



31 de enero de 1977

BOLETIN MUNICIPAL

Página 5

## Determinación de áreas y condiciones para la localización de viviendas.

### VISTO:

Lo actuado en el expediente 23.814/74 y teniendo en cuenta lo expuesto por el Ente Técnico de Planeamiento, y

### CONSIDERANDO:

La necesidad de estructurar en el partido de La Plata las áreas destinadas a la localización de viviendas;

Que los objetivos que se persiguen en materia de localización tienden a que los nuevos grupos se expresen como factor consolidador y estructurador de las áreas ya afectadas a uso residencial;

Que las presentes normas tratan de asegurar —para las nuevas localizaciones— los equipamientos básicos para su funcionamiento, a la luz de las características propias del partido de La Plata;

Que la presente Ordenanza está en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 11 de la ley 8.613;

Con la autorización de la Secretaría de Asuntos Municipales conforme a lo dispuesto por el artículo 7º, inciso 2º del instrumento legal citado precedentemente,

El señor Intendente Municipal sanciona y promulga la siguiente:

ORDENANZA Nº 4386

Artículo 1º — Toda construcción de grupos o conjuntos de viviendas en jurisdicción del partido de La Plata deberá ajustarse a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ordenanza.

### LOCALIZACION

Artículo 2º — Las construcciones de grupos o conjuntos de viviendas deberán cumplimentar con los recaudos exigidos por el Decreto de Zonificación Según Usos vigente y de acuerdo a las especificaciones contenidas en los siguientes apartados:

- a) Será permitida la construcción de grupos o conjuntos de viviendas en las zonas Urbana (U), Suburbana (SU) y Residencial (R), según el citado decreto.
- b) Queda terminantemente prohibido su construcción en zona Industrial (I).

Artículo 3º — A fin de determinar la factibilidad de estos tipos de construcciones deberá requerirse la intervención de la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la provincia de Buenos Aires, SEGBA, Gas del Estado y DOSBA.

### INFRAESTRUCTURA

Artículo 4º — La infraestructura y servicios en los proyectos de agrupamientos de viviendas serán los que a continuación se detallan:

- Abastecimiento de agua potable.
- Desagües cloacales y pluviales.
- Electricidad y alumbrado.
- Pavimentos y aceras. El pavimento deberá servir a la totalidad del barrio y deberá ser conectado con la red vial más próxima.
- Recolección de residuos o tratamiento.

(1) Ver Ord. 5590 - Exceptuando ámbito de aplicación  
(2) Ver Ord. 5796 - Exceptuando ámbito de aplicación



- El abastecimiento de agua y desagües cloacales deberá realizarse a través de redes internas o externas de agua corriente, e incluirá el tratamiento de los desagües cloacales.
- El aprovisionamiento de gas se exigirá conforme con la disponibilidad y condiciones existentes en la zona.

#### TERRENO

Artículo 5º — Los terrenos deberán reunir las siguientes condiciones de aptitud que se detallan a continuación:

- a) No inundables;
- b) No deteriorados por explotaciones del suelo y subsuelo;
- c) Capacidad portante del suelo, compatible con la construcción de fundaciones económicas;
- d) Topografía, niveles y altitud capaces de asegurar los desagües pluviales, como así también la posibilidad de construir desagües cloacales por pozos o redes sin costos excesivos.

En todos los casos en los cuales por problemas de gravitación, cota de nivel, etcétera, no sea posible prever ciertos rubros de infraestructura (red cloacal) deberán ser descontados como factibles de localizar actividades urbanas.

#### DISEÑO RESIDENCIAL:

Indicadores urbanísticos:

Densidad:

Artículo 6º. — a) Para casos de vivienda colectiva o agrupada (sin terreno propio) la densidad máxima admitida será del orden de 500 hab./Ha., entendiéndose por tal el coeficiente resultante de dividir la población total por la superficie total afectada.

b) Para casos de planes que se resuelvan con vivienda individual exclusivamente, densidad máxima de 150 hab./Ha. y densidad mínima del orden de 80 hab./Ha.

Factor de ocupación (FOS):

Artículo 7º — a) Para el caso de viviendas colectivas o agrupadas, el FOS máximo admisible será del orden de 0,3. Entendiéndose por el mismo el coeficiente resultante de dividir la superficie ocupada, sobre suelo por la superficie total afectada.

b) Para caso de planes que se resuelvan con vivienda individual exclusivamente, el FOS máximo total admisible será del orden de 0,15; incluyéndose en el mismo los espacios libres privados y con una ocupación máxima de lote del 30 por ciento.

c) Los coeficientes consignados precedentemente deberán disminuirse dentro de los límites fijados en los artículos 6º y 7º, cuando por la organización y tratamiento del barrio no alcancen a resolver los espacios destinados a equipamiento que se definen en la presente norma.

Factor de explotación edificatoria (FAR):

Artículo 8º — a) Para el caso de vivienda colectiva o agrupada, el factor de explotación máxima admitido será de 0,8. Entendiéndose por tal el coeficiente resultante de dividir la superficie cubierta total por la superficie total afectada.

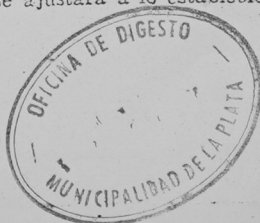
b) Para el caso de planes que se resuelvan en base a vivienda individual exclusivamente, el factor de explotación máximo será de 0,5.

#### EQUIPAMIENTO

Artículo 9º — Los equipamientos mínimos estarán en función de la escala del agrupamiento de viviendas conforme lo establece la planilla adjunta.

Localización y tratamiento del equipamiento:

Artículo 10. — La distancia a la vivienda así como las dimensiones de los espacios o locales a proveer, se ajustará a lo establecido en la planilla adjunta.



**Educación, salud, administración pública:**

Artículo 11. — Cuando por la escala del agrupamiento de viviendas establecida en las presentes normas, corresponda la instalación de guarderías, escuelas primarias, escuelas secundarias, primeros auxilios y centro asistencial, correo, policía y grupo administrativo, deberán ser consultados los organismos correspondientes a nivel municipal y/o provincial a efectos de que determinen la necesidad de su provisión, así como las normas específicas que los rigen.

**CARACTERIZACIONES PARTICULARES****Red vial:**

Artículo 12. — a) Cuando la trama vial perimetral se corresponda con la trama vial existente deberá ajustarse a las dimensiones que fija la Comuna de La Plata (norma de Subdivisión de Tierras - Decreto 9096/70).

b) Cuando los límites de la fracción a ocupar no coincidan parcial o totalmente con la trama vial existente, deberá asegurar a expensas del propio terreno una red perimetral de 15 metros de ancho como mínimo.

Artículo 13. — a) La Comuna a través de la Subsecretaría de Planeamiento, determinará la conveniencia de mantener o no la trama vial externa dentro del propio agrupamiento de viviendas.

b) Asimismo, fijará el número y emplazamiento de los puntos de vinculación entre la red interna del agrupamiento y la externa vial, así como la ubicación y conformación de los estacionamientos.

c) Cuando se trata de conjuntos contruidos bajo el régimen de propiedad horizontal, los accesos vehiculares a las viviendas se harán sobre calles internas del conjunto. El número y localización de los accesos al barrio deberán ser aprobados en particular por la Subsecretaría de Planeamiento.

d) La Subsecretaría de Planeamiento determinará el número y forma de circulaciones del plan de viviendas propuesto, cuando éste se halle adyacente a ruta o arteria troncal del sistema vial del partido.

**Restricciones al dominio y separación entre edificios:**

Artículo 14. — a) Las construcciones que den sobre redes vehiculares internas o externas deberán tener un retiro mínimo de 3 metros.

b) Cuando existen enfrentamientos entre edificios, la distancia entre ellos será de 1½ vez la altura del mayor, y no menor de 12 metros.

**DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 15. — Estas normas regirán para toda construcción de conjuntos o grupos de viviendas y se ajustarán sin perjuicio del cumplimiento de las mismas, a toda otra disposición que emane de otros organismos intervinientes.

Artículo 16. — Como trámite previo a su presentación ante otros organismos, los anteproyectos de agrupamiento de viviendas deberán ser aprobados por la Subsecretaría de Planeamiento.

Artículo 17. — Para su aprobación definitiva, el peticionante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Planta de conjunto: escala mínima 1:500, donde se indicará claramente la ubicación de las viviendas y bloques de las mismas, equipamiento, trama vial, estacionamiento y elementos que hagan a la infraestructura.
- b) Dos cortes octogonales de conjunto, escala 1:500.
- c) Plano de altimetría de conjunto, escala 1:500.
- d) Planta del bloque o vivienda según corresponda, escala 1:100 (por cada prototipo).
- e) Dos cortes escala 1:100, en correspondencia a las plantas indicadas en d).
- f) Certificado de factibilidad expedido por los siguientes organismos:  
Gas del Estado.



Dirección de Hidráulica: — desagües pluviales.  
— aptitud del terreno.

Obras Sanitarias: — agua corriente.  
— desagües cloacales.

SEGBA: — red de suministro de energía eléctrica.

Los criterios antes mencionados deberán ser hechos por escrito por los entes intervinientes, dejando además constancia en el legajo a presentar, que dichos estudios fueron realizados en relación a lo proyectado en el mismo.

- g) Planilla con indicación de los índices urbanísticos obtenidos así como los datos básicos utilizados para su obtención.

Artículo 18. — Para gestionarse el permiso de construcción correspondiente ante la Dirección de Obras Particulares, el peticionante deberá presentar como requisito indispensable, los planos de infraestructura aprobados por los organismos competentes. En lo referente a Pavimentación y Alumbrado Público, la aprobación de dichos proyectos deberá gestionarse ante la Dirección de Pavimentación y Dirección de Electromecánica de la Municipalidad de La Plata, respectivamente.

Asimismo, deberá adjuntar los proyectos aprobados por los organismos correspondientes, con referencia a lo establecido en el artículo 12.

Artículo 19. — Las presentes disposiciones no eximen del total cumplimiento de las disposiciones que en materia de Código de Edificación, Subdivisión de Tierras y Régimen Impositivo y toda otra disposición que en el orden arquitectónico-urbanístico rija para el partido.

#### EQUIPAMIENTO DE AREAS DE VIVIENDA

Normas detalladas para el dimensionamiento de los espacios afectados al equipamiento:

Número de viviendas para el cálculo de equipamiento:

4 hab. unitarias — 1,2 a 1,3 hab./hab. unitaria

- Comercio diario:  
1,2 a 1,5 m<sup>2</sup>/vivienda; máxima distancia a la vivienda: 300 a 400 m.
- Espacio verde público:  
Ver valores según distintas escalas en planilla adjunta.
- Actividades comunitarias. Equipamiento social:

| Actividad | Distancia a la vivienda y base poblacional mínima |                            |
|-----------|---|----------------------------|
|           | hasta 150 m. (100 hab.)                           | mayor de 150 m. (1.600 h.) |
|           | o 20 viviendas                                    | o 320 viviendas            |

#### Tipo I

- Centro comunitario
- Salón multiuso 1 m<sup>2</sup>. cubierto/vivienda
- Actividades para niños y mayores

#### Tipo II

- Centro de fomento
- Actividades sociales y culturales para grupo 1 m<sup>2</sup>. cubierto/vivienda



## d) Educación:

## 1. Guardería infantil

Se instalará por cada grupo poblacional del orden de 1.500 habitantes a 2.300 habitantes.

Para una densidad del orden de 100 hab./Ha. corresponden aproximadamente 50 lugares (para 1.500 hab.).

Para una densidad del orden de 150 hab./Ha. corresponden aproximadamente 60 lugares (para 1.500 hab.).

Para una densidad del orden de 250 hab./Ha. corresponden aproximadamente 70 lugares (para 1.500 hab.).

Cuando se trate de mayores bases poblacionales y/o densidades, deberá someterse a la Subsecretaría de Planeamiento las pautas de dimensionamiento.

Superficies a afectar: se calcula 10 m<sup>2</sup>. cubiertos y 10 libres, por plaza. Distancia a la vivienda: del orden de 500 m.

## 2. Escuela primaria:

Se preverá una escuela por cada grupo poblacional del orden de 4.000 hab. a 6.000 hab.

Número de alumnos del orden de 500.

Superficie a afectar del orden de 1.000 m<sup>2</sup>. por aula (25 a 30 alumnos/aula).

En áreas incluidas en centros urbanos, la superficie por aula podrá ser del orden de 800 m<sup>2</sup>/aula.

Si se halla próxima a un centro de esparcimiento utilizable por la escuela, la superficie afectada será del orden de 600 m<sup>2</sup>/aula.

## 3. Se preverá una escuela secundaria por cada grupo poblacional del orden de los 10.000 habitantes.

## 4. Estas normas podrán ser modificadas por los organismos provinciales que rigen en la materia, los que deberán ser consultados previamente a la programación del grupo (Ministerio de Educación, Secretaría de Bienestar Social de la Municipalidad de La Plata).

## e) Salud:

— Se preverá un centro de Primeros Auxilios por cada grupo poblacional del orden de 500 hasta 2.500 habitantes.

— Se preverá un Centro Asistencial a partir de una base poblacional del orden de 5.000 habitantes.

— Estas normas podrán ser modificadas por los organismos provinciales que rigen en la materia, los que deberán ser consultados previamente a la programación del grupo (Secretaría de Bienestar Social de la Municipalidad de La Plata y Ministerio de Bienestar Social de la Provincia).

## f) Grupo público administrativo:

— Se preverá un conjunto público administrativo de primer nivel por cada grupo poblacional del orden de 500 a 2.500 habitantes.

— Se recomienda que su emplazamiento se integre al área correspondiente al centro comercial.

— Se preverá un Conjunto Público Administrativo de segundo nivel por grupo poblacional del orden de 2.500 a 5.000 habitantes.

Primer nivel: incluye estafeta postal, delegación bancaria, delegaciones de oficinas públicas.

Segundo nivel: incluye Correo, Policía, grupo administrativo con alto grado de centralización.

Las normas de tratamiento de este Grupo Administrativo serán ajustadas por los respectivos organismos, que deberán ser consultados previamente a la programación del grupo de viviendas.

## g) Estacionamiento:

1. Estacionamiento para vivienda: se preverán grupos de estacionamiento a distancias no mayores de 200 m. en relación de la vivienda a la que sirve, y organizados en playas del orden de 1.000 m<sup>2</sup>. conectadas directamente con la red vial interna, preferentemente.

Para el dimensionamiento total del estacionamiento, se calculará 1 lugar cada 2 unidades de vivienda, demandando cada lugar 25 m2. por auto si está resuelto a cielo abierto, y 30 m2. por auto en espacios cubiertos. Estos índices incluyen la circulación interna.

2. Estacionamiento para comercio: hasta 100 m2. cubiertos de comercio, corresponde 1 lugar cada 25 m2. A partir de 100 m2. cubiertos de comercio, corresponde 1 lugar cada 50 m2.

3. Estacionamiento para Administración: Idem caso comercio.

4. Estacionamiento para educación: se preverá 1 lugar cada 5 empleados docentes y no docentes.

Estacionamiento para otras actividades, deberán ser consultados.

Artículo 20. — Comuníquese, regístrese y publíquese.

Fdo.: Oscar Carlos Macellari, Capitán de Navío I.M. (R.E.), Intendente Municipal

Dr. Juan Carlos Curone, Secretario de Gobierno.

La Plata, 13 de enero de 1977.

Registrada en la fecha bajo el número cuatro mil trescientos ochenta y seis (4.386).

Dra. Lidia Palmira Seghini, Subsecretaria de Gobierno.

#### TARIFAS SERVICIO DE AUTOMOVILES REMISES

