

La Plata, 9 de Noviembre de 2011

## **VISTO**

La sanción y promulgación de la [Ordenanza 10.703](#) referida al Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en el Partido de La Plata y el Decreto Municipal N° 1007/10;

La convalidación de dicha Ordenanza por parte del Poder Ejecutivo Provincial mediante el Decreto 466/11 publicado el día 25 de Julio de 2011 en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires; y

## **CONSIDERANDO:**

Que el Decreto Provincial 466/11 convalida la modificación al Código de Planeamiento del Partido de La Plata instrumentada mediante la Ordenanza 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, sus Anexos y el Decreto Municipal 1007/10.

Que el citado Decreto Provincial excluye de la convalidación artículos de la Ordenanza, aludiendo a diferentes consideraciones, tales como aparentes contradicciones con la legislación provincial o la no incumbencia de la Provincia de Buenos Aires por ser los temas de estricta competencia municipal o por hallar indefiniciones, redacción inconclusa o ausencias en algunos de sus textos y graficado de cuadros referenciales, que tornan dificultosa su aplicación;

Que asimismo, el decreto 466/11 enumera una importante cantidad de artículos que se convalidan con los alcances y/o sujetos a lo normado por las Layes Provinciales y sus Decretos Reglamentarios en materia de Urbanismo e Industria;

Lo establecido en los artículos 352°, 353°, 355° y 356° de la Ordenanza 10.703/10;

La sanción del Decreto Municipal 1525 del 19/07/2011; (Derogado por Decreto Municipal 55/12)

La necesidad de otorgar previsibilidad y pautas claras ante las personas físicas y/o jurídicas que recurran ante la autoridad administrativa para solicitar la fiscalización de proyectos arquitectónicos y de habilitación de actividades industriales y comerciales;

Que los cambios producidos en las pautas reglamentarias generales dadas las modificaciones de la normativa de carácter estructural- implican la asimilación de las mismas en términos que resulten acordes a las diversas formas y complejidades de tales proyectos;

Que resulta necesario proceder a dar rigor operativo a los aspectos vinculados con la apropiada aplicación de sus disposiciones, siendo facultad del Departamento Ejecutivo la reglamentación de dicha Ordenanza (artículo 182 de la Ley Orgánica Municipal);

Que resulta indispensable la emisión de un precepto reglamentario a efectos de ordenar el texto resultante de la adecuación a la norma madre, a los condicionamientos operativos distinguidos en el Decreto Provincial de Convalidación y a las demandas de aplicabilidad resultantes de los ejercicios de usanza realizados por los organismos de fiscalización desde la sanción hasta la fecha;

Que la legislación urbanística general para la Provincia de Buenos Aires pronuncia el marco normativo para regular el ejercicio de la propiedad con sujeción al interés general, urbano y ambiental de la comunidad;

Que el deber de tutela comunal requiere de herramientas que se aplican de modo conjunto sobre cada actuación, empleando instrumentos de prohibición de lo lesivo, restricción de lo indeseable, exigencia de lo necesario, fomento de lo deseable y medidas de estímulo de lo benéfico;

Que el decreto Ley provincial otorga a cada Municipio la flexibilidad necesaria para sancionar regulaciones de Planeamiento que apliquen la norma sobre el territorio del Partido, adecuándola a las particularidades locales;

Que esta normativa propone de modo no taxativo, con carácter general y para todos los Municipios privilegios automáticos que se conceden sin otras condiciones que la ubicación espacial o la implantación de los edificios en el terreno;

Que se consagra además que se fomenten acciones públicas y privadas con los siguientes alcances:

a) Que produzcan efectos morfológicos, privilegiando la ocupación más reducida del terreno al otorgar mayor intensidad de uso a las construcciones que posean F.O.S. menor que el máximo;

b) Que promuevan la ruptura de la sucesión de construcciones adosadas al otorgar mayor intensidad de uso a las que se ejecuten con retiros laterales y c) Que impulsen la disolución del telón continuo de construcciones sobre línea municipal, al otorgar mayor intensidad de uso a las que posean retiros de frente;

Que asimismo privilegia ciertos usos según zonas, impulsando la actividad administrativa y/o comercial localizada en sectores afines, al otorgarse mayor intensidad respecto del destino habitacional dentro de una misma zona;

Que esas herramientas de fomento, trazan líneas generales que el Municipio debe completar en su ámbito con otras medidas adicionales, entre ellas las de estímulo, dadas las crecientes y diversas exigencias a las que se encuentran sometidas las áreas más pobladas de la Provincia -y en este caso particular por tratarse de su ciudad emblema- con un crecimiento demográfico estable y sostenido de vecinos nativos o incorporados a la región, dado el rol de capitalidad, a partir de su condición de sede política, administrativa y universitaria históricamente consolidada;

Que atento la Resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en la causa I 71446 y el Decreto 1525/11, la Municipalidad de La Plata asume el compromiso de impedir la destrucción, distorsión o demolición de cualquiera de los bienes inmuebles incluidos en el catálogo que forma parte de los Decretos 1579/06 y 1592/08 y en el que a futuro le suceda, todo ello en el marco de la protección del patrimonio arquitectónico del caso fundacional, generando acciones tendientes a evitar la pérdida irreversible de estos bienes;

Que en cumplimiento a lo indicado por el alto tribunal provincial y en virtud de las primeras reuniones celebradas en el seno del COUT, se ha estimado procedente y como acción de orden práctico y de ejecutividad administrativa, que se traten casos testigos o referentes relativos a asuntos semejantes en su resolución e impacto, cumpliendo con el espíritu y los objetivos expresados en el Decreto 466/11;

Que su vez, y complementando las medidas citadas, como herramienta para una completa preservación del patrimonio inmueble actualmente catalogado, como a catalogar a futuro, incluidos predios ubicados en su entorno, se establecen desgravaciones de tasas, traslado de indicadores urbanísticos y capacidad constructiva y asesoramiento técnico especial para adecuación de proyectos que se presenten a evaluación;

Que asimismo se implementa el sistema de transferencia de la capacidad constructiva remanente de parcelas donde se emplacen bienes catalogados o aquellos que por su contextualidad (cercanía) sean limitados en la potencialidad de los indicadores que le correspondan según su ubicación;

Que de esta manera se procede a proteger a todos aquellos bienes que detenten grados de protección patrimonial por formar parte del catálogo actualmente vigente y a todos aquellos que integren el Registro Único de Bienes establecido por Ordenanza 10.703;

Que sin perjuicio de lo establecido en la normativa provincial respecto del Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo puede la Comuna auspiciar modos para estimular la mejor arquitectura en la ciudad, incentivando y beneficiando mecanismos de compensaciones para aquellos proyectos que incorporen resultados que objetivamente optimicen las morfologías resultantes en el paisaje urbano;

Que en este sentido las Compensaciones Urbanísticas incluidas en el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo forman parte de la adecuación que la norma provincial prevé y permite, federalizando la decisión sobre cuales condiciones resultan compatibles con su fisonomía y proyección material, contribuyendo a cubrir las necesidades crecientes e impulsando la sinergia necesaria de las herramientas de fomento citadas con medidas de estímulo de carácter local;

Que tales resarcimientos están direccionados para estimular acciones que exceden las exigencias razonables a los agentes privados y no pueden ser impuestas sin costo para el Municipio, tales como: creación de espacios de estacionamiento por encima de las proporciones obligatorias, aceptación de restricciones de uso y construcción para proteger Bienes Patrimoniales; construcción con restricciones o alteraciones morfológicas -sea en

beneficio de inmuebles propios o linderos- para adecuarse a un conjunto de pertenencia o para producir mejoras ambientales, como lo es por ejemplo la unificación de parcelas urbanas;

Que su sustancia difiere fundamentalmente de los premios consagrados en la letra del Decreto Ley 8912/77, ya que no basta con abstenerse de hacer, ni con hacer la misma cantidad en diferente forma, para obtener sus contraprestaciones;

Que sólo los agentes privados que efectúen los actos voluntarios estimulados por la Administración Municipal (que ella no puede obligarles a hacer sin vulnerar sus derechos y que impliquen la aceptación de cargas onerosas) podrán recibir los incentivos establecidos en la norma, en forma proporcional a los beneficios urbanos y ambientales resultantes;

Que los incentivos podrán materializar incrementos de la intensidad de uso, análogos a los premios de la norma provincial sin superar en ningún caso los límites de la norma provincial para el promedio de la zona a que pertenecen- en reducción de las limitaciones volumétricas, o en flexibilizaciones de uso o de escala de uso, siendo estas tres últimas de carácter estrictamente local;

Que el trazado urbano de la Ciudad de La Plata, con su trama ortogonal en cuadrícula y la trama diagonal superpuesta, ha generado parcelas irregulares y/o de dimensiones muy reducidas, sobre todo en su área central, resultando un suelo urbano subutilizado, impidiendo la racional utilización de tan escaso recurso;

Que para estimular la continuidad volumétrica se propone incrementar la edificabilidad de las construcciones en parcelas pequeñas para que alcancen en altura a sus linderos y se reduzcan las medianeras desnudas y los perímetros libres consiguientes;

Que del análisis de las normativas provinciales se desprende la posibilidad de no considerar para los cálculos de superficies a todas aquellas áreas cubiertas que constituyan parte de las destinadas a servicios comunes del edificio, construidas generalmente en las plantas de remate y que no resulten factibles de conformar una unidad funcional enajenable;

POR ELLO;

EL INTENDENTE MUNICIPAL

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1º.** Conforme las observaciones expuestas en el Decreto N° 466/11 emanado del señor Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, y lo prescripto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, reglaméntense los siguientes artículos e incorpóranse los cuadros, tablas anexas y planos generales, de sector y complementarios.

**ARTÍCULO 2º.** Reglaméntese el artículo 8º de la Ordenanza 10.703, quedando el cuadro graficado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 8º.** Cuadro Resumen de las Zonas del Área Urbana, Área Complementaria y Área Rural

<b>Área URBANA</b>	<b>Zonas CENTRALES</b>	U/EF Eje Fundacional Tramos 1, 2, 3 y 4
		U/C 1 Central 1
		U/C 2 Central 2 - Pericentral y U/C2b
		U/C 3 Central 3 - Promoción y Corredores Frentistas Av. Circunvalación, Avenidas y Plazas Comprendidas
		U/C 4 Corredores de Acceso Principal
		U/C 5 Corredores Complementarios
		U/C5a y U/C5b
		U/C 6 Corredores de Servicio
		U/C 7 Subcentros Urbanos
		U/C7a y U/C7b
		U/C 8 Subcentros de Servicio
	<b>Zonas RESIDENCIALES</b>	U/R 1 Residencial del Casco Fundacional
		U/R 2 Residencial de la periferia del Casco Fundacional
		U/R 3 Residencial de Promoción
		U/R 4 Cascos Urbanos del Eje Noroeste
		U/R 5 Residencial del Eje Noroeste
		U/R 6 Residencial de la Periferia del Eje Noroeste
		U/R 7 Residencial 7
		U/R 8 Residencial Extraurbano 8
	<b>Zonas de ARTICULACIÓN</b>	U/R Residencial Mixta M
		U/A 1 Articulación 1
U/A 1 Articulación 2		
	R/U Reserva Urbana	

<b>Área COMPLEMENTARIA</b>	C/CS Corredor de Servicio
	C/IM Industrial Mixta
<b>Área RURAL</b>	R/SR Subcentros Rurales
	R/CC Clubes de Campo

	R/RI Rural Intensiva
	R/RE Rural Extensiva

**ARTÍCULO 3º.** Para atender a lo observado en el artículo 2º del Decreto 466/11 y para asegurar los procedimientos previstos en el artículo 83º del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87 y modificatorios y su Decreto Reglamentario) y a los efectos de definir específicamente y sin dificultar la aplicación reglamentaria de los artículos 157º y 160º, referidos a los incentivos y mudanza de la capacidad constructiva remanente para la protección del patrimonio arquitectónico catalogado, los mismos quedan redactados de la siguiente manera:

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

- a) Desgravación total de las tasas que sean aplicables a cada bien conforme su identificación catastral y número de partida;
- b) Autorización de traslados de indicadores urbanísticos y capacidades constructivas de hasta el 100% del contenido disponible que se limite en el bien que se pretende preservar o en aquel que se estime por cercanía, sin alteración de las alturas de referencia propias del/los predios al/los cual/les se trasladen;
- c) Las Direcciones de Preservación del Patrimonio, Obras Particulares y Planeamiento Urbano brindarán asesoramiento técnico especializado para adecuar los proyectos que se presenten a evaluación, emitiendo informes circunstanciados y disponiendo para ello de un término no superior a los 10 días en cada una de tales intervenciones. Posteriormente, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano dictará la resolución vinculante que será agregada al expedientillo de obra;
- d) Los organismos de aplicación podrán otorgar premios y/o compensaciones urbanísticas citadas en la Ordenanza 10703/10 en consonancia con lo prescripto en el artículo 83º del Decreto-Ley 8912/77 y sus Decretos reglamentarios y modificatorios.

El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos correspondientes, arbitrará todas las medidas conducentes a fin de impedir la distorsión, destrucción o demolición de los bienes catalogados generando acciones tendientes a evitar la pérdida irreversible y/o modificación de tales bienes.

Todo cambio o intervención sobre los mismos deberá ser aprobado por norma o acto emanado de autoridad competente, precedido de estudios técnicos suficientes y dictamen del Consejo Único de Ordenamiento Territorial.

El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos correspondientes, arbitrará todas las medidas conducentes a fin de impedir la distorsión, destrucción o demolición de los bienes catalogados generando acciones tendientes a evitar la pérdida irreversible y/o modificación de tales bienes.

Todo cambio o intervención sobre los mismos deberá ser aprobado por norma o acto emanado de autoridad competente, precedido de estudios técnicos suficientes y dictamen del Consejo Único de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 160°.** El/los propietarios de inmueble/s catalogado/s podrán proceder a la Transferencia de la Capacidad Constructiva remanente de la/s parcela/s en que se emplace/n el/los edificio/s catalogado/s, según las disposiciones consignadas en el presente artículo.

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

El Departamento Ejecutivo analizará la puesta en uso de la Transferencia de la Capacidad Constructiva (TCC), previendo que:

La TCC consiste en la venta de los privilegios de la construcción de propiedades de una zona emisora que no puede ejercer el potencial de construcción por la prohibición a demolición de edificios de valor patrimonial. Los privilegios, en superficie y rendimientos podrán ser adquiridos por propietarios de una zona receptora, que requieren una autorización del Departamento Ejecutivo para alcanzar una potencialidad de construcción mayor a la que originalmente le autoriza la normativa urbanística. 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 predio 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 de construcción permitida.
- Se multiplica por el precio del suelo al que comercialmente se venden los terrenos de la zona receptora.

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

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

**ARTÍCULO 4º.** Reglamentase el artículo 170º el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 170º.** Los organismos del Departamento Ejecutivo podrán otorgar la Factibilidad Técnica Urbanística caracterizando a 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, siempre que los casos no aludan a precintos industriales y en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial y al Decreto Ley 8912/77 y a los procedimientos de convalidación provincial, cuando ello fuere procedente.

**ARTÍCULO 5º.** Reglamentase el artículo 189º el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 189º.** 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. En todos los casos se seguirán los procedimientos de convalidación provincial conforme lo establece el Decreto Ley 8912/77, cuando ello fuere procedente. El Departamento Ejecutivo a través de sus Secretarías y Direcciones competentes -dentro de este marco de procedimientos- establecerá indicadores urbanísticos y otras condiciones morfológicas y/o volumétricas acordes a la característica y escala de cada proyecto, de manera tal que la solución que se adopte responda a los principios generales de la norma y no ocasione conflictos de carácter urbanístico o ambiental. Considérense incluidos en esta condición los siguientes usos y destinos, siendo esta declaración meramente enumerativa, no taxativa o limitativa:

SEGURIDAD: CÁRCEL/PRESIDIO/UNIDAD CORRECCIONAL.

PLANTA DE PRODUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ENERGÍA.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN ÁREA URBANA.

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.

AUTÓDROMOS.

ESTADIOS PARA LAS PRÁCTICAS DEPORTIVAS.

CENTROS COMERCIALES DE GRAN ESCALA O COMPLEJIDAD.

GRANJAS ECOLÓGICAS.



COMPLEJOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS.  
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS GUBERNAMENTALES.  
ACTIVIDADES HÍPICAS EN GENERAL.

Para los siguientes proyectos particulares y especiales deberá intervenir primariamente y como condición ineludible, el Poder Ejecutivo Provincial, en un todo de acuerdo al Decreto Ley 8912/77:

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELOS.  
CLUBES DE CAMPO.  
CEMENTERIOS.

**ARTÍCULO 6º.** Reglamentase el artículo 265º .Apartado 1:

**ARTÍCULO 265º:** En las zonas residenciales U/R3, U/R4, U/R5, U/R6, U/R7, U/RM, U/A2, 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 m. 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 m. 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.

**ARTÍCULO 7º.** Ratificase la totalidad del Título IX -relativo a instrumentos de participación ciudadana- ya que el artículo 2º del Decreto 466/11 se excluye el mismo no por causas de legitimidad sino por resultar de estricta competencia municipal y en consecuencia materia ajena a lo normado por el Decreto Ley 8912/77.

**ARTÍCULO 8º.** En atención a lo observado en el artículo 10º del Decreto 466/11 y para asegurar los procedimientos previstos en el artículo 83º de Decreto Ley 8912/77 (TO por

Decreto N° 3389/87 y modificatorios y su Decreto Reglamentario) reglamentase el artículo 20° de la Ordenanza 10.703:

**ARTÍCULO 20°.** Área Rural es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tamos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional unifamiliar y Proyectos Especiales o Particulares, todo ello ad referendum del cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 83° del Decreto Ley N° 8912/77 (TO por Decreto 3389/87) y modificatorios y su Decreto Reglamentario.

**ARTÍCULO 9°.** Reglamentase el artículo 57° -aplicando la observación formulada en el artículo 4° del decreto 466/11- con los alcances establecidos en el artículo 46° del Decreto Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N°3389/87) y modificatorios, y su Decreto Reglamentario, quedando el texto final redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 57°.** 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 F.O.S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el F.O.S.:

- la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1,50 metros).
- la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0,60 metros, desde el plano límite de la edificación.

**ARTÍCULO 10°.** Ratificase el artículo 61° sobre Densidad Poblacional Neta, quedando el mismo sujeto al marco establecido en los artículos 33°, 34° y 37° del Decreto Ley N° 8912/77, decretos reglamentarios y modificatorios.

**ARTÍCULO 11°.** A fin de atender lo observado en el artículo 13° del Decreto 466/11 y para asegurar los procedimientos previstos en el Artículo 83° del Decreto Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87 y modificatorios y su Decreto Reglamentario) reglámenense los artículos 141° p.2 y 276° ratificándose sus contenidos, en un todo de acuerdo con el marco general establecido en la referida normativa provincial.

**ARTÍCULO 12°.** A fin de atender las observaciones establecidas en el artículo 12° del Decreto 466/11, las cuestiones sobre aspectos hidráulicos y de saneamiento que hubieren recibido informes técnicos emitidos por la Dirección de Hidráulica Municipal deberán ser necesariamente entendidos ulteriormente por los organismos competentes de la Provincia de Buenos Aires en el marco de lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y sus decretos modificatorios.

**ARTÍCULO 13°.** Ratifícanse los artículos 191°, 206°, 220° y 299° que aluden al Lote Social, Cesión de Espacios Verdes y Reserva para Equipamiento y Conjuntos de Vivienda, respectivamente, quedando todos ellos sujetos al marco establecido en los artículos 52°, 53°, 56° del Decreto Ley 8912/77, decretos reglamentarios y modificatorios.

**ARTÍCULO 14°.** Ratifícase el Artículo 277° (parcelas en zonas industriales) quedando el mismo sujeto al marco establecido en el artículo 52° del Decreto ley 8912/77, decretos reglamentarios y modificatorios.

**ARTÍCULO 15°.** Ratifícase el Artículo 204° - Inciso b) con arreglo a lo observado en el Artículo 2° del Decreto 466/11, asegurando los procedimientos previstos en el Artículo 83° del Decreto ley 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87) y modificatorios y su Decreto Reglamentario.

**ARTÍCULO 204°.** Inciso b)

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

- 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 originales 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.
- En todo el Partido: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

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

Dichos tratamientos deberán asegurar la correcta estructuración física 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 exigirá 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, quedando ello sujeto a los procedimientos que prevé la normativa provincial en la materia.

**ARTÍCULO 16°.** Reglaméntense los Artículos 233° y 234° -aplicando la observación formulada en el artículo 7° del Decreto 466/11- con los alcances establecidos en el artículo 47° del Decreto Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87) y modificatorios y su Decreto Reglamentario. En las zonas no alcanzadas por el incremento equivalente al 70% en indicadores, se podrá obtener este valor con la aplicación de las compensaciones

urbanísticas detalladas en los artículos 233° y 234° (con el correlato en las tablas anexas complementarias) conforme lo establecido en el Decreto Ley 8912/77. En ningún caso podrá superarse el tope del 70% en la suma de premios y compensaciones.

En el plano municipal deberán indicarse el número total de cocheras debidamente identificadas y acotadas. Esta compensación urbanística no es aplicable al indicador Densidad y tiene como limitación que el máximo de niveles a adicionar por descuento de la superficie destinada a cocheras será de 2 niveles.

Para lo establecido en el artículo 234° se reglamenta que en nuevas edificaciones que se emplacen en las zonas U/EF y U/C1 no se aplica esta compensación ya que las mismas cuentan con un incremento directo equivalente al 70%. Para aquellos proyectos que se formulen en las zonas U/C2 y U/C3 y en directa relación con la superficie del lote entendiendo como tal a la suma de las superficies de las parcelas englobadas- podrán incrementarse las capacidades constructivas afectadas por F.O.T y Densidad aplicándose un factor de corrección.

**ARTÍCULO 17°.** A fin de regular técnicamente los preceptos ordenados por la norma de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, se reglamentan los siguientes artículos de la siguiente manera:

#### **ARTÍCULO 46°. -TITULO IV USOS DEL SUELO.**

Regulación.

Disposiciones comunes para los distintos usos:

- Construcciones preexistentes.
- Se admitirá la localización de usos de una escala mayor a los admitidos en una zona, siempre que se verifique la existencia de las cuatro situaciones que a continuación se detallan:
- Cuando la actividad se encuentra expresamente admitida en la zona en cuestión pero con una escala menor,
- Se trate de construcciones preexistentes con el 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 por los organismos competentes, prestando especial atención cuando se trate de localizaciones en enclaves residenciales.
- El Departamento Ejecutivo deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, pudiendo solicitar compensación urbanística si lo considere conveniente.
- Se admitirá la localización de actividades que no cumplieren con la totalidad de las superficies requeridas para depósito, estacionamiento y módulos de carga y descarga, cuando:
- Se trate de construcciones preexistentes con el plano de obra intervenido por autoridad competente.

- Se trate de bienes con probado valor patrimonial.
- En cualquiera de los casos deberá contar con informe favorable de los organismos competentes.
- Requisitos de Estacionamiento y Carga y Descarga en general.
- Se admitirá la localización de actividades asentidas en una zona en las que no se cumplimenten las superficies mínimas requeridas para Estacionamiento y Carga y descarga cuando se trate de:
  - Parcelas cuya ancho sea menor o igual a 12 metros ó,
  - su superficie sea menos o igual a 200 m<sup>2</sup>. ó,
  - 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 alcanzadas por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso de Equipos Móviles, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- En los casos en que el requisito de estacionamiento se resuelva como superficie cubierta, la misma no será computable como superficie cubierta total para determinar la escala del emprendimiento.
- Requisitos para actividades diferentes en un mismo predio.

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 a las superficies exigidas, la misma se calculará como sumatoria de los mínimos dispuestos para cada actividad propuesta, pudiendo, en el caso que así lo consideren las dependencias técnicas, adecuarse o reducirse las mismas a la superficie correspondiente a la actividad de mayor requerimiento.

**ARTÍCULO 59°:** Inciso d) Factor de Ocupación Total (FOT).

- Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores, conductos de ventilación, montantes de cañerías e instalaciones para el encargado, ayudante, suplente u otro espacio común destinado al uso del personal de servicio y/o de los ocupantes del edificio.

**ARTÍCULO 65°:** Vivienda y/o habitación del encargado.

Todo edificio subdividido en 25 o más unidades funcionales deberá poseer una vivienda para el Encargado Permanente. La misma tendrá 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.

Este requerimiento será exigido en proyectos de edificios que se desarrollen en volúmenes o cuerpos de más de 3 niveles incluida la plata baja.

**ARTÍCULO 68°.** Habitación de encargado.

La habitación deberá contar con una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2 metros y a efectos de considerar su ventilación e iluminación será calificado como local de II clase.

En aquellos proyectos que por la cantidad de unidades que posea, que no se desarrollen en altura y no cuenten con servicios y espacios comunes que requieran mantenimiento, la Dirección de Obras Particulares podrá eximir la construcción de dicha habitación.

Las áreas destinadas a la vivienda del encargado permanente y la habitación para el personal constarán en los planos en un cuadro de superficie aparte y no se computarán para el cálculo de los derechos de construcción.

**ARTÍCULO 70°.** Limitaciones a los volúmenes de edificación.

Según plano de detalle del Casco en las zonas U/C1, U/C2, U/C2b, U/C3, U/EF1a, U/EF2a, U/EF3a y U/EF4a se podrá lograr una altura máxima por sobre la altura de referencia según consta en dicho plano a través de la obtención de premios y/o compensaciones urbanísticas. En ningún caso podrá ser superada la altura máxima permitida para cada zona.

A fin de poner a consideración otras alternativas volumétricas no previstas por el presente Código, se deberá tener en cuenta que la propuesta presentada deberá resultar beneficiosa no sólo para el proyecto en sí, sino para la ciudad y/o el sector urbano involucrado, ya sea desde el punto de vista espacial, formal o programático. Para ello además del plano, deberá presentarse ante la Dirección e Obras Particulares la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva del proyecto propuesto.
- Fotografías de entorno.
- Todo otro elemento gráfico o escrito que, a juicio del interesado, resulte útil para la justificación de lo solicitado.

Respecto de la Tabla 1 de Indicadores queda expresado que:

En los casos donde se exija el aterramiento a partir de una altura determinada, el mismo será de 1,30 mts. por cada nivel adicional de las platas aterrazadas, conformando un ángulo virtual no mayor a 67° entre el retiro y la altura de cada nivel.

En los casos donde no se permiten volúmenes salientes de la línea municipal sobre vereda, en los balcones o semicubiertos, no podrán materializarse elementos verticales de unión entre los distintos niveles que a criterio de la Dirección de Obras Particulares desvirtúe el contenido de esta exigencia.

Quedan exceptuadas de la prohibición de construir volúmenes salientes de la línea municipal sobre vereda, las viviendas unifamiliares de hasta Planta Baja y 2 niveles.

**ARTÍCULO 84°:** Alturas de referencia.

Para aquellos casos que se opte por la construcción del 2º cuerpo, éste no podrá superar la altura detallada en el siguiente cuadro:

ALTURA DE REFERENCIA DE LA ZONA	ALTURA MÁXIMA 2º CUERPO
12	8
10	8
8	6
6	4
4	4
3	3

**ARTÍCULO 87º.** Altura libre de planta.

Se entenderá por nivel a cada una de las plantas funcionales que componen el edificio. Íntegramente ubicadas por sobre la cota de vereda.

La Dirección de Obras Particulares podrá evaluar aquellos proyectos de plantas funcionales en las que por su altura libre y diseño, sea materialmente posible incorporar un entrepiso. Tales entrepisos no serán considerados niveles cuando sean incorporados en ciertas plantas, no en forma repetitiva como en planta tipo y no puedan originar unidades funcionales independientes.

**ARTÍCULO 92º.** Casos especiales de altura máxima.

Cuando se nombra a las calles 6, 8, 12, 14 se refiere solamente a las parcelas frentistas. En ningún caso deberá sobrepasar la altura de referencia.

**ARTÍCULO 101º.** Plano límite de referencia en altura.

Cuando el FOS adoptado sea menor al FOS máximo permitido para cada zona, la superficie (FOT) no utilizada en cada nivel podrá transferirse sobre la altura de referencia sin superar en ningún caso la altura máxima. Para tal fin se considerará la siguiente fórmula:

(FOS MÁXIMO FOS ADOPTADO) X SUP. TERRENO X CANTIDAD DE NIVELES DE REFERENCIA - M2

**ARTÍCULO 113º.** 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.

La Dirección de Obras Particulares queda facultada para resolver casos que por su condición especial puedan exigir el empleo de estos espacios libres para la resolución de un determinado programa arquitectónico. A pedido de los interesados y con el aporte de los fundamentos debidamente documentados y eventualmente- con la opinión del C.U.O.T., se podrán evaluar casos especiales debidamente fundamentados en causales tales como dimensiones exiguas, geometrías irregulares, preexistencias consolidadas en predios linderos, factores de consolidación volumétrica, condiciones de asoleamiento y toso otro

factor análogo. En tales casos y de manera particular podrá admitirse el espacio libre auxiliar para asistir ambientes, locales y A.U.M cuando la escala del proyecto en cantidad de unidades locativas y superficies así lo justifiquen.

**ARTÍCULO 185°.** Se considera Conjunto de Vivienda a todo agrupamiento habitacional siempre que se verifiquen las siguientes condiciones: que le número de unidades sea igual o mayor a 45 y que se desarrolle en un área igual o mayor a 15.000 m2. netos de superficie. Para esta clasificación debe entenderse que ambas condiciones son necesarias y suficientes.

**ARTÍCULO 204°.** Excepciones.

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

1. 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 e dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
2. En todo el Partido: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

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

Dichos tratamientos deberán asegurar la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, constituir 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 exigirá 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.

**ARTÍCULO 217°.** A efectos de certificar el levantamiento de interdicciones, las Direcciones de Catastro y/o de Planeamiento podrán requerir a la Dirección de Obras y Proyectos un Informe Técnico, con relación a la finalización de obras de infraestructura y de servicios como requisito para disponer el levantamiento de la interdicción ya sea parcial o total, que fuere solicitada fehacientemente por la parte interesada. En Restricciones del Plano de Mensura y Subdivisión, donde conste la INTERDICCIÓN deberá completarse la situación descripta precedentemente. La redacción correspondiente deberá constar en el Rubro Restricciones del Plano de Mensura previa a la Visación Municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 222°.** El Uso Habitacional, inciso c) requisitos y limitaciones.



A los efectos de reglamentar dicho artículo, se aplicarán los criterios y cuantificaciones establecidas en el artículo 233° de la presente Ordenanza.

El Uso Habitacional, inciso e) 1 estacionamiento en hoteles.

La Dirección de Obras Particulares podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1,50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso estén resueltas satisfactoriamente.

**ARTÍCULO 225°.** Inciso a 3.2) Academias e Institutos Especializados (oficios, idiomas, artísticas).

Requisitos y limitaciones:

1. Requiere Factibilidad de Localización cuando la superficie destinada a enseñanza supera los 300 m<sup>2</sup> y/o cuando la matrícula supera los 50 alumnos por turno.
2. 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.
3. 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.

Incisos a1) d1) y d2)

Equipamiento, requisitos y limitaciones.

Requisitos y limitaciones:

1. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso.
2. 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.
3. 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.

**ARTÍCULO 226°.** Inciso c) Recreativos: uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

c.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta tol 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:

1. Requiere Factibilidad de Localización.
2. Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
4. 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.
5. 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.
6. Estacionamiento: fuera de las zonas U/EF, U/C1 requieren no menos de un módulo cada 20 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

**ARTÍCULO 235°.** Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.

Las parcelas de dimensiones reducidas podrán alcanzar las alturas 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 para los indicadores de Densidad y FOT, debiendo para ello aplicarse la siguiente fórmula:

Factor de corrección intensidad de uso (Densidad y FOT) =  
 $1 + 0,7 \times (400 \text{ superficie del lote})/300$

Los incrementos de las distintas compensaciones urbanísticas referidas a intensidad de uso (FOT y Densidad) se aplicarán sobre el indicador básico, sin los premios correspondientes a la zona, es decir que tanto el premio automático por zonificación como las compensaciones urbanísticas aplicables, podrán sumarse pero no potenciarse mutuamente, con un máximo total del 70%.

**ARTÍCULO 345°.** Reglamentación del procedimiento aplicable a la información pública de actos urbanísticos.

Inciso 1: Deberá someterse al procedimiento de Información Pública de actos y normas urbanísticas todas aquellas factibilidades de localización y de reservas y certificados Técnicos y Técnicos Urbanísticos cuando:

1. Se trate de usos clasificados como actividades incómodas y/o peligrosas.
2. Se trate de actividades que impliquen la alteración o afectación de espacios públicos, con escala significativa en el impacto hacia aquellos.
3. Se trate de emprendimientos caracterizados como atípicos y/o singulares a criterio de las Direcciones del Departamento Ejecutivo intervinientes.

4. Se trate de emprendimientos caracterizados como Proyectos Particulares y Espaciales por el ARTÍCULO 189° de la Ordenanza 10703, a criterio de las Direcciones del departamento Ejecutivo intervinientes.  
 Inciso 2: Aquellas actividades que hayan sido sometidas al procedimiento de Registro de Oposición podrán eximirse de cumplimentar lo referido en el inciso precedente.  
 Inciso 3; A los fines de cumplimentar lo establecido en el inciso 1, los solicitantes de las tramitaciones de referencia deberán publicar un aviso conforme la siguiente pauta:
5. Publicar en un medio de mayor divulgación local por el término de tres (3) días corridos, consignando en un aviso de 1 (una) columna por 5 cm. como mínimo, lo siguiente:

<b>INFORMACIÓN PÚBLICA DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS</b>	
<b>P L A N E A M I E N T O</b>	Por cinco (5) días hábiles, a partir del .....de .....de ....., se encontrará a disposición de la Dirección de Planeamiento Urbano (calle 12 e/ 50 y 51, Torre Administrativa I, 4° Piso), en el horario de 9:00 a 13:00 hs. el siguiente:
	Expediente N°
	Tema
	Nomenclatura Catastral
	Domicilio

6. La fecha a indicar en el aviso, referida a la apertura del registro de información pública, deberá ser la del día hábil posterior al último día de publicación.  
 Inciso 4: El Registro de Información Pública de Actos y Normas Urbanísticas funcionará en las dependencias de la Dirección de Planeamiento Urbano, sita en las calles 12 y 1, 4to. piso, Torre I por el término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha consignada en el aviso publicado por el interesado, en el horario de 9 a 13 hs. Al efecto, la Dirección de Planeamiento Urbano procederá a dictar el acto administrativo correspondiente para su instrumentación, consistente en Disposición y Acta de Apertura del Registro.  
 Inciso 5: Quedan facultados para presentarse las personas, instituciones y organizaciones públicas, privadas o no gubernamentales, que invoquen un interés propio o de incidencia colectiva comprometido con los temas de los expedientes de referencia.  
 Inciso 6: Los interesados pueden tomar vista de las actuaciones y presentar las observaciones por escrito debidamente fundamentadas con relación al proyecto de acto correspondiente, las que serán evaluadas por las dependencias técnicas competentes conforme la normativa de aplicación vigente.

## **ARTÍCULO 161º.** Inciso 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:
2. En parcelas pre-existentes, de ancho menor a 12 metros será exigido el retiro lateral en los casos en que la parcela supere la superficie mínima requerida para la zona de pertenencia. Asimismo podrán edificarse construcciones semicubiertas siempre que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0,30 metros sobre el eje medianero. La edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 2 metros del eje medianero lateral opuesto.
3. En las Parcelas de ancho igual o mayor a 12 metros y de hasta 15 metros, la cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 3 metros del eje medianero lateral opuesto.
4. En las parcelas de ancho mayor a 15 metros, la edificación cubierta debe dejar todo el perímetro libre con una distancia mínima de 3 metros a ambos ejes medianeros.
5. En todas las parcelas de ancho igual o mayor a 12 metros, las construcciones semicubiertas podrán apoyarse sobre ambos ejes medianeros laterales con las siguientes condiciones: un ancho máximo de 4 metros medido desde el eje medianero, una altura máxima de 3 metros, que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0,30 metros sobre el eje medianero.
6. Retiros entre edificaciones en la misma parcela: la distancia mínima entre edificaciones en la misma parcela será de 3 metros.
7. 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.

La Dirección de Obras Particulares podrá disminuir o dejar sin efecto la obligación de retiros laterales siempre que la condición de la parcela y el proyecto arquitectónico así lo justifiquen. Las pautas para evaluar estas circunstancias estarán debidamente fundamentadas en causales tales como dimensiones exiguas, geometrías irregulares, preexistencias consolidadas en predios linderos, factores de consolidación volumétrica, condiciones de asoleamiento y todo otro factor que propenda a una mejor resolución de diseño. Estas evaluaciones procederán principalmente en parcelas de anchos menores a 12 metros y prioritariamente en anchos menores a 10 metros y 300 m<sup>2</sup> de superficie.

**ARTÍCULO 18º.** Conforme los recaudos expuestos en la Ordenanza 10.703, oportunamente se reglamentarán los siguientes artículos: Artículos 6º, 58º, 139º, 152º, 153º, 154º, 155º, 179º, 180º, 181º, 182º, 201º, 205º, 208º, 209º, 213º, 216º, 217º, 218º, 219º, 221º, 237º, 238º, 239º, 250º, 255º, 262º, 263º, 264º, 266º, 268º, 273º, 283º, 284º, 285º, 288º, 293º, 297º, 303º, 308º, 313º, 351º, 354º.

**ARTÍCULO 19º.** En virtud de lo promulgado por el Decreto 466/11 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, en relación a la incompatibilidad de los artículos 21º, 24º, 33º, 69º, 225º inc.b7, 227º inc.a6, y 309º de la Ordenanza 10.703, con el decreto Ley 8912, los artículos citados han perdido vigencia.

**ARTÍCULO 20°.**Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Municipal y archívese.

**DECRETO N° 2418**