

El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 7, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado –con votación nominal- la siguiente:

### **ORDENANZA 10896**

**ARTICULO 1°.** Modifícase el Artículo 3° de la [Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

1. Plano n° 1: Zonificación General
2. Planos n° 2: Zonas Especiales:

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

3. Plano n° 3: Estructura vial.
4. Plano n° 4: de Zonificación del Casco Fundacional".

**ARTICULO 2°.** Modifícase el [Artículo 8° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 8°.** El partido de La Plata se divide en área Urbana, área Complementaria y área Rural.

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

Area URBANA	Zonas CENTRALES	U/EF	Eje Fundacional Tramos 1, 2 y 3
		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
	Zonas RESIDENCIALES	U/R 1	Residencial del Casco Fundacional
		U/R 2	Residencial de la Periferia del Casco Fundacional
		U/R 3	Residencial de Promoción
		U/R 4	Cascos Urbanos del Eje Noroeste
		U/R 5	Residencial del Eje Noroeste
		U/R 6	Residencial de la Periferia del Eje Noroeste
		U/R 7	Residencial 7
		U/R 8	Residencial Extraurbano 8
		U/R M	Residencial Mixta
	Zonas de ARTICULACIÓN	U/A 1	Articulación "1"
U/A 2		Articulación "2 "	
Area COMPLEMENTARIA	RU	Reserva Urbana	
	C/CS	Corredor de Servicio	
	C/IM	Industrial Mixta	
Área URAL	R/SR	Subcentros Rurales Clubes de Campo Rural Intensiva	
	R/CC		
	R/RI		
	R/RE	Rural Extensiva	

**ARTICULO 3°.** Modifícase el [Artículo 57° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTICULO 57°. Factor de Ocupación del Suelo (FOS);**

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:

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

**ARTICULO 4°.** Modificase el [Artículo 61° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTICULO 61°.** Cuando se trate de edificios de uso mixto, localizados en las zonas U/EF, U/C1, U/C2, U/C3, se aplicarán los valores de Densidad máxima correspondientes, en forma proporcional a cada uso (comercial, administrativo y análogos / residencial).

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

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

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

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

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

**ARTICULO 5°.** Modificase el [Artículo 65° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

**ARTICULO 65°.** 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.

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

**ARTICULO 6°.** Modifícase el [Artículo 68° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 68°.** 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.

En aquellos proyectos que por la cantidad de unidades que posee, que no se desarrollen en altura y no cuenten con servicios comunes que requieran mantenimiento, el Departamento Ejecutivo podrá eximir la construcción de dicha habitación".

**ARTICULO 7°.** Modifícase el [Artículo 70° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 70°.** La presente Ordenanza considera como unidad morfológica de referencia a la calle a nivel peatonal actuando como articulación de las manzanas a su lado, la cual queda definida por:

- Un plano de fachada preferentemente coincidente con la Línea Municipal, a nivel de basamento (altura 7 metros desde el nivel de vereda).
- Retiros de fondo a fin de conformar el centro libre de manzana.
- 3 niveles en Zonas Residenciales y en los Corredores Complementarios, 6 niveles en Áreas de Promoción y Corredores de Acceso Principal y Complementarios, 8 niveles en Área Pericentral, 10 niveles en Área Central y Residencial Central y 12 niveles en Área Eje Fundacional -excepto manzanas comprendidas entre Avenidas 1, 31 51 y 53.

A tal efecto se establece que ante una propuesta que no se encuadre en los parámetros morfológicos antes expuestos, el Departamento Ejecutivo podrá considerar alternativas volumétricas para dicho caso, previo estudio particularizado realizado por las Direcciones de Planeamiento y Obras Particulares. Según plano de detalle del Casco en las zonas U/C1, U/C2, U/C2b, U/C3, U/EF1, U/EF2a, U/EF3a y U/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 y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 92° de la presente".

**ARTICULO 8°.** Modifícase el [Artículo 83° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 83°.** Defínese a los efectos de este Código como "Altura de Referencia" a la altura autorizada para edificar en una zona determinada; y "Altura Máxima Permitida" a la lograda por la aplicación de los "Premios", a la "Transmisión de Volúmenes" y/o

"Compensaciones Urbanísticas" previstos en la presente Ordenanza por sobre la "Altura de Referencia".

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

**ARTICULO 9°.** Modifícase el [Artículo 84° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 84°.** A efectos de desalentar la creación del segundo cuerpo en edificios en zonas de altura de referencia mayor a 3 niveles y promover mejores condiciones de privacidad y menor FOS, se admitirá la transferencia de volúmenes a un cuerpo único anterior del edificio ocupando hasta un FOS de 0,35 y observando las proporciones del lote y su penetración en la manzana. Esta transferencia de volúmenes no implica incremento de indicadores urbanísticos.

El Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones proyectuales específicas para estos casos. Para aquellos casos que se opte por la construcción del 2° cuerpo, la altura determinada como límite máximo del 1° cuerpo no podrá superar la "Altura de Referencia de Zona" y el 2° cuerpo no podrá superar la altura detallada en el siguiente cuadro:

<b>Altura de Referencia de Zona</b>	<b>Altura máxima 2° Cuerpo</b>
<b>12</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>3</b>

**ARTICULO 10°.** Sustitúyese el [Artículo 92° de la Ordenanza N° 10703/10](#), por el siguiente:

"**ARTICULO 92°.** En las parcelas frentistas a la Avenida de Circunvalación, sitas en las manzanas comprendidas en la zona U/C3, la altura determinada como límite máximo es la de "Altura de Referencia" (6 niveles).

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

**ARTICULO 11°.** Modifícase el [Artículo 101° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTICULO 101°.** Se denomina **"Plano Límite de Referencia en Altura"** al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura de referencia establecida para cada zona fija la altura normal de edificación al utilizar el máximo de indicadores asignados a la zona. Cuando el FOS adoptado sea menor al FOS máximo permitido para cada zona, la superficie (FOT) no utilizada en cada nivel podrá transferirse sobre la altura de referencia. Para tal fin se considerara la siguiente fórmula:  $(FOS\ MAXIMO - FOS\ ADOPTADO) \times SUP.$   
 $TERRENO \times CANTIDAD\ DE\ NIVELES\ DE\ REFERENCIA = M2.-$   
En ningún caso se podrá superar la "Altura Máxima Permitida" para cada zona de que se trate."

**ARTICULO 12°.** Modifícase el [Artículo 157° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

1. Desgravación total de las tasas que sean aplicables a cada bien conforme su Identificación Catastral y Número de Partida;
2. 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.
3. 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.
4. Los organismos de aplicación podrán otorgar premios y/o compensaciones urbanísticas citadas en la presente Ordenanza en consonancia con lo prescripto en el Artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 y sus decretos reglamentarios y modificatorios.

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

Asimismo no se autorizarán demoliciones, ampliaciones, cambios de uso y/o refacciones en edificaciones cuya data original sea anterior al año 1930 inclusive, independientemente de su localización, sin la conformidad previa de la Dirección de Preservación Patrimonial u oficina que la reemplace.

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

emanado de autoridad competente, precedido de estudios técnicos suficientes y dictamen del Consejo Único de Ordenamiento Territorial".

**ARTICULO 13°.** Modifícase el [Artículo 160° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

Dicha transferencia de capacidad se reserva en cabeza del/los titular/es del dominio del bien catalogado con el carácter de un crédito que constará inscripto a su nombre en el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT). El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado. El Departamento Ejecutivo analizará la 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 Departamento Ejecutivo para alcanzar una potencialidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normativa urbanística. La Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo autorizará la transacción mediante el sistema contractual que determine y asegure que una parte se destine a la restauración del edificio de valor patrimonial, otra parte a su mantenimiento y otra parte a la renovación de las áreas públicas que lo rodean. La TCC se constituirá en una venta entre particulares sujeta a que los recursos se apliquen a un interés colectivo y al rescate del Patrimonio de la Ciudad.

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

1. Se cuantifica la superficie que puede emitir el edificio de valor patrimonial (superficie construida máxima permitida menos superficie construida real)
2. 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.
3. Se multiplica por el precio de suelo al que comercialmente se venden los terrenos de la zona receptora.
4. 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".

**ARTICULO 14°.** Modifícanse el "apartado C.5" del inciso "C", y el inciso "C.6.1", del [Artículo 161° de la Ordenanza N° 10703/10](#), los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inciso C. Apartado c.5:

"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 Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires;

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

Inciso C.6.:

"c.6.1 **Retiros:**

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

- En las Parcelas de ancho menor a 12 metros la edificación cubierta podrá apoyarse en uno de los ejes medianeros laterales, debiendo dejar un retiro mínimo de 2.00 metros del eje medianero lateral opuesto. Asimismo podrán edificarse construcciones semicubiertas, siempre que los soportes verticales no conformen muros de ancho superior a 0,30 metros sobre el eje medianero. En Parcelas preexistentes, de ancho menor a 12.00 metros, será exigido el retiro lateral en los casos en que la Parcela tenga la superficie mínima requerida para la zona de pertenencia.

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

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

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

**ARTICULO 15°.** Incorpórase como último párrafo del [Artículo 161° de la Ordenanza 10703/10](#) el siguiente texto:

"El Departamento Ejecutivo 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."



**ARTICULO 16°.** Modifícase el [Artículo 170° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 170°.** 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 correspondan en cada caso y según se trate de recuperación total o parcial. En tales casos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 83° del Decreto – Ley 8912/77";

**ARTICULO 17°.** Suprímese del listado enunciativo del [Artículo 189° de la Ordenanza N° 10703/10](#) los usos y destinos: **Actividades extractivas de suelos; Clubes de Campo; Cementerios.**

**ARTICULO 18°.** Modifícase el [Artículo 204° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 204°.** 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 de 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 una solución correcta desde el punto de vista urbanístico, contribuir al interés comunitario y resultar compatibles y de correcto encuadre en el marco de la política y accionar municipal.

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

**ARTICULO 19°.** Modifícase el Inciso e.1) del [Artículo 222° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

**Requisitos y limitaciones:**

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

El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente".

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

**ARTICULO 20°.** Modifícase el Inciso a.3.2) del [Artículo 225° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**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 **300 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."

**ARTICULO 21°.** Modifícase el Inciso c) del [Artículo 225° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"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, vóley.

**Equipamiento, 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 resultaren 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".

**ARTICULO 22°.** Modifícase el Inciso d.1) del [Artículo 225° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

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

- Certificado de Aptitud Técnica Comercial.

**Equipamiento, requisitos y limitaciones:**

1. Certificado de Aptitud Técnica Comercial.
2. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
3. 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 resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.
4. 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".

**ARTICULO 23°.** Modifícase el Inciso d.2) del [Artículo 225° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**d.2) Equipamiento cultural de mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m2.

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

**Equipamiento, 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 resultaren 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".

**ARTICULO 24°.** Suprímese del [Artículo 265° apartado 1 de la Ordenanza N° 10703/10](#), la inclusión de las zonas residenciales identificadas como U/C4b, U/C5c, U/C5d.

**ARTICULO 25°.** Modifícase el [Artículo 340° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTICULO 340°.** Créase el Consejo Único de Ordenamiento y Territorial, CUOT., como órgano de opinión y de participación sectorial, en el ámbito del Departamento Ejecutivo. Su misión primordial consistirá en asesorar al Departamento Ejecutivo 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. De la misma manera intervendrá en cualquier trámite o iniciativa de modificación a las normas vigentes en materia de: desarrollo y aplicación del Decreto - Ley 8912 y sus reformas y en el Código de Edificación, conjuntos de viviendas, localizaciones específicas, subdivisiones y parcelamientos vigentes.

Evaluará 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 Departamento Ejecutivo lo estime pertinente:

1. 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.
2. 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.
3. Emitir opinión sobre los programas de dotación de infraestructuras urbanas y de escala regional.
4. 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.
5. 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.
6. Emitir opinión 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.
7. Opinar sobre la localización de industrias, comercios y empresas de servicios.
8. Emitir opinión 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.

El CUOT estará integrado por un Nivel Ejecutivo compuesto por catorce miembros: cinco (5) miembros en representación del Concejo Deliberante, cinco (5) en representación del Departamento Ejecutivo: **Dirección de Planeamiento Urbano, Dirección de**

**Coordinación de Obras Particulares, Dirección de Preservación del Patrimonio, Subsecretaría de Planeamiento Urbano y Unidad Ejecutora Agencia Ambiental**, o por aquellas que en el futuro absorban sus competencias y/o facultades, 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 y uno (1) en representación del Colegio de Técnicos. Este nivel ejecutivo del CUOT reglamentará su funcionamiento.

EL CUOT también tendrá un Nivel Asesor, integrado por representantes de las diferentes expresiones académicas, universitarias, sociales, empresariales y culturales de la Región del Gran La Plata. El Departamento Ejecutivo reglamentará el modo en el cual estas instituciones se incorporarán a dicho Consejo.

**ARTICULO 26°.** Modificase el [Artículo 354° de la Ordenanza N° 10703/10](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**ARTICULO 354°.** El Departamento Ejecutivo realizará dentro del término de un año a partir de la Convalidación del Poder Ejecutivo Provincial y la entrada en vigencia del presente Artículo, un estudio 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 noventa días enviará al Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza estableciendo una densidad máxima por manzana del casco urbano.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo propenderá un estudio de prefiguración de cada cuadra de la Ciudad, a los efectos de modelizar y prefigurar su condición en relación con el espacio libre público, reglamentando las pautas de crecimiento y desarrollo a futuro, mediante la incorporación al Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de indicadores, planos límites y demás restricciones a las parcelas que las integran, como así también a las calles, ramblas, plazas y plazoletas que las integran."

**ARTICULO 27°.** Encomiéndose al Departamento Ejecutivo a realizar el Texto Ordenado de la Ordenanza N° 10703/10, su veto parcial y ordenanzas modificatorias. A tal efecto deberá confeccionar un Índice o Glosario, renumerar artículos sin cambiar su orden de prelación, como también los capítulos, apartados y títulos que fueran menester, y adecuar las referencias a artículos, capítulos, apartados y títulos que se encuentran insertos dentro del texto de la misma Ordenanza.

**ARTICULO 28°.** Deróganse los Artículos 21°, 24°, 33°, 69°; 225 inciso b 7); 227 inciso a.6); 309°; 341°; 346°; 347° y toda otra norma que se oponga a lo dispuesto en la presente.

**ARTICULO 29°.** Convalídase lo actuado por el Decreto N° 2418/11.

**ARTICULO 30°.** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.