4780

Municipalidad de La Plata

LA PLATA, 3 NOV. 1980

VISTO

que la zona determinada para Uso Específico (U/UE1) por la Ordenanza 4495/78 ha sido desafectada en forma definitiva de su uso original (central de comunicaciones radioeléctricas) y,

CONSIDERANDO

que la citada norma establece con precisión que en caso de cesar el uso al que fueran afectados originalmente los espacios de usos específicos, podrán caracterizarse como "Zona de interés específico orientado hacia el bien común" (artículo 2°inciso j), y que en ese caso y de proponerse un cambio del mismo sólo podrá concretarse cuando responda a una fundada necesidad de interés comunitario (artículo 21),

que analizada la zona en cuestión desde un enfoque urbanístico y en relación a su entorno, la misma se inserta en una zona residencial de características particulares en tanto se la destina para asentamientos de baja densidad, con un tratamiento especial en cuanto a forma y explotación del suelo - con una gran participación del espacio verde;

que dicha zona está en un proceso gradual de consolidación, por lo que admite y requiere la incorporación de actividades que le aporten una nueva dinámica, las que respondiendo a razones de interés público resulten capaces de constituirse en centro de interés dentro del territorio comunal, en la medida que resulten compatibles con los usos dominantes de la zona y que acuerden con las características asignadas a la misma;

que frente al hecho de haber cesado en la zona antes mencionada su uso original, la Comuna platense se ha planteado la necesidad de revertir la actual situación de la misma dentro del marco de las condiciones ya citadas;

que a esos efectos y dentro de un análisis realista en cuanto a las características del predio y a las posibilidades de acción en la materia de la comunidad platense, se han estudiado una serie de alternativas de reemplazo del uso original, las que evaluadas en el marco correspondiente han permitido concretar el nuevo destino a asignar a la misma;

////

Municipalidad de La Plata

//// 2.-

que atento a lo antes planteado corresponde definir las condiciones básicas que debe reunir el nuevo destino:

a) Incorporación de actividades capaces de dar respuesta, en el corto plazo a demandas de uso locales y regionales

b) Provisión de obras de infraestructura que además de servir a la propia zona posibiliten su extensión sobre su área de influencia.

c) Dotación de instalaciones relacionadas con el equipamiento comunitario con características tales que den adecuada respuesta a las necesidades de la población potencial de la zona y su área de influencia.

d) El tratamiento de la totalidad de la zona deberá expresarse bajo la forma de un conjunto integral y que admitirá la inclusión de usos en correspondencia con los dominantes del área de influencia (residencial con características especiales y esparcimiento);

que toda propuesta para el tratamiento de la zona deberá encuadrarse dentro de las normativas que establece la Ley 8912/77 y su Ordenanza de Adecuación para el Partido de La Plata N°4495/78, así como a toda otra disposición que para asegurar los objetivos propuestos plantee la Comuna, EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de las facultades que le confiere el artículo 5°de la Ley 9448, sanciona la siguiente

O R D E N A N Z A 4780

ARTICULO 1?- Desaféctase del uso determinado por la Ordenanza 4495/78 al predio designado por la misma como zona U/UE1 (de uso Específico dentro del área urbana).

ARTICULO 2?- Desaféctase dicho predio del área urbana, el que pasa a conformar el área complementaria, creada por la presente e incorporada en la clasificación del territorio según usos para el Partido de La Plata (Ordenanza 4495/78)

////

1) Derogado por Ord. N°6542
2) Ver Ord. 8962/98: Destituye registros a parcela

ARTICULO 3.- Destínase dicha zona a la implantación de CONJUNTOS INTEGRALES equipados, de interés comunitario, para el emplazamiento de actividades sociales, culturales, de esparcimiento y residenciales, con características de Barrio Parque, con gran participación del espacio verde y en función de un tratamiento espacial y funcional que asegure su funcionamiento como un Conjunto Integral. Dicha zona pasará a caracterizarse como C/CI (Area Complementaria-Complejo Integral de Interés Comunitario).

1) ARTICULO 4.- Toda propuesta que se presente para la afectación de la citada zona deberá encuadrarse en las disposiciones de la presente Ordenanza. Mientras ello no ocurra, no se admitirá modificación del actual estado parcelario del predio, disponiéndose además que toda actividad a localizarse en el mismo deberá ser aprobada por el Departamento Ejecutivo previo estudio particularizado por parte de los organismos competentes en la materia y en el marco de los objetivos de las normas vigentes y de los de la política comunal. (2)

1) ARTICULO 5.- Toda propuesta de implantación de los mencionados conjuntos integrales en la zona, deberán asegurar las características físicas funcionales que dieron origen a la misma. A esos efectos se fijan las pautas básicas de tratamiento exigido, bajo la forma de indicadores urbanísticos, restricciones, provisión de infraestructura y equipamiento, subdivisión de la tierra, tratamiento de áreas residenciales y otros usos que a continuación se detallan.

Indicadores urbanísticos

- Densidad media bruta máxima 30 ≤ hab./Ha.(menor o igual a 30.)
- Servicios esenciales: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagues pluviales, pavimento, cuyos tratamientos se harán de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por los organismos competentes en la materia. Deberá asegurarse la provisión de los servicios correspondientes a los rubros indicados para la atención total del área. Además se exigirá a los tres primeros, un dimensionamiento y tratamiento tal que posibilite su extensión para el servicio de las áreas linderas en una superficie cuya magnitud y ubicación será aprobada por el D.E.

Provisión de equipamiento

Equipamiento comunitario: deberá asegurarse un predio conve-

nientemente equipado a esos fines, con instalaciones propuestas y/o aceptadas por la Comuna en número y carácterísticas tales que guarden adecuada relación con las necesidades topes de la población potencial del área de influencia a servir.

Otros Usos

- Deberán responder a las necesidades de la zona y/o del Partido y resultar compatibles con el área donde se inserten. Sus características y localización serán propuestas y/o aprobadas por el Departamento Ejecutivo.

Zonas Residenciales

- Densidad neta máxima = 80 hab./Ha.
- Dimensiones mínimas de las parcelas = frente mínimo 20 metros superficie mínima = 800 metros cuadrado. Relación frente fondo 1:3.
- F.O.T. máximo = 0,8
- F.O.S. máximo = 0,4
- Servicios esenciales: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagues pluviales y pavimento.

Restricciones y tratamientos especiales

- Los tratamientos, en materia de retiros de ejes divisorios y línea municipal, así como los referentes a cercos divisorios y sobre línea municipal, deberán asegurar y enfatizar las características físicas del complejo en lo relativo a la participación y percepción del espacio verde-así como en la respuesta espacial- reforzar su carácter unitivo.

Subdivisión de la Tierra

- Se admitirán trazados que contengan bloques, parcelas, calles y espacios verdes con diseños distintos a los establecidos por las normas vigentes municipales, en el marco de los objetivos planteados en la presente y en las disposiciones especiales contenidas en la misma.

La red vial interna deberá estar conectada a la trama troncal del Partido por dos puntos de interconexión -como mínimo-, y estará diseñada de forma tal que asegure un enlace entre ambas bajo la forma de un circuito continuo.

Cesiones

- Deberán cederse al fisco las superficies destinadas a calles, espacios verdes y reservas para la localización de los equipa-

Municipalidad de La Plata

//// 5.-

mientos comunitarios , con arreglo, para estos dos últimos casos, de las superficies mínimas establecidas por la Ley 8912/77 (Artículo 56)

-A efectos de asegurar la consolidación del complejo se exigirá la construcción de viviendas en un porcentaje del orden de 15% con respecto a la totalidad de las parcelas con ese destino y en número no inferior a 100 unidades.

1) ARTICULO 6°.- Toda propuesta de implantación de Comlejos Integrales en la zona deberá ser acompañado de un plan particularizado que comprenda como mínimo lo siguiente: (2)

a) Densidad media bruta máxima y capacidad poblacional tope.

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable disponible con la calidad y capacidad necesaria para satisfacer las necesidades permanentes de la población potencial a servir.

c) Trama circulatoria y su conexión con la red externa indicando para cada una de las vías de circulación: características funcional, ancho mínimo y mejoras de que estará provista.

d) Delimitación de los sectores afectados a los distintos usos, indicando:

1.- Uso propuesto para cada una de ellas.

2.- Red de servicios esenciales y localización del equipamiento social, deportivo, y recreativo previstos.

3.- Intensidad de ocupación propuestas (densidad, F.O.S. y F.O.T. Máximo)

4.- Dimensiones mínimas de parcelas.

5.- Normas sobre tejido urbano (características de la edificación, altura máxima, retiros, etc.)

6.- Localización y dimensionamiento de los espacios para el estacionamiento.

7.- Localización de los espacios verdes de uso público y de las reservas para la localización de equipamiento comunitario.

8.- Sectores forestados y parquizados.

e) Plan previsto para la provisión de los servicios esenciales y para la habilitación del equipamiento social y deportivo-recreativo previstos.

1) Derogado por Ord. N° 6592

2) Ver Ord. 8962/98. Restitúye requisitos a Parcela //////

1) Derogada por Ord. N° 6592.
2) Restituye requisitos o parcela. Ver Ord. 8962

Municipalidad de La Plata

///// 6.-

f) Delimitación de los sectores que abarquen las diferentes etapas que comprende la operación urbanística.
g) Especificación de las obras totales a realizarse y precisión de las que se consideran básicas para el otorgamiento del certificado de factibilidad correspondiente.

1) ARTICULO 7°.- A los efectos de otorgársele el correspondiente (2)
---------- certificado de pre-factibilidad (convalidación técnica preliminar) toda propuesta para la afectación de la zona, deberá ser aprobada por el Departamento Ejecutivo comunal. Tal aprobación se ajustará a las exigencias establecidas por la presente Ordenanza en sus diferentes aspectos, que incluyen: propuesta integral urbanística, anteproyecto de la - totalidad de las obras de infraestructura, edilicias, de parquización, etc., con los grados de precisión que se le requieran; establecimiento de restricciones; indicadores urbanísticos; tratamientos especiales; subdivisión de la tierra; usos admitidos y toda particularización en la materia que a juicio del Departamento Ejecutivo sea necesario precisar para asegurar los objetivos planteados.

ARTICULO 8°.- A los efectos de otorgársele el correspondiente (2)
---------- certificado de factibilidad (convalidación técnica definitiva) la propuesta integral del complejo deberá ser evaluada y aprobada por el D.E. de la Comuna con la intervención de los organismos municipales competentes en relación a la totalidad de los proyectos de obra que la conformen, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior, así como los correspondientes planes de ejecución.

ARTICULO 9°.-Para la aprobación de la subdivisión del complejo (2)
---------- y la efectivización de las consiguientes traslaciones de dominio deberá estar aprobada y materializada la totalidad de las obras, así como los servicios que a ese respecto fijara la comuna, dentro del marco de los objetivos y disposiciones de la presente Ordenanza.

ARTICULO 10°.- Regístrese, publíquese, cúmplase y archívese.-

Dr FERNANDO JUAN JOSE VAREI
SECRETARIO DE GOBIERNO

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA
INTENDENCIA

DR. ALBERTO DOMINGO TETTA A. T.
INTENDENTE MUNICIPAL

ORDENANZA N° 4780