

---

# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

<b>TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	
CAPÍTULO 1. Alcances	3
CAPÍTULO 2. Interpretación y prelación normativa	3
<b>TÍTULO 2. DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>4</b>
CAPÍTULO 1. Ordenamiento integral del territorio	4
CAPÍTULO 2. Delimitación de áreas	5
CAPÍTULO 3. Calificación de zonas	5
CAPÍTULO 4. Determinación de distritos	17
<b>TÍTULO 3. TRAZADO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO</b>	<b>19</b>
CAPÍTULO 1. Trazado de la red vial, restricciones y retiros	19
CAPÍTULO 2. Subdivisiones y amezanamientos	23
CAPÍTULO 3. Configuración y restricciones	27
CAPÍTULO 4. Lotes con servicios	28
CAPÍTULO 5. Disposiciones complementarias	32
<b>TÍTULO 4 - DE LOS USOS DEL SUELO</b>	<b>34</b>
CAPÍTULO 1. Definiciones técnicas en relación a los usos	34
CAPÍTULO 2. Regulación: requisitos y limitaciones	37
CAPÍTULO 3. Usos del sistema vial	41
CAPÍTULO 4. Clasificación de Usos y condiciones específicas	43
<b>TÍTULO 5 - DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	<b>75</b>
CAPÍTULO 1. Intensidad de ocupación	75
CAPÍTULO 2. Retiros	81
CAPÍTULO 3. Alturas máximas	84
CAPÍTULO 4. Limitaciones a los volúmenes de edificación	87
CAPÍTULO 5. Espacios libres de ocupación	92
<b>TÍTULO 6. CARGAS PÚBLICAS</b>	<b>102</b>
CAPÍTULO 1. Cesiones	102
CAPÍTULO 2. Dotación de servicios esenciales	106
CAPÍTULO 3. Garantías para la ejecución de las cargas urbanísticas	108
<b>TÍTULO 7. REGULACIÓN DEL SUELO Y ADAPTACIÓN TERRITORIAL</b>	<b>109</b>
CAPÍTULO 1. Determinaciones generales por zonas	110
CAPÍTULO 2. Determinaciones específicas por distritos	110
CAPÍTULO 3. Acciones de adaptación y mitigación frente a inundaciones	118
CAPÍTULO 4. Absorción y gestión de aguas pluviales en espacios públicos	125

<b>TÍTULO 8. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO</b>	<b>128</b>
CAPÍTULO 1. Objeto y sistema de preservación	128
CAPÍTULO 2. Etapa 1: Catalogación	130
CAPÍTULO 3. Etapa 2: Propuesta de preservación patrimonial	132
CAPÍTULO 4. Etapa 3: Inventario y registro de bienes	133
<b>TÍTULO 9. INCENTIVOS Y ACCIONES DE PROMOCIÓN</b>	<b>141</b>
CAPÍTULO 1: Incentivos urbanísticos	141
CAPÍTULO 2: Transferencias y compensaciones urbanísticas	144
CAPÍTULO 3: Incentivos fiscales y administrativos	147
CAPÍTULO 4: Estímulo arquitectónico y urbanístico	150
<b>TÍTULO 10. IMPLEMENTACIÓN</b>	<b>151</b>
CAPÍTULO 1: Clasificación General de las Intervenciones	151
CAPÍTULO 2: Información pública y certificaciones	155
CAPÍTULO 3: Procedimientos de aprobación	157
CAPÍTULO 4: Procedimientos de evaluación	179
CAPÍTULO 5: Otros procedimientos	184
<b>TÍTULO 11. DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>187</b>
CAPÍTULO 1. Documentación complementaria	187
CAPÍTULO 2. Alcance sobre actos administrativos anteriores y trámites en curso	187
CAPÍTULO 2 Continuidad del Programa de Tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares	189
CAPÍTULO 3. Derogaciones	193

## TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

---

### CAPÍTULO 1. Alcances

ARTÍCULO 1º.- **Código de Ordenamiento Territorial.** El presente Código rige la función pública local del ordenamiento territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades autorizadas en el Partido de La Plata sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción a los principios, objetivos, directrices y estrategias del modelo deseado. Constituye el instrumento regulatorio operativo del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata, mediante el cual se traducen sus lineamientos en parámetros y disposiciones aplicables al uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y transformación del suelo.

ARTÍCULO 2º.- **Ámbito de aplicación.** Las disposiciones de este Código son de aplicación para la totalidad del territorio del partido de La Plata.

ARTÍCULO 3º.- **Sujetos obligados.** Están sometidas al cumplimiento del presente Código todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera sea su condición jurídica o la afectación de sus bienes.

### CAPÍTULO 2. Interpretación y prelación normativa

ARTÍCULO 4º.- **Interpretación.** Las disposiciones de este Código se interpretarán de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En la aplicación e interpretación de la presente ordenanza prevalecerán los criterios que mejor aseguren el equilibrio entre la función pública del ordenamiento territorial y el ejercicio de las facultades urbanísticas y edificatorias, en procura de la mejora de los espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural y el desarrollo sustentable de la comunidad.

ARTÍCULO 5º.- **Prelación normativa.** En caso de contradicción entre los componentes de este Código, se establece el siguiente orden de prelación:

- a) Las normas escritas por sobre la documentación complementaria del Código.
- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, prevalecerá el texto escrito, salvo en lo referente a la delimitación de zonas, donde primará la documentación gráfica.
- c) En caso de contradicción entre Planillas y Planos obrantes en la documentación complementaria, prevalecerán los Planos.

## TÍTULO 2. DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

---

### CAPÍTULO 1. Ordenamiento integral del territorio

ARTÍCULO 6°.- **Delimitación estructurante y macroáreas.** El ordenamiento del territorio del Partido se establece a partir de la delimitación estructurante definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. Las macroáreas constituyen unidades territoriales de gran escala, superiores a la delimitación normativa en áreas, zonas y distritos, se clasifican en:

- a) Territorialidades
- b) Peligrosidad por riesgo de inundación
- c) Ambientales

Estas macroáreas orientan la planificación general del territorio, estableciendo criterios de coordinación y regulaciones específicas entre las distintas unidades territoriales y las políticas urbanas y ambientales.

ARTÍCULO 7°.- **Ordenamiento territorial por áreas, zonas y distritos.** Sobre la base de las macroáreas, se establecen:

- a) Áreas
- b) Zonas
- c) Distritos

Cada una de estas unidades cuenta con normativa específica, garantizando la coordinación e interdependencia entre ellas, asegurando la coherencia del conjunto del territorio.

## CAPÍTULO 2. Delimitación de áreas

ARTÍCULO 8º.- **Definición.** Las áreas son espacios territoriales con un carácter dominante asociado a los usos del suelo que en ellas se desarrollan, relacionados con las actividades económicas y sociales, así como por sus características físicas y ambientales. El partido se delimita en las siguientes áreas representadas en el "1. Plano de Delimitación de Áreas", que forma parte de la documentación complementaria de este código:

- a) **Urbana:** Destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, y con las actividades comerciales, de servicios y de producción, compatibles con ella. A tal efecto, comprenderán al área urbana los sectores continuos o discontinuos que cuenten con la totalidad de los servicios esenciales, espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario.

También incluye aquellos sectores parcialmente provistos de la infraestructura de los servicios y equipamiento, los que deberán ser prioritarios a los fines del completamiento de su dotación y la edificación de sus parcelas.

- b) **Complementaria:** Comprende los sectores circundantes o adyacentes al área urbana relacionados funcionalmente con ella, en los que se delimiten zonas destinadas a la actividad agropecuaria intensiva predominante, y a otros usos complementarios tales como residencia de baja intensidad de ocupación, reservas para la ampliación urbana controlada, servicios extraurbanos e industrias que, tratándose de un área fuelle, resulten compatibles con las del área rural y urbana.
- c) **Rural:** comprende los sectores destinados a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva y extensiva, forestal, minera, otras formas de producción primaria, actividades industriales, zonas de protección (preservación y conservación) y usos complementarios.

## CAPÍTULO 3. Calificación de zonas

ARTÍCULO 9º.- **Definición y calificación.** Las zonas son ámbitos, dentro de un área, en las que podrán localizarse usos predominantes diferenciados según su tipo y de acuerdo a las características locales. Su existencia y ubicación dependerá de las condiciones y necesidades de cada ámbito del partido. Su regulación se definirá en adecuación a las áreas de pertenencia. Las áreas del partido se califican en las siguientes zonas:

ÁREAS	ZONAS		
	Tipo	Denominación	
URBANA	Centrales	AU - EF	Eje fundacional
		AU - CCa	Central casco
		AU - CLo	Central localidades
	Corredores	AU - CC1	Corredor de centralidad 1
		AU - CC2	Corredor de centralidad 2
		AU - CC3	Corredor de centralidad 3
		AU - CC4	Corredor de centralidad 4
		AU - CC5	Corredor de centralidad 5
		AU - CS1	Corredor de Servicios 1
	Residenciales urbanas	AU - R1	Residencial 1
		AU - R2	Residencial 2
		AU - R3	Residencial 3
		AU - R4	Residencial 4
		AU - R5	Residencial 5
		AU - R6	Residencial 6
		AU - RM	Residencial Mixta
COMPLEMENTARIA	Mixtas	AC-IM	Industrial Mixta
		AC - CS2	Corredor de servicios 2
	Residenciales complementarias	AC - REX1	Residencial extraurbano 1
		AC - REX2	Residencial extraurbano 2
	Reserva	AC - RU	Reserva para Ampliación Urbana
RURAL	Transición rural	AR - P	Periurbano
	Producción agropecuaria	AR - RI	Rural Intensivo
		AR - RE	Rural Extensivo
	Industrial y de servicios	AR - IE	Industrial Exclusivo
		AR - AI	Agroindustrial
	Enclaves residenciales	AR - CC	Club de Campo
		AR - SR	Servicios Rurales

ARTÍCULO 10°.- **Caracterización de zonas del área urbana.** El área urbana está conformada por zonas con carácter central, corredores de centralidad, residenciales y residenciales mixtas.

- a) **Centrales.** Constituyen centralidades locales o barriales, con concentración de servicios, comercios, equipamientos e instituciones administrativas de proximidad. Se promueve descentralizar funciones urbanas y acercar servicios a la población, incorporando criterios de equidad, accesibilidad y cuidado, que favorezcan la proximidad entre vivienda, trabajo, educación y servicios esenciales, y garanticen condiciones de seguridad y permanencia en el espacio público. Su articulación en la red de centralidades deberá responder a las singularidades de cada una.

- a1) **Eje Fundacional (AU-EF).** Constituye el eje de centralidad histórica y administrativa, con predominio de usos institucionales, equipamientos, administrativos de alcance regional y actividades comerciales, de servicios y residenciales. Se promueve preservar el patrimonio urbanístico-cultural y el fortalecimiento de actividades económicas vinculadas a servicios administrativos, profesionales, culturales, recreativos y turísticos, consolidando su rol como principal polo institucional y de servicios especializados del Partido..

**EF1.** Tramo con predominio institucional y cultural, donde se concentran los principales edificios públicos y equipamientos, consolidando su función como núcleo administrativo y símbolo urbanístico del Partido, entre la avenida 1 y calle 19.

**EF2.** Tramo con mayor mixtura de usos comerciales, servicios y residenciales, de alta centralidad, preservando la continuidad patrimonial y la estructura fundacional, entre la calle 20 y avenida circunvalación.

- a2) **Central Casco (AU-CCa).** Constituye el núcleo de mayor concentración de actividades comerciales, administrativas, educativas, culturales de alcance regional y residenciales, con elevada intensidad de ocupación. Se promueve consolidar su rol como centralidad principal y reforzar la diversidad de usos con la radicación y diversificación de actividades económicas de escala urbana y regional orientadas a reforzar su condición de centralidad principal y nodo de alta intensidad funcional.

- a3) **Central Localidades (AU-CLo).** Constituye una centralidad local o barrial, con concentración de servicios, comercios y equipamientos e instituciones administrativas de proximidad. Se promueve descentralizar funciones urbanas y acercar servicios a la población y su articulación en la red de centralidades a partir de las singularidades de cada una:

**CLo 1 (Los Hornos y San Carlos).** Corresponde a centralidades consolidadas, con elevada densidad y diversidad funcional, ubicadas sobre ejes



estructurantes que conectan directamente con el casco urbano. Su intensidad de ocupación y morfología están orientadas a fortalecer el rol de estos núcleos como centros urbanos de referencia en el sector sudoeste a partir del fortalecimiento de actividades comerciales, de servicios profesionales y de apoyo a la producción local, consolidando su papel como centralidades de referencia para el sudoeste del Partido.

**CLo 2 (Villa Elvira y Altos de San Lorenzo).** Comprende centralidades en consolidación, organizadas sobre avenidas principales y rodeadas por tejidos residenciales de baja y media densidad. Se promueve una ocupación moderada del suelo con la consolidación de servicios barriales esenciales y actividades comerciales de proximidad, priorizando la mixtura con el uso residencial y el equilibrio con la escala del entorno.

**CLo 3 (Villa Elisa, City Bell, Gonnet y Gorina).** Agrupa centralidades con fuerte identidad urbana y buena accesibilidad de alcance extra local, donde conviven actividades comerciales, educativas y de servicios con áreas residenciales consolidadas. La intensidad de ocupación es media y se incentiva la diversidad tipológica y la continuidad del tejido urbano con la consolidación de actividades comerciales, gastronómicas, educativas y de servicios de escala local y extra-local, reforzando su rol como centralidades con identidad urbana y elevada accesibilidad.

**CLo 4 (Tolosa).** Se localiza en un área tradicional del primer ensanche, con alto grado de consolidación urbana y predominio de actividades de escala barrial. Su intensidad de ocupación es media-baja y las intervenciones deben acompañar la morfología existente, favoreciendo la renovación edilicia controlada y la preservación del tejido histórico.

**CLo 5 (Sicardi, Romero, Abasto, Olmos, Etcheverry, El Peligro y Arturo Seguí).** Reúne centralidades en zonas de baja densidad y estructura incipiente, localizadas en áreas periféricas con predominio de usos residenciales, productivos y equipamientos básicos. Se promueve la consolidación de actividades económicas compatibles con la estructura periurbana y rural de estas centralidades, orientadas a atender las necesidades cotidianas de la población local y a acompañar las dinámicas productivas del territorio. Se priorizan comercios de proximidad, servicios comunitarios, equipamientos básicos y actividades de apoyo a la producción articulados con la identidad productiva, ambiental y residencial de cada localidad...

- b) **Corredores.** 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 al rol de la vía que acompañan, distinguiéndose Corredores de centralidad y Corredores de Servicios.

- b1) **Corredor de centralidad 1 (AU-CC1).** Constituye los ejes lineales de centralidad dentro del casco fundacional, con alta intensidad de usos comerciales, administrativos e institucionales de alcance regional.  
Se promueve intensificar la ocupación, la consolidación de la función comercial, conformar corredores de prioridad para transporte público y reforzar la conectividad con el área central.
- b2) **Corredor de centralidad 2 (AU-CC2).** Constituye los ejes lineales de centralidad vinculados al casco fundacional, con usos comerciales y administrativos de media intensidad.  
Se promueve consolidar progresivamente la intensificación de los usos y de la ocupación y mejorar la accesibilidad al área central.
- b3) **Corredor de centralidad 3 (AU-CC3).** Constituye los ejes lineales de centralidad regional vinculado al Camino Centenario y primera proyección de la macrotrama de avenidas del casco fundacional, con predominio de actividades comerciales, servicios y equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media.  
Se promueve articular la ciudad con su entorno intermunicipal, mediante opciones multimodales de movilidad urbana, asegurando usos y ocupación acordes.
- b4) **Corredor de centralidad 4 (AU-CC4).** Constituye los ejes lineales de centralidad local vinculados a la proyección en el ensanche de la macro trama de avenidas del casco fundacional, con predominio de actividades comerciales, de servicios, de equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media.  
Se promueve jerarquizar la macrotrama vial como soporte de las actividades locales y del transporte público, asegurando usos y ocupación acordes.
- b5) **Corredor de centralidad 5 (AU-CC5).** Constituye un eje lineal de centralidad regional vinculada al Camino General Belgrano y a la calle 7 en Villa Elvira, destinada a actividades comerciales, servicios, equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media.  
Se promueve articular la ciudad con su entorno intermunicipal, asegurando usos y ocupación acordes.
- b6) **Corredor de Servicios 1 (AU-CS1).** Constituye un eje lineal destinado a equipamientos, comercios y servicios urbanos, con baja presencia de residencias.  
Se promueve localizar servicios estratégicos para la actividad productiva, limitando la sobrecarga residencial y habilitando el transporte pesado.

- c) **Residenciales urbanas.** Ámbitos destinados predominantemente a la vivienda, complementados con usos comerciales y de servicios compatibles. Pueden configurarse con intensidades de ocupación y tejidos diferenciales, relacionadas con la localización, dotación de servicios y accesibilidad a equipamientos y transporte público. En los sectores no urbanizados que califiquen como Sectores de Urbanización Integral Planificada según lo establecido en el Anexo 2 del Plan de Ordenamiento “Operaciones Estructurales”, todo desarrollo deberá ajustarse a un proyecto integral de urbanización que articule trazados viales, red verde-azul, espacios públicos y criterios de integración con el tejido existente.

- c1) **Residencial 1 (AU-R1):** Constituye los ámbitos residenciales centrales del casco fundacional, con predominio de vivienda, comercios, equipamientos y servicios compatibles.

Se promueve favorecer la densidad media-alta, la movilización de inmuebles sin uso y la articulación como zona intermedia entre la centralidad principal y las áreas residenciales de densidad media.

- c2) **Residencial 2 (AU-R2):** Constituye el segundo anillo urbano dentro del casco fundacional hasta Circunvalación, con predominio de vivienda, comercios, equipamientos y servicios de apoyo.

Se promueve consolidar la densidad media, la movilización de inmuebles sin uso y reforzar su integración con centralidades.

- c3) **Residencial 3 (AU-R3):** Constituye la franja consolidada del ensanche del casco fundacional, con viviendas, comercios, equipamientos y servicios de apoyo con buena accesibilidad.

Se promueve favorecer la densidad media, la integración social y urbana y la estructuración del sector.

- c4) **Residencial 4 (AU-R4):** Constituye sectores consolidados en ejes de crecimiento, con viviendas de densidad media-baja, comercios, equipamientos y servicios de proximidad localizados en proximidad a centralidades locales.

Se promueve favorecer la mixtura social y funcional, con densificación media/baja en forma progresiva.

- c5) **Residencial 5 (AU-R5):** Constituye sectores residenciales consolidados en ejes de crecimiento, con densidad baja y tejido abierto complementados con comercios, equipamientos y servicios de proximidad.

Se promueve la consolidación progresiva de la ocupación, así como la integración con las centralidades y áreas residenciales adyacentes.

c6) **Residencial 6 (AU-R6):** Comprende sectores residenciales a consolidar con baja densidad, localizados en localidades rurales o ejes de crecimiento y con potencial para complementos de servicios y comercios de proximidad. Actualmente presentan carencias de infraestructura o exposición a riesgos ambientales.

Se promueve la consolidación progresiva de la ocupación, el completamiento de infraestructuras y equipamientos adecuados, y la prevención de riesgos.

c7) **Residenciales mixtas (AU-RM).** Comprende sectores accesibles desde corredores de servicios de la Red conectora Microregional, donde coexisten actividades residenciales, comerciales, de servicios e industrias de primera categoría y también gran cantidad de industriales a condicionar para su adecuación, relocalización, recomposición y/o mitigación.

Se promueve consolidar la localización de actividades productivas y de servicios compatibles con los usos residenciales existentes.

ARTÍCULO 11°.- **Caracterización de zonas del área complementaria.** El área complementaria está conformada por zonas de corredores de servicios, zonas mixtas, residenciales complementarias y reservas urbanas.

a) **Mixtas.** Ámbitos destinados a actividades comerciales, de servicios e industrias de primera y segunda categoría, complementados por usos habitacionales compatibles. Su desarrollo se vincula a los principales ejes de circulación de la red microregional y de la red conectora local primaria y a ámbitos en accesos y núcleos rurales.

a1) **Industrial Mixta (AC-IM).** Constituye sectores situados en torno a accesos principales sobre vialidades de las redes del sistema regional, destinados a actividades de servicios, industrias de primera y segunda categoría, complementadas por usos habitacionales compatibles, y orientados a atender demandas de escala local y regional.

Se promueve consolidar estos sectores asegurando accesibilidad, funcionalidad y compatibilidad con las áreas adyacentes, ya sean residenciales o productivas.

a2) **Corredor de servicios 2 (AC-CS2).** Constituye los sectores linderos a los accesos principales al Partido Ruta Pcial 215 (fuera del ensanche urbano), avenida 90 (Ruta Provincial N°6), avenida 520 (Ruta Provincial N°13) y Ruta Provincial N°36—destinados a actividades comerciales, de servicios e industriales de primera categoría, complementadas por usos habitacionales compatibles, orientadas a atender demandas de escala local y regional.

Se promueve consolidar estos ámbitos con criterios de accesibilidad, funcionalidad y compatibilidad con las áreas residenciales próximas.

- b) **Residenciales complementarias.** Son sectores o enclaves localizados en bordes urbanos, destinados a viviendas con baja intensidad de ocupación. Cumplen funciones de articulación entre el tejido urbano y el ámbito periurbano o rural, contando con servicios e infraestructura básica.

- b1) **Residencial Extraurbano 1 (AC-REx1).** Constituye ámbitos con baja intensidad de ocupación y tejido abierto en sectores de borde urbano.

Se promueve mantener la baja intensidad de ocupación con límites materiales que contengan el crecimiento y con la preservación completa de los espacios abiertos estructurales y el desarrollo de corredores de movilidad sostenible.

- b2) **Residencial Extraurbano 2 (AC-REx2).** Constituye ámbitos con baja intensidad de ocupación y tejido abierto, incluyendo clubes de campo y barrios cerrados aprobados conforme a los procedimientos establecidos por la normativa vigente al momento de su autorización y previa a la sanción del presente Código.

Se promueve favorecer la conformación de corredores de movilidad sostenible, preservar los espacios abiertos estructurales y articular los núcleos cerrados con sus entornos inmediatos.

- c) **Reserva Urbana.** Incluye ámbitos destinados a garantizar suelo urbano para futuros usos, condicionados a planificación previa y consolidación de áreas adyacentes.

- c1) **Reserva para ampliación urbana (AC-RU).** Constituye ámbitos territoriales destinados al ensanche del área urbana, con uso actual dominante rural intensivo compatible con el residencial, condicionando las intervenciones futuras a la previa consolidación de las zonas del área urbana inmediata. Se promueve garantizar suelo para futuros usos, condicionado a planificación previa y a la consolidación de áreas adyacentes.

En estos ámbitos podrán desarrollarse proyectos de iniciativa pública de lotes con servicios, orientados a anticipar la disponibilidad de suelo urbano y facilitar el acceso a la vivienda.

En la promoción de nuevas urbanizaciones bajo este régimen se permitirá el desarrollo de mecanismos asociativos consorciados siempre que se garantice la provisión conjunta de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos para el propio emprendimiento y que mejoren las condiciones del entorno según



cada caso con dimensiones adecuadas a las condiciones urbanísticas reguladas para la zona.

ARTÍCULO 12°.- **Caracterización de zonas del área rural.** El área rural está conformada por zonas de transición urbano rural, de producción agropecuaria, de producción industrial, y enclaves residenciales.

d) **Transición rural.** Sector de transición hacia lo rural, destinado a la producción agrícola intensiva y a servicios, equipamientos e infraestructuras vinculados a su carácter.

d1) **Periurbano (AR-P).** Sector de interfase urbano-rural con predominio de actividades de producción intensiva —hortícola, frutícola, florícola— vinculadas a mercados regionales y metropolitanos, así como a servicios e industrias compatibles, junto con usos residenciales preexistentes a confinar. Incluye también equipamientos sociales en pleno contacto con la naturaleza y que no generan interferencias con su localización.

Se promueve la permanencia del suelo productivo frente a la presión urbana, la compatibilidad con usos residenciales de baja densidad preexistentes, la recuperación territorial de áreas degradadas, la integración de las actividades productivas con los mercados y la infraestructura urbana existente.

e) **Producción agropecuaria.** Sectores destinados a producción agrícola, ganadera, forestal, minera y otras actividades primarias, con industrias inocuas asociadas.

e1) **Rural intensivo (AR-RI).** Sectores rurales próximos a los bordes urbanos, destinados prioritariamente a producción agrícola intensiva, compatible con industrias y servicios vinculados.

Se promueve la sostenibilidad de la ocupación del suelo; la preservación de la productividad agrícola intensiva del territorio; la articulación con corredores de movilidad sostenible (ciclovías y caminos rurales); y la protección de los usos productivos del cordón flori frutihortícola frente a la expansión urbana.

e2) **Rural extensivo (AR-RE):** Sectores alejados de los bordes urbanos, destinados prioritariamente a actividades agropecuarias extensivas.

Se promueve la preservación de los recursos naturales y la biodiversidad, la permanencia del suelo productivo a largo plazo, la limitación de usos residenciales que fragmenten el territorio, la conservación de la continuidad productiva.

f) **Industrial y de servicios.** Ámbitos destinados a actividades productivas, industriales y logísticas, con condiciones de infraestructuras y mitigación ambiental.

f1) **Industrial Exclusivo (AR-IE).** Ámbitos para la localización de establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría, conforme a la Ley N° 11.459 y para el desarrollo de servicios logísticos y transporte.

Se promueve tanto la concentración de actividades industriales productivas y la compatibilidad con áreas urbanas y periurbanas adyacentes, como así también la localización de infraestructuras logísticas, nodos de transporte, centros de distribución y actividades asociadas al movimiento y almacenamiento de mercancías.

f2) **Agroindustrial (AR-AI).** Ámbito destinado a la localización de industrias de primera y segunda categoría de base agropecuaria, tales como molinos, plantas lácteas, procesamiento hortícola y otras actividades de transformación primaria.

Se promueve la integración con zonas de producción agropecuaria, el agregado de valor en origen y la articulación con corredores logísticos y de transporte, garantizando condiciones ambientales adecuadas y desarrollo sostenible de la actividad.

g) **Enclaves residenciales.** Sectores residenciales localizados en el área rural, asociados a actividades recreativas, deportivas o de servicios. Se configuran como centralidades rurales o agrupamientos confinados, incorporando dinámicas residenciales diferenciadas en el ámbito rural.

g1) **Zona de Clubes de Campo (AR-CC).** Ámbito donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo conforme al Decreto Ley N°8.912/77, Decreto N°9.404/86.

Se promueve la localización concentrada de espacios residenciales con servicios recreativos y de esparcimiento cerrados que complementen la actividad rural.

g2) **Servicios Rurales (AR-SR).** Ámbito destinado a centralidades conformadas por actividades de servicios rurales.

Se promueve la concentración de servicios de apoyo a la actividad productiva hortícola, florícola y agropecuaria junto con equipamientos básicos de salud, educación y servicios comunitarios que faciliten la vida cotidiana en el entorno rural. Su desarrollo deberá mantener la baja densidad característica del área, asegurar compatibilidad con la actividad productiva y consolidar núcleos que articulen el tejido disperso sin generar concentraciones incompatibles con la ruralidad..

ARTÍCULO 13°.- **Adecuación de parcelamientos preexistentes en áreas rurales.** Cuando en las áreas rurales existan parcelamientos preexistentes que registren una ocupación efectiva superior a ciento cincuenta (150) viviendas, deberá procurarse, mediante ordenanza específica, una zonificación que admita la localización de equipamientos complementarios a las viviendas existentes. La delimitación de dicha zonificación deberá responder a criterios de adecuación territorial y ambiental, para garantizar el sostenimiento de la actividad productiva rural.

ARTÍCULO 14°.- **Plano de delimitación.** El "2. Plano de Calificación de Zonas", integrante de la documentación complementaria de este código. representa la zonificación del partido que expone la relación entre áreas y zonas de acuerdo con lo establecido en el presente Código de Ordenamiento Territorial.



ARTÍCULO 15°.- **Equivalencias de las zonas conforme Ley N°11.459.** Establecen las equivalencias de las zonas del partido de La Plata, donde podrán radicarse establecimientos industriales de conformidad con lo dispuesto en la Ley N°11.459 y su reglamentación.

Áreas	Denominación	Zonas	Zonas según Decreto 531/19
URBANA	AU - EF	Eje fundacional	Zona A (Residencial exclusiva)
	AU - CCa	Central Casco	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CLo	Central Localidades	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CC1	Corredor de centralidad 1	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CC2	Corredor de centralidad 2	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CC3	Corredor de centralidad 3	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CC4	Corredor de centralidad 4	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CC5	Corredor de centralidad 5	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - CS1	Corredor de Servicios 1	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - R1	Residencial 1	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - R2	Residencial 2	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - R3	Residencial 3	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - R4	Residencial 4	Zona B (Mixta) 1ra categoría*
	AU - R5	Residencial 5	Zona A (Residencial exclusiva)
	AU - R6	Residencial 6	Zona A (Residencial exclusiva)
	AU - RM	Residencial Mixta	Zona B (Mixta) 1ra categoría
COMPLEMENTARIA	AC - IM	Industrial mixta	Zona B (Mixta) 1ra y 2da categoría
	AC - CS2	Corredor servicios 2	Zona B (Mixta) 1ra categoría y 2da categoría
	AC - REX1	Residencial extraurbano 1	Zona A (Residencial exclusiva)
	AC - REX2	Residencial extraurbano 2	Zona A (Residencial exclusiva)
	AC - RU	Reserva Urbana	Zona D (Otras Zonas)**
RURAL	AR - P2	Periurbano 1	Zona D (Otras Zonas)**
	AR - RI	Rural Intensivo	Zona D (Otras Zonas)**
	AR - RE	Rural Extensivo	Zona D (Otras Zonas)**
	AR - IE	Industrial Exclusivo	Zona C (Industrial exclusiva, 1ra, 2da y 3ra categoría)
	AR - AI	Agroindustrial	Zona C (Industrial exclusiva, 1ra y 2da categoría)
	AR - CC	Club de Campo	Zona A (Residencial exclusiva)
	AR - SR	Servicios Rurales	Zona B (Mixta) 1ra categoría
*Sólo de pequeña escala (según Título: De los Usos de Suelo)"			
**Ver planilla de usos			

## CAPÍTULO 4. Determinación de distritos

ARTÍCULO 16°.- **Distritos:** Los distritos, independientemente de su tipología, son ámbitos singulares en los que se aplican condiciones específicas de uso, ocupación, preservación, gestión o subdivisión del suelo, distintas a las establecidas para la zona en la que se insertan.

Todos los distritos introducen diferenciaciones regulatorias dentro de una o varias zonas, con el fin de mejorar el ordenamiento territorial.

A los fines de su interpretación, los distritos se clasifican en distritos estructurantes del territorio y distritos de regulación urbanística específica, según el tipo de incidencia que poseen en la organización territorial:

- a) **Distritos estructurantes del territorio.** Son aquellos que, por su escala, función o localización, constituyen componentes fundamentales de la estructura territorial del Partido. Inciden en la organización general del suelo actual y futuro, condicionan la movilidad, la accesibilidad, los grandes espacios abiertos y la localización de equipamientos estratégicos.

Requieren ordenanza para su creación, modificación o desafectación y convalidación provincial

Por su carácter estructurante, se representan en el Plano de Zonificación.

a1) **De usos específicos.** Define sectores para el desarrollo de actividades e infraestructuras necesarias y compatibles con los centros de población, que no siguen la lógica de la zona de pertenencia. Comprenden transporte, comunicaciones, energía, saneamiento, defensa, cementerios y otros usos.

a2) **Deportivo recreativo.** Reconoce equipamientos deportivos y recreativos, públicos o privados, de gran escala, con valor urbanístico, ambiental y social.

- b) **Distritos de regulación específica.** Son aquellos que delimitan ámbitos particulares y acotados, donde se aplican condiciones diferenciales de uso, ocupación, preservación o gestión sin modificar la estructura territorial general. Regulan situaciones urbanas puntuales, como pasivos ambientales, valores patrimoniales, vacancias urbanas o configuraciones preexistentes.

b1) **Recuperación territorial.** Comprenden ámbitos con pasivos ambientales o actividades extractivas en zonas no permitidas, que representan riesgo para la salud, el ecosistema o la propiedad, y que han sido abandonados por el responsable. Su uso requiere saneamiento previo.

Su desafectación hace aplicables los indicadores de la zona de pertenencia, excepto cuando corresponda una modificación de zonificación.

b2) **De preservación patrimonial.** Reconoce porciones del territorio urbano que, por la concentración, singularidad o coherencia de sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos o ambientales, constituyen ámbitos significativos para la memoria colectiva y la identidad cultural de la ciudad.

Se determinarán a partir del proceso de identificación, análisis y delimitación previsto en el Título 8. Preservación del Patrimonio.

Hasta tanto se apruebe el listado definitivo, conservarán plena vigencia los distritos reconocidos a la fecha de sanción de la presente Ordenanza, los cuales se incorporan en el Plano de Determinación de Distritos.

b3) **Distritos de interés urbanístico.** Son sectores del área urbana urbanizados pero actualmente vacantes, con una superficie considerable, cuya regulación tiene por objeto promover la generación de suelo urbano accesible, el desarrollo de vivienda multifamiliar y la ejecución de proyectos de interés público, contribuyendo a la consolidación y diversificación del tejido urbano.

Su desafectación es automática una vez cumplidas las condiciones de urbanización definidas para la zona de pertenencia.

b4) **De urbanizaciones cerradas.** Reconoce los ámbitos constituidos como urbanizaciones cerradas aprobadas conforme a la normativa provincial específica, Decreto-Ley 8912/77, Decreto 9404/86 y Decreto 27/98, que cuenten con acto administrativo definitivo de aprobación y delimitación. Corresponden a fracciones del territorio cuyo uso, ocupación y subdivisión se rigen por los proyectos aprobados en el marco de dicha normativa, y cuya configuración difiere de la zona de pertenencia por su trazado, parcelamiento, sistema circulatorio y condiciones de acceso.

Podrán incorporarse otros distritos cuando el ordenamiento territorial así lo requiera, en particular aquellos que surjan del proceso de preservación patrimonial u otras instancias de planificación específicas.

ARTÍCULO 17°.- **Plano de determinación de distritos.** En “8. Plano de determinación de distritos”, que forma parte de la documentación complementaria de este código, se detalla la ubicación y extensión de los distritos identificados en el partido, de acuerdo con lo establecido en el presente Código de Ordenamiento Territorial. Asimismo, los sectores que, aun no estando expresamente delimitados en dicho plano, cumplan con las condiciones y criterios establecidos, recibirán el mismo tratamiento normativo que corresponda, conforme a lo previsto en la regulación vigente.

No se incluyen en dicho plano los Distritos de Interés Urbanístico, debido a que su condición cambia a medida que se ocupan o desarrollan.

## TÍTULO 3. TRAZADO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

---

### CAPÍTULO 1. Trazado de la red vial, restricciones y retiros

ARTÍCULO 18°.- **Sistema vial estructurante. Referencia y desarrollo.** El presente Código toma como referencia las categorías, definiciones y criterios generales del sistema vial estructurante establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata que orientan la planificación, apertura, ensanche y regulación de las vías de comunicación, en función de la conectividad, la jerarquía y la funcionalidad territorial.

ARTÍCULO 19°.- **Apertura de calles.** Las nuevas vías deberán ser prolongación de vías existentes y mantener ancho mínimo de 18 metros, medidos de línea municipal a línea municipal de parcelas frentistas. La continuidad sólo podrá interrumpirse por vías de jerarquía superior, ferrocarriles, arroyos, canales, accidentes topográficos o elementos de valor histórico-patrimonial, previa evaluación de organismos municipales competentes.

Se exigirá apertura de calles en emprendimientos sobre predios mayores a una manzana o parcelas superiores a 10.000 m<sup>2</sup>, conforme a lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial. Los titulares deberán garantizar transitabilidad previa a la aprobación de subdivisiones o inicio de obras.

ARTÍCULO 20°.- **Anchos mínimos obligatorios.** Se entiende por ancho mínimo de una vía a la mínima medida existente entre dos puntos pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía:

- a) Red de conectoras primarias y avenidas de la red de conectoras secundarias: 30 metros, respetando preexistencias.
- b) Calles estructurantes de la red de conectoras secundarias: 18 metros. En sectores consolidados de los ejes Norte y Sur, con preexistencias que impidan el ensanche, se admitirá un mínimo de 15 metros.
- c) Red de calles terciarias: 18 metros en ensanche urbano del casco. Fuera del casco y del ensanche las calles podrán tener un ancho entre 15 y 18 metros de ancho. Las variaciones de ancho requerirán estudio particularizado e informes de las autoridades competentes.

- d) Caminos rurales: Estos caminos requieren un ancho mínimo de 50 metros y una vía paralela segregada e independiente de la banquina, para la circulación segura de bicicletas.

**ARTÍCULO 21°.- Restricción al dominio para futuras ampliaciones de la traza.**

Se establece una restricción al dominio para que las calles, avenidas y caminos que se detallan a continuación puedan ampliarse hasta alcanzar como mínimo los anchos consignados:

a) **Ancho proyectado: 120 metros**

Avenida 90 - Ruta Provincial N°6: entre avenida 13 y Ruta Provincial N°2.

b) **Ancho proyectado: 100 metros**

Avenida 90 - Ruta Provincial N°6: entre calle 118 y avenida 13 (acceso al Aeropuerto).

c) **Ancho proyectado: 50 metros**

Avenida 155: entre avenida 66 y avenida 90 -Ruta Provincial N°6, por tratarse en este tramo de un camino secundario provincial.

Avenida Arana: desde el camino Belgrano hasta la Ruta Provincial N° 2.

d) **Ancho proyectado: 30,5 metros**

Avenida 1: entre avenida de Circunvalación 72 y diagonal 84.

Avenida 7: entre avenida de Circunvalación 72 y avenida 673.

Avenida 13: entre avenida de Circunvalación 72 y avenida 610.

Avenida 19: entre avenida de Circunvalación 72 y calle 81.

Avenida 25: entre avenida de Circunvalación 72 y avenida 673.

Avenida 120: entre avenida de Circunvalación 72 y calle 84.

Avenida 122: entre avenida de Circunvalación 72 y límite sudeste del partido.

e) **Ancho proyectado: 30 metros**

Camino General Belgrano: entre calle 522 y límite noroeste del partido.

Avenida 155: entre avenida 66 y avenida 515.

f) **Ancho proyectado: 25 metros**

Calle 80: entre avenida 122 y calle 167. La restricción se impone sobre la acera de los números pares. Entre calle 167 y Ruta Provincial N°36, sujeto a estudio particularizado.

g) **Ancho proyectado: 18 metros**

Calle 122: entre calle 91 y límite sudeste del partido.

Avenida 19: entre calle 81 y calle 610.

Avenida Arana: desde la estación de trenes Villa Elisa hasta el camino Belgrano.

h) **Ancho según tramos**

Camino Parque Centenario: entre calle 522 y límite noroeste del partido: 5 m de restricción al dominio más allá del ancho actual.

ARTÍCULO 22°.- **Registro de restricciones.** Dichas restricciones deberán constar en los planos de mensura, certificado de deslinde y amojonamiento y escrituras traslativas de dominio, a fin de garantizar que, al momento de efectuarse las subdivisiones, se materialicen las cesiones necesarias para la continuidad y apertura de las vías públicas.

ARTÍCULO 23°.- **Construcciones sobre futuras prolongaciones de la Taza.** Para favorecer la estructuración vial del territorio y la vinculación entre zonas, no se permitirán construcciones sobre futuras prolongaciones de la traza, salvo en los casos de interrupción de continuidad establecidos en la presente norma.

Los planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche deberán acompañar un Certificado de Deslinde y Amojonamiento, expedido por un profesional habilitado para la agrimensura, con fecha no mayor a dos años, que indique las restricciones al dominio. El Departamento Ejecutivo, a través de las áreas competentes, elevará un informe de funcionalidad de la movilidad y reglamentará los requisitos para la visación del certificado.

Una vez definidas las prolongaciones de traza, la autoridad de aplicación impulsará su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En toda nueva subdivisión y/o construcción deberán cederse como espacio vial los sectores restringidos para la prolongación y/o el ensanche de la traza.

ARTÍCULO 24°.- **Retiros obligatorios.** Las construcciones a edificar en las parcelas frentistas a las vías mencionadas deberán respetar los siguientes retiros de frente:

a) **Retiro obligatorio: 20 metros**

Avenida 90 (Ruta Provincial N°6): desde Avda. 143 hasta ruta Nacional N° 2.

b) **Retiro obligatorio: 7,5 metros**

Avenida 7: de 90 hasta su terminación.

Avenida 90 (Ruta Provincial N°6): desde calle 118 hasta Avda. 143.

Avenida 155: desde avenida 520 hasta avenida 90 (Ruta Provincial N°6), a ambos lados.

Avenida 167: desde avenida 515 hasta avenida 90 (Ruta Provincial N°6).



c) **Retiro obligatorio: 5 metros**

Avenida 7: de 80 a 90.

Camino General Belgrano: desde calle 522 hasta límite noroeste del partido.

Camino Parque Centenario (Ruta Provincial N°14): desde avenida 520 (Ruta Provincial N°13) hasta límite noroeste del partido.

Avenida Arana: en todo su desarrollo dentro del partido.

Avenida 520 (Ruta Provincial N°13): desde avenida 137 hasta Ruta Nacional N°2.

Avenida 44: desde Av. 31 hasta Av. 143

d) **Retiro obligatorio: 2,5 metros**

Avenida 44: desde avenida 143 hasta Ruta Provincial N° 6.

Avenida 13: desde avenida de circunvalación 32 hasta su empalme con Distribuidor Pedro Benoit (calle 524).

Avenida 520 (Ruta Provincial N°13): desde Distribuidor Pedro Benoit hasta avenida 137. Retiro de uso sobre la línea municipal actual.

Avenida Antártida Argentina: desde su empalme con Distribuidor Pedro Benoit (calle 522) hasta la rotonda del cruce entre avenida 7 y calle 528.

ARTÍCULO 25°.- **Retiros sobre parcelas.** La franja de retiro, comprendida entre la línea municipal (línea de deslinde de la parcela según mensura) y la línea de edificación, deberá permanecer libre de construcciones estables adheridas al suelo que constituyan superficies cubiertas o semicubiertas. No se admitirán construcciones subterráneas que no sean transitorias.

La superficie de la franja se computará como espacio libre a efectos de calcular el FOS y el FOT vigentes para la zona.

ARTÍCULO 26°.- **Tratamientos particularizados.** Para la aplicación de los retiros mencionados, se admitirán tratamientos particularizados en parcelas que, por su tamaño o conformación irregular, resulten inapropiadas para su uso. Dichos tratamientos deberán ser definidos por el Departamento Ejecutivo mediante informe técnico del organismo competente y, en su caso, contar con el dictamen del COUT. En ningún caso las intervenciones podrán apartarse de lo establecido en el Decreto-Ley 8912/77.

ARTÍCULO 27°.- **Situaciones particulares y compensaciones.** Se admitirán situaciones particulares cuando se trate de:

- a) Trazas que no responden a la cuadrícula original y/o que resulten de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos, siempre que se garantice la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b) Edificaciones destinadas a instalaciones que, por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas, así lo justifiquen.

Las situaciones indicadas en los incisos a) y b) deberán ser consideradas mediante estudio particularizado a cargo de las autoridades competentes y aprobadas por Ordenanza. En todos los casos se deberá asegurar 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.

En los casos previstos en el inciso b), se exigirá una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público para el Municipio, acorde al mayor aprovechamiento según los valores de rentabilidad económica que se derive de la excepción otorgada. A tal efecto, previo a cualquier decisión, el Departamento Ejecutivo suscribirá con el interesado, y “ad referendum” de la Ordenanza correspondiente, el pertinente Convenio Urbanístico, en el que se acordarán las modalidades y términos de la compensación por el plusvalor generado en virtud del mayor aprovechamiento del predio.

## CAPÍTULO 2. Subdivisiones y amanzanamientos

### Definiciones técnicas

ARTÍCULO 28°.- **Parcela, Lote, Terreno:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

- a) **Parcela de Esquina:** Aquella que posee por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas y con frente a dos calles.
- b) **Parcela entre Medianeras:** Aquella que no es “parcela de esquina”.
- c) **Parcela Regular:** Parcela constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular, cuya línea divisoria lateral no supere los 60 metros de longitud.

Para las zonas Eje Fundacional (AU-EF) y Centrales (AU-CCa) del Casco Fundacional, se consideran Parcelas Regulares aquellas que cumplan lo anterior y cuya superficie no supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

- d) **Parcela Pasante:** Parcela que no es de esquina y que posee salida a dos o más calles.
- e) **Parcela Atípica:** Parcela irregular no generada por inconvenientes de la traza original, ni por anexiones de parcelas linderas, y que no constituya una parcela



regular. Se consideran parcelas atípicas aquellas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- e1) No sean cuadradas, ni rectangulares.
- e2) Posean superficie igual o mayor a 2.500 m<sup>2</sup> en las zonas Eje Fundacional (AU-EF) y Centrales del Casco Fundacional (AU-CCa).

ARTÍCULO 29°.- **Subparcela:** Unidad territorial resultante de la subdivisión de una parcela bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 30°.- **Líneas de delimitación:** Son las líneas que definen los contornos y límites de parcelas y subparcelas:

- a) **Línea Municipal o Frente de Parcela:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público existente.
- b) **Línea de Ochava o Línea Municipal de Esquina:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública en la intersección de dos calles.
- c) **Línea Divisoria Lateral:** Línea que intersecta la línea municipal o la línea divisoria de fondo de la parcela.
- d) **Línea Divisoria de Fondo:** Lado opuesto a la línea municipal, cerrando el polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal.

ARTÍCULO 31°.- **Cotas:** Niveles de referencia de parcelas, manzanas y bloques que permiten establecer alturas y pendientes reglamentarias para planificación y edificación urbana.

- a) **Cota de Parcela:** Nivel del cordón de la calzada existente o futuro, sumando el suplemento por construcción de vereda con pendiente reglamentaria, determinado en el punto medio de la línea municipal. Para parcelas pasantes, se determinará una cota por cada frente.
- b) **Cota de Manzana:** Nivel del punto más alto de la línea municipal de la manzana, determinado por la autoridad municipal.
- c) **Cota de Bloque Superior a 1,5 ha:** Nivel del cordón más el suplemento de vereda, tomado sobre la línea municipal en el punto medio de altitud del bloque.

ARTÍCULO 32°.- **Unidades urbanísticas básicas.** Son las que definen la estructura y el trazado urbano:

- a) **Bloque:** Superficie territorial rodeada por calles.
- b) **Manzana:** Bloque que permite continuidad de la trama vial y cuya superficie no sea mayor a 1,5 ha., con lados no menores a 50 m, ni mayores a 150 m, independientemente de su designación catastral. Es la unidad urbanística básica conformadora de la ciudad.

### **Subdivisiones en las distintas áreas, zonas y situaciones particulares**

ARTÍCULO 33°.- **Subdivisiones en Áreas Urbanas.** Las subdivisiones en las áreas urbanas se registrarán por las disposiciones de este Código aplicables según lo previsto para cada zona. Se permitirá la subdivisión de manzanas existentes, total o parcialmente parceladas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que las normas de la zona lo permitan.
- b) Que se asegure la dotación de los servicios básicos.
- c) Que el organismo técnico municipal competente certifique la aptitud hidráulica del o de los predios.

Cuando se proyecte un conjunto de viviendas en manzanas ya creadas, será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales correspondientes a la zona de pertenencia.

ARTÍCULO 34°.- **Subdivisiones en Áreas Complementarias.** No podrán abrirse calles que configuren manzanas o macizos de dimensión urbana en áreas complementarias. La apertura de calles sólo podrá autorizarse mediante proyecto aprobado y controlado por el Municipio, exclusivamente en función de los usos admitidos para estas áreas.

En la zona residencial extraurbana del Área Complementaria, las futuras subdivisiones deberán respetar la continuidad de las calles existentes.

Podrán admitirse subdivisiones en el marco del Programa “Lotes con servicios” dentro de la macroárea territorialidad urbana, conforme a las disposiciones de este Código y de la Ley Provincial N° 14.449, sin que ello implique excepción alguna a las limitaciones previstas para las áreas complementarias.

ARTÍCULO 35°.- **Subdivisión en Áreas Rurales.** Las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, de acuerdo a la zona en que se localicen. Sus dimensiones mínimas se determinarán conforme al Código Rural, Ley N° 10.081 y a las disposiciones aplicables a parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

No podrán abrirse calles que configuren manzanas o macizos de carácter urbano en áreas rurales. La apertura de calles sólo podrá autorizarse mediante proyecto aprobado y controlado por el Municipio, exclusivamente en función de los usos rurales admitidos y en el marco del Sistema Vial Estructurante..

ARTÍCULO 36°.- **Parcelas emplazadas en distintas zonas.** Cuando un predio a subdividir esté ubicado en distintas zonas:

- d) Deberán respetar los límites de las zonas establecidos en este Código.
- e) Deberán quedar íntegramente incluida dentro de la zona correspondiente, sin superposición, ni afectación de zonas adyacentes.

ARTÍCULO 37°.- **Parcelas en zonas industriales.** Se permitirá la subdivisión de acuerdo con los límites de las zonas que admiten el uso industrial establecidos en este código.

Condiciones de subdivisión, habilitación y afectación de uso para parcelas ubicadas en zonas industriales en Área Complementaria o Rural:

- a) Se deberá presentar el Certificado de Aptitud Ambiental expedido por la autoridad competente, conforme a la Ley N°11.459 de Radicación Industrial.
- b) Las medidas asignadas a cada parcela deberán, a partir del mínimo asignado a la zona, contemplar que resulten adecuadas para cada tipo industrial sin generar conflictos con el entorno, para ello deberán contemplar:
  - b1) Localización de la planta, maniobras, estacionamiento de camiones, depósitos y áreas de expansión.
  - b2) incorporación de medidas de mitigación ambiental y paisajística.
- c) La afectación al uso industrial deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión, mensura y escrituras traslativas de dominio.
- d) En zonas industriales mixtas, los planos de subdivisión, mensura y escrituras deberán indicar que únicamente podrá instalarse una vivienda asociada al uso industrial en cada parcela resultante.

ARTÍCULO 38°.- **Subdivisiones linderas a cursos de agua y en sectores afectados por peligrosidad alta por riesgo de inundaciones.** Todos los proyectos de urbanización, de lotes con servicios o industriales o corredores en área complementaria, están sujetos al cumplimiento de las disposiciones correspondientes a la macroárea peligrosidad.

La cesión deberá materializarse al momento de la efectiva subdivisión y destinarse a la preservación, restauración y manejo ambiental de las márgenes o bordes hídricos, conforme las disposiciones establecidas por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 39°.- **Parcelamientos anteriores al Decreto-Ley N° 8.912/77 con condiciones inadecuadas.** Todas las manzanas, fracciones y parcelas originadas en planos aprobados con anterioridad a la sanción del Decreto-Ley N° 8.912/77 que presenten condiciones de inundabilidad incompatibles con el adecuado asentamiento poblacional no podrán ser ocupadas ni edificadas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 101° del Decreto-Ley N° 8.912/77.

La presente prohibición se aplicará a los parcelamientos comprendidos en la macroárea ambiental “Complejo de Humedales Maldonado - El Pescado. Subzona Cauce y Planicie de Inundación”, los cuales quedarán inmediatamente afectados, debiendo anotarse la restricción en el Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de su plena vigencia.

El Departamento Ejecutivo podrá identificar y proponer una ordenanza que incorpore nuevas parcelas o zonas en esta prohibición. Dicha Ordenanza deberá tener aprobación de la Autoridad del Agua o el organismo que lo suplante.

**ARTÍCULO 40°.- Fraccionamiento sobre rutas.** La subdivisión de parcelas frentistas a rutas o caminos de jurisdicción nacional o provincial deberá:

- a) Incorporar el espacio para la calle colectora, cuyo ancho no podrá ser inferior a veinte (20) metros, ajustándose a las disposiciones viales y a las normas de ensanche y restricciones fijadas por los organismos competentes provinciales.
- b) En los fraccionamientos —sean abiertos o cerrados— que deban ceder calles perimetrales, no podrán considerarse como tales las rutas o caminos de jurisdicción nacional o provincial, dado que no revisten el carácter de calle perimetral. En cumplimiento de este requisito, deberá cederse una calle paralela al camino o ruta correspondiente según lo normado en el estamento respectivo.

### **CAPÍTULO 3. Configuración y restricciones**

**ARTÍCULO 41°.- Forma y dimensiones de parcelas.** Los anchos y superficies mínimas de parcela son los establecidos para cada zona.

- a) En parcelas de esquina, se considerará como ancho mínimo el lado menor, medido desde la intersección de la prolongación de ambas líneas municipales.
- b) En el Área Rural, será de aplicación lo dispuesto por el Código Rural.

**ARTÍCULO 42°.- Cotas de nivel.** Para la aprobación de planos de subdivisión deberá figurar en ellos la cota mínima de nivel de edificación por parcela de acuerdo con el proyecto hidráulico.

**ARTÍCULO 43°.- Distancia al eje de la vía pública.** 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 el “Sistema Vial Estructurante” para garantizar el espacio necesario para la vía, las veredas, la infraestructura urbana y la correcta integración al trazado urbano.

Si el eje de la vía no está definido, se tomará como tal:

- a) El centro de la franja destinada a la vía, o
- b) el eje que determine la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 44°.- Acceso a la vía pública.** 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. No se podrán crear parcelas, ni subparcelas cuyo acceso principal (ancho mínimo) sea frentista a medias calles.

**ARTÍCULO 45°.- Criterios de trazado en área complementaria.** Las subdivisiones en el área complementaria se realizan preferentemente en correspondencia con los ejes de prolongación de las calles. Se deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para cada zona.

**ARTÍCULO 46°.- Ochavas.** La traza, dimensiones, cesión y restricciones de las ochavas en las esquinas de calles son las siguientes:

- a) Será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.
- b) Se podrá autorizar su supresión si el ángulo excede 135°.
- c) La superficie triangular definida por la línea de ochava y las líneas municipales será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública y no computable como espacio libre de edificación.
- d) En esquinas sin ochava o con ocupación parcial, se aplicarán las normativas de edificación vigentes.
- e) Proyección de líneas municipales desde la intersección con la ochava:
  - e1. En calles de ancho inferior a 30 m: 3 metros.
  - e2. En calles donde al menos una sea igual o mayor a 30 m: 4,50 metros.
- f) Las distancias deberán respetar ochavas preexistentes para mantener la situación armónica, según lo defina la autoridad municipal competente.

## **CAPÍTULO 4. Lotes con servicios**

**ARTÍCULO 47°.- Programa Lotes con Servicios.** El Programa de Lotes con Servicios, establecido en el marco de lo dispuesto por el artículo 17° de la Ley N° 14.449, tiene por finalidad facilitar el acceso al suelo urbanizado promoviendo la producción pública de suelo, en tanto forma de intervención organizada por el Estado para garantizar el derecho al hábitat.

**ARTÍCULO 48°.- Definición.** A los efectos del presente Código, se entiende por Lotes con Servicios a los proyectos de intervención urbanística de producción pública de suelo que incluyen la dotación progresiva de redes de infraestructura básica y la facilitación de acceso a los servicios esenciales, tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.



En el marco de este programa, el Municipio asume un rol activo en la producción, gestión y promoción de suelo urbano con destino social, articulando acciones con otros niveles del Estado, organizaciones sociales y actores privados conforme a los principios de la Ley N° 14.449.

En el marco de este Programa, las áreas destinadas a proyectos de Lotes con Servicios serán consideradas Zonas de Promoción del Hábitat Social, conforme a los artículos 44° y 45° de la Ley Provincial N.º 14.449, pudiendo establecerse para ellas parámetros urbanísticos, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos orientados a facilitar la producción social del hábitat y la permanencia de la población residente.

Los distritos de interés urbanístico localizados dentro del ensanche del casco fundacional serán considerados ZPH.

**ARTÍCULO 49°.- Destino y condiciones de los lotes generados.** Los lotes deberán destinarse a la instalación de vivienda única, unifamiliar y permanente. Las condiciones específicas serán establecidas por vía reglamentaria.

Los proyectos podrán ser desarrollados por:

- a) El Estado municipal, provincial o nacional, en forma directa o asociada.
- b) Procesos de organización colectiva y cooperativa con participación pública con las condiciones establecidas en el convenio urbanístico respectivo.
- c) Iniciativas privadas que se integren al programa bajo condiciones de interés social con las condiciones establecidas en el convenio urbanístico respectivo.

**ARTÍCULO 50°.- Localización de proyectos de lotes con servicios.** Se admite la localización de nuevos proyectos en el marco del programa “Lotes con Servicios” únicamente dentro de la macroárea de territorialidad urbana, conforme a lo dispuesto en los Artículos 21°, 22° y 23°, Sección I, Capítulo IV de la Ley N° 14.449.

La localización de nuevos proyectos deberá contribuir a la integración socio urbana, consolidación del tejido urbano existente y al aprovechamiento de la infraestructura instalada, favoreciendo la intervención pública en la producción de suelo urbano y la reducción de la especulación inmobiliaria.

**ARTÍCULO 51°.- Inicio del trámite.** Al inicio de las tramitaciones, la Autoridad de Aplicación establecerá, mediante el acto administrativo respectivo, las pautas mínimas del convenio urbanístico que dará origen al proyecto de urbanización. Estas pautas incluirán: la prefiguración del proyecto urbanístico, el valor máximo de los lotes a ceder al municipio, la forma de comercialización de los mismos, el porcentaje de cesión de lotes al municipio, de espacios verdes y libres públicos y de equipamiento comunitario, la infraestructura a ejecutar, la escrituración social de

los lotes, y la definición de plazos, etapas del proyecto y a cargo de quién corresponderá su realización.

ARTÍCULO 52º.- **Convenio de compromiso y ejecución.** Una vez que el particular interesado haya aceptado las condiciones mínimas conforme a lo establecido en el artículo anterior, podrá continuar el trámite mediante la presentación del proyecto para su evaluación y aprobación. Cumplidas dichas condiciones, se deberá formalizar un convenio de compromiso y ejecución, suscripto entre el propietario o desarrollador y el Municipio, como requisito previo a la aprobación definitiva del proyecto. Como mínimo, el convenio incluirá:

- a) Los compromisos de ejecución de obras de infraestructura y servicios básicos, según cronograma físico-financiero aprobado.
- b) Las condiciones de destino social de los lotes, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 14.449 y la presente normativa.
- c) El valor máximo y las condiciones de venta de los lotes a ceder al municipio.
- d) La constitución de la garantía que asegure el cumplimiento de las obras y cesiones obligatorias, conforme a lo dispuesto en el presente código.
- e) Las condiciones y plazos de transferencia de los lotes destinados a fines sociales, incluyendo la participación del Municipio en su adjudicación o supervisión.
- f) Las condiciones de recepción de obras y emisión del Acta de Terminación correspondiente.
- g) Las condiciones de venta.
- h) Las condiciones de la escrituración de los lotes deberá ser a través de la Escribanía General de Gobierno.

El convenio será aprobado por el Concejo Deliberante, tendrá carácter de instrumento público administrativo, debiendo ser registrado por la autoridad de aplicación y formará parte integrante del expediente de aprobación del proyecto. Hasta tanto el convenio no esté aprobado por el Consejo Deliberante no generará derechos para las partes.

ARTÍCULO 53º.- **Cesión de lotes.** Los loteos regulados en el marco del programa lotes con servicios deberán ceder al municipio parcelas destinadas a fines sociales conforme a la siguiente disposición:

La proporción, localización y destino de las parcelas a ceder, así como los compromisos relativos a la ejecución en los convenios urbanísticos o consorcios de gestión que se suscriban entre las partes, deberán definirse en función de las características del proyecto, su localización y los beneficios públicos asociados, incluyendo los costos, la gestión de la infraestructura y el valor del suelo. En ningún

caso la cesión podrá ser inferior a los mínimos establecidos por la Ley N° 14.449 y su reglamentación.

Quedan exceptuados de esta obligación los loteos derivados de proyectos habitacionales o de urbanización desarrollados por cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, debidamente constituidas, cuyos lotes se asignen a adquirentes inscriptos en el registro vigente de demanda habitacional.

**ARTÍCULO 54°.- Adjudicación.** La asignación de los lotes que permanezcan en dominio municipal se efectuará mediante sorteo público, tomando como base el Registro de Demanda Habitacional. I. A tales efectos:

- a) La autoridad competente efectuará una convocatoria pública y abierta a la comunidad, estableciendo las condiciones de inscripción y la documentación requerida.
- b) Los interesados deberán presentarse ante la Autoridad de Aplicación para su inscripción. Una vez admitida la solicitud, se otorgará a cada postulante un número de orden que servirá de referencia para el sorteo.
- c) El sorteo se realizará en fecha y hora determinadas por la Autoridad de Aplicación, ante Escribano Público.
- d) La posesión de los lotes será entregada al momento de la asignación, una vez sorteado y aceptado el resultado por parte del beneficiario.

En cuanto al valor del terreno, se fija como referencia el precio promedio del metro cuadrado equivalente y no podrán valuarse en un monto superior a 18.000 UVI. El área de Tesorería Municipal completará el cupón de pago de acuerdo con el valor vigente del módulo al momento del pago.

**ARTÍCULO 55°.- Constancia de destino y escrituración social.** Tanto en el plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio deberá dejarse constancia del destino social de los lotes para vivienda única y permanente.

El proceso de escrituración de los inmuebles generados en el marco del Programa de Lotes con Servicios será declarado de interés social, y se realizará en los términos del artículo 8° de la Ley 14449 inciso g) .

**ARTÍCULO 56°.- Dotación de servicios básicos.** El desarrollo de los servicios básicos podrá realizarse de forma progresiva, conforme a las etapas de ejecución del proyecto y a los criterios de factibilidad técnica aprobados por la autoridad de aplicación.



## CAPÍTULO 5. Disposiciones complementarias

ARTÍCULO 57°.- **Régimen de Propiedad Horizontal.** Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (Título V, Libro Cuarto).

La propiedad horizontal genérica se aplicará exclusivamente a la subdivisión de conjuntos de vivienda multifamiliar.

La propiedad horizontal especial se aplicará a los conjuntos inmobiliarios expresamente admitidos, tales como barrios cerrados, clubes de campo, cementerios y parques industriales.

En áreas Complementaria y Rural no será de aplicación para la creación de parcelamientos o urbanizaciones en zonas que no admiten vivienda multifamiliar salvo lo normado en el Programa de tratamiento de loteos ilegales e irregulares, establecido por Ordenanza N°12.638.

Para la aprobación de subdivisiones bajo el régimen de Propiedad Horizontal, en los casos que corresponda, deberá conformarse previamente la estructura urbana correspondiente, mediante:

- a) la creación de los objetos urbanos (manzanas y calles)
- b) la materialización de las cesiones obligatorias de espacios verdes y libres públicos, equipamiento comunitario, y
- c) la afectación, cuando corresponda, de los sectores afectados a peligrosidad por riesgo de inundación.

El resto de los parcelamientos se registrará exclusivamente por el régimen de subdivisión urbanística establecido en la Ley N° 8.912/77 y normas complementarias, así como por los procedimientos de aprobación municipal y de la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Pcia. de Buenos Aires.

ARTÍCULO 58°.- **Amojonamiento.** 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 siguiente:

- a) En las esquinas de los bloques se colocarán mojones de hierro o material reglamentario con un mínimo de 20 mm de diámetro y 50 cm de largo.
- b) En las esquinas de parcelas se colocarán mojones de hierro o madera (o material reglamentario) con un mínimo de 10 mm de diámetro y 30 cm de largo, o 2,5 cm de lado y 30 cm de largo, respectivamente.
- c) En los bloques y parcelas deberán colocarse los mojones de cota de nivel.
- d) Los mojones deberán indicarse en los planos en forma inequívoca.

ARTÍCULO 59°.- **Propaganda y venta de predios.** Para proceder a la venta de terrenos, el vendedor deberá exhibir el plano de subdivisión aprobado por el organismo provincial competente, indicando el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten conforme al presente Código.

El mismo requisito será exigible para cualquier operación destinada a la venta de bienes inmuebles en general.

Para la difusión de la publicidad correspondiente, se deberá controlar el estricto cumplimiento del Decreto-Ley Provincial N° 9078/78 y su modificatoria N° 9240/79.

ARTÍCULO 60°.- **Tratamiento de situaciones de afectación de la red vial.** En los sectores urbanos donde se verifiquen cierres u obstrucciones de la red vial pública —incluyendo urbanizaciones abiertas que hubieran cedido calles de uso público pero que actualmente presentan configuraciones cerradas o restricciones de acceso— que afecten la continuidad, accesibilidad o funcionamiento del trazado vial vigente, el Departamento Ejecutivo podrá celebrar convenios urbanísticos específicos con los titulares dominiales, frentistas o entidades involucradas.

Estos convenios tendrán por finalidad restablecer o adecuar la funcionalidad de la red vial, considerando las condiciones urbanas, ambientales, de seguridad y socio habitacionales existentes. Podrán establecer acciones progresivas, adecuaciones, aperturas, reconfiguraciones de accesos, servidumbres de uso público u otras medidas que garanticen la continuidad y conectividad del sistema vial, la accesibilidad y el acceso seguro a los servicios públicos, y la coherencia con el ordenamiento territorial vigente y con las estrategias de movilidad urbana.

Las soluciones, compromisos y etapas que se establezcan serán definidas en dichos convenios, conforme a los propósitos mencionados. La presente disposición no será de aplicación en los ámbitos comprendidos en regímenes de integración socio urbana, cuyas intervenciones son de carácter integral y se rigen por su normativa específica.

## TÍTULO 4 - DE LOS USOS DEL SUELO

---

### CAPÍTULO 1. Definiciones técnicas en relación a los usos

ARTÍCULO 61°.- **Definiciones técnicas en relación a los usos.** Los usos de las zonas del partido delimitadas en la presente norma se denominan usos permitidos, uso preexistente no permitido (tolerado o no tolerado), uso prohibido y uso no consignado.

ARTÍCULO 62°.- **Uso.** Se entiende por uso de un inmueble la función o destino al que el terreno, edificio o estructura asentada en él está destinado o efectivamente se destina, ya sea mediante ocupación, construcción, diseño o mantenimiento.

ARTÍCULO 63°.- **Uso permitido.** Se consideran usos permitidos todos aquellos, sean predominantes o complementarios, que puedan radicarse en las parcelas de cada zona. Dichos usos deberán cumplir con la totalidad de los recaudos establecidos en la presente norma y con los requisitos previstos en las disposiciones particulares que regulen la actividad a desarrollar, sean estas de competencia nacional, provincial o municipal.

Se clasifican en:

- a) **Predominante:** Actividad principal a desarrollar en una parcela o zona, con las máximas posibilidades de localización. Contará con el estímulo de la acción pública y tendrá prioridad sobre los usos complementarios.
- b) **Complementario:** Actividad destinada a satisfacer los requerimientos del uso predominante dentro de la misma parcela o zona. Se considera permitida siempre que no se altere el carácter del uso predominante y su funcionamiento se realice en forma conjunta con este.

ARTÍCULO 64°.- **Uso preexistente no permitido.** Se considera uso preexistente no permitido aquel que, existiendo con anterioridad a la vigencia de la presente norma, no resulte adecuado a las características de la zona, no cumpla con las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, o no se encuentre consignado en el listado de usos admitidos para la zona correspondiente, no pudiendo ser asimilado ni equiparado a otros usos similares a los efectos de su autorización o permanencia.

Los usos no permitidos se clasifican en:

- a) **Uso tolerado:** Podrá admitirse su permanencia siempre que no se altere el carácter del uso predominante de la zona y se adopten las medidas necesarias para neutralizar o mitigar los efectos negativos que pudiera generar.
- b) **Uso no tolerado:** Se considerará uso no tolerado aquel que, por su localización o tipo de actividad, genere impactos ambientales negativos de carácter irreversible o incompatibles con la estructura urbana o ambiental del área, debiendo disponerse su relocalización conforme a la normativa vigente.

El uso permitido prevalece sobre cualquier otro y la tolerancia de un uso no genera derecho adquirido

ARTÍCULO 65°.- **Subsistencia de los usos tolerados.** Los usos preexistentes no permitidos deberán ser objeto de evaluación por las autoridades de aplicación en materia ambiental, urbanística y de habilitaciones, a fin de determinar su condición de tolerados o no tolerados, conforme a los criterios establecidos en el artículo precedente, considerando su compatibilidad urbanística, ambiental y funcional con el entorno inmediato.

Su subsistencia podrá ser admitida o denegada mediante acto administrativo fundada.

- a) Cuando se admita la subsistencia:
  - a1) Deberán adoptarse las medidas necesarias para neutralizar o mitigar los efectos negativos que la actividad pudiera generar, conforme a las indicaciones de la autoridad de aplicación.
  - a2) Podrán autorizarse modificaciones siempre que la intervención implique mejoras ambientales, tecnológicas o de seguridad que generen impactos positivos en el entorno. Se deberá respetar los indicadores urbanísticos vigentes en la zona de pertenencia. La superficie a ampliar no podrá superar el treinta por ciento (30 %) del área originalmente habilitada.
  - a3) Las distancias radiales establecidas para la localización de actividades no aplican a estos usos, dado que su permanencia se funda en el carácter singular de la tolerancia y no en su autorización para operar en zonas donde tales actividades no son permitidas.
  - a4) La autoridad de aplicación establecerá los mecanismos de seguimiento, control y verificación del cumplimiento de las condiciones impuestas, pudiendo revocar la autorización de subsistencia ante su incumplimiento.
- b) Cuando no se admita la subsistencia:
  - b1) La autoridad de aplicación dispondrá la erradicación o traslado del uso, estableciendo un plazo máximo con resolución fundada.
  - b2) Dicho proceso deberá garantizar la minimización de los impactos socioambientales derivados del cese o relocalización de la actividad.
- c) Disposiciones generales:

- c1) La existencia de un uso tolerado no habilita la autorización de nuevos casos de igual o similar naturaleza, ni su consideración como antecedente para futuras habilitaciones.
- c2) Toda decisión deberá adoptarse mediante resolución fundada de la autoridad de aplicación, asegurando criterios de transparencia, razonabilidad y adecuación al planeamiento vigente.

ARTÍCULO 66°.- **Usos autorizables.** Se consideran usos autorizables aquellos cuya implantación, escala y/o complejidad requiere la realización de una Factibilidad de Localización, con presentación -según corresponda- de Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales, o Evaluación de Impacto Ambiental, destinada a determinar su viabilidad en función de la incidencia que pudieran generar en su ámbito de localización.

ARTÍCULO 67°.- **Uso Prohibido.** Se consideran usos prohibidos a todo lo que no está específicamente permitido y/o que se considere una actividad inaceptable para una zona y que no puede localizarse bajo ningún concepto. Se incluyen como usos prohibidos: las centrales nucleares, plantas de Tratamiento y/o disposición de residuos nucleares, decapitación de suelos (extracción del horizonte "A" u horizonte húmico, excepto cuando se trate de actividades extractivas reguladas).

ARTÍCULO 68°.- **Uso no consignado.** Se consideran usos no consignados aquellos que no se encuentran incluidos en la clasificación de usos de suelo establecida para cada zona en la presente norma. La solicitud de localización de un uso no consignado deberá acompañarse de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse, que acredite su compatibilidad con los objetivos de la zonificación correspondiente. La evaluación técnica estará a cargo de la Dirección General de Planeamiento Urbano y por las áreas con competencia en la materia.

El Departamento Ejecutivo podrá autorizar la radicación y habilitación de usos no consignados 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 signifique un perjuicio para sus habitantes previa intervención del Consejo Único de Ordenamiento Territorial (COUT).

## CAPÍTULO 2. Regulación: requisitos y limitaciones

ARTÍCULO 69°.- **Regulación.** La regulación de los usos del suelo tiene por objeto propiciar la mixtura y diversidad de actividades, considerando la compatibilidad entre usos, la accesibilidad, la simultaneidad de actividades y las características físicas y funcionales de la vía pública.

ARTÍCULO 70°.- **Usos en red en un sector urbano.** Se entiende por usos en red aquellos destinados a extender o complementar funcionalmente un uso principal previamente autorizado en otra parcela, particularmente en los ámbitos de salud (sanitarios) y educación (enseñanza e investigación) que no estén contemplados en el nomenclador de usos. Estos usos podrán desarrollarse en parcelas distintas a la del uso principal, sin constituir un nuevo uso independiente.

- a) **Autorización.** La autorización de un uso como permitido en una zona habilita el desarrollo de usos en red, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo. Los usos en red estarán sujetos a la vigencia de la factibilidad de localización del uso principal; la pérdida de dicha habilitación implicará la revocación automática de las autorizaciones de los usos en red asociados.
- b) **Localización.**
  - b1) La parcela que los albergue puede ubicarse en otra manzana, a una distancia máxima de 400 metros, medidos sobre la vía pública, en línea recta o quebrada.
  - b2) La superficie total destinada a los usos en red no debe superar el 60% de la superficie del uso principal.
  - b3) Cada parcela que integre la red debe cumplir con las normas de ocupación vigentes para esa ubicación.
  - b4) Las restricciones y requerimientos aplicables a los usos en red deberán ser equivalentes a los establecidos para la zona donde se encuentra el uso principal.

ARTÍCULO 71°.- **Localización de actividades en función del tipo de vialidades.** Las actividades se localizarán de acuerdo con las capacidades del sistema vial estructurante definido en el Núcleo Normativo y Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial. La categorización de los usos se establece conforme a las redes regionales, primarias, secundarias y terciarias del Partido de La Plata:

- a) **Conectoras Principales:** Comprenden los tramos del Sistema Regional, el Sistema de Integración, la Red de Conectoras Primarias y calles estructurantes. Se destinan a actividades de gran escala y alta o masiva afluencia.



- b) **Conectoras Secundarias:** Incluyen la Red de Conectoras Secundarias y las calles de las centralidades urbanas del sistema terciario. Se destinan a actividades de mediana afluencia, vinculadas funcionalmente a dichas centralidades.
- c) **Calles Terciarias:** Integran la red barrial y se destinan a actividades de baja afluencia, compatibles con el entorno residencial.

La mixtura de usos sobre vialidades promovida por el presente Código se orienta a diversificar las funciones urbanas y acompañar la consolidación del tejido, favoreciendo la conformación progresiva de nuevas centralidades urbanas. Estas centralidades se desarrollarán prioritariamente en sectores en proceso de consolidación, donde la incorporación de actividades compatibles permite fortalecer la accesibilidad, ampliar la oferta de servicios de proximidad y mejorar la estructura urbana en su conjunto.

Con el fin de facilitar el acceso equitativo a infraestructuras, equipamientos y servicios, y de promover la densificación razonable sobre los corredores urbanos, se aplicarán los incentivos urbanísticos previstos en el Título 9. Incentivos, orientados a estimular proyectos que refuercen la función de las vialidades y contribuyan a la consolidación territorial del Partido.

ARTÍCULO 72°.- **Limitaciones a la localización por adición.** Se establecen limitaciones a la adición de ciertos usos del suelo en zonas que presentan homogeneidad funcional, con el fin de garantizar la diversidad de usos y la mixtura urbana, evitando la saturación de actividades comerciales o de servicios que puedan afectar la habitabilidad, la accesibilidad o la función de la vía pública.

a) **Indicadores de saturación**

- a1) carácter de dichas áreas.
- a2) caracterización de las arterias (capacidad, accesibilidad, conectividad).
- a3) riesgo de desplazamiento de usos residenciales.
- a4) Cantidad de locales comerciales o de servicios en la cuadra.
- a5) Caracterización del uso según afluencia, horario, estacionamiento, compatibilidad.
- a6) Efectos sobre el vecindario, deterioro del entorno o problemas de seguridad.

b) **Acción frente a la saturación**

- b1) Los cambios de uso o ampliaciones de locales existentes deberán cumplir criterios de compatibilidad y no aumentar la saturación.
- b2) Se priorizará la conservación de usos residenciales y mixtos, limitando la densidad de usos comerciales o de servicios cuando sea necesario.

- c) **Responsable de la reglamentación y monitoreo.** La autoridad municipal competente en materia de habilitaciones deberá:
- c1) Establecer y actualizar los parámetros de saturación para cada zona o cuadra, basándose en los indicadores definidos.
  - c2) Implementar un sistema de monitoreo permanente de los usos existentes y de nuevas habilitaciones.
  - c3) Aplicar los parámetros de manera vinculante para los procesos de habilitación, ampliación o cambio de uso. Emitiendo un dictamen técnico incorporado a la factibilidad de localización del uso.

ARTÍCULO 73°.- **Otras limitaciones a la localización**

- a) Por **incompatibilidad.** Constituyen limitaciones a la localización de usos aquellas que impiden la coexistencia de actividades de distinto tipo cuando su interacción, en un sector urbano determinado, pueda generar molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, o riesgos para la seguridad y el correcto funcionamiento de la vía pública o de las actividades entre sí. La autoridad competente podrá establecer condiciones específicas de localización o funcionamiento para prevenir tales incompatibilidades.
- b) **Por materiales o sustancias inflamables.** Constituyen limitaciones a la localización de usos aquellas situaciones en las que se verifique la manipulación, almacenamiento o producción de materiales o sustancias inflamables, las cuales estarán sujetas a condiciones especiales de localización y funcionamiento determinadas por la autoridad competente. En una misma parcela no podrán coexistir otros usos que no sean complementarios, y el cumplimiento de estas condiciones será requisito indispensable para la habilitación y permanencia del uso. La autoridad de aplicación podrá fundar sus dictámenes en las causas mencionadas en el presente artículo cuando, mediante informe técnico fundamentado, se verifiquen las situaciones mencionadas.

ARTÍCULO 74°.- **Tolerancia.** La autoridad municipal, mediante un informe técnico, podrá aplicar una tolerancia de hasta el diez por ciento (10%) en las subcategorías de usos establecidas en rangos de superficie cubierta (m<sup>2</sup>), con el fin de evitar distorsiones en la interpretación normativa.



### CAPÍTULO 3. Usos del sistema vial

ARTÍCULO 75°.- **Usos del sistema vial y usos vinculados.** Se consideran usos vinculados al Sistema Vial aquellas actividades que pueden desarrollarse sobre el espacio propio de las vías de comunicación que integran dicho sistema.

ARTÍCULO 76°.- **Medidas mínimas del módulo de estacionamiento.** Los módulos de estacionamiento deberán ajustarse, como mínimo, a las siguientes dimensiones:

**a) Vehículos automotores:**

- Superficie mínima: 12,5 m<sup>2</sup>
- Ancho mínimo: 2,5 m
- Largo mínimo: 5,0 m

**b) Bicicletas y motos:**

- Superficie mínima: 2,5 m<sup>2</sup>
- Ancho mínimo: 1,0 m
- Largo mínimo: 2,5 m

**c) Carga y Descarga:**

- Superficie mínima: 28 m<sup>2</sup>
- Ancho mínimo: 4,0 m
- Largo mínimo: 7,0 m

ARTÍCULO 77°.- **Situaciones particulares y modalidades de cumplimiento del requisito de estacionamiento.** Se admite el cumplimiento alternativo del requisito de estacionamiento mediante soluciones tecnológicas (plataformas móviles, ascensores, montacoches, otras), vinculación entre parcelas o servidumbre, en los siguientes casos:

- Parcelas con ancho igual o menor a 9,70 m.
- Parcelas con superficie igual o menor a 200 m<sup>2</sup>.
- Parcelas irregulares en las que no pueda inscribirse un rectángulo de ancho mayor a 12 m y superficie mayor a 200 m<sup>2</sup>.

Estas disposiciones no alcanzan a los espacios mínimos exigidos para el estacionamiento de unidades móviles, los cuales deberán cumplirse en todos los casos conforme los requerimientos de la actividad.

- a) **Servidumbre para el estacionamiento vehicular motorizado.** Podrá establecerse servidumbre real con otra parcela donde se construya el garaje, bajo las siguientes condiciones:

- a1) La superficie total, o la suma con la del garaje en la parcela dominante, no será inferior al requerimiento mínimo.
- a2) La parcela sirviente estará ubicada a una distancia no mayor de 200 metros, medida sobre la vía pública entre las intersecciones de la línea municipal y los ejes divisorios de ambas parcelas.
- a3) La servidumbre se formalizará mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, previa al otorgamiento del permiso de obra, aunque ambas parcelas pertenezcan al mismo propietario, y mantendrá su vigencia mientras subsista el edificio dominante.
- a4) El garaje o playa de estacionamiento de la parcela sirviente deberá estar construido antes de otorgarse el conforme final de obra de la parcela dominante.
- a5) Una misma parcela sirviente podrá servir a varios edificios, siempre que se acumulen las superficies requeridas.
- b) **Vinculación funcional para actividades de corto plazo.** Para actividades de carácter temporal, usos de menor escala o requerimientos de corta duración, se podrá admitir una vinculación funcional entre predios mediante convenio o declaración jurada registrada ante la autoridad de aplicación, que garantice el uso efectivo del espacio durante la vigencia de la actividad o habilitación correspondiente.
- Las condiciones de ubicación, superficie y vigencia se aplicarán de manera análoga a las previstas para la servidumbre real, dentro de los límites de distancia máxima y disponibilidad de superficie.
- c) **Servidumbre o vinculación para bicicletas y motos.** Los requisitos mínimos de guarda de bicicletas, motos u otros medios de micromovilidad podrán cumplirse mediante servidumbre real o vinculación funcional, siempre que:
- c1) El predio sirviente o vinculado se ubique a una distancia no mayor de 200 metros sobre la vía pública respecto del predio dominante.
- c2) El espacio esté construido o acondicionado antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- d) **Tipologías de estacionamiento vinculadas.** A los efectos del cumplimiento del presente artículo, las modalidades de vinculación o servidumbre podrán aplicarse a:
- d1) Vehículos motorizados (automóviles, motocicletas u otros medios equivalentes).
- d2) Bicicletas y micromovilidad, cuando los espacios requeridos no puedan resolverse dentro del predio principal.

El Departamento Ejecutivo podrá reglamentar las condiciones técnicas, alcances y actividades comprendidas en cada modalidad de cumplimiento del presente artículo.

ARTÍCULO 78°.- **Carga y Descarga de Mercaderías.** El Departamento Ejecutivo previo informe de la autoridad competente, determinará el tipo de vehículo permitido y los horarios en que podrá desarrollarse la carga y descarga de mercaderías.

## **CAPÍTULO 4. Clasificación de Usos y condiciones específicas**

ARTÍCULO 79°.- **Clasificación de usos.** Los usos permitidos en la presente norma se clasifican, según su actividad dominante, en las siguientes categorías:

### **Habitacional**

ARTÍCULO 80°.- **Clasificación del Uso Habitacional.** Se entiende por Uso Habitacional toda actividad destinada al alojamiento permanente de personas, familias o grupos de personas.

ARTÍCULO 81°.- **Subclasificación del uso habitacional**

- a) **Vivienda Unifamiliar.** Uso destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una parcela.
- b) **Vivienda Multifamiliar.** Uso destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en una parcelareguladas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las unidades comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura. Se distinguen dos subtipos:
  - b1) Vivienda agrupada: Conjunto de unidades habitacionales de uno o dos niveles autónomas. Cada unidad posee acceso independiente desde la calle o un espacio común y no presenta desarrollo vertical.
  - b2) Viviendas en bloque: Conjunto edilicio integrado por múltiples unidades habitacionales autónomas, organizadas en niveles superpuestos dentro de uno o más cuerpos compactos, con baja ocupación del suelo y con espacios y servicios comunes. No generan unidades funcionales habitacionales en el nivel cero, el cual se destina preferentemente a accesos, servicios o áreas comunes.
- c) **Vivienda Comunitaria.** Uso habitacional destinado al alojamiento permanente de personas, con servicios e instalaciones comunes y un régimen de relación interna comunitaria. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, estudiantes y comunidades religiosas.

**ARTÍCULO 82°.- Requisitos y limitaciones generales para el uso habitacional:**

- a) Estacionamiento vehicular obligatorio para viviendas multifamiliares y comunitarias: un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional, no inferior a 3.50 m<sup>2</sup> por habitante.
- b) Estacionamiento para bicicletas y motos: 20% como mínimo de la superficie de estacionamiento vehicular.
- c) Cuando las viviendas se encuentren localizadas en parcelas afectadas por peligrosidad alta por riesgo de inundación, el espacio de estacionamiento deberá resolverse por sobre la cota -/+0.00.
- d) Se requiere para vivienda comunitaria un módulo para carga y descarga de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- e) En área complementaria y rural, se permitirá la construcción de hasta tres (3) viviendas únicamente en parcelas de superficie superior a dos (2) hectáreas, bajo las siguientes condiciones: I) Las viviendas deberán destinarse a personal vinculado a la explotación rural del predio o a su grupo familiar directo; II) Las viviendas y el área de explotación deberán constituir un conjunto inescindible, garantizando la relación funcional entre la actividad productiva y el alojamiento; III) Las viviendas deberán asegurar condiciones adecuadas de hábitat, incluyendo abastecimiento de agua segura, sistema sanitario conforme a la normativa ambiental vigente, resolución de escorrentías y manejo hídrico compatible con la actividad productiva, accesibilidad permanente para servicios esenciales y criterios de implantación que reduzcan riesgos asociados a inundaciones, incendios y exposición a agroquímicos; IV) En ningún caso la localización de estas viviendas podrá generar núcleos residenciales dispersos, loteos encubiertos o fragmentación del suelo rural, debiendo garantizarse la preservación de la integridad productiva y ambiental del predio.

## **Comercial**

**ARTÍCULO 83°.- Clasificación del Uso Comercial.** Comprende establecimientos destinados a la exposición y reventa de productos comestibles, artículos asociados y no comestibles, dispuestos en uno o varios locales, conformando mercados, galerías comerciales o centros de gran escala.

Admite servicios complementarios al uso comercial, tales como equipamientos culturales (cines, teatros) y servicios gastronómicos con permanencia en el lugar (bares, restaurantes).

Comprende las categorías de comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado. También se incluyen los sistemas de venta híbridos con local de exhibición restringida (showroom) como modalidad de venta.

**ARTÍCULO 84°.- Subclasificación del uso comercial minorista**

- a) **Minoristas en general:** Comprende establecimientos cuya área de influencia se limita al entorno inmediato y generan bajo impacto sobre el tránsito y el espacio público. La superficie cubierta total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
- b) **Minoristas de mediana escala o autoservicios:** Comprende establecimientos dedicados a la venta minorista, con una superficie cubierta total que no supera los 1.800m<sup>2</sup>. Operan bajo el sistema de autoservicio y la compra, venta y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario.
- c) **Mercado o centro comercial:** Comprende locales destinados a la venta minorista en simultáneo, con superficie cubierta total no superior a 1.800 m<sup>2</sup>, subdividida en secciones o unidades comercialmente independientes.
- d) **Grandes superficies comerciales:** Comprende establecimientos de venta minorista de productos alimenticios cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Operan bajo el sistema de autoservicio y son gestionados por una sola empresa o propietario. Generan impactos significativos sobre el tránsito, los servicios públicos y el espacio urbano, requiriendo planificación específica de accesos y estacionamientos.

**ARTÍCULO 85°.- Comercial mayorista.** 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. Incluye: establecimientos de pequeña, mediana y gran escala.

**ARTÍCULO 86°.- Subclasificación del uso comercial mayorista:**

- a) **Comercial mayorista pequeña y mediana escala:** Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, que dispone de espacio para almacenamiento y cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.
- b) **Comercial mayorista a gran escala.** Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, con espacios para almacenamiento, estacionamiento para clientes, estacionamiento para camiones, y áreas de carga y descarga. La superficie cubierta total supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 87°.- Requisitos y limitaciones generales para el uso comercial minorista y mayorista:**

- a) Cuando estén localizados sobre conectoras principales y/o su superficie supere los 700m<sup>2</sup> requieren:
  - Estacionamiento vehicular mínimo: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
  - Factibilidad de localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
  - Carga y descarga: minoristas: un módulo de 28m<sup>2</sup>. cada 700m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. Mayoristas: un módulo cada 300m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- b) Cuando la superficie del establecimiento supere los 1800 m<sup>2</sup> además se requerirá:
  - Cumplir con los requisitos establecidos en la Ley N°12.573/2000: Régimen de instalación; ampliación, modificación y funcionamiento de grandes superficies comerciales y cadenas de distribución. Y sus normas complementarias y/o modificatorias
  - Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Cuando el establecimiento presente riesgos de contaminación, molestias y/o peligro que puedan resultar incompatibles con otros usos como la venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos: exposición, venta y/o reventa con o sin playas de acopio al aire libre, se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental sin distinción del tipo y escala del establecimiento.

## Equipamiento

ARTÍCULO 88°.- **Clasificación del Uso Equipamiento.** El uso Equipamiento comprende el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye los siguientes subusos: Educación, Sanitario, Distribución de Productos Médicos y Farmacias, Sanitario para atención de animales, Social y Deportivo, Cultural y Religioso.

ARTÍCULO 89°.- **Educación.** Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

ARTÍCULO 90°.- **Subclasificación del uso Educación:**

- a) **Establecimientos educativos en general:** Establecimientos destinados a prestar servicios educativos de enseñanza obligatoria y no obligatoria que no requieren instalaciones con laboratorios. Comprende:
  - a1) Educación Inicial, Jardín maternal, Centros de primera infancia. Establecimientos destinados a prestar servicios educativos para la primera infancia, orientado al



desarrollo pedagógico y social de niños y niñas en edad preescolar. Incluye también establecimientos destinados a la atención integral de niños y niñas en la franja etaria de 0 a 4 años, con servicios de cuidado, alimentación, estimulación temprana.

- a2) Educación básica. Establecimientos destinados a la enseñanza obligatoria en los niveles primario y secundario, conforme a la normativa educativa vigente.
- a3) Educación Básica adultos. Establecimientos destinados a la alfabetización y a la finalización de estudios primarios y/o secundarios para personas mayores de la edad escolar obligatoria.
- a4) Educación Universitaria, Superior y Centros de investigación sin laboratorio. Instituciones de nivel terciario y universitario, públicas o privadas, destinadas a la formación profesional, académica y científica; y/o destinadas a la producción y desarrollo de conocimiento científico, tecnológico, social que no requieran instalaciones de laboratorio, priorizando actividades de investigación teórica, documental o de campo.
- b) **Establecimientos educativos con laboratorio.** Establecimientos destinados a la producción y desarrollo de conocimiento científico y tecnológico. que requieran instalaciones de experimentación y análisis en laboratorio. Quedan exceptuados por el nivel de complejidad los laboratorios en establecimientos de educación básica.
- c) **Institutos especializados de enseñanza.** Establecimientos destinados a la enseñanza y perfeccionamiento en disciplinas específicas, tales como idiomas, música, danza, artes visuales o escénicas, y oficios especializados. (idiomas / danzas / arte)

ARTÍCULO 91°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso educativo:**

- a) Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> y esté localizado fuera de las zonas Eje fundacional (EF), Central Casco (CCa), Central localidades (Clo), Corredor de centralidad 1 (CC1), Corredor de centralidad 2(CC2), Residencial 1 (R1), Residencial 2 (R2) se requerirá:
  - Estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
  - Factibilidad de Localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) Cuando la superficie cubierta total del establecimiento sea mayor a 5.000m<sup>2</sup> se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental.

- c) Todos establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o peligrosidad requerirán Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) Los establecimientos educativos en general y con laboratorio se podrán emplazar a una distancia mínima de 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio y usos incómodos y/o peligrosos e industrias de tercera categoría.

ARTÍCULO 92°.- **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.

ARTÍCULO 93°.- **Subclasificación del uso sanitario.** Se establecen tipologías de establecimientos de salud y criterios básicos de categorización de establecimientos de salud. La categoría define el nivel de resolución según los diferentes niveles de complejidad que el establecimiento pueda afrontar. La categoría abarca baja, media y alta complejidad, tanto común como especializada. Incluye: Establecimientos con y sin internación, residencia sociosanitaria y equipamientos complementarios.

- a) **Establecimientos con internación.** Establecimiento destinado a prestar asistencia en régimen de internación a la demanda general de la población. Incluye: hospital, clínica, sanatorios, instituto, centro médico.

a1) **Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano.**

Establecimientos de atención primaria con internación limitada o de corta estadía, destinados a pacientes de bajo riesgo.

Actividades: diagnóstico, control, promoción y prevención de la salud.

Impacto urbano: baja intensidad de uso y movilidad reducida.

a2) **Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano.**

Establecimientos con internación general y capacidad de diagnóstico y tratamiento intermedio. Atienden patologías y procedimientos que requieren monitoreo clínico y equipamiento especializado, sin cuidados intensivos.

Actividades: diagnóstico y tratamiento intermedio, monitoreo clínico, equipamiento especializado.

Impacto urbano: mediana intensidad de uso, mayor demanda de estacionamiento y accesibilidad vehicular.

a3) **Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano.**

Hospitales y sanatorios de alta complejidad, con servicios de terapia intensiva y procedimientos quirúrgicos mayores. Incluye internación prolongada y

atención de patologías complejas.

Actividades: atención de patologías complejas, procedimientos quirúrgicos mayores, terapia intensiva, internación prolongada.

Impacto urbano: alta intensidad de uso, fuerte atracción de público y tránsito, requerimientos específicos de infraestructura sanitaria y accesibilidad.

- b) **Establecimientos residenciales sociosanitarios.** Apoyo comunitario a personas con discapacidad y pérdida de autovalencia, adultos mayores y de toda persona que requiera de cuidador sea por causas físicas, de salud mental o sociales. Establecimientos de internación. Establecimientos Residenciales - Vivienda para personas mayores, Vivienda de estancia variable a prolongada con apoyos para la vida autónoma.
- c) **Establecimientos sin internación.** Establecimiento de salud sin internación de diagnóstico y/o tratamiento destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen exclusivamente ambulatorio que realiza acciones de diagnóstico y tratamiento.
- Incluye: en el ámbito público a los CAPS - CICS y en el ámbito privado los centros médicos, cirugía ambulatoria, policonsultorios consultorios de atención médica ambulatoria, consultorio de salud mental, servicio/componente de salud mental en centro de salud, centro de salud mental, hospital de día, centro de día. No incluye consultorios individuales.
- d) **Complementario:** Establecimiento destinado a prestar asistencia a la población que coadyuva a las acciones realizadas por los otros tipos de establecimientos. Incluye: servicios de traslado y emergencias, vacunatorios, servicio de atención domiciliaria, etc.

ARTÍCULO 94°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso sanitario en todas sus categorías.** Todos los establecimientos privados y públicos de salud deberán cumplir con los requisitos siguientes:

a) **Condiciones urbanas y de localización**

a1) Establecimientos con internación:

- Se exigirá uso exclusivo por parcela, admitiendo únicamente vivienda para personal afectado al servicio.
- Se exigirá factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales para las categorías Nivel II y III.
- Deberá garantizarse una distancia mínima de 120 metros radiales respecto de estaciones de servicio para las categorías Nivel II y III.
- Estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

- Estacionamiento para bicicletas y motos: 20% de la superficie destinada a estacionamiento vehicular.
- Estacionamiento para unidades móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total, con un mínimo de un módulo por predio.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1000m<sup>2</sup>, mínimo un módulo.
- Establecimientos Sociosanitarios: Se exigirá factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales cuando supere los 700m<sup>2</sup>. Además Evaluación de impacto ambiental cuando supere los 2.500m<sup>2</sup>.

a2) Establecimientos de salud complementarios:

- Requerirán factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- La superficie máxima del predio afectado a la actividad no podrá superar 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento para unidades móviles: se exigirá un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada unidad operativa.
- Las unidades móviles podrán estacionarse en la vía pública frente al establecimiento, en los lugares previamente autorizados por la autoridad municipal específica.

a3) Establecimientos sin internación:

- No quedan alcanzados por las superficies mínimas requeridas para el uso de Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario.
- En todos los casos deberán cumplirse las condiciones establecidas en la normativa provincial/municipal específica aplicable.
- Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> se requerirá estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. Y para bicicletas y motos: 20% de la superficie destinada a estacionamiento vehicular.

ARTÍCULO 95°.- **Distribución de Productos Médicos y farmacias.** Uso de equipamiento que comprende a los establecimientos destinados a la dispensación, depósito, y distribución de productos medicinales y afines, bajo control de la autoridad sanitaria competente.

ARTÍCULO 96°.- **Subclasificación del uso distribución de productos médicos y de farmacia:**

a) **Depósitos y distribuidoras de especialidades medicinales.**

Establecimientos destinados al almacenamiento, transporte y comercialización mayorista de productos médicos.

Operación: sólo entre establecimientos habilitados por la autoridad sanitaria.

Venta directa al público: prohibida.

- b) **Farmacias.** Servicios de utilidad pública destinados a la dispensación de productos medicinales, elaboración de fórmulas magistrales y oficinales, y suministro de material aséptico, inyectables, cosméticos y demás productos autorizados para uso humano.
- c) **Herboristerías.** Establecimientos autorizados para el acopio, fraccionamiento y distribución mayorista o minorista de vegetales medicinales, en su estado natural o procesado.

ARTÍCULO 97°.- **Requisitos y limitaciones para la distribución de productos médicos y farmacias.** Todos los establecimientos deberán cumplir con los requisitos generales establecidos en la Resolución N° 2024-34464298-GDEBA-MSALGP, que regula la habilitación y las condiciones de funcionamiento de los establecimientos destinados a la distribución de productos médicos. Asimismo, deberán observar las disposiciones de:

- a) Leyes provinciales: N° 15.477, N° 11.405 y N° 10.606.
- b) Normativa de ANMAT: Disposiciones N° 2318/2002 y N° 6052/2013, y Circular N° 2/16, incluyendo sus normas modificatorias y complementarias.

ARTÍCULO 98°.- **Sanitario para atención de animales.** Establecimientos donde se ejercite la medicina veterinaria, los depósitos, las distribuidoras que expenden vacunas, zooterápicos y demás productos de uso en medicina veterinaria, como también los que venden animales de ornato o compañía, albergue de animales y laboratorios de diagnóstico veterinario.

**ARTÍCULO 99°.- Subclasificación del uso equipamiento sanitario para atención de animales:**

- a) **Consultorio Veterinario.** Establecimientos destinados a la atención ambulatoria de animales, con servicios de consulta, diagnóstico básico, vacunación y procedimientos menores que no requieren internación.
- b) **Hospital - Clínica o Sanatorio.** Establecimientos destinados a la atención integral de animales, con capacidad de internación, diagnóstico especializado, cirugía y tratamiento de patologías complejas, bajo dirección profesional habilitada.
- c) **Albergues de Animales.** Instalaciones destinadas a la guarda, cuidado temporal o permanente y eventual adopción de animales domésticos o de compañía, con fines asistenciales o de protección.
- d) **Studs\*.** Establecimientos destinados al cuidado, entrenamiento y preparación de caballos, incluyendo servicios de alimentación, alojamiento, doma y actividades vinculadas a la actividad hípica o deportiva.

**ARTÍCULO 100°.- Requisitos y limitaciones del uso equipamiento sanitario para la atención de animales:**

- a) Todos los establecimientos con internación y albergue de animales deberán contar con Factibilidad de Localización.
  - b) Cuando la superficie total (libre y cubierta) del establecimiento supere los 1800 m<sup>2</sup>, se requerirá:
    - Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
    - Estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
    - Estacionamiento para bicicletas y motos: 20% de la superficie destinada a estacionamiento vehicular.
    - Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1000m<sup>2</sup>, mínimo un módulo.
- c) Cuando la superficie total (libre y cubierta) del establecimiento supere los 1800 m<sup>2</sup>, se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) Studs: No podrán ubicarse dentro del área urbana, salvo en la villa hípica o en ámbitos de características similares.
- e) Crematorios de animales: serán considerados como uso incómodo y/o peligroso por los riesgos de contaminación, molestias y/o peligro que resultan incompatibles con otros usos. Para estos establecimientos se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental, sin distinción de escala.



ARTÍCULO 101º.- **Social y deportivo.** Uso de equipamiento destinado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Comprende:

- 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, canchas de tenis, paddle, básquet y vóley, destinadas a la práctica deportiva y recreativa.
- Enseñanza y práctica de actividades dirigidas o disciplinas de acondicionamiento físico, tales como yoga, pilates, danza, entrenamiento funcional y otras prácticas afines. Puede incluir la capacitación o formación de instructores vinculados a dichas disciplinas.

ARTÍCULO 102º.- **Subclasificación del uso social y deportivo:**

- a) **En espacios abiertos:** comprende actividades a desarrollarse en locales al aire libre, incluye canchas al aire libre, parques deportivos, pistas de skate, circuitos aeróbicos.
  - Espacios abiertos de Pequeña y mediana escala: predios cuya superficie total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
  - Espacios abiertos de Gran escala: predios cuya superficie total supera los 700m<sup>2</sup> hasta 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie.
- b) **En espacios cubiertos:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos. Incluye polideportivos techados, gimnasios, natatorios cubiertos.
  - Espacios cubiertos de Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas cuya superficie total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
  - Espacios cubiertos de Mediana escala: predios cuya superficie total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.
  - Espacios cubiertos de Gran escala: predios cuya superficie total no supera 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.
- c) **En instalaciones mixtas:** comprende actividades a desarrollarse en locales o complejos que combinan áreas cubiertas y descubiertas.
  - Pequeña y mediana escala: predios cuya superficie total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
  - Gran escala: predios cuya superficie total no supera 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.

ARTÍCULO 103°.- **Requisitos y limitaciones del uso social y deportivo:**

- a) Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> se requerirá:
  - Factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
  - Estacionamiento vehicular mínimo: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup> se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Serán consideradas como equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas los establecimientos que presenten riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerimiento de vehículos complementarios. Incluye: estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígonos de tiro, campos de golf. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental, sin distinción de escala del establecimiento.
- d) Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro y actividades análogas:
  - Se requerirá Factibilidad de Localización y evaluación de Impacto Ambiental.
  - El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.
  - No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana, pudiendo admitirse dicha actividad únicamente en las siguientes zonas: AC/IM - (Zona Industrial Mixta), AC/CS2 (Corredor de Servicio 2).
  - Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de Áreas Urbanas y AC/RU (Zonas de Reserva Urbana), así como 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 considere incompatibles mediante informe particular.
  - Superficie mínima de los predios a afectar a 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, fondo y parcelas linderas. Dichos espacios deberán acondicionarse como fuelles forestados y resolver la demanda de estacionamiento del público afluente.
  - Normativa nacional aplicable: Las habilitaciones municipales quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente habilitación expedida por la autoridad de aplicación nacional.

Deberá respetarse en su totalidad lo dispuesto por el Registro Nacional de Armas – Disposición 315/2007 ("Manual Entidades de Tiro RENAR – MET, edición 2007").

Las entidades dedicadas a la actividad deberán cumplimentar lo dispuesto por el Decreto Nacional 409/2025, sobre modificación de la reglamentación de la Ley Nacional 20.429 sobre armas y explosivos.

ARTÍCULO 104°.- **Cultural.** Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones y manifestaciones artísticas ante público, con fines educativos, culturales, sociales o de entretenimiento.

ARTÍCULO 105°.- **Subclasificación del uso cultural:**

- a) **Espacio cultural.** Establecimientos destinados a la presentación de obras culturales ante público, con fines educativos, artísticos, culturales o recreativos. Incluye artes escénicas y musicales, y la exposición de artes visuales y audiovisuales.
  - a1) **Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto,** con capacidad limitada: Menor a 500m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - a2) **Espacio cultural de Media intensidad y moderado impacto:** Hasta 500 personas y/o más de 500m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - a3) **Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto:** Más de 500 personas y más de 500m<sup>2</sup> de superficie útil.
- b) **Espectáculos masivos / grandes equipamientos de entretenimiento:** Establecimientos destinados a eventos culturales de alta concurrencia, cuya superficie supere los 5.000 m<sup>2</sup>. Incluye estadios, anfiteatros, grandes salas de conciertos y centros de eventos.
- c) **Equipamiento cultural con actividades incómodas.** Presentan riesgos de molestias o peligro por su extensión, afluencia masiva o uso de medios mecánicos, sonoros o luminosos de gran escala. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, y equipamientos temporales de alta concurrencia como fiestas o eventos.

Quedan excluidas las actividades que impliquen tenencia, exhibición o uso de fauna silvestre, salvo las desarrolladas en centros de rescate, recuperación o conservación autorizados por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 106°.- Requisitos y limitaciones para el uso cultural:**

- a) Cuando los establecimientos sean de más 500m<sup>2</sup> se requerirá además factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) Todos los establecimientos deberán cumplir con lo establecido en la Ord. 4508/78.
- c) La superficie útil deberá ser establecida en función del decreto 351/79 Anexo 7.
- d) Cuando los establecimientos superen los 500m<sup>2</sup> y/o más de 500 personas se requerirá además informe ambiental realizado por profesional proporcional al tipo y magnitud del proyecto.
- e) Cuando la superficie del establecimiento supere los 1800m<sup>2</sup> o sea equipamiento cultural con actividades incómodas además se requerirá:
  - Registro de oposición.
  - Estacionamiento vehicular: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- f) Se permite la localización de espectáculos que combinan música, danza y actos circenses en carpas alojadas en predios de dominio privado cuya superficie sea mayor a los 40.000 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 107°.- Religioso.** Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

**ARTÍCULO 108°.- Subclasificación del uso religiosos:**

- a) **Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala.** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.
- b) **Equipamiento religioso de gran escala.** Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 109°.- Requisitos y limitaciones para el uso religioso:**

- a) Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> se requerirá: Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1800 m<sup>2</sup> además se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

## Servicios

ARTÍCULO 110°.- **Clasificación del 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. Comprende Servicios Básicos y Generales, Centrales, Recreativo - Gastronómico, Servicio de hospedaje temporal, Fúnebres, Seguridad, Servicios al automotor, Transporte y Comunicación, Logística, Depósitos y Servicios Productivos, Infraestructura y Servicios de corredores viales.

ARTÍCULO 111°.- **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, cerrajerías, oficina de correos, servicio de mensajería, peluquerías, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, etc.

ARTÍCULO 112°.- **Subclasificación de Servicios Básicos y Generales:**

- a) **Servicios básicos y generales de pequeña escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
- b) **Servicios básicos y generales de mediana escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1800 m<sup>2</sup>.
- c) **Servicios básicos y generales de gran escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 1800 m<sup>2</sup>.

ARTÍCULO 113°.- **Requisitos y limitaciones para los servicios básicos:**

- a) Cuando supere los 700m<sup>2</sup> de superficie cubierta se requerirá:
  - Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
  - Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
  - Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- b) Cuando la superficie del establecimiento supere los 1800m<sup>2</sup> además se requerirá:
  - Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Estacionamiento vehicular: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de sup. cubierta.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.

ARTÍCULO 114°.- **Centrales.** Uso de servicios que comprende 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, etc.

ARTÍCULO 115°.- **Subclasificación de servicios centrales:**

a) **Servicios centrales de pequeña escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 700 m<sup>2</sup>.

b) **Servicios centrales de mediana y gran escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 700 m<sup>2</sup>.

ARTÍCULO 116°.- **Requisitos y limitaciones para los servicios centrales:**

- a) Cuando supere los 700m<sup>2</sup> de superficie cubierta se requerirá:
- Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
  - Estacionamiento vehicular: un módulo cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.
  - Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- b) Cuando la superficie del establecimiento supere los 1800 m<sup>2</sup> se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 117°.- **Recreativo - Gastronómico.** Uso de servicios destinados a actividades de ocio, relación social, actividades asociadas y consumo gastronómico, comprendiendo la elaboración, exposición y venta de alimentos y/o bebidas para consumo en el lugar, pudiendo incluir servicios complementarios de entrega a domicilio. Pueden albergar dentro de la parcela múltiples locales con un área común. Incluye: Incluye bares, restaurantes, casa o local de fiestas privadas, local bailable, juegos psicomotrices, local de juego.

ARTÍCULO 118°.- **Subclasificación de servicios recreativo - Gastronómico:**

- a) **De pequeña escala.** Establecimientos cuya superficie total no supera los 700 m<sup>2</sup>.
- b) **De mediana escala.** Establecimientos cuya superficie total supera los 700 m<sup>2</sup> o aquellos que, cualquiera sea su superficie cubierta, se destinen a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, o salas de juegos.
- c) **De gran escala.** Establecimientos cuya superficie total supera los 1.800 m<sup>2</sup>, así como aquellos que incluyan, con o sin espacios comunes o sectores comercialmente independientes, áreas de elaboración, preparación y/o exposición de productos comestibles y bebidas, con posibilidad de consumo en el local (con o sin exclusividad del uso gastronómico).



**ARTÍCULO 119°.- Requisitos y limitaciones generales para el uso recreativo-gastronómico:**

a) Cuando la superficie del establecimiento supere los 700 m<sup>2</sup> se requerirá:

- Factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo.
- Estacionamiento vehicular: no menos de un módulo cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.
- Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.

b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1800m<sup>2</sup> además se requerirá:

- Factibilidad de localización. con evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

c) Bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos. Independientemente de su superficie cubierta, estos establecimientos deberán cumplir con los requisitos de acondicionamiento acústico y de seguridad. En los casos que lo requieran, se deberá realizar un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización.

d) Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> y sea una unidad funcional dentro de una propiedad horizontal (PH) o constituya un proyecto integral conformado por varias parcelas, se requerirá:

- Factibilidad de localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales y/o evaluación de impacto ambiental según la escala.
- Sectores para estacionamiento vehicular organizados en playas de estacionamiento comunes. Para su dimensionamiento se calculará no menos de un módulo cada 75 m<sup>2</sup>. de la superficie cubierta total de cada unidad funcional.
- Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- 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.

**ARTÍCULO 120°.- Servicio de hospedaje temporal.** Servicio destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Incluye: hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, moteles, pensiones, hosterías. También la propiedad residencial que se alquila a turistas en periodos cortos de tiempo.

ARTÍCULO 121°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso servicio de hospedaje temporal.** Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m<sup>2</sup> se requerirá:

- Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- Estacionamiento vehicular mínimo: un módulo cada 2 unidades de habitación.
- Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- 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.
- Parámetros aplicables: El uso se asimila a los usos residenciales a los fines de determinar el volumen edificable, el FOT, el FOS, la altura máxima, los retiros y el resto de los parámetros urbanísticos. En consecuencia, regirán los indicadores establecidos para la zona de radicación, sin perjuicio de las limitaciones y requisitos específicos previstos para el presente uso.
- Cómputo del FOT: la superficie edificable para hospedaje temporal se computará conforme al FOT aplicable al uso residencial y se ajustará a los parámetros volumétricos (altura máxima, FOS) de la zona.
- Cómputo de la densidad: La densidad se expresará en términos de población equivalente. Dos (2) habitantes equivalentes por cada unidad de habitación, cualquiera sea su categoría. Un (1) habitante equivalente cada veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de superficie destinada al alojamiento, en los casos de unidades tipo apart-hotel, estudios o similares en los que la unidad habitacional no se exprese por habitación.

ARTÍCULO 122°.- **Fúnebres.** Uso de equipamiento destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.

ARTÍCULO 123°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso fúnebre:**

- a) Todos los establecimientos, cualquiera sea su escala, deberán contar con:
  - Estacionamiento: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
  - Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) Cuando la superficie cubierta total del establecimiento sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>, además se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada, dentro del Partido, a emprendimientos de este tipo.
- d) Los crematorios serán considerados como usos incómodos y/o peligrosos, por los riesgos de contaminación, molestias y/o peligro que resultan incompatibles con otros usos. Se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental, sin distinción de la escala del establecimiento.

ARTÍCULO 124°.- **Seguridad.** Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

ARTÍCULO 125°.- **Subclasificación de servicios de seguridad:**

- a) **De pequeña y mediana escala.** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1000 m<sup>2</sup>.
- b) **De gran escala.** Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 1000 m<sup>2</sup>.

ARTÍCULO 126°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso seguridad:**

- a) Estacionamiento vehicular: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- b) Estacionamiento para bicicletas y motos: mínimo del 20% de la superficie destinada a estacionamiento vehicular.
- c) Cuando la superficie cubierta total supere los 1000 m<sup>2</sup> se requerirá Factibilidad Técnica Urbanística.
- d) Cuando la superficie cubierta total supere los 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental.
- e) Los servicios de seguridad que desarrollen actividades incómodas y/o peligrosas, por su extensión, por la naturaleza de las actividades o por requerir el complemento de vehículos especiales (unidades correccionales, otras dependencias o cárceles), requerirán Factibilidad Técnica Urbanística con Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 127°.- **Servicios al automotor.** Uso destinado a la atención, mantenimiento, reparación y acondicionamiento de vehículos motorizados, tanto de uso particular como de transporte público o privado. Incluye talleres mecánicos, gomerías, lubricentros, servicios de asistencia técnica, diagnóstico y reparación integral, lavado y cuidado vehicular. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio, a fin de garantizar la seguridad vial, la fluidez del tránsito y la compatibilidad con los usos circundantes.

ARTÍCULO 128°.- **Subclasificación de servicios al automotor:**

- a) **Talleres Mecánicos de pequeña y menor complejidad.** Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 700 m<sup>2</sup>. Incluye aquellos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.
- b) **Talleres Mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad.** Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 700 m<sup>2</sup>, o aquellos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

- c) **Lavaderos.** Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles. Requerirán Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental. Su regulación será establecida por vía reglamentaria.
- d) **Estacionamientos.** Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, incluyendo edificios en altura destinados a la prestación pública del servicio de estacionamiento vehicular.

ARTÍCULO 129°.- **Requisitos y limitaciones generales para el uso servicio al automotor.** Se establecerán regulaciones específicas para los talleres mecánicos y los estacionamientos, en atención a las particularidades que presentan en su localización y funcionamiento. Los establecimientos que cuenten con sustancias contaminantes deberán ser contruidos de forma que contengan los derrames y protejan las aguas superficiales, las subterráneas y el suelo. Deberán estar aislados de materiales inflamables con el propósito de evitar incendios. No se permitirá la localización en parcelas afectadas a peligrosidad alta.

ARTÍCULO 130°.- **Requisitos y limitaciones generales para Talleres mecánicos:**

- a) Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores se regirán, además de la presente norma, por la Resolución N° 3196/05, la Norma Técnica NAG-408 del ENARGAS —o las normas que rijan en su reemplazo—, y por la normativa municipal específica en la materia.
- b) **Accesos.** Los establecimientos deberán contar con un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, con un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido apto para el movimiento vehicular.
- c) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 700 m<sup>2</sup> requieren Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- d) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- e) Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados:
  - e1) Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria contruida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales según lo establecido en la ley 19.587 y sus reglamentaciones.
  - e2) Lo establecido en el párrafo precedente no es aplicable a los locales que comercializan equipos o artículos de GNC. Estos 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.

e3) Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- Accesos independientes para el taller y para la vivienda.
- 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.
- 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.

**ARTÍCULO 131º.- Requisitos y limitaciones generales para estacionamientos:**

- a) Requieren Factibilidad de Localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) No se permitirá su localización en parcelas frentistas a avenidas. Además no se permitirá su localización en parcelas que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- c) Podrán habilitarse bienes patrimoniales catalogados en la medida que no impliquen una modificación sustancial del bien.
- d) Cantidad máxima: un establecimiento por manzana.
- e) Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 12.5 m<sup>2</sup> la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho.
- f) Se admitirá un solo acceso vehicular por parcela, pudiendo autorizarse hasta dos (entrada y salida) cuando el frente sea igual o mayor a 20 m. Cada corte de cordón podrá tener un ancho máximo de 2,40 m. En todos los accesos deberá instalarse señalización luminosa y/o sonora que advierta al peatón sobre el movimiento de vehículos. El acceso peatonal deberá diferenciarse claramente y contar con un ancho mínimo de 0,70m.
- g) Diseño ambiental y suelo absorbente. Los espacios destinados a estacionamiento de superficie y a cielo abierto, deberán incorporar criterios de diseño ambiental:
  - g1) pavimentos permeables o mixtos, franjas verdes y dispositivos de infiltración que permitan la absorción del agua de lluvia en el propio terreno.
  - g2) Deberán incorporar arbolado y elementos de sombra natural de conformidad con las especies y pautas establecidas en el Plan de Arbolado Urbano. Su diseño deberá contribuir a mitigar la isla de calor y mejorar la calidad ambiental del entorno.



- g3) Las playas de estacionamiento deberán desarrollarse en predios cerrados perimetralmente, mediante muros o cercas opacas de al menos 2 m de altura, asegurando la continuidad de la línea municipal y evitando vacíos en la morfología urbana.
- g4) Podrán incorporar locales comerciales al frente para favorecer la dinámica del área, conforme a las condiciones reglamentarias.
- g5) Los techos livianos o parasoles deberán integrarse a la estética del entorno y contar con estructuras fijas o rebatibles.
- g6) Deberán incorporar mapa de las Paradas de Transporte Público próximas e información de líneas.
- g7) Estacionamiento para Bicicletas: 20% del espacio destinado al estacionamiento vehicular.
- h) Autorización de Funcionamiento: Se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.
- i) Las playas de estacionamiento descubiertas 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.
- j) Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento al momento de renovar la habilitación.

ARTÍCULO 132°.- **Transporte y Comunicación.** Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas, bienes u objetos, así como la gestión, coordinación y atención de solicitudes vinculadas a dichos servicios.

ARTÍCULO 133°.- **Subclasificación del Uso transporte y comunicación:**

- a) **Servicio de vehículos habilitados con chofer** (Agencias de remises / taxis) Establecimiento habilitado para la gestión del servicio de transporte de pasajeros en vehículos particulares registrados, mediante pedido previo y asignación centralizada. Puede operar mediante un sistema de gestión digital para la recepción y asignación de viajes (app o plataforma online) y/o manteniendo el esquema normativo clásico: vehículos habilitados, conductores registrados y/o local físico autorizado. La aplicación funciona como canal de pedido, pero la responsabilidad legal sigue siendo de la agencia habilitada.
- b) **Depósito de vehículos de transporte.** Establecimiento destinado al estacionamiento, guarda y mantenimiento de vehículos utilizados para el



transporte de pasajeros, carga, mudanzas o servicios especiales. Incluye: camiones, volquetes, furgones y vehículos de mudanza.

- c) **Parador de transporte.** Establecimiento destinado a la detención, guarda y mantenimiento de vehículos de transporte de pasajeros, con espacio de descanso para el personal de conducción. Puede incorporar servicios de almacenamiento y dispensación de combustibles, pudiendo complementarse con equipamiento de apoyo, talleres y área administrativa.

**ARTÍCULO 134°.- Requisitos y limitaciones generales para el uso transporte y comunicación:**

- Todas las categorías del uso transporte y comunicación que superen los 700m<sup>2</sup> requieren factibilidad de localización y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- Los paradores de transporte requerirán además Evaluación de Impacto Ambiental.
- En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares de los predios.
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.

**ARTÍCULO 135°.- Logística, Depósitos y Servicios Productivos.** Uso de servicios destinados a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Comprende actividades de almacenamiento, guarda, distribución y manejo de artículos, productos y/o materiales, así como a la prestación de servicios complementarios vinculados a la producción.

**ARTÍCULO 136°.- Subclasificación del Uso logística, Depósitos y Servicios Productivos:**

- a) **Depósito.** Uso de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos. 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.
- b) **Depósito peligroso.** 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. Incluye también 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.

- c) **Plataformas de transferencia de cargas.** Uso de servicios destinado a la recepción, trasbordo y redistribución de cargas entre distintos medios de transporte, sin almacenamiento prolongado de productos. Incluye: áreas de carga y descarga, clasificación, pesaje, inspección y preparación de mercancías para su redistribución.
- d) **Centros logísticos.** Uso de servicios destinado a la gestión logística de productos o materiales, funcionando como un nodo estratégico para la planificación, coordinación y control dentro del sistema de transporte y distribución.

**ARTÍCULO 137°.- Requisitos y limitaciones generales para el uso logística, Depósitos y Servicios Productivos:**

- a) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 700m<sup>2</sup> requiere:
  - Factibilidad Técnica y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
  - Estacionamiento vehicular: un módulo cada 75 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
  - Estacionamiento para Bicicletas: 20% del espacio destinado al estacionamiento vehicular.
- b) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m<sup>2</sup> o queden alcanzados por normativa provincial o nacional en materia ambiental. se requerirá además con Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Los depósitos peligrosos, plataforma de transferencia de cargas y/o centros logísticos requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cualquiera sea su escala.

**ARTÍCULO 138°.- Servicios de corredores viales.** Uso de servicio vinculado a servicios del automotor, estaciones de servicio o paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse en el área rural o sobre parcelas frentistas a rutas y corredores de servicio 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 10.000 m<sup>2</sup>, se requerirá un estudio particularizado, pudiendo autorizarse mediante resolución debidamente fundada.

**ARTÍCULO 139°.- Subclasificación del uso servicios de corredores viales:**

- a) **Estaciones de Servicio.** Son estaciones de servicio al automotor de expendio de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.
- b) **Paradores gastronómicos.** Uso de servicios destinados a la atención de personas mediante la provisión de alimentos y bebidas, vinculados a rutas o corredores de acceso.

- c) **Paradores de servicios automotor.** Uso de servicios destinados a la atención, mantenimiento o asistencia técnica de vehículos, y servicios complementarios vinculados a rutas o corredores de acceso.

**ARTÍCULO 140°.- Requisitos y limitaciones para el uso servicio de corredores viales:**

- a) Requiere Factibilidad Técnica y Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- b) 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.
- c) Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1800m<sup>2</sup> o sea una estación de Servicios requiere además Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) 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 parcela más próximos) de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o 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.

## **Productivo**

**ARTÍCULO 141°.- Clasificación del Uso Productivo.** Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales:

**ARTÍCULO 142°.- 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.

**ARTÍCULO 143º.- Subclasificación del uso industrial:**

- a) **Industrias de Primera Categoría de pequeña escala.** Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Requieren “Informe de Zonificación”.

A los fines de la aplicación del presente artículo, se consideran comprendidas en esta categoría las actividades industriales de pequeña escala, definidas en el Decreto Reglamentario N.º 973/20 de la Ley N.º 11459 correspondientes a la categoría 1 y las microempresas consideradas según lo dispuesto por la Ley N.º 11.936 y su Decreto Reglamentario N.º 4.582/98 o sus modificatorias. Excluyendo a las actividades 101012, 101030, 101040, 101091, 101099, 102001, 102002, 102003, 103091, 104011, 104013, 239201, 239202, 239100, 239209, 239310, 239311, 239399, 239510, 239591, 239592, 239593, 251101, 251102 pertenecientes al grupo 1 y 2.

- b) **Industrias de Primera Categoría:** Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental”. No clasificarán como industria aquellos establecimientos cuyas actividades consistan en: Elaboración de productos a escala minorista para la comercialización directa al público en un mismo y único ámbito. Actividad de distribución, consolidación, desconsolidación, empaque o envase con carácter minorista de productos para su venta directa al público en un mismo y único ámbito.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **Establecimientos de destino sustentable.** Incluye plantas de separación, acondicionamiento y/o valorización de residuos reciclables, entendiéndose por tales aquellos materiales secos susceptibles de aprovechamiento como cartón, papel,

plásticos, vidrios, metales, envases mixtos, entre otros, y pequeña escala de fracción orgánica de los residuos sólidos urbanos. No están incluidos los grandes tratadores de RSU y orgánicos. Tampoco los destinos con manipulación de residuos industriales, patogénicos y/o especiales.

**ARTÍCULO 144°.- Requisitos y limitaciones para el uso industrial:**

- a) Para las industrias de primera y segunda categoría se requerirá: Informe de Zonificación y Certificado de Aptitud Ambiental otorgado por la autoridad de aplicación municipal.
- b) Las industrias de tercera categoría requerirán: Informe de Zonificación y Certificado de Aptitud Ambiental. otorgado por la autoridad de aplicación provincial.
- c) Los parques industriales y toda otra forma de agrupación industrial deberán contar también con el Informe de Zonificación y Certificado de Aptitud Ambiental expedido en todos los casos por la Autoridad de Aplicación en forma previa a cualquier tipo de habilitación municipal o provincial.
- d) El peticionante deberá presentar una Evaluación Ambiental en los términos que establecen en el Título 9 Cap. 5. La misma obligación rige para la modificación o ampliación de los parques o agrupamientos existentes.
- e) 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. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- f) Estacionamiento vehicular: un módulo por cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios.
  - g) Estacionamiento para Bicicletas: 20% del espacio destinado al estacionamiento vehicular.
- h) Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento.
- i) El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.
- j) Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Microregional, 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.
  - k) Los establecimientos de destino sustentable deberán cumplir con los siguientes requisitos:



- Factibilidad de localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Superficie máxima de los predios a afectar a la actividad 2.500 m<sup>2</sup>.
- Toda solicitud de inscripción de tecnología deberá especificar razón social, domicilio real y constituido, localidad, partido, teléfono, identificación del propietario/s, DNI del titular en caso de ser unipersonal o Estatuto Social Autenticado, Número de Código Único de Identificación Tributaria. Dicha presentación deberá ser suscripta por el representante legal de la firma, quien deberá acreditar su condición y, por un representante técnico inscripto en el Registro de Profesionales del OPDS o de una Universidad Nacional u Organismo Público del orden científico tecnológico que haya realizado convenio con el OPDS.
- Especificar tipo de tratamiento y caracterización cuali-cuantitativa del residuo a tratar, descripción detallada de la metodología propuesta e infraestructura.
- Inscripción en el Registro de Tecnologías de Destinos Sustentables

ARTÍCULO 145°.- **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.

ARTÍCULO 146°.- **Subclasificación del uso agropecuario:**

- a) **Agropecuario Intensivo.** Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.
- b) **Agropecuario Extensivo.** Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

ARTÍCULO 147°.- **Requisitos y limitaciones para el uso agropecuario Intensivo:**

- a) Los invernáculos para su habilitación deben cumplir con un coeficiente de ocupación del suelo (superficie cubierta / semicubierta permanente, temporal o removible) inferior o igual al 40% de la superficie de la parcela.
- b) Invernáculos. Prohibidos en sectores de alta peligrosidad.
- c) Los invernáculos deberán contar, como mínimo, con acceso a un módulo sanitario construido de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de trabajadores supere el número de cinco (5) será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales según lo establecido en la ley 19.587 y sus reglamentaciones.



- d) Se deberá garantizar la gestión adecuada de efluentes líquidos evitando descargas a cursos de agua o al suelo sin tratamiento previo.
- e) Cuando la parcela afectada a la unidad productiva incluya vivienda, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos establecidos en la ley 26.727/11 art. 24.

ARTÍCULO 148°.- **Extractivo y otros aprovechamientos del suelo y subsuelo.** Comprende las actividades destinadas a la extracción, aprovechamiento o transformación del suelo y subsuelo, de sus recursos naturales y de su configuración física.

ARTÍCULO 149°.- **Subclasificación del uso extractivo y otros aprovechamientos del suelo y subsuelo:**

- a) **Minería.** Uso destinado a la extracción de recursos geológicos.
- b) **Forestal.** Uso destinado a la explotación, recolección y aprovechamiento de recursos forestales, incluyendo madera, leña, resinas y productos derivados.
- c) **Otros aprovechamientos.** Uso destinado a la extracción, recolección o aprovechamiento de recursos naturales no incluidos en las categorías de minería o forestal, con fines productivos, industriales o comerciales.

ARTÍCULO 150°.- **Requisitos y limitaciones para el uso extractivo:**

- a) Solo podrán autorizarse actividades extractivas o de modificación del suelo previo estudio de agotamiento de las explotaciones existentes mediante un estudio particularizado, tanto para su ampliación como para nuevas intervenciones. Se prohíbe en la macroárea Ambiental Estratégica Complejo de Humedales Maldonado y El Pescado en las áreas de recarga del acuífero.
- b) El Departamento Ejecutivo elaborará un Estudio de Delimitación de Zonas Aptas dentro del Área Rural Extensiva, a no menos de cinco (5) kilómetros de las zonas urbanas, para su posterior aprobación por el Concejo Deliberante.
- c) Las actividades autorizadas deberán cumplir con:
  - c1) Factibilidad técnica de localización, Declaración de Impacto Ambiental (copia de la entregada en los organismos provinciales) y Proyecto de Mensura, describiendo el medio físico, los impactos previstos y las medidas de prevención y mitigación correspondientes.
  - c2) Contratación de seguro ambiental suficiente para garantizar la recomposición del daño potencial.
  - c3) Distancia mínima a zonas urbanas: 5 km.
  - c4) Separación mínima entre cavas: 1.000 metros.
  - c5) Superficie máxima del proyecto: 5 hectáreas.

- c6) Profundidad máxima: 9 metros.
- c7) Distancia mínima al nivel freático máximo: 3 metros.
- c8) Franja de protección vial: en rutas nacionales, provinciales o avenidas de acceso, no podrá ocuparse con cavas o intervenciones a menos de 100 metros del límite del dominio público.
- d) Cada dos (2) años, el beneficiario deberá presentar un Informe de Actualización del Impacto Ambiental ante la Autoridad de Aplicación. Si se verifican desajustes significativos con la Declaración de Impacto Ambiental original, deberá actualizarse dicha Declaración en la extensión del desajuste.

## TÍTULO 5 - DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

---

### CAPÍTULO 1. Intensidad de ocupación

ARTÍCULO 151°.- **Indicadores urbanísticos de ocupación del suelo.** Para cada zona, el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Dichos indicadores son:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
- b) Factor de Ocupación Total (F.O.T).
- c) Densidad Poblacional Neta.
- d) Cantidad de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.)

Los valores de referencia para cada zona figuran en el Título 7 del presente Código.

ARTÍCULO 152°.- **Interpretación y adecuación de los indicadores urbanísticos.** Los indicadores urbanísticos deberán aplicarse de manera interrelacionada y en el marco de la ciudad construida, evitando resultados aislados o abstractos.

En los casos en que las propuestas urbanas o arquitectónicas presenten soluciones particularizadas que contribuyan a la consolidación del modelo de ciudad deseado, las limitaciones morfológicas podrán recibir un tratamiento específico, siempre que no impliquen un mayor aprovechamiento urbanístico. Estos deberán contar con la intervención obligatoria del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT).

ARTÍCULO 153°.- **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).** El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela.

A los efectos de su cálculo deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, incluyendo superficies cubiertas y semicubiertas.

Serán computables en el F.O.S.:

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

El valor resultante no podrá superar el máximo establecido para cada zona (F.O.S. Máx.).

ARTÍCULO 154°.- **Superficie de suelo absorbente.** La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas pertenecientes a las zonas centrales AU-EF, AU-UCCa, AU-UCLo, así como aquellas cuya superficie sea menor a 300 m<sup>2</sup>.

Los edificios con estacionamientos subterráneos deberán contar con sistemas de retención de agua, dimensionados en función de la superficie a absorber, tomando como referencia una capacidad de retención de 50 mm/m<sup>2</sup>, mantenida hasta 24 horas después del cese de las alertas.

ARTÍCULO 155°.- **Factor de Ocupación Total (F.O.T.).** Se denomina Factor de Ocupación Total (F.O.T.) a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie total de la parcela.

Para su cómputo se tendrá en cuenta como:

- a) **Superficie cubierta edificada en una parcela:** suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.
- b) **No se considerará superficie cubierta edificada:** la correspondiente a:
  - b1) Salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas, destinados a servicio común que no pueda constituirse como local habitable.
  - b2) Plantas libres, entendiéndose como tales la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con un mínimo de dos lados abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.
  - b3) Superficies de locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
  - b4) Asimismo, no constituye superficie computable para el F.O.T. la destinada a conductos de ventilación y montantes de cañerías.
- c) **Superficie destinada a circulación vertical por medio de escaleras que conforme superficie:** deberá computarse una sola vez, asimilándose al caso del ascensor. En caso de tratarse de escaleras abiertas, se homologarán al caso de balcones abiertos y no se computarán en el F.O.T. La superficie destinada a circulación vertical por ascensores deberá computarse una sola vez.

ARTÍCULO 156°.- **FOT mínimo.** El FOT mínimo constituye un umbral edificable obligatorio, que fija la superficie cubierta mínima a materializar en una parcela al momento de desarrollar un proyecto, asegurando la consolidación morfológica del tejido urbano, la optimización de las inversiones públicas existentes y la ocupación efectiva del suelo urbanizable. Su aplicación se orienta a evitar subutilizaciones del

suelo en áreas estratégicas, consolidar frentes urbanos continuos y favorecer proyectos que aporten calidad urbana y habitabilidad.

Se establece un Factor de Ocupación Total mínimo, cuyo valor será determinado mediante la aplicación de un coeficiente comprendido entre 0,75 y 1 sobre el F.O.T. máximo definido para cada zona.

Este parámetro deberá considerarse en toda evaluación de proyectos de nueva edificación.

No será exigible el FOT mínimo en los siguientes casos:

- a) Parcelas alcanzadas por limitaciones ambientales, patrimoniales o de riesgo que impongan restricciones volumétricas incompatibles con el parámetro.
- b) Intervenciones en bienes catalogados o en Distritos de Preservación, cuando la morfología preexistente determine un volumen permitido menor.
- c) Obras de adecuación, mantenimiento o refacción que no impliquen incremento volumétrico.
- d) Ampliaciones, adecuaciones o mejoras de viviendas preexistentes, siempre que se destinen a satisfacer necesidades de habitabilidad básica o de grupos de convivencia.

El FOT mínimo no habilita incrementos por sobre la altura máxima permitida, ni autoriza superficies que superen los demás parámetros de ocupación, volumetría o densidad establecidos por el Código.

**ARTÍCULO 157°.- Densidad poblacional neta y cantidad máxima de personas por parcela.** Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela, se multiplicará su superficie por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela.

A los efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio:

- a) Se computarán dos (2) personas por dormitorio.
- b) Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente, se computarán dos (2) personas.
- c) La fracción impar del número de personas por parcela permitirá la realización de un dormitorio más.

**ARTÍCULO 158°.- Intensidad diferencial según destino.** En las zonas AU-EF, AU-CCa, AU-CLo, AU-CC1 y AU-CC2 se establece densidad y FOT diferencial según el uso. Cuando se trate de edificios de uso mixto, localizados en dichas áreas se

aplicarán los valores de Densidad máxima correspondientes, en forma proporcional a cada uso (comercial, administrativa y análogos / residencial).

ARTÍCULO 159°.- **Coeficiente de Unidades Funcionales (C.U.F.).** Se entiende por Coeficiente de Unidades Funcionales (C.U.F.) al parámetro urbanístico que establece la relación numérica utilizada para determinar la cantidad máxima de unidades funcionales permitidas por parcela, según la zona en que se ubique..

- a) El C.U.F. será de aplicación en todas las zonas del Partido en las que la zonificación lo establezca expresamente para la determinación de la cantidad máxima de unidades funcionales permitidas por parcela, no siendo de aplicación en aquellas áreas donde la normativa no admita unidades funcionales urbanas.
- b) En las Zonas Centrales y en los Corredores de Centralidad, a los fines de su cómputo, sólo se considerarán las unidades funcionales de uso residencial.
- c) Se establece un C.U.F. diferencial para las parcelas ubicadas sobre la Red de Conectoras Primarias, la Red de Conectoras Secundarias y la Red de Calles Terciarias, propiciando el mayor aprovechamiento edificatorio en función de las condiciones de accesibilidad y la intensidad de usos que posibilitan las vialidades de mayor jerarquía.
- d) En las parcelas cuya superficie sea menor o igual a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), el C.U.F. no será de aplicación para la determinación de la cantidad máxima de unidades funcionales. En todos los casos, la edificabilidad deberá ajustarse estrictamente a los parámetros urbanísticos establecidos para la zona y cualquier otra condición morfológica o ambiental aplicable.

En las parcelas cuya superficie sea mayor a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), el C.U.F. se aplicará de manera proporcional.

ARTÍCULO 160°.- **Control del Cómputo del C.U.F.** A los fines de evitar el fraccionamiento encubierto y el uso indebido de unidades funcionales, se considerarán como unidades residenciales, y por tanto computables a efectos del C.U.F., todas aquellas que, por su configuración edilicia, instalaciones, servicios, dimensiones o funcionalidad, puedan destinarse a vivienda, independientemente del uso declarado en el proyecto o en la documentación presentada.

Toda conversión de unidades funcionales de uso no residencial a uso residencial deberá acreditar previamente el cumplimiento del C.U.F. aplicable a la parcela, conforme a los parámetros establecidos en el presente Código.

La Autoridad de Aplicación podrá calificar como unidad de uso residencial aquellas unidades que incluyan baño completo, cocina, superficies mínimas habitables, sectores aptos para dormitorio o instalaciones equivalentes, aun cuando el uso



declarado sea comercial, administrativo u oficina, debiendo computarse dichas unidades a efectos del C.U.F.

**ARTÍCULO 161°.- Cantidad Máxima de Unidades Funcionales.** Se denomina Cantidad Máxima de Unidades Funcionales al número total de unidades permitidas en una parcela, definido en función de la superficie del lote y del coeficiente de Unidades Funcionales (C.U.F.) correspondiente a la zona. Este valor constituye el límite superior de unidades funcionales admisibles para cada parcela.

**ARTÍCULO 162°.- Cálculo de la Cantidad Máxima de Unidades Funcionales .** A los fines de calcular la Cantidad de Unidades Funcionales , se establece:

- a) La Cantidad Máxima de Unidades Funcionales permitida en una parcela se determinará aplicando la siguiente relación:

Unidades Funcionales Máximas = Superficie de la parcela (m<sup>2</sup>)/ C.U.F.

- b) Cuando la fracción resulte igual o mayor a cero coma cinco (0,5), se admitirá redondear al número entero inmediato superior.

En los casos de englobamiento parcelario, la cantidad total de Unidades Funcionales computables será, la suma de las capacidades resultantes de cada una de las parcelas originales consideradas por separado, aun cuando el englobamiento modifique la geometría resultante.

Para el cálculo del CUF no se computan los espacios y circulaciones comunes, los locales de servicio, ni las cocheras.

**ARTÍCULO 163°.- Unidad funcional y unidad funcional mínima.** Se entiende por **Unidad Funcional** la unidad mínima capaz de albergar los usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a lo establecido en el Código Civil (Título V).

Los estándares mínimos admisibles para todas las construcciones en el partido son los siguientes:

- a) **Uso residencial** (vivienda unifamiliar y multifamiliar):
- a1) Monoambiente: 30 m<sup>2</sup>.
  - a2) Dos ambientes (1 dormitorio): 35 m<sup>2</sup>.
  - a3) Tres ambientes (2 dormitorios): 54 m<sup>2</sup>.
  - a4) Cuatro ambientes (3 dormitorios): 72 m<sup>2</sup>.
  - a5) Cinco ambientes (4 dormitorios): 96 m<sup>2</sup>.
- b) **Usos destinados a actividades laborales:**
- b1) Local mínimo: 16 m<sup>2</sup>.

b2) Oficina/consultorio mínimo: 45 m<sup>2</sup>.

b3) Taller mínimo: 75 m<sup>2</sup>.

ARTÍCULO 164°.- **Transferencia de indicadores en zonas del área urbana.** El mecanismo de transferencia de indicadores se establece como un instrumento de estímulo orientado a promover la consolidación de sectores urbanos dotados de infraestructura y servicios, la coherencia morfológica de los corredores de centralidad y la preservación del patrimonio edilicio y urbano del partido. Las condiciones de aplicación, alcance y límites del régimen se regulan en el Título 9 de este Código.

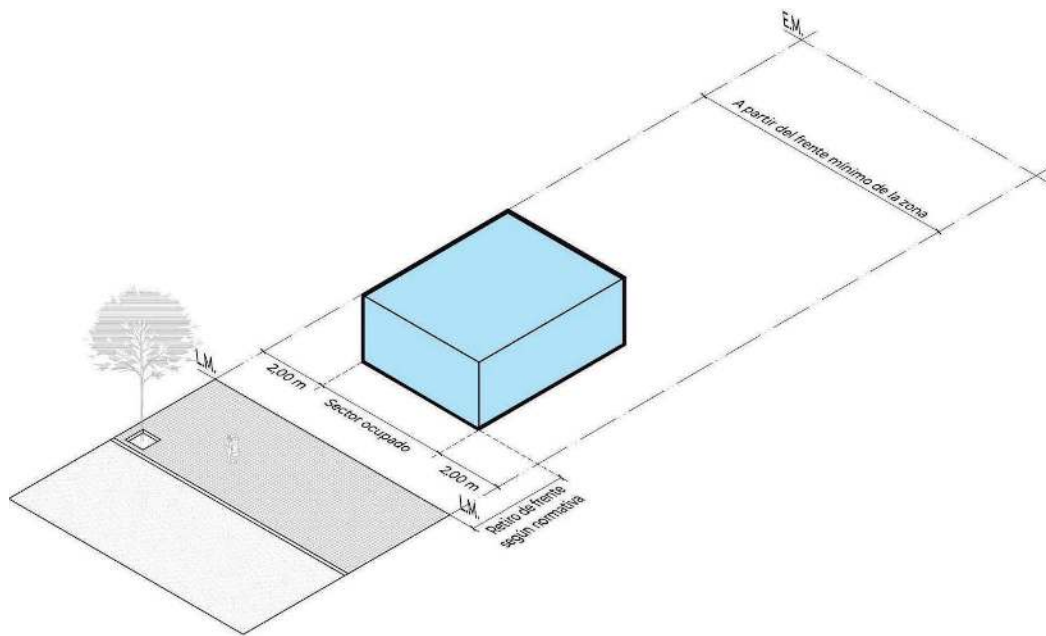
ARTÍCULO 165°.- **Local de servicio.** Cuando el edificio cuente con más de 8 unidades funcionales deberá contar con una habitación de servicio con baño para ser usado por el personal del inmueble.

## CAPÍTULO 2. Retiros

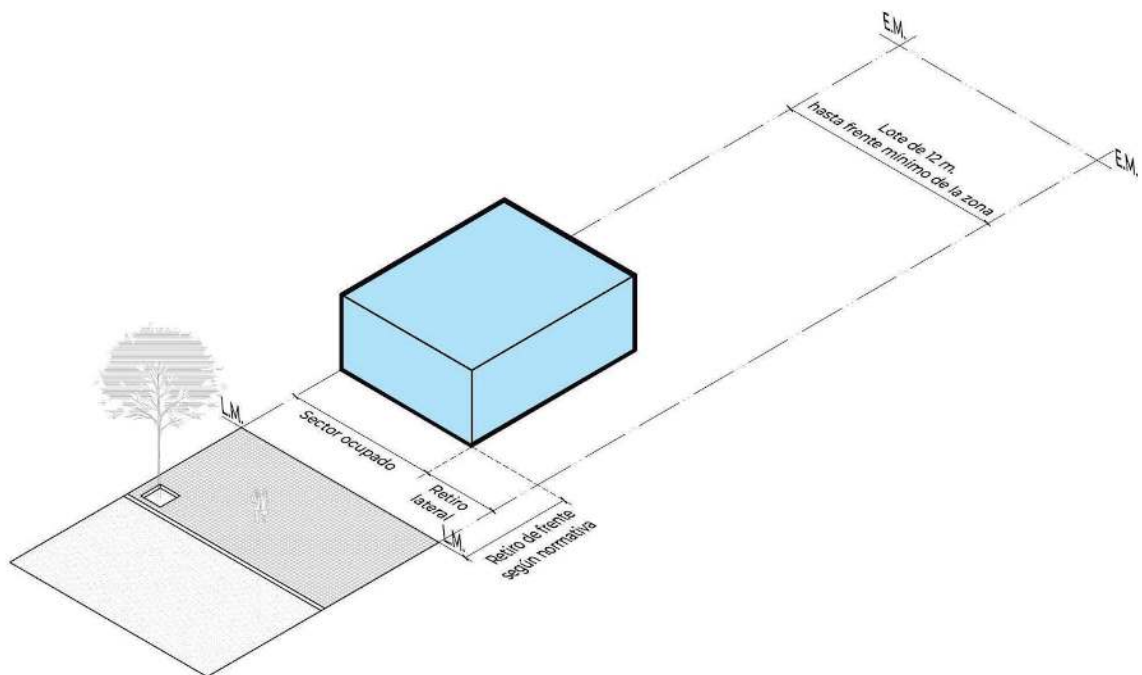
ARTÍCULO 166°.- **Retiro de Frente.** Distancia fijada entre la Línea Municipal y la Fachada de Frente. En lotes de esquina donde se exija retiro de frente obligatorio y cuyo lado menor sea inferior a 15 metros, solo se exigirá dicho retiro sobre el 50% de cada frente. En las zonas en que se establece retiro de frente obligatorio, el mínimo será de tres (3) metros.

ARTÍCULO 167°.- **Retiro Lateral.** Distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral.

- a) En zonas con retiro lateral obligatorio, el mínimo será de 2 metros.
- b) El Departamento Ejecutivo podrá exigir otros retiros por estudio particularizado, a cargo de la autoridad de aplicación y previo dictamen del C.O.U.T. Se realizará por Decreto.
- c) Para parcelas con frente igual o mayor al mínimo estipulado, se aplicará retiro lateral mínimo de 2 metros de cada eje divisorio.
- d) Parcelas con frente mayor a 12 metros e inferior al frente mínimo el retiro lateral obligatorio será de 2 metros de uno de los ejes divisorios.
- e) Para parcelas con ancho mayor a 20 metros, el retiro lateral obligatorio será de 2 metros en cada uno de los ejes divisorios.
- f) Parcelas con ancho igual o menor a 12 metros quedan eximidas del retiro lateral obligatorio.



**Figura. Parcelas con frente igual o mayor al mínimo estipulado.**



**Figura. Parcelas con frente mayor a 12 metros e inferior al frente mínimo.**

ARTÍCULO 168°.- **Retiro de Fondo.** Se denomina retiro de fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de la parcela y la Fachada Interna, a fin de

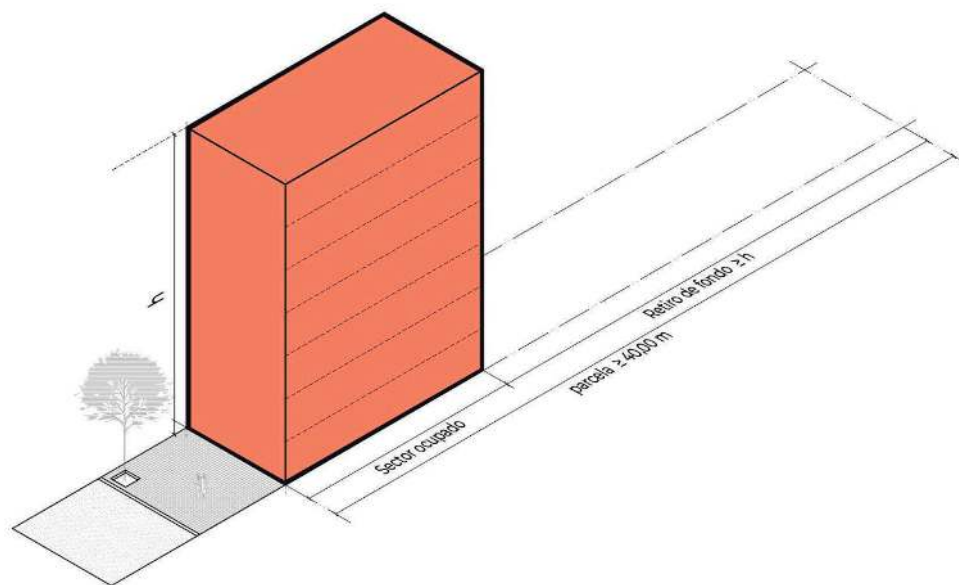
garantizar la conformación del centro libre de manzana, el asoleamiento y ventilación interior de la misma.

ARTÍCULO 169°.- **Centro libre de manzana.** Se denomina retiro de fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de la parcela y la Fachada Interna, a fin de garantizar la conformación del centro libre de manzana, el asoleamiento y ventilación interior de la misma. A los fines de conformar el centro libre de manzana:

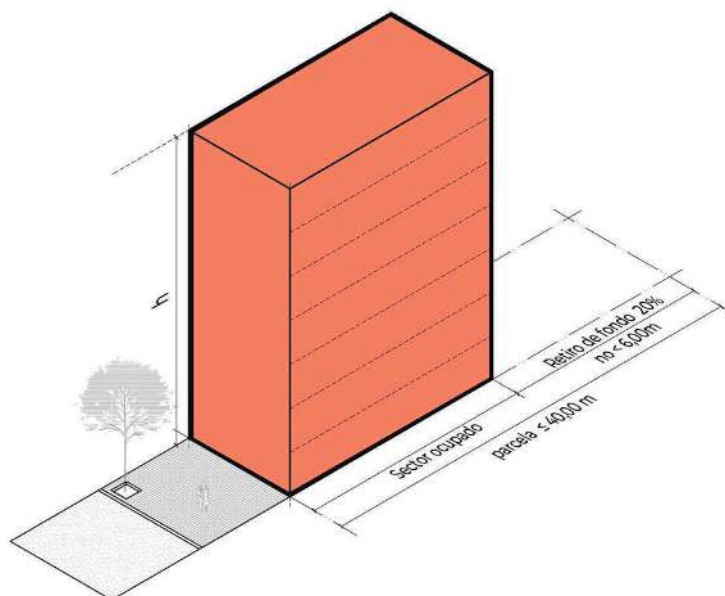
- a) En parcelas regulares: Cuando el largo de la parcela sea igual o superior a los cuarenta (40) metros: Se establece un retiro de fondo mínimo obligatorio equivalente a la altura del contrafrente más próximo a la línea de fondo, y no menor al veinte por ciento (20%) del largo de la parcela. En proyectos urbanísticos con subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal (PH), se asimilará la parcela a la unidad funcional.
- b) En parcelas regulares: Cuando el largo de la parcela sea inferior a los cuarenta (40) metros: Se establece un retiro de fondo mínimo igual al veinte por ciento (20%) del largo de la parcela y no inferior a seis (6) metros.
- c) En lotes de esquina: mayores de veinticinco (25) metros en su lado menor, el retiro será igual al veinte por ciento (20%) de cada lado y no menor a seis (6) metros desde la intersección de los ejes medianeros.
- d) En los lotes de esquina emplazados en el Casco Fundacional, la preservación de la fachada continua prevalece sobre los retiros establecidos en el inciso anterior, quedando prohibido cualquier retiro de fondo que implique la desmaterialización de la fachada. Cuando sea posible, los retiros podrán aplicarse solo en la medida en que no afecten la continuidad de la fachada, respetando la geometría y la volumetría del Casco Fundacional. La autoridad de aplicación deberá verificar la compatibilidad del retiro propuesto con la fachada continua antes de otorgar la aprobación de obra.
- e) En parcelas trapezoidales con ejes divisorios de distinto largo, el retiro de fondo se determinará sobre la semisuma de ambos ejes, tomando como punto de referencia para su medición el punto medio del frente de la parcela. Este retiro no podrá ser inferior a los mínimos absolutos previstos en los incisos correspondientes.
- f) En parcelas sin salida franca a la vía pública (tipo martillo), el retiro de fondo mínimo será igual al cociente entre el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela y el ancho mayor, no pudiendo ser inferior a seis (6) metros.
- g) En lotes de esquina, se considerará Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de menor ancho.
- h) En parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance veinticinco (25) metros de longitud, medidos desde la Línea Municipal, quedarán eximidas del retiro de fondo

obligatorio del veinte por ciento (20%). No obstante, serán de aplicación los indicadores establecidos para la zona.

- i) En parcelas pasantes y atípicas no contempladas en los incisos precedentes, el retiro de fondo será definido por la Dirección de Planeamiento a fin de conformar el centro libre de manzana.



**Figura. Parcelas superiores a los cuarenta (40) metros.**



**Figura. Parcelas inferiores a los cuarenta (40) metros.**

### CAPÍTULO 3. Alturas máximas

ARTÍCULO 170°.- **Alturas máximas por zona.** Se establecen, de acuerdo con el carácter de cada zona, las Alturas Máximas que deberán respetar las edificaciones, medidas en metros respecto de la cota de parcela.

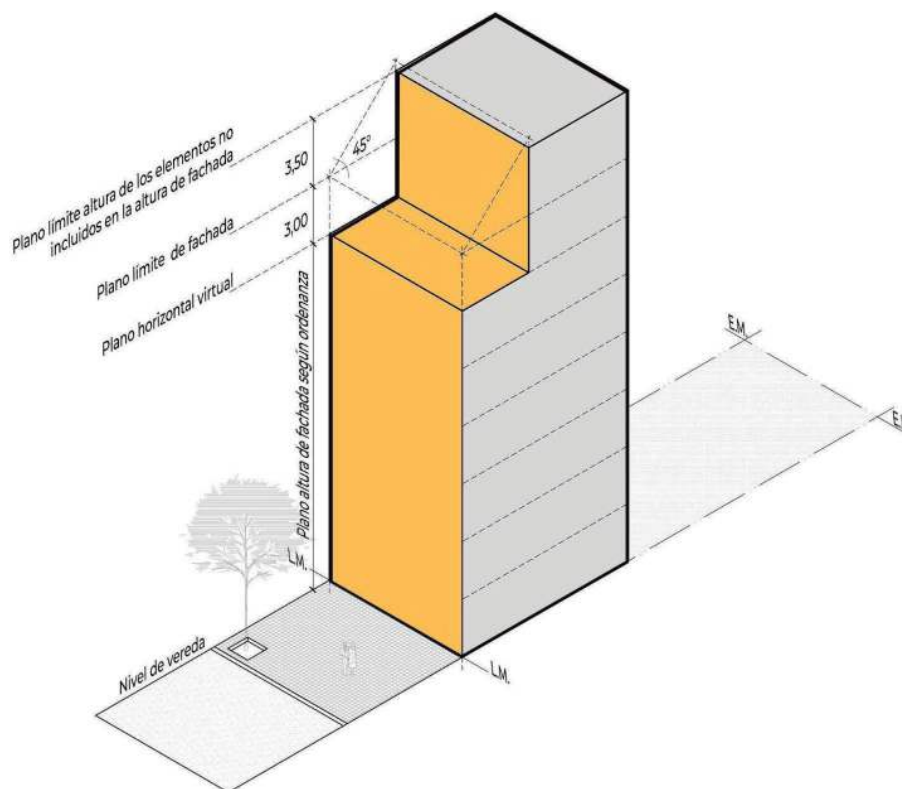
ARTÍCULO 171°.- **Alturas de edificación.** A los efectos de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones de alturas en las edificaciones:

- a) **Altura de planta baja:** distancia existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y el nivel de cota de la parcela.
- b) **Altura de piso:** distancia vertical existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.
- c) **Altura máxima de piso:** distancia vertical máxima de tres (3) metros existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.
- d) **Altura libre de planta:** distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior de cubierta o cielorraso de dicha planta, incluyendo sus materiales y acabado superficial.
- e) **Altura de fachada:** distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

ARTÍCULO 172°.- **Exclusiones de la altura de fachada.** No se consideran incluidos en la “altura de fachada” los siguientes elementos:

- a) Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros y un parapeto de altura máxima de 1 metro, atendiendo razones de seguridad.
- b) Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, remates de caja de escaleras y ascensores, con un máximo de 3,50 metros, el cual se medirá desde un plano virtual horizontal definido a una altura de 3,00 metros por encima del plano de fachada, dado por el límite fijado para los elementos no incluidos en la altura de fachada y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de la fachada de frente.
- c) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.
- d) 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 establecidos en el Título Usos del Suelo.





**Figura. Exclusiones de la altura de fachada.**

**ARTÍCULO 173°.- Casos especiales de altura máxima.** Cuando se trate de edificaciones comprendidas en Zonas especiales de preservación patrimonial y colindantes con Edificios catalogados como Patrimonio a Preservar y/o edificios existentes que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenamiento propio de la zona a que pertenecen (edificios exentos, templos, colegios, situados en manzanas cerradas), la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial e informe del COUT o el organismo de participación técnico que lo reemplace.

#### **CAPÍTULO 4. Limitaciones a los volúmenes de edificación**

**ARTÍCULO 174°.- Manzana como Unidad Morfológica de Referencia.** La presente Ordenanza considera como unidad morfológica de referencia a la manzana y establece como objetivo principal la conformación de la manzana compacta dentro del Casco Fundacional y en el ensanche del mismo. A tal fin, la manzana compacta queda definida por:

- a) Un plano de fachada coincidente con la Línea Municipal (L.M.) y con la medida del ancho de la calle.
- b) La ausencia de retiros laterales y de frente.
- c) La incorporación de retiros de fondo destinados a conformar el centro libre de manzana en relación al volumen edificado.

ARTÍCULO 175°.- **Planos límites.** 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 176°.- **Cumplimiento de los planos límites.** 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 177°.- **Planos límites en los proyectos.** 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 178°.- **Coincidencia del Plano Límite de Frente con la Línea Municipal.** En los casos en que el Plano Límite de Frente coincida con la Línea Municipal o 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 medida 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 hasta una distancia máxima de 1,30 m respecto de la Línea Municipal. Los balcones abiertos en sus tres lados deberán respetar esta distancia máxima y mantener un retiro mínimo de 0,60 m respecto de las líneas divisorias laterales. Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de 1,30 m respecto de la Línea Municipal y mantener un retiro mínimo de 0,60 m respecto de las líneas divisorias laterales. 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 30 % de la superficie total del plano de fachada.
- c) No podrá ser superado por ninguna construcción por debajo de la cota de parcela.

ARTÍCULO 179°.- **Plano Límite de Frente retirado de la Línea Municipal.** 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.

ARTÍCULO 180°.- **Construcciones en el centro libre de manzana.** 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 con el uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios y baños.

Estas construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- b) Su superficie máxima no podrá superar el 10 % de la superficie del terreno, siendo computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.
- c) Poseer un ancho máximo de cuatro metros (4 m.), medidos a partir de la línea divisoria de fondo de parcela.
- d) La altura máxima de la construcción no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (+3,50 m), medidos a partir de la cota de parcela.

ARTÍCULO 181°.- **Plano Límite de Altura y situaciones particulares.** Se denomina “Plano Límite de Altura” al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura máxima establecida para cada zona, limita el volumen edificable por parcela.

En edificaciones con techos inclinados, el Plano Límite de Altura establecido pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbrera y una cota situada a +2,40 metros de nivel de piso terminado de la última planta proyectada.

Cuando se trate de edificios monumentales o templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo, previo dictamen del COUT, estará facultado para autorizar que éstos superen el Plano Límite de Altura fijado.

ARTÍCULO 182°.- **Limitaciones al volumen en parcelas de conformación y/o implantación particulares.** En las zonas de preservación y en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 2.500 metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) se respetarán los indicadores de F.O.S., F.O.T., Densidad y C.U.F., reglamentados por zonas, pudiendo modificarse las limitaciones al volumen, previo estudio por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano.

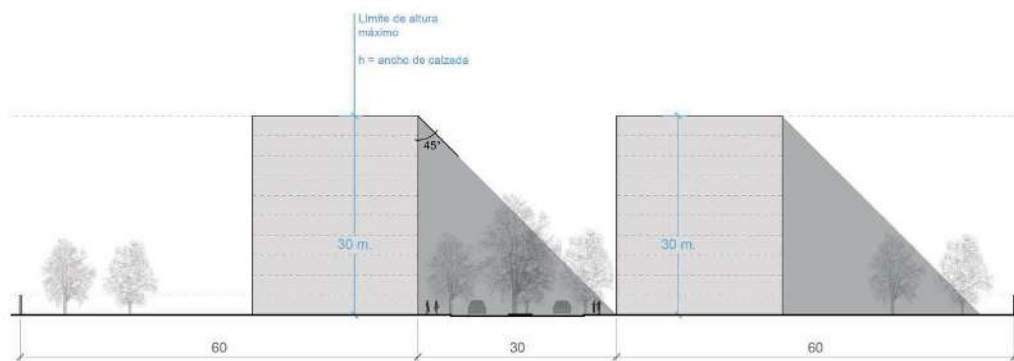
En parcelas emplazadas dentro del Casco Fundacional, cuando se demuestren

condiciones particulares del contexto urbano, podrán admitirse pautas al volumen propias, previo informe de la Dirección de Planeamiento.

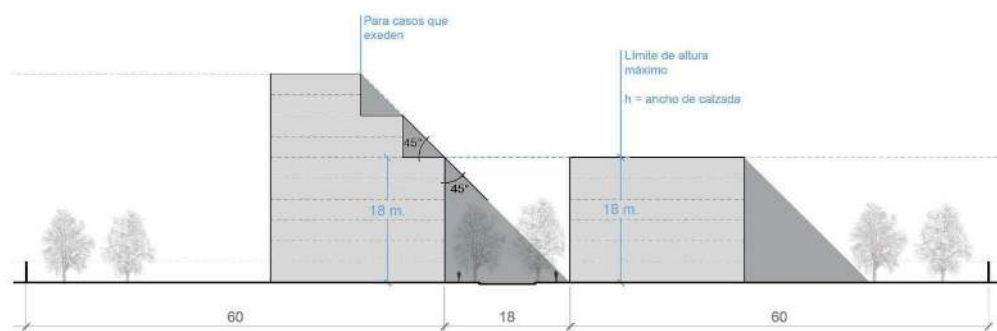
ARTÍCULO 183°.- **Principio general para la definición de alturas máximas.** La altura máxima de la edificación sobre la línea municipal no podrá superar el ancho de la calle a la cual enfrenta la parcela a fin de garantizar el asoleamiento mínimo.

ARTÍCULO 184°.- **Regulación morfológica de corredores con altura superior a seis (6) niveles.** En los corredores cuya regulación permite alturas superiores a seis (6) niveles (8 o 10 niveles según la zona), la relación entre volumetría y ancho de calle se regirá por las siguientes reglas:

- a) **Frente a calles de 30 metros de ancho.** Se admite la altura máxima establecida para el corredor (8 o 10 niveles, según corresponda), conforme al parámetro general de la zona.
- b) **Frente a calles de ancho inferior a 30 metros.** La altura máxima normativa de la zona se mantiene. No obstante, la conformación del perfil urbano deberá ajustarse a la siguiente condición morfológica obligatoria:
  - Los primeros seis (6) niveles, 18 metros de alto, deberán implantarse sobre la línea municipal, conformando el plano de fachada continuo del corredor.
  - Los niveles superiores, dos (2) o cuatro (4) según el caso, deberán ejecutarse con un retiro obligatorio mínimo de tres metros (3 m) respecto de la línea municipal en toda la extensión del frente de parcela.
- c) **Condiciones de coherencia volumétrica en la manzana.** Con el objeto de evitar interrupciones volumétricas y garantizar un perfil urbano armónico, la aplicación del retiro obligatorio sobre los 18 metros de altura deberá cumplir las siguientes reglas:
  - c1) **Continuidad lateral del retiro.** El plano volumétrico de los niveles superiores retirados deberá mantener continuidad con las edificaciones linderas en la misma manzana. En caso de existir retiros mayores en parcelas adyacentes, prevalecerá el más desfavorable, a fin de asegurar una lectura homogénea del perfil urbano.
  - c2) **Plano superior continuo.** Los niveles superiores deberán materializarse como un plano volumétrico continuo, sin quiebres, resaltos, cuerpos salientes, balcones volados ni elementos que interrumpan la continuidad del volumen retirado.



**Figura. Regulación morfológica de corredores con altura superior a seis (6) niveles con frente a calles de 30 metros de ancho**



**Figura. Regulación morfológica de corredores con altura superior a seis (6) niveles con frente a calles inferior a 30 metros de ancho**

- d) **Preexistencias.** La existencia de edificaciones sin retiro o con alturas superiores a las permitidas se considerará una situación preexistente que podrá mantenerse pero no condicionará ni habilitará excepciones a la normativa vigente. Toda nueva obra deberá ajustarse plenamente a las condiciones morfológicas establecidas en este artículo, a fin de consolidar progresivamente el perfil urbano regulado.

**ARTÍCULO 185°.-** Regulación morfológica en distritos de preservación con altura menor a 3 niveles. En los distritos de preservación cuya regulación general establezca una altura de tres (3) niveles nueve metros (9 m) pero cuyas características a preservar correspondan a edificaciones de dos niveles, sobre la línea municipal se mantiene la altura máxima normativa prevista para la zona. No obstante, la conformación del perfil urbano deberá adecuarse a las siguientes condiciones morfológicas obligatorias:

- a) Implantación sobre la línea municipal. Los primeros dos (2) niveles, equivalentes a seis metros (6 m) de altura, deberán materializarse sobre la línea municipal, garantizando la continuidad del plano de fachada del corredor.
- b) Retiros de los niveles superiores. Los niveles superiores permitidos por la normativa vigente deberán ejecutarse con un retiro obligatorio mínimo de tres metros (3 m) respecto de la línea municipal, en toda la extensión del frente de parcela.

ARTÍCULO 186°.- **Regulación morfológica en el Corredor de Centralidad 3 - Camino Centenario.** En el corredor definido como Centralidad 3 sobre el Camino Centenario, y con el objeto de garantizar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y menores impactos sobre los lotes ubicados en el contrafrente, se establece la siguiente regulación morfológica obligatoria para las edificaciones nuevas, ampliaciones y puestas en valor con incremento volumétrico::

- a) **Retiro de fondo obligatorio con altura menor o igual al contrafrente.** El volumen edificado deberá respetar un retiro posterior mínimo equivalente a la altura del contrafrente. La altura del contrafrente se medirá desde el nivel cero de obra hasta el punto más alto del volumen permitido por la normativa aplicable. En edificaciones escalonadas, la altura considerada será la del volumen más próximo a la línea de fondo.
- b) **Configuración del perfil urbano.** Los volúmenes permitidos sobre la línea municipal deberán adecuarse a los retiros del corredor, garantizando la continuidad del plano urbano del Camino Centenario y evitando alteraciones morfológicas que afecten su carácter.

## CAPÍTULO 5. Espacios libres de ocupación

ARTÍCULO 187°.- **Espacio Libre Urbano.** 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 188°.- **Espacio Libre Urbano Privado.** 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 metros.
- c) Los patios ubicados entre bloques.
- d) Los espacios libres de ocupación no menores a 12 m<sup>2</sup> y de lado no menor a 3 metros en edificios destinados predominantemente a vivienda unifamiliar.
- e) Los patios bajo cota de parcela (ingleses) vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.

ARTÍCULO 189°.- **Patios principales entre bloques.** Se denominan patios principales entre bloques a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela, cuyas dimensiones respetan la siguiente relación:

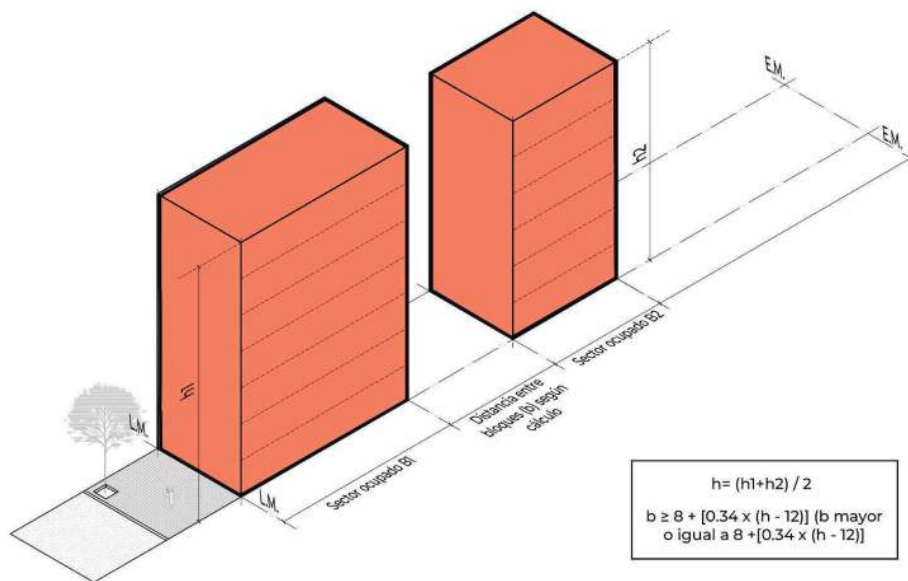
$$b \geq 8 + [0.34 \times (h - 12)] \text{ (b mayor o igual a } 8 + [0.34 \times (h - 12)] \text{)}$$

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.

Notas: 1) Cuando los volúmenes que definen estas áreas (patios) alcancen una altura menor a 4 niveles = 12 m, deberán guardar una distancia mínima entre sí de 8 m, debiéndose aplicar la fórmula explicitada en el presente artículo cuando la altura de tales volúmenes sea igual o mayor a 4 niveles = 12 m.

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



**Figura. Patios principales entre bloques.**

ARTÍCULO 190°.- **Patios Apendiculares.** Se entiende 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:

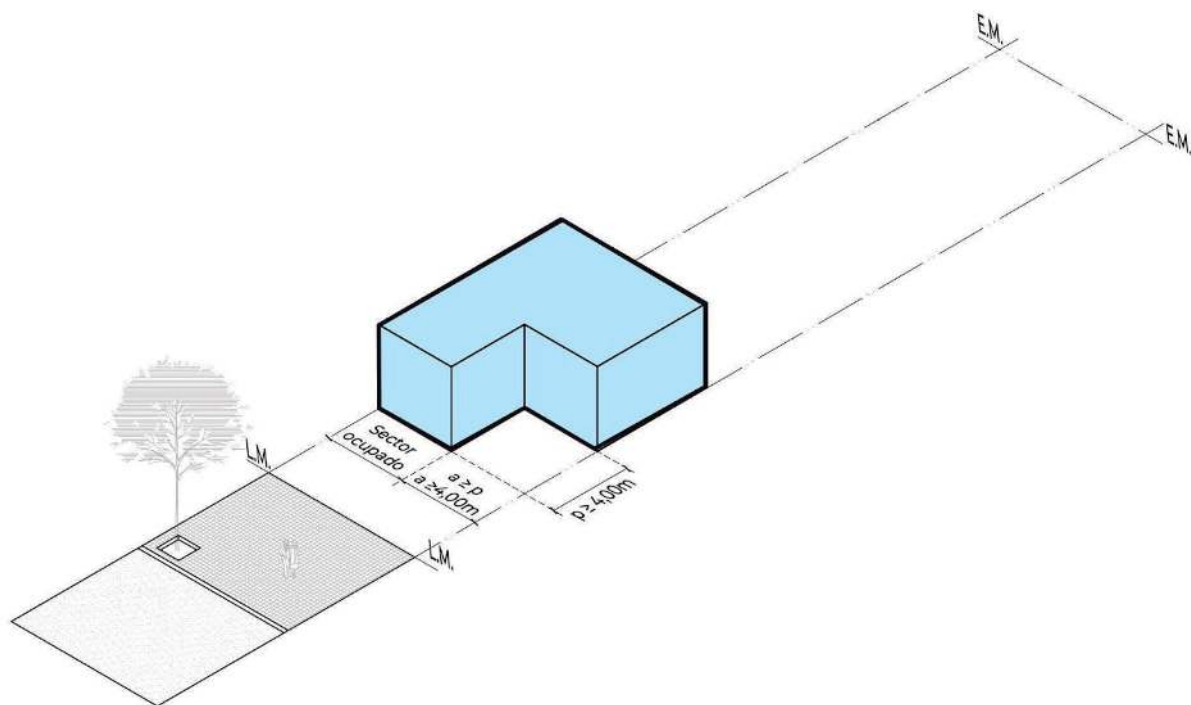
**$a \geq 4$  metros** (a mayor o igual a cuatro metros)

$a \geq p$  (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.

Siendo:

- **a:** la abertura de unión, que debe ser igual o mayor a la profundidad “p” del patio y no inferior a 4 metros.



**Figura. Patios principales entre bloques.**

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 metro

ARTÍCULO 191°.- **Patios bajo cota de parcela.** Los patios destinados a ventilación e iluminación de locales ubicados bajo la cota de parcela deberán cumplir las siguientes condiciones:

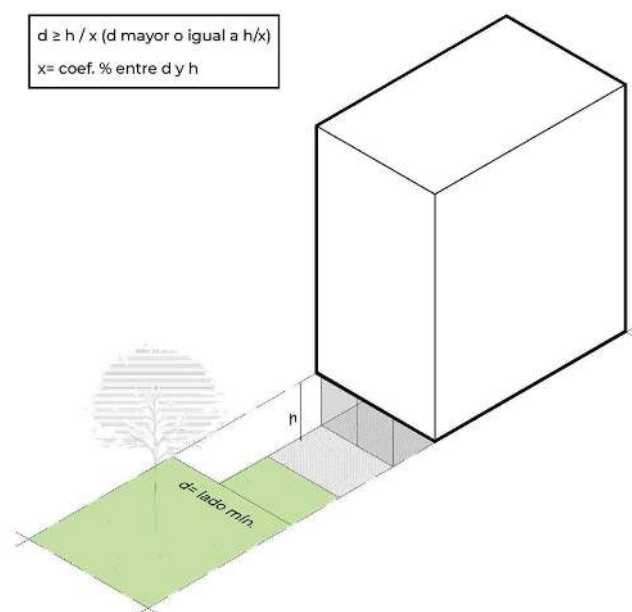
- Las dimensiones (d) de los patios bajo cota de parcela se calcularán de acuerdo a la siguiente relación:

$$d \geq h / x \text{ (d mayor o igual a } h/x \text{)}$$

Siendo:

- **d:** lado mínimo del patio, con un valor nunca inferior a 1,50 m.
- **h:** altura máxima, medida desde el nivel de piso terminado del local habitable bajo cota hasta el nivel de referencia  $\pm 0,00$  de la parcela. x: coeficiente que establece la proporción entre el lado mínimo del patio y la altura máxima (valor definido por la normativa correspondiente).

- b) Locales con distintos niveles: cuando existan locales habitables a diferentes profundidades, la altura  $h$  se medirá tomando como referencia el local más próximo al nivel  $\pm 0,00$ .
- c) Máximo tres metros de altura ( $\pm 3,00\text{m}$ ). Cuando tengan una altura de tres metros de profundidad deberán tener un lado mínimo de 4 metros.
- d) Cómputo en el F.O.T.: los locales habitables bajo cota de parcela y sus dependencias accesorias se considerarán superficie computable para la determinación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.).



**Figura. Patios bajo cota de parcela.**

**ARTÍCULO 192°.- Forestación de los Espacios Libres Urbanos Privados.** En los planos de obra deberán indicarse los árboles ubicados en la parcela, cuyos troncos superen los 10 cm de diámetro medidos a 1 m de altura.

Cualquier plan de obra pública o privada que contemple la extracción de especies arbóreas deberá contar con la autorización de la autoridad municipal competente.

Cuando se deban extraer especies arbóreas, se deberá efectuar la reposición de dos ejemplares por cada uno de los extraídos, en el mismo predio o en los espacios públicos que indique la autoridad municipal.

**ARTÍCULO 193°.- Espacio Libre Auxiliar.** Se denomina Espacio Libre Auxiliar al espacio libre de ocupación que, por sus dimensiones y proporciones, no reúne los requisitos que garantizan las condiciones suficientes de habitabilidad, y en consecuencia no es apto para conformar un Espacio Libre Urbano, pudiendo ventilar al mismo locales de segunda categoría. Su regulación es la siguiente:

- a) Las áreas descubiertas que constituyan el espacio libre, sea este urbano o no urbano, no podrán cubrirse con elementos fijos o claraboyas vidriadas corredizas. Solo se permitirán toldos plegables de tela o material similar.
- b) 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 0,60 m.
- c) En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la distancia (d) se tomará a eje divisorio entre parcelas.
- d) 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.
- e) La cota del nivel de referencia sobre el que se tome la altura de las áreas descubiertas se consignará en los planos de obra y municipales reglamentarios correspondientes para su aprobación.

**ARTÍCULO 194°.- Utilización de Medianeras como Plano Soporte.** Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, las parcelas que cuenten como linderas con edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona podrán utilizar dichas medianeras como plano soporte en el tramo que supere ese límite. En estos casos deberá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano.

Se admite la utilización de medianeras como plano soporte en las Zonas U/CC1, U/CCA, exclusivamente para los usos hotelero, de oficina y residencial.

La utilización de medianeras como plano soporte quedará sujeta, en todos los casos, a un estudio particularizado a cargo de la Subsecretaría de Ordenamiento urbano y Territorial, el cual deberá verificar el cumplimiento de los siguientes recaudos mínimos:

- a) Que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas a tal fin. Siendo el tamaño mínimo de parcela diez (10) metros. El plano de soporte no podrá ser superior al 40% del ancho de la misma, siendo como mínimo de 4 metros y estar retirado obligatoriamente 3 metros de la línea municipal.
- b) Que el edificio supere el plano de altura máxima de la Zona y cuente con condiciones de implantación y de proyecto que no afecten los niveles de habitabilidad, en términos de asoleamiento, ventilación e iluminación de los locales.
- c) Que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística mediante la transformación de una medianera en una fachada hacia el espacio público.

Previo a la aprobación definitiva se dará intervención al Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.O.U.T.)

La aprobación de proyectos correspondientes a establecimientos hoteleros se instrumentará mediante Decreto del Intendente Municipal.

En el caso de proyectos destinados a uso de oficina o residencial, la aprobación requerirá la intervención del Concejo Deliberante mediante la sanción de la ordenanza respectiva.

## **Espacio libre urbano público**

ARTÍCULO 195°.- **Espacios Circulatorios.** 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, contará con informe del C.O.U.T. y será sometida a Registro de Oposición conforme lo reglamentado en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 196°.- **Tratamiento de los Solados Públicos.** La construcción y conservación de las veredas corresponde a los propietarios de los lotes frentistas.

ARTÍCULO 197°.- **Veredas en el Casco Fundacional.** Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados del Casco Fundacional de La Plata se rigen por las disposiciones de la Ordenanza 10.681.

ARTÍCULO 198°.- **Veredas situadas fuera del Casco Fundacional.** Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados situados fuera del Casco Fundacional se registrarán según las siguientes condiciones:

### **a) Dimensiones**

a1) Para lotes frentistas a calles pavimentadas con cordón cuneta en Subcentros Urbanos: la vereda se extenderá a lo largo de todo el frente, desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada. El ancho mínimo será de 1,50 m, y en correspondencia con cada entrada y a no menos de 4,00 m de separación se dispondrán pasillos de 1,20 m de ancho mínimo.

a2) Para calles sin cordón cuneta: Calles: ancho mínimo de 1,50 m desde la línea municipal. Avenidas: ancho mínimo de 2,00 m desde la línea municipal.

### **b) Materiales.** Las veredas podrán construirse con:

b1) Losas de hormigón de 0,40 m x 0,40 m y espesor de 0,025 m.

b2) Hormigón peinado.



- c) **Contrapiso y juntas de dilatación.** Deberán realizarse de acuerdo con las normas vigentes.

ARTÍCULO 199°.- **Veredas deterioradas por trabajos públicos.** Las veredas destruidas total o parcialmente como consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o contratistas de obras públicas o privadas deberán ser reparadas por las mismas, conservando las características existentes antes de la ejecución de las obras. Frente a su incumplimiento, el propietario frentista podrá denunciar ante la autoridad competente la necesidad de reparación. En estos casos, el Municipio podrá ejecutar las reparaciones y, una vez finalizadas, proceder a la liquidación y cobro de los gastos a las empresas responsables.

ARTÍCULO 200°.- **Nivel y pendientes de las veredas.** En calles pavimentadas, el nivel de la vereda será el fijado por el cordón de la calzada, debiendo respetar una pendiente transversal de 1,5 %.

Cuando la diferencia transversal entre la línea municipal y el cordón de la calzada impida mantener la pendiente de 1,5 %, la vereda deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La pendiente transversal podrá alcanzar hasta un cinco por ciento (5 %).
- b) Cuando el desnivel sea muy pronunciado:
  - b1) El ancho de la vereda será de 1,50 m.
  - b2) La pendiente transversal se mantendrá en 1,5 %.
  - b3) Los desniveles longitudinales (paralelos a la línea municipal) se salvarán mediante rampas con pendiente máxima de doce por ciento (12 %), con arranque a 1 m. desde el eje medianero hacia cada lado.
  - b4) Los desniveles transversales (perpendiculares a la línea municipal) se salvarán de la siguiente manera:
    - Acceso peatonal: con escaleras de 1,50 m. de ancho, con un descanso en el arranque de 0,70 m. y características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.
    - Acceso vehicular: con rampa de 2,50 m de ancho.
- c) El espacio entre la vereda y el cordón se cubrirá con un talud de césped de corte recto, uniendo el cordón de la vereda con el de la calle.

ARTÍCULO 201°.- **Accesos vehiculares y veredas.** En las veredas correspondientes a calles y avenidas pavimentadas, los accesos vehiculares deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) **Materiales:**
  - a1) Cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, se utilizará el mismo

material que en el resto de la vereda.

a2) Cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga, el solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón o materiales asfálticos.

- b) **Cordón y rampa:** el rebaje del cordón de la calzada deberá tener el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa y su desarrollo no podrá superar 0,60 m. medidos hacia el interior desde el cordón.
- c) **Construcción completa de la vereda:** El Departamento Ejecutivo podrá exigir la construcción total de la vereda hasta la línea de cordón de la calzada cuando, por razones de interés público y/o técnico-urbanístico, lo considere necesario. Esta exigencia deberá estar avalada por el estudio particularizado de la dependencia competente.
- d) **Reserva para forestación:** En toda vereda correspondiente a lote baldío o edificado, cualquiera sea su ubicación y el material empleado, se deberá prever el espacio necesario para la plantación de árboles, conforme a la reglamentación y condiciones establecidas por la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 202°.- **Mobiliario Urbano.** Se entiende por mobiliario urbano a todo elemento ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios en actividades recreativas, culturales, informativas o de servicios.

- a) **Condiciones de instalación:** Cualquier elemento a instalar en la vía pública deberá cumplir las condiciones de ubicación y diseño que indique el Departamento Ejecutivo. En ningún caso podrán dificultar la circulación del público ni perjudicar la contemplación y uso de los edificios o ámbitos urbanos donde se sitúen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a fin de no obstaculizar la circulación de personas con discapacidad visual y de peatones en general, debiendo siempre contribuir a facilitar el uso del espacio y mejorar su imagen urbana.
- b) **Catálogo de mobiliario:** La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos elaborará un catálogo que enunciará las tipologías y características morfológicas de los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deberán considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que, a juicio de la dependencia técnica competente, reúna condiciones de interés o singularidad.

ARTÍCULO 203°.- **Accesibilidad Universal en el espacio público.** Se establece con carácter obligatorio la construcción de rampas en veredas, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos, con el fin de garantizar la transitabilidad y el acceso de personas con distinto tipo de discapacidad.

- a) **Ejecución.** En obras públicas, la construcción de rampas estará a cargo del Municipio. En edificios privados, la ejecución será responsabilidad de los propietarios, a su costo, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.
- b) **Plazos y cumplimiento.** Los propietarios de edificios privados cuyo uso principal sea de Equipamiento, con ingreso y egreso de público, deberán construir las rampas en un plazo máximo de 12 meses. En caso de incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar la obra a costa del propietario responsable.
- c) **Información táctil para ciegos.** Se establece la incorporación obligatoria de información táctil en refugios peatonales de paradas de colectivos, postes de paradas de colectivos, refugios de paradas de taxis y nomencladores de calles, grabada en sistema Braille, con el objetivo de optimizar la circulación de personas no videntes en el espacio público.
- d) **Obras municipales.** Toda obra ejecutada por el Municipio, ya sea nueva o de refacción, deberá incorporar rampas e información táctil, cumpliendo con las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

ARTÍCULO 204°.- **Patrimonio Forestal Urbano.** Se considera Patrimonio Forestal Urbano al arbolado público implantado en rutas, calles, caminos, veredas, paseos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos, escuelas, hospitales y demás áreas del espacio libre urbano público.

- a) **Plantación y mantenimiento.** La plantación de árboles en el espacio libre urbano público será realizada por el Municipio. En veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, la plantación será responsabilidad de los frentistas, previa autorización y asesoramiento de la autoridad municipal competente respecto de la especie, número, ubicación y cuidados necesarios.
- b) **Obras y tala.** Toda documentación de obras, ya sean de infraestructura o edificación, deberá incluir el número y ubicación del arbolado público existente frente al predio. Cualquier tala requerirá autorización, salvo que se justifique la imposibilidad de conservar o trasplantar el árbol.
- c) **Protección del arbolado.** Los particulares no podrán podar árboles del espacio urbano público sin expresa autorización de la autoridad municipal. Elementos superpuestos o adosados a las fachadas no deberán interferir con el crecimiento de los árboles, debiendo mantenerse al menos un (1) metro de distancia de su tronco. Las cazuelas de plantación no podrán superar el nivel de la vereda ni afectar el normal desarrollo del árbol.
- d) **Gestión y estudios.** El Departamento Ejecutivo, a través de convenios con organismos académicos especializados, realizará relevamientos de las especies forestales públicas y privadas para elaborar estudios paisajísticos, establecer pautas

de preservación y definir acciones de mantenimiento y reposición de especies de valor.

## TÍTULO 6. CARGAS PÚBLICAS

---

ARTÍCULO 205°.- **Definición y principio general.** Se entiende por carga pública el conjunto de obligaciones y contribuciones que deben asumir los propietarios, desarrolladores o beneficiarios de una intervención urbanística, en la medida en que obtengan beneficios derivados de la misma, para financiar obras, servicios e infraestructuras de interés colectivo. En el presente códigos son cargas públicas:

- a) Las cesiones de espacios circulatorios, de espacios verdes y libres públicos y de reserva para equipamiento comunitario.
- b) La dotación de servicios esenciales.

### CAPÍTULO 1. Cesiones

ARTÍCULO 206°.- **Principio general.** 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 industrial, serán a título gratuito y a favor del Municipio, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

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, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-Ley 8912/77 y la Ley 14449, toda subdivisión o desarrollo deberá prever las cesiones que este Código establece.

#### De espacios circulatorios

ARTÍCULO 207°.- **Cesión de calles y prolongaciones viales.** Se deberá garantizar la continuidad de la trama vial:

- a) No podrá construirse ninguna edificación a menos de 7,5 m de eje de calle.
- b) Cuando el eje no esté definido, se tomará como tal el eje de la zona de camino, previa consulta al área de Catastro o dependencia municipal competente.

ARTÍCULO 208°.- **Cesiones en parcelas ubicadas en distintas zonas.** En intervenciones sobre parcelas que abarquen varias zonas, se deberá ceder la superficie correspondiente a la prolongación de la calle que limite las zonas, pertenezca o no a la trama vial principal.

ARTÍCULO 209°.- **Apertura de calles.** Hasta que la superficie cedida tenga acceso desde la vía pública, los propietarios podrán hacer uso de ella sin erigir construcciones de carácter permanente. Este estado deberá constar en planos de división, mensura y escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO 210°.- **Tratamiento de situaciones particulares.** Podrá no requerirse apertura de calles cuando:

- a) La prolongación de la traza no se corresponda con el trazado urbano existente y genere manzanas menores a las mínimas y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante la red existente.
- b) La parcela contenga o se proyecten edificaciones de uso dominante que, por su función social y/o urbanística, justifiquen el tratamiento particularizado.

Cada caso será evaluado por la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial con intervención del área de Catastro municipal y aprobación mediante Ordenanza.

Las situaciones particulares deberán garantizar la adecuada estructuración físico-funcional, responder al interés comunitario y alinearse con la política municipal.

En el caso b), si se trata de un Proyecto de Urbanización, se exigirá compensación urbanística mediante obras vinculadas al interés público.

## **De espacios verdes y libres públicos y reserva para equipamiento comunitario**

ARTÍCULO 211°.- **Espacios verdes y libres públicos.** La ubicación de los espacios verdes y de las reservas de uso público será determinada al momento de la factibilidad urbanística. Se configurarán conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, integrándose a un sistema de espacios públicos articulado, que incluirá las superficies cedidas en los ámbitos establecidos en dicho plan, con prioridad en los sectores afectados por alta peligrosidad de riesgo de inundación, de acuerdo con la regulación específica de esa macroárea y los sectores vinculados a la trama principal. Cuando los espacios a ceder tengan una superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, se priorizará su integración con otras cesiones. En caso de contar con dimensiones y condiciones suficientes para constituir una manzana, deberán ser rodeados de calles.

ARTÍCULO 212°.- **Superficies mínimas.** Toda nueva urbanización o subdivisión que implique cesiones estará sujeta a las siguientes cargas:

- a) Espacios verdes y libres públicos: 10% de la superficie a subdividir.



- b) Equipamiento comunitario: 4% de la superficie a subdividir.

No podrán ser inferiores a los mínimos del Art. 56° del DL 8912/77.

En el Área Urbana, si la suma de superficies cedidas es menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

ARTÍCULO 213°.- **Otras obligaciones de cesión.** Corresponde la cesión en los siguientes casos:

- a) Macizos o bloques ya constituidos: corresponderá la cesión siempre que no se hubieran cedido previamente.
- b) Proyectos urbanísticos de conjunto (incluyendo futuros PH): deberán cumplir cesiones obligatorias antes de la aprobación definitiva.

Modificaciones en planos de obra ya sometidos a PH: no requerirán nuevas cesiones.

ARTÍCULO 214°.- **Tratamiento.** El tratamiento de los espacios verdes y libres de uso público deberá garantizar su adecuada integración ambiental, paisajística y funcional dentro del tejido urbano a partir de:

- a) **Forestación.** Los espacios verdes y libres de uso público a ceder deberán ser forestados, ejecutada conforme a las pautas y especificaciones del Plan de Arbolado Urbano. La forestación deberá contemplar criterios de diseño paisajístico que aseguren la integración ambiental, la diversidad de especies, la accesibilidad, la adecuada articulación con el entorno urbano y la capacidad de absorción de agua.
- b) **Gestión del agua.** Asimismo, deberán incorporar un sistema de manejo de aguas pluviales que garantice la retención e infiltración en el propio terreno, de 50mm de lluvia por hora, priorizando superficies permeables y técnicas de drenaje urbano sostenible, tales como zanjas de infiltración, cunetas verdes, bio-retenciones, reservorios o dispositivos equivalentes. Estas medidas contribuirán a la recarga del acuífero, la reducción del escurrimiento superficial y la mejora del comportamiento ambiental del espacio público.

ARTÍCULO 215°.- **Reserva para equipamiento comunitario.** Las cesiones de parcelas destinadas a reserva para equipamiento comunitario deberán:

- a) Ser destinadas a edificaciones e instalaciones que satisfagan necesidades de salud, educación, seguridad, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.
- b) El Poder Ejecutivo determinará los requerimientos mínimos según la dimensión y funciones del área.
- c) Las parcelas cedidas pasan a integrar el dominio privado municipal.

ARTÍCULO 216°.- **Reservas para cesiones en zonas de reserva urbana.** En las zonas de Reserva para Ampliación Urbana del Área Complementaria, las subdivisiones de predios rurales de superficie superior a 1,5 hectáreas serán consideradas como futuras ampliaciones del Área Urbana, debiendo reservarse y destinarse a cesión gratuita a favor del Municipio:

- a) El diez por ciento (10%) del área total a subdividir, con destino a espacios verdes de uso público, y
- b) El cuatro por ciento (4%) del área total a subdividir, con destino a reserva de uso público.

Las reservas se harán efectivas como cesiones cuando la zona del predio sea recalificada como Área Urbana, debiendo constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio. La superficie correspondiente a estas reservas no podrá ser inferior a la establecida en el artículo 56° del Decreto-Ley N° 8.912/77.

ARTÍCULO 217°.- **Cesión en Zonas Industriales.** En las zonas industriales, cuando se subdividan predios, se deberá ceder el cinco por ciento (5%) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondan.

- a) Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.
- b) Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida y/o no tenga acceso desde la vía pública, los propietarios de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella, sin erigir construcciones de carácter permanente.
- c) 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 derecho sobre las mismas.
- d) Lo establecido en este artículo deberá constar en los planos de división y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio derivadas de la modificación parcelaria.

ARTÍCULO 218°.- **Banco de datos y remisión de informes de subdivisiones y cesiones.** La Dirección de Catastro deberá informar al banco de inmuebles:

- a) Número de subdivisiones realizadas por zona y tipo de parcela.
- b) Superficie cedida correspondiente a cada subdivisión.
- c) Observaciones sobre el cumplimiento de las normas vigentes.

## **CAPÍTULO 2. Dotación de servicios esenciales**

ARTÍCULO 219°.- **Servicios esenciales en área urbana.** En área urbana se consideran servicios de infraestructura esenciales los siguientes:

- a) Agua corriente
- b) Desagües cloacales
- c) Pavimentos
- d) Energía eléctrica domiciliaria
- e) Alumbrado público
- f) Desagües pluviales

ARTÍCULO 220°.- **Servicios esenciales en zonas residenciales extraurbanas.** En zonas residenciales extraurbanas se consideran servicios de infraestructura esenciales los siguientes:

- a) Agua corriente
- b) Cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea
- c) Pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias
- d) Alumbrado público
- e) Energía eléctrica domiciliaria
- f) Desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso

ARTÍCULO 221°.- **Servicios esenciales en zona industrial.** Los servicios esenciales en las zonas industriales son los siguientes:

- a) Suministro de gas de tipo industrial.
- b) Desagües pluviales con sistemas de manejo sostenible dentro del predio.
- c) Sistema de desagües industriales con tratamiento adecuado de efluentes.
- d) Suministro de energía eléctrica trifásica.
- e) Alumbrado público en la vía de acceso y dentro del predio.
- f) Abastecimiento de agua corriente y disposición de agua para uso industrial conforme a la normativa provincial vigente.
- g) Pavimentación interna del predio y acceso vial pavimentado.

La subdivisión o habilitación industrial sólo podrá autorizarse cuando se verifique la disponibilidad de estos servicios.

ARTÍCULO 222°.- **Otros casos.** Para otros casos, se resolverá por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente.

En el “Complejo de humedales Maldonado - El Pescado”, donde el uso residencial esté permitido, la prestación de servicio cloacal será de carácter colectivo y deberá ejecutarse mediante sistemas colectores especialmente diseñados para condiciones de napa freática alta, garantizando la estanqueidad de la red y la protección del acuífero. O bien con sistemas de tratamiento de aguas residuales que protejan el ambiente como biodigestores, siempre que cuenten con aprobación de la autoridad provincial competente. Esto será un requisito previo a la obtención de la aprobación del final de obra

ARTÍCULO 223°.- **Restricciones según el grado de provisión de servicios.** Cuando la densidad poblacional de la zona sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) hab/ha, y las fuentes de agua potable se encuentren contaminadas o presenten riesgo de contaminación por las características del subsuelo, será obligatoria la provisión del servicio de desagües cloacales.

En parcelas del Área Urbana que carezcan de agua corriente y desagües cloacales, solo se permitirá la construcción de una (1) vivienda individual por parcela, destinada a uso compatible con el grupo familiar.

ARTÍCULO 224°.- **Interdicciones en proyectos de subdivisión.** Una vez establecida la obligatoriedad de obras, se podrá aprobar el plano mediante interdicción, fraccionable por etapas y registrada en el rubro “Restricciones” del plano de mensura. La autoridad determinará condiciones para certificar el levantamiento posterior a la recepción de obras.

Establecimientos con combinaciones de actividades deberán cumplir los requisitos de cada uso. Las superficies exigidas se calculan como sumatoria de los mínimos por actividad, pudiendo ajustarse a criterio técnico.

### **CAPÍTULO 3. Garantías para la ejecución de las cargas urbanísticas**

ARTÍCULO 225°.- **Garantías urbanísticas.** De conformidad con los artículos 56°, 57° y 62° del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias, las obras de infraestructura, cesiones y demás cargas derivadas de los proyectos de urbanización estarán a cargo del propietario o desarrollador responsable del emprendimiento. Para asegurar su efectiva ejecución y cumplimiento, previo a la aprobación definitiva del proyecto deberá constituirse una garantía suficiente, real o financiera. La garantía podrá instrumentarse mediante:

a) **Póliza de caución**, emitida por entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Requerimientos y obligaciones:

a1) Vigencia que cubra la totalidad del plazo de ejecución de las obras.

a2) En caso de incumplimiento, la autoridad municipal podrá ejecutar la póliza y disponer que la aseguradora pague el monto correspondiente para finalizar las obras pendientes según el cronograma aprobado.

b) **Garantía hipotecaria u otra garantía real**, garantía aplicable a nuevas urbanizaciones, desarrollos integrales o proyectos que requieran la ejecución de obras públicas o de infraestructura básica.

Requerimientos y obligaciones:

b1) Formalización mediante contrato de compromiso y garantía de ejecución de la construcción, que incluya al menos:

- Realización de todas las obras enumeradas en el proyecto aprobado, según cronograma físico-financiero.
- Ejecución del amojonamiento y nivelación georreferenciados conforme coordenadas municipales.
- Facilitar la supervisión municipal durante la ejecución de las obras.
- Inclusión en los contratos de compraventa de la condición de que la construcción sólo podrá iniciarse una vez finalizadas las obras requeridas.
- Constitución de hipoteca sobre un porcentaje de los lotes obtenidos o activos equivalentes, como garantía del cumplimiento del cronograma.

b2) En caso de incumplimiento del cronograma, el Municipio, previa autorización judicial, podrá vender los lotes o activos dados en garantía y destinar el producto a completar las obras pendientes, conforme al cronograma aprobado.

ARTÍCULO 226°.- **Plazos de ejecución.** Los plazos de ejecución se establecerán conforme al cronograma aprobado para cada proyecto, considerando su escala, complejidad y etapas de desarrollo:

a) Plazo estándar: dos (2) años.

b) Prórroga: hasta un (1) con evaluación de la autoridad municipal, previa solicitud motivada, y hasta cuatro (4) años para proyectos por etapas.

c) Solicitudes de prórroga deberán presentarse antes del vencimiento del plazo original.

ARTÍCULO 227°.- **Recepción y liberación de garantías.** Las garantías deberán mantenerse vigentes hasta la recepción definitiva de las obras, certificadas mediante Acta de Terminación de Obra. La liberación podrá realizarse en cuotas,

conforme avance el cronograma y se finalicen los trabajos, asegurando equivalencia entre obras ejecutadas y garantía liberada.

ARTÍCULO 228°.- **Determinación del monto y condiciones.** Monto, vigencia y condiciones de las garantías serán determinados por la autoridad de aplicación, en concordancia con los artículos 56, 57 y 62 del Decreto-Ley 8912/77 y el presente Código.



## TÍTULO 7. REGULACIÓN DEL SUELO Y ADAPTACIÓN TERRITORIAL

### CAPÍTULO 1. Determinaciones generales por zonas

ARTÍCULO 229°.- **Fichas de zonas y tablas síntesis.** Las fichas de zona describen las condiciones de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo correspondientes a cada zona. La regulación establecida para cada una se resume en la tabla síntesis de indicadores. Estos documentos, que forman parte integrante de la Documentación complementaria del Código, se incorporan de la siguiente manera:

- “3. Fichas de zonas del Área Urbana”
- “4. Fichas de Zonas del Área Complementaria”
- “5. Fichas de Zonas del Área Rural”
- “6. Tabla síntesis de indicadores”
- “7. Tabla síntesis de usos del suelo”

### CAPÍTULO 2. Determinaciones específicas por distritos

ARTÍCULO 230°.- **Régimen de aplicación, modificación y afectación.** Los distritos clasificados en el Título 2, Capítulo 4 se rigen conforme su función dentro de la organización territorial del Partido:

**a) Distritos estructurantes del territorio.** Por su carácter estructurante, su creación, modificación, ampliación, reducción o desafectación requerirá:

- a1) Dictamen previo del Consejo Único de Ordenamiento Territorial (COUT).
- a2) Sanción de la Ordenanza modificatoria del cambio de uso o condición territorial correspondiente.
- a3) Convalidación provincial conforme a los procedimientos aplicables al ordenamiento territorial y a la normativa vigente.

Ninguna actuación administrativa podrá alterar sus límites, destino, indicadores o condiciones de uso sin el cumplimiento íntegro de este procedimiento y sin la actualización correlativa del Plano de Zonificación y la documentación complementaria.

**b) Distritos de regulación urbanística específica.** Su desafectación o modificación no alterará la zonificación de base, correspondiendo aplicar de manera inmediata los indicadores, usos y parámetros regulatorios de la zona de pertenencia, sin necesidad de Ordenanza y convalidación provincial, salvo que la actuación implique modificación de zonificación o de la estructura territorial. Toda modificación o desafectación deberá formalizarse mediante acto administrativo fundado de la Autoridad de Aplicación, contar con dictamen del COUT y cuando corresponda con la actualización del Plano de Determinación de Distritos.

## Usos específicos

ARTÍCULO 231°.- **Identificación.** Quedan comprendidos en la categoría los distritos que se incluyen en la siguiente clasificación:

CATEGORÍA	USO ESPECÍFICO	UBICACIÓN						
		CIRC.	SECC.	CH.	FRACC.	MANZANA	QUINTA	PARCELA
TRANSPORTE	Aeropuerto de La Plata	9	-	-	-	-	-	2927B
	Terminal de Ómnibus	1	D	-	-	240	-	16
	Talleres Gambier	2	M - O	-	1 -	219A - 219B - 246B - 252A - 252B	213 - 225 - 246	-
	Galpones de Tolosa	2	A	-	1 - 4	-	23 - 28	-
	Estaciones de Ferrocarril	-	-	-	-	-	-	-
DEFENSA	Batallón 601	6	-	-	-	-	-	976
	Regimiento 7	9	-	-	-	-	-	3019K
SEGURIDAD	Complejo Villa Nueva Esperanza	8	-	-	-	-	-	2489A
	Unidad N°8 de Mujeres Los Hornos	3	C	113	-	-	-	2
	Unidad N°9 La Plata	9	A	-	2	-	-	1A
	Unidad N°12 Gorina	6	-	-	-	-	-	1053C
	Escuela de cadetes	2	L	-	-	-	201	1A - 31 - 30 - 29
	CÁRCEL DE OLMOS: Unidad N°22 HGAM , Unidad N°1, Unidad N°26 , Unidad N°25, Alcaldía Departamental La Plata R. Petinatto	3	E	236 - 242	-	-	-	2
	CÁRCEL DE ROMERO: Unidad N°10, Unidad N°34, Unidad N°45, Unidad N°61 y Unidad N°29	-	-	170 - 171 - 172 - 173 - 182 - 183 - 190	-	-	-	-
	Servicio Penitenciario Bonaerense Jefatura							
FÚNEBRES	Cementerio Municipal	2	N	-	-	-	234A - 244	1-2-3-4
	Parque Cementerio La Plata	10	-	-	-	-	-	3291E
PRODUCCIÓN / ENERGÍA	Edelap SE La Plata	3	B	69	2	-	-	-
SANEAMIENTO	Planta de tratamiento cloacal Ringuelet	3	A	2	1	-	-	4A
OTROS USOS	Autódromo Roberto Mouras	8	-	-	-	-	-	2427D
	UNLP -Bosque, sectores 1 a 3							
	Hipódromo- Bosque							
	Mercado Regional	3	A	2	-	-	-	-
	Meridiano V	-	-	-	-	-	-	-
	Estadio Unico	2	G	-	-	-	117 - 118 - 123 -	-

ARTÍCULO 232°.- **Aeropuerto La Plata.** Toda intervención dentro del polígono comprendido por las calles 604, 30, 637 y 2, o por la prolongación de sus trazas, deberá ajustarse a la Ley 17.285 “Código Aeronáutico de la República Argentina”, al Anexo 14 de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), y a las normas concordantes que rijan la materia.

### **Distritos Deportivos recreativos**

ARTÍCULO 233°.- **Identificación.** Quedan comprendidos en la categoría de Distritos Deportivo Recreativos los que se incluyen en la siguiente clasificación:

- Paseo del Bosque
- Parque Ecológico Municipal
- Country Club Estudiantes de La Plata
- República de los Niños
- Club Universitario
- Club La Plata Rugby
- Club Santa Bárbara
- Estadio Ciudad de La Plata
- Estancia Chica
- Espacio Recreativo Centro Basko Euzko Etxea
- Prado Español
- Club de Rugby Los Tilos
- Club San Luis

ARTÍCULO 234°.- **Otros equipamientos deportivos recreativos.** Todos aquellos predios destinados a equipamientos deportivos y recreativos de dominio privado, que no hayan sido urbanizados y cuenten con más de 2ha de superficie, constituyen espacios de interés urbanístico, ambiental y social. Deberán conservar su uso y características estructurales, priorizando su función como áreas verdes y de esparcimiento.

En caso de solicitarse la desafectación del destino original, el Municipio:

- a) Tendrá derecho de preferencia para su adquisición.
- b) Podrá establecer incentivos o beneficios urbanísticos o fiscales orientados a promover su mantenimiento, adecuación o apertura a la comunidad.
- c) Deberá evaluar el impacto urbanístico, ambiental y social del cambio de uso, privilegiando en las propuestas la conservación o incorporación de actividades deportivo-recreativas.

Mientras mantengan dicho destino, no podrán ser objeto de subdivisión, fraccionamiento ni cambio de uso directo, salvo que medien estudios, procesos administrativos, acuerdos o autorizaciones específicas que garanticen la conservación de sus valores urbano-ambientales y sociales.

ARTÍCULO 235°.- **Intervenciones en el Bosque.** Queda prohibida la realización de nuevas construcciones en el sector comprendido entre las calles 50 hasta 60 y 1 a 122 del Paseo del Bosque.

Quedan exceptuadas de la prohibición establecida en esta norma las intervenciones previstas en los proyectos de construcción, terminación y reformulación de los estadios de fútbol de los clubes Gimnasia y Esgrima La Plata y Estudiantes de La Plata, las cuales, al igual que para el resto del ámbito del bosque, deberán ser presentadas ante la autoridad competente para su evaluación y/o aprobación, previo informe del Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.O.U.T.).

### **Distritos de recuperación territorial**

ARTÍCULO 236°.- **Definiciones técnicas.** Se establecen definiciones técnicas que orientan la interpretación, aplicación y control con objeto unificar criterios, evitar ambigüedades y asegurar la correcta implementación de las disposiciones.

- a) **Recomposición:** Conjunto de acciones de remediación, saneamiento y medidas de seguridad para prevenir daños a la población.
- b) **Remediación:** Acciones destinadas a reducir las concentraciones de contaminantes, a fin de alcanzar niveles de riesgo aceptables para la salud humana y la integridad de los ecosistemas.
- c) **Saneamiento:** Recomposición de las condiciones sanitarias de un sitio.
- d) **Sitio contaminado:** Lugar cuyas características físicas, químicas o biológicas han sido alteradas por sustancias contaminantes de origen humano, en niveles que implican riesgo para la salud o el ambiente, según el uso actual o previsto.
- e) **Auditoría de cierre:** Procedimiento para determinar el estado ambiental final de un sitio.

ARTÍCULO 237°.- **Identificación.** Se identifican los Distritos de Recuperación Territorial en el “8. Plano de determinación de distritos”, que forma parte de la presente norma. Todas las parcelas ubicadas en estos distritos, así como aquellas que presenten excavaciones que superen el horizonte de los suelos decapitados según la auditoría de cierre, deberán ser recompuestas a fin de garantizar las condiciones mínimas de salubridad y ambientales.

ARTÍCULO 238°.- **Presentación de proyectos.** Los propietarios de parcelas que propongan intervención o uso deberán presentar en el plazo de 24 meses ante la Autoridad de Aplicación un proyecto de recomposición.

- a) El proyecto deberá contemplar las siguientes etapas:  
Etapa 1 – Acciones de acondicionamiento físico-natural.  
Etapa 2 – Acciones de acondicionamiento funcional total o parcial.

b) La Autoridad de Aplicación podrá autorizar modificaciones en el orden o ejecución de etapas, según las características de cada caso, sin eximir de adoptar las medidas de prevención ambiental.

ARTÍCULO 239°.- **Acciones de acondicionamiento físico - natural.** Los titulares de predios con cavas deberán presentar un Proyecto y Plan de Adecuación o Gestión Ambiental en el marco de lo previsto por las autoridades competentes de nivel provincial y municipal, acompañado de estudios técnicos elaborados por profesional idóneo.

El proyecto deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación y ejecutado en un plazo máximo de 24 meses.

Las acciones mínimas serán:

- a) Relleno del predio hasta superar la cota del nivel freático, especificando tipo, origen y volumen del material.
- b) Suavizado de pendientes con gradiente inferior a 45° y cobertura vegetal.
- c) Ejecución de tareas complementarias como forestación, drenaje, cercos perimetrales, señalización preventiva y demás necesarias para el acondicionamiento físico-natural.

ARTÍCULO 240°.- **Sanciones por incumplimiento.** La omisión en la presentación del proyecto o su incumplimiento habilita a la autoridad de aplicación a:

- a) Ejercer el régimen de control, fiscalización y sanción.
- b) Ejecutar o finalizar las tareas pendientes a cargo del Municipio, imputando los costos al propietario.
- c) Requerir la expropiación del bien en caso de reincidencia e incumplimiento muy grave.

ARTÍCULO 241°.- **Faltantes.** La omisión en la presentación del Proyecto y Plan de Trabajos en tiempo y forma, o su incumplimiento dentro de los plazos aprobados, habilitará al Departamento Ejecutivo a ejecutar o finalizar las tareas a costo y cargo del propietario, o a requerir la expropiación del bien, sin perjuicio de la aplicación de multas.

ARTÍCULO 242°.- **Acciones de recuperación funcional.** Los propietarios deberán presentar un Proyecto de Recuperación Funcional total o parcial, acompañado de estudios técnicos. La ejecución de dichos proyectos sólo podrá iniciarse una vez concluida la remediación de los predios o áreas afectadas y certificada por las autoridades competentes.

Una vez acreditada la recuperación, y aprobada por las autoridades provinciales, la regulación será la de la zona de pertenencia.

El proyecto deberá contemplar:

- a) Jerarquización de vías de acceso para la incorporación gradual a la trama urbana.
- b) Dotación de servicios esenciales de infraestructura según el uso proyectado y el del área adyacente.
- c) Afectación mínima del 10% del predio a espacio verde, además de cumplir con cesiones y reservas fiscales.

El proyecto será evaluado y aprobado por la Autoridad de Aplicación y las dependencias competentes.

**ARTÍCULO 243°.- De las medidas urgentes y preventivas.** Las autoridades de aplicación competentes en materia de planeamiento y ambiente podrán disponer, sin requerimiento previo, medidas provisionales inmediatas para paralizar actividades que generen daño ambiental, incluyendo la clausura preventiva total o parcial del establecimiento o sitio contaminado cuando la situación lo justifique.

### **Distritos de interés urbanístico**

**ARTÍCULO 244°.- Identificación.** Quedan comprendidos aquellos sectores ubicados dentro de las zonas residenciales R3 y R6 del área urbana, que no están urbanizados, que presentan vacancia de uso, una superficie igual o superior a la manzana y cuenten con todos los servicios de infraestructura básica requeridos para la zona.

**ARTÍCULO 245°.- Aprovechamiento urbanístico.** Los distritos de interés urbanístico adoptan los indicadores correspondientes a la zona en la que se implantan. Su regulación tiene por objeto promover la consolidación de sectores urbanos a desarrollar, la diversificación de usos y la puesta en valor de las infraestructuras instaladas. Para ello, podrán acceder a los incentivos urbanísticos, fiscales y administrativos previstos en el Título "Incentivos", conforme a las condiciones y procedimientos allí establecidos.

## **CAPÍTULO 3. Acciones de adaptación y mitigación frente a inundaciones**

**ARTÍCULO 246°.- Definición.** Se entiende por acciones de adaptación y mitigación frente a inundaciones al conjunto de medidas orientadas a prevenir, reducir y controlar los efectos de los eventos hídricos sobre el territorio urbano y



periurbano. Estas disposiciones tendrán carácter complementario y establecerán restricciones de mayor especificidad respecto de la regulación de las zonas y distritos, cuando las condiciones de riesgo así lo exijan.

## **En emplazamientos dentro de la macroárea territorialidad urbana**

ARTÍCULO 247°.- **Nuevos proyectos de obras particulares.** Para nuevos proyectos de obras particulares en parcelas urbanas que se encuentren dentro del perímetro de manzanas o bloques de hasta una hectárea y media (1 ½) emplazadas sobre peligrosidad por riesgo de inundación media, definida en los planos de macroárea de riesgo y alta son los siguientes:

### **a) Ocupación**

a1) **Cota de piso interior de la superficie cubierta.** La cota mínima del piso interior será de +0,40 m respecto del nivel de calle pavimentada, y +0,60 m cuando la calle sea de tierra.

a2) **Superficie absorbente mínima:** 75% del área libre de la parcela.

a3) **Sistemas de regulación de excedentes pluviales.** Las parcelas con superficie superior a 300 m<sup>2</sup> deberán incorporar dispositivos de retención, almacenamiento, infiltración y reutilización de aguas de lluvia, en proporción adecuada a la superficie de la parcela.

a4) **Suelo absorbente en estacionamientos al aire libre.** Deberán emplearse pavimentos permeables, e incorporarse franjas verdes y dispositivos de drenaje urbano sostenible, tales como zanjas de infiltración, bio-retenciones, cunetas verdes, reservorios o equivalentes. Deberá garantizarse una superficie absorbente mínima del treinta por ciento (30%) del área total destinada al mismo.

a5) **Arbolado en estacionamientos.** Los estacionamientos deberán incorporar arbolado en al menos el 25% de la superficie total, priorizando especies que contribuyan a la absorción del agua de lluvia, la generación de sombra natural, y al confort térmico. El diseño deberá contemplar la integración con el Plan de Arbolado Urbano o, en su defecto, contar con la consulta específica a la Dirección de Espacios Verdes.

a6) **Obligación de desagüe en muros y estructuras de gran porte.** Será obligatoria la instalación de sistemas de desagüe pluvial en estructuras de gran porte: aplicable a muros, cerramientos o paramentos que superen 1,80 m de altura respecto de la edificación lindera y 100 m<sup>2</sup> de superficie expuesta. Su descarga deberá realizarse dentro de la propia parcela, integrándose al sistema de regulación de excedentes pluviales, cuando corresponda. Queda expresamente prohibido el escurrimiento hacia predios linderos o la vía pública.

a7) **Prohibición de muros perimetrales ciegos** en entornos con escurrimiento superficial.

a8) **Zanjas a cielo abierto.** En los sectores donde el drenaje pluvial se efectúe mediante zanjas, deberá priorizarse su conservación a cielo abierto, a fin de preservar su capacidad de escurrimiento y facilitar su mantenimiento.

En los casos en que resulte necesaria su canalización o entubamiento, las obras deberán ejecutarse conforme a las condiciones técnicas de diámetro, pendiente y material que determine la autoridad competente.

a9) **Entubamientos para accesos:** según recomendación de la autoridad competente (diámetro y pendiente).

b) **Usos del suelo**

b1) **Segundo nivel accesible.** En zonas con peligrosidad media y alta deberá garantizarse su existencia destinado a refugio en situaciones de emergencia.

En todos los casos previstos en los incisos anteriores, los indicadores que regulan el uso, la ocupación, los retiros y demás parámetros urbanísticos corresponden a los establecidos para la zona. Los parámetros y requisitos de este artículo constituyen condiciones básicas adicionales.

ARTÍCULO 248°.- **En nuevos proyectos de urbanización.** En todo nuevo proyecto de urbanización afectado por la macroárea peligrosidad por riesgo de inundación, se deberá cumplimentar con los siguientes condicionantes:

a) **Ocupación**

a1) **Prohibición de ocupación en peligrosidad alta.** No se permite ocupación ni modificación topográfica de carácter permanente o temporal.

a2) **Restricciones de ocupación en peligrosidad media.** En los sectores de las parcelas afectadas por peligrosidad media, se permite la ocupación del suelo conforme a los siguientes límites:

FOS máximo: 0.2

FOT máximo: 0.4

Superficie absorbente: 60% de la superficie libre.

a3) **Cálculo de indicadores.** En los casos parcialmente afectados por peligrosidad, los indicadores se calculan de acuerdo al siguiente esquema:

Sectores con peligrosidad media y alta: se aplicarán los indicadores y limitaciones previamente establecidos para dichos ámbitos.

Sectores con peligrosidad alta: no se puede ocupar, pero el potencial urbanístico correspondiente podrá transferirse a los sectores de la parcela que no se encuentren afectados por peligrosidad (Ver Título 9. Incentivos).

Sectores no alcanzados por peligrosidad media o alta: se podrán aplicar los indicadores previstos para la zona.

a4) **Altura máxima.** Se permite superar mediante dos niveles adicionales en casos afectados por alta peligrosidad si es necesario porque no se puede aprovechar el FOS.

a5) **Densidad.** En parcelas menores a 1200 m<sup>2</sup> se permitirá únicamente una densidad de 1 vivienda por parcela. En parcelas mayores a 1200 m<sup>2</sup> la intensidad de ocupación no podrá ser mayor a una densidad de 1 vivienda cada 700m<sup>2</sup>.

a6) **Sistemas de regulación de excedentes pluviales.** Los nuevos proyectos de urbanización deberán incorporar dispositivos de retención y almacenamiento de excedentes pluviales, superficies permeables y áreas absorbentes en proporción adecuada a la impermeabilización, sistemas de infiltración y reutilización de aguas de lluvia.

La determinación de superficies mínimas absorbentes, volúmenes de almacenamiento, tecnologías a aplicar y demás condiciones técnicas será definida por la reglamentación correspondiente, en concordancia con los planes hidráulicos y ambientales vigentes.

a7) **Libre escurrimiento.** Prohibición de elementos que impidan el flujo natural del agua y lagunas que alteren dinámica de las cuencas.

a8) **Segundo nivel accesible.** Igual que en nuevos proyectos de obras particulares.

a9) **Cota de parcela.** Según factibilidad hidráulica provincial.

a10) **Nivel de piso interior.** Se exige que la cota de nivel de piso interior sea de 0.40 metros superior a la cota del nivel de parcela.

a11) **Ocupación de subdivisiones anteriores a la Ley 6253.** Se prohíbe efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones en las “zonas de conservación de los desagües naturales”, establecidas en la Ley N° 6253, donde total o parcialmente se haya subdividido la tierra, con antelación a la sanción de la mencionada norma, en lotes urbanos.

a12) **Proyectos de desagües pluviales.** Todo proyecto de desagües pluviales o hidráulico quedará sujeto a verificación hidráulica y normativa provincial vigente.

b) **Subdivisión**

b1) **Cesión de espacios verdes en zonas de máxima peligrosidad.** De acuerdo con lo establecido en el Núcleo Normativo y Estratégico del Plan, los sectores afectados por alta peligrosidad deberán cederse como espacio verde de uso público.

Cuando la superficie a ceder por dicha condición exceda la cesión exigida en esta norma en el Título Cargas Públicas se permitirá que la superficie remanente ubicado en zonas de peligrosidad alta sea materializada como superficie sujeta a permuta, en los casos y condiciones previstos en el Decreto-Ley 8912/77, a fin de facilitar la consolidación de los corredores verdes. La Autoridad de Aplicación reglamentará los criterios y procedimientos para su instrumentación.

b2) **Continuidad de cesiones.** Se prioriza la cesión de espacios verdes y libres públicos sobre márgenes de cursos de agua y corredores biológicos.

b3) **Uso del potencial urbanístico.** En caso de que la cesión por afectación a peligrosidad alta por riesgo a inundaciones supere la superficie exigida como cesión de espacio verde libre público y reserva de equipamiento comunitario, se podrá utilizar el potencial urbanístico según lo establecido en el Título "Incentivos".

b4) **Dimensiones mínimas en peligrosidad media:** las parcelas ubicadas en sectores definidos como de peligrosidad media deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

Superficie mínima: 1.800 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30 metros

Relación frente/fondo: hasta  $\frac{1}{3}$

b5) **Restricciones normas provinciales.** Sobre los cursos de agua se deberá tener en cuenta el cumplimiento de las restricciones establecidas en el marco de la Ley provincial 6253.

b6) **Evaluación COUT.** Todo nuevo proyecto de urbanización afectado por peligrosidad alta deberá ser sometido a consideración del COUT.

c) **Usos del suelo**

c1) **Segundo nivel accesible.** Se aplicarán las mismas disposiciones establecidas para los nuevos proyectos de obras particulares.

c2) **Sistemas de regulación de excedentes pluviales:** Se aplicarán las mismas disposiciones establecidas para los nuevos proyectos de obras particulares.

c3) **Obligación de desagüe en muros y estructuras de gran porte.** Se aplicarán las mismas disposiciones establecidas para los nuevos proyectos de obras particulares.

**En emplazamientos dentro de la macroárea territorialidad periurbana rural**

ARTÍCULO 249°.- **Regulación en territorialidad periurbana rural.** Las presentes disposiciones regulan usos del suelo, subdivisión y ocupación en la macroárea territorialidad periurbana rural, considerando niveles de peligrosidad por riesgo de inundación:

a) **Usos del suelo**

a1) **Instalación de invernáculos.** Están prohibidos en sectores de alta peligrosidad. Toda nueva instalación de invernáculos requerirá habilitación municipal previa, la cual deberá considerar la superficie ocupada, la gestión de aguas y el cumplimiento de otras normativas específicas que serán establecidas mediante la reglamentación respectiva.

La reglamentación definirá un régimen específico de procedimiento para la formalización de invernáculos, basado en requisitos simplificados, registro declarativo, controles programados y condiciones mínimas de manejo ambiental, a fin de garantizar la continuidad productiva y la adecuación a las particularidades del cordón flori-frutihortícola.

b) **Subdivisión**

b1) **Cesión obligatoria de espacios verdes.** En las subdivisiones que impliquen la obligación de realización de cesiones, se aplicará lo establecido para nuevos proyectos de urbanización.

b2) **Dimensiones de parcelas. En sectores con peligrosidad media,** se permitirá la subdivisión en parcelas rurales conforme a las dimensiones mínimas establecidas para el área. Cuando las parcelas se localicen dentro de corredores de servicios, industriales o centros de servicios rurales, la superficie mínima deberá ser, como mínimo, un cincuenta por ciento (50 %) superior a la exigida para los lotes de la zona de referencia.

c) **Ocupación**

c1) **Nuevas autorizaciones.** En los sectores de parcelas afectadas por peligrosidad alta, no se autorizará nuevas ocupaciones, sean de carácter permanente o temporal.

c2) **Restricciones en peligrosidad media.** En los sectores de parcelas de dimensiones de tipo urbano o residenciales extraurbanas preexistentes, o a generarse en el marco del programa de tratamiento de loteos ilegales e irregulares, afectadas por peligrosidad media, se permite la ocupación del suelo conforme a los siguientes límites:

- FOS máximo: 0.2, siempre y cuando no supere los 120 m<sup>2</sup>.
- FOT máximo: 0.4
- Superficie absorbente: 60% de la superficie libre.

c3) **Sistemas de regulación de excedentes pluviales.** Se aplicarán las mismas disposiciones establecidas para los sectores urbanos.

c4) **Morfología de los márgenes.** Será obligatoria la protección de márgenes de cursos de agua; permitidas solo obras de conservación autorizadas.

ARTÍCULO 250°.- **Reglamentación.** La Autoridad de Aplicación definirá mediante reglamentación los criterios técnicos, dimensiones, volúmenes, estándares de infraestructura verde, modalidades constructivas y demás condiciones operativas necesarias para la implementación del sistema, de acuerdo con planes hidráulicos y ambientales vigentes.

#### **CAPÍTULO 4. Absorción y gestión de aguas pluviales en espacios públicos**

ARTÍCULO 251°.- **Finalidad.** Los sistemas de absorción y retención de aguas pluviales en espacios públicos de dominio municipal destinados a vialidades, parques o plazas tienen el fin de contribuir a la adaptación y mitigación del riesgo de inundaciones, mejorar la capacidad de infiltración urbana y promover un modelo de infraestructura verde azul articulado con la red de drenaje y con los sistemas de espacios abiertos.

ARTÍCULO 252°.- **Alcance.** Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación en:

- a) El diseño y ejecución de nuevos espacios públicos o ampliaciones de los existentes.
- b) Las intervenciones en proyectos de urbanización o reconversión urbana que impliquen la creación o modificación de veredas, plazas, parques o áreas verdes.
- c) Las obras de infraestructura hidráulica complementaria que se desarrollen en suelo público.

ARTÍCULO 253°.- **Componentes del sistema.** Los sistemas de absorción y retención podrán incorporar, de manera combinada o alternativa:

- a) Parques y plazas inundables, diseñados para el almacenamiento temporal de excedentes pluviales.
- b) Jardines y estanques de retención o infiltración.
- c) Pavimentos absorbentes en calzadas, veredas o senderos.
- d) Cazuelas ampliadas, aisladas o vinculadas a bocas de tormenta.
- e) Zanjas de infiltración, canales de drenaje verde u otras soluciones basadas en la naturaleza que contribuyan al control del escurrimiento superficial.



ARTÍCULO 254°.- **Criterios de localización e integración urbana.** Los sistemas deberán:

- a) Priorizar su localización en sectores de alta impermeabilización, baja capacidad de drenaje y peligrosidad media y alta a inundaciones.
- b) Integrarse con el sistema de espacios verdes urbano y el sistema de drenaje pluvial municipal.
- c) Mantener la accesibilidad, seguridad y funcionalidad de los espacios públicos.
- d) Articularse con los corredores paisajísticos, parques lineales y áreas ribereñas.

ARTÍCULO 255°.- **Condiciones de diseño y ejecución.** Los proyectos deberán cumplir con los lineamientos técnicos definidos por la autoridad de aplicación, garantizando:

- a) Capacidad de infiltración adecuada a las características del suelo.
- b) Uso de especies vegetales autóctonas o adaptadas.
- c) Materiales permeables o semipermeables en superficies de tránsito.
- d) Dispositivos de control de caudal y sedimentación que eviten impactos sobre la red de drenaje existente.

ARTÍCULO 256°.- **Responsabilidades y mantenimiento.** La autoridad de aplicación será responsable de la aprobación técnica, fiscalización y mantenimiento de los sistemas.

En los casos de proyectos de urbanización o reconversiones urbanas, los urbanizadores deberán ejecutar las obras y asegurar su correcto funcionamiento durante el período de garantía que establezca la reglamentación.

El Municipio podrá celebrar convenios con asociaciones vecinales u otras entidades para el mantenimiento colaborativo de los espacios verdes con funciones hidráulicas.

ARTÍCULO 257°.- **Monitoreo y actualización.** El Municipio implementará un sistema de monitoreo que permita evaluar la efectividad hidráulica, ambiental y paisajística de los sistemas de absorción, incorporando los resultados a los planes de adaptación al cambio climático y gestión del riesgo urbano.

La autoridad de aplicación actualizará los lineamientos técnicos en función de los avances normativos y tecnológicos en materia de drenaje urbano sostenible.

## TÍTULO 8. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO

### CAPÍTULO 1. Objeto y sistema de preservación

ARTÍCULO 258°.- **Preservación del patrimonio cultural.** La ciudad de La Plata posee un patrimonio cultural y urbano de alto valor, cuyo casco urbano fundacional ha sido reconocido como Bien de Interés Histórico Nacional por el Decreto Nacional N.º 1308/99.

En este contexto, se declara de interés público la preservación del patrimonio cultural del partido, por su contribución a la calidad ambiental, la identidad urbana y la memoria colectiva de la ciudadanía. La Autoridad de Aplicación es responsable de garantizar el cumplimiento de las disposiciones del presente título.

ARTÍCULO 259°.- **Sistema de preservación del patrimonio.** Se establece un sistema integrado de preservación que regula el trazado, los distritos y los bienes patrimoniales y que se desarrolla como un proceso gradual, con etapas técnicas y participativas.

ARTÍCULO 260°.- **Preservación del trazado urbanístico fundacional.** El trazado urbanístico fundacional de la ciudad de La Plata, comprendido dentro del perímetro delimitado por las avenidas de circunvalación 32, 72, 122 y 31, constituye un bien urbano de valor patrimonial excepcional. Este trazado representa la expresión material del proyecto urbano fundacional, estructurado sobre la cuadrícula regular, las diagonales, plazas, plazoletas y parques, y constituye el marco estructurante del patrimonio edilicio y paisajístico de la ciudad.

El trazado fundacional deberá conservar su estructura morfológica y espacial original:

- a) La alineación, continuidad, jerarquía, niveles altimétricos de calles, avenidas y diagonales.
- b) El esquema y ubicación de plazas, parques y bulevares.
- c) La forma y disposición del amanzanamiento que conforman el diseño original de la ciudad.

Toda intervención sobre estos elementos deberá respetar las características geométricas y funcionales que definen la configuración del conjunto fundacional y asegurar su integridad como bien urbano de valor patrimonial.

ARTÍCULO 261°.- **Distritos de preservación patrimonial.** Se conforman por sectores que presentan características homogéneas en cuanto a morfología, carácter y/o proceso de configuración histórica, paisajística y cultural, cuya

preservación se estipula a los fines de conservar, consolidar y jerarquizar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto.

El proceso de preservación permitirá su delimitación y la definición de las pautas de altura, indicadores urbanísticos, usos del suelo y limitaciones volumétricas, las cuales deberán ajustarse a los criterios generales determinados en el presente capítulo, a fin de proteger el interés público comprometido en la conservación de los mencionados valores.

Hasta tanto se apruebe el listado definitivo de distritos de preservación patrimonial, mantendrán plena vigencia los siguientes distritos identificados en Título 2. Delimitación del Territorio, los cuales se consideran alcanzados por las disposiciones generales de preservación y protección del patrimonio cultural establecidas en este Código:

- a) DPP1a – Diagonal 80 (de 1 y 44 a Plaza San Martín)  
DPP1b – Eje Institucional (Avenidas 51 y 53)  
DPP1c – Parque Saavedra – Meridiano V  
DPP1d – Avenida 1 (de 44 a 60)  
DPP1e – Avenida 7 (de Plaza San Martín a Plaza Italia)  
DPP1f – Área de amortiguación Casa Doctor Curutchet
- b) DPP2a – Barrio Mil Casas – Tolosa
- c) DPP3a – Área Centro – City Bell  
DPP3b – Barrio Nirvana – City Bell
- d) DPP4a – Sector Plaza – Villa Elisa  
DPP4b – Barrio San Jorge – Villa Elisa

ARTÍCULO 262°.- **Preservación de bienes Patrimoniales.** Se consideran bienes patrimoniales a todos aquellos edificios, obras de arte, mobiliario urbano y piezas arqueológicas, de titularidad pública o privada, que constituyan testimonios históricos, arquitectónicos, ambientales o artísticos de valor, capaces de contribuir a la conservación de la identidad y del sentido de pertenencia de la comunidad platense y de testimoniar su devenir a lo largo del tiempo.

ARTÍCULO 263°.- **Instancias del Proceso de Preservación de Bienes y Distritos.** Se establecen tres instancias que regulan el proceso de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural y los distritos del Partido de La Plata, conforme la siguiente secuencia:

- a) **Etapla 1: Catalogación.** Consiste en la identificación inicial de los bienes y distritos de preservación patrimonial. Incluye la elaboración de un catálogo preliminar que determine los elementos susceptibles de protección. Los bienes y distritos incluidos en el catálogo quedarán afectados por medidas de protección preventiva mientras se avanza en el proceso de preservación conforme lo establecido en el capítulo 2 del presente título.
- b) **Etapla 2: Propuesta de preservación.** En esta etapa se sistematiza la información recopilada durante la catalogación y se elaboran los documentos técnicos que definen las pautas de preservación y actuación sobre los bienes y los distritos que se crean.
- c) **Etapla 3: Registro de Bienes.** Corresponde a la etapa final del proceso, en la que se incorpora a un inventario definitivo a los bienes protegidos. Esta instancia asegura la formalización de la preservación y la inscripción de los derechos y obligaciones de los propietarios en el Registro Único de Bienes Patrimoniales.

La secuencia de actuaciones deberá completarse en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

## **CAPÍTULO 2. Etapa 1: Catalogación**

ARTÍCULO 264°.- **Guarda preventiva.** Hasta la finalización de la propuesta de preservación se establece una protección preventiva de los bienes listados en el Catálogo aprobado por Decreto N° 1579/06, destinada a evitar afectaciones, pérdidas o modificaciones de los bienes quedando vigentes las protecciones y posibilidades de intervención detallados en el mismo. Cualquier actuación deberá contar con la aprobación previa de la Dirección de Gestión del Patrimonio.

ARTÍCULO 265°.- **Elaboración del catálogo.** Se consideran bienes susceptibles de ser catalogados todos aquellos que, encontrándose en todo el territorio del partido, reúnan alguna de las siguientes condiciones:

- d) Estar comprendidos en el Catálogo de Bienes incorporado por el Decreto 1579/06, debidamente actualizado mediante la depuración de los registros, excluyendo aquellos bienes alcanzados por demoliciones, desafectaciones u oposiciones aceptadas, e incorporando las correcciones de errores detectados.
- d) Haber sido erigidos con anterioridad al año 1940.
- a) Contar con declaración de interés municipal, provincial o nacional.
- b) Integrar el repertorio tipológico de la arquitectura moderna, enmarcado en la vertiente racionalista, erigido entre 1930 y 1950.

- c) Corresponder a obras de arquitectura contemporánea, posteriores a 1950, susceptibles de valoración patrimonial por sus méritos arquitectónicos, urbanísticos o culturales.
- d) Haber sido distinguidos con reconocimientos oficiales de valor patrimonial.

ARTÍCULO 266°.- **Régimen de los bienes catalogados.** Los bienes catalogados quedan sujetos al siguiente régimen de preservación cautelar:

- a) **Usos permitidos.** Los cambios de uso podrán ser parciales y deberán contribuir a la autosustentabilidad del bien, admitiendo únicamente los destinos residencial, administrativo, cultural, social o comercial, conforme estudio particularizado y previa autorización de la autoridad competente.
- b) **Intervenciones.** No podrán efectuarse intervenciones de ningún tipo sobre bienes catalogados hasta tanto sean especialmente autorizados por la autoridad competente.
- c) **Modificaciones sustanciales.** Cuando una intervención implique la modificación sustancial de los indicadores urbanísticos propios del bien catalogado, no podrán alterarse los rasgos, valores o características que le confieren su condición patrimonial.
- d) **Demolición no autorizada.** Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio preexistente, conforme al permiso de obra respectivo.

ARTÍCULO 267°.- **Aprobación del catálogo.** La autoridad de aplicación deberá elaborar y aprobar, dentro de los cuatro (4) meses de promulgada la presente Ordenanza, el catálogo definitivo de bienes y distritos a preservar, previo informe del COUT, el cual será aprobado mediante Decreto del Departamento Ejecutivo.

### **CAPÍTULO 3. Etapa 2: Propuesta de preservación patrimonial**

ARTÍCULO 268°.- **Elaboración de la propuesta de preservación.** El Departamento Ejecutivo elaborará una propuesta de preservación que será objeto de aprobación final mediante Decreto, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes. La propuesta de preservación deberá establecer:

- a) Los límites precisos de los distritos de preservación patrimonial, con la asignación de los nuevos indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen y la determinación de los usos admitidos. En los casos en que los indicadores urbanísticos o los usos definidos no coincidan con los de la zona de pertenencia, deberán ser convalidados por la autoridad provincial competente.

- b) El listado definitivo de bienes a preservar.

ARTÍCULO 269°.- **Pautas y plazo de la propuesta de preservación.** La propuesta de preservación se desarrollará conforme a las siguientes pautas:

- a) **Trabajo de campo:** Comprenderá el análisis funcional, morfológico y tipológico de los distritos determinados como especiales de preservación, a fin de elaborar una caracterización. El relevamiento de sitios, ámbitos, mobiliario urbano, edificios y elementos componentes deberá incluir la correspondiente documentación gráfica y fotográfica.
- b) **Diagnóstico y categorización:** El informe de diagnóstico identificará los elementos a preservar en cada distrito —paisajes y ambientes, enclaves, edificios completos, tipologías, morfologías y elementos compositivos—, explicitando los fundamentos que justifican la inclusión de cada ámbito o bien en la propuesta de preservación. Asimismo, se establecerá una clasificación según el estado de conservación de cada zona y de los elementos relevados.
- c) **Definición del listado definitivo de los bienes a preservar:** Una vez sistematizada la información en fichas síntesis de cada bien y efectuado el análisis valorativo de los elementos constitutivos del patrimonio, se procederá a definir los modos de intervención y los grados de protección de los bienes, conforme a la categorización previa. El informe determinará los bienes patrimoniales culturales que serán incorporados a la etapa final del Inventario. Esta propuesta deberá redactarse en forma articulada, incluyendo las regulaciones correspondientes y la documentación técnica y gráfica complementaria.

El proceso completo de elaboración de la propuesta de preservación deberá culminar en un plazo no mayor de cuatro (4) meses, contados desde el dictado del decreto que aprueba el catálogo.

ARTÍCULO 270°.- **Comunicación, Registro de Oposición y elevación al Concejo Deliberante.**

- a) **Comunicación.** Dentro de los 30 días hábiles de finalizada la propuesta de preservación la autoridad de aplicación deberá comunicar el contenido y efectos de la misma a todos los propietarios de los bienes inmuebles alcanzados, así como los términos del registro de oposición.
- b) **Registro de oposición.** El registro de oposición se abrirá por un plazo de cuarenta(40) días hábiles administrativos, contados a partir de la notificación a los interesados, a fin de que los mismos puedan efectuar los planteos que estimen corresponder.



- c) **Resolución.** Vencido el plazo establecido para la presentación de oposiciones, el Departamento Ejecutivo deberá resolver en forma expresa dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al cierre del Registro de Oposición.

ARTÍCULO 271°.- **Aprobación por Ordenanza.** Finalizado el Registro de Oposición, el Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante la Propuesta de Preservación de Bienes y Distritos para su aprobación final por ordenanza, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, previo informe del COUT.

## **CAPÍTULO 4. Etapa 3: Inventario y registro de bienes**

### **Inventario y registro**

ARTÍCULO 272°.- **Elaboración del inventario.** Sobre la base de la Propuesta de Preservación aprobada mediante ordenanza por el Concejo Deliberante, la Autoridad de Aplicación elaborará el Inventario definitivo de bienes con valor patrimonial.

ARTÍCULO 273°.- El Inventario deberá elaborarse de manera integral, sistematizando la información urbanística y patrimonial, y contendrá obligatoriamente los elementos que se detallan a continuación, más aquellos que durante el proceso técnico participativo se determinen:

- a) Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen definitivas y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.
- b) Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:
  - b1) Categorización del bien conforme su interés específico y nivel de protección asignado.
  - b2) Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio, indicando el tipo de intervención.
  - b3) Posibilidad de modificación interior total o parcial del edificio, indicando el tipo de intervención.
  - b4) Posibilidad de cambio de uso, determinando los admitidos según la categorización.
  - b5) Determinación del estado de conservación de cada bien, incluyendo acciones preventivas y correctivas.

- c) La transferencia de indicadores expresadas en unidades de aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada uno de los bienes que lo conforman, expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

La elaboración del Inventario deberá completarse en un plazo no mayor de cuatro (4) meses, contados desde la aprobación de la propuesta de preservación por parte del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 274°.- **Categorización de los bienes.** En el inventario deberá figurar la categorización de cada bien contemplando:

- a) Bienes de Interés Monumental: de gran valor arquitectónico, histórico o estilístico, considerados urbanísticamente como hitos y cuya significación excede el marco local.
- b) Bienes de interés arquitectónico: se encuentran afectados a este nivel aquellos bienes que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Su valor patrimonial puede hallarse en:
- b.1. La totalidad de uno o varios edificios.
  - b.2. Partes del edificio original.
  - b.3. La tipología.
  - b.4. La fachada.
  - b.5. Los elementos de composición.
- c) Bienes de Interés ambiental: que forman parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y urbana (calles, plazas, sectores) o son referentes de la misma.
- d) Bienes de Interés arqueológico: muebles o inmuebles históricos, ubicados en superficie o subsuelo, susceptibles de estudio arqueológico, incluyendo arqueología industrial, infraestructuras y primeras construcciones permanentes de la ciudad, así como hallazgos fortuitos relacionados con el patrimonio histórico.

ARTÍCULO 275°.- **Aprobación y participación.** Una vez sancionada, promulgada y publicada la Ordenanza de aprobación que aprueba la propuesta de preservación, se someterá a un proceso de Información Pública desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Municipal. Vencido el plazo corresponderá su inclusión en el Registro de la Propiedad Inmueble.

## Régimen de los bienes inventariados y distritos

### ARTÍCULO 276°.- **Intervenciones, inspecciones y conservación:**

- a) **Aprobación de intervenciones:** Toda actuación en bienes patrimoniales deberá ser aprobada por la Dirección de Gestión del Patrimonio, quien podrá dar intervención al COUT cuando lo considere necesario.
- b) **Documentación:** La documentación a presentar será la adecuada a las características del bien, respetando los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen, los usos admitidos y el grado de protección que resulten del Inventario.
- c) **Pautas para la intervención:**
  - c1) Las intervenciones que se desarrollen en todos los distritos deberán articularse con los bienes protegidos y con el entorno de inserción, garantizando su adecuada integración al entorno y el cumplimiento de las normas específicas que resulten aplicables.
  - c2) Deberá procurarse la conservación, rehabilitación y/o puesta en valor del bien patrimonial, ya sea edificio o del sitio, de acuerdo al grado de protección asignado.
  - c3) No se admitirán modificaciones de tipología ni de morfología, pudiéndose asignar nuevos usos acordes con ellas.
  - c4) Se podrán realizar obras de restauración adecuadas a las características primigenias del edificio, incluyendo locales interiores, fachadas completas o parciales, y elementos compositivos singulares en cualquiera de los niveles del mismo.
- d) **Inspecciones y conservación:** Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a cargo de la autoridad competente, a fin de garantizar:
  - d1) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.
  - d2) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
  - d3) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.) en los casos de conservación y renovaciones parciales.
  - d4) La invariabilidad del parcelamiento original, sin admitir nuevas subdivisiones ni englobamientos.

ARTÍCULO 277°.- **Otras disposiciones.** Toda intervención sobre bienes patrimoniales inventariados deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) **Obligaciones generales:**

- a1) El bien declarado ruina no exime al propietario de las obligaciones de conservación correspondientes al grado de protección del mismo.
- a2) Se entiende por ruina al bien patrimonial carente de posibilidad de rehabilitación o con patología edilicia que genere daños graves, irreparables o riesgos.
- b) **Parcelas unificadas:** Si una parcela que posee un bien inventariado se unifica con otra, la protección patrimonial continuará vigente.
- c) **Peligro inminente:** En caso de riesgo de derrumbe que pueda causar daños a personas o bienes, la Dirección de Obras Particulares intimará al propietario a ejecutar las obras necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra y plazo, bajo apercibimiento de ejecución municipal a costo del propietario.
- d) **Demolición no autorizada.** Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio preexistente.
- e) **Sanciones:** A toda demolición no autorizada de bienes catalogados se aplicarán las máximas sanciones previstas por la normativa vigente.
- f) **Restricciones en fachadas y espacios públicos:**
- f1) Queda prohibida la instalación de tendidos aéreos de electricidad, televisión por cable, transmisión de datos y telefonía en las fachadas de los inmuebles inventariados. Instalaciones existentes deberán retirarse dentro de seis (6) meses, bajo apercibimiento de ejecución a cargo del propietario.
- f2) Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de aparatos que sobresalgan del paramento (aires acondicionados, chimeneas, conductos, aparatos transmisores o receptores de imagen, sonido o datos).
- f3) En fachadas interiores visibles desde espacios públicos, se permitirán elementos salientes de instalaciones complementarias solo con informe técnico y aprobación de la Dirección de Obras Particulares.
- f4) No se admitirán nuevas marquesinas, solo las originales compatibles con normas municipales; se permite restauración o recolocación de marquesinas removidas.
- f5) La colocación de carteleras queda prohibida, salvo que guarde relación armónica con el bien y su entorno; no podrán ocultar ni desfigurar elementos de interés.
- f6) En establecimientos comerciales, la publicidad se limitará al espacio interior de los vanos de planta baja. Carteleras, toldos o marquesinas en infracción deberán retirarse en seis (6) meses a cargo del propietario.

g) **Protección de especies forestales y mobiliario urbano:**

g1) No se admitirá tala de especies arbóreas sin autorización del Departamento Ejecutivo con informe previo del COUT.

g2) La pérdida de una especie obligará a reponer diez (10) ejemplares de la misma especie en el emplazamiento que indique el Departamento Ejecutivo.

g3) Corresponderá al Departamento Ejecutivo la conservación y preservación de elementos urbanos de dominio municipal y uso público (pérgolas, fuentes, mobiliario, especies forestales, plantaciones, reforestaciones, protección paisajística).

g4) El Departamento Ejecutivo establecerá el repertorio tipológico y morfológico del mobiliario urbano, considerando posibles excepciones justificadas por interés o singularidad.

h) **Intervenciones según categoría de bien:**

h1) **Bienes de Interés Monumental:** Tendrán un grado de Protección Integral, consistente en la conservación de los rasgos exteriores e interiores que otorgan al edificio sus valores, incluyendo esquema tipológico, formas de ocupación del espacio, volumen, fachada, disposición interior, aspecto interior de los espacios principales, elementos de ornamentación exterior e interior. En tanto se protege la integralidad del edificio, se permiten acciones de restauración, conservación y adecuación tecnológica, e admiten aportes de reinvencción o nuevo diseño; se permiten nuevos usos compatibles con la autosustentabilidad.

h2) **Bienes de interés arquitectónico:** Tendrán un grado de Protección Estructural, consistente en la conservación del esquema tipológico del edificio y de sus espacios principales. Las intervenciones se orientarán a salvaguardar y poner en valor su autenticidad de diseño, materiales y ejecución, habilitando modificaciones que no alteren la sustancia tipológica, morfológica o estilística del mismo.

h3) **Bienes de Interés Ambiental:** Tendrán un grado de Protección Contextual-Referencial, consistente en la conservación de los rasgos que hacen que el edificio contribuya al carácter del área, incluyendo volumen sobre la línea de frente de la parcela, su aspecto exterior y su forma de articulación y ocupación del espacio.

h4) **Bienes de Interés Arqueológico:** Las intervenciones seguirán el procedimiento que requieran los organismos competentes.

h5) Cuando los restos deban conservarse "in situ", la edificación podrá condicionarse parcial o totalmente y, en casos excepcionales, prohibirse totalmente.

h6) Los edificios que no están categorizados por su valor histórico, arquitectónico o ambiental, pero que resultan linderos a inmuebles catalogados con grados de Protección Integral o Estructural y los inmuebles integrados a grupos o conjuntos de edificios catalogados con Protección Contextual, tendrán un grado de



Protección Cautelar. Los inmuebles identificados con grado de Protección Cautelar, que sean intervenidos o reemplazados por otros nuevos, se les establecerá limitaciones al volumen y especificaciones al proyecto con el fin de lograr su integración armónica de los edificios catalogados linderos, funcionando como piezas de ajuste.

- i) **Intervenciones en edificios anteriores a 1940.** En el Casco Urbano y en los **distritos** de preservación fuera del mismo, el Departamento Ejecutivo no autorizará demoliciones, ampliaciones, cambios de uso ni refacciones en edificios cuya data original sea anterior al año 1940 inclusive, cualquiera sea su magnitud o destino, sin la aprobación previa de la Dirección de Gestión del Patrimonio u organismo que la reemplace.

La citada Dirección promoverá que las intervenciones no alteren las características originales de los inmuebles que presenten valores arquitectónicos relevantes o que integren un entorno con valor patrimonial o ambiental significativo.

**ARTÍCULO 278°.- Intervenciones en Distritos de Preservación.** Toda intervención sobre bienes ubicados en Distritos de Preservación Patrimonial deberá contar con un proyecto particularizado que garantice la integración contextual entre lo nuevo y lo preexistente. El proyecto deberá consultar a la autoridad de aplicación las pautas a considerar en el proyecto, entre las cuales se encuentran las siguientes :

- a) Vinculación con alturas de edificaciones linderas y del entorno.
- b) Articulación con retiros de líneas de edificación y volúmenes construidos, respetando como máximos los límites establecidos en las zonas.
- c) Reconocimiento del repertorio tipológico dominante.
- d) Respeto a la presencia continua o contigua de bienes catalogados.
- e) Diálogo con el lenguaje arquitectónico dominante y el repertorio compositivo.
- f) Selección de materiales y ornamentos adecuada a la calidad y tipología preexistente.
- g) Conservación de la forestación existente en parcelas y espacios urbanos.
- h) Protección y adecuación de la intervención a las pautas precedentes, asegurando la integridad del conjunto patrimonial.
- i) Y toda otra que surja de las características particulares de cada distrito.

Estas pautas deberán ser informadas en un plazo máximo de 10 días hábiles.

**ARTÍCULO 279°.- Incentivo a partir de transferencia de indicadores.** Los bienes patrimoniales inventariados podrán transferir sus indicadores urbanísticos. La transferencia de indicadores constituye el mecanismo mediante el cual se otorga al



propietario el derecho a aprovechar urbanísticamente los módulos denominados Unidad de Medida de Aprovechamiento Urbanístico – APU (según la tabla de equivalencias correspondiente).

Dicho derecho se calcula a partir de la diferencia entre los nuevos indicadores asignados al bien inventariado y aquellos que el titular podría haber utilizado en la zona donde se encuentra implantado, en caso de no haber sido incluido en el inventario. Los efectos y procedimientos de estas transferencias se regulan específicamente en el Título 9 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 280°.- Convenio Urbanístico de Conservación y Mantenimiento.**

Los convenios urbanísticos suscriptos en relación con bienes patrimoniales deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) **Identificación de las partes:** Poder Ejecutivo municipal, propietario del bien y demás actores técnicos intervinientes.
- b) **Objeto del convenio:** Regulación de derechos y obligaciones vinculados a la preservación del bien, incluyendo los beneficios derivados de la transferencia de indicadores.
- c) **Datos del bien patrimonial:** Ubicación, delimitación, clasificación patrimonial, indicadores urbanísticos asignados y grado de protección.
- d) **Obligaciones del propietario:** Cumplimiento de las restricciones de uso, volumen, tipología y morfología; conservación, mantenimiento o restauración del bien; retiro de elementos prohibidos cuando corresponda; y plazos de ejecución de las obras.
- e) **Obligaciones del Municipio:** Supervisión y control de las intervenciones, emisión de autorizaciones y registro de la transferencia de indicadores.
- f) **Transferencia de indicadores:** Determinación de los módulos APU transferibles, a partir de la diferencia entre los indicadores asignados al bien inventariado y los que hubiera podido utilizar en la zona sin estar incluido en el inventario, y las condiciones de utilización de dichos indicadores.
- g) **Procedimientos de seguimiento:** Inspecciones, control del cumplimiento de las obligaciones y registro de avances.
- h) **Participación de actores técnicos y legislativos:** Intervención de COUT y otras dependencias técnicas, elevación al Concejo Deliberante para aprobación final y, en su caso, realización de Audiencia Pública.

**ARTÍCULO 281°.- Registro Único de Bienes Patrimoniales.** Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales, que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario y los indicadores asignados al bien en

el inventario. La dependencia encargada del Registro expedirá un título a nombre del propietario del bien inventariado, en el que constarán:

- a) La zona de ubicación del bien.
- b) El derecho a la utilización de los APU determinados a su favor, resultantes de la transferencia de indicadores.

Todo derecho del propietario a la utilización de los APU otorgados por la transferencia de indicadores, así como cualquier operación con terceros que implique modificación o transferencia de dichos derechos, deberá ser comunicada fehacientemente a la autoridad municipal para su asiento en el Registro Único de Bienes Patrimoniales y en el título respectivo.

## TÍTULO 9. INCENTIVOS, PREMIOS Y ACCIONES DE PROMOCIÓN

---

ARTÍCULO 282°.- **Objeto.** Los incentivos establecidos en el presente Título tienen por objeto estimular actuaciones territoriales, urbanas y arquitectónicas que contribuyan a los principios y objetivos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el presente Código.

ARTÍCULO 283°.- **Alcance.** Comprenden instrumentos de naturaleza urbanística, fiscal, administrativa y de estímulo profesional, orientados a fomentar la producción de suelo urbano accesible, la densificación equilibrada, la mixtura de usos, la innovación ambiental, la integración social y la calidad arquitectónica y urbana.

ARTÍCULO 284°.- **Aplicación.** Los incentivos serán aplicables a las actuaciones y proyectos que, por su localización, características y coherencia con el modelo territorial, sean reconocidos como de interés urbanístico o de utilidad pública. Su implementación será definida por la Autoridad de Aplicación, conforme a los criterios y procedimientos establecidos en el presente código.

Los incentivos urbanísticos son de aplicación condicionada, sujetas a evaluación caso por caso, y que requieren de la firma de un convenio urbanístico, sin que generen precedentes automáticos.

### CAPÍTULO 1: Incentivos urbanísticos

ARTÍCULO 285°.- **Mixtura de usos en vialidades principales o secundarias.** Con el objeto de promover la vitalidad urbana y la integración funcional del tejido, se promueve la mixtura de usos sobre tramos de conectoras principales o secundarias no comprendidas en zonas de uso corredor, la localización de usos de mayor jerarquía o de carácter complementario a los predominantes en la zona, tales como comercio, servicios o equipamientos de escala barrial o intermedia.

Estas autorizaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Mantener la morfología urbana y la densidad residencial definidas para la zona.
- b) Evitar impactos significativos sobre la movilidad y la calidad ambiental del entorno.
- c) Adecuarse a las condiciones de accesibilidad, estacionamiento y servicios que determine la autoridad de aplicación.
- d) Contar, cuando corresponda, con informe de factibilidad de tránsito o ambiental.

Los usos permitidos bajo este régimen se incorporarán en la Planilla de Usos, con el carácter de mixtura de usos, garantizando su registro y consideración dentro del ordenamiento de cada zona.

**ARTÍCULO 286°.- Incremento de la cantidad de unidades funcionales en Distritos de Interés Urbanístico.** Tiene por objeto promover la generación de una mayor oferta habitacional dentro de los límites de densidad establecidos para la zona. Podrá incrementarse la cantidad máxima de unidades funcionales hasta un máximo del doble (2,0) la cantidad de Unidades Funcionales que resulte del cómputo, sin superar la densidad poblacional máxima admitida para la zona ni modificar los indicadores urbanísticos de ocupación vigentes.

El coeficiente incrementado máximo se aplicará en su totalidad cuando la parcela resultante tenga una superficie igual o superior a la medida mínima de la zona. En caso de superficies menores, el incremento se aplicará de manera proporcional.

**ARTÍCULO 287°.- Edificio multifamiliar en bloque en zona residencial 6 (AU-R6).** Con el objeto de promover la construcción de edificios multifamiliares en bloque en zonas residenciales aún no consolidadas, pero que cuentan con dotación completa de infraestructura, se permitirá el desarrollo de emprendimientos que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No constituirse en régimen de propiedad horizontal con generación de subparcelas.
- b) Ocupar hasta el cincuenta por ciento (50 %) del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) establecido para la zona.

En estos casos, podrá autorizarse un incremento en la cantidad máxima de unidades funcionales hasta un máximo equivalente al doble (2,0) la cantidad de unidades funcionales que resulte del cómputo del CUF, siempre que no se supere la densidad poblacional máxima admitida; y no se modifiquen los restantes indicadores urbanísticos de ocupación.

**ARTÍCULO 288°.- Incremento de cantidad de unidades funcionales por cesión de traza en el Corredor de Centralidad 5.** Tiene por objeto consolidar la traza vial estructural prevista para el Corredor de Centralidad 5, conformado por el Camino General Belgrano y la Av. 7, en el tramo comprendido entre Avenida 90 y Avenida 610, que soliciten mensura, subdivisión o adecuación parcelaria. Se establece un incentivo urbanístico específico aplicable a las parcelas frentistas a dicho corredor que soliciten mensura, subdivisión o adecuación parcelaria.

Podrá autorizarse el incremento de la Cantidad de Unidades Funcionales hasta un máximo equivalente al doble (2,0) de lo vigente para la zona, exclusivamente en las parcelas que, mediante Convenio Urbanístico, incorporen:

- a) La cesión gratuita al dominio municipal de la superficie necesaria para la consolidación de la traza de la Avenida 7, conforme a la delimitación establecida.
- b) La incorporación en el plano de mensura , garantizando su afectación efectiva como vía pública.

El coeficiente incrementado se aplicará en su totalidad cuando la parcela resultante tenga una superficie igual o superior a la medida mínima de la zona. En caso de superficies menores, el incremento se aplicará de manera proporcional.

Adicionalmente, podrán otorgarse premios urbanísticos en los términos del artículo 49° del Decreto-Ley 8912/77, siempre que las actuaciones cumplan con las condiciones allí previstas y resulten coherentes con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Código.

La aplicación de este incentivo será evaluada caso por caso, no generará precedentes automáticos y deberá instrumentarse mediante Convenio Urbanístico, conforme a los criterios y procedimientos establecidos en este Código.

**ARTÍCULO 289°.- Aplicación de premios (artículo 47° del Dec. Ley N° 8912/77 por mejora morfológica.** Los incrementos del FOT y la densidad previstos en el artículo 47° del Decreto-Ley N.º 8912/77 podrán aplicarse siempre que los proyectos resulten compatibles con los criterios morfológicos de la zona y no habiliten la superación de la altura máxima permitida ni modifiquen las demás condiciones morfológicas y ambientales obligatorias.

La presente disposición será de aplicación exclusiva en los siguientes ámbitos:

- a) Zonas del Casco Fundacional, incluyendo ambos lados de la Av. Circunvalación, sin incluir los premios por retiros tanto en el casco como en el ensanche del casco fundacional.
- b) Corredor de Centralidad 3 (CC3), sin incluir los premios por retiros en el ensanche del casco fundacional.
- c) Corredor de Centralidad 4 (CC4)

El incremento de FOT autorizado podrá implicar el ajuste proporcional del Coeficiente de Ocupación del Suelo (CUF), únicamente en la medida necesaria para materializar el premio dentro del volumen permitido, sin alterar la altura máxima, la morfología obligatoria ni las dimensiones mínimas de las unidades funcionales.

El premio previsto en este artículo no será acumulable con ningún otro incentivo volumétrico o de densificación contenido en el presente Código.

## **CAPÍTULO 2: Transferencias y compensaciones urbanísticas**

**ARTÍCULO 290°.- Transferencia del potencial urbanístico en parcelas afectadas peligrosidad a inundaciones.** Tiene por objeto promover el aprovechamiento del potencial urbanístico en ámbitos seguros, garantizando la preservación de las áreas con alta peligrosidad por riesgo de inundación y el cumplimiento de las cesiones establecidas. En caso que la cesión por afectación a peligrosidad alta por riesgo a inundaciones supere la superficie exigida como cesión de espacio verde libre público y reserva de equipamiento comunitario, se podrá utilizar el potencial urbanístico de la parcela de origen en sectores del loteo que no se encuentren afectados a peligrosidad alta.

En los casos que la cesión para reserva de equipamiento comunitario sea menor a la parcela mínima, se deberá sumar a la cesión para espacio verde y libre público. Se permite superar la altura mediante dos niveles adicionales en casos afectados por alta peligrosidad si es necesario porque no se puede aprovechar el FOS.

**ARTÍCULO 291°.- Transferencia de indicadores en bienes patrimoniales.** Tiene por objeto promover la preservación del patrimonio arquitectónico y urbano mediante un mecanismo que reconozca y compense las restricciones derivadas de su protección. Se otorga al propietario el derecho a utilizar Unidades de Aprovechamiento Urbanístico (APU) resultantes de la diferencia entre los indicadores aplicables al bien incluido en el Registro Único de Bienes Patrimoniales y los que hubieran correspondido sin el inventario.

Una unidad de APU equivale a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de FOT, que podrá transferirse al lote receptor como superficie edificable adicional. Los incrementos de CUF y densidad serán proporcionales al FOT transferido.

### **Cada APU = 1 m<sup>2</sup> de FOT**

El derecho a los APU podrá aplicarse tanto en inmuebles de titularidad del propietario del bien inventariado como en inmuebles de terceros. A tal efecto, podrá ser transferido a título oneroso a terceros —propietarios o no— o a la Municipalidad. En todos los casos deberá celebrarse el Convenio Urbanístico de Transferencia de APU, el cual deberá registrarse ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 292°.- Utilización de APU y régimen de conservación del bien inventariado.** El derecho a la utilización de las Unidades de Aprovechamiento Urbanístico (APU) que correspondan por la transferencia de indicadores, así como



toda operación efectuada con terceros que tenga por objeto modificar o transferir dichos derechos, estará condicionado a que el propietario conserve el bien conforme a las condiciones impuestas en el inventario.

A tales efectos, el propietario del bien inventariado deberá suscribir con la Municipalidad un Convenio Urbanístico de Conservación y Mantenimiento. En dicho acto, el propietario deberá asumir las cargas de actividad correspondientes o consentir la constitución de una servidumbre administrativa a favor de la Municipalidad, según ésta determine, con el fin de garantizar el interés público perseguido mediante la preservación del bien y facilitar el control municipal sobre su estado de conservación y mantenimiento.

A los fines de la presente norma, todos los bienes inventariados quedarán sujetos a la servidumbre administrativa de conservación y mantenimiento que se crea por la presente ordenanza. Dicha servidumbre comprenderá las obligaciones de hacer y de no hacer previstas en el presente capítulo, así como aquellas necesarias para conservar, mantener y reparar los bienes, permitir el control de su estado y abstenerse de destruirlos, degradarlos o afectarlos.

El propietario del bien alcanzado que no haya consentido su incorporación al inventario podrá ser indemnizado por el Municipio en caso de acreditar que la afectación le ocasiona un daño directo y efectivo mayor al beneficio obtenido:

- a) Por la exención tributaria que recaiga sobre el bien, y
- b) Por el valor objetivo derivado de la transferencia de APU conforme a la presente norma.

En el convenio se establecerán las condiciones de ejercicio del derecho, las obligaciones de las partes y, en su caso, el resarcimiento a cargo de la Municipalidad, del cual se deducirá el valor correspondiente a los beneficios indicados en los apartados a) y b).

La restricción activa o la servidumbre instituida a favor de la Municipalidad deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, rigiéndose en lo pertinente por las normas de la legislación de fondo.

**ARTÍCULO 293°.- Condiciones, alcance y límites.** La transferencia de indicadores podrá aplicarse en los siguientes casos, siempre que las parcelas se ubiquen sobre avenidas correspondientes a corredores del casco fundacional o que atraviesen la zona U/R3 de ensanche del mismo: Parcelas con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

En todos los casos deberán respetarse los límites de altura, volumen y usos establecidos para la zona receptora. El aprovechamiento máximo no podrá superar el 70% de los indicadores de dicha zona, debiendo mantenerse siempre las limitaciones relativas a volumen y usos. Cuando la transferencia se realice entre

zonas de distinta categoría, se aplicarán los factores de equivalencia previstos en la siguiente tabla:

Zona de origen	Zona de destino			
	AU-EF	AU-CC1	AU-CC2	AU-CC3
AU - EF	1,0	1,0	1,0	2,1
AU - C1	0,8	0,8	0,8	1,7
AU - C2	0,8	0,8	0,8	1,7
AU - CC1	0,5	0,5	0,48	1,0
AU - CC2	1	1	1,0	2,1
AU - CC3	0,8	0,8	0,8	1,7
AU - CC4	0,5	0,5	0,5	1,0
AU - CC5	0,6	0,6	0,6	1,3
AU - CS1	0,5	0,5	0,48	1,0
AU - R1	0,4	0,4	0,4	0,8
AU - R2	0,6	0,6	0,6	1,3
AU - R3	0,5	0,5	0,48	1,0
AU - R4	0,5	0,5	0,48	1,0
AU - R5	0,3	0,3	0,32	0,7
AU - R6	0,3	0,3	0,32	0,7
AU - RM	0,3	0,3	0,32	0,7
AC - CS2	0,4	0,4	0,4	0,8
AC - REX1	0,32	0,3	0,32	0,7
AC - REX2	0,2	0,2	0,24	0,5

### CAPÍTULO 3: Incentivos fiscales y administrativos

ARTÍCULO 294°.- **Edificios en altura con mixtura de usos.** Con el objeto de promover la vitalidad urbana en áreas centrales, se promoverá la mixtura de usos en edificios residenciales que incorporen estacionamientos que superen la demanda del propio emprendimiento, combinando usos comerciales y de oficinas con los estándares establecidos en el presente código. Dichos edificios deberán aprovechar al máximo el FOT y alcanzar la altura máxima permitida, garantizando la adecuada articulación entre los distintos usos, y preservando la seguridad, la accesibilidad y la calidad ambiental del entorno.

Incentivos fiscales aplicables:

- Aplicación de una alícuota reducida del 50% en la contribución por Valorizaciones Inmobiliarias, según la regulación vigente (nunca menor al 10% de la valorización, de acuerdo a lo establecido por la Ley 14449).

- b) Aplicación de una alícuota reducida al 50% en la tasa de derechos de construcción.
- c) Aplicación de una alícuota reducida del 50% en la tasa de subdivisión cuando corresponda.

**ARTÍCULO 295°.- Incentivos a la urbanización de Distritos de Interés urbanístico.** El Departamento Ejecutivo deberá aplicar uno o más de los siguientes incentivos a la urbanización, siempre que se genere suelo urbano accesible, con vivienda multifamiliar y proyectos de interés público sobre distritos de interés urbanístico:

- a) Aplicación de una alícuota reducida en un 50% en la contribución por Valorizaciones Inmobiliarias, según lo establecido en la regulación respectiva (nunca menor al 10% de la valorización, de acuerdo a lo establecido por la Ley 14449).
- b) Aplicación de una alícuota reducida en un 50% en la tasa de derechos de construcción.
- c) Aplicación de una alícuota reducida en un 50% en la tasa de subdivisión.
- d) Celebración de convenios de ejecución mixta de las obras de infraestructura, conforme a los criterios de equidad y beneficio público establecidos por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 296°.- Medidas de estímulo y facilidades para la protección patrimonial.** El Departamento Ejecutivo dispondrá los medios y mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de la obligación de protección de los bienes inventariados, mediante la implementación de medidas de estímulo y facilidades específicas. Dichas medidas serán determinadas en oportunidad de la suscripción del Convenio Urbanístico de Mantenimiento y Protección del Bien.

- a) El asesoramiento técnico por parte de la Dirección de Gestión del Patrimonio relativo a alternativas y posibilidades de intervención.
- b) Tasa por Servicios Urbanos Municipales.
- c) Tasa por Alumbrado y Señalización Luminosa.
- d) Contribución Especial por Pavimento y Veredas.
- e) Contribución por Acciones de Seguridad.
- f) Derechos de Construcción y Obra.
- g) Cuando se efectúen nuevas intervenciones sobre bienes con antecedentes constructivos anteriores a 1940 inclusive no incluidos en el Registro Único de Bienes Protegidos que contemplen su conservación y/o restauración, la Autoridad de Aplicación podrá, previo estudio y aprobación del proyecto, otorgar al propietario las facilidades detalladas precedentemente.

La exención queda condicionada a que el importe no efectivizado por dicha tasa será destinado por los propietarios para el mantenimiento y conservación de los inmuebles.

**ARTÍCULO 297°.- Asignación presupuestaria para infraestructuras para la generación de lotes accesibles.** Tiene por objeto promover la producción de suelo urbanizable con calidad urbana y ambiental, mediante la articulación de inversiones públicas destinadas a infraestructura y de iniciativas privadas o consorciadas orientadas a generar lotes accesibles y fortalecer el Banco Municipal de Inmuebles.

A tal fin, el Municipio destinará fondos del presupuesto anual de obra pública para ejecutar, completar o reforzar obras de infraestructura que permitan habilitar suelo urbanizable, incluyendo redes troncales, obras hidráulicas, accesos viales, equipamientos y demás intervenciones necesarias para garantizar condiciones adecuadas de urbanización.

Los proyectos que accedan al incentivo deberán desarrollarse mediante modalidades de gestión consorciada y cumplir las siguientes condiciones:

- a) Incorporar un porcentaje de lotes accesibles, los cuales deberán ofrecerse a los valores máximos establecidos por la regulación del Programa de Lotes con Servicios y serán inscritos en el Registro de Demanda Habitacional.
- b) Garantizar estándares de calidad urbana y ambiental, asegurando la integración de las obras de infraestructura pública al tejido existente y el beneficio efectivo para el entorno barrial.
- c) Ajustar el trazado, la subdivisión y el diseño de la urbanización para permitir la ejecución de infraestructura pública con continuidad y racionalidad técnica que aporte a la extensión de redes en el entorno.

La Autoridad de Aplicación podrá otorgar incentivos urbanísticos, fiscales o de gestión complementarios, asegurando que toda compensación sea proporcional al aporte colectivo generado y compatible con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial. Asimismo, deberá incorporar anualmente en el proyecto de presupuesto municipal el monto correspondiente y presentar un informe de avance sobre la ejecución física y financiera de estos recursos.

**ARTÍCULO 298°.- Régimen de incentivos para la transición ambiental y productiva.** Créase el Régimen de Incentivos para la Transición Ambiental y Productiva, e implementación de energías limpias destinado a promover proyectos

y desarrollos urbanos, productivos, edilicios y logísticos que integren soluciones ambientales, optimicen el uso de recursos, aporten bienes públicos territoriales y contribuyan a la reconversión sustentable prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El régimen podrá otorgar beneficios urbanísticos, fiscales, de infraestructura o de certificación, conforme determine la Autoridad de Aplicación, y se implementará exclusivamente en iniciativas que acrediten aportes ambientales verificables, de acuerdo con los estándares técnicos, los criterios de elegibilidad y los procedimientos de evaluación establecidos en el POT y en la normativa complementaria que se dicte.

La Autoridad de Aplicación evaluará el aporte ambiental de cada iniciativa mediante informes técnicos específicos, pudiendo requerir los estudios, certificaciones o verificaciones en territorio que resulten necesarios para constatar el cumplimiento de los requisitos establecidos. Los beneficios otorgados serán proporcionales al aporte ambiental verificado y estarán sujetos a seguimiento y revisión periódica.

## **CAPÍTULO 4: Estímulo arquitectónico y urbanístico**

**ARTÍCULO 299°.- Premio Estímulo al proyecto de ciudad y modelo territorial deseado.** Créase el Premio Estímulo, destinado a reconocer y promover obras de arquitectura, proyectos urbanísticos y territoriales que contribuyan a materializar el modelo de ciudad y territorio deseado, conforme a los principios y objetivos establecidos en el presente Código y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- a) **Organización.** El Premio será organizado por el Municipio, en coordinación con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Su otorgamiento será de carácter anual.
- b) **Naturaleza y objetivos.** El Premio tendrá carácter honorífico y podrá otorgarse a propuestas que se destaquen por su coherencia con las políticas territoriales locales y el modelo territorial deseado, en las siguientes categorías:
  - b1) Innovación ambiental y soluciones basadas en la naturaleza.
  - b2) Inclusión social e integración urbana.
  - b3) Patrimonio.
  - b4) Otras que se reglamenten por la Autoridad de Aplicación.
- c) **Reglamentación.** El Departamento Ejecutivo dictará la reglamentación correspondiente, estableciendo:
  - c1) Criterios de selección.

- c2) Modalidades de postulación y presentación.
- c3) Composición del jurado interinstitucional.
- c4) Procedimientos de evaluación y otorgamiento.



## TÍTULO 10. IMPLEMENTACIÓN

---

### CAPÍTULO 1: Clasificación General de las Intervenciones

ARTÍCULO 300°.- **Categorías.** Las intervenciones urbanísticas reguladas por el presente Código se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Residenciales
- b) Para la localización de usos productivos
- c) Otras intervenciones

ARTÍCULO 301°.- Las intervenciones que no se encuentren incluidas en la clasificación anterior y que involucren actividades sujetas a la obtención del Certificado de Factibilidad de localización, conforme lo dispuesto en el “Título 4: de los usos del suelo - Capítulo 4 “Clasificación de Usos y condiciones específicas”, deberán ajustarse al procedimiento previsto en el presente título bajo la categoría: Proyectos no comprendidos en la clasificación de intervenciones”.

#### Intervenciones Residenciales

ARTÍCULO 302°.- Las actuaciones destinadas a la localización de usos habitacionales comprenden:

- a) Proyectos de urbanización
- b) Barrio Cerrado
- c) Club de Campo

ARTÍCULO 303°.- **Proyectos de urbanización.** Se considera Proyecto de Urbanización a todo emprendimiento urbanístico localizado dentro de zonas del área urbana que requiera la cesión de cargas públicas conforme a lo dispuesto en el Título 6 del presente Código y/o comprenda una superficie superior a una hectárea y media (1 ½ ha) o una manzana urbana.

ARTÍCULO 304°.- **Tipos de Proyectos de urbanización.** Los proyectos de urbanización se clasifican en dos tipos:

- a) **Tipo 1: Subdivisión.** Comprende los emprendimientos que se limitan a la generación o modificación de la estructura parcelaria, por englobamiento o subdivisión de parcelas, manzanas o bloques, sin materialización edilicia asociada, encuadrados en las exigencias establecidas para la zona de pertenencia.

- b) **Tipo 2: Subdivisión y Edificación.** Comprende los casos en que la subdivisión geodésica se acompaña de la materialización edilicia en las parcelas resultantes bajo el mismo régimen, con destino a equipamiento, comercio, servicio, vivienda u otros usos permitidos por la zona. Incluye los casos en que la edificación se realice en parte o en la totalidad de las parcelas del emprendimiento.

ARTÍCULO 305°.- **Barrios cerrados.** Se consideran barrios cerrados a los emprendimientos urbanísticos de uso exclusivo, con acceso controlado y carácter predominantemente residencial, implantados sobre superficies que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie
- Mínima: mayor a 1,5 ha o a una manzana urbana.
  - Máxima: inferior a 4 ha en zonas del área urbana y a 8 ha en la zona residencial extraurbana .
- b) Localización
- Cumplir con las condiciones de la macroárea territorialidad urbana, según la Sección 4, “Delimitación Estructurante del Territorio” del Núcleo Normativo y Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial. Podrán admitirse barrios cerrados únicamente en parcelas frentistas al límite de la Macroárea de Territorialidad Urbana (zonas del área urbana o Residencial Extraurbana 2), cuando no exista continuidad urbana o se verifiquen barreras físicas o condiciones que impidan la integración del tejido urbano. En tales casos, su autorización quedará sujeta a la presentación de un estudio particularizado y a la evaluación de su impacto individual y acumulativo.
- c) Regulación:
- Ajustarse a la normativa de macroáreas, áreas y zonas de pertenencia, y a lo establecido en el Decreto Provincial N° 27/98.
  - El régimen de subdivisión aplicable será Propiedad Horizontal Especial (PH especial).

ARTÍCULO 306°.- **Clubes de campo.** Se definen como desarrollos de gran superficie que combinan usos residenciales y recreativos, y que cumplen con las siguientes características:

- a) Localización:
- Podrán ubicarse únicamente en la Zona Club de Campo, delimitada en el presente Código, perteneciente al Área Rural.
- b) Usos:
- Una parte del predio estará equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en pleno contacto con la naturaleza.

- La parte restante estará acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- c) Relación funcional y jurídica:
- El área común de esparcimiento y el área de viviendas deberán mantener una relación mutua e indisoluble, constituyendo un todo inescindible.
  - El uso recreativo del área común no podrá ser modificado, aunque se podrán reemplazar unas actividades por otras.
  - El área común no podrá subdividirse ni enajenarse de manera independiente de las unidades residenciales.
- d) Regulación:
- Se registrá por las disposiciones del Decreto-Ley 8912/77 (artículos 64° al 69°), el Decreto 9404/86 y los requisitos de la zona de pertenencia establecidos en el presente Código.
  - Se permiten el uso habitacional multifamiliar sin exceder la cantidad máxima de viviendas permitida y la densidad bruta máxima establecida por el Decreto-Ley 8912/77 (artículos 66° inc. a).
  - No se permiten hoteles ni usos comerciales.

### **Intervenciones para la localización de usos productivos**

ARTÍCULO 307°.- Las actuaciones destinadas a la localización de usos productivos comprenden:

- a) Subdivisiones en zonas industriales, parque industrial y toda otra forma de agrupación industrial.
- b) Actividades extractivas de suelos.

ARTÍCULO 308°.- **Subdivisiones en zonas industriales, parque industrial y otra forma de agrupación industrial.** Se consideran todos los proyectos de subdivisión propuestos en zonas industriales, parques industriales y/u otras formas de agrupación industrial cuya finalidad es el establecimiento futuro de industrias de primera, segunda y tercera categoría.

ARTÍCULO 309°.- **Actividades extractivas de suelos.** Se consideran "Actividades extractivas de suelos" a los destapes, excavaciones y movimientos de tierra o suelo que impliquen el aprovechamiento de materiales del subsuelo con fines productivos o constructivos, y que por su magnitud generen una modificación significativa de la topografía del predio.

## Otras intervenciones

ARTÍCULO 310°.- Se consideran otras intervenciones aquellas actuaciones que, por su naturaleza, escala, complejidad de usos o impactos, no encuadran en las categorías residenciales o productivas y requieren regulación específica según las particularidades de cada caso. Comprenden:

- a) Servicios fúnebres destinados a Cementerio Privado
- b) Proyectos particulares

ARTÍCULO 311°.- **Servicios fúnebres destinados a Cementerio privado.** Se consideran Cementerios Privados a los servicios fúnebres ubicados en grandes predios privados, destinados a inhumaciones, exhumaciones, reducción de restos y/o cremaciones, incluyendo las actividades complementarias admitidas por el presente Código.

ARTÍCULO 312°.- **Proyectos particulares.** Se consideran como Proyectos Particulares aquellas intervenciones que, por su dimensión, características específicas y/o la complejidad de sus usos e impactos, requieren de una regulación particular. Dentro de esta categoría se contemplan los siguientes casos:

- a) Complejos de Seguridad: Penitenciarios, cárceles, unidades correccionales).
- b) Planta de Generación y transporte de energía.
- c) Instalaciones de agua y saneamiento (Captación, potabilización, almacenamiento y distribución de agua, tratamiento y/o disposición de efluentes).
- d) Plantas y estaciones de transferencia de residuos urbanos y peligrosos.
- e) Antenas y torres de telecomunicaciones.
- f) Terminales o estaciones de transporte público, aeropuertos.
- g) Autódromos.
- h) Actividades universitarias.

## CAPÍTULO 2: Información pública y certificaciones

ARTÍCULO 313°.- **Información pública.** Toda persona con domicilio legal, real o especial en el partido de La Plata tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y las condiciones urbanísticas o ambientales aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

ARTÍCULO 314°.- **Certificado de Factibilidad de Técnica Urbanística.** El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística es el acto administrativo mediante el cual el Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación acredita la viabilidad técnico-urbanística de un emprendimiento, en función de su localización, la disponibilidad y capacidad de infraestructura y servicios, y el cumplimiento de los indicadores y requisitos urbanísticos establecidos por la normativa vigente. y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Su otorgamiento constituye condición previa a la aprobación del proyecto y tiene por objeto asegurar la compatibilidad del proyecto con el entorno urbano, las previsiones del planeamiento y las capacidades de los sistemas de soporte urbano. Su otorgamiento no implica aprobación, ni autorización para la ejecución de obras.

ARTÍCULO 315°.- **Certificado de Factibilidad de localización.** El Certificado de Factibilidad de Localización es el acto administrativo aplicable a las intervenciones no comprendidas en la clasificación establecida al inicio del Capítulo 1 del presente Título, destinado a evaluar la viabilidad urbanística de la localización propuesta. Será extendido por el Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación. El certificado deberá:

- a) Consignar los indicadores urbanísticos vigentes y su cumplimiento.
- b) Indicar los usos permitidos.
- c) Determinar la infraestructura mínima de servicios a ejecutar.
- d) Señalar restricciones al dominio.  
Establecer la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutar.
- e) Incorporar las conclusiones de la Evaluación de Impacto Ambiental, si corresponde.
- f) Incluir cualquier otro requisito que se estime necesario según las características del proyecto.

El otorgamiento del Certificado de localización no implica aprobación, ni autorización para la ejecución de obras, sino que se constituye como un requisito

previo para la tramitación del Permiso de Obra y la aprobación del proyecto definitivo.

**ARTÍCULO 316°.- Certificado para ampliación de servicios públicos.** La Dirección General de Planeamiento Urbano emitirá el Certificado técnico municipal de condiciones urbanísticas para ampliación de servicios públicos, como instrumento administrativo que habilita al solicitante para gestionar ante las empresas prestatarias o entidades competentes la extensión o conexión de servicios públicos básicos en ámbitos regulados por el presente código.

Para que el solicitante pueda acceder al certificado deberá acreditar:

- a) Que el proyecto de urbanización, subdivisión o uso intensivo del suelo cuente con aprobación municipal, o bien se encuentre en una instancia de desarrollo técnico y administrativo que asegure la culminación del proceso de aprobación.
- b) Que se acompañe documentación técnica que acredite la compatibilidad de la ampliación con el Plan de Ordenamiento Territorial y el sistema de servicios existente.
- c) Que los organismos prestatarios correspondientes emitan su conformidad técnica y operativa.

El certificado tendrá carácter de informe técnico habilitante, y permitirá gestionar ante los organismos competentes la extensión o conexión de los servicios públicos, sin implicar autorización para la ocupación del suelo ni aprobación definitiva del proyecto.

### **CAPÍTULO 3: Procedimientos de aprobación**

#### **De intervenciones residenciales**

**ARTÍCULO 317°.- Procedimientos en Proyectos de Urbanización Tipo 1: Subdivisión. Requisitos.** Deberán iniciar con la solicitud de un Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, el cual será emitido por el Departamento Ejecutivo a través de la dependencia que éste designe.

Documentación requerida:

- d) 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, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- e) Planilla complementaria de identificación de responsables, debidamente completada y firmada, donde conste:



- i) Titular/es dominial/es: nombre completo, tipo y número de documento, CUIT/CUIL, domicilio real y domicilio constituido dentro del Partido de La Plata.
  - ii) Responsable técnico del proyecto: nombre completo, profesión, matrícula, colegio profesional, número de registro y domicilio profesional.
  - iii) Gestor o representante legal (si correspondiere): nombre completo, tipo y número de documento, carácter de la representación y datos de contacto.
  - iv) Domicilio electrónico constituido a los fines del expediente administrativo.
  - v) Firma de todos los intervinientes, con aclaración y sello profesional, según corresponda.
- f) 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.
- g) Memoria descriptiva del proyecto que contenga la identificación del emprendimiento, localización y superficie total, los objetivos y fundamentos del proyecto. Descripción del predio y del entorno inmediato, justificación del trazado propuesto, relación con la trama vial existente, esquema de cesiones de uso público, previsión de infraestructura básica (agua, saneamiento, energía eléctrica, pluviales y accesos), y etapas de ejecución previstas.. La memoria deberá estar firmada por el responsable técnico.
- h) Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
- Cesión para apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
  - Cesión de superficie destinada a Espacio Verde y Libre Público de conformidad con lo establecido en el Título 6 "Cargas Públicas" - Capítulo 2: Cesiones de espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario.
  - Cesión de superficie destinada a Reserva de Equipamiento Comunitario de conformidad con lo establecido en el Título 6 "Cargas Públicas" - Capítulo 2: Cesiones de espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario.
  - Cesiones contempladas, en caso de corresponder, por afectaciones a peligrosidad por riesgo de inundación alto, conforme a lo establecido en la Sección 4. Delimitación Estructurante del Territorio de la ordenanza referida al núcleo normativo y estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, del cual este Código forma parte.

- Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.
- i) Disposición otorgada por la ADA que declare la aptitud hídrica del proyecto en sus distintos componentes (hidráulica, explotación o vertido).
- j) Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado por los organismos competentes.
- k) Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura en cumplimiento por lo exigido según la zona de pertenencia: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

**ARTÍCULO 318°.- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.** El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los “Proyectos de Urbanización tipo 1: subdivisión” contendrá:

- a) Determinación de los usos permitidos conforme a la zona de emplazamiento.
- b) Indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice.
- c) Identificación de la condición de peligrosidad por riesgo de inundación.
- d) 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 corresponda determinar en su oportunidad según las características del futuro emprendimiento.
- e) Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- f) Determinación de las cesiones obligatorias y su localización y dimensionamiento.
- g) Conexión con la red vial existente, identificando los accesos y la continuidad de la estructura circulatoria.

**ARTÍCULO 319°.- Caducidad del Certificado.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los “proyectos de urbanización tipo 1: subdivisión”, 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 iniciado el trámite, el interesado no presentará 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.
- d) se modifiquen las condiciones del Proyecto por el cual se hubiera obtenido el Certificado de Factibilidad Urbanística.

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.

**ARTÍCULO 320°.- Visado de plano de subdivisión.** Una vez extendido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los “proyectos de Urbanización tipo 1: subdivisión” 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.

**ARTÍCULO 321°.- Procedimientos en Proyectos de Urbanización Tipo 2: Subdivisión y edificación. Requisitos.** Deberán iniciar con un Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, el cual será emitido por el Departamento Ejecutivo a través de la dependencia que éste designe.

Documentación requerida:

- a) Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
  - b) Planilla complementaria de identificación de responsables, debidamente completada y firmada, donde conste:
    - i) Titular/es dominial/es: nombre completo, tipo y número de documento, CUIT/CUIL, domicilio real y domicilio constituido dentro del Partido de La Plata.
    - ii) Responsable técnico del proyecto: nombre completo, profesión, matrícula, colegio profesional, número de registro y domicilio profesional.
    - iii) Gestor o representante legal (si correspondiere): nombre completo, tipo y número de documento, carácter de la representación y datos de contacto.
    - iv) Domicilio electrónico constituido a los fines del expediente administrativo.
    - v) Firma de todos los intervinientes, con aclaración y sello profesional, según corresponda.

- c) 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.

- d) Memoria descriptiva detallada del proyecto que contenga la identificación del emprendimiento, localización y superficie total, descripción del entorno y de la inserción urbana, y los fundamentos conceptuales y funcionales del proyecto.

Deberán detallarse los usos propuestos y su adecuación a la zonificación vigente, los principales indicadores urbanísticos aplicados (FOS, FOT, densidad, alturas, retiros y superficies mínimas), la disposición de los volúmenes edificatorios y la organización funcional del conjunto.

Asimismo, deberá incluir la descripción de la estructura vial interna, la localización de espacios verdes y equipamiento comunitario, las previsiones en materia de provisión de infraestructura y servicios, las etapas de ejecución y la evaluación preliminar de los impactos urbanísticos y ambientales derivados de la intervención.

La memoria deberá estar firmada por el responsable técnico.

- e) Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:

- Cesión de calles, espacios verdes y libres públicos, reserva de equipamiento comunitario.
- Cesiones por afectación a peligrosidad por riesgo de inundación.
- Cesión de triángulo de ochava.

- f) Certificado de aptitud hidráulica.

- g) Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado por los organismos competentes.

- h) Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura en cumplimiento por lo exigido según la zona de pertenencia extendidos por los organismos competentes.

- i) 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 a reservas de uso público, localización de áreas de estacionamiento, de servicio, etc.). En caso de corresponder, consideraciones

proyectuales por afectación a peligrosidad por riesgo de inundación conforme a lo establecido en el Título 6 capítulo 4.

- j) 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.
- k) 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.
- l) Informe expedido por la Dirección General de Tránsito y Transporte Municipal y/o Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera 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.
- m) Plan de Urbanización: Etapas y plazos de ejecución de los servicios de infraestructura y equipamiento – si fuera necesario- en función de la cantidad de edificaciones a ejecutar.
- n) Estudio de Impacto Ambiental (cuando corresponda): pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control determinadas por el organismo municipal competente

**ARTÍCULO 322°.- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.** El Certificado se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes y contendrá:

- a) Aprobación de la localización: según la zona de emplazamiento del emprendimiento.
- b) Indicadores urbanísticos: parámetros de ocupación y densidad según la zona del proyecto.
- c) Peligrosidad por riesgo de inundación: identificación si el inmueble se encuentra total o parcialmente en la Macroárea de Peligrosidad.
- d) Infraestructura de servicios: especificación de los servicios mínimos a ejecutar según características del proyecto, ubicación, proximidad a redes existentes y capacidad de prestación.
- e) Restricciones al dominio: identificación de las limitaciones que afecten el inmueble.
- f) Cesiones obligatorias:
  - Calles, con localización y dimensionamiento.



- Espacios verdes y libres públicos.
  - Reservas de equipamiento comunitario.
  - Cesiones por riesgo de inundación alto, si corresponde.
- g) Conexión con la red vial: accesos y continuidad de la estructura circulatoria según jerarquización del Plan de Ordenamiento Territorial.
- h) Equipamiento social (si lo determina el D.E.): tipo, superficie, características técnicas y plazos de ejecución.
- i) Estacionamiento: ubicación, cantidad, tipo y superficie.
- j) Forestación y veredas: sectores y/o porcentajes a ejecutar.
- k) Obras viales, señalización y refugios: según especificación de los organismos competentes, necesarias antes de la habilitación del emprendimiento.

ARTÍCULO 323°.- **Caducidad del certificado.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los “Proyectos de Urbanización Tipo 2: subdivisión y edificación”, 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 General 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 hubieran registren cambios normativos.
- c) Se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.
- d) Se modifiquen las condiciones del Proyecto por el cual se hubiera obtenido el Certificado de Factibilidad Urbanística.

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.

ARTÍCULO 324°.- **Visado de plano de subdivisión.** En los “Proyectos de Urbanización Tipo 2: subdivisión y edificación”, el interesado contará con un plazo de seis meses contados desde el otorgamiento del Permiso de Obra para presentar ante la Dirección General 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.

**ARTÍCULO 325°.- Dictamen del C.O.U.T.** En los casos de “Proyectos de Urbanización Tipo 2: subdivisión y edificación”, cuando el grupo poblacional sea igual o mayor a 1.000 habitantes o se proyecten 250 o más viviendas además de los requisitos enumerados en los artículos correspondientes al presente capítulo, anteriormente al otorgamiento del Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, se requerirá dictamen previo del C.O.U.T.

**ARTÍCULO 326°.- Procedimientos para Barrios Cerrados. Requisitos.** Deberán iniciar con un Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, el cual será emitido por el Departamento Ejecutivo a través de la dependencia que éste designe.

Documentación requerida:

- a) 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, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b) 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.
- c) Planos del Anteproyecto. (indicando las parcelas afectadas a peligrosidad por riesgo de inundación en caso de corresponder)
- d) Memoria Descriptiva especificando número de parcelas destinadas al uso residencial, superficie a ceder como espacio verde libre público, reserva para equipamiento comunitario; en caso de corresponder, cesiones por afectaciones a peligrosidad alta por riesgo de inundación; cantidad total de unidades funcionales y todo otro dato que permita establecer ocupación del emprendimiento.
- e) Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

**ARTÍCULO 327°.- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.** El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística 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.

- Tiempo de duración del certificado.
- En el certificado debe figurar la zonificación de pertenencia, los indicadores urbanísticos aplicables y toda otra información derivada de la normativa de ordenamiento territorial y usos del suelo vigente.
- Identificación de la condición de peligrosidad por riesgo de inundación, cuando el inmueble se encuentre comprendido total o parcialmente a la Macroárea de Peligrosidad por Riesgo de inundación.
- Informe técnico que evalúe la inserción del proyecto en relación con las condiciones ambientales, territoriales y urbanas del predio y su entorno, así como todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del emprendimiento.

La localización de los Barrios Cerrados deberá contar con dictamen favorable del COUT como requisito indispensable para la obtención del Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística. Este órgano de consulta también deberá avalar el informe técnico.

El certificado tendrá carácter de aval o apto de localización municipal, el cual no implica aprobación, ni autorización alguna del emprendimiento, ni otorga derechos adquiridos sobre el predio, debiendo el interesado tramitar el procedimiento correspondiente conforme a lo establecido por la normativa vigente.

**ARTÍCULO 328°.- Caducidad del Certificado.** Dentro de los diez meses contados a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, el titular del mismo deberá acreditar ante la Municipalidad, en forma fehaciente, haber iniciado el trámite para la obtención de la Convalidación Técnico Preliminar previsto por la autoridad provincial competente en cumplimiento con el Decreto 27/98. Y luego de haber iniciado el mencionado trámite el titular deberá presentar al municipio en el plazo máximo de un año la convalidación técnica preliminar otorgada por el organismo provincial.

Transcurridos dichos plazos sin que se hubiere presentado la documentación pertinente, se producirá la caducidad del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

**ARTÍCULO 329°.- Factibilidad de los emprendimientos.** La factibilidad de los barrios cerrados deberá tramitarse conforme a las instancias previstas en la

normativa provincial: convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y convalidación técnica final (factibilidad), de acuerdo con los requisitos y procedimientos establecidos por dicha normativa. El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística constituirá un requisito inicial indispensable para dicho procedimiento.

ARTÍCULO 330°.- **Actuaciones en trámite.** Los Certificados de Barrios Cerrados que hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia al presente Código, 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.

ARTÍCULO 331°.- **Procedimientos para Club de Campo. Requisitos.** Deberán iniciar con un Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, el cual será emitido por el Departamento Ejecutivo a través de la dependencia que éste designe.

Documentación requerida:

- a) 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, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b) 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.
- c) Planos del Anteproyecto. (indicando las parcelas afectadas a peligrosidad por riesgo de inundación en caso de corresponder)
- d) 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.
- e) Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

ARTÍCULO 332°.- **Contenido del Certificado de factibilidad técnico urbanística.** El Certificado 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.
- En el certificado debe figurar la zonificación de pertenencia, los indicadores urbanísticos aplicables y toda otra información derivada de la normativa de ordenamiento territorial y usos del suelo vigente.
- Identificación de la condición de peligrosidad por riesgo de inundación, cuando el inmueble se encuentre comprendido total o parcialmente a la Macroárea de Peligrosidad por Riesgo de inundación.

La localización de los Clubes de Campo deberá contar con dictamen favorable del COUT como requisito indispensable para la obtención del Certificado de Factibilidad Técnico-Urbánística. Este órgano de consulta también deberá avalar el informe técnico.

**ARTÍCULO 333°.- Caducidad del Certificado.** Dentro del año contado a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Factibilidad Técnico-Urbánística, 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. Y luego de haber iniciado el mencionado trámite el titular deberá presentar al municipio en el plazo máximo de un año la convalidación técnica preliminar otorgada por el organismo provincial.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la documentación pertinente, se producirá la caducidad del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

**ARTÍCULO 334°.- Factibilidad de los emprendimientos.** La factibilidad de los clubes de campo deberá tramitarse conforme a las instancias previstas en la normativa provincial: convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y convalidación técnica final (factibilidad), de acuerdo con los requisitos y procedimientos establecidos por dicha normativa. El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbánística constituirá un requisito inicial indispensable para dicho procedimiento.

ARTÍCULO 335°.- **Actuaciones en trámite.** Los Certificados de Localización de Clubes de Campo que hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia al presente Código, 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.

### **De intervenciones para la localización de industriales**

ARTÍCULO 336°.- **Procedimientos en Industrias y Subdivisiones en zonas industriales.** Todos los establecimientos destinados a actividades industriales incluyendo los agrupamientos y parques industriales requieren:

a) Informe de zonificación municipal a fin de certificar el proyecto y la zona de emplazamiento del establecimiento solicitado, previo a efectuar la categorización provincial (zonas A, B, C o D). Cuando se trate de un parque industrial se ubicará el proyecto indicando la conveniencia del mismo y su realización de acuerdo a las condiciones establecidas en Ley 13744 o la que en el futuro la reemplace.

b) Categorización industrial (establecimiento de Primera, Segunda o Tercera categoría) por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

c) Cumplida la instancia de categorización provincial:

- Los establecimientos que resulten de Primera y Segunda Categoría continuarán la tramitación para la obtención del "Certificado de Aptitud Ambiental" en el municipio por la autoridad de aplicación.

- Los establecimientos que resulten de Tercera categoría deberán tramitar el "Certificado de Aptitud Ambiental (CAA)" ante la autoridad de aplicación provincial.

- Los parques industriales en el marco del Decreto N° 531/19 reglamentario de la Ley 11.459, a fin de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental deberán presentar ante la autoridad de aplicación provincial una EIA. Obtenido el CAA se continuará con la tramitación correspondiente municipal. Esta Certificación acreditará la aptitud de la zona elegida y la adecuación del tipo de industrias que podrán instalarse en el parque o agrupamiento.

ARTÍCULO 337°.- Las subdivisiones en zonas industriales deberán obtener previamente "Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística".

ARTÍCULO 338°.- **Requisitos para el Certificado de factibilidad técnico urbanística.** El Certificado de factibilidad técnico urbanística será extendido por la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

Presentar ante la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial la siguiente documentación:



- a) Nota de solicitud del Certificado de factibilidad, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.
- c) Planos del Proyecto de Mensura y Subdivisión. (indicando las parcelas afectadas a peligrosidad por riesgo de inundación en caso de corresponder)
- d) Memoria descriptiva.
- e) Disposición otorgada por la ADA que declare la aptitud hídrica del proyecto en sus distintos componentes (hidráulica, explotación o vertido)
- f) Se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:
  - Cesión, para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama vial, de acuerdo a lo establecido en el Título 6 - CARGAS PÚBLICAS.
  - Cesión de la superficie del predio destinado a Equipamiento Industrial, de acuerdo a lo establecido en el apartado correspondiente.
  - Cesiones contempladas, en caso de corresponder, por afectaciones a peligrosidad por riesgo de inundación alto, conforme a lo establecido en la "Sección 4. Delimitación Estructurante del Territorio" de la ordenanza referida al núcleo normativo y estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, del cual este Código forma parte.
  - Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

**ARTÍCULO 339°.- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.** El Certificado que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- a) Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- b) N° de expediente municipal por el que se tramita.
- c) Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- d) Zona de localización.
- e) Categorías de uso industrial permitidas en la zona.
- f) Tamaño mínimo de parcelas e Indicadores urbanísticos correspondientes.
- g) Indicación de la infraestructura de servicios mínima.
- h) Restricciones al dominio.
- i) Indicación de las conexiones con la red vial existente.



- j) Identificación de la condición de peligrosidad por riesgo de inundación, cuando el inmueble se encuentre comprendido total o parcialmente a la Macroárea de Peligrosidad por Riesgo de inundación.
- k) Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

ARTÍCULO 340°.- Obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística y Certificado de Aptitud Ambiental que establece la Ley N°11.459 se podrá proceder a la visación de los planos de mensura y subdivisión.

ARTÍCULO 341°.- **Procedimientos para actividades extractivas de suelos.** En caso de verificarse demanda de nuevas explotaciones conforme a la establecido en el Título 4 Capítulo 4, Estudio de Delimitación de Zonas aptas dentro del área rural extensiva, toda solicitud de autorización para desarrollar actividades extractivas de suelos, deberá ser acompañada de una Declaración de impacto ambiental emitida por la autoridad de aplicación provincial y un proyecto técnico integrado por:

- a) Un informe descriptivo del medio físico que contenga:
  - Descripción del medio físico consistirá, los impactos previstos y las medidas de prevención y mitigación correspondientes.
  - 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.

b) 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.

c) Proyecto de obligaciones para el cierre del emprendimiento: El proyecto de minería de devolución consistirá en una propuesta de recomposición y/o remediación y/o saneamiento del predio de acuerdo a la Evaluación de Impacto ambiental presentada y conforme a lo establecido en el Título 7 - Capítulo 2. Determinaciones por distritos. referida a los proyectos de recomposición para distritos de recuperación territorial.

Sólo podrán presentar el proyecto técnico previsto en este artículo las solicitudes de actividades extractivas o de modificación del suelo que continúen tras el

cumplimiento del estudio de agotamiento de explotaciones existentes y la autorización correspondiente por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 342°.- **Delimitación y señalización del predio.** La delimitación del predio sujeto a la actividad extractiva deberá efectuarse mediante al menos cuatro (4) mojones de hormigón armado, de sección cuadrada, 0,20 metros de lado por 0,60 metros de altura, convenientemente fundados. Su ubicación deberá figurar en el plano adjunto al proyecto técnico.

ARTÍCULO 343°.- Uno de los mojones deberá tener grabado un nivel fijo, que constituirá la referencia altimétrica para control.

Todo predio en el que se desarrollen actividades extractivas deberá:

- a) Estar rodeado por una alambrada que impida el acceso inadvertido.
- b) Contar con carteles de advertencia en los accesos de personas o equipos.
- c) Proveer una barrera forestal adecuada que impida la visión directa desde rutas o caminos.

ARTÍCULO 344°.- **Responsabilidad profesional.** 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. Y deberán adjuntar la contratación de seguro ambiental suficiente para garantizar la recomposición del daño potencial.

ARTÍCULO 345°.- **Evaluación y autorización.** El Departamento Ejecutivo, a través de la dependencia que él 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.

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.

### Otras Intervenciones

ARTÍCULO 346°.- **Procedimientos para servicios Fúnebres- Cementerios privados.** Los interesados en construir “Servicios Fúnebres destinados a Cementerios Privados”, conforme a lo previsto en el Capítulo 1 del presente título, deberán obtener un Certificado de Reserva de Localización, que será extendido por la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial la siguiente documentación:

a1) 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, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

a2) 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.

a3) Planos del Anteproyecto.

a4) 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.

a5) Disposición otorgada por la ADA que declare la aptitud hídrica del proyecto en sus distintos componentes (hidráulica, explotación o vertido). a6) 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.

a7) Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 347°.- **Contenido del Certificado de Reserva de Localización.** El Certificado de Reserva de Localización referido a “Cementerios Privados”, que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- a) Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- b) N° de expediente municipal por el que se tramita.
- c) Ubicación y datos catastrales del predio.
- d) Tiempo de duración del Certificado de la Reserva el cual no podrá exceder el plazo de un año de vigencia desde la entrega del Certificado.
- e) Autorización y directivas para instrumentar el Registro de Oposición.

### **Proyectos Particulares**

ARTÍCULO 348°.- **Procedimientos para proyectos particulares.** Los Proyectos enumerados en los Capítulo del presente título como “Proyectos Particulares”, deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, que 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, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

Presentar ante la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial:

- a) Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, 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.
- b) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnica 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.
- c) Plano/s del Proyecto de Mensura y División debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
- d) Disposición otorgada por la ADA que declare la aptitud hídrica del proyecto en sus distintos componentes (hidráulica, explotación o vertido).
- e) Proyecto de desagües pluviales y pavimentos.
- f) 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.
- g) Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales.
- h) Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- i) Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- j) Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- k) Plano de diseño de mobiliario urbano
- l) 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.
- m) Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.).
- n) Se requerirá cuando corresponda el cumplimiento de las siguientes cargas públicas, de acuerdo a lo establecido en el Título 6 "Cargas Públicas".
  - Cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente.

- Cesión de superficie destinada a Espacio Verde Libre Público de conformidad con lo establecido en el Título 6 “Cargas Públicas” - Capítulo 2: Cesiones de espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario.
- Cesión de superficie destinada a Reserva de Equipamiento Comunitario de conformidad con lo establecido en el Título 6 “Cargas Públicas” - Capítulo 2: Cesiones de espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario.
- Cesiones contempladas, en caso de corresponder, por afectaciones a peligrosidad por riesgo de inundación alto.
- Cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

**ARTÍCULO 349°.- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística.** El Departamento Ejecutivo al otorgar el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística previo informe de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial, 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 restricciones por afectación a peligrosidad por riesgo de inundación en caso de corresponder, 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.

**ARTÍCULO 350°.- Caducidad del Certificado.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística 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 Técnico Urbanística, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

**ARTÍCULO 351°.- Permiso de Obra.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística y la aprobación del Proyecto Definitivo, el interesado podrá iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra ante la Dirección General de Obras Particulares, debiendo al efecto presentar un



Plan de Obras. En el Plan de Obras se deberá contemplar la ejecución total de las obras de infraestructura y de equipamiento social requeridas en el Certificado de Factibilidad Técnica Urbanística, al inicio del mismo.

ARTÍCULO 352º.- **Visado de Plano de Subdivisión.** 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 General 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.

ARTÍCULO 353º.- **Proyectos no comprendidos en la clasificación de intervenciones.** Deberán obtener Certificado de Factibilidad de Localización, que 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.

Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano:

- a) 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, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad 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.
- c) Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- d) Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- e) Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato. En caso de corresponder, consideraciones proyectuales por afectación a peligrosidad por riesgo de inundación conforme a lo establecido en el Título 6 capítulo 4.
- f) Planos complementarios en escala 1:100 (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- g) Plano de diseño de mobiliario urbano: características, dimensiones y localización de los elementos de mobiliario urbano que se distribuyen en los espacios abiertos del emprendimiento.



- h) 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.
- i) Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes y Disposición otorgada por la ADA que declare la aptitud hídrica del proyecto en sus distintos componentes (hidráulica, explotación o vertido)
- j) Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.
- k) Planilla estadística de usos. A los fines de establecer las limitaciones a la localización por adición que se detallan en el Título 4 Capítulo 2. Las intervenciones y/o actividades que requieran tramitar factibilidad de localización, deberán completar una planilla donde se detalle: tipo de uso, superficie destinada a la actividad que será remitida a la autoridad competente para su registro y evaluación.

**ARTÍCULO 354°.- Contenido del Certificado de Factibilidad de Localización.** El Departamento Ejecutivo al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar la pertenencia de las parcelas a la zona, 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 correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto. Previo dictamen técnico de la autoridad competente en materia de habilitaciones en relación a la saturación de usos.

**ARTÍCULO 355°.- Caducidad del Certificado.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención 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 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.

## **Distritos de preservación patrimonial**

ARTÍCULO 356°.- **Autorización de intervenciones y limitaciones en Distritos de Preservación Patrimonial.** El Departamento Ejecutivo podrá autorizar intervenciones que cumplan con los siguientes criterios:

- a) Mejoren la relación de la obra con el entorno urbano.
- b) Contribuyan a la conservación del carácter de la zona.
- c) Eviten usos degradantes para el conjunto patrimonial.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer limitaciones urbanísticas adicionales respecto de alturas, usos, volumetrías u otros indicadores, con el fin de resguardar los valores patrimoniales, ambientales o paisajísticos de cada zona.

ARTÍCULO 357°.- **Aprobación de intervenciones en Distritos de Preservación Patrimonial.** Toda intervención deberá ser previamente aprobada por la Dirección de Gestión del Patrimonio, o por el organismo que la reemplace.

## **Bienes Catalogados**

ARTÍCULO 358°.- **Procedimiento para intervenciones en bienes catalogados.** Toda intervención sobre bienes catalogados deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

- a) Presentación de la documentación. El interesado deberá presentar para su aprobación la siguiente documentación ante la Dirección de Obras Particulares:
  - a1) Memoria descriptiva del tipo de intervención proyectada.
  - a2) Plano municipal conforme a la memoria descriptiva.
  - a3) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente considerando:
    - Aspectos funcionales.
    - Aspectos morfológicos: fachada y volumetría propias del edificio y su implantación.
    - Aspectos tipológicos.
    - Aspectos y detalles tecnológicos y constructivos.
    - Estado de conservación general del edificio.
    - Plano de antecedentes, si existieran y fotografías.
    - Plano de localización de especies forestales y/o espacios verdes de valor, acompañado de memoria técnica sobre su protección y tratamiento.

a4) Imágenes volumétricas renderizadas que ilustren todos los aspectos de la intervención incluyendo el modo de inserción en su contexto urbano inmediato.

La documentación a presentar para inmuebles en guarda preventiva será la exigida para bienes catalogados, respetando los indicadores urbanísticos, limitaciones al volumen, usos permitidos y grado de protección que resulten preasignados.

b) **Evaluación de la documentación.** La documentación presentada será evaluada conforme a las siguientes pautas:

b1) Bienes Patrimoniales: cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo correspondiente respecto de las acciones permitidas según el grado de protección asignado.

b2) Distritos Patrimoniales:

- Alturas de edificaciones linderas y altura general del enclave y/o zona, las cuales no podrán ser superadas.
- Tratamiento y materialización de las líneas municipales y ejes medianeros.
- Mantenimiento de basamentos y/o diferenciación de zócalos, si los hubiera.
- Correspondencia respecto de la permeabilidad existente hacia el corazón de manzana.
- Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, particularmente respecto del repertorio compositivo.
- Correspondencia con la calidad de materiales y ornamentos de las edificaciones existentes.
- Respeto de las tipologías dominantes, evitando su distorsión.

b3) La evaluación podrá considerar ajustes compatibles con los valores patrimoniales del bien o del entorno, entendidos como piezas de ajuste, cuando se trate de adecuaciones que no alteren los atributos esenciales del conjunto.

c) **Aprobación de la intervención.** La aprobación estará a cargo de la Dirección de Gestión del Patrimonio u organismo que la reemplace, pudiendo ésta solicitar dictamen del COUT si considerase que el caso lo amerite.

ARTÍCULO 359°.- **Modificaciones sustanciales de bienes catalogados.** Cuando una intervención implique la modificación sustancial de los indicadores urbanísticos o de cualquier atributo esencial del bien patrimonial, deberá tramitarse mediante un convenio urbanístico en el que se establezcan los derechos y obligaciones de las partes involucradas. Dicho convenio deberá:

a) Elevarse al Concejo Deliberante para su aprobación final.

- b) Contar con informe previo del COUT y con la opinión de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.
- c) Previo a su remisión al Concejo Deliberante, podrá convocarse a Audiencia Pública a fin de recabar la opinión de los interesados.

ARTÍCULO 360°.- **Conservación e inspecciones.** Los bienes patrimoniales incorporados al Registro Único de Bienes Protegidos quedarán sujetos a inspecciones periódicas por parte de la Dirección de Obras Particulares, con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de preservación establecidas. Las inspecciones deberán garantizar:

- a) La recuperación y conservación de materiales y tratamientos en fachadas, cubiertas y elementos ornamentales.
- b) La posibilidad de introducir mejoras estructurales, constructivas o funcionales, siempre que no se altere el carácter ni la composición original del bien.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad —altura, volumen y tipología— en los casos de conservación o renovación parcial.
- d) La preservación del parcelamiento original, sin admitir nuevas subdivisiones ni englobamientos.

#### **CAPÍTULO 4: Procedimientos de evaluación**

ARTÍCULO 361°.- **Tipos y articulación.** Los proyectos que por su naturaleza, escala o localización, puedan generar efectos significativos sobre el ambiente o sobre la estructura y dinámica urbana y territorial, deberán someterse al procedimiento de evaluación de impactos, de acuerdo con el tipo de incidencia que presenten:

- a) **Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).** Deberán tramitar Evaluación de Impacto Ambiental aquellos proyectos comprendidos en los supuestos previstos por la Ley Provincial N.º 11.723 y su reglamentación, o por la normativa ambiental vigente.
- b) **Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales (EIUT).** Deberán presentar Evaluación de Impactos Urbanísticos Territoriales aquellos proyectos cuya implantación, escala y/o complejidad puedan afectar las condiciones urbanas o territoriales del área en que se localizan.
- c) **Articulación entre ambas evaluaciones.** Cuando una actuación se encuentre comprendida en los supuestos de la EIA, y está contemple los aspectos requeridos por la Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales, se integrarán ambos procedimientos en un único estudio, siempre que se garantice la evaluación de los impactos urbanísticos y territoriales exigidos por el presente Código.

## Evaluación de Impacto Ambiental

ARTÍCULO 362°.- **Definición.** 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.

ARTÍCULO 363°.- **Categorización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental.** A los efectos de establecer exigencias acordes al impacto de cada emprendimiento, las Evaluaciones de Impacto Ambiental se contemplarán dentro de la siguiente categorización:

- a) De alto impacto: Comprenderá a todos aquellos emprendimientos cuya puesta en funcionamiento y/o continuidad, implique un relevante efecto sobre el entorno y las condiciones de vida.
- b) De mediano impacto: Comprenderá a todos aquellos emprendimientos que pudieran, potencial o circunstancialmente, producir un impacto socioambiental de relevancia.
- c) 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.

ARTÍCULO 364°.- Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida además por normativa nacional y/o provincial deberá presentar ante la autoridad de aplicación municipal Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida por el organismo provincial competente, junto con la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que diera origen a dicha declaración.

La Autoridad de Aplicación evaluará cada caso según la magnitud, complejidad y características del proyecto y podrá requerir un informe ambiental simplificado o, en su defecto, uno de mayor nivel de detalle, conforme a las particularidades y potenciales impactos del emprendimiento.

Toda otra documentación complementaria presentada en sede nacional y/o provincial, así como los certificados de autorización o aprobación que se hubieran obtenido.

ARTÍCULO 365°.- **Procedimiento para la Evaluación de Impacto Ambiental.** Las intervenciones cuyas actividades, de acuerdo a lo establecido en el "Título 4: De los



usos del suelo - Capítulo 4" así lo requieran, deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental previo a la obtención de los Certificados de Factibilidad de Localización, a fin de ser evaluada por las dependencias con competencias en la materia.

- a) Contenidos de la Documentación:
  - a. Nombre del profesional inscripto.
  - b. Polígono afectado al proyecto mediante coordenadas geográficas. En caso de que fuera una sola parcela y el proyecto no abarcara la totalidad del espacio comprendido por ésta, deberá incluirse el polígono interno que represente exactamente el espacio afectado al proyecto.
  - c. Objetivos y Alcance Del Proyecto: Breve descripción sobre los alcances del proyecto considerando las dimensiones: Ambientales- Económicas- Tecnológicas – De Infraestructura.
  - d. Memoria Descriptiva Del Proyecto: Descripción detallada identificando la totalidad de sus componentes y su ubicación, en todas sus etapas.
  - e. Descripción Del Sitio: Síntesis diagnóstica con la identificación de áreas ambientales y análisis del entorno; mapeo de sitios de importancia y/o conflicto áreas de fragilidad y sitios de patrimonio natural y cultural (histórico, arqueológico, arquitectónico, etc.), bosques nativos, reservas y/o áreas protegidas, en caso de que hubiera.
  - f. Área De Influencia: Definición del espacio comprendido como área de influencia directa e indirecta del proyecto, justificación. Situación actual del área de influencia directa y tendencia de crecimiento. Mencionar proyectos/actividades que se encuentren en el área de influencia directa y que pudieran provocar efectos sinérgicos sobre el ambiente.
  - g. Medio físico: Geología y geomorfología. Hidrología e hidrogeología. Edafología. Variables climáticas (vientos, régimen de lluvias, presión atmosférica, temperatura, etc.). Balance hídrico.
  - h. Medio biológico: Caracterización del ecosistema, describiendo situaciones de vulnerabilidad, hábitats naturales declarados de importancia para su conservación.
  - i. Identificación y Valoración De Impactos Ambientales:
    - i. Metodología: Breve descripción de las metodologías seleccionadas para la valoración de los impactos.
    - ii. Acciones Del Proyecto: Identificación de las acciones capaces de generar cambios en el medio físico, biológico y/o socioeconómico en cada una de las fases del proyecto.
    - iii. Potenciales Impactos Ambientales: Definición y descripción de los efectos o impactos sobre los factores ambientales y funciones de todo ecosistema presente en el área del proyecto y su área de influencia; efectos sinérgicos con otros proyectos. Criterios utilizados en la valoración de los impactos.



- iv. Conclusiones A Partir De La Identificación De Impactos.
- j. Medidas: Descripción de las medidas que se adoptarán para prevenir y mitigar los impactos negativos del proyecto y las acciones de corrección y/o compensación que se llevarán a cabo, confrontadas con los potenciales impactos, indicando el momento de aplicación y su ubicación espacial.
- k. Plan de Gestión Ambiental (PGA) definiendo cada etapa de proyecto: ejecución, finalización de obra, operación o funcionamiento, mantenimiento, cese, abandono. A modo enunciativo, el PGA incluirá como mínimo los siguientes programas:
  - Programas de Seguimiento Ambiental describiendo las medidas de mitigación propuestas para cada fase del proyecto.
  - Programa de Monitoreo: identificación de los recursos a monitorear, parámetro, sitio, frecuencia, etc.
  - Programa de Contingencias Ambientales identificando las contingencias o accidentes potenciales confrontados con las estrategias planteadas para evitarlos y/o controlarlos.

ARTÍCULO 366°.- **Declaración de Impacto Ambiental.** 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 del proyecto solicitado.
- b) La oposición a la realización de proyectos o licitada

ARTÍCULO 367°.- **Revocatoria de la Declaración de Impacto Ambiental.** La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

- a) Existir ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Modificación del proyecto presentado en la Evaluación de Impacto Ambiental
- c) El incumplimiento expreso de las condiciones impuestas en el acto administrativo de D.I.A.

ARTÍCULO 368°.- **Consultores.** 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 Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA). Para obtener la habilitación como consultores ambientales dentro del Partido de La Plata, las personas físicas deberán inscribirse ante la autoridad de aplicación ambiental y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar la solicitud de inscripción correspondiente.
- b) Acreditar datos identificatorios en el caso de personas físicas.

- c) Acompañar acta constitutiva y estatutos sociales, en el caso de personas jurídicas.
- d) Presentar el perfil técnico, académico y científico del equipo profesional interviniente.
- e) Acreditar estudios técnicos o profesionales con grado universitario en carreras validadas por la Comisión Nacional de Evaluación y Acreditación Universitaria (CONEAU) o su equivalente en caso de extranjeros. Y matrícula de los consultores responsables.

Los consultores asumirán la responsabilidad por los contenidos técnicos y científicos de los estudios ambientales que elaboren.

Todo cambio en la composición o estructura profesional de una persona jurídica deberá ser notificado a la autoridad de aplicación ambiental municipal.

La autoridad de aplicación ambiental municipal tendrá la facultad de fiscalizar la actuación de los consultores y, de corresponder, suspender o excluir del Registro a quienes no cumplan con las normas técnicas y científicas vigentes, o cuando existan causas graves que así lo justifiquen.

**ARTÍCULO 369°.- Registro de consultores:** Los profesionales que se registren deberán cumplir con lo establecido en el Inc e del presente artículo.

- a) Inscripción al registro: documentos e información requeridos:
  - Denominación del título de grado.
  - Título de grado (Adjunto).
  - Entidad y país emitente.
  - Fecha de emisión.
  - Número de matrícula, en caso de corresponder.
  - Matrícula vigente (Adjunto) o documentación expedida por autoridad que regule la profesión.
  - Fecha de vigencia de la matrícula, en caso de corresponder
  - Plan de estudio.
  - Título de posgrado (Adjunto), en caso de corresponder.
  - Título emitido en el extranjero c/Apostillado de Título, revalidado por el Ministerio de Cultura y Educación de la Nación, en caso de corresponder.
  - Curriculum Vitae (Adjunto).
  - Certificado de ética vigente emitido por colegio correspondiente (Adjunto).
- m) Domicilio electrónico.
- b) Renovación: Documentación e información básica requeridos:
  - Aval de matrícula vigente (Adjunto).
  - Fecha de vigencia de la matrícula.
  - Fecha de vigencia del certificado de ética.
  - Certificado de Ética vigente emitido por colegio correspondiente (Adjunto)

- Opcional en caso de que desee modificarlo: (Título de grado (Adjunto), Título de Posgrado (Adjunto), Curriculum Vitae (Adjunto).
- c) Los títulos obtenidos en el extranjero deberán contar con su apostilla y traducción al idioma castellano.

## **Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales**

ARTÍCULO 370°.- **Definición y solicitud.** La Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales es un estudio técnico de carácter valorativo destinado a analizar la viabilidad del proyecto en función de su integración con la estructura urbano-territorial, la compatibilidad de usos, la movilidad, los servicios, la infraestructura y la calidad ambiental del entorno. Se requerirá cuando un uso requiere Factibilidad de Localización, de acuerdo a lo establecido en el “Título 4: De los usos del suelo - Capítulo 4”, o cuando la autoridad de aplicación lo determine por la magnitud, complejidad, particularidad de la localización o posibles efectos del proyecto sobre las condiciones urbanas, territoriales o ambientales del área de influencia.

ARTÍCULO 371°.- **Contenidos mínimos.** La Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales deberá:

- a) Considerar el área de influencia de la actividad propuesta, cuya delimitación deberá justificarse de manera fundada.
- b) Analizar los aspectos cuantitativos y cualitativos del uso pretendido, con el propósito de evitar conflictos con los usos predominantes y compatibles del área, así como la alteración de las condiciones urbanísticas y ambientales de su entorno de influencia.
- c) Aplicarse tanto a nuevos emprendimientos o localizaciones como a modificaciones de uso existentes o ampliaciones de superficie.
- d) Ser elaborada y suscripta por profesionales con incumbencias específicas en la materia, debidamente matriculados.

## **CAPÍTULO 5: Otros procedimientos**

ARTÍCULO 372°.- **Registro de oposición.** El registro se abrirá cuando se solicite la habilitación, ampliación o cambio de uso de establecimientos destinados a actividades culturales o recreativas que por su escala puedan generar molestias o impactos significativos sobre el entorno urbano de acuerdo a lo establecido en el Título 4: De los usos del suelo - Capítulo 3.

ARTÍCULO 373°.- **Requisitos.** Las intervenciones cuyas actividades requieran presentar ante la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial un registro de oposición deberán tramitar un dictamen técnico de la autoridad municipal competente en materia de habilitaciones de la actividad.

ARTÍCULO 374°.- Para su otorgamiento deberán presentar y cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Nota de solicitud del dictamen técnico, 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.
- b) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el informe 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.
- c) Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- d) Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- e) Planos complementarios en escala 1:100 (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- f) Detalles constructivos especificando el tratamiento, acondicionamiento acústico y de seguridad del proyecto.
- g) Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

ARTÍCULO 375°.- **Procedimiento para el registro de oposición.** La autoridad municipal competente en materia de habilitaciones de la actividad implementará un Registro de Oposición por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente a la presentación de la documentación. Todas las oposiciones, solicitudes y objeciones deberán ser técnicamente fundadas por los titulares de dominio dentro de un radio de influencia de 500 metros.

Cuando las oposiciones fundadas superen el treinta por ciento (30 %) de los titulares la autoridad de aplicación deberá convocar a audiencia pública antes de emitir resolución definitiva.

ARTÍCULO 376°.- Cerrado el Registro de Oposición, se difundirá y las oposiciones recibidas deberán ser incorporadas al expediente. La autoridad de aplicación elevará a la Subsecretaría de Ordenamiento Urbano y Territorial en un plazo de diez (10) días, el dictamen técnico para su aprobación final.

ARTÍCULO 377°.- **Contenido del dictamen técnico.** El dictamen técnico de la autoridad municipal competente en materia de habilitaciones de la actividad deberá expresar mediante una evaluación técnica fundada la posibilidad o no de la localización del uso.

## TÍTULO 11. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

---

### CAPÍTULO 1. Documentación complementaria

ARTÍCULO 378°.- **Planos, fichas y tablas integrantes.** La documentación siguiente forma parte del Anexo N° 3 “Código de Ordenamiento Territorial” y complementa su contenido normativo, definiendo gráficamente las delimitaciones en áreas, zonas y distritos, regulaciones por zona y demás aspectos espaciales establecidos en la presente Ordenanza.

1. Plano de Delimitación de Áreas.
2. Plano de Calificación de Zonas.
3. Fichas de zonas del área urbana.
4. Fichas de zonas del área complementaria.
5. Fichas de zonas del área rural.
6. Tabla síntesis de indicadores.
7. Tabla síntesis de usos del suelo.
8. Plano de determinación de Distritos.

### CAPÍTULO 2. Alcance sobre actos administrativos anteriores y trámites en curso

ARTÍCULO 379°.- **Continuidad de tramitaciones.** Las tramitaciones de los emprendimientos suspendidos por el decreto 2732/25 podrán continuar el procedimiento administrativo para la obtención de factibilidades urbanísticas, de localización o permisos de obra, debiendo, en un plazo máximo de 180 días corridos contados a partir del día siguiente al levantamiento de la suspensión, cumplimentar con los requisitos exigidos por la autoridad competente..

La autoridad competente analizará los casos que acrediten actividad administrativa previa a la obtención de los permisos antes aludidos a fin de poder continuar con las tramitaciones correspondientes.

Quedan incluidos aquellos casos en los que se acrediten la realización de acciones tendientes a la concreción del emprendimiento que se pretende aprobar previo a la suspensión. En tales casos podrán considerarse los siguientes recaudos:



- a) Acreditación de identidad y carácter del / de los peticionantes: Incorporar Copias de DNI, Actas de Directorio y Asamblea de designación autoridades vigentes (con certificación notarial específica); poderes administrativos generales o específicos; contratos profesionales con fecha cierta (con o sin obligaciones abonadas).
- b) Acreditación de titularidad dominial: Escritura traslativa de dominio (en cualquier estadio del proceso de inscripción) ó Boleto de compraventa certificado. No serán válidas reservas “ad referéndum”, opciones de compra ni cualquier otro documento que no acredite fecha anterior al 15/11/2025.
- c) Instrumentos de gestión específicos al desarrollo: Entendiendo como válidos los Poderes otorgados mediante escritura pública; Instrumentos o Acuerdos privados con firma certificada ante escribano público o entidad bancaria, que refleje la naturaleza y condiciones de afectación y/o vinculación del/los inmuebles a un desarrollo constructivo específico tales como: contratos de Fideicomiso, acuerdos de socios para desarrollo mediante SRL, S.A. u organización similares, etc.
- d) Para el caso de emprendimientos que hayan distribuido acciones o cuotas parte, celebrado adhesiones y/ó designado beneficiarios y/ó pre-adjudicatarios, a título oneroso, acompañar nómina respaldada con copia de dichos instrumentos.
- e) Libre deuda de tasas e impuestos municipales.
- f) Documentación gráfica y escrita explicativa del Proyecto en formatos administrativamente válidos.
- g) Certificaciones u otros derechos vigentes: Indicar y acompañar pre factibilidades de servicios, certificaciones catastrales, tasas, gastos, etc. incurridos durante el proceso de formulación y diligenciamientos previos del proyecto.

ARTÍCULO 380°.- **Tramitación..** De no existir expediente administrativo deberá iniciarse uno conforme a lo previsto en la Ordenanza General 267 de procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 381°.- **Validez de la certificación de Factibilidad y/ó permiso otorgado..** A partir de la fecha del otorgamiento del certificado correspondiente operará un plazo máximo de 180 días para la obtención del permiso de obra correspondiente seguido de un plazo idéntico e improrrogable de 180 días más para la remisión del Acta de inicio de obra-..

ARTÍCULO 382°.- **Continuidad procedimental entre áreas.** Cuando un trámite iniciado bajo el régimen anterior deba continuar su curso en otra área administrativa mediante la apertura de un nuevo expediente, el expediente subsiguiente se considerará continuación directa del expediente de origen. En tales casos:

- a) El proyecto conservará íntegramente el marco normativo aplicable al momento de iniciación del trámite original, siempre que mantenga los parámetros, usos e indicadores aprobados en la actuación inicial;
- b) La apertura del expediente subsiguiente deberá realizarse dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la notificación del acto que concluya la etapa anterior (informe técnico, disposición, certificado, etc.) o desde la entrada en vigencia de la presente.
- c) Vencido dicho plazo sin presentación, la continuidad deberá adecuarse a la normativa vigente.

### **CAPÍTULO 3 Continuidad del Programa de Tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares**

ARTÍCULO 383°.- **Vigencia Ordenanza N°12.638.** El Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, aprobado por la Ordenanza N° 12.638, continuará vigente con todas las regulaciones allí establecidas, conforme a las actualizaciones que se introducen en el presente Código.

ARTÍCULO 384°.- **Artículo 63°.** Los loteos comprendidos en el artículo 63 de la Ordenanza N° 12.638 podrán continuar su desarrollo únicamente cuando se encuentren localizados dentro de la territorialidad urbana, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) **Loteos localizados en área urbana.** Podrán desarrollarse conforme a las condiciones y obligaciones establecidas en el presente Código para las zonas que los comprendan.
- b) **Loteos localizados en área complementaria.** Podrán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el artículo 64 b) de la Ordenanza N° 12.638, cumpliendo con las obligaciones previstas en dicho artículo.

ARTÍCULO 385°.- **Loteos en proceso de regularización.** Los loteos comprendidos en el artículo 64° de la Ordenanza N° 12.638, que se encuentren incluidos en el Programa de Tratamiento de Loteos Ilegales e Irregulares y cuya zona de origen resulte modificada por la presente, serán encuadrados conforme a la normativa vigente. La autoridad de aplicación deberá emitir la disposición correspondiente que determine las nuevas condiciones de tratamiento.

ARTÍCULO 386°.- **Modificación de la Ordenanza 12638.** Modifíquese el artículo 58° de la Ordenanza N° 12638 que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Se reconocerán las actuaciones administrativas realizadas por la autoridad municipal entre el 19 de diciembre de 2013 y el 22 de octubre de 2023 que hayan implicado la aprobación técnica del expediente.”*

ARTÍCULO 387°.- **Modificación de la Ordenanza 12638.** Modifíquese el artículo 62° de la Ordenanza N° 12638 que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Proyectos de loteos alcanzados. Se consideran comprendidos los proyectos de loteos iniciados entre el 19 de diciembre de 2013 y el 22 de octubre de 2023 que hubieren obtenido alguna de las siguientes aprobaciones técnicas:*

- 1. Aprobación de la faz geométrica municipal con prefactibilidad hidráulica provincial.*
- 2. Obtención de factibilidad técnica municipal que permita la continuidad de la tramitación en el nivel provincial, en el marco del Decreto 27/98 y/o resolución técnica urbanística.*
- 3. Permiso de obra de infraestructuras y/o viviendas aprobados.*
- 4. Asignación en el marco de Programas de financiamiento para la compra de tierras y generación de suelo urbano financiados por el Estado Nacional (FISU – Fondo de Integración Socio Urbana).*
- 5. Inclusión en Planes Provinciales de construcción de viviendas mediante Lotes con Servicios.*
- 6. Los loteos generados en el marco del Programa Lotes con Servicios, conforme a la Ley N° 14.449, deberán contar con el convenio firmado por ambas partes o, en su defecto, con el proyecto de convenio con aval del área legal y técnica del Municipio.*

*No quedan alcanzados aquellos casos cuyo expediente se haya iniciado con posterioridad al 22 de octubre de 2023.”*

ARTÍCULO 388°.- **Densidad y cantidad de viviendas por parcela en casos encuadrados en el artículo 64 c) y d).** En los emprendimientos encuadrados en los incisos c) y d) del artículo 64 de la Ordenanza N° 12.638, podrá autorizarse la materialización de hasta dos (2) viviendas por parcela, pudiendo adoptarse el régimen de propiedad horizontal, siempre que:

- a) La incorporación de la segunda vivienda no implique superar la densidad bruta máxima admitida para el emprendimiento conforme la Ordenanza N° 12.638..
- b) Se cumplan las restantes condiciones urbanísticas, ambientales e infraestructurales requeridas por la normativa vigente.

ARTÍCULO 389°.- **Condición especial de ocupación y cesión compensatoria en áreas de peligrosidad.** En el marco del Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, los emprendimientos que hubieren tramitado al menos la Fase 2 de la Aptitud Hidráulica ante la autoridad competente y obtenido el correspondiente permiso de obra, podrán proceder a la subdivisión y ocupación de las zonas afectadas por condiciones de peligrosidad, siempre que:

- a) Cumplan las condiciones establecidas en el permiso otorgado por la autoridad competente, incluyendo -cuando correspondiera- las franjas de protección de arroyos, áreas no edificables, zonas de amortiguación, y toda otra limitación a la ocupación o intervención definida en ocasión de la aprobación del proyecto hidráulico.
- b) Se ceda una superficie equivalente a la afectada por dicha condición en área de similares características, destinada a Espacio Verde Libre y Público (EVLP), que tenga por objeto la preservación de las áreas de máxima peligrosidad y la conformación de un parque público, atendiendo a los criterios hidráulicos, ambientales y urbanísticos;

El cumplimiento de estas condiciones será requisito indispensable para la aprobación de la subdivisión, la habilitación de nuevas ocupaciones, y estará sujeto a los demás lineamientos técnicos y medidas complementarias que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 390°.- **Tramitaciones en curso.** En los casos en que la tramitación de la Fase 2 o del permiso de obra en la Autoridad del Agua se encontrare en curso, el emprendimiento sólo podrá continuar con la subdivisión y ocupación de los sectores alcanzados por condiciones de peligrosidad en caso de que la autoridad competente apruebe expresamente la aptitud hidráulica del proyecto.

Dicha continuidad quedará sujeta al cumplimiento integral de las condiciones establecidas en el Artículo anterior, incluyendo las restricciones y delimitaciones, así como la obligación de ceder una superficie equivalente a la zona de peligrosidad delimitada, en los términos y con el destino establecidos en dicho artículo, sin perjuicio de las medidas técnicas o ambientales adicionales que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 391°.- **Sub programa de generación de espacios verdes y libres públicos mediante permutas.** En el marco de la implementación del Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, la Autoridad de Aplicación podrá instrumentar mecanismos de compensación o permuta de parcelas con el objeto de generar los espacios verdes y libres públicos que correspondan a cada loteo, cuando la configuración o las condiciones del predio impidan la cesión dentro del mismo.

Las permutas deberán garantizar la localización de los espacios públicos resultantes en sitios que mantengan coherencia con la estructura urbana, la accesibilidad y la continuidad del sistema de espacios verdes.

Los proyectos deberán justificar la propuesta de localización alternativa, acreditar la equivalencia de superficie y valor urbanístico, y formalizar los compromisos mediante convenio suscripto entre las partes.

**ARTÍCULO 392°.- Empadronamiento de oficio y condiciones de adecuación.**

Transcurridos seis (6) meses desde el vencimiento de los plazos otorgados por las Disposiciones dictadas en el marco de la Ordenanza N° 12.638, los emprendimientos que no hubieren adherido al Programa o que, habiéndolo hecho, no hubieren completado la presentación de la documentación requerida, serán objeto de empadronamiento de oficio, bajo apercibimiento de aplicación del régimen sancionatorio vigente.

El empadronamiento de oficio se efectuará conforme a las siguientes condiciones:

- a) Los emprendimientos localizados en territorialidad urbana que cuenten con materialización de vivienda, serán intimados a cumplimentar las cargas públicas antes del empadronamiento.
- b) Los emprendimientos localizados en territorialidad periurbana y rural que superen las veinte (20) viviendas materializadas o una densidad de treinta (30) habitantes por hectárea, serán intimados a cumplimentar las cargas públicas antes del empadronamiento.

Aquellos que no superen dichos valores podrán empadronar las viviendas materializadas según lo establecido en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 393°.- Alcances y restricciones.** El empadronamiento comprenderá exclusivamente las viviendas materializadas hasta el 9 de octubre de 2024. Toda construcción ejecutada con posterioridad a esa fecha quedará sujeta al régimen de control, fiscalización y sanción establecido en la presente normativa.

En los casos que se localicen dentro de áreas de máxima peligrosidad por riesgo hídrico o ambiental, las cesiones deberán realizarse conforme a lo establecido en la regulación específica para dichas zonas.

Se procederá al empadronamiento del uso residencial multifamiliar no permitido en la zona, conforme a lo establecido en el Título IV de la Ordenanza N° 10703, siempre y cuando su continuidad no genere una alteración en las condiciones del ordenamiento territorial que requiera la restauración de la situación previa.

ARTÍCULO 394°.- **Condiciones especiales.** Los propietarios de los loteos o proyectos de loteos que accedan a la subdivisión a partir de la implementación del Programa de tratamiento administrativo de loteos ilegales deberán:

- a) Abonar una Contribución por Valorización Inmobiliaria de cuantía adecuada, conforme al Anexo. 4 Instrumentos de Gestión, Financiamiento y Participación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Cumplir con todas las obligaciones establecidas en el Programa.

El cumplimiento íntegro de estas condiciones constituirá requisito indispensable para la adecuación definitiva del loteo.

#### **CAPÍTULO 4. Derogaciones**

ARTÍCULO 395°.- Derógase la Ordenanza N° 10.703.

ARTÍCULO 396°.- Derógase el Título I de la ordenanza 12638.

ARTÍCULO 397°.- Asimismo, se derogan todas aquellas normas, reglamentos o disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en el presente código o que regulen de manera expresa o implícita los mismos temas aquí tratados, quedando sin efecto desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza.