

**Pablo María Corna**

# **Clubes de campo y barrios cerrados**

Administración, aspectos sociales,  
jurídicos y contables

**ANEXOS COMPLEMENTARIOS**





Expte. 50185 LA PLATA, 28 de abril de 2010

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

## **Ordenanza**

### **Ordenanza de ordenamiento territorial y uso del suelo para el partido de la plata**



# ÍNDICE

## PARTE 1 GLOSARIO

Título I. Disposiciones generales	9
Principios y alcances de la presente norma	9
Publicidad de emprendimientos	10
Título II. Ordenamiento del territorio	11
Áreas y Zonas del Partido de La Plata	11
Título III. Parcelamiento y subdivisión del suelo, cargas públicas y provisión de servicios	19
Sección A. Parcelamiento y subdivisión del suelo	19
Sección B. Certificado de deslinde, amojonamiento y nivelación	20
Título IV. Usos del suelo	21
Regulación	21
Título V. Ocupación del suelo y del espacio libre	23
Capítulo 1. Intensidad de ocupación	23
Capítulo 2. Limitaciones a los volúmenes de edificación	25
Capítulo 3. Espacios libres de ocupación	30
Título VI. Estructura vial	35
Capítulo 1. Clasificación de vías	35
Título VII. Regulación por zonas	39
Capítulo 1. Zonas especiales	39
Título VIII. Intervenciones y procedimientos de aprobación	53
Capítulo 1. Clasificación de las intervenciones	53
Capítulo 2. Impacto ambiental	57

**PARTE 2**  
**SECCIÓN OPERATIVA**

Título III. Parcelamiento y subdivisión del suelo, cargas públicas y provisión de servicios	61
Cesiones	61
Título IV. Usos del suelo	69
I. Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso habitacional	69
II. Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso comercial	71
III. Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso equipamiento	74
IV. Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso servicios	81
V. Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso productivo	91
Título V. Ocupación del suelo y del espacio libre	95
Eliminación de barreras urbanísticas	95
Compensaciones urbanísticas	95
Título VI. Estructura vial	99
Capítulo 1. Trazado y apertura de calles	99
Capítulo 2. Restricciones de carácter general	100
Capítulo 3. Limitaciones a los usos viales	102
Título VII. Regulación por zonas	103
Capítulo 1. Determinaciones de la ocupación, el parcelamiento y los usos admitidos para las áreas urbana, complementaria y rural	103
Capítulo 2. Subdivisión del suelo. Condiciones particulares de implantación	107
Capítulo 3. Amojonamiento	108
Capítulo 4. Zonas especiales	108
Título VIII. Intervenciones y procedimientos de aprobación	109
Capítulo 1. Procedimientos de aprobación	109
Capítulo 3. Impacto ambiental	125
Título IX. Instrumentos de participación ciudadana	129
Capítulo 1. Consejo único de ordenamiento territorial (C.U.O.T.).	129
Capítulo 2. Información pública de los actos y normas urbanísticas	130
Capítulo 3. Acceso a los actos urbanísticos	131
Disposiciones administrativas	132

**PARTE 1**

**GLOSARIO**



# TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## PRINCIPIOS Y ALCANCES DE LA PRESENTE NORMA

La presente Ordenanza rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Partido de La Plata sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

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

La regulación territorial y urbanística, que deberá adecuarse o incorporarse a la presente norma.

El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.

Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos, que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y, en su caso, libre concurrencia.

Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.

### **Los restantes instrumentos de planificación sectorial previstos en la presente norma**

Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos expresados en el artículo 1º. En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta Ordenanza y alguno de los Anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre algunas de las Planillas Anexas y los Planos, prevalecerán los últimos.

Plano n° 1: Zonificación General

Planos n° 2: Zonas Especiales:

- A. Zonas de Preservación
- B. Zonas de Recuperación Territorial.
- C. Zonas de Usos Específicos.
- D. Zonas de Esparcimiento.

### Plano n° 3: Estructura Vial

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

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

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

### **PUBLICIDAD DE EMPRENDIMIENTOS**

No se podrán publicitar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no estén factibilizados y/o aprobados por la autoridad municipal y que no se encuadre en la normativa provincial vigente.

El D.E. promoverá acciones tanto ante la justicia de faltas como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad

## **TÍTULO II. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

### **ÁREAS Y ZONAS DEL PARTIDO DE LA PLATA**

El territorio del Partido se clasifica para su ordenamiento en “áreas” y “zonas”.

Área. Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Zona. Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

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

El partido de La Plata se divide en área Urbana, área Complementaria y área Rural.

#### **Cuadro Resumen de las Zonas del Área Urbana**

U/EF

Eje Fundacional Tramos 1, 2 y 3

U/CP

De Promoción

U/C 1

Central 1

U/C 2

Central 2

U/C 3

Central 3

U/C 4

Corredores de Acceso Principal

Zonas CENTRALES

U/C 5

Corredores Complementarios

U/C 6

Corredores de Servicio

U/C 7

Subcentros Urbanos

U/C 8

Subcentros de Servicio

Área

U/R 1

Residencial del Casco Fundacional

URBANA

Zonas

U/R 2

Residencial de la Periferia del Casco Fundacional

RESIDENCIALES

U/R 3

Residencial de Promoción

U/R 4

Cascos Urbanos del Eje Noroeste

U/R 5.

Residencial del Eje Noroeste

U/R 6

Residencial de la Periferia del Eje Noroeste

U/R 7

Residencial 7

U/R 8

Residencial Extraurbano 8

U/R M

Residencial Mixta

Zonas de

U/A 1

Articulación “ 1”

ARTICULACIÓN

U/A 2

Articulación “ 2 “

### **Cuadro resumen de las zonas del Área Complementaria**

C/RU

Reserva Urbana

Área COMPLEMENTARIA

C/CS

Corredor de Servicio

C/IM

Industrial Mixta

## **Cuadro resumen de las zonas del Área Rural**

R/SR  
Subcentros Rurales

R/IE  
Industrial Exclusiva

Area RURAL

R/CC  
Clubes de Campo

R/RI  
Rural Intensiva

R/RE

R/RCC  
Rural Extensiva

Reserva Rural Clubes de Campo

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

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

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

Zonas Corredores. Son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que acompañan las vías de comunicación de la estructura regional y local del Partido, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan, distinguiéndose Corredores Centrales, De Acceso Principal, Complementarios y De Servicios.

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

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

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

Zona Residencial Mixta. Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la “habitación” permanente o temporaria, con el complemento de usos comerciales y de servicios. Admite como uso compatible las Industrias de Primera Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y sus normas reglamentarias.

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

**Área Complementaria.** Comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano. Está conformada por las zonas de Reserva Urbana, Industriales Mixtas y Corredores de Servicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zonas y Sectores Especiales.** Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección, recuperación, etc. Incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas. Comprenden las Zonas de Preservación Patrimonial, Zonas de Arroyos y Bañados, Zonas de Recuperación Territorial, Zonas de Usos Específicos, Zonas de Esparcimiento y los Sectores de Arroyos y Bañados.

## **Cuadro resumen de las Zonas Especiales**

EPP1a  
Diagonal 80 de 1 y 44 a Plaza San Martín

Casco Urbano

EPP1b  
Eje Institucional Avdas. 51 y 53.

EPP1c  
Parque Saavedra -Meridiano V

EPP1d  
Avda. 1 de 44 a 60

Zona de PRESERVACIÓN

EPP1e  
Avda. 7 de Plaza San Martín a Plaza Italia

PATRIMONIAL

EPP2

EPP2 - Barrio Mil casas -  
Tolosa

Zonas

Fuera

EPP3

EPP3a -Area Centro

ESPECIALES

del Casco

City Bell

EPP3b -Barrio Nirvana

EPP4

EPP4a -Sector Plaza

Villa Elisa

EPP4b -Barrio San Jorge

EPP5 Humedal del Arroyo El Pescado

Zona de RECUPERACIÓN

E/RT

Recuperación Territorial

TERRITORIAL

E/UE1

Transporte

Zona de USOS

E/UE2

Equipamiento

ESPECÍFICOS

E/UE3

Defensa

E/UE4

Seguridad

E/UE5

Fúnebres

E/UE6

Producción e Infraestructura

Zona de ESPARCIMIENTO

Sector de ARROYOS Y BAÑADOS

E/ZE

Esparcimiento

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

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

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

Zona de Esparcimiento. Son ámbitos territoriales destinados a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos. Quedan comprendidos también los espacios parquizados que admitan actividades deportivo-recreativas de uso público y otros usos afines.

Equivalencias de las zonas conforme Ley 11459.

Establécense las equivalencias de las zonas del Partido de La Plata, donde podrán radicarse establecimientos industriales de conformidad con lo dispuesto por el art. 40º del Decreto N° 1.741/96 reglamentario de la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial.

### **Cuadro de homologación de zonas (Ley Pcial. 11.459 y Dec. Reg. 1.741/96)**

ZONAS DEL PARTIDO DE LA PLATA

ZONAS

U/EF

U/C 1

U/C 2  
U/C 3  
U/A 1 U/R 7  
U/CP  
Eje Fundacional  
Central  
Área Pericentral  
Área de Promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios  
Articulación “1”  
Residencial 7 (Ex U/R 8)  
Central de Promoción  
“ZONA A”:  
RESIDENCIAL EXCLUSIVA  
U/C 4  
U/C 5  
U/C 6 U/C 7 U/C 8 U/R 1 U/R 2 U/R 3 U/R 4 U/R 5 U/R 6 U/R 7  
U/R8  
U/RM  
U/A 2 C/CS  
Corredor de Acceso Principal  
Corredor Complementario  
Corredor de Servicio  
Subcentro Urbano  
Subcentro de Servicios  
Residencial del Casco Fundacional  
Residencial de la Periferia del Casco Fundacional  
Residencial de Promoción  
Cascos Urbanos del Eje Noroeste  
Residencial del Eje NO  
Residencial de la Periferia del Eje NO  
Residencial de la Periferia del Eje NO: Parcela 576 – CIRC. 6  
Residencial extraurbano del Eje NO  
Residencial Mixta  
Articulación “ 2 “  
Corredor de Servicio

“ZONA B”:

RESIDENCIAL MIXTA

C/IM

Industrial Mixta

"ZONA C”:

INDUSTRIAL MIXTA

R/IE

Industrial Exclusiva

"ZONA D”:

INDUSTRIAL EXCLUSIVA

C/RU

R/RCC

R/SR

R/CC

R/RI R/RE

Reserva Urbana

Reserva Rural para Clubes de Campo

Subcentros Rurales

Clubes de Campo

Rural Intensiva

Rural Extensiva

"ZONA E”:

RURAL

# **TÍTULO III. PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO,**

## **CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS**

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

#### **CAPÍTULO 1. TÉRMINOS. ALCANCE**

a) Parcela; b) Lote, Terreno, Lote de Terreno;

a) Parcela: Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o varios en condominio y aunque hayan sido adquirido por más de un título, cuya existencia y elementos esenciales constan en un plano registrado, o a aquella creada mediante revalúo por el Organismo Catastral.

b) Lote; terreno; lote de terreno: Designaciones de índole técnico-registrales equivalentes a parcela.

1. Parcela de Esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

2. Parcela entre Medianeras: Aquella que no es “parcela de esquina” y con frente a una sola calle.

3. Parcela Regular: aquella 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 y Centrales U/C1 y U/C2 del Casco Fundacional, se consideran Parcelas Regulares aquellas que reuniendo las características antes enunciadas no superen los 2.500 m<sup>2</sup>. de superficie.

4. Parcela Pasante: Aquella que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.

5. Parcela Atípica: Aquella parcela irregular no generada en inconvenientes en traza original o por anexiones de parcelas linderas y que no constituya una parcela regular. Se consideran parcelas atípicas aquellas que aun siendo regular su superficie sea: mayora o igual a 2.500 m<sup>2</sup>, en las zonas Eje Fundacional y Centrales: U/C1 y U/C2 del Casco Fundacional.

6. Parcela Irregular: Toda aquella parcela no comprendida en el inciso 3.

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

### **Línea Municipal; Línea de Edificación**

a) Línea Municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o espacio por la Municipalidad para futura vía pública, la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

b) Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja, en su frente y contrafrente de la parcela. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada, generando una restricción al uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

Manzana: Todo bloque que permite la continuidad de la trama vial y cuya superficie no sea mayor a 1 y ½ Ha. y la longitud de sus lados no sea inferior a 50 m. ni superior a 150 m.

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

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

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

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

# TÍTULO IV. USOS DEL SUELO

## REGULACIÓN

Los usos de las zonas del partido delimitadas en la presente norma son: “Usos Permitidos”, “Usos Tolerados”, “Usos Prohibidos” y “Usos No Consignados”.

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

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

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

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

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

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

### Listado de Usos Prohibidos

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 por el art. 106 c).

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

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

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

### **CLASIFICACIÓN DE USOS**

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

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

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

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

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

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

# TÍTULO V. OCUPACIÓN DEL SUELO Y DEL ESPACIO LIBRE

## CAPÍTULO 1 INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

### Indicadores urbanísticos

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

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

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

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

Será computable para el FOS:

- 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.

Independientemente de los valores de FOS máximos establecidos para cada zona, podrán incrementarse dichos valores en lotes de dimensiones reducidas de acuerdo a los coeficientes determinados por la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de corrección de FOS} = \text{FCFOS} = 1 + (400 - \text{Sup. Lote}) / 800$$

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 U/CP, U/EF, U/C1, U/C2, así como aquellas cuya superficie sea menor a 300 m<sup>2</sup>.

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

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

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

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos, cocheras semicubiertas u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante.
- de planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores, conductos de ventilación, montantes de cañerías e instalaciones.

El 70% de la superficie afectada a cocheras en plantas superiores, accesos y rampas vehiculares. En las zonas centrales podrá optarse por lo previsto en el artículo referido a Compensaciones Urbanísticas por provisión de cocheras.

### **Densidad de población neta**

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.

Cuando se trate de edificios de uso mixto, localizados en las zonas U/CP, U/EF, U/C1, U/C2, U/C3, se aplicarán los valores de Densidad máxima correspondientes, en forma proporcional a cada uso (comercial, administrativo y análogos / residencial).

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

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

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

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

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

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

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

Vivienda y/o habitación del encargado.

Todo edificio subdividido en 25 o más Unidades Funcionales debe poseer una Vivienda para el Encargado Permanente. La misma deberá tener como mínimo las siguientes dependencias: Estar-Comedor, Cocina, Baño y 2 Dormitorios. Asimismo deberá contar también con habitación con bacha y anafe, baño y vestuario para el Ayudante y/o Suplente del Encargado y/o cualquier otro personal que trabaje en el edificio.

La unidad precitada no podrá tener una superficie menor a 54 mts<sup>2</sup> y ese será su único destino, quedando incorporada su área a las partes comunes del edificio, lo que constará en nota con carácter de Declaración Jurada en el Plano Municipal, ratificando su condición de inescindible de las áreas comunes.

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

Cuando el Edificio cuente con menos de 25 unidades funcionales deberá contar con una Habitación con bacha y anafe, Baño y Vestuario para ser usado por el personal del inmueble.

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

## **CAPÍTULO 2**

### **LIMITACIONES A LOS VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN**

La presente Ordenanza considera como unidad morfológica de referencia a la calle a nivel peatonal actuando como articulación de las manzanas a su lado, la cual queda definida por:

- un plano de fachada preferentemente coincidente con la L.M.; a nivel de basamento (altura 7 mts. desde el nivel de vereda).
- retiros de fondo a fin de conformar el centro libre de manzana.
- con las siguientes alturas de referencia: 3 niveles en Zonas Residenciales y en los Corredores Complementarios, 6 niveles en Áreas de Promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios, 8 niveles en Área Pericentral, 10 niveles en Área Central y Residencial Central y 12 niveles en Área Eje Fundacional –excepto manzanas comprendidas entre Avenidas 1, 31 51 y 53– y Área Central de Promoción.

A tal efecto se establece que ante una propuesta que no se encuadre en los parámetros morfológicos antes expuestos, el D.E. podrá considerar alternativas volumétricas para dicho caso, previo estudio particularizado realizado por la Direcciones de Planeamiento y Obras Particulares.

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

### **Líneas de fachada**

Se entiende por “Líneas de Fachada” a las definidas por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela.

Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:

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

### **Fachada de Frente**

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

### **Fachadas Laterales**

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

### **Fachada de Frente Interno**

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

### **Retiros**

#### *Retiro de Frente*

Se denomina “Retiro de Frente” a la 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 mts sólo se exigirá dicho retiro sobre el 50% de cada frente.

Cuando deban considerarse casos en los que se proyecte no ocupar con superficie cubierta o semi-cubierta sectores de la parcela lindantes con la línea municipal en inmuebles ubicados dentro de las zonas alcanzadas por las anteriores definiciones y se constate –previo inspección e informe de la DOP y/o de la Dirección de Planeamiento– una morfología circunstancial pre-existente con similar escala y retiros, se admitirá la adopción de la misma característica como factor de diseño, facultando a los titulares del dominio a construir o ampliar su arquitectura con tales particularidades.

#### *Retiro Lateral*

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

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

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

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

#### *Retiro de Fondo*

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

#### *Centro Libre de Manzana*

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio restringido en su capacidad edificatoria, definido en forma y ubicación por las líneas de Frente Interno de toda la manzana. Este espacio estará conformado según el tamaño y forma geométrica de las manzanas o bloques. En aquellos macizos o manzanas cuyas medidas sean de 120 m por 120 m, el mismo estará delimitado por un polígono cuadrado de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento y la reducción de 10 m por cuadra que poseen las 6 manzanas contiguas y paralelas a cada lado de l Eje Fundacional y la Avenida 52, en el rumbo NE/SO del Casco Urbano, el mentado polígono tendrá una reducción de 10 m por cada una de ellas hasta las manzanas de 120 m por 90 m inclusive, en cuyo caso formará un rectángulo de 10 m (coincidente con el lado menor de la manzana) por 40 m en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque. Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría y/o dimensiones, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de hasta 40 m de fondo (medidos de manera normal a la L.M) para implantar sus volúmenes construibles, respetando siempre el FOS para toda la parcela.

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

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

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

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

- Conformar un sector indiviso del resto del inmueble.
- Su superficie máxima no podrá superar el 10% de la superficie del terreno.
- Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.

- La altura máxima de la construcción, al igual que los cercos perimetrales no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (+ 3.50m.) medidos a partir de la cota de vereda en todo el perímetro correspondiente al fondo libre de manzana.

### **ALTURAS DE REFERENCIA**

Se establecen, de acuerdo con el carácter de cada zona, las “Alturas de Referencia” que deberán regir para las edificaciones medidas en niveles, respecto de la cota de parcela.

A efectos de desalentar la creación del segundo cuerpo en edificios en zonas de altura de referencia mayor a 3 niveles y promover mejores condiciones de privacidad y menor FOS, se admitirá la Transferencia de Volúmenes a un cuerpo único anterior del edificio sobrepasando la Altura de Referencia de la zona ocupando hasta un FOS MÍNIMO de 0,35 y observando las proporciones del lote y su penetración en la manzana. Esta transferencia de volúmenes no implica incremento de indicadores urbanísticos.

El D. E. reglamentará las condiciones proyectuales específicas para estos casos.

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

La altura de piso es la distancia vertical existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.

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

La altura de fachada es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

No se consideran incluidos en la “Altura de Referencia” los siguientes elementos:

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

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

Cantidad de estacionamiento de vehículos en relación a las unidades de oficinas o viviendas del proyecto.

### **Englobamiento de parcelas**

Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.

Casos Especiales de Altura Máxima.

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

En las manzanas comprendidas entre las Avenidas 51 y 53, de 1 a 31, la altura determinada es la Máxima permitida y no de Referencia.

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

#### *Utilización de medianeras como plano soporte*

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

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

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

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

### **PLANOS LÍMITES**

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).

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.

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.

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:

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.

Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00m. (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.

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

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

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

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

Se denomina “Plano Límite de Referencia en Altura” al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura de referencia establecida para cada zona. Fija la altura normal de edificación al utilizar el máximo de indicadores asignados a la zona. Esta altura de referencia podrá ser superada en las zonas UC1, UC2 y C/EF hasta un máximo del 30% por aplicación de cualquier tipo de premio, compensación volumétrica o compensación urbanística que obtuviere, de acuerdo al edificio proyectado.

En edificaciones con techos inclinados el Plano Límite de Referencia en 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, estará facultado para autorizar que éstos superen el Plano de Altura de Referencia fijado.

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

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

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

## **CAPÍTULO 3**

### **ESPACIOS LIBRES DE OCUPACIÓN**

Los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos y Espacios Libres Auxiliares.

## **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*

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

- El espacio libre del centro de manzana.
- 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 adoptara la semisuma de ambas dimensiones (profundidad), debiendo el resultado de dicha semisuma ser igual o mayor a 4 mts.
- Los patios ubicados entre bloques.
- Los patios de 1ª y 2ª clase, según lo establecido en el Código de Edificación.
- Los patios bajo cota de parcela (ingleses) vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.

### *Centro Libre de Manzana*

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

### *Patios principales entre bloques*

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

$$b \geq 8 + [0.25 \times (h - 12)] \quad (b \text{ mayor o igual a } 8 + [0.25 \times (h - 12)])$$

siendo:

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

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

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

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.

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

#### *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:

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

$$a \geq p \text{ (a mayor o igual a p)}$$

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

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

#### *Patios bajo cota de parcela*

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

##### *Espacio libre auxiliar*

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

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

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

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

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.

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.

#### *Espacio libre urbano público*

##### *Los 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 plazuelas, será evaluada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Tratamiento de los Solados Públicos.

La construcción y conservación de las veredas está a cargo de los propietarios de los lotes frentistas.

*Veredas en el partido de La Plata*

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

Mobiliario Urbano.

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

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Departamento Ejecutivo. En ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.



# TÍTULO VI. ESTRUCTURA VIAL

## CAPITULO 1 CLASIFICACIÓN DE VÍAS

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

### NIVEL REGIONAL

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

- Red Regional.
- Red Regional Metropolitana.
- Red Regional.

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

Las vías que componen la Red Regional son las siguientes:

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

### *Red Regional Metropolitana*

La Red Regional Metropolitana cumple la función de vincular el partido de La Plata con otros centros urbanos y partidos adyacentes confiriendo funcionalidad y entidad regional al área de influencia de La Plata quedando, junto con la red anterior, afectada al sistema de accesibilidad externo.

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

- Ruta Provincial N° 14 (Camino Centenario desde Av. 32 hasta final de partido).
- Ruta Nacional N° 1 (Camino General Belgrano).

- Av. Antártida Argentina.
- Av. 7 entre Av. 32 y calle 528.
- Ruta Provincial N° 11 desde intersección calle 122 hasta límite de partido.
- Calle 122 entre desde Diag. 74 hasta intersección Ruta Provincial N° 1.
- Ruta Provincial N° 13 (calle 120) entre Av. 520 y Diag. 74.
- Ruta Provincial N° 13 (Av. 520) entre Ruta Nacional N° 2 y calle 120.
- Ruta Provincial N° 19 (Av. Arana) entre Ruta Nacional N° 2 y límite del partido de La Plata.
- Ruta Provincial N° 215 (Av. 44) desde Av. 31 hasta límite de partido.
- Av. 90 entre Ruta Provincial N° 36 y calle 122.

### **NIVEL PARTIDO**

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

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

#### *Red de Conectoras Principales*

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

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

- Av. Circunvalación: boulevard 83, Av. 32, boulevard 82, Av. 31, boulevard 81, Av. 72, boulevard 84, Av. 66 desde boulevard 84 hasta Av. 122.
- Calle San Luis, entre Ruta Provincial N° 36 y calle 13.
- Calle 11 entre Ruta Provincial N° 36 y Cno. Centenario.
- Calle 501 entre av. 178 y Camino Centenario.
- Calle 508 entre Av. 31 y Av. 7.
- Calle 515 entre Ruta Provincial N° 36 y Av. 173.
- Av. 32 entre av. 173 y Circunvalación.
- Av. 66 entre Ruta Provincial N° 36 y Circunvalación.
- Calle 637 entre av. 137 y Av. 7.
- Calle 635 entre Av. 7 y Ruta Provincial N° 11.
- Av. 7 entre Calle 508 y Calle 528.

- Av. 7 entre Av. 72 y Calle 637.
- Calle 13 entre Calle San Luis y Calle 502.
- Av. 13 entre Circunvalación y Calle 610.
- Av. 19 entre Calle 511 y Circunvalación.
- Calle 28 bis entre Calle San Luis y Calle 11.
- Calle 28 entre Calle 11 y calle 501.
- Av. 31 entre Calle 501 y circunvalación.
- Av. 137 entre Av. 66 y calle 637.
- Av. 143 entre Av. 520 y Av. 66.
- Av. 155 entre Calle 501 y Av. 90.
- Calle 179 entre Av. Arana y Calle San Luis.
- Calle 178 entre Calle San Luis y Calle 515.
- Av. 173 entre Calle 515 y Av. 90.

#### *Red de Conectoras Secundarias*

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

#### *Calles de Acceso Domiciliario*

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

#### *Calles de Tránsito Vehicular Restringido*

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

Adjuntase el Plano de la Estructura Vial del partido de La Plata conteniendo las jerarquías viales que se detallan, Plano n° 3 que como anexo forma parte de la presente Ordenanza:

- 1.- Red Regional
- 2.- Red Regional Metropolitana

#### A Nivel Partido

- a) Red de Conectoras Principales –Troncales– existentes y proyectadas
- b) Red de Conectoras Secundarias existentes y proyectadas



# TÍTULO VII. REGULACIÓN POR ZONAS

## CAPÍTULO 1 ZONAS ESPECIALES

### A. BIENES CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL

#### Competencia

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

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

#### Órgano de Aplicación

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

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

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

#### **Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de sitios y edificios existentes, y de obras nuevas**

Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.

Programas de mejora ambiental del espacio público, protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector.

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

### **Bienes de Interés Patrimonial**

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial respectivo, elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante.

Este Registro constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización de la normativa específica, respecto de la calificación asignada. A través del mismo se definirán los niveles de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

### **Criterios de valoración**

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

Los criterios de valoración a utilizar para la catalogación serán:

- a. Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- b. Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- c. Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
- d. Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.
- e. Valor eco-ambiental: arquitectura sustentable, por diseño de estructuras y/o materiales empleados en la construcción que reduzcan el uso de energías no renovables en el largo plazo.

### **Áreas de Valor Patrimonial**

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

- Meridiano V – (Z.P.P.MV) la que quedara comprendida por las parcelas frentistas correspondientes a la calle 71 entre 16 y 18 y la calle 17 entre 70 y 71; Diagonal 80 entre 44 y 50, parcelas frentistas de ambas márgenes; Calle 49 entre 6 y 7, frentes números impares; Manzana comprendida por calles 54, 2 y boulevard 53 y Plazoleta del Líbano; Avenida 53 entre 2 y 6, números impares.
- “Humedal del Arroyo El Pescado cuya valoración patrimonial obedece a cuestiones ambientales, recreativas y educativas. La zona afectada estará definida por el cauce propiamente dicho, sus afluentes principales y su humedal con más una franja paralela de margen de 150 m adicionales. La delimitación geográfica específica se hará conjuntamente con el estudio de las cuencas hídricas del partido o mediante estudio particularizado del sector. En éste, las construcciones que pretendan realizarse deberán responder a las actividades descritas y sus sectores anexos y de servicios correspondientes, siendo su evaluación final considerada y aprobada por el Concejo Deliberante.

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

El D.E. podrá autorizar intervenciones en parcelas incluidas en las Zonas de Preservación Patrimonial siempre que se presenten estudios particularizados debidamente fundamentados y que las justifiquen. Aceptados los mismos, el D.E. deberá elevar un informe circunstanciado al Concejo Deliberante para que éste evalúe la pertinencia de la obra y sancione la ordenanza que la habilita.

### **Protección Edilicia**

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

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

### **Niveles de Protección Edilicia**

Se definen los siguientes niveles de protección edilicia:

- **Protección Integral:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- **Protección Estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su tipología de origen.
- **Protección Contextual:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar

sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

- **Protección Cautelar:** Consiste en la conservación de las propiedades que se hallan aledañas a las de protección integral y/o estructural y cuya intervención podría alterar significativamente los valores de los bienes alcanzados por estas protecciones.

### **Régimen de los Bienes Inventariados**

Los bienes catalogados quedan sujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

Los cambios de usos permitidos serán parciales, admitiéndose sólo el residencial, equipamiento administrativo, cultural, social o comercial, conforme estudio particularizado y siempre que contribuyan a la auto-sustentabilidad del bien.

El permiso de demolición de un bien catalogado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición ante la Dirección de Obras Particulares quien autorizará la acción, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.

El requerimiento por el solicitante no lo autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.

Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio pre-existente.

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

1. Considérase falta grave, además de la demolición sin permiso indicada en el inciso d) de la presente Ordenanza, haber realizado cualquier tipo de intervención edilicia en los bienes catalogados de Interés Patrimonial, que requiriendo previa autorización municipal, ésta no hubiera sido gestionada con anterioridad. Dando lugar en cualquiera de estos casos a la imposición de la restricción de Indicadores Urbanísticos, de manera tal que la nueva intervención tendrá como tope máximo los indicadores urbanísticos que tenía el edificio originalmente catalogado, no pudiendo superar el FOS máximo de la zona.

2.- Las Restricciones de Indicadores Urbanísticos que se impongan a una propiedad por aplicación de la presente norma y modificatorias o por trasgresiones indicadas en el apartado 1 de la presente, se comunicarán al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, con especificación de:

A: Norma trasgredida.

B: Indicadores Urbanísticos que se fijan para la propiedad: FOS, FOT, Densidad, CUF, Altura Máxima, Niveles.

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

Si existiera peligro inminente de derrumbe que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, la A.A. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.

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

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

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

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

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

Del Procedimiento para la Aprobación de las Intervenciones.

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

El interesado deberá presentar ante la Dirección de Obras Particulares para su aprobación la siguiente documentación:

- Memoria técnica del tipo de intervención.
- Plano Municipal conforme a esta memoria.
- Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos: Aspectos Funcionales, Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación), Aspectos tecnológicos y constructivos, Estado de Conservación general del edificio, Plano de antecedentes si lo hubiera, Plano de localización de especies forestales y/o espacios verdes de valor.

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

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

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

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

Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen definitivas y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.

Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:

- Categorización del bien conforme su interés específico.
- Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de modificación interior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de cambio de Uso, determinando cuáles son los admitidos para cada bien conforme su categorización.
- Determinación del estado de conservación del bien incluyendo las acciones preventivas y/o correctivas para su conservación.

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

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

### **Controles**

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

### **Incentivos**

El D.E. proveerá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas: desgravación impositiva y de tasas, eximición del pago de los derechos de construcción, transferencia de indicadores urbanísticos, asesoramiento técnico especializado, otorgamiento de premios o compensaciones urbanísticas, etc.

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

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

- Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70 %, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

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

El/los propietario/s de inmueble/s catalogado/s podrán proceder a la Transferencia de la Capacidad Constructiva remanente de la/las parcela/s en que se emplace/n el/los edificio/s catalogado/s, según las disposiciones consignadas en el presente artículo.

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

El D.E. analizará la puesta en uso de la Transferencia de la Capacidad Constructiva (TCC), previendo que:

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

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

Se cuantifica la superficie que puede emitir el edificio de valor patrimonial (superficie construida máxima permitida menos superficie construida real)

Se divide entre el coeficiente de utilización del suelo de la zona receptora –que especifica la superficie construible respecto de la superficie del terreno–, con lo cual se obtiene la superficie del suelo que se necesita para albergar la superficie de construcción permitida.

Se multiplica por el precio de suelo al que comercialmente se venden los terrenos de la zona receptora.

El 25% del pago será reservado por el D.E. para que se lo aplique a la restauración del espacio público general o lindante al edificio objeto de la transacción.

## **B. ÁREAS DE ARROYOS Y BAÑADOS**

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

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

- a.- Limitaciones a los Usos del Suelo:

a.1. No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

a.2. Las industrias localizadas en dichas parcelas, que en alguno de sus procesos generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, dentro del término de seis meses contados a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal, deberán presentar la siguiente documentación:

Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente en el marco de lo establecido por la Ley 11459.

Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.

a.3. Las industrias instaladas o a instalarse en dichas parcelas no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

b.- Limitaciones al Parcelamiento:

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

b.2. En las parcelas de superficie mayor o igual a 2 ha, donde aún no se han conformado manzanas, se deslindarán de las restricciones del presente artículo a las manzanas que resulten del proyecto del trazado vial y que no se encuentren afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación. Éstas podrán subdividirse en parcelas que respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona de acuerdo con lo regulado por los art. 230° a 269°, mientras que sobre las manzanas afectadas por la zona de máximo riesgo de inundación deberán respetarse los mínimos establecidos en el inc. b.1. del presente artículo. Ambos casos requerirán informe previo de la Dirección de Planeamiento.

c.- Limitaciones al volumen edilicio:

c.1. Ocupación: Los factores de ocupación tendrán los siguientes límites:

F.O.S. máximo: 0,3

F.O.T. máximo: 0,5

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

c.3. La cota de nivel de piso interior de la edificación, deberá ser de 0,40m superior a la cota de nivel de la parcela.

c.4. En parcelas superiores a 300 m<sup>2</sup> se podrá alterar la cota natural del terreno mediante relleno hasta en un 70% de la superficie total de la parcela, de la cual solo el 40% podrá estar impermeabilizada.

c.5. Queda prohibida la construcción de taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua. Excepto cuando tales obras sean consecuencia de un estudio hidráulico aportado por el recurrente y aprobado por la Dirección de Hidráulica Municipal

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

c.6. Retiros:

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

- ~ En Parcelas pre-existentes, de ancho menor a 12,00 mts., la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 2,00 mts. del eje medianero lateral opuesto.
- ~ En las Parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 mts. y de hasta 15,00 mts, la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 3,00 mts. del eje medianero lateral opuesto.
- ~ En las Parcelas de ancho mayor a 15 mts., la edificación cubierta debe dejar todo el perímetro libre y con una distancia mínima de 3,00 mts. a ambos ejes medianeros.
- ~ En todas las parcelas de ancho igual o mayor a 12,00 mts., las construcciones semi-cubiertas podrán apoyarse sobre ambos ejes medianeros laterales con las siguientes condiciones: un ancho máximo de 4,00 mts. medido desde el eje medianero, una altura máxima de 3,00 mts., que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0.30 sobre el eje medianero.

2. Retiros entre edificaciones en la misma parcela: la distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela será de 3 metros.

3. Las limitaciones dispuestas en los apartados 1.a., b. y c.1., c.2, c.3 y c.4, deberán registrarse en los planos de subdivisión y en los planos de obras sujetos a aprobación.”

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

### **C. ZONAS DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los propietarios de predios que hubieran realizado la explotación del mismo con la correspondiente autorización municipal, serán pasibles de una multa igual al 50% del valor de la tierra promedio de la zona por m<sup>2</sup>, multiplicado por la superficie total del predio.

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

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

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

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

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

- proyectos especiales.

En todos los casos deberán:

- Jerarquizarse las vías de acceso a los predios, con el objeto de incorporarlas gradualmente a la trama urbana.
- Dotar a los predios recuperados que así lo requieran en relación al uso, de los servicios esenciales de infraestructura con que cuenta el área urbanizada adyacente.
- Afectar como mínimo el 10% de la superficie del predio a espacio verde, además de cumplimentar con las disposiciones relativas a las cesiones correspondientes del predio, para espacio verde y reservas fiscales de uso público. Debiendo el Concejo Deliberante otorgar la autorización definitiva para la intervención solicitada.

Una vez aprobado el proyecto, el Departamento Ejecutivo otorgará la Factibilidad Técnico-Urbanística y procederá a caracterizar las parcelas como zona especial de prevalente interés comunitario, fijándose los plazos de ejecución de las obras, la asignación de usos, tipo de parcelamiento, indicadores urbanísticos y demás limitaciones que se establecen a continuación, conforme la recuperación sea total o parcial:

- Transcurrido el plazo otorgado para la ejecución del proyecto aprobado, sin que se hubiere dado inicio a las obras, caducará de pleno derecho y por el solo vencimiento del plazo el certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico, quedando las parcelas con los indicadores urbanísticos de la zona de recuperación territorial.
- El cumplimiento parcial de los trabajos en el plazo fijado para la ejecución de la totalidad del proyecto, dará derecho al Departamento Ejecutivo a fijar nuevos plazos o a ordenar la demolición de lo construido, quedando las parcelas con los indicadores urbanísticos de la zona de recuperación territorial
- De darse los supuestos contemplados en los artículos precedentes, de presentar el propietario el mismo o un nuevo proyecto de recuperación, deberá presentar la totalidad de la documentación pertinente para obtener un nuevo Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.

#### **D. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS**

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

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

##### 1-Transporte:

Estaciones de ferrocarril y tierras de dominio y/o jurisdicción de Ferrocarriles Nacionales y Provinciales.

Aeropuerto.

Terminal de ómnibus de media y larga distancia.

##### 2-Defensa:

Batallón 601

Regimiento 7

3-Seguridad:

3.1. Cárceles

Unidad nº 1 Lisandro Olmos (197 y 52)

Unidad nº 8 de Mujeres Los Hornos. (149 e/70 y 71)

Unidad nº 9 La Plata. (76 e/ 9 y 10)

Unidad nº 10 I.N.S.Melchor Romero.(520 y 176 )

Unidad nº 12 Gorina (501 y Vías del F.F. C.C:)

Unidad nº 17 Lisandro Olmos (197 e/ 49 y 50).

Unidad nº 22 HGAM Lisandro Olmos (51 y 196)

Unidad nº 25 Valetudinarios -Lisandro Olmos.(52 y 192)

Unidad nº 26 Med. Seg. Lisandro Olmos. (52 y 192)

Unidad nº 29 Alta. Seg. Melchor Romero.(520 e/ 179 y 183)

3.2. Servicio penitenciario

Jefatura

Escuela de Cadetes

4-Fúnebres:

Cementerio Municipal

5-Producción e infraestructura:

Planta de Tratamiento de Depuración de Cloacas de Ringuelet.”

### **De las Intervenciones en Zonas de Usos Específicos**

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

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

Aprovechamiento urbanístico de las zonas de usos específicos.

En las zonas de Usos Específicos comprendidas por los predios: jurisdicción del ENABIEF, Aeropuertos, Terminales de media y larga distancia, Plantas de Producción de energía, de tratamiento de efluentes industriales, de depuración de líquidos cloacales, se prohíbe todo tipo de subdivisión y se asignan los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S = 0.06

F.O.T. = 0.1

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

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

#### **E- ZONAS DE ESPARCIMIENTO**

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

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

- Espacios Verdes Recreativos Deportivos y de Educación Ambiental:
- Paseo del Bosque
- Parque Ecológico Municipal
- República de los Niños y Clubes adyacentes
- Estadio Ciudad de La Plata
- Estancia Chica
- Country Club Estudiantes de La Plata
- Aeroclub La Plata

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

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



# TÍTULO VIII. INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN

## CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

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

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

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

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

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

Los Proyectos de Urbanización se clasifican en dos categorías:

#### *a) Proyecto de Urbanización y Subdivisión*

Comprende los emprendimientos que sólo prevén el englobamiento o subdivisión de parcelas, manzanas o bloques, encuadrados en las exigencias que establezca la presente norma para la zona de pertenencia.

#### *b) Proyecto de Urbanización, Subdivisión y Edificación*

Comprende los casos de subdivisión en que además se materialice la edificación cuyo destino sea equipamiento, comercio, servicio, vivienda u otro uso permitido para la zona. Incluye los casos en que la edificación se realice en parte o en todas las parcelas resultantes del emprendimiento.

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

### **Club de campo**

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

- Esté localizada en las zonas de Clubes de Campo del área Rural delimitadas en la presente ordenanza.
- Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

### **Cementerio privado**

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

### **Actividades extractivas de suelos**

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

### **Proyectos Particulares y Especiales**

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

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

- ~ PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES PELIGROSOS O ESPECIALES
- ~ TERMINALES O ESTACIONES DE TRANSPORTE PÚBLICO
- ~ AEROPUERTOS
- ~ AUTODROMOS
- ~ ESTADIOS PARA LA PRÁCTICAS DEPORTIVAS
- ~ ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELOS
- ~ CLUBES DE CAMPO
- ~ CEMENTERIOS
- ~ CENTROS COMERCIALES DE GRAN ESCALA Y COMPLEJIDAD
- ~ GRANJAS ECOLOGICAS
- ~ COMPLEJOS TURISTICOS Y HOTELEROS
- ~ ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS GUBERNAMENTALES
- ~ ACTIVIDADES HIPICAS EN GENERAL

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

### **Lote Social**

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

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

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

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

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

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

*A) Los beneficiarios del servicio del departamento serán aquellos que posean:*

- Terrenos cuya escritura haya sido otorgada o se encuentre en trámite avanzado a través del programa de escrituras sociales de la provincia de Buenos Aires;
- Terrenos denominados lotes sociales;
- Todo propietario que posea un único lote o único inmueble;
- que el requerimiento de vivienda única a construir no supere los 75 m<sup>2</sup> y que estén comprendidas en las categorías C, D, o E de las Planillas de Reajuste Inmobiliario de Catastro Provincial;
- Terrenos ubicados en el Partido de La Plata en cualquiera de sus zonas a excepción de las comprendidas en el casco fundacional.

*B) Las funciones del Departamento estarán comprendidas en:*

- Asesorar en la realización del proyecto, ampliación y/o remodelación de la vivienda única dentro de las normas establecidas en el presente código.
- Asesorar en técnicas constructivas que garanticen la integridad estructural y la sustentabilidad del proyecto, dentro de la normativa vigente.
- Asesoramiento en la cuantificación y determinación de materiales a usar en el proyecto.
- Asesoramiento en la orientación del desarrollo de los tramites para la legalización del proyecto.

*C) Los beneficiarios que hayan sido asesorados por el “Departamento de Vivienda de Social”, tendrán un plazo máximo de 2 (dos) años para completar la legalización de su situación ante la Dirección de Obras Particulares.*

*D) Los beneficiarios quedarán exentos de pagar los Derechos de Construcción y en caso de no regularizar su vivienda, en el lapso establecido precedentemente, deberán pagar las multas correspondientes y los derechos de construcción que le fueron eximidos oportunamente.*

*E) El 4% de la recaudación anual de los derechos de Construcción quedarán afectados para el financiamiento de dicho Departamento.*

## **CAPÍTULO 2**

### **IMPACTO AMBIENTAL**

#### **Evaluación de Impacto Ambiental**

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), al documento constituido por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

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

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

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



## **PARTE 2**

# **SECCIÓN OPERATIVA**



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

## **CESIONES**

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.

### **SECCION A. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES**

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

En las zonas del Área Urbana y del Área Complementaria (zonas residenciales extraurbanas), cuando se generen nuevos bloques o manzanas, o cuando se materialice el uso urbano del suelo conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento, serán consideradas “creaciones y/o ampliaciones de núcleos urbanos, áreas y zonas residenciales extraurbanas”, así como las de “reestructuraciones dentro del área urbana”, debiendo ceder en forma gratuita a favor del municipio las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas para localización de equipamiento comunitario, según la siguiente Tabla 1, más lo que resulte por el trazado de las calles y ochavas a ceder de acuerdo al proyecto de Urbanización, respectivamente conforme a lo establecido en el art. 56° del Decreto Ley 8912/77:

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

En nuevos centros de Población

Área verde

Reserva Uso Público

Hasta 60.000 habitantes

6 m<sup>2</sup>/hab. (mínimo 1 hab.)

3 m<sup>2</sup>/hab.

Más de 60.000 hab.

(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial

En ampliaciones de áreas urbanas

de hasta 2.000 habitantes

3,5 m<sup>2</sup>/hab.

1 m<sup>2</sup>/hab.

de 2001 a 3.000 hab.

4 m<sup>2</sup>/hab.

1 m<sup>2</sup>/hab.

de 3.001 a 4.000 hab.

4,5 m<sup>2</sup>/hab.

1 m<sup>2</sup>/hab.

de 4.001 a 5.000 hab.

5 m<sup>2</sup>/hab.

1,5 m<sup>2</sup>/hab.

Más de 5.000 hab.

6 m<sup>2</sup>/hab.

2 m<sup>2</sup>/hab.

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

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

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

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

En la materialización del Uso del Suelo, conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento, cuando se presenten para su aprobación Planos de Obra con Proyectos Urbanísticos de Conjunto y/o Proyectos de Conjunto de Viviendas –que constituyen generalmente Complejos Urbanísticos sobre parcelas que posteriormente se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512)– no se los exceptuará del cumplimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas al Fisco. Estas cesiones deberán efectuarse previamente a la aprobación definitiva del Proyecto Urbanístico mediante Planos de Obra. No procederán tales cesiones cuando se trate de modificaciones en Planos de Obra correspondientes a emprendimientos urbanísticos ya sometidos al citado Régimen de Propiedad Horizontal.

Cuando la superficie de la parcela a subdividir se encuentre en un Área Rural y/o Área Complementaria –excepto zonas residenciales extraurbanas–, y se mantengan el uso genérico de

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

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

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

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

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

### **Cesión en Zonas Industriales**

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

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

### **Cesión de Calles**

En toda materialización del uso (Art. 2 Decreto 1549/83), será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación o ensanche de las vías de circulación

troncales, que permita la continuidad de la trama circulatoria en estas categorías viales, si la parcela a intervenir se ubicara en el Área Urbana y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en el resto del Partido. Cuando se trate de cesión para ampliación de calle, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente determinado, se tomará como tal el eje de la zona de camino, previa consulta Dirección de Catastro.

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

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

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

### **Excepciones**

Podrán admitirse excepciones a la cesión de calles, en los siguientes casos:

- a) En el Área Urbana: Cuando la prolongación de la traza no responda a la cuadrícula original y/o resulta de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos; siempre que su apertura sobre la parcela a subdividir, pudiera dar lugar a manzanas de dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b) En todo el Partido: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

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

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

Para el caso previsto en el inciso b) que implique a su vez una intervención encuadrada como Proyecto de Urbanización según lo establecido por la presente Ordenanza, se podrá exigir una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público, acorde a la rentabilidad económica que surja de la excepción que se le otorga”.

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

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

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

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

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

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

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

### **Provisión del servicio de pavimentos y/o tratamiento de calles**

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

Se distinguen los siguientes tipos de pavimentos y/o tratamientos de calles:

- Tratamiento de calle con materiales tales como suelo seleccionado y calcáreo con abovedado y nivelación correspondientes y la ejecución de zanjas u otras obras que permitan el escurrimiento de las aguas.
- Carpeta asfáltica con la ejecución de zanjas, alcantarillado u otras obras de desagües que se consideren necesarias para el sector y acorde a la nueva urbanización o emprendimiento.
- Hormigón sin cordón con la ejecución de zanjas, alcantarillado u otras obras de desagüe que se consideren necesarias para el sector y acorde a la nueva urbanización o emprendimiento.
- Asfalto con cordón cuneta con las obras de desagüe correspondientes.
- Hormigón con cordón cuneta con las obras de desagüe correspondientes.

Cuando se trate de calles a ceder, la carga de la provisión del servicio de pavimentos y/o tratamiento de calles se impondrá al urbanizador.

Cuando se trate de calles cedidas y abiertas al uso público, la carga estará en cabeza del municipio.

Cuando se trate de calles abiertas al uso público y no cedidas, la carga de proveer el servicio será del urbanizador, siempre que el mismo subdivida o construya más de dos unidades funcionales.

### **Servicios de Infraestructura Esenciales en Área Urbana**

Se consideran servicios de infraestructura esenciales para el área urbana:

En zonas con densidad neta superior a 150 hab/ha: Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

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

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

Se consideran infraestructura de servicios esenciales para las zonas industriales: Gas tipo industrial, desagües pluviales, desagües industriales, energía eléctrica trifásica, alumbrado público, agua corriente, pavimentos”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Interdicciones**

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

las obras por parte del organismo que la Municipalidad determine– a certificar de levantamiento de la interdicción.

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

Disposiciones comunes para los distintos usos:

#### 1. Construcciones Preexistentes.

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

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

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

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

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

En cualquiera de los casos deberá contar con informe favorable de los organismos competentes

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

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

- ~ Parcelas cuyo ancho sea menor o igual a 12 metros o,
- ~ su superficie menor o igual a 200 m<sup>2</sup>. o,
- ~ parcelas irregulares en las que no pudiera inscribirse un rectángulo cuyo ancho sea mayor a 12 metros y su superficie mayor a 200 m<sup>2</sup>.
- ~ No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.

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

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

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

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

#### **Comisión Asesora del Arbolado Público**

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

# TÍTULO IV. USOS DEL SUELO

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

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

a) Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

En cualquiera de las zonas donde se admita el uso habitacional y aún cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46°.”

b) Vivienda Unifamiliar Agrupada: uso habitacional definido por el Código de Edificación.

c) Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m<sup>2</sup> por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.

d) Vivienda Comunitaria: uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario.

Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup>. de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

e) Vivienda Transitoria: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

e.1) Hoteles: establecimientos destinado al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural, etc.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 m.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo”.

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

Requisitos y limitaciones:

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

Distancias mínimas: 1 Km. respecto de la Zona Industrial Exclusiva.

Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.”

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Exclusividad del uso: Uso exclusivo por parcela.

Estacionamiento mínimo: un módulo cubierto por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y un módulo como mínimo.

Distancias mínimas: Doscientos (200) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos preexistentes y de establecimientos similares ya autorizados.

Habitaciones: superficie mínima:10 m<sup>2</sup>. y lado menor 2,70 m., excluyendo placards. Cada habitación contará con baño privado.

Servicios esenciales: deberá dotarse de agua potable y adecuada eliminación de excretas garantizando la no contaminación de la fuente de aprovechamiento de agua. Los

sistemas a instalarse deberán contar con la aprobación de los organismos provinciales competentes en la materia.

Cerramiento perimetral: todos los establecimientos deberán contar con cerco que impida la visibilidad desde la vía pública de una altura mínima de 2 m. y cumplir con lo previsto en el Código de Edificación, Sección Decimoséptima.”

f) Vivienda Temporaria: uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

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

Requisitos y limitaciones:

Superficie máxima de las parcelas:

En zona R/SR, Subcentros Rurales, 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la zona.

En zona C/RU, Reserva Urbana, 2 has.

En zonas R/CC, Clubes de Campo, 4 has.

En zona R/RI, Rural Intensiva, 4 has. y únicamente cuando se trate de terrenos no aptos para el cultivo.

f.2) Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en el artículo 64° de la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

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

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

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

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

a.1) Micro y pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m<sup>2</sup>.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Distancias respecto de establecimientos habilitados del mismo tipo.

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

Distancias respecto de establecimientos habilitados del mismo tipo, cuando se trate de actividades comerciales combinadas.

En la zona comprendida por las calles 6 a 11 de 44 a 54: sin limitaciones de distancia entre comercios.

En el radio comprendido por las calles 122 a 137 de 82 a 520: 200 metros radiales respecto de un comercio habilitado o con factibilidad de localización en trámite u otorgada.

Fuera del radio comprendido en el inciso b): 300 metros radiales con factibilidad de localización en trámite u otorgada.

- a.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

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

Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- a.3) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.

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

Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). En la zona limitadas por las calles 122 a 31 y de 72 a 32, se aceptará un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

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

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

b.1) Micro escala y pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m<sup>2</sup>.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

b.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

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

Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

b.3) De gran escala y/o grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.

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

Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

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

c) Comercios mayoristas en general: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

c.1) De pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>. Para el ambiente comercial.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. como mínimo.”

c.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- c.3) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

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

- d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

Dada la particularidad de la zona y la significación de preexistencias de uso y edificaciones en la misma, el Departamento Ejecutivo, dentro del marco de la normativa vigente, autorizará propuestas tendientes a instalar áreas comerciales, deportivas y culturales, de mediana y gran escala, en la franja delimitada por las calles 19 a 28 y de 32 a 526.

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

El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

- a) Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

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

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

a.1) Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaran fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

a.2) Educación Básica: Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Discapacitados).

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.

Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 7.5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

a.3) Educación Complementaria: Incluye Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas)

a.3.1) Educación Secundaria Básica

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

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

a.3.2) Academias e Institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” cuando la superficie destinada a enseñanza supera los 200 m<sup>2</sup> y/o cuando la matrícula supera los 50 alumnos por turno.

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

Se deberán cumplimentar los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad,

así como todos aquellos requisitos relacionados a condiciones de seguridad y habitabilidad.

- a.4) Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

- a.5) Establecimientos de Enseñanza e Investigación en grandes predios: comprende cualquiera de los establecimientos contenidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie supera los 10.000 m<sup>2</sup>.

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

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

b) Sanitario: uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.

Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.

Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.

Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

- b.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

b.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Estacionamiento: un módulo cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. por cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo, cuando se trate de establecimientos con internación.

b.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m<sup>2</sup>.

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

Requisitos y limitaciones:

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

Estacionamiento: un módulo cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

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

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

b.4) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

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

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

Atención de animales

b.5) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

Requisitos y limitaciones:

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

b.6) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m<sup>2</sup>.

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

Requisitos y limitaciones:

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

b.7) Studs: establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos de S.P.C.

Requisitos y limitaciones:

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

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

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

Requisitos y Limitaciones:

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

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

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en 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.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

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

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

- c.3) Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

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

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

- c.4) Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc.

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

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

C / IM - Área Complementaria, Zona Industrial Mixta,

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

Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área Complementaria, así como a estaciones de servicio, depósitos de materiales explosivos o combustibles, ductos de combustibles, establecimientos de salud, educación, religiosos y otros establecimientos de afluencia masiva que el Departamento Ejecutivo mediante informe particular considere incompatibles.

Superficie mínima de los predios 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, de fondo y de cualquier parcela lindera. Dichos espacios deberán acondicionarse como fuelles forestados y resolver la demanda de estacionamiento del público afluente.

Visto lo establecido por la normativa nacional, las habilitaciones municipales que se otorguen quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente habilitación expedida por la autoridad de aplicación nacional (Ministerio de Defensa). Deberá respetarse en un todo lo dispuesto por el “Manual Entidades de Tiro” RENAR 2001, del Registro Nacional de Armas del Ministerio de Defensa de la Nación.

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

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

Requisitos y Limitaciones:

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

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

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

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

Requisitos y limitaciones:

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

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

d.3) Equipamiento cultural de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.800 m<sup>2</sup>.

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

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

d.4) Equipamiento cultural con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc.

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

Requisitos y limitaciones:

Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

- e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.”
- e.2) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

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

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

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

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

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.

Requisitos y limitaciones:

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

- a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cuando supere los 250 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

- a.2) Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

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

Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

b) 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.

b.1) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales: superficie mínima 30m<sup>2</sup>

Podrá presentarse 12 m<sup>2</sup> local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.

Certificado de Aptitud Técnica Comercial

Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

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

Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

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

c.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. Cuando supere los 250 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.”

c.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>., así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de “Factibilidad de Localización”.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

Estacionamiento: fuera de las zonas UEF, UC1 requieren no menos de un módulo cada 20 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

- c.3) Servicios Recreativos con actividades incómodas: Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

Requiere la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización.

Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.

Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

c.3.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los 200 m<sup>2</sup>, una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarrobas.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Estacionamiento: fuera de las zonas UEF y UC1, requieren no menos de un módulo cada 10 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

c.3.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización”.

Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

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

Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

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

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

Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

d.1) Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.”

d.2) Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

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

Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).”

d.3) Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m<sup>2</sup>.

Incluye cementerios, cementerios parques.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Reserva de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Su regulación regirá por Ordenanza particular.

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

e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

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

Requisitos y limitaciones:

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

e.2) Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad Técnica”. Se requerirá “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

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

- e.3) Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales.

Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Requisitos y limitaciones:

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

#### *Talleres Mecánicos*

Para todos los casos:

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

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

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

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

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán 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 mts. 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.

- f.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>. Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

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

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

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

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

- f.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 500 m<sup>2</sup>. o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Requisitos y limitaciones:

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

#### *Lavaderos*

Los lavaderos se clasifican en:

- f.3) Lavaderos de pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 600 m<sup>2</sup>.

- f.4) Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 600 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

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

- f.5) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

Requieren “Factibilidad de Localización”.

Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente. En los

bienes catalogados en los artículos 275° y 276° de esta Ordenanza, podrán habilitarse en la medida que no impliquen una modificación sustancial del bien.

Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.

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

Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.

Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.”

Requisitos Técnico-Constructivos:

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

Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.

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

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

*Estaciones de Servicio*

f.6) Estaciones de servicio: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

g.1) Agencias de remises: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

Requieren “Factibilidad de Localización”.

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

Requisitos Técnico-Constructivos:

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

Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio, localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de 125 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo 8 m. y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.

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

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

g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.”

g.3) Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

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

g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Requisitos y limitaciones:

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

En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.”

h.1) Depósitos 1: Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

h.2) Depósitos 2: Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

Requieren “Factibilidad de Localización”.

h.3) Depósitos 3: Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m<sup>2</sup>, o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.”

h.4) Depósitos peligrosos: Establecimientos regulados por la Ordenanza General 80 y Normas de fabricaciones militares, así como aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.”

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

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

k) Servicios de ruta: uso de servicio vinculado a servicios del automotor o paradores con actividades gastronómicas complementarias a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas del Área Rural y a Corredores de Servicio a la Producción –C/CS– del Área Complementaria. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso. Cuando la superficie afectada supere los 10.000 m<sup>2</sup>, requerirá ordenanza particular sancionada por el Concejo Deliberante.

## **V. CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR 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.

a) Industrial: uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos.

Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

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

Requisitos y limitaciones:

Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

Estacionamiento: un módulo por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m<sup>2</sup>. por módulo.

Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m<sup>2</sup>.) por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento.

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

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

a.1) 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. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional cuando cumplan con al menos dos condiciones según detalle:

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios,

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1. Decreto reglamentario 1741/96 ley 11459.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental (RA) no superior dos unidades de riesgo. Decreto reglamentario 1741/96 ley 11459.

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

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

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

- a.2) 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.

- a.3) 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.

- a.5) Parques Industriales: Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial.

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

- a.6) Precintos Industriales: Para todos aquellos establecimientos industriales que se encontraren radicados en zonas no aptas y a fin de adecuar y controlar convenientemente su funcionamiento con la normativa productiva y ambiental vigente, el D.E. elevará al H.C.D., cuando en ese marco lo considere oportuno y conveniente el correspondiente proyecto, para la consideración del Precinto Industrial correspondiente, sin perjuicio de exigir paralelamente el cumplimiento estricto del plexo normativo aplicable, en particular ley 11459 y decreto reglamentario 1741/96.

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

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

b.1) Agropecuario Intensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

b.2) Agropecuario Extensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

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

c) Extractivo: comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.

Requisitos y limitaciones:

Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previo estudio del agotamiento de las explotaciones existentes, tanto para ampliación de las mismas como para nuevas explotaciones.

Si del estudio de agotamiento de las explotaciones existentes se desprendiera la demanda de nuevas explotaciones, el Departamento Ejecutivo elaborará un Estudio para la delimitación de zonas para la localización de este tipo de actividad dentro del Área Rural Extensiva y a no menos de 5 km. de zonas urbanas, para su posterior aprobación a través del Concejo Deliberante.

Una vez definida la zona de admisión, las actividades extractivas deberán cumplimentar:

Evaluación de Impacto Ambiental.

Superficies: en ningún caso podrá superarse las 5 has. de superficie.

Profundidad: Máxima 9 metros. En todos los casos, las explotaciones deberán respetar una separación mínima de 3 metros entre el piso de la cava y el nivel freático máximo.

Distancias mínimas: la distancia de separación mínima entre cavas será de 1.000 metros. En las zonas aledañas a rutas nacionales y provinciales y avenidas de acceso no podrán ser ocupadas por cavas hasta una distancia de 200 metros respecto del límite del dominio público.



# **TÍTULO V. OCUPACIÓN DEL SUELO Y DEL ESPACIO LIBRE**

## **ELIMINACIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS**

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

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

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

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

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

## **COMPENSACIONES URBANÍSTICAS**

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

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

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

En edificios multifamiliares que planteen un programa de jerarquía caracterizado por la dotación de locales de servicio, de estancia no menores a 35 m<sup>2</sup>., de dos módulos como mínimo de estacionamiento por unidad, de palieres privados, de ámbitos comunes dotados para la

actividad social de sus propietarios tales como piscinas, solarios, gimnasios, saunas, SUM y otras condiciones de primacía y que configuren pisos o semi-pisos con una superficie cubierta propia por unidad no menor a 150 m<sup>2</sup>. serán beneficiados con un premio equivalente al 30 % en FOT y Densidad y niveles sobre la altura de referencia. Estos proyectos quedan circunscriptos a las zonas UCP, UEF, UC1 y UC2.

### **Por englobamiento de parcelas**

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

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

cuyos resultados para algunas superficies se ilustran en la siguiente planilla

Superficie del lote

Factor de corrección

en m<sup>2</sup>

$$1 + 0,7(\text{sup.lote} - 400) / 500$$

400

1,00

500

1,14

600

1,28

700

1,42

800

1,56

900

1,70

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

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

$$\text{Factor de corrección} = 1 + 0,7 \times (400 - \text{Sup. Lote}) / 300$$

cuyos resultados para algunas superficies se ilustran en la siguiente planilla

Superficie del lote

Factor de corrección

en m<sup>2</sup>

$$1 + 0,7(400 - \text{sup.lote}) / 300$$

100

1,70000

150

1,58333

200

1,46667

250

1,35000

300  
1,23333  
350  
1,11667  
400  
1,00000

### **ZONAS PRIORITARIAS DE SERVICIOS**

Se declara zona prioritaria de provisión de infraestructura de servicios a la zona Residencial de Promoción U/R 3 y como zona prioritaria de renovación con innovación tecnológica a la zona U/EF; U/CP, U/C1, U/C2, U/C3

### **INTENSIDAD DE OCUPACIÓN**

#### **Tratamiento de construcciones con permiso de obra otorgado**

Se permitirá la refacción, ampliación, cambio de destino y/o modificación de obra hasta alcanzar los indicadores urbanísticos establecidos como máximos por esta Ordenanza de las construcciones existentes aprobadas y/o que cuenten con permiso de obra con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma y que por consiguiente hayan cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación. Ello será de aplicación aún en los casos en que la construcción se encuentre excedida en algunos de los indicadores (FOS, FOT, Densidad ) y/o incumplieran con algunas de las limitaciones al volumen establecidos para la zona por la normativa vigente (altura máxima, retiros y otros indicadores), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de ampliación, la nueva superficie no supere la ya construida, cumpla con las limitaciones al volumen actuales de retiro obligatorio y altura máxima vigentes para la zona y no se incremente ninguno de los indicadores ya excedidos.
- Las obras a ejecutar mantengan o mejoren las condiciones de habitabilidad en cuanto a ventilación, iluminación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación, circulaciones, seguridad y privacidad.
- No se amplíe la superficie de las plantas existentes cuando el volumen edilicio se encuentre excedido en el FOS establecido para la zona. La superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar dicho FOS máximo.
- En caso de obras que no hayan cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación o cuando por aplicación de la normativa actual el volumen edilicio existente determine que la parcela haya alcanzado o superado su capacidad edificatoria, y no se peticione su registro, sólo podrán permitirse refacciones o cambios de uso siempre y cuando se cumpla con alguna de las siguientes condiciones:
  - ~ Se mejoren las condiciones de habitabilidad preexistentes,
  - ~ Se atenúe la condición de los indicadores excedidos,
  - ~ Se propenda al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y ambientales establecidos con carácter general en la norma.
- En casos de vivienda unifamiliar existente que no hayan cumplimentado con las disposiciones urbanísticas y constructivas vigentes al momento de su tramitación y no soliciten su registro, podrá admitirse su refacción y/o ampliación hasta alcanzar los indicadores urbanísticos establecidos como máximos por esta norma.



# TÍTULO VI. ESTRUCTURA VIAL

## CAPÍTULO 1

### TRAZADO Y APERTURA DE CALLES

#### Apertura de Calles

Las nuevas vías que sean abiertas dentro del territorio del partido de La Plata deberán ser preferentemente continuación o prolongación de otra ya existente y mantener su ancho (siempre que este no sea inferior a 15 m) medido de línea municipal a línea municipal de las parcelas frentistas. La continuidad de una vía sólo podrá ser interrumpida al desembocar en otra perteneciente a una red de jerarquía igual o superior, o ser interceptada por vía férrea, arroyos o canales, rutas, accidentes topográficos y/o algún hecho paisajístico natural o de valor histórico patrimonial. En tales casos, se requerirán informes de los organismos municipales competentes.

Cuando una subdivisión dé lugar a la apertura de vías, el titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad observando los estándares de infraestructura y equipamiento que el D.E. determine para el caso, en forma previa a la aprobación de la subdivisión o al inicio de las obras del emprendimiento urbanístico cuando el caso lo requiera, entendiéndose por calles transitables cuando hallan sido tratadas y abovedadas y tengan asegurado el desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.

En los casos en que la intervención –subdivisión o edificación– implique la cesión de calles, y esto no genere una urbanización que supere las dos parcelas, puede contemplarse que la apertura de las calles cedidas no se efectúe en la instancia de aprobación de dicha intervención sino cuando el municipio la considere necesaria por razones urbanísticas, o cuando se construya más de una vivienda en cualquiera de los predios resultantes, o cuando se efectúen nuevas subdivisiones, quedando la apertura –en todos los casos– a cargo de los propietarios de los predios. Esta disposición deberá constar en el rubro “Restricciones” del plano de subdivisión y en las escrituras traslativas de dominio.”

#### Anchos Mínimos

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.

Todas las Avenidas y calles pertenecientes a las redes de Conectoras Principales y Secundarias, deberán respetar un ancho mínimo de treinta metros (30) para Avenidas y dieciocho (18) metros o quince (15) metros para calles –según el ancho del tramo existente– o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del Partido.

Todas las vías pertenecientes a la red de Calles de Acceso Domiciliario o internas de Enclave dentro del territorio del partido de La Plata deberán mantener el ancho existente, el que no podrá ser inferior a un ancho mínimo de 15 metros.

Aquellas vías pertenecientes a las redes de Calles de acceso domiciliario o de Calles de tránsito vehicular restringido que por su localización, longitud limitada y/o discontinuidad respecto de la trama vial presenten características particulares de uso, podrán variar su ancho mínimo previo estudio particularizado e informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano Por el mismo procedimiento se resolverán aquellos casos en los que existan razones suficientemente fundadas que requieran fijar anchos superiores.

## **CAPÍTULO 2**

### **RESTRICCIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Retiros Obligatorios Sobre Vías Sujetas a Ensanche**

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

- La avenida 7: a 30 mts. desde la Avenida 72 hasta el límite S.E del Partido.
- La calle 80: a 25 mts. desde la avenida 120 hasta la calle 4 y 20 mts. entre las avenidas 7 y 143. La restricción está impuesta en ambos casos sobre la acera de los números pares.
- Calle 90: a 60 m. desde la calle 143 hasta la calle 118.
- Camino Gral. Belgrano 30 m. entre 524 y límite del partido.

Las construcciones a edificar en las parcelas frentistas a las vías que se detallan a continuación deberán experimentar los siguientes retiros de frente:

- Avda. 7, de 80 a 90: 5 metros y de 90 hasta su terminación: 7,5 metros.
- Calle 90 desde calle 118 hasta Avda. 143: 7,5 m. y desde Avda. 143 hasta ruta Nacional N° 2: 20 m.
- Ruta nacional N° 1 (Cno. Gral. Belgrano) desde 524 al límite del Pdo.: 5 metros.
- Ruta Nacional 215 (Av. 44) desde Av. 31 hasta Av. 143: 5 metros, y desde avenida 143 hasta Ruta Provincial N° 6: 2,5 metros.
- Ruta Provincial N° 14 (Cno. Centenario) 2,50 m. desde Avda. 32 hasta su empalme con el Distribuidor P. Benoit (524), 5 m. desde Avda. 520 hasta el límite del Partido.
- Ruta Pcial. N° 19 (Avda. Arana) en todo su desarrollo dentro del Partido: 5 m.
- Avda. 520 desde el Dist. Benoit hasta la avda. 137; 2,50 m. (retiro de uso sobre la línea municipal actual). Desde 137 hasta Ruta Nac. N°2: 5 m.
- Avda. de enlace de acceso a La Plata desde su empalme con el Distribuidor P. Benoit (calle 522) hasta su intersección con la rotonda ubicada en 7 y 528: 2,50 m.
- Calle 155 desde 520 hasta 90: 7,50 m. a cada lado.

En todos los casos la franja de restricción de parcela, comprendida entre la línea municipal y la línea de edificación, deberá permanecer libre de construcciones estables y adheridas al suelo que constituyan superficies cubiertas o semicubiertas. No se admitirán construcciones

subterráneas que no sean transitorias. Sobre el espacio de dicha franja podrán materializarse los aleros, balcones y voladizos que la presente norma permite por fuera de la Línea Municipal de Fachada. La superficie de dicha franja se computará como espacio libre a los efectos de calcular el FOS y el FOT establecidos para la zona.

A los efectos de la aplicación de los citados retiros, se admitirán tratamientos particularizados en las parcelas que por sus dimensiones o conformaciones irregulares, resulten invalidadas para su uso. Dichos tratamientos deberán ser definidos por la Dirección de Catastro mediante informe técnico del organismo competente, y resolución de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano. En ningún caso las intervenciones en parcelas afectadas en su capacidad edificatoria podrán apartarse de lo establecido en el Decreto Ley 8912/77.”

### **Construcciones Sobre Futuras Prolongaciones de la Traza**

Con el propósito de favorecer la orgánica estructuración vial del territorio comunal y promover la vinculación entre zonas y el desarrollo de las actividades, no serán permitidas construcciones sobre futuras prolongaciones de red troncal, excepto en los casos de interrupción de continuidad establecidos en el Capítulo 2 “Trazado y Apertura de Calles” del presente Título o en los casos en que se hubiere otorgado autorización a tal efecto.

Cuando se presenten para su aprobación planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche de calle, deberá adjuntarse a los mismos un Certificado de Deslinde y Amojonamiento, expedido por profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la agrimensura, en el que consten las restricciones al dominio.

Podrán admitirse excepciones en lo establecido en el artículo anterior cuando se trate de:

- a) Trazas que no responden a la cuadrícula original y/o que resultan de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos; siempre que se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b) Cuando existan o se propongan edificaciones destinadas a instalaciones que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

Las excepciones indicadas en los incisos a) y b) deberán ser consideradas mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección de Planeamiento, con la intervención de la Dirección de Catastro.

Deberá asegurarse en todos los casos, la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, la adecuación de la solución conferida al interés público, urbano y ambiental y a los planes y programas municipales. Y se podrá exigir, en los casos encuadrados en el inciso b), una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público para el Municipio, acorde al mayor aprovechamiento según valores de rentabilidad económica que se derive de la excepción que ha de otorgarse. A tal efecto, previo a cualquier decisión, el Departamento Ejecutivo suscribirá con el interesado, el pertinente Convenio Urbanístico en el que se acordarán la modalidades y términos de la compensación por el plus valor que ha de generarse en virtud del mayor aprovechamiento del predio de que se trate.

## **CAPÍTULO 3**

### **LIMITACIONES A LOS USOS VIALES**

Se entiende por Usos vinculados al Sistema Vial del Partido al conjunto de actividades posibles de desarrollar sobre el espacio propio de las vías de comunicación integrantes de dicho sistema.

El Departamento Ejecutivo, previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, con la intervención de las Direcciones de Planeamiento, y de Transporte y Tránsito, deberá realizar la estructuración del funcionamiento del sistema vial urbano y las normas relativas a la asignación de usos y a la circulación vehicular.

#### **Transporte y Circulación Vehicular**

Sólo podrán ser afectadas para la canalización del transporte público de pasajeros de media y larga distancia las vías comprendidas por las redes de Nivel Regional y las redes de Conectoras Principales y de Conectoras Secundarias a Nivel Partido.

Sólo podrán ser afectadas para la canalización del transporte automotor de carga las vías comprendidas por las redes de Nivel Regional y la red de Conectoras Principales a Nivel Partido, las que serán determinadas reglamentariamente.

#### **Estacionamiento y Cocheras**

El Departamento Ejecutivo previo informe del organismo competente designará las vías y las áreas de ellas destinadas a estacionamiento de vehículos livianos y definirá la modalidad del uso a adoptar para cada vía.

#### **Acceso a Cocheras**

Queda prohibido establecer nuevos accesos a cocheras en todas las vías pertenecientes a la red de Calles de Tránsito Vehicular Restringido.

#### **Paradas de Taxis**

Quedarán afectadas a paradas de taxis, en los tramos que determine el Departamento Ejecutivo, las vías comprendidas por la Red de Conectoras Principales y la Red de Conectoras Secundarias.

En los casos que sea necesario instalar Paradas de Taxis sobre vías pertenecientes a la red de Calles de Acceso Domiciliario las localizaciones deberán ser evaluadas por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, quien producirá el informe técnico correspondiente a partir del cual se expedirá el Departamento Ejecutivo.

#### **Carga y Descarga de Mercaderías**

El Departamento Ejecutivo previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, determinará el tipo de vehículo permitido así como los horarios en que podrá desarrollarse la carga y descarga de mercaderías, debiendo consignar las vías de comunicación en las que existan restricciones para efectuar la misma.

#### **Restricciones a la Localización de Industrias Sobre Vías especiales**

Dentro de la franja de 120 metros de ancho paralela y contigua a las vías definidas como Conectoras Principales y de Nivel Regional de las Zonas Industriales, la implantación de construcciones destinadas a industrias estará ajustada a restricciones especiales que el Departamento Ejecutivo establecerá por vía reglamentaria.

# **TÍTULO VII. REGULACIÓN POR ZONAS**

## **CAPITULO 1**

### **DETERMINACIONES DE LA OCUPACIÓN, EL PARCELAMIENTO Y LOS USOS ADMITIDOS PARA LAS ÁREAS URBANA, COMPLEMENTARIA Y RURAL**

#### **A. CARACTERIZACIÓN, DETERMINACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y PARCELAMIENTO**

Incorporase a los efectos de determinar la Caracterización, la Ocupación y el parcelamiento para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del Partido de La Plata la Tabla nº1 y el Plano nº 1 (Zonificación General), los que forman parte de la presente Ordenanza.

#### **Forma y dimensiones de parcelas**

Los anchos y superficies mínimas de parcela son las que se establecen para cada zona. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor, medido desde el punto de intersección de la prolongación de ambas líneas municipales.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos según lo establecido por el inciso a) del Artículo 52° del Decreto Provincial 1549/83.”

En las Áreas Urbana y Complementaria las parcelas mantendrán una relación entre ancho y fondo que no podrá ser inferior a un tercio. En el Área Rural será de aplicación lo dispuesto por el Código Rural.

En las parcelas, la relación entre ancho y fondo no será inferior a un tercio. Ésta relación no será obligatoria en los casos de subdivisión de manzana o bloques preexistentes a la puesta en vigencia del Decreto Ley 8912/77 o siempre que para alcanzar dicha relación existan inconvenientes técnicos-urbanísticos y/o las preexistencias naturales o edilicias. Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan restricciones establecidas por las normas vigentes, nacional, provincial o municipales, de conservación de desagües naturales.

En las zonas residenciales U/R3, U/R4, U/R5, U/R6, U/R7, U/RM, UA2, U/C4b, U/C5c, U/C5d y U/C6, se permitirá la subdivisión de bloques cuyas dimensiones sean iguales o menores a dos (2) manzanas de la zona (incluida la calle interior) creados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, en parcelas de las dimensiones correspondientes al caso de contar con todos los servicios exigidos para cada zona, cuando se trate de:

Lotes iguales o menores a media manzana, aunque no contaren con los servicios esenciales, respetando las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

Bloques iguales o menores a dos (2) manzanas, rodeados por dos de sus lados por manzanas parceladas en lotes de dimensiones iguales o menores a 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie, aunque no contaren con los servicios esenciales.

Bloques mayores a dos (2) manzanas, rodeados parcial o totalmente por dos de sus lados con manzanas y/o parte de manzanas existentes, parceladas en lotes de dimensiones igual o menores a 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie, aunque no contaren con los servicios esenciales.

Esta división sólo será factible, si se cumple la condición que al ceder las calles correspondientes, únicamente se originen como máximo dos (2) nuevas manzanas, y el resto de la superficie se destine a completar las manzanas linderas existentes integrándolas funcionalmente al medio urbano circundante y completando así el tejido urbano disperso.- Para poder dar cumplimiento a lo establecido en los Apartados a), b) y c) será requisito indispensable asegurar a todas las parcelas creadas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine su fuente de aprovechamiento de agua.

En las subdivisiones en Áreas Urbana y Áreas Complementaria (zona industrial mixta) parcialmente dotadas de servicios, no se exigirán nuevas obras de servicios esenciales, cuando se trate de manzanas o bloques – sin parcelar o parcialmente parcelados – existentes con anterioridad a la Ordenanza 9231/00. Será requisito indispensable asegurar a todas las parcelas creadas, la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

Inciso 3) Las densidades establecidas, en el Área Urbana revestirán el carácter de densidad potencial, considerándose definitiva cuando se halle concretada la prestación de los servicios esenciales previstos en el artículo 83 inc. a). Caso contrario, contándose con la dotación de servicios esenciales en forma parcial, la densidad se reducirá a la establecida por el Artículo 37 del Decreto-Ley 8912/77, es decir 150 hab./Ha, hasta tanto sean completados dichos servicios. Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá subdividir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuentan.

### **Parcelas de Dimensiones Inferiores**

En el Área Urbana: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

Por razones de interés público y/o técnico urbanístico, siempre que se cumpla con las relaciones entre densidad y dimensiones de parcelas establecidas en el art. 52° del Decreto Ley 8912/77. En estos casos se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante, la que será analizada en forma particularizada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, previo informe de la Direcciones de Planeamiento Urbano y Catastro.-

Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- c.1. El mejoramiento del estado parcelario.
- c.2. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- c.3. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c.4. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

- c.5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.

Cuando se trate de englobamientos que permitan generar parcelas de dimensiones más acordes con las establecidas.

Generar divisiones que se caracterizarán como “Lote social” en urbanizaciones que por sus dimensiones facilitan el acceso a la tierra de los sectores vulnerables de la sociedad, conforme el Régimen que regula la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Dichas dimensiones mínimas serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de las edificaciones que se establezca en el proyecto, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

En las Áreas Complementaria y Rural: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las zonas de pertenencia de la ordenanza 9231, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, en las siguientes situaciones:

- a. Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.
- b. Cuando la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:
  - b.1) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos o equipamientos ligados a la infraestructura urbana o rural, o aquellos compatibles con los usos admitidos para la zona de emplazamiento en la Clasificación de Usos establecidos por esta Ordenanza.
  - b.2) Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por organismos competentes tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante.
  - b.3) La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.

La parcela que se origine por la aplicación de lo antes expuesto en el inciso 2. apartado b) quedará afectada en forma específica al uso que justificó su creación.

Los casos que se encuadren en el inciso 2 apartado b) del presente artículo serán analizados en forma particularizada por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, previo informe de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Catastro.-

- c. Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
  - c.1) El mejoramiento del estado parcelario.
  - c.2) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.

- c.3) Cuando se trate de englobamientos que permitan generar parcelas de dimensiones más acordes con las establecidas.
- d. En las parcelas preexistentes a la presente norma, cuya superficie sea igual o menor a 3 ha, y se encuentren incluidas en bloques ya conformados, se admitirá la subdivisión en parcelas de superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup>, respetando la relación frente-fondo no inferior a 1:3, cuando las mismas tengan por objeto exclusivamente la localización de vivienda unifamiliar y los usos de la zona de pertenencia. Dicha circunstancia deberá constar en los planos de mensura y subdivisión, así como en las escrituras traslativas del dominio. Para superficies y relaciones de parcelas distintas a las enunciadas precedentemente, el D.E. podrá resolver mediante estudio particularizado a través de Disposición conjunta de las áreas que intervengan.

Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo lado menor sea inferior al admitido en la zona, siempre que se hayan originado con anterioridad a la sanción de la ley 8912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida para la zona, mejorar la relación ancho-fondo y tener un lado no inferior al de la parcela de origen

### **Ochavas**

La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a 135°, podrá autorizarse la supresión de la ochava.

La superficie triangular definida por la línea municipal de esquina y las prolongaciones de las líneas municipales de las calles concurrentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Ésta superficie a los efectos del computo podrá contarse como superficie mínima de la parcela esquina, el ancho (frente) sobre cada calle se mide desde la intersección de las prolongaciones de las líneas municipales y la medida mínima para el ancho (frente) se exige respecto de ambas calles.

En el encuentro de calles, la proyección de las Líneas Municipales, desde su intersección con la ochava al punto donde ambas concurren, tendrá tres (3) metros de longitud.

### **Cotas de Nivel**

Para la aprobación de todo plano de subdivisión de parcelas, proyecto de edificios a construir o registración de obras construidas, deberá figurar en los mismos la cota mínima de nivel de edificación referida a eje de calle de tierra o pavimentada perpendicular a línea municipal en correspondencia con el frente de la parcela a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

### **Acceso a la Vía Pública**

Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

### **Restricciones sobre áreas consideradas prolongaciones de calle**

En toda parcela, las áreas consideradas prolongaciones de calle conforme a lo establecido en el Artículo 69 no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

En el Área Complementaria se permitirá subdividir en parcelas tales que las líneas que las delimiten se efectúen en correspondencia con los ejes de prolongación de la Red Troncal del partido. Las calles restantes se resolverán mediante estudio particularizado, cumplimentando las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

## **CAPÍTULO 2**

### **SUBDIVISIÓN DEL SUELO. CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN**

#### **Parcelas Emplazadas en Distintas Zonas**

Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

En aquellos predios que estén conformados por parcelas afectadas por diferentes indicadores de ocupación se adoptarán valores interpolados, En casos particulares, y debidamente justificados el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la aplicación de un valor de alguna de las zonas involucradas para la totalidad del predio u optar por el mas conveniente de ellos para radicar un emprendimiento urbanístico.

#### **Parcelas en Zonas Industriales**

Para la subdivisión de parcelas en zonas industriales del Área Complementaria o Rural, deberá presentarse el Certificado de Aptitud Ambiental expedido por la Agencia Ambiental que acredite la factibilidad de la zona escogida, expedido por la autoridad competente en los términos y con los alcances de la ley 11459 de Radicación Industrial.

Cuando no se presente el Certificado de Aptitud Ambiental, el parcelamiento mínimo en las zonas industriales del Área Rural deberá respetar las dimensiones mínimas de parcelamiento establecidas para la Zona Rural Intensiva; el parcelamiento mínimo en las zonas industriales del Área Complementaria deberá respetar las dimensiones mínimas de parcelamiento establecidas para la Zona Reserva Urbana.

Las parcelas en zona industrial sólo podrán subdividirse cuando se provean de los servicios esenciales.

La afectación al uso industrial de las parcelas de zonas industriales exclusivas, mixtas y residenciales mixtas, deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.

Cuando se realicen subdivisiones en zonas industriales mixtas, deberá constar en los planos de Subdivisión y Mensura y en las escrituras traslativas de dominio, que sólo podrá instalarse una vivienda asociada al uso industrial en cada una de las parcelas resultantes.

#### **Fraccionamiento sobre Rutas**

En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora con un ancho mínimo de veinte (20) metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales.

### **CAPÍTULO 3**

#### **AMOJONAMIENTO**

Las parcelas y bloques que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse con materiales aprobados por la autoridad municipal, de acuerdo a lo que a continuación se indica:

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

Declarase obligatoria la presentación del certificado de Deslinde, Amojonamiento y Nivelación, realizado por Profesional habilitado en el ejercicio de la agrimensura, el cual será controlado por la Autoridad de Aplicación (A.A.) que defina el D.E. para los siguientes casos:

- a) Aprobación de planos de proyectos de edificios a construir, construidos, a remodelar o ampliar.
- b) Registro de planos de edificios.

La A.A. definirá Áreas prioritarias y de interés municipal en las que se solicitarán los Certificados de deslinde, amojonamiento y nivelación. Dichas áreas serán ajustadas de acuerdo al interés municipal.

Las medidas del Proyecto de la obra deberán ajustarse a las medidas del Certificado de Deslinde Amojonamiento y Nivelación. De no reflejarse las medidas del título en el Certificado, deberá procederse a la confección de plano de mensura.

#### **B. USOS ADMITIDOS Y REQUISITOS**

Incorporase a los efectos de determinar los usos admitidos y requisitos para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del Partido de La Plata la Tabla nº 2, la que forma parte de la presente Ordenanza.

### **CAPÍTULO 4**

#### **ZONAS ESPECIALES**

Incorporase a los efectos de determinar las zonas especiales del Partido de La Plata el Plano nº 2, el que como anexo forma parte de la presente Ordenanza, que se refiere a los siguientes temas específicos:

- A. Zonas de Preservación
- B. Zonas de Recuperación Territorial.
- C. Zonas de Usos Específicos.
- D. Zonas de Esparcimiento.

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

## **CAPÍTULO 1 PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN**

### **Certificado de prefactibilidad. Factibilidad técnica de prestación de servicios**

A) PREFACTIBILIDAD: Toda persona que constituya domicilio en el Partido de La Plata tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano otorgará en un plazo de cinco (5) días hábiles, un Certificado de “Prefactibilidad” donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos a los que estará condicionada su aprobación, de acuerdo a lo exigido en el Título VIII: “INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN”, según su clasificación.

B) FACTIBILIDAD TÉCNICA DE SERVICIOS: La Dirección de Obras Particulares llevará un registro de los edificios de vivienda multifamiliar con más de 8 plantas y/o 35 unidades que obtengan Permiso de Obra o Permiso Provisorio Especial. Mensualmente, elevará la nómina de ellos a las Empresas Prestatarias de los Servicios de Gas, Energía Eléctrica y Agua Corriente y Cloacas para que las mismas informen sobre la Factibilidad Técnica de su provisión.

En caso de recibirse notificación fehaciente sobre la imposibilidad de prestación del servicio que fuere, la D.O.P. comunicará esta circunstancia al Propietario y Profesional responsable en obra, instándolo a regularizar la situación ante la entidad prestadora.

La D.O.P. no dará Final de Obra ni habilitará edificios que no cuenten –a la fecha de la solicitud de la certificación final– con los enlaces a las redes urbanas de los servicios antes mencionados.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división**

Los Proyectos de Urbanización y División podrán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

- 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.
- 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.
- Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
  - ~ Cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
  - ~ Cesión de superficie destinada a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.
  - ~ Cesión de superficie destinada a Reserva de Uso público de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.
  - ~ Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.-
- Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes.
- Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiera de acuerdo a la densidad de la zona de implantación), pavimentos, desagües pluviales y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.”
- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los proyectos de urbanización tipo 1.
- El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización y División se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:
- La determinación de los usos permitidos en la zona respectiva según su emplazamiento.
- Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto de subdivisión.
- Indicación de la infraestructura de servicios mínima, a ejecutar antes del visado de plano municipal, en función de los certificados otorgados por los organismos competentes, sin perjuicio de la que corresponda determinar en su oportunidad según las características del futuro emprendimiento.
- Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- Las cesiones que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.
- Indicación de las conexiones con la red vial existente.

- El Certificado que alude el presente artículo se extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles siempre y cuando se hayan cumplimentado los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

### **Caducidad del Certificado para los proyectos de Urbanización y División**

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los proyectos de Urbanización y División, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar la tramitación tendiente a la obtención del visado de los planos de División y Mensura; transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Visado de plano de subdivisión en los proyectos de urbanización y división**

Una vez extendido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización y División podrá disponerse la visación del plano respectivo ante la Autoridad de Aplicación, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división que incluye la construcción de viviendas**

Los Proyectos de Urbanización y División que incluye la construcción de viviendas deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

- 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.-
- 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.
- Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

- Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
  - ~ cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
  - ~ cesión de superficie destinada a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.-
  - ~ cesión de superficie destinada a Reserva de Uso público de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.-
  - ~ cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.
- Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes.
- Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiera de acuerdo a la densidad de la zona de implantación), pavimentos, desagües pluviales y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- 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.).
- 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.
- Plano de diseño de mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, pape-leros, 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.
- Informe expedido por las Direcciones de Transporte y Tránsito 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.

### **Requisitos de los proyectos de urbanización y división que incluye la construcción de viviendas**

En los Proyectos de Urbanización Tipo 2 que incluyan la construcción de Viviendas, además de los requisitos especificados en el artículo precedente, deberá preverse la construcción de:

#### *Equipamiento social:*

Guardería infantil: Cuando el grupo poblacional sea igual o mayor a 1.000 habitantes o se proyecten 250 o más viviendas, el interesado deberá construir en la parcela que cede con destino a Reserva de Uso Público, una guardería con los siguientes condicionamientos:

Para 1.000 habitantes corresponden 40 lugares; para 1.500 habitantes corresponden 50 lugares; para 2.000 habitantes corresponden 60 lugares y para 2.500 habitantes corresponden 70 lugares.

La superficie a afectar será de 5 m<sup>2</sup> cubiertos y de 5 m<sup>2</sup> libres como mínimo por plaza. La distancia máxima a las viviendas será del orden de los 300 metros. Cuando se trate de bases poblacionales que superen los 2.500 habitantes o una cantidad de 625 viviendas, la Subsecretaría de Planeamiento establecerá los valores de dimensionamiento.

Jardín de Infantes: Se instalará un Jardín de Infantes cuando el grupo poblacional sea igual o superior a los 2.000 habitantes o una cantidad igual o superior a 500 viviendas. La superficie a afectar será de 5 m<sup>2</sup> cubiertos y de 8 m<sup>2</sup> libres como mínimo por plaza. La distancia máxima a las viviendas será de 500 metros.

Salud: Se proveerá un centro de primeros auxilios por cada grupo poblacional del orden de los 1.000 a 2.500 habitantes o una cantidad de 250 a 625 viviendas. A efectos de su dimensionamiento se calculará un local del orden de los 20 m<sup>2</sup> provisto de su correspondiente local sanitario.

Grupo Público Administrativo: Para bases poblacionales iguales o mayores a 2.500 habitantes o una cantidad de viviendas igual o mayor a 625, se proveerá un local del orden de los 20 m<sup>2</sup> para uso administrativo, de seguridad y comunicaciones, con su correspondiente local sanitario.

Salón de Usos Múltiples (S.U.M.): Se entenderá por S.U.M. un local cubierto afectado a diversos usos comunitarios (reuniones de consorcio, sociales, actividades infantiles, etc.), el que deberá tener una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> y máxima de 100 m<sup>2</sup>., con una relación de 1m<sup>2</sup> cubierto por cada vivienda y estar ubicado a no más de 150 m. de las viviendas.

Para el caso de los equipamientos establecidos en los incisos a), b) y c) deberá acordarse con la Secretaría de Bienestar Social de la Comuna el ajuste de las dimensiones antes establecidas en respuesta al programa de necesidades que establezca el organismo municipal, quien determinará además las normas de dichos establecimientos.

### *Estacionamiento*

Para viviendas: Se proveerán sectores para estacionamiento ubicados a una distancia no mayor a 200 m. en relación a la vivienda a la que sirven y organizados en playas del orden de los 1.000 m<sup>2</sup> conectadas preferentemente con la red vial interna. Para su dimensionamiento se calculará un módulo por cada 2 unidades de vivienda, y no menos de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante.

Para administración: 7 m<sup>2</sup> por persona y no menos de un módulo cada 80 m<sup>2</sup>.

A efectos de determinar las superficies mínimas de estacionamiento para todos los casos, se establece como valor módulo una superficie de 28 m<sup>2</sup> en espacios cubiertos y 24 m<sup>2</sup> si se resuelve a cielo abierto, la que incluye el lugar para estacionamiento propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los proyectos de urbanización y división que incluye la construcción de viviendas**

El Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los Proyectos de Urbanización Tipo 2 se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.

### **Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto**

Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.

Indicación de las conexiones con la red vial existente

Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

Las cesiones de calles que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.

En los casos que el D. E. lo considere necesario: el equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazos de ejecución.

La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.-

Indicación de los sectores y/o porcentajes de forestación y veredas que deberán ejecutarse.

Indicación de las obras viales, de señalización, de construcción de refugios, especificadas por los organismos competentes como necesarias, en cumplimiento de lo establecido por la presente para los Proyectos de Urbanización Tipo 2, inciso a) punto 10) que deberán cumplimentarse antes de la habilitación del emprendimiento.

En los supuestos en que se requiera Estudio de Impacto Ambiental, el Certificado deberá incluir las pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control que haya determinado el organismo municipal competente.

Caducidad del certificado en los proyectos de urbanización tipo 2.

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística en los Proyectos de Urbanización Tipo 2, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra por parte de la Dirección de Obras Particulares. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Visado de plano de subdivisión en los proyectos de urbanización tipo 2**

En los Proyectos de Urbanización Tipo 2, el interesado contará con un plazo de tres meses contados desde el otorgamiento del Permiso de Obra para presentar ante la Dirección de Obras Particulares los planos de Mensura y División visados por la Autoridad de Aplicación, bajo apercibimiento de ser confeccionados y tramitados por la Municipalidad con cargo al mismo.

### **Trazado de calles sin continuidad con la trama existente**

En los proyectos de urbanización que se presenten, podrán proponerse trazados de calles que no coincidan con las correspondientes al área en que se inserten. Tales proyectos serán evaluados por el Departamento Ejecutivo, quien podrá autorizar su aprobación siempre que

dicho trazado responda a fundadas razones de interés técnico urbanístico y que las manzanas y parcelas resultantes respeten las dimensiones mínimas establecidas por la presente Ordenanza.

### **Requisitos de los conjuntos de vivienda**

Los Conjuntos de Viviendas deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por el D.E. a través de la dependencia que el mismo determine, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano la siguiente documentación:

- 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.
- 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.
- Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes y Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, etc.
- Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

b) Se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

- Delimitación con destino a Espacio Verde Público de una superficie a razón de 15 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Instalación de un S.U.M. conforme a lo establecido en el inciso e) del apartado Equipamiento social, de la presente Ordenanza para los Proyectos de Urbanización Tipo 2 destinados a viviendas.
- Instalación de Estacionamiento para viviendas conforme a lo establecido por la presente en los requisitos del apartado “Estacionamiento, inciso a)”, para los Proyectos de Urbanización Tipo 2 destinados a viviendas.

En caso de que el predio donde se proyecte instalar el conjunto de viviendas se encuentre afectado por áreas consideradas futura prolongación de calles existentes, se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

- 4.1-cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente.
- 4.2-cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.
- Contenido del Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística para los conjuntos de viviendas
- El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística para los Conjuntos de Viviendas se extenderá, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:
- Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutar.

### **Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto**

Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona (plazo máximo de ejecución 25 % de las obras).

Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

Las cesiones de calles en los casos que correspondiere.

Indicación del equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas, de conformidad con el artículo precedente, y la prioridad de su ejecución.

La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.

Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

### **Plazos de caducidad del certificado de los conjuntos de vivienda**

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanístico en los Conjuntos de Vivienda, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra por parte de la Dirección de Obras Particulares. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- vencido el plazo de 18 meses de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- se hubieran cumplido los 24 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente

### **Otros Usos de suelo que requieren Factibilidad de Localización (según Título IV)**

El Certificado de Factibilidad de Localización, será extendido por el Departamento Ejecutivo una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes.

a) Presentar:

- 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.
- 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.
- Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales (si correspondiera de acuerdo a la densidad de la zona de implantación) y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- Planos complementarios en escala 1:100 (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- 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.
- Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

### **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 que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

### **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 y/o Habilitación, según corresponda. Transcurrido dicho plazo y sin mediar presentación alguna para el inicio de la tramitación pertinente, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Certificado de Aptitud Técnica Comercial**

Los establecimientos preexistentes al tiempo de sanción de la presente Ordenanza, deberán readecuarse al nuevo régimen en el plazo improrrogable de 2 años, a cuyo efecto la autoridad de aplicación podrá, por única vez, otorgar un permiso de funcionamiento a través de un Certificado de Aptitud Técnica Comercial. Durante el período establecido en este artículo, el interesado deberá realizar el trámite de habilitación correspondiente, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones que correspondan por desempeñarse sin la habilitación correspondiente desde el momento en que se detectó el ejercicio del establecimiento hasta que obtuvo los permisos de funcionamiento y/o habilitación definitiva.

En todos los casos, los establecimientos deberán adjuntar un informe del Cuerpo Provincial de Bomberos o del Ente Municipal con competencia. Alternativamente y cuando a criterio de la autoridad competente de aplicación se considere viable, podrá admitirse un Informe Técnico sobre condiciones antisiniestralas suscripto por profesional con incumbencia en la materia, quien deberá adjuntar el contrato respectivo visado por el Colegio Profesional que corresponda a su matrícula.

Crease el mecanismo de empadronamiento de oficio con fijación de nomenclaturas por establecimiento. Los contribuyentes serán informados al momento de su registro que poseen 90 días hábiles para obtener el Certificado de Aptitud Técnica Comercial previsto en el artículo 301°.

A partir de la fecha de empadronamiento de oficio, el responsable del establecimiento tendrá un plazo impostergable de 1 año y 9 meses para obtener la habilitación definitiva o finalizar el iniciado, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones que correspondan por funcionar sin la habilitación correspondiente desde el momento en que se pudiera constatar la actividad del establecimiento hasta que obtuvo los permisos definitivos.

### **Clubes de campo**

Todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante a localizarse en zona no urbana o en Zona Rural de Reserva para Clubes de Campo, será considerado “CLUB DE CAMPO” y tratado con arreglo a las disposiciones de la Ley 8912, artículos 64° al 69°, a sus normas reglamentarias y a los requisitos establecidos en el Título VII- REGULACIÓN POR ZONAS. La municipalidad gestionará y aprobará este tipo de urbanizaciones conforme lo dispuesto en la Ordenanza 9649/03.

### **Certificado de localización de Club de Campo**

La localización de emprendimientos en Áreas Rurales debe ser autorizada mediante Ordenanza municipal, mientras que los emprendimientos a localizarse en Zonas de Reserva para Clubes de Campo podrán ser autorizadas mediante Decreto del D.E.

El Municipio otorgará un Certificado de localización para su posterior presentación ante la autoridad provincial, de conformidad con lo establecido por la normativa provincial. El Certificado de localización tendrá un plazo máximo de vigencia de un año contado a partir de la fecha de su otorgamiento, circunstancia que deberá consignarse en el texto del mismo. Operada la fecha de vencimiento, la caducidad del certificado se producirá en forma automática, salvo que el interesado acredite ante la Municipalidad, en forma fehaciente y dentro del término indicado, haber iniciado el trámite para la obtención de la Convalidación Técnico Preliminar.

### **Actuaciones en trámite de los Clubes de Campo**

Los Certificados de Localización de Clubes de Campo que hayan sido otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, contarán con un plazo de validez de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia de aquella a efectos de presentar la documentación requerida por la autoridad Provincial competente para la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar.

### **Requisitos para el Certificado de Localización**

Los interesados en construir Clubes de Campo, deberán obtener un Certificado de Localización, que será otorgado por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

- Presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano la siguiente documentación:
- 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.
- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
- Planos del Anteproyecto.
- Memoria Descriptiva especificando superficie a afectar al emprendimiento, equipamiento social, deportivo y/o de esparcimiento, número de parcelas destinadas al uso residencial, cantidad total de unidades funcionales y todo otro dato que permita establecer la oferta de actividades, ocupación y servicios del emprendimiento.

### **Contenido del Certificado de Localización**

El Certificado de Localización que se otorgue, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- Tiempo de duración del Certificado.

### **Caducidad del Certificado**

Dentro del año contado a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Localización, el titular del mismo deberá acreditar ante la Municipalidad, en forma fehaciente, haber iniciado el trámite para la obtención de la Convalidación Técnico Preliminar prevista por el Decreto 9404/86.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la documentación pertinente, se producirá la caducidad del Certificado de Localización, previa intimación para que cumplimente con lo requerido dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Para obtener nuevamente el Certificado de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Cementerios privados**

#### **Requisitos para el Certificado de Reserva de Localización**

Los interesados en construir Cementerios Privados deberán obtener un Certificado de Reserva de Localización, que será extendido por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

- 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.
- 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.
- Planos del Anteproyecto.
- 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.
- Certificación de Aptitud Hidráulica del predio extendido por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- 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.
- Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **Contenido del Certificado de Reserva de Localización**

El Certificado de Reserva de Localización que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- Tiempo de duración del Certificado de la Reserva.
- Autorización y directivas para instrumentar el Registro de Oposición.

### **Subdivisiones en zonas industriales, parques industriales y toda otra forma de agrupación industrial**

#### **Industrias y Subdivisiones en zonas industriales**

Todos los establecimientos destinados a actividades industriales incluyendo los agrupamientos y parques industriales requieren:

- “Informe de Zonificación” municipal a fin de certificar la zona de emplazamiento del establecimiento solicitado y su homologación (zonas A, B, C, D ó E), previo a efectuar la categorización provincial.
- “Categorización” industrial (establecimiento de Primera, Segunda o Tercera categoría) por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

Cumplida la instancia de categorización provincial:

Los establecimientos que resulten de Primera Categoría continuarán la tramitación para la obtención del “Certificado de Aptitud Ambiental” en el municipio.

Los establecimientos que resulten de “Segunda o Tercera categoría” deberán tramitar el “Certificado de Aptitud Ambiental” ante la autoridad de aplicación. Obtenido el CAA se continuará con la tramitación correspondiente municipal.

4) En los Parques Industriales, cuando la actividad y las dimensiones de las parcelas así lo justifiquen, serán de aplicación los siguientes indicadores urbanísticos en concordancia con los señalados por Ley 13.744, a saber: FOS Máx. = 0,60; FOT Máx. = 1,2; Retiro de frente mínimo = 3.00 m.; retiros laterales mínimos = 4.00 m.; retiro de fondo mínimo = 3.00 m. En el interior de cada parcela deberá preverse un sector destinado a estacionamiento de vehículos particulares y otro para camiones así como un espacio para carga y descarga, de acuerdo a las necesidades de cada una de las industrias a radicarse.

Las subdivisiones en zonas industriales deberán obtener previamente “Certificado de Zonificación”.”

### **Requisitos para el Certificado de Zonificación**

El Certificado de Zonificación será extendido por la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

- Nota de solicitud del Certificado de Zonificación, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado de Zonificación, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.
- Planos del Proyecto de Mensura y Subdivisión.
- Memoria descriptiva.
- Certificación de Aptitud Hidráulica del predio extendido por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- Certificado de Factibilidad de explotación del recurso hídrico subterráneo.

b) 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 III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.

- Cesión de la superficie del predio destinado a Equipamiento Industrial, de acuerdo a lo establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES..
- Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

### **Contenido del Certificado de Zonificación**

El Certificado de Zonificación que se otorgue una vez cumplidos los recaudos pertinentes, contendrá:

- Nombre del Titular de dominio al que se le extiende.
- N° de expediente municipal por el que se tramita.
- Ubicación del predio y datos catastrales del mismo.
- Zona de localización.
- Categorías de uso industrial permitidas en la zona.
- Tamaño mínimo de parcelas e Indicadores urbanísticos correspondientes.
- Indicación de la infraestructura de servicios mínima
- Restricciones al dominio.
- Indicación de las conexiones con la red vial existente
- Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental que establece la Ley 11459, se podrá proceder a la visación de los planos de mensura y subdivisión.

### **Actividades extractivas de suelos**

Toda solicitud de autorización para desarrollar actividades extractivas de suelos, deberá ser acompañada de un proyecto técnico integrado por:

Un informe descriptivo del medio físico: La descripción del medio físico consistirá en la presentación de un plano de ubicación; plano de mensura realizado por profesional habilitado; mapa planialtimétrico con escala horizontal 1:500 o de mayor detalle y trazado de curvas de nivel con equidistancia de 25 centímetros; mapa isopáquico del/los nivel/es a explotar; dos perfiles geológicos ortogonales, uno en el sentido de mayor pendiente y el otro perpendicular, en los que figure el nivel freático, fecha, lugar de medida y referencias a las fluctuaciones temporales del nivel freático.

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.

Un proyecto de minería de devolución: El proyecto de minería de devolución consistirá en una propuesta de acondicionamiento del predio, pendientes finales, barrera forestal y reposición de destape, de acuerdo al avance del programa de explotación y conforme a lo establecido en el Título VII, “Zonas Especiales”: “Acciones de acondicionamiento para Zonas de Recuperación Territorial”.

### **Evaluación de Impacto Ambiental**

La delimitación del predio sujeto a la actividad extractiva será efectuada mediante al menos cuatro (4) mojones de hormigón armado, de sección cuadrada, de 0,20 metros de lado y 0,60

metros de altura, convenientemente fundados, cuya ubicación figurará en el plano adjunto al proyecto técnico. Uno de dichos mojones deberá tener grabado un nivel fijo, que constituirá la referencia altimétrica del control.

Todo predio en el que se desarrollen actividades extractivas deberá estar rodeado por una alambrada que impida el acceso inadvertida al mismo y tendrá en los lugares de ingreso de personas o equipos, carteles que indiquen la proximidad de la excavación. Asimismo, deberá proveerse una barrera forestal adecuada que no permita la visión directa desde rutas o caminos.

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.

El Departamento Ejecutivo, a través de la dependencia que el mismo determine, evaluará la documentación presentada por el interesado para la Autorización o denegación de la actividad, según los términos de la presente Ordenanza y procederá en caso afirmativo al registro correspondiente.

La autorización de la explotación quedará sujeta a los procedimientos y cronogramas presentados por el interesado. La verificación de su incumplimiento revocará automáticamente dicha autorización.

### **Proyectos Particulares**

#### *Requisitos para el Certificado de Factibilidad Técnica*

Los Proyectos enumerados en el Capítulo 1 del presente Título como “Proyectos Particulares”, deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnica, que será extendido por el Departamento Ejecutivo una vez 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.

a) Presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano:

- Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad Técnica, 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.
- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
- Plano/s del Proyecto de Mensura y División debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
- Certificado de aptitud hidráulica aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- Proyecto de desagües pluviales y pavimentos
- 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.
- Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales.

- Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- Plano de diseño de mobiliario urbano
- 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.
- Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.).

b) Se requerirá cuando corresponda el cumplimiento de las siguientes cargas públicas, de acuerdo a lo establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES:

- cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente.
- cesión de la superficie destinada a Espacio Verde Público.
- cesión de la superficie destinada a Reserva de Uso Público o equipamiento industrial.
- cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

### **Contenido del Certificado de Factibilidad Técnica**

El Departamento Ejecutivo al otorgar el Certificado de Factibilidad Técnica previo informe de la Dirección de Planeamiento, procederá a especificar la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, las cesiones que corresponde efectuar, las conexiones con la red vial, el equipamiento social a construir, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las obras viales, de señalización y refugios, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental, y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

### **Caducidad del Certificado**

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica para estos Proyectos, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención de la aprobación del Proyecto Definitivo y/o del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la Factibilidad 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, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

### **Permiso de Obra.**

Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica y la aprobación del Proyecto Definitivo, el interesado podrá iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra ante la Dirección de Obras Particulares, debiendo al efecto presentar un Plan de Obras.

En el Plan de Obras se deberá contemplar la ejecución total de las obras de infraestructura y de equipamiento social requeridas en el Certificado de Factibilidad Técnica, al inicio del mismo.

#### Visado de Plano de Subdivisión

En los Proyectos en que deba cumplir con cargas públicas, el interesado contará con un plazo de tres meses contados desde el otorgamiento del Permiso de Obra para presentar ante la Dirección de Obras Particulares los planos de Mensura y División visados por la Autoridad Municipal competente, bajo apercibimiento de ser confeccionados y tramitados por la Municipalidad con cargo al mismo.

## **CAPÍTULO 3**

### **IMPACTO AMBIENTAL**

Las intervenciones cuyas actividades de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Limitaciones y Requisitos a los Usos así lo requieran, deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental previo a la obtención de los Certificados de Factibilidad y/o Reserva de Localización, de Factibilidad Técnica y/o Técnico-Urbanística, según corresponda por el tipo de Proyecto y a fin de ser evaluada por las dependencias con competencias en la materia. Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida además por normativa nacional y/o provincial, se entenderá cumplimentada la exigencia establecida en el presente artículo con la presentación ante la Autoridad de Aplicación Municipal de la copia de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en sede nacional y/o provincial, así como toda otra documentación complementaria adjuntada y/o certificados de autorización o aprobación obtenidos.”

#### **Contenidos de la Documentación**

Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

- a) Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.
  - a.1 Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
  - a.2 Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).
  - a.3 Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.
  - a.4 Descripción de los procesos de producción o actividad:  
Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas.  
Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.  
Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.
  - a.5 Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.

a.6 Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.

b) Descripción y diagnóstico del Medio natural (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.

c) Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Forma de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.

d) Descripción de las alternativas de localización, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.

e) Descripción de los impactos potenciales, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación valoración cualitativa y/o cuantitativa.

f) Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación para los impactos negativos identificados que resulten viables técnica, ambiental y económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.

g) Definición y descripción de los programas de monitoreo y control de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.

### **Declaración de Impacto Ambiental**

La Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.) es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

- a) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada, o
- b) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias, o
- c) la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

### **Revocatoria de la Declaración de Impacto Ambiental**

La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

- Existir ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.
- El incumplimiento expreso de las recomendaciones impuestas en el acto administrativo de D.I.A.

## **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 E.I.A.

Para su habilitación como consultores ambientales dentro del Partido de La Plata, las personas físicas y jurídicas, deberán registrarse ante la autoridad de aplicación ambiental, cumplimentando los siguientes requerimientos:

- Solicitud de inscripción.
- Datos identificatorios cuando se trate de personas físicas.
- Acta constitutiva y estatutos sociales, cuando se trata de personas jurídicas.
- Perfil técnico-académico-científico.
- Títulos habilitantes de los consultores.

Los Consultores asumirán la responsabilidad acerca de los contenidos técnicos-científicos de los estudios ambientales elaborados.

Todo cambio operado en la estructura profesional de una persona jurídica deberá ser comunicado a la autoridad de aplicación ambiental municipal.

La autoridad de aplicación ambiental municipal tiene como prerrogativa la fiscalización de los procedimientos de los Consultores pudiendo, de ser necesario, suspender o excluir del Registro a aquellos que no avalen sus informes con las normas de calidad técnicas y científicas pertinentes, o cuando considere que existen causas graves para hacerlo.



# **TÍTULO IX. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

## **CAPÍTULO 1 CONSEJO ÚNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (C.U.O.T.).**

Crease el Consejo Único de Ordenamiento y Territorial, C.U.O.T., como órgano de opinión y de participación sectorial, en el ámbito del Departamento Ejecutivo, Su misión primordial consistirá en asesorar al DE respecto de la actualización y mejoramiento del Código de Ordenamiento Urbano en lo referente a la elaboración, ejecución y seguimiento de los planes de desarrollo urbano, de las políticas de ordenamiento territorial y uso del suelo, como de las normas que los instrumenten en el Partido de La Plata. proponiendo los cambios a realizar en forma anual.

Asimismo, emitirá opinión a pedido del Departamento Ejecutivo o del Concejo Deliberante, en los trámites de aprobación de planes generales o sectoriales de ordenamiento territorial y urbanístico, programas y proyectos de urbanización así como intervenciones y emprendimientos urbanos de gran magnitud o impacto. También intervendrá a en cualquier trámite o iniciativa de modificación a las normas vigentes en materia de: desarrollo y aplicación de la Ley 8912 y sus reformas y en el Código de Edificación, conjuntos de viviendas, localizaciones específicas, subdivisiones y parcelamientos vigentes.

Evaluara además –a pedido de las Direcciones competentes– el estado de aplicación de las normas y actuaciones urbanísticas, proponiendo las adecuaciones y reformas que estime pertinentes realizar.

Además de ello tendrá las siguientes atribuciones y deberes cuando el DE lo estime pertinente:

- Participar en las actuaciones relativas a trámites de información pública así como en las audiencias públicas que se realicen por aplicación de los regímenes de gestión y actuación urbanísticas vigentes.
- Identificar y promover los proyectos que tiendan a desarrollar las potencialidades de la ciudad y sus diferentes Subcentros urbanos, propiciando y recabando los estudios correspondientes.
- Emitir opinión sobre los programas de dotación de infraestructuras urbanas y de escala regional.
- Asesorar en la elaboración, actualización y sostenimiento de un sistema de información geográfico municipal, de apoyo a las tareas de planeamiento urbano y ordenamiento territorial.

- Identificar y emitir opinión sobre proyectos de interés municipal, tendientes a la creación de espacios públicos, la recuperación de áreas degradadas, la ejecución de obras de infraestructura y la preservación del patrimonio cultural, histórico, artístico o arquitectónico de la ciudad.
- Emitir opinión a pedido del Departamento Ejecutivo sobre la aptitud técnico urbano y sobre emprendimientos especiales que propendan a la generación de proyectos de inversión especiales, compatibles con el Ordenamiento y Uso del Suelo
- Opinar sobre la localización de industrias, comercios y empresas de servicios.
- Emitir opinión a requerimiento del Departamento Ejecutivo, en la realización de los informes de evaluación de impacto ambiental con motivo de la elaboración, la sanción o aplicación de normas vinculadas al planeamiento urbano, el uso y aprovechamiento del suelo y la ordenación territorial.
- Ejercer las funciones que le sean encomendadas por el Departamento Ejecutivo, así como todas aquellas otras que se relacionen con los fines de su creación y con el ejercicio de las enumeradas precedentemente.

El CUOT estará integrada por cinco (5) miembros en representación del Concejo Deliberante, uno (1) en representación del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires-Distrito V-, uno (1) en representación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires-Distrito I-, uno (1) en representación del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, uno (1) en representación del Colegio de Técnicos y cinco (5) en representación del Departamento Ejecutivo, uno por cada Dirección con atribuciones en la regulación del uso del suelo y sus actividades, esto es Planeamiento, Industria y Comercio, Catastro, Obras Particulares y la Agencia Ambiental. Este nivel ejecutivo del CU.O.T. reglamentará su funcionamiento.

También integraran el organismo, representantes de las diferentes expresiones académicas, universitarias, sociales, empresariales y culturales de la Región del Gran La Plata. El D.E. reglamentara el modo en el cual estas instituciones se incorporaran al Consejo.

Ratificase la creación del Instituto para la Reformulación Normativa (INRENO) como Órgano de estudio y elaboración de propuestas para las modificaciones y actualizaciones normativas. El D.E. reglamentara las condiciones operativas de su desempeño y podrá invitar a otras instituciones a integrar el mismo.

## **CAPITULO 2**

### **INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS Y NORMAS URBANÍSTICAS**

Los proyectos de actos municipales referentes al otorgamiento de factibilidades de localización y de reservas y certificados Técnicos y Técnicos Urbanísticos y las Declaraciones de Impacto Ambiental, todos ellos referidos a emprendimientos atípicos o singulares, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, podrán someterse a información pública. Igual procedimiento se aplicará antes de adoptar cualquier tipo de acto, norma o convenio que implique la alteración o afectación de espacios públicos de la Municipalidad o determinaciones fundamentales regidas por la presente ordenanza.

El proyecto de acto que elabore la dependencia competente, será asentado en un Registro que se creará a esos efectos. Dentro de los 3 días, contados a partir de la incorporación en el registro, se publicará en la forma establecida por la reglamentación de la presente, el objeto

del proyecto, así como los horarios y modalidades de consulta pública de la documentación correspondiente.

A falta de un plazo distinto, dentro del plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, todo interesado en el asunto, así como las instituciones u organizaciones, públicas, privadas o no gubernamentales, que invocaren un interés de incidencia colectiva comprometido en el asunto, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

Cumplido el plazo fijado en el artículo precedente la autoridad competente responderá las observaciones que se hubieren formulado, en su caso. Si no existieren correcciones que formular o las presentaciones no fueran procedentes, la autoridad competente podrá dictar el acto o decisión urbanísticos oportunamente sometido a información pública. En caso contrario, se reformulará el proyecto de acto, en base a las observaciones efectuadas y aceptadas por la autoridad de aplicación.

El Departamento Ejecutivo deberá garantizar la publicidad tanto de la convocatoria al período de información pública, cuanto del Registro de Factibilidades y Certificados.

El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el procedimiento aplicable a la información pública de actos urbanísticos.

El Departamento Ejecutivo deberá remitir anualmente al Concejo Deliberante, un informe evaluativo de las actuaciones municipales en relación al cuerpo normativo vigente en materia de Planeamiento Territorial, referido a los desajustes territoriales en función de la dinámica de crecimiento y la verificación del cumplimiento de los objetivos planteados en la fundamentación de la presente Ordenanza.

Si el Departamento Ejecutivo, considera que de las conclusiones emanadas del informe elaborado en los términos especificados en el artículo anterior, surge la necesidad de efectuar modificaciones a la Ordenanza, deberá elevar al Concejo Deliberante las propuestas normativas correspondientes para su tratamiento.

### **CAPITULO 3**

#### **ACCESO A LOS ACTOS URBANÍSTICOS**

Se garantiza a toda persona interesada el libre acceso a los expedientes que tramitan en el Municipio referidos a los actos y normas urbanísticos que regula el presente Código.

A efectos del artículo precedente la petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, por escrito, especificando nombre y domicilio.

La petición formulada deberá ser contestada en el plazo de 10 días. La respuesta contendrá el período por el que se pone a disposición del interesado el expediente requerido, debiendo notificarse fehacientemente dicha decisión.

#### **Registros de Oposición**

El Departamento Ejecutivo reglamentará los Registros de Oposición requeridos por la presente y por las normas provinciales de aplicación.

## DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Las normas del Título VIII –INTERVENCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACION- entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Municipal.

Las normas que fijan las alturas de referencia determinadas en los Títulos V y VII, entrarán en vigencia a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

El Departamento Ejecutivo realizara por si o por terceros, antes del 30 de junio de 2011, un estudio pormenorizado de las manzanas, y grupo de ellas que conformen un área característica, de todo el casco fundacional, estableciendo y determinando cual es la figuración, vista y densidad actual.

Una vez concluido este estudio, el Departamento Ejecutivo dentro de los siguientes días enviara al Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza estableciendo una densidad máxima por manzana del casco urbano.

Asimismo el Departamento Ejecutivo propenderá un estudio de prefiguración de cada cuadra de la ciudad, a los efectos de modelizar y prefigurar su condición en relación con el espacio libre publico, reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro, mediante la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de indicadores, planos limites, y demás restricciones a las parcelas que las integran, como así también a las calles, ramblas, plazas y plazoletas que las integran.

Los interesados con expedientes en trámite bajo las normas vigentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación.

No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido en el artículo anterior para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

El Departamento Ejecutivo deberá promover un acuerdo interjurisdiccional para el plan regional, invitando a los Municipios de Berisso y Ensenada, en los términos del artículo 81 del Decreto Ley 8912/77.

Derógase la Ordenanza 9231 y sus modificatorias, Ordenanza N° 8733 (COUT), Ordenanza N° 9103/99 CODESI), Ordenanza 9232/00, Ordenanza General 320 y toda norma que entre en colisión con la presente norma.

De forma.

**"Martindale Sur Country Club S.A. contra Provincia de Buenos Aires  
(Dirección de Rentas). Demanda contencioso administrativa"**

**ACUERDO**

En la ciudad de La Plata, a 10 de noviembre de 2010, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, de Lazzari, Soria, Pettigiani, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa B. 62.587, "Martindale Sur Country Club S.A. contra Provincia de Buenos Aires (Dirección de Rentas). Demanda contencioso administrativa".

**ANTECEDENTES**

I. Martindale Sur Country Club S.A., a través de su apoderado, interpone demanda contencioso administrativa contra la Provincia de Buenos Aires Dirección de Rentas, impugnando las Resoluciones 4230 del 19 de octubre de 1998, emanada de la Dirección Técnica Tributaria que denegara la exención de pago del impuesto inmobiliario con relación a varios inmuebles de su propiedad, y la dictada el 20 de febrero de 2001 por el Tribunal Fiscal de Apelación registrada bajo el n° 33 mediante la cual se rechazó el recurso de apelación deducido.

Pretende la revocación de ambas decisiones y la declaración de exención de pago del impuesto inmobiliario con relación a las parcelas de su propiedad ubicadas en el Partido de Pilar, que identifica.

II. Corrido el traslado de ley, el Fiscal de Estado, a través de su representante, argumenta a favor de la legitimidad de las resoluciones impugnadas y requiere el rechazo de la demanda.

III. La actora solicitó una medida cautelar de no innovar. Esta petición fue rechazada por el Tribunal por no estar acreditados en autos los presupuestos que tornarían procedente su dictado arts. 4, 22, 30 y concs. de la ley 2961 entonces vigente y 230 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 112/121).

IV. Agregado, sin acumular, el expediente administrativo tramitado en el Ministerio de Economía Dirección Provincial de Rentas única prueba producida, habiendo hecho uso ambas partes del derecho de alegar, la causa quedó en estado de ser resuelta, por lo que el Tribunal decidió plantear y votar la siguiente

**CUESTIÓN**

¿Es fundada la demanda?

**VOTACIÓN**

A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo:

I. Explica el apoderado legal de la actora que Martindale Sur Country Club S.A. es una "asociación civil sin fines de lucro que adoptó, para su funcionamiento la 'forma' de sociedad anónima".

Añade que, en ese marco, el 1° XII 1993 solicitó su reconocimiento como entidad exenta del pago del impuesto inmobiliario, ello con respecto a varios inmuebles de su propiedad afectados a actividades deportivas, conforme lo normado por el entonces vigente art. 112 del Código Fiscal (luego art. 137 inc. "i" ap. 5 del mismo cuerpo legal, t.o. 1999).

Puntualiza que su requerimiento fue denegado por la Dirección Técnica Tributaria mediante la Res. 4230 del 19-X-1998, decisión que fue confirmada por el Tribunal Fiscal de Apelación mediante la resolución dictada el 20-II-2001.

Pretende la revocación de ambas decisiones.

Al precisar sus agravios, remarca que la Dirección Técnica Tributaria admitió en forma expresa que "Martindale... es una asociación civil con personería jurídica"; dice que este reconocimiento adquirió firmeza porque sólo impugnó ante el Tribunal Fiscal de Apelación el fundamento de la denegatoria dictada que no se relaciona con la cuestión subjetiva introducida por este organismo. En este punto, considera que el Tribunal se excedió en su cometido al modificar una parte de la resolución administrativa que tenía autoridad y eficacia de cosa juzgada.

Afirma que cuando el Tribunal Fiscal de Apelación basa su denegatoria en la supuesta ausencia de un requisito que la resolución apelada había tenido por satisfecho, incurre en *reformatio in pejus* en tanto no medió agravio que habilitara dicha modificación.

A ello agrega que, efectivamente, "Martindale..." es una asociación civil, carácter que se desprende inequívocamente del art. 1° del Estatuto, convalidado por la autoridad de contralor e inscripto en el Registro respectivo. Aclara que la entidad actora adoptó la forma de una sociedad anónima pero no ha perdido, por ello, la naturaleza de asociación civil. Resalta que, justamente por ser una "asociación civil", pudo ejercer la opción contemplada en el art. 3° de la ley 19.550.

Por otra parte, pone de relieve que el art. 137 inc. i) del Código Fiscal t.o. 1999 exime del pago del impuesto inmobiliario a las asociaciones y sociedades civiles con personería jurídica por los bienes inmuebles de su propiedad, con la condición de que sean utilizados para alguno de los fines indicados taxativamente en la norma. Alude al ap. 5) del artículo indicado y dice que la exención procede cuando, como en el caso, el destino de los inmuebles es el desarrollo y práctica de actividades deportivas.

Resalta que en el presente se encuentra cumplida tal exigencia legal y enfatiza que no le asiste razón a la autoridad administrativa cuando afirma, por una parte que esas actividades deben constituir un fin en sí mismas y, por otro, no acepta la independencia entre los sectores residencial y deportivo de un Club de Campo.

Al respecto, sostiene que cada una de las fracciones y parcelas de "Martindale..." tiene un número de partida propio; que están empadronadas catastralmente de manera autónoma; que la emisión de boletas para el pago del impuesto inmobiliario se hace separadamente y que a cada uno de estos inmuebles se le asignó un número de matrícula individual.

Refiere que lo señalado implica que, a los efectos tributarios, las parcelas son jurídicamente independientes, lo cual permite determinar, en cada caso, si concurren o no las hipótesis de exención. Distingue: algunas parcelas pertenecen a propietarios individuales afectadas a uso residencial y tributan, en consecuencia, impuesto inmobiliario; otras las involucradas en esta demanda, pertenecen a una asociación civil y están afectadas a actividades deportivas y reúnen todos los requisitos para la procedencia de la exención.

Explica que los clubes de campo se constituyen en base al dec. ley 8912/1977 [Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, B.O.P., 24 X 1977] remite a su art. 64, y al dec. 9404/1986 [Clubes de Campo, B.O.P., 19 I 1987]; pone de resalto que la relación funcional y jurídica entre los inmuebles que integran el Club de Campo no es de naturaleza tributaria sino organizacional. Reitera la "independencia jurídica" en materia tributaria de cada una de las parcelas propiedad del Club.

Finalmente, a modo de conclusión, sostiene que, en el caso, concurren todos los requisitos que condicionan el reconocimiento de la exención, en los términos del art. 137 inc. "i", ap. 5 del Código Fiscal, t.o. 1999: 1) que quien la gestione sea una asociación o sociedad civil con personería jurídica; 2) que el producto de las actividades de la entidad se afecte a los fines de su creación y no distribuya suma alguna entre sus asociados o socios y 3) que la exención esté referida a bienes inmuebles utilizados para actividades deportivas.

Hace hincapié en el art. 15 del Estatuto de "Martindale..." cuando, con relación a las utilidades, establece que "... en ningún caso se aplicarán al pago directo o indirecto de dividendos de los accionistas... las ganancias y el patrimonio social se destinarán exclusivamente a los fines de su creación". Alude al acta labrada por la Dirección Provincial de Rentas en la que consta que las parcelas, respecto de las cuales se gestiona la declaración de exención, están afectadas a la práctica de actividades deportivas.

Pretende que el Tribunal declare que "Martindale..." se encuentra exenta del pago del impuesto inmobiliario por los bienes inmuebles de su propiedad identificados en el ap. 2 de la demanda y que son objeto de los actos administrativos cuya revocación requiere.

Ofrece prueba. Efectúa reserva del caso federal.

II. El Fiscal de Estado, a través de su representante, afirma que la demanda es infundada y solicita al Tribunal su desestimación.

Inicialmente explica que el art. 137 inc. i) del Código Fiscal consagra una exención impositiva a la que califica como "mixta": un aspecto subjetivo circunscripto a las asociaciones y sociedades civiles que cumplan ciertos requisitos relativos a su creación y otro objetivo que involucra los fines taxativamente previstos, o sea el destino de los inmuebles.

Al abordar los requerimientos legales objetivos, hace hincapié en que los inmuebles involucrados en el presente se encuentran en un complejo urbanístico de determinadas características.

Alude a la Res. 4230/98 impugnada por la actora, en tanto declara que "... las actividades deportivas desarrolladas en los Clubes de Campo no constituyen un fin en sí mismas sino que forman parte de una única figura jurídica ello así en tanto en la constitución misma del club de campo existe como requisito ineludible el hecho del espacio destinado para actividades deportivas...". Resalta lo sostenido por el Tribunal Fiscal de Apelación cuando expresa que no puede considerarse al sector residencial independiente de la superficie destinada a las actividades deportivas.

Considera que es imprescindible adentrarse en la naturaleza de los "clubes de campo". Con cita de doctrina autoral, manifiesta que se trata de un complejo recreativo residencial y enfatiza que debe existir, entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierte al club de campo en un todo inescindible, a tenor del art. 64 del dec. ley 8912/1977.

Hace alusión al dec. 9404/1986 (B.O., 19-I-1987) y enumera los requisitos a los cuales se deben sujetar los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen del decreto ley 8912/1977 (art. 1° del dec. ley 9404/1986).

Remarca que en esta clase de emprendimiento, la ley referida exige para la organización del club de campo que la "mutua e indisoluble relación" sea jurídica, además de funcional. Asimismo, se extiende sobre la naturaleza del dominio individual y el de las partes comunes.

Aduce que la "estructura" adoptada por "Martindale..." fue en los términos del dec. ley 8912/1977 y el dec. 9404/1987; así lo describe como: a) una persona jurídica, en este caso una asociación civil, que contiene toda la superficie de tierra destinada a actividades comunes y los espacios circulatorios; b) un sector o área residencial integrada por lotes de propiedad individual de los socios del club y c) el establecimiento de una servidumbre predial en los términos del dec. 9404/1986, como régimen de vinculación legal entre las áreas precitadas.

Alude al Estatuto Social y remarca que bajo la forma de Club de Campo tendrá como objeto principal proporcionar a sus asociados, en calidad de administrador, un lugar apropiado para la práctica de deportes y esparcimiento cultural. Todo adquirente del lote es socio del club y en toda transmisión deben transferirse ambos dominios en conjunto.

Entiende que del Estatuto se desprende que como figura jurídica se ha optado por la existencia de una entidad (asociación bajo forma de sociedad) como titular de las partes comunes; un

dominio revocable sobre los terrenos y unidades funcionales de viviendas y la constitución de servidumbre predial en los términos del dec. 9404/1987.

De lo expuesto concluye que en este complejo urbanístico no puede entenderse que los inmuebles destinados a actividades deportivas puedan ser incluidos en las exenciones impositivas, en razón de encontrarnos en presencia de un conjunto inescindible; es artificioso pretender separar los inmuebles destinados a actividades deportivas a los fines de una exención.

Con relación al elemento subjetivo, continúa diciendo que en materia de exenciones, está dado por el carácter de sociedad anónima adoptado por la accionante, en los términos de la ley 19.550.

Al respecto, y ante la afirmación de la actora de haber sido colocada por la alzada en peor situación que la derivada del pronunciamiento que apelara manifiesta, respecto de ambos pronunciamientos, que la posición de la accionante fue exactamente la misma: no resultó beneficiaria de la exención pretendida.

A ello agrega que el Tribunal Fiscal de Apelación se expidió dentro de la órbita de competencia contenida en la ley orgánica, dec. ley 7603/1970 y que actuó respetando la legalidad en el procedimiento así como la recta interpretación de las normas. A su criterio, el planteo de la reclamante en este punto también resulta inatendible.

Sentado ello, enfatiza que se trata, en la especie, de una sociedad anónima, no alcanzada por las previsiones del art. 137 inc. i) del Código Fiscal t.o. 1999. Entiende que la intención del legislador fue amparar y fomentar la actuación de las entidades que tuvieran una finalidad social y limitar subjetivamente la procedencia de la exención a las asociaciones y sociedades. Opina que "la forma jurídica" adquiere relevancia y conforma un elemento esencial impuesto por la ley tributaria para el otorgamiento de la exención.

Afirma que "Martindale..." no es una sociedad civil de las contempladas por el art. 137 inc. i) del Código Fiscal. Estudia los tipos sociales a la luz de la ley 19.550, y analiza, someramente, distintas asociaciones: civiles, previstas en el art. 45 del Código Civil; simples asociaciones, contempladas en el art. 46 del Código Civil y las asociaciones bajo forma de sociedad, a tenor del art. 3° de la ley 19.550. Interpreta que el art. 137 inc. i) del Código Fiscal, se refiere a las asociaciones civiles previstas en el 45 del Código Civil.

Repara que el art. 3° de la ley 19.550 preceptúa que las asociaciones cualquiera fuere su objeto, que adopten la forma de sociedad bajo alguno de los tipos previstos, quedan sujetos a sus disposiciones. Comentando este artículo sostiene que, a la luz de la doctrina aplicable, cuando la asociación se constituye bajo forma de sociedad, será sometida a todas las reglas legales de éstas, incluso la quiebra aunque su fin sea de pura beneficencia.

Entiende que lo expuesto, determina la legitimidad del obrar administrativo en cuanto entendió que la firma actora, en tanto sociedad comercial por haber adoptado uno de los tipos legales art. 3° de la ley 19.550 se halla excluida de la exención al impuesto inmobiliario contemplada en el art. 137 inc. i) t.o. 1999.

Para abonar su postura, refiere al Código Fiscal en su texto ordenado en el año 1976 y dice que habiéndose ya sancionado la ley 19.550 el legislador diferenció los inmuebles de las asociaciones civiles art. 92 inc. c) –de los inmuebles pertenecientes a las sociedades anónimas– en el inc. 11. Apunta que el legislador no incluyó en la categoría de asociaciones civiles a sociedad comercial alguna y remarca que cuando ha querido otorgar exención de algún tipo lo ha hecho expresamente.

En el mismo orden de ideas, recuerda que las exenciones deben interpretarse discreta y razonablemente y en armonía con el resto de los principios que regulan la materia; la interpretación de una norma que consagra una exención impositiva debe hacerse con carácter restringido (cita las causas B. 48.926, sent. del 14-XII-1984 y B. 50.873, sent. del 3-XI-1992).

Alega que las exenciones constituyen una limitación a los principios constitucionales de generalidad e igualdad, lo que corrobora la necesidad de evitar en torno a las mismas, cualquier interpretación que pueda aparecer como extensiva.

Ofrece prueba. Plantea el caso federal, en los términos del art. 14 de la ley 48.

III. De las actuaciones administrativas agregadas sin acumular expte. adm. 2306 554765/98, se desprenden los siguientes elementos útiles para resolver la causa:

1. A fs. 1/8 la razón social "Martindale Sur Country Club S.A. (Asociación civil sin fines de lucro)", en fecha 29-VI-1994, invocando carácter de propietario, mediante el formulario R 248 pidió la exención del Impuesto Inmobiliario respecto a las partidas 001508 Circ. 8, Sec. N, Frac. 6; 001511 Circ. 8, Sec. N, Frac. 10, Parc. I; 002983, Circ. 08, Sec. N, Frac. 26, Parc. XIII; 164127 Circ. 08, Sec. N, Frac. 24, Parc. X; 164818 Circ. 08, Sec. N, Frac. 5; 165148 Circ. 08, Sec. N, Frac. 30; 165149 Circ. 8 Sec. N, Frac. 30; 165150 Circ. 8 Sec. N, Frac. 11, Parc. I, todas pertenecientes al partido de Pilar; ello en los términos del art. 112 inc. "i" de la ley 10.397, t.o. 8-V-1986.

2. A fs. 22/33 y 38/39 se agregaron copias de los antecedentes dominiales de los inmuebles pertenecientes a "Martindale..." y, a continuación, un informe de inspección realizado por la Dirección Provincial de Rentas (fs. 36/37). En este último, se puntualizó el uso de cada una de ellas.

3. El 28 VIII 1989, mediante escritura pública, cuya copia fue glosada, se constituyó la Sociedad Anónima denominada "Martindale Sur Country Club S.A." (fs. 50/55).

También mediante escritura pública del 16 XI-1990, se dio cuenta de la inscripción de los Estatutos de "Martindale Sur Country Club S.A. en la Inspección General de Justicia en el libro de Sociedades Anónimas; se incorporaron inmuebles, se aumentó el capital social, se emitieron acciones y se reformó el Estatuto. Consta fotocopia de la publicación en el Boletín Oficial (fs. 43/49).

4. La Inspección General de Justicia certificó que "Martindale Sur Country Club S.A." fue inscripta en esa dependencia con fecha seis de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, bajo el número cinco mil ochocientos noventa y tres, Libro ciento siete, Tomo "A" de Sociedades Anónimas. Se aclaró que la "la Sociedad se encuentra vigente a la fecha... [27 X 1997]" (fs. 42).

5. Con fecha 21 II 1992 y mediante Asamblea extraordinaria, los accionistas resolvieron reformar el Estatuto, en el marco del art. 3° de la Ley de Sociedades; se sustituyó el art. 1° por el siguiente: "Bajo la denominación "Martindale Sur Country Club S.A. funciona como sociedad anónima, constituida con fecha 28/08/89, una Asociación Civil sin fines de lucro de acuerdo a lo establecido en el art. 3\* de la Ley de Sociedades N° 19.550". El art. 15 también fue modificado y contiene precisiones respecto al destino de las ganancias realizadas y líquidas; se especificó que "... 2) el resto de las utilidades tendrá el destino que determine la Asamblea, las cuales en ningún caso se aplicarán al pago directo o indirecto de dividendos a los accionistas... las ganancias y el patrimonio social se destinarán exclusivamente a los fines de su creación" (fs. 57/58; Acta de Asamblea fs. 62/63 y publicación en el Boletín Oficial de fs. 61 y 66).

El 30-VI-1992 en Asamblea extraordinaria que se correlaciona con el Acta agregada a fs. 16/17, los socios accionistas de "Martindale..." deciden la reforma del art. 16 del Estatuto. Refieren que lo hacen a los efectos de lograr una exención impositiva; remarcan que, disuelta la sociedad y liquidado el pasivo, el remanente pasará a una entidad exenta del pago de todo gravamen impositivo en el orden nacional, provincial o municipal que se designe. Se agrega copia de su publicación en el Boletín Oficial.

6. A fs. 70 la Dirección Técnica Tributaria, delimita las parcelas sobre las que se solicitó la exención.

*En el curso del trámite administrativo, como ya lo refiriera, se realizó una inspección ocular de las parcelas respecto de las cuales se requiere la exención impositiva (no se efectúan precisiones respecto a las parcelas 165.148 y 165.149) (fs. 36).*

*7. Con lo actuado, la Dirección Técnica Tributaria dictó la Resol. 4230 del 19 X 1998, mediante la cual denegó la exención solicitada por "Martindale...". En sus Considerandos refiere que se trata de una asociación civil con personería jurídica; alude al art. 137 inc. i) del Código Fiscal (t.o. 1996), y afirma que el legislador previó exenciones condicionadas a que se utilice el inmueble a los fines detallados en dicha norma y que, conforme el art. 64 de la ley de Ordenamiento Territorial (dec. ley 8912/1977), las actividades deportivas de Martindale no constituyen un fin en sí mismas sino que forman parte de una única figura jurídica: el Club de Campo.*

*8. La accionante recurrió –con argumentos similares a los utilizados en la instancia– la resolución mencionada ante el Tribunal Fiscal de Apelación por entender que la denegatoria a la exención prevista en el art. 137 inc. i) del Código Fiscal t.o. 1999 dictada por la Dirección Técnica Tributaria, no se ajustaba a derecho.*

*Se agregó, a fs. 24/46, el Reglamento Interno de Martindale Sur Country Club Sociedad Anónima (texto vigente a noviembre 1997). Expte. 2306 554765/98, Alc. 1.*

*9. A fs. 1/6 del expte. agregado como fs. 85 se agrega el "pago bajo protesto" del impuesto inmobiliario relativo a las parcelas sobre las que consideran corresponde la exención en trámite: 16427 2, 2983 2, 165150 2, 1511 4. 164128 0.*

*10. El Tribunal Fiscal, mediante Resolución registrada bajo el n° 33 de fecha 20 II 2001, rechazó el recurso de apelación deducido por "Martindale..." y confirmó la Res. 4230/98 emanada de la Dirección Técnica Tributaria.*

En sus Considerandos expuso que el destino de los inmuebles en cuestión no cumple con lo normado en el art. 137 del Código Fiscal t.o. 1999. Añadió que Martindale se encuentra sometida al régimen del Club de Campo conforme el dec. ley 8912/1977 y dec. 9404/1986 y que, por lo tanto, no reúne los requisitos legales para la exención pretendida. Puntualizó que la apelante es una sociedad anónima y, por tal motivo, las exenciones deben interpretarse con carácter restrictivo.

Afirmó que los countries clubes o clubes de campo conforman un todo, una unidad con límites precisos en los cuales los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual y que, por lo tanto, aquéllos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente. Dijo que el Estatuto y el Reglamento interno de la sociedad apelante remarcan la vinculación directa entre los propietarios de los bienes comunes y los propietarios de las parcelas individuales. Explicó que no corresponde atender los agravios del peticionante ya que no puede considerarse al sector residencial independiente de la superficie destinada a las actividades deportivas.

Por último, al examinar el Estatuto de "Martindale..." a la luz de la ley 19.550 de Sociedades comerciales, determinada la comercialidad de la apelante y teniendo en cuenta que en el art. 137 inc. i) del Código Fiscal se alude sólo a supuestos en que la personería jurídica otorgada sea la de asociación o sociedad civil, concluyó que "Martindale..." no está comprendida en las exenciones del 137 inc. i) del Código Fiscal t.o. 1999.

IV. La cuestión litigiosa se circunscribe a determinar si las Resoluciones 4230/98 de la Dirección Técnica Tributaria y la 33 de fecha 20 II 2001 emanada del Tribunal Fiscal de Apelación son ajustadas a derecho, en tanto deniegan la exención impositiva pretendida por la demandada.

a) Abordaré en primer término el agravio de la actora en tanto afirma que el Tribunal Fiscal de Apelación se excedió en su cometido y que, al decidir, incurrió en *reformatio in pejus*.

Juzgo que no le asiste razón en este punto al demandante.

Inicialmente, resalto que he expresado ya mi opinión al debatirse cuestiones análogas, cuando acompañé con mi adhesión los argumentos y conclusiones del doctor Roncoroni en la causa B. 62.159, "Lasta", sent. del 11 IV-2007, postura de la que no encuentro motivos para apartarme.

Explica la actora que la Dirección Técnica Tributaria admitió al dictar la Res. 4230/98 que su representada es una "sociedad civil con personería jurídica"; afirma que este punto no fue materia de agravio en oportunidad del recurso de apelación que dedujera y que, no obstante ello, fue materia de análisis y ponderación por parte del Tribunal Fiscal de Apelación al dictar la Res. 33 del 20 II 2001.

La actividad de la reclamante en sede administrativa, se enderezó al otorgamiento de la exención del impuesto inmobiliario; el pedido fue denegado en las dos oportunidades en que la Administración se expidiera: Res. 4230/98 de la Dirección Técnica Tributaria y el pronunciamiento del Tribunal Fiscal referido.

La interposición de un recurso en el procedimiento administrativo, lleva consigo el propósito de obtener una reforma del acto impugnado. En este orden de ideas, no advierto que el Tribunal Fiscal haya prescindido de los límites de la expresión de agravios, y tampoco que haya empeorado la situación de la actora habiendo dictado un acto en detrimento del recurrente.

Observo que, con diversas argumentaciones obrantes en ambos casos, en los Considerandos respectivos la autoridad administrativa sentó su posición adversa a lo solicitado, sin haberse producido variaciones en la situación del actor respecto al pedido inicialmente formulado en esa sede.

A mi juicio, no es contrario a derecho el proceder de la alzada en el ámbito administrativo en tanto, como dijera, no ha habido un detrimento o empeoramiento de la situación del recurrente; ese órgano administrativo se abocó al conocimiento y decisión en las actuaciones, dentro de los límites de las cuestiones planteadas y en observancia del principio de legalidad, así como en el marco del principio de juridicidad que vincula positivamente a la Administración dentro del ordenamiento jurídico.

En consecuencia, considero que el Tribunal Fiscal de Apelación ha actuado dentro de la órbita de su competencia, al resolver el recurso de apelación planteado y haber conocido con precisión en la cuestión que le fuera sometida.

b) Tal como ha quedado plasmado en los antecedentes, afirma la actora que la exención impositiva que pretende es legalmente viable en virtud de que "Martindale...", en tanto sujeto de derecho, se encuentra dentro de los supuestos previstos del art. 137 inc. "i" ap. 5° del Código Fiscal.

Asimismo, especifica que el régimen legal de los Clubes de Campo –dec. ley 8912/1977 y dec. 9404/1986 habilita la posibilidad de diferenciar las parcelas destinadas a actividades comunes de todos los socios del Club y determinar sobre ellas un destino fijo v.gr., actividades deportivas y así escindir las de otras parcelas a las que se les imprime otro destino. Este distingo permitiría según lo sostiene, la declaración de exención del impuesto inmobiliario para algunas de las parcelas que integran "Martindale...".

Por su parte, el Fiscal de Estado entiende que la situación de la reclamante es ajena a las implicancias de excepcionalidad contempladas en dicha norma.

Adelanto mi opinión desfavorable al progreso de la pretensión.

1. Ahora bien, teniendo en cuenta que cuando la actora enuncia su reclamo dice "... solicito, concretamente, que ambas resoluciones [n° 4230/98 y n° 33/01] sean revocadas y que VE declare que la sociedad actora se encuentra exenta del pago del impuesto inmobiliario..." con relación a los bienes inmuebles que detalla (v. fs. 76 vta.), he de interpretar las normas en vigencia a partir del primer requerimiento de la accionante.

El principio de legalidad en materia impositiva no se limita a que la norma contenga directivas generales de tributación, sino que la ley en el caso, en su parte pertinente el Código Fiscal, debe contener los elementos básicos del tributo, a saber: configuración del hecho imponible; determinación del sujeto pasivo (contribuyente); y los elementos necesarios para la fijación del quantum base imponible y alícuota (Villegas, Héctor B.; "Curso de Derecho Tributario y Financiero", pág. 193; Giuliani Fonrouge, Carlos M., "Derecho Financiero", vol. I, pág. 300).

En ese orden de ideas, puntualizo que la materia se encuentra regulada en el Código Fiscal. Libro Segundo Parte Especial. Título Inmobiliario. De los Contribuyentes y de la Base Imponible.

Al momento de requerir administrativamente la exención impositiva (29 VI 1994, v. sello de "Entrada" en los formularios obrantes a fs. 1/8 del expte. adm. 2306 554.765/1998) la actora fundó su solicitud en lo normado por el art. 112 inc. i) del Código Fiscal ley 10.397- t.o. 1986). Las pautas normativas allí enunciadas se encuentran en el Código Fiscal desde su texto original y se han mantenido en las sucesivas modificaciones: arts. 126, t.o. 1994; 126, t.o. 1996; 137, t.o. 1999 y 151, t. o. 2004.

En lo pertinente, establecen: "Están exentos de este impuesto [inmobiliario]... inc. i) Las asociaciones y sociedades civiles con personería jurídica, en las cuales el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines de su creación y que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios, y por los bienes inmuebles de su propiedad o cedidos en usufructo gratuito y siempre que se utilicen para los fines que a continuación se expresan: 1. Servicios de bomberos voluntarios. 2. Salud pública, beneficencia y asistencia social gratuita. 3. Bibliotecas públicas y actividades culturales. 4. Enseñanza e investigación científica. 5. Actividades deportivas. 6.[incorp. en el t.o. 1999] Servicio especializado en la rehabilitación de personas discapacitadas".

En lo que al caso interesa, la ley 13.405 (B.O., 30 XII 2005) introdujo una modificación significativa en el aspecto subjetivo de la exención en tratamiento. En tanto dispone en el ap. i) "Las asociaciones y sociedades civiles, y sociedades comerciales constituidas de conformidad al artículo 3 de la ley 19.550, con personería jurídica... La exención del impuesto también alcanza a los propietarios de aquellos inmuebles cedidos gratuitamente en uso de las asociaciones y sociedades civiles y comerciales mencionadas en el primer párrafo que utilicen los mismos para los fines señalados en el presente artículo".

El enunciado legal describe con claridad el universo de supuestos que son exentos del pago del tributo.

Las exenciones suponen un régimen excepcional al principio de generalidad que rige el sistema tributario. En ese orden, el legislador impuso, para el goce del beneficio de la exención, el requisito de reunir, como sujeto pasivo de la obligación, los elementos estructurales que justifican su derecho a la misma. Ello ya que se trata de una técnica que produce un efecto desgravatorio en supuestos especiales por cuya virtud el hecho o acto afectado por el tributo en forma abstracta es dispensado de ser abonado por disposición legal (doct. causas B. 50.198, "Fiscal de Estado...", sent. del 9 V-1989 y B. 59.347, "Ducusa Flet S.A.", sent. del 28 XII 2005).

2. Expuesto lo anterior, corresponde expedirme respecto a si la prueba reunida en autos acredita los extremos que permitan acoger la pretensión anulatoria de la actora.

i. La actora es una persona jurídica que ha adoptado para su funcionamiento la forma legal de "sociedad anónima". Así lo especifica su nombre y así se encuentra inscripta en la Inspección Nacional de Justicia y así actúa públicamente (art. 164, ley 19.550).

Corroboran lo enunciado, las siguientes constancias obrantes en el expte. adm. 2306 554765/1998:

- Testimonio de Escritura de fecha 12 XII 1990 (fs. 9/15).
- Acta de Asamblea de fecha 30 VI 1992 (fs. 16/17).
- Registro para la percepción de acciones de fecha 3-VII-1992 (fs. 18).
- Publicación en el Boletín Oficial, fotocopia cuya autenticación es de fecha 6 I 1993 (fs.20).
- Constancias de titularidad de dominio obrantes a fs. 22/25 y a fs. 38.
- Formulario 9 (fs. 41).
- Certificación ya resaltada en el ap. III prec.-, emanada de la Inspección General de Justicia del 27 X 1997 (fs. 42).
- Testimonio de Escritura de fecha 16 XI 1990 (fs. 43/49).
- Testimonio de Escritura de fecha 28 VIII 1989 y constancia de inscripción en la Inspección General de Justicia (fs. 50/56).
- Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 21 II-1992. Trámite de inscripción de la modificación del Estatuto Social en el reg. 2074, Libro 110, Tomo A de Sociedades Anónimas, de fecha 20 III 1992; publicación en el Boletín Oficial (fs. 57/61).
- Modificación del Estatuto inscripta con fecha 28-VII-1992 anotada en el registro 6817, Libro 111, Tomo A de Sociedades Anónimas. Publicación en el Boletín Oficial (fs. 65/66).

En esta instancia: Poder Especial otorgado mediante escritura pública obrante a fs. 169/170.

ii. Enfatiza la actora que "bajo la denominación Martindale Sur Country Club S.A.", funciona una asociación civil sin fines de lucro.

Ello así ya que, según lo manifiesta, a los efectos impositivos y a "modo de sustitución", "Martindale..." decide una modificación en sus Estatutos que quedó inscripta de la siguiente manera: "Bajo la denominación de 'Martindale Sur Country Club S.A.' funciona como Sociedad Anónima, constituida con fecha 28-VIII-1989, una Asociación Civil sin fines de lucro, de acuerdo a lo establecido en el art. 3° de la Ley de Sociedades n° 19.550...", texto que fuera publicado sin modificaciones en el Boletín Oficial (v. fs. 49 vta., 57 vta., 61/62 vta. del expte. adm. 2306 554765/1998).

Considero que esta circunstancia no se encuentra acreditada en autos. Para lo que aquí interesa, el Acta de la Asamblea y su posterior publicación carecen de la debida claridad. No obstante, es suficiente para advertir que, a todo evento, podría tratarse de una modificación de los estatutos de la sociedad, que no cambia la naturaleza jurídica de la razón social a la que pertenece "Martindale..." a punto tal que tales reformas, según lo enuncio precedentemente, fueron anotadas en el Libro de Sociedades Anónimas de la Inspección General de Justicia (fs. 57/61).

Cabe destacar la ya referida certificación emanada de la Inspección General de Justicia que corrobora la inscripción de "Martindale..." bajo el n° 5893, Libro 107, Tomo A de Sociedades Anónimas y asevera su vigencia al 27 X 1997, fecha posterior a la modificación estatutaria efectuada (fs. 42 y 57/61).

iii. La situación descripta conforma un escollo insalvable para incluir a la actora dentro de las previsiones de exención previstas con anterioridad al dictado de la ley 13.405, modificatoria del Código Fiscal.

Más aún, se puede concluir que la reclamante no estuvo comprendida dentro de los tipos de sociedad que la ley exige para posibilitar la exención impositiva.

Esta Corte ha señalado que, si bien el impuesto inmobiliario es un caso típico de los denominados impuestos reales, por el cual se exige al contribuyente el pago de un tributo proporcional

a la valuación fiscal del inmueble del que resulta ser titular dominial, usufructuario o poseedor a título de dueño, sin tomar en cuenta sus circunstancias personales o su capacidad contributiva, éstas sí son tenidas en cuenta a los fines de determinar las exenciones previstas en el Código Fiscal para su pago y que son materia del presente conflicto (causa B. 58.727, "Sociedad Rural Cañuelas...", sent. del 25 VI 2003).

Por consiguiente, juzgo que, en el contexto descripto, "Martindale..." no estuvo alcanzada normativamente por la exención mencionada ya que no reunía los requisitos establecidos respecto a las condiciones personales que, para tales efectos, exigía la ley.

iv. Por otra parte, como ya quedara esbozado precedentemente, otra es la situación de "Martindale...", con posterioridad al dictado de la ley 13.405 que sí contempla, en general, la posibilidad de exención del pago del impuesto inmobiliario a las sociedades anónimas sujetos de derecho cuyo marco regulatorio es la ley 19.550 y con personería jurídica.

Sin embargo, la acreditación de esta particularidad en el sujeto es insuficiente por sí sola para sostener la pretensión actora.

Esto es así ya que la misma norma, cuando atiende los aspectos objetivos a ponderar en cada caso, detalla los inmuebles susceptibles de ser eximidos del pago del impuesto inmobiliario, en función del destino que le fuera atribuido.

Juzgo que desde este punto de vista y respecto a las actividades deportivas alegadas, "Martindale..." no cumplimenta las previsiones legales que viabilizan la exención impositiva que pretende.

3. Con el propósito de arribar a la más justa solución del conflicto abordaré, entonces, el tratamiento de la condición que, en cuanto al objeto que se brinda al inmueble, es impuesta normativamente, para el efectivo otorgamiento de exenciones impositivas, en cuanto establecen: "... siempre que se utilicen para los fines que a continuación se expresan... 5. actividades deportivas...".

Este Tribunal ha tenido oportunidad de examinar el sentido de esta exención tributaria en una causa análoga (B. 58.727 cit.). Allí se dijo que, "lo que tuvo en cuenta el legislador, es que el Estado por sí, por organizaciones no gubernamentales (O.N.G.) o por particulares, puede desarrollar alguna de aquellas actividades que calificamos de irrenunciables, utilizando la infraestructura física del inmueble sobre el que recae el tributo. Para determinarlo computó el desarrollo de una finalidad que excediera el mero interés de los miembros asociados, para ponderar aquellas de carácter universal y comunitario...", bomberos voluntarios, salud pública, beneficencia, bibliotecas y actividades culturales, enseñanza e investigación científica y actividades deportivas.

En el caso, los servicios prestados por la sociedad actora no se corresponden con intereses comunitarios sino, más bien con los de sus afiliados, que son a su vez los propietarios de las parcelas que conforman la sociedad "Martindale...".

En el mismo sentido, entiendo que la finalidad de promover y desarrollar actividades deportivas argumento fundamental en el que la accionante basa su pretensión, no posee los efectos jurídicos que ella le atribuye en orden al encuadramiento de la cuestión en el supuesto de excepción contenido en el art. 137 inc. i) ap. 5 del Código Fiscal. Ello por cuanto no se trata de su objetivo principal sino que, por el contrario, la "actividad deportiva" que pretende hacer valer, es una más dentro de las variadas prestaciones a las que obliga el estatuto constitutivo, todas destinadas a los habitantes de "Martindale..." o a quienes éstos autoricen.

Resalto que la accionante, al promover el trámite de exención consignó que los inmuebles individualizados son utilizados como "club de campo" (v. formularios obrantes a fs. 1/8 del expte. adm. n° 2306 554.765/98).

Recuerdo que, tal como ha sido expuesto por el Tribunal, el alcance de la declaración jurada que se otorga a los formularios de "solicitud de exención" presupone una concreta denuncia de utilidad que, de no verse desvirtuada por actos o disposiciones contrarias al objeto de la exención debe entenderse comprendida en el ámbito de reserva de la norma de excepción tributaria (conf. doct. causa B. 49.828, "Instituto Secular Schoenstat", sent. del 8-III-1988).

A esto agrego la manifestación de la reclamante cuando puntualiza que "Martindale Sur Country Club Sociedad Anónima integra y constituye con el sector residencial que se especifica en el art. 5º, un conjunto inescindible denominado 'Club de Campo'. Tal cual es concebido por el dec. ley 8912/1977 y el decreto 9404/1985 de la Provincia de Buenos Aires" (conf. art. 2º del reglamento Interno obrante a fs. 24/26 del expte. adm. 2306 554765/98, alc. 1).

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe destacar que de la lectura del Reglamento Interno aludido se desprende que la práctica deportiva no es el eje central en el cúmulo de actividades que la reclamante despliega por encargo de los accionistas sino que, por el contrario, se trata de una prerrogativa destinada a los socios del Club de Campo y que, de ningún modo, se prevé brindar una utilidad de carácter comunitario, en el sentido estipulado en el art. 137 inc. i) del Código Fiscal t.o. 1999.

Se trata, en efecto, de una de las actividades constitutivas del Club de Campo. Esto es así en tanto el art. 64 del dec. ley 8912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo cuando establece: "se entiende por Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:... b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza..."; asimismo, el inc. 2º del art. 65 señala que "El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de... arbolear el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural...". Así, infiero que, también en este marco normativo, el objetivo primordial de la actora no es la práctica de actividades deportivas siendo éstas, por el contrario, una de las actividades que los clubes de campo brindan a sus asociados.

VI. Por último, es necesario destacar que, tal como lo ha sostenido reiteradamente este Tribunal, las exenciones deben interpretarse restrictivamente, en tanto el sistema de exenciones impositivas importa una limitación a los principios de generalidad y de igualdad en la tributación, razón por la cual las mismas son de interpretación estricta y deben resultar de la letra de la ley o de la indudable intención del legislador (doctrina causas B. 51.296, "Sarlo", sent. del 7 II 1989; B. 50.873, "Bemberg", sent. del 3 XI 1992, B. 61.397 ya citada).

Cualquier extensión analógica de los supuestos taxativamente previstos en la ley, se opone al principio constitucional de legalidad del tributo. Ninguna carga tributaria puede ser exigible sin la preexistencia de una disposición legal encuadrada dentro de los preceptos y recaudos constitucionales, entre muchos otros relativos al principio de legalidad en materia tributaria.

Mal podría sustentarse, entonces, una exención tributaria ya que como es sabido en esta materia, a tenor del principio de legalidad, está vedado conferir a los contribuyentes beneficios que no resulten de la ley, de la indudable intención del legislador o de su necesaria implicancia (doct. causa B. 53.340, "Hogar Rodolfo Funke", sent. del 24 VIII 2005 y sus citas).

No hay duda de que el régimen tributario explicitado anteriormente, no incluye a la demandante en el ámbito aplicativo de la exención. No cabe, entonces, extender, por vía interpretativa, tales beneficios por fuera del estricto marco normativo aplicable.

VII. Por los fundamentos expuestos juzgo que corresponde rechazar la demanda interpuesta.

Voto por la negativa.

Costas por su orden (arts. 17, ley 2961 y 78 inc. 3º, ley 12.008 texto según ley 13.101 )

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázari dijo:

Adhiero al desarrollo de antecedentes y solución propuesta por la Ministra que abre este acuerdo, por las siguientes consideraciones:

1. Entiendo necesario recordar que el impuesto inmobiliario es un caso típico de los denominados impuestos reales, por el cual se exige al contribuyente el pago de un tributo proporcional a la valuación fiscal del inmueble del que resulta titular dominial, usufructuario o poseedor a título de dueño, sin tomar en cuenta sus circunstancias personales o su capacidad contributiva. Ello no obstante éstas sí son tenidas en cuenta a los fines de determinar las exenciones previstas en el Código Fiscal a su pago y que son materia del presente conflicto (conf. doct. causa B. 58.727, "Sociedad Rural Cañuelas", sent. del 25 VI-2003).

Las exenciones tributarias consisten en circunstancias objetivas o subjetivas que neutralizan los efectos normales de la configuración del hecho imponible.

Como explica Dino Jarach "... el legislador, por fines determinados de política tributaria, después de haber definido positiva o negativamente los supuestos legales de la obligación, excluye del gravamen determinados hechos que participan de la definición, pero que quedan excluidos por voluntad del legislador, o sea, no dan origen a la obligación, que, si no existiera la norma excluyente, sería la consecuencia legal del hecho imponible. Tenemos aquí, entonces, dos casos que debemos deslindar con mucha precisión: hechos que entran en la definición legal del supuesto de la imposición, o sea, del hecho imponible, y que el legislador excluye de la imposición. Estos representan excepciones al principio de la consecuencia legal del impuesto, es decir, a la relación jurídica tributaria. La regla es que cuando se verifica un determinado hecho que coincide con el supuesto abstractamente definido por el legislador, es también la consecuencia tributaria del pago del tributo. Pero el legislador agrega 'salvo en estos casos', o sea, establece excepciones en que, a pesar de la regla general, no se concreta la consecuencia tributaria de la verificación del hecho imponible..." (Jarach, Dino; "Curso superior de derecho tributario", Liceo Profesional Cima. Buenos Aires, págs. 204/205).

En materia de exenciones tributarias, es constante el criterio conforme al cual ellas deben resultar de la letra de la ley, de la indudable intención del legislador o de la necesaria implicancia de las normas que las establezcan (Fallos 277:373; 279:226; 283:61; 284:341; 286:340; 289:508; 292:129; 302:1599) y su interpretación debe practicarse teniendo en cuenta el contexto general de las leyes y los fines que las informan (Fallos 285:322, entre otros), ya que la primera regla es dar pleno efecto a la intención del legislador (Fallos 330:2892).

Tal como lo sostuvo el doctor Roncoroni en la causa B. 58.727, "Sociedad Rural Cañuelas", sent. del 25-VI-2003, voto al que presté mi adhesión, en un supuesto que guarda analogía con la presente: "... lo que tuvo en cuenta el legislador, es que el Estado por sí, por organizaciones no gubernamentales (O.N.G.) o por particulares, puede desarrollar alguna de aquellas actividades que calificamos de irrenunciables, utilizando la infraestructura física del inmueble sobre el que recae el tributo. Para determinarlo computó el desarrollo de una finalidad que excediera el mero interés de los miembros o asociados, para ponderar aquellas de carácter universal y comunitario: 1. Servicio de bomberos voluntarios; 2. Salud pública, beneficencia y asistencia social; 3. bibliotecas públicas y actividades culturales; 4. Enseñanza e investigación científica y 5. Actividades deportivas".

2. Ahora bien, cabe ingresar en el denominado "elemento objetivo" de la exención, esto es, analizar si los bienes inmuebles son utilizados o destinados para dar satisfacción a alguna de las finalidades expuestas por el legislador.

Merece destacarse que la actora al promover el trámite de exención consignó que los inmuebles individualizados tenían por finalidad su utilización como "club de campo".

El régimen de los "clubes de campo": el art. 64 del dec. ley 8912/1977 establece: "Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas: a) Esté localizada en área no urbana. b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio. d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas".

Por su parte, el art. 65 dice: "La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de campo, indicando la densidad máxima bruta promedio para cada zona. 2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural...".

La normativa transcrita, da cuenta del carácter inescindible de las zonas "comunes" que conforman el club de campo con las zonas "residenciales", más típicamente dedicadas a la construcción y ocupación de viviendas particulares, así como también el carácter constitutivo que da a tales consorcios la existencia de un sector específicamente destinado a actividades deportivas y/o culturales.

En función de ello, las zonas destinadas a actividades deportivas no guardan ninguna autonomía, sino que resultan consecuencia de su sometimiento al régimen propio de los clubes de campo. Así, en su calidad de "patrocinadora del proyecto", el aspecto deportivo es uno más dentro de las tantas actividades administrativas y prestacionales a las que se obliga en su estatuto constitutivo, para el beneficio de los integrantes del Club. En tal sentido adviértase que, conforme se desprende del Reglamento Interno aportado por la actora el objeto principal y prioritario de la asociación está constituido por "promover y fomentar la actividad deportiva, cultural y la prestación de los servicios previstos en el artículo 4º del presente".

3. En lo que respecta el art. 137 inc. i) ap. 5) del Código Fiscal debe estarse a la indudable intención del legislador, debiendo interpretarse teniendo en cuenta el contexto general de las leyes y los fines que las informan.

Reza la disposición bajo examen: "Las asociaciones y sociedades civiles con personería jurídica, en las cuales el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines de su creación y que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios, y por los bienes inmuebles de su propiedad o cedidos en usufructo gratuito y siempre que se utilicen para los fines que a continuación se expresan: 1. Servicio de bomberos voluntarios; 2. Salud pública, beneficencia y asistencia social; 3. Bibliotecas públicas y actividades culturales; 4. Enseñanza e investigación científica; 5. Actividades deportivas"; 6. Servicio especializado en la rehabilitación de personas discapacitadas".

Del texto se desprende que la procedencia de la exención a favor de las asociaciones o sociedades civiles con personería jurídica está sujeta a tres condiciones que se encuentran indisolublemente relacionadas: que el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines

de su creación; que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios; que los inmuebles se utilicen para uno de los fines indicados en la norma.

Entiendo que el propósito legislativo fue estimular el desarrollo de las diversas actividades enumeradas en el articulado, todas con un manifiesto interés social, eximiendo del impuesto a aquellas asociaciones que tuvieran por finalidad exclusiva su realización. Con otro giro, el estímulo está dispuesto a favor de las asociaciones o sociedades civiles que tengan como objeto alguna de las actividades enumeradas en la norma y que inviertan su producido exclusivamente en el cumplimiento de tal finalidad.

Tal situación en el caso bajo análisis no se configura.

Como quedara expuesto en el punto precedente, en su calidad de "patrocinadora del proyecto", el aspecto deportivo es uno más dentro de las tantas actividades administrativas y prestacionales a las que se obliga en su estatuto constitutivo, para el beneficio de los habitantes del Club.

Ello es suficiente para negar que tanto el objeto, como el producido de la actividad estén limitados exclusivamente al desarrollo de la actividad deportiva y consecuentemente, que su situación pueda subsumir en el art. 137 ap. i) del Código Fiscal.

4. Lo hasta aquí expuesto es suficiente para propiciar el rechazo de la pretensión deducida, por lo que resulta innecesario abordar el análisis de los tópicos relacionados con la *reformatio in pejus* y con el elemento "subjetivo" de la exención.

A la cuestión planteada, voto por la negativa.

Costas por su orden (art. 17, C.P.C.A., ley 2961, en función del art. 78 inc. 3°, C.P.C.A., ley 12.008 texto según ley 13.101 ).

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

Adhiero al voto de la doctora Kogan, el que acompaño con las siguientes consideraciones adicionales:

1. El régimen de exenciones al impuesto inmobiliario es de carácter mixto e involucra de un lado un componente subjetivo, que alcanza figuras asociativas taxativamente enunciadas y con determinado régimen de distribución de utilidades. Del otro, contempla un aspecto objetivo, en tanto los inmuebles que se pretende eximir del impuesto deben ser destinados a los fines que estipula la norma. Tales pautas se encuentran en el Código Fiscal desde su texto original (art. 112) y se han mantenido en las sucesivas modificaciones (arts. 126, t.o. 1994; 137, t.o. 1996; 137, t.o. 1999 y 151, t.o. 2004).

En tal contexto normativo, si bien a partir de la reforma introducida al Código Fiscal por la ley 13.405, la situación subjetiva de la actora es susceptible de ser encuadrada en la exención prevista por el art. 151 inc. i) ap. 5° del Código Fiscal que contempla expresamente como sujetos del beneficio a las sociedades comerciales constituidas de conformidad al art. 3° de la ley 19.550 en el sub examine no se configura el requisito objetivo que, de acuerdo a la legislación tributaria local, habilita la exención pretendida.

Ello así pues, aún reconociendo que no es necesaria en este caso la correlación entre la finalidad y actividad de la sociedad (titular del dominio) con el destino del inmueble, bastando a los fines de la exención que éste coincida, en todo o en parte sustancial, con alguno de los supuestos descriptos por la norma, la estructuración fáctica que aquí se presenta se desvincula abiertamente de la finalidad perseguida por el legislador, que excede el mero interés de los miembros o asociados, para ponderar situaciones de carácter universal y comunitario (doct. causa B. 58.727, "Sociedad Rural Cañuelas", sent. de 25 VI 2003). Tal circunstancia evidencia que las resoluciones impugnadas en autos se ajustan a derecho.

2. En punto al agravio vinculado a la *reformatio in pejus* en que habría incurrido el Tribunal Fiscal de Apelación, también comparto los fundamentos expuestos por la doctora Kogan en el punto IV a de su voto.

Voto pues por la negativa.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo:

Adhiero al desarrollo de antecedentes y solución propuesta por la distinguida colega que abre el acuerdo sobre la base de la doctrina legal que dimana de la causa B. 58.727, "Sociedad Rural de Cañuelas", sent. del 25-VI-2003.

Voto por la negativa.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

### **SENTENCIA**

Por los fundamentos expuestos en el acuerdo que antecede, se rechaza la demanda interpuesta.

Costas por su orden (arts. 17, ley 2961 y 78 inc. 3° in fine, ley 12.008, texto según ley 13.101).

Por su actuación profesional, régulanse los honorarios de los doctores Pedro Pablo Lanusse y Gervasio Pérez Pesado, en la suma de pesos ..., para cada uno de ellos (arts. 10, 13, 14, 15, 16, 26, 28 inc. "a", 44 inc. "b" 2do. párrafo y 54 del dec. ley 8904/1977), cantidades a las que se deberá adicionar el 10% (art. 16, ley 6716 t.o. dec. 4771/1996 y sus modificatorias) y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al Impuesto al Valor Agregado.

Regístrese y notifíquese.

*Mapuche Country Club Asociación Civil c. López de Marsetti, Hebe E. y otros*

Buenos Aires, setiembre 18 de 1990

Considerando: 1) Que la asociación civil "Mapuche Country Club" demandó a los propietarios de un lote por el cobro de las cuotas sociales y de las tasas municipales adeudadas, fundando su pretensión en el estatuto y en la aplicación analógica de las normas que rigen las sociedades civiles; en subsidio, para el caso de considerarse extinguido o inexistente el vínculo establecido entre las partes, invocó como sustento de la pretensión el enriquecimiento sin causa.

2) Que los demandados –sucesores universales del adquirente originario y socio fundador de la entidad– se allanaron sólo al pago de los servicios municipales que gravaban el inmueble y, además de otros planteos concernientes a su falta de legitimación, adujeron que con motivo del atraso en el cumplimiento de las cuotas sociales en que incurrieron, se les había decretado su cesantía en el mes de julio de 1981; fecha a partir de la cual dejaron de gozar de los beneficios derivados del carácter de socio y dejaron también de resultar exigibles –por carecer de causa– las obligaciones inherentes a esa condición.

3) Que la sentencia de primera instancia decidió la cuestión sobre la base del régimen legal de las asociaciones, ya que consideró que la cesantía decretada por el club había importado la extinción de los derechos y obligaciones emergentes del acto de incorporación, lo cual hacía inadmisibles el reclamo por cuotas sociales ordinarias y extraordinarias devengadas con posterioridad. Desestimó igualmente el fundamento subsidiario de la acción y rechazó la demanda instaurada.

4) Que la sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil revocó el pronunciamiento y admitió la demanda. Sostuvo que la actora era un club de campo en los términos del art. 64 de la ley 8912 y del dec. 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, que, como tal, constituía un todo y una unidad inescindible en la que los bienes comunes y los servicios eran accesorios de los lotes de propiedad individual; que tal relación de interdependencia podía calificarse como un condominio de indivisión forzosa, que tendría fundamento en las normas provinciales citadas.

La alzada expresó que la figura asociativa adoptada para regular las relaciones de las partes, constituía una suerte de "simulación lícita" para que los bienes de propiedad común se encontraran a cubierto de los inconvenientes propios del sistema de condominio, de modo que la entidad civil actuaba como un "fideicomisario de los propietarios" en cuanto a la titularidad de los bienes comunes, y como "mandataria" de aquéllos en cuanto a su administración.

De ahí derivó que los propietarios de las parcelas eran, en realidad, "condóminos" de los bienes atribuidos a la asociación y que, en tal condición, debían contribuir a su conservación y mejoramiento; que tal obligación era ajena a su efectivo uso y no cabía liberarse de ella por el abandono del derecho, pues sólo procedía por la enajenación de los lotes con los derechos accesorios de copropiedad sobre el área común.

5) Que, contra esa decisión, los demandados dedujeron el recurso extraordinario cuya denegación originó la presente queja. Los agravios propuestos suscitan cuestión federal bastante para su consideración en la vía intentada, pues aunque remiten a temas de índole fáctica, y de derecho común que son ajenos a la instancia extraordinaria, ello no es óbice para invalidar lo resuelto cuando el tribunal, sobre la base de normas inaplicables, ha efectuado una elaboración dogmática acerca de la naturaleza jurídica de los clubes de campo y ha dado una solución que desatiende las circunstancias concretas de la causa.

6) Que, en efecto, la alzada adoptó como punto de partida de su desarrollo el concepto de club de campo a que se refiere el art. 64 de la ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires, reglamentado por el decreto local 9404/86, del cual resulta que, como calidad inherente a estos complejos recreativos, existe una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica entre sus sectores que los convierten en un todo inescindible, sin reparar que tal premisa era inconciliable con las características del "Mapuche Country Club", cuyo régimen admitía la posibilidad de acceder a la propiedad de un fundo urbano sin requerir al mismo tiempo la incorporación a la entidad social.

Además, el a quo incurrió en un error de apreciación al sustentar su fallo en la referida legislación provincial, toda vez que, por tratarse de un régimen sancionado con posterioridad a la formación de la asociación, no eran las consecuencias en curso las que se afectaban con la aplicación de las nuevas disposiciones legales, sino el propio régimen constitutivo bajo el cual se erigió el club de campo, situación jurídica consolidada por el oportuno reconocimiento de la autoridad competente (conf. dec. municipal 2359/70) y a tenor de la cual se regulaban los derechos y obligaciones de quienes participaron en el complejo urbano; conclusión particularmente válida si se tiene en cuenta que las leyes citadas sólo tendrían vigencia para los proyectos que aun no hubieran tenido aprobación definitiva (arts. 103, ley 8912 y 10, dec. 9404/86).

7) Que, por otra parte, la sentencia reconoció a los demandados un derecho real que jamás reclamaron o se atribuyeron –el condominio de indivisión forzosa sobre el área recreativa correspondiente al club–, con lo que se obvió la relación asociativa admitida entre las partes –que se calificó en forma dogmática como acto simulado– y el derecho de dominio exclusivo de la entidad sobre los bienes destinados al cumplimiento de sus actividades deportivas, sociales y recreativas; derechos y bienes que se encontraban sólo al servicio de sus asociados y no de todos los propietarios de parcelas del centro urbano

8) Que, ello es así, pues aunque el estatuto previera la calidad de propietarios, de un lote como presupuesto para ser admitido como socio activo (art. 1º, inc. a), no imponía el ingreso obligatorio a todo adquirente de parcelas; aseveración que se refuerza frente a la posibilidad de no aceptar a los eventuales postulantes a la asociación y a la de hacer perder la condición de asociado (art. 10); todo ello sin afectar la titularidad de dominio sobre los predios particulares.

Además, en el "sub examine", los lotes fueron adquiridos con anterioridad a la constitución de la asociación civil y no surge del título acompañado la existencia de un derecho accesorio de copropiedad sobre otros bienes, ni consta en el respectivo instrumento la imposición del ingreso a entidad alguna –existente o futura– como recaudo para el perfeccionamiento del dominio.

9) Que, por lo expuesto, resulta dogmática la conclusión de la alzada en el sentido de que los lotes se adquirieron "ab initio" como formando parte de un club de campo, en el que los propietarios de las parcelas adquirirían el condominio sobre los restantes bienes que conformaban el "country". Igual reproche debe formularse respecto a las consideraciones vinculadas con la existencia de un pretendido dominio fiduciario y de un mandato irrevocable a la entidad, pues dichas afirmaciones soslayan la existencia de relaciones jurídicas no controvertidas y de derechos plenamente acreditados en la causa, a la luz de los cuales correspondía resolver la controversia.

10) Que si bien es cierto que, conforme con el principio "iura novit curia", los jueces no se encuentran vinculados por la calificación jurídica que las partes dan a sus pretensiones y pueden suplir el derecho mal invocado por aquéllas, ello es así en tanto no alteren las bases fácticas del litigio (Fallos: 252:183; 255:206; 256:147; 261:191 y 193 -Rev. LA LEY, 118-558; 626-;

300:1015) o la "causa petendi", todo lo cual ocurre en autos en que la pretensión originariamente deducida como cobro de cuotas sociales (con fundamento en los arts. 40 y 1721, Cód. Civil), fue transformada en una acción de contribución con sustento en un condominio basado sólo en el razonamiento del a quo.

11) Que, en las condiciones expresadas, la sentencia recurrida se apoya en argumentos que dan fundamentación aparente e ineficaz para sostener la solución adoptada lo que se traduce en forma directa e inmediata en menoscabo de las garantías constitucionales invocadas (art. 15, ley 48), por lo que corresponde hacer lugar a esta presentación directa.

Por lo expuesto, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto el pronunciamiento apelado, Con costas: Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien correspondan, se dicte uno nuevo con arreglo al presente. Agréguese la queja al principal. Reintégrese el depósito. -Mariano A. Cavagna Martínez. - Carlos S. Fayt. - Augusto C. Belluscio. - Rodolfo C. Barra. - Julio S. Nazareno. - Eduardo Moliné O'Connor.