



El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 36 -4ta. de Prórroga-, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado la siguiente:

## ORDENANZA

9861

**ARTICULO 1°:** Apruébase la localización de un emprendimiento de carácter integral de ----- viviendas, en los predios designados Catastralmente como: Circunscripción VI, Sección T, Fracción I, Parcela 1 y Circunscripción VI, Parcela 946, asignándose a dichos predios el carácter de **Distrito de Urbanización Integral Residencial de Baja Densidad 1 del Área Complementaria -C/DUIR-**

**ARTICULO 2°:** Los indicadores urbanísticos aplicables en el **Distrito de Urbanización Integral Residencial de Baja Densidad 1** serán:

- Fos máxima = 0.4
- Fot máxima = 0.6
- Densidad máxima = 80 hab/ha
- Altura máxima = 9 metros, 3 niveles
- Retiros obligatorios:
  - de frente 3 m.
  - de 2 ejes medianeros 3m.
- CUF = 1 unidad funcional por parcela
- Parcelamiento mínimo = 20 metros de frente, 800 m2 de superficie. Relación frente/fondo: no inferior a 1/3.
- Superficie mínima a construir por vivienda: 80 m2.
- CAS (coeficiente de absorción del suelo) = 0.47

**ARTICULO 3°:** El emprendimiento de carácter integral de viviendas a instalarse en el ----- **Distrito de Urbanización Integral Residencial de Baja Densidad 1** deberá cumplimentar con las siguientes condicionantes y requisitos:

- a) Estudio de Impacto Ambiental en el marco de lo establecido por la ley 11723.
- b) Obtención del Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística que será extendido por el Departamento Ejecutivo, debiendo presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:
  - b.1) Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
  - b.2) Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N°267.
  - b.3) Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
  - b.4) Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:
    - Cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.
    - Cesión del 10% de la superficie total del predio destinado a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido por el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.



- Cesión del 4% de la superficie total del predio destinado a Reserva de Uso público de acuerdo a lo establecido en el Título III; Sección B. CARGAS PÚBLICAS – CESIONES.
  - Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.
- b.5) Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado el/los organismos competentes y Certificado de Aptitud Hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- b.6) Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, de gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- b.7) Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente, veredas reglamentarias especificando medidas y materiales, número de accesos peatonales y vehiculares públicos y de servicios, áreas correspondientes a vía pública, a espacios verdes públicos y a reservas de uso público, localización de áreas de estacionamiento, de servicio).
- b.8) Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.
- b.9) Plano de diseño de los espacios públicos con el mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, papeleros, bancos, fuentes, forestación con indicación de tipo y cantidad de especies, juegos infantiles, pérgolas, consignando, materiales, dimensiones, número de elementos y toda otra indicación que el profesional considere necesario para evaluar el diseño integral de los espacios públicos.
- b.10) En caso de realizar el Proyecto en etapas, presentar el Plan de Ejecución de las mismas.
- c) El trazado y apertura de las calles así como la localización del espacio verde público y equipamiento de uso público a ceder, deberá responder a:
- la condición hidráulica del predio, tratamiento de calles garantizando la función de suelo absorbente y el escurrimiento superficial, y las cotas mínimas de nivel.
  - la conexión con la trama existente,
  - respetar el lado mínimo de bloques = 50 metros,
  - la preservación de la forestación existente,
  - toda otra observación que surja de la Evaluación de Impacto Ambiental.
- d) Los espacios públicos calles, plazas, plazoletas y/o ramblas deberán ser construidos, equipados y forestados íntegramente a cargo del propietario, de acuerdo al proyecto que se apruebe mediante el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística.
- e) La subdivisión podrá ser aprobada en etapas. En tal caso, en la primera etapa se hará la subdivisión conformando los bloques y las áreas correspondientes a cesiones de calles, espacios verdes y reservas de uso público. En las etapas posteriores y para ser aprobada la subdivisión de cada bloque deberán estar ejecutadas todas las obras de equipamiento y forestación de los espacios públicos y las obras infraestructura y edificación de las viviendas que aseguren el funcionamiento del bloque a habilitar como suelo urbanizado.
- f) La aprobación de los planos de subdivisión se hará por Geodesia, no estando permitida la subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- g) El emprendimiento tendrá un plazo máximo de ejecución de 5 años a partir de la obtención de la correspondiente Factibilidad Técnico Urbanística. Transcurrido el plazo mencionado sin verificarse el completamiento del 70% de las obras, la Factibilidad Técnico-Urbanística caducará de pleno derecho con relación a las etapas no ejecutadas.



MUNICIPALIDAD DE LA PLATA  
CONCEJO DELIBERANTE

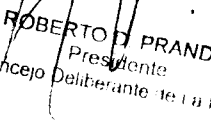
///3.-

**ARTICULO 4º:** Las actuaciones iniciadas en el marco de la presente Ordenanza contarán con ----- el plazo de un (1) año para la obtención de la Factibilidad Técnico-Urbanística contado a partir de la convalidación de la presente Ordenanza en el ámbito provincial. Cumplido el plazo establecido precedentemente sin que se demuestre un accionar diligente del interesado con la intención de impulsar el trámite correspondiente, el mismo caducará de pleno derecho. Asimismo quedará sin efecto el **Distrito de Urbanización Integral Residencial -C/DUIR-** y los predios serán restituidos como **Zona de Reserva Urbana del Area Complementaria -C/RU-**.

**ARTICULO 5º:** De forma.

OD/16

  
HECTOR DARIO SERINO  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante  
Municipalidad de La Plata

  
ROBERTO PRANDINI  
Presidente  
Concejo Deliberante de La Plata

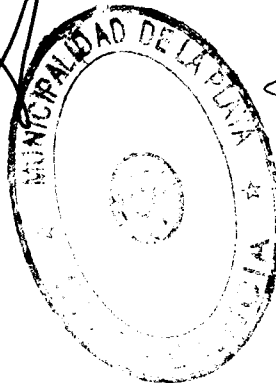


*Municipalidad de La Plata*

LA PLATA, 27 de diciembre del 2004.-

**Cumplase, regístrese, comuníquese y  
publíquese.**

*Dr. OSCAR ALBERTO MARTINI (h)*  
*Secretario de Gobierno*  
*Municipalidad de La Plata*



*Dr. JULIO CESAR ALAK*  
*INTENDENTE*  
*MUNICIPALIDAD DE LA PLATA*

LA PLATA, 27 de diciembre del 2004.-

**Registrada en el día de la fecha  
bajo el número NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO  
(9861).-**

**SECRETARIA DE GESTION PUBLICA**



*Dr. JOSE OMAR BERTINO*  
*Secretario de Gestión Pública*