sentido de mayor pendiente y el otro perpendicular, en los que figure el nivel freático, fecha, lugar de medida y referencias a las fluctuaciones temporales del nivel freático.
2. **Un proyecto minero:** El proyecto minero contendrá un plano de ubicación de la cantera, accesos, acopios, destapes, desagües, instalaciones fijas y móviles, tipo de explotación y equipamiento a emplear; memoria descriptiva y cortes sucesivos según el programa de explotación.
3. **Un proyecto de minería de devolución:** El proyecto de minería de devolución consistirá en una propuesta de acondicionamiento del predio, pendientes finales, barrera forestal y reposición de destape, de acuerdo al avance del programa de explotación y conforme a lo establecido en el Título VII, "Zonas Especiales": "Acciones de acondicionamiento para Zonas de Recuperación Territorial".
4. **Evaluación de Impacto Ambiental**

**ARTÍCULO 322:** La delimitación del predio sujeto a actividad extractiva será efectuada mediante al menos cuatro (4) mojones de hormigón armado, de sección cuadrada, de 0,20 metros de lado y 0,60 metros de altura, convenientemente fundados, cuya ubicación

figurará en el plano adjunto al proyecto técnico. Uno de dichos mojones deberá tener grabado un nivel fijo, que constituirá la referencia altimétrica del control.

**ARTÍCULO 323:** Todo predio en el que se desarrollen actividades extractivas deberá estar rodeado por una alambrada que impida el acceso inadvertido al mismo y tendrá en los lugares de ingreso de personas o equipos, carteles que indiquen la proximidad de la excavación. Asimismo, deberá proveerse una barrera forestal adecuada que no permita la visión directa desde rutas o caminos.

**ARTÍCULO 324:** Los proyectos técnicos estarán firmados por un profesional geólogo o ingeniero en minas, con matrícula de la provincia de Buenos Aires y llevarán adjunto certificación de la firma por el Consejo o Colegio Profesional respectivo.

**ARTÍCULO 325:** El Departamento Ejecutivo, a través de la dependencia que el mismo determine, evaluará la documentación presentada por el interesado para la Autorización o denegación de la actividad, según los términos de la presente Ordenanza y procederá en caso afirmativo al registro correspondiente.

**ARTÍCULO 326:** La autorización de la explotación quedará sujeta a los procedimientos y cronogramas presentados por el interesado. La verificación de su incumplimiento revocará automáticamente dicha autorización.

## **Proyectos Particulares**

### **Requisitos para el Certificado de Factibilidad Técnica.**

**ARTÍCULO 327:** Los Proyectos enumerados en el Capítulo 1 del presente Título como “Proyectos Particulares”, deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnica, que será extendido por el Departamento Ejecutivo una vez cumplidos los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

- a. Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano:
  1. Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad Técnica, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se trata de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
  2. El peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
  3. Plano/s del Proyecto de Mensura y División debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
  4. Certificado de aptitud hidráulica aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
  5. Proyecto de desagües pluviales y pavimentos
  6. Certificados de factibilidad de prestación y/o explotación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales y/o

- prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
7. Plan de conjunto gráfico de la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales.
  8. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
  9. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
  10. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas
  11. Plan de diseño de mobiliario urbano
  12. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudieran generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial.
  13. Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.).
- b. Se requerirá cuando corresponda el cumplimiento de las siguientes cargas públicas, de acuerdo a lo establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES:
1. cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente.
  2. cesión de la superficie destinada a Espacio Verde Público.
  3. cesión de la superficie destinada a Reserva de Uso Público o equipamiento industrial.
  4. cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnica.**

**ARTÍCULO 328:** El Departamento Ejecutivo al otorgar el Certificado de Factibilidad Técnica previo informe de la Dirección de Planeamiento, procederá a especificar la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, las cesiones que corresponde efectuar, las conexiones con la red vial, el equipamiento social a construir, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las obras viales, de señalización y refugios, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental, y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

### **Caducidad del Certificado**

**ARTÍCULO 329:** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica para estos Proyectos, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención de la aprobación del Proyecto Definitivo y/o del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la Factibilidad Técnica Urbanística, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y preteritorio de diez



(10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Factibilidad Técnica, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Permiso de Obra.**

**ARTÍCULO 330:** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica y la aprobación del Proyecto Definitivo, el interesado podrá iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra ante la Dirección de Obras Particulares, debiendo al efecto presentar un Plan de Obras.

En el Plan de Obras deberá contemplar la ejecución total de las obras de infraestructura y de equipamiento social requeridas en el Certificado de Factibilidad Técnica, al inicio del mismo.

### **Visado de Plano de Subdivisión**

**ARTÍCULO 331:** En los Proyectos en que deba cumplir con cargas públicas, el interesado contará con un plazo de tres meses contados desde el otorgamiento del Permiso de Obra para presentar ante la Dirección de Obras Particulares los planos de Mensura y División visados por la Autoridad Municipal competente, bajo apercibimiento de ser confeccionados y tramitados por la Municipalidad con cargo al mismo.

## **CAPÍTULO 3-IMPACTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 332:** Las intervenciones cuyas actividades de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Limitaciones y Requisitos a los Usos así lo requieran, deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental previo a la obtención de los Certificados de Factibilidad y/o Reserva de Localización, de Factibilidad Técnica y/o Técnico-Urbanística, según corresponda por el tipo de Proyecto y a fin de ser evaluada por las dependencias con competencias en la materia. Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida además por normativa nacional y/o provincial, se entenderá cumplimentada la exigencia establecida en el presente artículo con la presentación ante la Autoridad de Aplicación Municipal de la copia de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en sede nacional y/o provincial, así como toda otra documentación complementaria adjuntada y/o certificados de autorización o aprobación obtenidos.”

### **Contenidos de la Documentación.**

**ARTÍCULO 333:** Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

- a. **Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.**
  - Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
  - Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto

(preparación del sitio, construcción, operación funcionamiento y abandono).

-Detalle técnico y plan de la infraestructura e instalaciones.

-Descripción de los procesos de producción o actividad:

- Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas.
- Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.
- Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.

-Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.

-Marco legal en el cual quedan marcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.

- b. **Descripción y diagnóstico del Medio natural** (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.
- c. **Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico** en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Formas de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.
- d. **Descripción de las alternativas de localización**, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.
- e. **Descripción de los impactos potenciales**, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación y valoración cualitativa y/o cuantitativa.
- f. **Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación** para los impactos negativos identificados que resulten viables técnica, ambiental y económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.
- g. **Definición y descripción de los programas de monitoreo y control** de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.

**Declaración de Impacto Ambiental.**

**ARTÍCULO 334:** La Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.) es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

- a. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada, o
- b. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias, o
- c. la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

### **Revocatoria de la Declaración de Impacto Ambiental.**

**ARTÍCULO 335:** La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

- a. Existencia de ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.
- b. El incumplimiento expreso de las recomendaciones impuestas en el acto administrativo de D.I.A.

### **Consultores.**

**ARTÍCULO 336:** La autoridad de aplicación ambiental que determine el Departamento Ejecutivo deberá llevar un registro actualizado de las personas físicas o jurídicas habilitadas para la elaboración de las E.I.A.

Para su habilitación como consultores ambientales dentro del Partido de La Plata, las personas físicas y jurídicas, deberán registrarse ante la autoridad de aplicación ambiental, cumplimentando los siguientes requerimientos:

- Solicitud de inscripción.
- Datos identificatorios cuando se trate de personas físicas.
- Acta constitutiva y estatutos sociales, cuando se trate de personas jurídicas.
- Perfil técnico-académico-científico.
- Títulos habilitantes de los consultores.

**ARTÍCULO 337:** Los Consultores asumirán la responsabilidad acerca de los contenidos técnicos-científicos de los estudios ambientales elaborados.

**ARTÍCULO 338:** Todo cambio operado en la estructura profesional de una persona jurídica deberá ser comunicado a la autoridad de aplicación ambiental municipal.

**ARTÍCULO 339:** La autoridad de aplicación ambiental municipal tiene como prerrogativa la fiscalización de los procedimientos de los Consultores pudiendo, de ser necesario, suspender o excluir del Registro a aquellos que no avalen sus informes con las normas de calidad técnicas y científicas pertinentes, cuando considere que existen causas graves para hacerlo.

**ARTÍCULO 341:** Ratificase la creación del Instituto para la Reformulación Normativa (INRENO) como Órgano de estudio y elaboración de propuestas para las modificaciones y actualizaciones normativas. El D.E. reglamentará las condiciones operativas de su desempeño y podrá invitar a otras instituciones a integrar el mismo.

## **CAPITULO 2. INFORMACION PÚBLICA DE LOS ACTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 342:** Los proyectos de actos municipales referentes al otorgamiento de factibilidades de localización y de reservas y certificados Técnicos y Técnicos Urbanísticos y las Declaraciones de Impacto Ambiental, todos ellos referidos a emprendimientos atípicos o singulares, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, podrán someterse a

información pública. Igual procedimiento se aplicará antes de adoptar cualquier tipo de acto, norma o convenio que implique la alteración o afectación de espacios públicos de la Municipalidad o determinaciones fundamentales regidas por la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 343:** El proyecto de acto que elabore la dependencia competente, será asentado en un Registro que se creará a esos efectos. Dentro de los 3 días, contados a partir de la incorporación en el registro, se publicará en la forma establecida por la reglamentación de la presente, el objeto del proyecto, así como los horarios y modalidades de consulta pública de la documentación correspondiente.

A falta de un plazo distinto, dentro del plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, todo interesado en el asunto, así como las instituciones u organizaciones, públicas, privadas o gubernamentales, que invocaren un interés de incidencia colectiva comprometido en el asunto, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

**ARTÍCULO 344:** Cumplido el plazo fijado en el artículo precedente la autoridad competente responderá las observaciones que se hubieren formulado, en su caso. Si no existieren correcciones que formular o las presentaciones no fueran procedentes, la autoridad competente podrá dictar el acto de decisión urbanística oportunamente sometido a información pública. En caso contrario, se reformulará el proyecto de acto, en base a las observaciones efectuadas y aceptadas por la autoridad de aplicación.

El Departamento Ejecutivo deberá garantizar la publicidad tanto de la convocatoria al período de información pública, cuanto del Registro de Factibilidades y Certificados.

**ARTÍCULO 345:** El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el procedimiento aplicable a la información pública de actos urbanísticos.

**ARTÍCULO 346:** El Departamento Ejecutivo deberá remitir anualmente al Concejo Deliberante, un informe evaluativo de las actuaciones municipales en relación al cuerpo normativo vigente en materia de Planeamiento Territorial, referido a los desajustes territoriales en función de la dinámica de crecimiento y la verificación del cumplimiento de los objetivos planteados en la fundamentación de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 347:** Si el Departamento Ejecutivo, considera que de las conclusiones emanadas del informe elaborado en los términos especificados en el artículo anterior, surge la necesidad de efectuar modificaciones a la Ordenanza, deberá elevar al Concejo Deliberante las propuestas normativas correspondientes para su tratamiento.

### **CAPITULO 3. ACCESO A LOS ACTOS URBANÍSTICOS.**

**ARTÍCULO 348:** Se garantiza a toda persona interesada el libre acceso a los expedientes que tramitan en el Municipio referidos a los actos y normas urbanísticos que regula el presente Código.

**ARTÍCULO 349:** A efectos del artículo precedente la petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, por escrito, especificando nombre y domicilio.

**ARTÍCULO 350:** La petición formulada deberá ser contestada en el plazo de 10 días. La respuesta contendrá el período por el que se pone a disposición del interesado o expediente requerido, debiendo notificarse fehacientemente dicha decisión.

### **Registros de Oposición**

**ARTÍCULO 351:** El Departamento Ejecutivo reglamentará los Registros de Oposición requeridos por la presente y por las normas provinciales de aplicación.

### **DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS**

**ARTÍCULO 352:** Las normas del Título VIII –INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACION- entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Municipal.

**ARTÍCULO 353:** Las normas que fijan las alturas de referencia determinadas en los Títulos V y VII, entrarán en vigencia a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 354** ([Texto según Ordenanza 10896](#)): El Departamento Ejecutivo realizará dentro del término de un año a partir de la Convalidación del Poder Ejecutivo Provincial y la entrada en vigencia del presente Artículo, un estudio por menorizado de las manzanas, y grupo de ellas que conformen un área característica de todo el casco fundacional, estableciendo y determinando cual es la figuración, vista y densidad actual.

Una vez concluido este estudio, el Departamento Ejecutivo dentro de los siguientes noventa días enviará al Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza estableciendo una densidad máxima por manzana del casco urbano.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo propenderá un estudio de prefiguración de cada cuadrada de la Ciudad, a los efectos de modelizar y prefigurar su condición en relación con el espacio libre público, reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro, mediante la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran, como así también a las calles, ramblas, plazas y plazoletas que las integran.

**ARTÍCULO 355:** Los interesados con expedientes entrámites bajo las normas vigentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación.

**ARTÍCULO 356:** No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido en el artículo anterior para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro

delos plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente consuejición a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valer sedelas anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

**ARTÍCULO 357:** El Departamento Ejecutivo deberá promover un acuerdo interjurisdiccional para el plan regional, invitando a los Municipios de Berisso y Ensenada, en los términos del artículo 81 del Decreto Ley 8912/77.

**ARTÍCULO 358:** Deróganse las Ordenanzas N° 9231 y sus modificatorias, N° 8733, N° 9103, N° 9232, Ordenanza General 320 y toda otra norma que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 359:** De forma.