



Municipalidad de La Plata

77730

LA PLATA,

de 2025.-

**Señor Presidente del
Concejo Deliberante
Dr. Marcelo Galland
SU DESPACHO**

Mensaje n° 18235

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su intermedio al Cuerpo que preside, a efectos de elevar para su conocimiento y consideración el proyecto de ordenanza por el cual este Departamento Ejecutivo, solicita la aprobación del Avance del Plan de Ordenamiento Territorial y Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales.

Asimismo, se adjuntan las actuaciones n° 4061-2066130/25, en las que obran los antecedentes que fundamentan el presente.

Sin otro particular saludo a Ud. atentamente.-

Dr. GUILLERMO E. COMADIRA
Secretario Legal y Técnico
Municipalidad de La Plata

Dr. JULIO ALAK
Intendente
Municipalidad de La Plata

PROYECTO DE ORDENANZA

AVANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES



LA PLATA
CAPITAL



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA

TÍTULO I. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN 1. DEFINICIONES GENERALES

Alcance del plan
Principios
Objetivos
Directrices y estrategias

SECCIÓN 2. MODELO TERRITORIAL Y URBANO DESEADO

Ecoforma
Movilidad
Paisajes
Centralidades y atractores
Proyectos estructurantes

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE REGULACIÓN ESPECIAL

Modificación del régimen de zonas especiales

SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Banco municipal de inmuebles
Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial
Registro municipal de demanda habitacional
Contribución por valorizaciones inmobiliarias

SECCIÓN 5. RÉGIMEN DE CONTROL, FISCALIZACIÓN Y SANCIÓN

Prevención
Garantía de cumplimiento de la normativa
Infracciones y sanciones
Identificación de responsabilidades

TÍTULO II. PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES

SECCIÓN 1. PROPÓSITOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Propósitos del programa
Criterios
Loteos y proyectos de loteos incluidos en el programa

SECCIÓN 2. RÉGIMEN PARA LA INTERVENCIÓN

Tratamiento administrativo de loteos incluidos en el programa

SECCIÓN 3. CONDICIONES Y REQUISITOS

Condiciones Ambientales
Condiciones Territoriales
Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

SECCIÓN 4. MEDIDAS DE COMUNICACIÓN Y ASISTENCIA

ANEXOS.

Planos Modelo Deseado

- 1: Visión integral
- 2: Ecoforma
- 3: Paisajes
- 4: Centralidades y atractores
- 5: Movilidad
- 6: Proyectos estructurantes

Planos Régimen de regulación especial

- 7: Delimitación de zonas especiales: Territorialidad Urbana y Territorialidad Periurbana y Rural
- 8: Delimitación de zona especial Peligrosidad a Inundaciones

Régimen de control, fiscalización y sanción

- 9: Matriz de gradación de infracciones

Planos Programa para el tratamiento administrativo de los loteos ilegales

- 10: Loteos y proyectos de loteos incluidos en el programa

FUNDAMENTOS

Necesidad de un plan para el desarrollo territorial integral para La Plata. El municipio de La Plata enfrenta desafíos complejos en materia de desarrollo territorial. Es necesario contar con un plan integral que articule las dimensiones ambientales, sociales y económicas del territorio, garantice un uso racional del suelo, optimice la movilidad, proteja el patrimonio y brinde respuestas a las dificultades de acceso a la ciudad en general, y a la tierra y la vivienda en particular. En este marco, el Plan de Ordenamiento Territorial debe constituirse en una herramienta para orientar el desarrollo del partido a mediano y largo plazo, considerando las necesidades actuales y futuras.

Las principales problemáticas identificadas en el diagnóstico destacan que en la Región Capital, coexisten tensiones entre las estrategias de desarrollo regional y las dinámicas territoriales desiguales. En ese marco, la estructura territorial del partido presenta fragmentación y expansión desordenada, con la configuración de interfases muy dinámicas y heterogéneas entre lo urbano y lo no urbano, lo que provoca desigualdades crecientes. Un ejemplo de esto es el avance urbano sobre el cinturón productivo y humedales, que actúan como interfases socio naturales. Los ámbitos periurbanos de la región representan una interfaz compleja entre lo urbano y lo rural, combinando actividades productivas, como la fruticultura y la industria, con servicios y equipamientos. Si bien estas interfases generan sinergias y complementariedades, también enfrentan desafíos críticos, especialmente debido al crecimiento desmedido de urbanizaciones informales. Un caso excepcional es la Ley Provincial de Paisaje Protegido N° 12247 cuenca del arroyo El Pescado, fundamental para la gestión hídrica de la región, que también enfrenta problemas derivados de la contaminación, el cambio de uso del suelo y la expansión urbana desmedida.

La presión ambiental se intensifica por la fragmentación de los ecosistemas con pérdidas de funciones y servicios ecosistémicos, lo que impacta negativamente en la sostenibilidad territorial y la producción agrícola. Además, el desarrollo urbano desigual se ve marcado por la expansión informal y las barreras del mercado de suelo, lo que provoca un déficit de infraestructura que limita el acceso a una vivienda digna. La planificación y gestión territorial sufren tensiones entre la falta de control, la desvalorización del ordenamiento territorial y la complejidad multiactoral, dificultando la implementación de un modelo coherente que logre mitigar estos problemas y garantizar una gestión eficaz de los recursos y el espacio. Estos núcleos problemáticos evidencian las principales tensiones y desafíos del territorio, que requieren de un abordaje integral, coordinado y sostenible dentro del marco del plan de ordenamiento territorial.

Implementación de una Ordenanza de ordenamiento territorial con 15 años de vigencia. La Ordenanza N° 10703 rige como el principal instrumento de ordenamiento territorial desde 2013, cuando fue convalidada por el gobierno provincial, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912, que establece que "Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueran aprobadas por el Poder Ejecutivo". Se trata de un código que, planteado como una modificación de la Ordenanza N° 9231, si bien cumplió una función normativa primaria, actualmente constituye un marco estático que no responde a los procesos y

desafíos territoriales actuales. Muchas de sus definiciones se encuentran desactualizadas, como la delimitación del área urbana, que presenta un desfase significativo respecto de los sectores efectivamente urbanizados. También se observa un énfasis en la regulación de los territorios urbanos y urbanizables, en detrimento de los rurales, periurbanos y aquellos de relevancia ambiental, los cuales desempeñan un rol clave en la estructura productiva y social del partido.

La normativa vigente carece de instrumentos que integren de manera efectiva los aspectos ambientales, de movilidad, de conectividad y de uso sostenible del territorio. Cabe señalar que la Ordenanza N° 9231 regulaba instrumentos más avanzados en estos aspectos. Sin embargo, las modificaciones normativas recientes, han implicado un retroceso evidenciando la falta de progresividad en la legislación. Es necesario, por lo tanto, desarrollar un cuerpo normativo que supere estas limitaciones, facilitando la implementación de políticas integrales que promuevan un desarrollo ordenado y sostenible. La complejidad de las problemáticas actuales exige programas y proyectos específicos que orienten las políticas de las distintas áreas de gobierno con impacto territorial, así como incorporar y articular aquellos instrumentos de gestión tanto de planificación territorial como de evaluación y seguimiento. Resulta necesario revisar y actualizar este instrumento para dotarlo de mayor flexibilidad y pertinencia, adaptándolo a los nuevos contextos urbanos y territoriales y fortaleciendo su capacidad de respuesta.

Ordenanzas no convalidadas a nivel provincial. Otra manifestación de la desactualización normativa es la falta de convalidación provincial de más de 60 ordenanzas sancionadas como modificatorias de la Ordenanza N° 10703. La primera de estas ordenanzas sin convalidar fue la Ordenanza N° 11094, sancionada el 19 de diciembre de 2013, cuyo propósito fue establecer nuevos mecanismos para la ampliación del área urbana, incorporando suelo urbano a partir de la oferta puntual de particulares en distintos sectores del Partido. Posteriormente, se sancionó otro conjunto de ordenanzas con el mismo objetivo, facilitando la expansión del área urbana o la creación de zonas residenciales extraurbanas.

Además, otras 16 ordenanzas introdujeron modificaciones en distintos aspectos, como la gestión del suelo y la implementación de instrumentos para la gestión del riesgo hídrico, entre otros. Si bien estas modificaciones no afectaban directamente el crecimiento urbano, algunas generaron impactos críticos sobre el territorio. Entre ellas, se destaca la Ordenanza N° 12150, que modificó un artículo de la Ordenanza N° 10703 relativo a la publicación de loteos y urbanizaciones, permitiendo su publicidad con la sola aprobación de la faz geométrica del proyecto, sin la correspondiente aprobación municipal y provincial. Esto contradijo la normativa provincial vigente, sin que se adoptaran medidas para corregirlo.

En este contexto, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial ha intervenido en diversos trámites de convalidación, realizando un análisis exhaustivo de la situación normativa planteada por la Municipalidad de La Plata, en los cuales se solicitó a la Municipalidad que realice un análisis integral de los procesos urbano-territoriales y que lleve a cabo una actualización normativa integral de la Ordenanza N° 10703. Esta solicitud fue fundamental para interrumpir, en el ámbito provincial, la continuidad del procedimiento de convalidación, dado que la complejidad y diversidad de las ordenanzas fueron presentadas como intervenciones puntuales, sin la debida fundamentación.

Asimismo la autoridad provincial advirtió que hasta tanto las ordenanzas no sean convalidadas conforme lo establece el Decreto-Ley N° 8912/77, solo podían aprobarse intervenciones y autorizarse edificaciones dentro del marco dispuesto por la normativa vigente. Esta advertencia fue reiterada en diversas actuaciones sometidas a su intervención, en el marco del mencionado Decreto-Ley.

No obstante, el municipio implementó estas ordenanzas con distintos criterios, sin atender las normativas vigentes ni las observaciones y recomendaciones provinciales formuladas en diversas instancias administrativas, lo que generó irregularidades y heterogeneidad en su aplicación. En este contexto, la actualización del marco normativo debe contemplar mecanismos de coordinación y convalidación que aseguren la coherencia y armonización entre la legislación local y provincial.

El problema de la expansión de loteos ilegales La implementación de normativas no convalidadas, la falta de fiscalización y control, y el desarrollo de formas clandestinas de producción de suelo urbano dieron lugar a la proliferación de cerca de 450 loteos y proyectos de loteos con distinto grado de materialización, compromiso administrativo y formas de ilegalidad. Las irregularidades en la producción del suelo adoptaron diversas formas:

- **Gestión administrativa:** Se identifican irregularidades como la inexistencia de expediente administrativo, la gestión de expedientes bajo figuras normativas inadecuadas y la existencia de expedientes sin resolución definitiva.
- **Subdivisión de la tierra:** Son pocos los casos en los que se completaron los trámites de subdivisión en lotes que permitan el desarrollo de viviendas en parcelas de dimensiones urbanas adecuadas, tal como fueron ofrecidas y vendidas en el mercado inmobiliario. En algunos casos se recurre al régimen de condominio en suelo rural, manteniendo la propiedad indivisa del suelo para desarrollar proyectos multifamiliares.
- **Aspectos urbanísticos:** Se verifican transgresiones como el desarrollo urbano sin provisión de servicios básicos, en zonas no habilitadas, predominantemente en áreas complementarias o rurales. También se constata el incumplimiento de normas de subdivisión, uso y ocupación del suelo.
- **Normas ambientales:** Se detecta la ocupación de sectores con alta peligrosidad a inundaciones, la proximidad a cavas y la falta de tratamiento adecuado para la extracción de agua y la evacuación de efluentes entre otras transgresiones.

El relevamiento de estos loteos permitió identificar impactos significativos en la estructura urbana y territorial. En principio se observa un marcado desfase entre la expansión de las áreas urbanizadas y el incremento poblacional, lo que da lugar a una ocupación extensiva del suelo y procesos de consolidación lentos e intermitentes. Esta dinámica provocó la degradación de los recursos hídricos y del suelo, la pérdida de biodiversidad y la fragmentación de ecosistemas y paisajes. Asimismo, la localización de estos desarrollos en sectores de alta vulnerabilidad incrementó el riesgo de inundaciones y otros desequilibrios ambientales.

La escala de los emprendimientos en trámite y/o ejecución representa un impacto considerable, abarcando más de 2.000 hectáreas y con una población potencial estimada de 300.000 habitantes. El incumplimiento de los procesos de subdivisión impidió la cesión de tierras fundamentales para la estructuración urbana, como espacios verdes públicos y reservas para equipamientos comunitarios, en concordancia con el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77. Esto derivó en una urbanización fragmentada, con usos del suelo restringidos e incompatibilidades entre actividades.

Otra consecuencia grave es la dificultad en el acceso a servicios básicos y equipamientos comunitarios, cuya provisión y mantenimiento generan un desbalance económico en las infraestructuras esenciales. Esta situación compromete la sostenibilidad del desarrollo urbano y profundiza desigualdades en el acceso a bienes y servicios fundamentales. Además, la falta de regularización dominial impide la escrituración de las propiedades, afectando la seguridad jurídica de los habitantes y limitando el derecho a la ciudad para amplios sectores de la población.

Esta situación requiere un tratamiento que necesariamente debe enmarcarse dentro de un plan integral, tal como lo advirtieron de manera reiterada las autoridades provinciales. Abordar esta problemática demanda la adopción de medidas específicas que integren el tratamiento administrativo de los loteos ilegales, con el fin de frenar el proceso mediante una política clara en el marco de una planificación territorial adecuada.

Implementación de políticas y acciones en curso. Desde 2024 se viene desarrollando un conjunto de políticas públicas y acciones concretas que pretenden abordar los grandes núcleos problemáticos territoriales del partido y las deficiencias críticas más urgentes detectadas de forma planificada sin perder de vista las urgencias. Este esfuerzo se traduce en la puesta en marcha de iniciativas estratégicas que integren instrumentos de planificación gestión, incentivos para el desarrollo sostenible y mecanismos de seguimiento y evaluación. La coordinación de estas políticas es esencial para garantizar un desarrollo armónico y resiliente del territorio, tanto a nivel local como con el resto de estamentos de gobierno. Los modos de apropiación del territorio requieren la necesidad de implementar políticas públicas de planificación territorial que integren el análisis, la valoración y el conocimiento de la estructura, composición, función y servicios de los ecosistemas con las variables socioculturales que conforman los usos de los distintos espacios, para lograr los mejores escenarios en cuanto a aptitudes territoriales y usos del suelo.

La Formulación del plan. La decisión de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial es un paso fundamental para orientar el desarrollo urbano de La Plata y recuperar la planificación como eje de las intervenciones sobre el territorio y herramienta clave de gestión. Este documento estratégico debe articular una visión a largo plazo, establecer metas claras y definir instrumentos de acción que integren conectividad, resiliencia, movilidad, uso sostenible del suelo y protección del patrimonio. Su formulación, basada en un enfoque técnico y participativo, garantizará que las políticas resultantes respondan a las necesidades reales de la ciudad.

El Decreto 2514/24. En aplicación del principio precautorio, este decreto, dictado el 9 de octubre de 2024, estableció la suspensión, por un plazo de ciento ochenta (180) días, de las tramitaciones enmarcadas en las ordenanzas no convalidadas y en la ley N° 14449, así como de los efectos de los actos administrativos dictados en el marco de las mismas, considerando un tiempo razonable para la culminación de la primera fase del plan de ordenamiento y para la elaboración de una propuesta que permita abordar administrativamente los loteos ilegales, con el fin de prevenir daños al territorio y garantizar su adecuada gestión.

Urgencia de la situación y excepcionalidad. La situación actual del territorio exige una respuesta urgente y de carácter excepcional debido a la acumulación de irregularidades urbanísticas, fundamentalmente en torno a los loteos ilegales, que comprometen la calidad de vida y el ordenamiento del partido de La Plata. En este contexto, resulta imprescindible formular una nueva ordenanza que apruebe los primeros avances del plan de ordenamiento, permitiendo también abordar de manera inmediata los loteos ilegales mediante un tratamiento administrativo adecuado. Esta ordenanza establecerá las condiciones necesarias para el desarrollo ordenado e integral del territorio, incluyendo un régimen de disciplina urbanística, con instrumentos de gestión claros y eficaces, lo que resulta crucial para sentar las bases de un ordenamiento territorial que responda a las necesidades actuales y futuras de la ciudad, protegiendo sus recursos y promoviendo un crecimiento equilibrado y sustentable.

Trabajo conjunto con organismos de la PBA. El trabajo articulado entre distintos estamentos de gobierno y organismos, permitió realizar importantes avances en la formulación del plan, desarrollado a partir del trabajo conjunto con la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial y el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones, como producto de la Asistencia Técnica a Municipios en Materia de Planeamiento Territorial brindada por este organismo del Ministerio de Gobierno provincial.

La elaboración del presente anteproyecto de Ordenanza incluyó aportes y revisiones periódicas en mesas de trabajo y reuniones con organismos del gobierno provincial, entre ellos la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Ambiente, la Autoridad del Agua, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y el Ministerio de la Producción, entre otros.

TÍTULO I. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN 1. DEFINICIONES GENERALES

Alcance del plan

ARTÍCULO 1.- Plan de Ordenamiento Territorial. La presente ordenanza aprueba la primera fase del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata, modificando lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.703 y sus modificatorias, en el marco de lo establecido por el artículo 75° del Decreto Ley N° 8912/77.

ARTÍCULO 2.- Componentes. La primera fase del Plan de Ordenamiento Territorial incluye sus principios, objetivos, definiciones generales, las directrices y estrategias, el ajuste del régimen de regulación de zonas especiales, los instrumentos de gestión territorial y el régimen disciplinario.

ARTÍCULO 3.- Función. El ordenamiento territorial, la regulación y la promoción del acceso justo al hábitat en tanto funciones indelegables del Estado, deben guiar y orientar las acciones e inversiones públicas y privadas, garantizando la justicia social y territorial, y favoreciendo la mejora en la calidad de vida de la comunidad.

Principios

ARTÍCULO 4.- El Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra regido por los siguientes principios:

- a) **Derecho al territorio.** El ordenamiento territorial debe garantizar la justicia espacial en cuanto al acceso al hábitat para todas las personas.
- b) **Reparto equitativo de cargas y beneficios.** Las políticas de ordenamiento territorial deberán asegurar que los costos y beneficios derivados del desarrollo urbano y territorial se distribuyan de manera justa entre todos los sectores de la comunidad.
- c) **Interés social del territorio.** Se garantizará el uso adecuado del suelo y los recursos, promoviendo su aprovechamiento en función del interés social.
- d) **Gestión democrática.** La gestión del territorio será democrática y participativa, asegurando que los actores involucrados, tanto públicos como privados, colaboren de manera coherente en los procesos de planificación y ejecución.
- e) **Progresividad y precautoriedad.** El desarrollo territorial debe ser progresivo, lo que implica que no se podrán retroceder los avances logrados en términos de planificación, ordenamiento territorial y protección ambiental. Asimismo, debe adoptar medidas preventivas ante posibles impactos negativos, incluso en casos de incertidumbre científica.
- f) **Sustentabilidad.** Basada en la equidad social, la integridad ecológica y el desarrollo económico tendiente a promover un territorio justo y equilibrado.

Objetivos

ARTÍCULO 5.- En base a los principios rectores establecidos en el artículo anterior, los objetivos centrales del Plan de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- a) Favorecer la integración de La Plata con los partidos de la Región Capital y su articulación con el área metropolitana mediante la coordinación de políticas urbanas, territoriales, de infraestructura y servicios, fortaleciendo su rol como capital política, centro de conocimiento, cultura, innovación, producción y logística.
- b) Calificar las áreas urbanizables del partido asegurando su desarrollo según sus capacidades y vocaciones, con el propósito de lograr una densificación controlada, la consolidación de los sectores en proceso de urbanización, la integración de barrios a partir del mejoramiento de los servicios, equipamientos y espacios verdes públicos y la optimización de la accesibilidad.
- c) Definir y proteger las áreas no urbanizables, garantizando su conservación y un aprovechamiento adecuado para usos productivos, grandes equipamientos y la protección de la biodiversidad, de acuerdo con sus características y vocación territorial.
- d) Lograr una mayor eficiencia en el tránsito y el transporte, optimizando el uso de la infraestructura y recursos existentes, como la macro trama vial y la red metropolitana, con el fin de fortalecer la conectividad y garantizar una accesibilidad mejorada para todos los sectores de la población.
- e) Promover una gestión ambiental del territorio efectiva que incorpore al ordenamiento la vocación del suelo, la gestión adecuada de bienes y servicios, el funcionamiento y la capacidad de resiliencia de los ecosistemas, garantizando la manutención y salubridad de los sistemas naturales.
- f) Orientar la formulación e implementación de políticas públicas en materia de planificación y gestión ambiental en concordancia con las potencialidades y limitaciones de los territorios, promoviendo la conservación de las funciones de los ecosistemas y de los servicios que brindan, la preservación del patrimonio integral y el bienestar de la población.

Directrices y estrategias

ARTÍCULO 6.- Las directrices generales y estrategias son el conjunto de orientaciones que permiten la implementación de los objetivos enumerados en el artículo precedente. Constituyen el marco al cual deben ajustarse los diferentes componentes del Plan, la normativa urbanística y las propuestas y programas de actuación tanto públicos como privados. Abarcan las siguientes temáticas específicas interrelacionadas:

- a) **Fortalecimiento Regional: Consolidación de la integración y conectividad en la Región Capital y metropolitana.** Promover la estructuración de la Región Capital y su articulación con el área metropolitana, fortaleciendo las infraestructuras de conectividad, logística y de servicios para favorecer el desarrollo social económico y la complementariedad y cooperación a nivel regional. Las estrategias consisten en ampliar la red vial de accesos y distribución, posibilitar el desarrollo de nuevos sectores logísticos e industriales, optimizar la infraestructura del Puerto de La Plata, fomentar el desarrollo tecnológico y consolidar la actividad frutihortícola periurbana regional.
- b) **Ordenamiento del territorio: Definición de la relación sistémica entre territorialidades urbanas, periurbanas y rurales.** Definir las territorialidades urbanas, periurbanas y rurales, asegurando un uso del suelo acorde a sus vocaciones para desarrollar estrategias específicas para cada una, incluyendo acciones de consolidación, puesta en valor y protección, entre otras. Estos ámbitos se definen al reconocer el conjunto de unidades de producción territorial, entendidas como aquellos sectores estructurados por las macro tramas, con características homogéneas, que facilitarán la consolidación del carácter y la gestión de los equipamientos, servicios y accesibilidad, adecuados a la pertenencia a cada territorialidad.

Las áreas de territorialidad urbana, urbanizables en la actualidad o a futuro, deben definirse bajo criterios de sostenibilidad, garantizando su desarrollo con infraestructuras adecuadas, servicios, espacios verdes públicos y equipamientos. Las áreas de territorialidad periurbanas y rurales, serán no urbanizables, destinadas a actividades productivas, agrícolas o de protección ambiental, se aplicarán sobre las mismas estrictas medidas de conservación, prohibiendo su transformación en urbanizables. Además se garantizará que el desarrollo de estas actividades no comprometa los bienes naturales ni afecte la calidad de vida de la comunidad.

- c) **Resiliencia Ambiental: Fortalecimiento de la vocación ecológica del territorio y de su patrimonio natural.** Orientar el desarrollo territorial, su planificación y gestión desde una perspectiva integral, fortaleciendo la capacidad del territorio para enfrentar desafíos ambientales. Para ello, se promoverá un desarrollo en consonancia con las características ecológicas y la protección de los bienes naturales, incorporando además un enfoque ecosistémico en la planificación territorial, con el fin de construir ciudades resilientes y sostenibles. Las estrategias prioritarias consisten en la identificación y protección de áreas estratégicas definidas por su valor económico-productivo, ecológico y/o sociocultural y en la prevención de riesgos de inundación, la mitigación de los

existentes y la reducción de sus impactos, con la participación activa de los actores involucrados. Se identifican y delimitan las áreas según su nivel de peligrosidad para regular su ocupación, priorizando el desarrollo en zonas de baja o nula peligrosidad y prohibiendo la ocupación en aquellas de máxima peligrosidad. Asimismo, se propone implementar medidas complementarias de mitigación, absorción y retención con respuestas basadas en ecosistemas frente a los riesgos hídricos. En los casos donde se verifican ocupaciones en zonas de máxima peligrosidad, se promoverá la relocalización progresiva de usos.

- d) **Estructuración Territorial: Configuración de macro tramas para la conectividad y el uso sostenible del suelo.** Organizar el territorio mediante la definición de macro tramas diferenciadas que potencien la conectividad, faciliten el acceso a servicios y promuevan un uso del suelo acorde a sus vocaciones, tanto en ámbitos urbanos, periurbanos y rurales, como en relación con el patrimonio natural - cultural y los paisajes urbanos. Las estrategias extienden los lineamientos de la trama fundacional respetando las particularidades del medio natural para fortalecer la estructura territorial y facilitar la conectividad entre ecosistemas en el paisaje. Se optimiza el uso de la trama desafectada del ferrocarril, de los caminos rurales y de los grandes espacios vacantes como ejes de conexión. Asimismo, se articulan nuevas centralidades, ejes productivos y redes de transporte y se ponen en valor los corredores de biodiversidad que se estructuran sobre el sistema de cursos de agua del partido.
- e) **Multicentralidad: Fortalecimiento de enclaves de desarrollo urbano con equipamientos diversificados.** Promover la creación y consolidación de centralidades estratégicas dentro del territorio, fomentando núcleos urbanos con servicios, equipamientos, actividades comerciales y culturales que actúen como motores de desarrollo. Las estrategias identifican y fortalecen áreas clave para establecer centralidades, priorizando su localización en zonas de alta conectividad y accesibilidad. Se garantiza que estas centralidades estén interconectadas por redes de transporte eficientes, integrando vivienda, infraestructura, empleo y actividades comerciales, con un acceso equitativo.
- f) **Fortalecimiento de la vida de barrio y promoción comunitaria: Distribución territorial equitativa de equipamientos y espacios públicos.** Ampliar y fortalecer la red de equipamientos y espacios públicos, asegurando su accesibilidad, diversidad funcional y complementariedad con las centralidades urbanas y los sistemas de movilidad para garantizar el acceso a oportunidades, favoreciendo los espacios de encuentro que fortalezcan el tejido social. Las estrategias se enfocan en consolidar una red de espacios comunitarios accesibles y equitativos, promoviendo la integración social y el desarrollo cultural. Se impulsa la mixtura de usos urbanos, la participación ciudadana en la planificación territorial y la generación de oportunidades económicas locales, fomentando el arraigo y la identidad barrial. Además, se garantiza la accesibilidad universal en el diseño de infraestructuras y espacios públicos, asegurando entornos seguros e inclusivos para todas las personas.

- g) **Diversificación Productiva: Impulso a la localización estratégica de sectores productivos y de servicios.** Crear las condiciones territoriales para fortalecer la diversificación y consolidación de la actividad productiva y de servicios, tanto a nivel local como regional. Las estrategias se enfocan en poner en valor la vocación productiva del suelo en sectores con aptitud agrícola más alta, mejorar y complementar las infraestructuras existentes, promover la inversión en nuevos sectores económicos y favorecer la instalación de empresas en áreas tecnológicas, complementarias y de servicios estratégicos.
- h) **Optimización de la Movilidad: Mejora del Sistema de Tránsito y Transporte Urbano.** Optimizar el sistema de tránsito y transporte público, mejorando las infraestructuras viales y de transporte masivo para garantizar eficiencia, seguridad y accesibilidad. Las estrategias se centran en mejorar la conectividad interna del territorio y su integración regional, reduciendo la dependencia del automóvil particular y promoviendo la movilidad sostenible, con énfasis en un sistema de transporte metropolitano eficiente.
- i) **Gestión.** Articular actores públicos y privados, promoviendo la participación comunitaria e intersectorial en la formulación, implementación y monitoreo de estrategias de desarrollo urbano y territorial. Esto implica un pacto urbano-territorial que oriente las intervenciones hacia un modelo deseado, estableciendo criterios de mitigación para el tratamiento administrativo de intervenciones irregulares y de prevención de nuevos desarrollos no ajustados a la planificación. Asimismo, se evaluará la viabilidad de empresas mixtas de desarrollo urbano para la producción de unidades integrales. Las estrategias de integración territorial deben concebir la gestión como un eje transversal a todas las directrices del plan. En este sentido, se busca garantizar la implementación efectiva de estos lineamientos mediante mecanismos de concertación, transparencia y corresponsabilidad entre el Estado, el sector privado y la comunidad.

SECCIÓN 2. MODELO DESEADO

ARTÍCULO 7.- El modelo deseado para el partido de La Plata expresa la visión a largo plazo del territorio, articulando los rasgos y procesos que se buscan alcanzar a través de políticas y acciones de desarrollo territorial, ordenamiento y acceso justo al hábitat, fundamentado en los principios, objetivos y directrices generales. Este modelo busca un desarrollo equilibrado que responda a las necesidades sociales, económicas y ambientales del territorio, promoviendo una distribución equitativa de los recursos y mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

ARTÍCULO 8.- Visión integral. El plano N° 1 muestra la configuración de ese ideal de desarrollo territorial. Allí se establece la contención del crecimiento urbano dentro de los límites actuales, priorizando la ocupación efectiva de loteos, parcelas y vacíos urbanos. Se garantizará una estructura de movilidad basada en ensanches regulados y corredores estratégicos, optimizando la conectividad y la accesibilidad territorial. La expansión de macro tramas se orientará a consolidar unidades de urbanidad, sustentabilidad y calidad de vida, asegurando la integración entre las áreas compactas y densas y el ámbito rural.

Se promoverá una distribución equitativa de infraestructuras sanitarias, equipamientos y servicios esenciales en todo el territorio. Asimismo, se consolidará un sistema de resguardo ambiental en el perímetro de las zonas urbanas y en los espacios verdes públicos, acompañado de normas de edificación sustentable. La gestión hídrica priorizará la recuperación y protección del sistema superficial y subterráneo, garantizando su sostenibilidad y funcionalidad ambiental.

El ordenamiento territorial deberá respetar las identidades territoriales y los valores paisajísticos, asegurando la preservación y recuperación de los grandes componentes ambientales, con especial énfasis en la protección del cinturón frutihortícola. Estas directrices orientarán la planificación territorial, garantizando un desarrollo equilibrado y sostenible.

Abarca los siguientes aspectos:

- a) **Ecoforma** (Plano N° 2). Se establece la preservación y consolidación del modelo territorial del Partido de La Plata, garantizando la protección y gestión sostenible de sus áreas naturales de alto valor ambiental y paisajístico. A tal efecto, se reconoce un anillo perimetral de alta potencialidad ambiental conformado por: el Parque Pereyra Iraola, como límite estratégico de contención del crecimiento urbano en el sector norte; los bañados de Maldonado, cuya postulación como área de preservación deberá promoverse mediante un acuerdo interjurisdiccional; la cuenca del arroyo El Pescado, ya reconocida como espacio de conservación; el cinturón frutihortícola y el área rural, cuya protección deberá incluir medidas específicas para la gestión del agua, la mitigación de la contaminación y el fortalecimiento de su función como proveedor de sustentabilidad alimentaria y paisaje identitario.

Por su parte, los arroyos del partido, en tanto sistema natural de drenaje, corredores verdes y áreas de retención hídrica destinadas a reducir el riesgo de inundaciones; y los espacios verdes

públicos, cuyo desarrollo deberá integrarse con las cuencas hídricas y contemplar la creación de corredores verdes, plazas y parques urbanos. Asimismo, se establece la consolidación de una interfase de integración rur-urbana, tomando como referencia el patrón organizativo del casco urbano de La Plata, caracterizado por la continuidad de la trama de avenidas cada seis cuadras en el sector oeste/sudoeste.

- b) **Paisajes** (Plano Nº 3). Se reconoce la importancia del paisaje como criterio integral para la planificación territorial del Partido de La Plata, garantizando su gestión sostenible en términos ambientales, sociales y económicos. A partir del reconocimiento de paisajes homogéneos, se establece la diferenciación entre paisajes consolidados, como el casco urbano de La Plata; paisajes en proceso de consolidación, particularmente en el ensanche circundante; paisajes de expansión y tejido abierto a consolidar, donde deberá promoverse un crecimiento ordenado y sostenible; paisajes en recuperación, en especial en zonas inundables, canteras y cavas, donde se implementarán estrategias de recuperación y mitigación ambiental; paisajes protegidos, cuya conservación y fortalecimiento serán prioritarios; y áreas de integración, en particular en la continuidad de la Autovía a Buenos Aires y el límite municipal, donde se fomentará una acción intersectorial con los municipios vecinos y el Puerto.

La expansión urbana tiene el potencial de ensanche a partir del patrón de macromanzanas, garantizando calidad ambiental y urbana. En el eje noroeste hacia Buenos Aires, donde el crecimiento inicial estuvo marcado por núcleos de ciudad jardín en torno a estaciones de ferrocarril y sectores de quintas de fin de semana, será necesario regular la consolidación de usos mixtos, tamaño de parcelas y equipamientos, evitando el avance descontrolado del desarrollo inmobiliario que amenaza la conservación del cinturón frutihortícola y el equilibrio hidrológico. En el eje sur, la expansión quedará condicionada por la presencia de áreas a preservar dentro de la cuenca del arroyo El Pescado, estableciendo restricciones para nuevos asentamientos en zonas de riesgo hídrico.

- c) **Centralidades y Atractores** (Plano Nº 4). La planificación territorial del Partido de La Plata adoptará el modelo de ciudad policéntrica, promoviendo la consolidación y fortalecimiento de centralidades y atractores urbanos que equilibren las dinámicas territoriales y orienten el crecimiento de manera ordenada. Se reconocen como centralidades existentes la gran área central del casco fundacional y los centros consolidados de City Bell, Villa Elisa, Gonnet, Tolosa y Los Hornos. Asimismo, se impulsará la consolidación de nuevas centralidades en Gorina, Villa Elvira y en las áreas en desarrollo sobre el corredor del Camino Belgrano. Se fomentará también la consolidación de centralidades de servicios rurales, distinguiendo aquellas ya establecidas, como Olmos, Abasto y Melchor Romero, y aquellas a potenciar, como Poblet, El Peligro y Sicardi.

Los atractores urbanos, entendidos como elementos estructurantes del territorio, incluirán equipamientos de escala metropolitana, tales como las sedes universitarias, los hospitales de alta complejidad, el Estadio Único y las sedes de los principales clubes. Se promoverá, además, la

creación de nuevos polos de innovación vinculados a la interfase rururbana, con el objetivo de fortalecer la policentralidad y generar oportunidades de desarrollo territorial equilibrado. Se impulsará la localización estratégica de áreas industriales y centros logísticos como atractores económicos, los cuales, en articulación con las centralidades y apoyados en el sistema de movilidad, contribuirán a la estructuración del crecimiento de la ciudad de manera sostenible y equitativa.

- d) **Movilidad** (Plano N° 5). La planificación territorial del Partido de La Plata incorporará el principio de movilidad sustentable como criterio estructurante del desarrollo urbano. Se reconoce la posibilidad de ensanche urbano en la dirección oeste-sudoeste, donde la continuidad de la trama de avenidas cada seis cuadras permite consolidar un modelo de macromanzanas. Estas requerirán un proceso progresivo de urbanización con infraestructura verde, equipamientos y servicios adecuados para garantizar condiciones similares a las del casco fundacional. Dicho ensanche se desarrollará en una transición progresiva desde lo urbano hacia lo rururbano o mixto, integrando elementos del cinturón frutihortícola en las macromanzanas más alejadas. Los grandes ejes de movilidad delimitan este crecimiento, desde la avenida 520 hasta la nueva avenida 90, prevista como acceso al Puerto. Internamente, se priorizará la consolidación de la avenida 44 y la avenida 60 como corredores estructurantes que, a futuro, podrán extenderse hasta la Autovía 2, configurando un eje de desarrollo prioritario. La avenida 52 se proyecta como una autopista de ingreso a la ciudad, en continuidad con el eje monumental fundacional y su proyección simbólica hacia el Puerto. Se promoverá la conformación de un nuevo anillo de circunvalación sobre la avenida 155 y la avenida 120, completando la estructura de conectividad de la ciudad.

Asimismo, se establece como prioridad la recuperación del corredor ferroviario a Temperley, consolidando el corredor del Sesquicentenario, junto con un nuevo eje de movilidad secundaria vinculado a la avenida 137, facilitando la conexión con el sector sur y la eventual implementación de pasos bajo nivel. La propuesta general impulsará la reactivación del servicio ferroviario a escala de la Región Capital y su integración con el AMBA, así como la planificación de un proyecto específico para el desarrollo del aeropuerto como nuevo nodo logístico. En materia de transporte, se fomentará un esquema diversificado y sustentable, priorizando el uso del transporte colectivo con tecnologías de bajo impacto ambiental y eficiencia energética. Se adoptará un enfoque que favorezca la movilidad activa, promoviendo la ampliación de bicisendas y la consolidación de modelos urbanos de proximidad como la ciudad 30 km/h y la Ciudad 15 minutos, asegurando el acceso equitativo a bienes y servicios esenciales.

- e) **Proyectos Estructurantes** (Plano N° 6). La planificación territorial del Partido de La Plata integrará proyectos estructuradores que impulsen la inversión pública y privada, con el propósito de fortalecer la multicentralidad, la densificación, el desarrollo económico, la equidad territorial y el posicionamiento regional.

En materia de movilidad, se prevé la continuidad de la autovía a Buenos Aires con el bypass hasta la Ruta 11, el desarrollo del eje de acceso de carga de la avenida 90 y la consolidación de la autopista 52. Se promoverá la estructuración del corredor del Sesquicentenario sobre la traza ferroviaria del Ferrocarril Sud y la avenida 137, así como la implementación de sistemas de transporte de alta capacidad, como BRT u otros equivalentes. Además, se completará la actual avenida de circunvalación y se establecerá una nueva circunvalación proyectada a la altura de la avenida 511, con el objetivo de mejorar la conectividad y consolidar un sistema de movilidad eficiente y sustentable.

El desarrollo de nodos de innovación se orientará a los corredores estratégicos conformados por el Camino Centenario con continuidad en la avenida 120 y la Ruta 11, el Corredor del Centenario estructurado sobre la avenida 137 y la avenida 131, y el Camino de circunvalación actual. En estos sectores se promoverá la localización de instalaciones logísticas, universitarias, educativas, sanitarias y de equipamiento social, así como otros desarrollos estratégicos que impulsen la economía del territorio y favorezcan la generación de empleo y conocimiento.

El corredor agroindustrial de la Ruta Provincial 36 será sistematizado como un corredor equipado de movilidad y servicios, con el propósito de fortalecer la actividad productiva, garantizar la competitividad territorial y favorecer el desarrollo de la infraestructura necesaria para consolidar un sistema agroindustrial eficiente. Asimismo, se consolidará una centralidad logística y regional en la intersección de la avenida 90, la avenida 52 y la autovía 2, promoviendo su integración con la red de movilidad metropolitana y el desarrollo de infraestructura estratégica que potencie su capacidad operativa y su rol dentro del sistema urbano y productivo.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE REGULACIÓN ESPECIAL

Zonas especiales

ARTÍCULO 9.- Creación. En el marco del Plan se modifica lo dispuesto en el artículo 28° de la Ordenanza N° 10.703, se crean las siguientes zonas especiales, representadas en los Planos Anexos N° 7 y N° 8, de la presente ordenanza y establecer condiciones y medidas adecuadas para cada situación:

- a) Zona Especial de Territorialidad Urbana
- b) Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural

Y se sustituye la Zona Especial de Arroyos y Bañados por la siguiente:

- c) Zona Especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación

ARTÍCULO 10.- Zona Especial de Territorialidad Urbana. Esta zona especial abarca parte del área urbana, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.703, y sectores contiguos a la misma, con ocupación residencial en diversas etapas de consolidación, y a todas las fracciones mayores a la manzana que queden englobadas entre manzanas, estructurados por la macro trama vial principal. Incluye los sectores amanzanados colindantes al área urbana y aquellas parcelas rurales de dimensiones reducidas, rodeadas por urbanización y con acceso desde la estructura vial existente. Se excluyen aquellos ámbitos que, aun formando parte del área urbana normada, presenten una vocación predominantemente periurbana o rural, sectores con riesgo ambiental o de valor para su preservación.

Se promueve la consolidación dentro de la trama urbana existente y la integración de los sectores en proceso de consolidación. Los espacios vacantes ubicados dentro de esta zona especial serán considerados prioritarios para la estructuración y reestructuración urbana futura.

ARTÍCULO 11.- Regulación de la zona especial de territorialidad urbana. Esta regulación se sostiene sobre la delimitación normativa y complementa la regulación vigente de las zonas establecidas en la Ordenanza N°10.703, o norma que la sustituya, y especifica su aplicación en lo relativo a:

- a) **Uso del suelo**
 - 1. Se admite la localización de proyectos en el marco del programa lotes con servicios sólo dentro de la zona especial de territorialidad urbana, conforme a lo dispuesto en la Sección I, Capítulo IV de la Ley N° 14.449 y con las condiciones establecidas en los artículos 21, 22 y 23.
 - 2. Los lotes generados en el marco de los proyectos referidos en el inciso precedente, sólo podrán destinarse a un fin social, deberán constituirse como vivienda única y no podrán valuarse en un monto superior a 18.000 UVIs. Las condiciones específicas serán establecidas por vía reglamentaria.

3. Los loteos regulados en el marco de la Ley N° 14.449 que no sean gestionados por el Estado deberán ceder, como mínimo, el 15% de la superficie en lotes dentro de la parcela a subdividir. Cuando la cesión referida en el inciso precedente no se efectivice dentro del loteo, el porcentaje se elevará al 30%, debiendo ubicarse siempre dentro de la territorialidad urbana. Quedan exceptuados de esta obligación los loteos provenientes de proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización desarrollados a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, cuyos lotes hayan sido asignados a adquirentes registrados en el registro vigente de demanda habitacional.
4. A los efectos de incentivar el desarrollo de proyectos urbanísticos integrales destinados a vivienda única, con destino total o parcial a vivienda social se promoverán esquemas de gestión mixta. Dicho proceso deberá formalizarse mediante convenio, estableciendo las condiciones y alcances de cada proyecto.
5. Todo proyecto urbanístico integral que ocupe una superficie superior a 5.000 m² deberá incluir, como parte de su materialización, la construcción de veredas y la forestación urbana correspondiente, garantizando la integración del proyecto a la ciudad de acuerdo con los lineamientos del plan de forestación urbana establecido para cada zona.
6. No se permitirán urbanizaciones cerradas dentro del perímetro de la Zona Especial de Territorialidad Urbana, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente. Únicamente podrán continuar su tramitación aquellos barrios cerrados que cuenten con trámites administrativos iniciados ante el organismo provincial competente de aplicación del decreto-ley n°8912/77, decretos n°27/98 y 9404/86. Asimismo, podrán proseguir aquellos que, habiendo obtenido únicamente la factibilidad municipal, se encuentren en condiciones de avanzar conforme a la regulación vigente hasta la fecha de convalidación provincial de la presente, disponiendo de un plazo de seis meses para continuar la gestión de dicha tramitación.
7. En los bordes de la Zona Especial de Territorialidad Urbana, en sectores donde no exista continuidad urbana, se presenten barreras físicas significativas o condiciones que impidan la integración del tejido urbano, podrán admitirse barrios cerrados, siempre que se sometan a un estudio particularizado y a la evaluación de su impacto individual y acumulativo. Su implantación deberá respetar las zonas permitidas por el Decreto N° 27/98 y cumplir con los siguientes criterios: extensión acotada, lados abiertos a la urbanización, superficies menores a 4 hectáreas en zona del área urbana y 8 hectáreas para las áreas complementarias o rural, continuidad de las vías principales y cumplimiento de criterios de sustentabilidad. La localización de estas urbanizaciones deberá contar con la intervención del COUT antes de su aprobación definitiva por parte del municipio.
8. Modifíquese el artículo 184º de la Ordenanza 10703: Se considerará Proyecto de Urbanización a todo emprendimiento urbanístico que se localice en esta zona especial y cuya superficie sea superior a 1 ½ hectárea o a una manzana.

9. Queda prohibido el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización tanto fuera del perímetro del área urbana vigente, conforme a lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.703, como en parcelas del área urbana definidas por dicha ordenanza que no estén incluidas en la Zona Especial de Territorialidad Urbana.
10. Todo proyecto de urbanización que cuente con visado municipal y se encuentre en proceso de gestión ante la autoridad provincial competente deberá ser reenviado a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos municipal, o el organismo que lo sustituya, para su correspondiente validación, en conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.
11. Solo se podrán otorgar factibilidades hidráulicas para el desarrollo de usos del suelo o pre factibilidades de servicios una vez que se hayan otorgado las aprobaciones municipales que certifiquen la factibilidad de los usos propuestos en el marco de lo expresamente normados, y no sobre potenciales. Estos trámites constituirán un requisito previo para las aprobaciones provinciales.

b) Subdivisión

1. Modifícase el artículo 195º de la Ordenanza N.º 10.703, relativo a cesiones, estableciendo que todo nuevo proyecto de urbanización deberá ceder superficies destinadas a espacios verdes y libres de uso público, así como reservas para equipamientos comunitarios, en función del carácter de reestructuración que requiere esta Zona Especial, conforme a los siguientes parámetros:
 - a) Espacios verdes y libres públicos: 10% de la superficie a subdividir
 - b) Equipamiento comunitario: 4% de la superficie a subdividir
2. Las cesiones mencionadas en el inciso precedente no podrán ser inferiores a las exigencias establecidas en el artículo 56º del DL 8912/77, en concordancia con la población potencial.
3. La localización y el diseño de estos espacios deberán garantizar su integración y continuidad con los espacios verdes existentes en el sector urbano, asegurando su funcionalidad, accesibilidad y efectos acumulativos.
4. Todo proyecto de urbanización deberá garantizar la continuidad de los corredores biológicos sobre los cursos de agua y la conectividad de los sistemas productivos. A tal efecto, se exigirá la cesión de los espacios identificados como de máximo riesgo de inundación, conforme a lo establecido para la Zona Especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación. Sobre los cursos de agua se deberá tener en cuenta el cumplimiento de las restricciones establecidas en el marco de la Ley 6253, 6254 y 12257.
5. Los espacios circulatorios resultantes de nuevas subdivisiones deberán garantizar la continuidad de todos los componentes de la estructura vial jerarquizada prevista en el artículo 133 de la Ordenanza N.º 10.703, Plano N° 3, asegurando su conexión y coherencia con la estructura territorial.

6. Todo proyecto de urbanización deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias para la provisión total de los servicios básicos, ya sea en zonas servidas por redes públicas o, en ausencia de redes públicas, mediante sistemas autónomos aprobados por la ADA. En el caso de proyectos dentro del programa lotes con servicios, Ley 14449, su desarrollo podrá realizarse de forma gradual.

c) **Ocupación**

1. Se incentivará el máximo aprovechamiento de la intensidad de ocupación normada para cada zona, siempre que se garantice el adecuado funcionamiento de las redes de servicios. Los propietarios o desarrolladores serán responsables de la construcción, ampliación y adecuación de las infraestructuras y redes necesarias para el funcionamiento de los servicios básicos. El Departamento Ejecutivo deberá elevar, en un plazo máximo de 6 meses, un proyecto para la creación de instrumentos fiscales que incentiven el máximo aprovechamiento de la intensidad de ocupación del suelo.

ARTÍCULO 12.- Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural. Esta zona especial abarca a los sectores periurbanos y rurales en los cuales se encuentran en funcionamiento áreas dedicadas o con potencial para la producción frutihortícola, así como grandes equipamientos, servicios y sectores industriales.

Se promueve la preservación de la salud y promoción del suelo agrícola. En caso de existir desarrollos residenciales, deberán ser limitados y ubicarse exclusivamente como enclaves confinados, población semi agrupada o centros de servicios rurales, de manera que no interfieran con las actividades agrícolas ni afecten la productividad del cinturón.

ARTÍCULO 13.- Regulación de la zona especial de Territorialidad Periurbana y Rural. Esta regulación se sostiene sobre la delimitación normativa y complementa la regulación vigente de las zonas establecidas en la Ordenanza N°10.703, o norma que la sustituya, y especifica su aplicación en lo relativo a:

a) **Uso del suelo**

1. No se permitirán usos residenciales urbanos y extraurbanos en esta zona, sin perjuicio de lo establecido en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales.
2. Toda instalación de usos específicos o grandes infraestructuras deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental, con el fin de garantizar que no se afecte negativamente el medio ambiente ni la productividad del suelo agrícola.
3. Sólo se permitirán clubes de campo en la zona específicamente habilitada para tal fin, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10703.
4. No se podrán localizar barrios cerrados conforme a lo dispuesto en el Decreto 27/98.

5. Solo podrán continuar su tramitación aquellos barrios cerrados que cuenten con procesos administrativos en curso ante el organismo provincial competente de aplicación del Decreto-Ley N° 8.912/77, y se encuentren enmarcados en la Ordenanza N° 10703 y modificatorias convalidadas. Asimismo, podrán proseguir aquellos que, habiendo obtenido únicamente la factibilidad municipal, se encuentren en condiciones de avanzar conforme a la regulación vigente hasta la fecha de convalidación provincial de la presente, disponiendo de un plazo de seis meses para continuar la gestión bajo dicha figura.
6. El otorgamiento de las factibilidades hidráulicas provinciales para el desarrollo de usos del suelo o de pre factibilidades de servicios requerirá de la certificación de la prefectibilidad municipal de los usos propuestos en el marco de lo expresamente normado, y no sobre potenciales. La prefectibilidad municipal es un requisito previo para las aprobaciones provinciales.
7. Todo proyecto de urbanización que cuente con visado municipal y se encuentre en proceso de gestión ante la autoridad municipal o provincial deberá ser reenviado al municipio para su correspondiente visado, en conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

b) Subdivisión

1. No se permitirán subdivisiones de parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas para cada zona en la Ordenanza 10.703, sin perjuicio de lo establecido en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales.

c) Ocupación

1. Las construcciones permitidas estarán estrictamente limitadas a actividades relacionadas con la producción agrícola o los servicios asociados, y deberán respetar las características del entorno natural.
2. Solo se permitirán construcciones auxiliares directamente vinculadas con las actividades productivas permitidas, tales como depósitos, invernaderos o instalaciones de almacenamiento en el marco de las limitaciones establecidas para cada caso y zona.
3. Se limitará la construcción en los ámbitos alcanzados por alguna figura de protección ambiental, sean de alcance nacional, provincial y/o municipal, así como en aquellas zonas que aún no cuentan con marco regulatorio, pero se identifican de importancia ambiental estratégica para el ordenamiento del territorio y cumplen con el reconocimiento científico, como ser los humedales, bordes de cuerpos de agua y zonas costeras, entre otras.
4. Se deberá limitar y controlar la extracción de agua subterránea y superficial en las unidades productivas, garantizando que los volúmenes extraídos no superen la capacidad de recarga natural de los acuíferos. Para ello, será obligatorio gestionar el permiso correspondiente ante la Autoridad del Agua (ADA).

5. Sólo se permitirán reservorios de agua destinados a almacenar el excedente de agua de lluvia, quedando prohibida la creación de espejos de agua con fines recreativos o paisajísticos a partir de la extracción de agua de acuíferos subterráneos o cursos de agua.
6. Toda nueva instalación de invernáculos requerirá habilitación municipal previa, la cual deberá considerar la superficie ocupada, la gestión de aguas y el cumplimiento de otras normativas específicas que serán establecidas mediante la reglamentación respectiva.

ARTÍCULO 14.- Zona Especial de Peligrosidad por riesgo de inundación. Se incluye en esta categoría a los sectores identificados mediante estudios hidráulicos y mapas de riesgos del territorio, clasificados conforme a su nivel de peligrosidad por inundaciones, de acuerdo con el Plan de Reducción del Riesgo por Inundaciones de La Plata, 2da etapa, desarrollado por la Universidad Nacional de La Plata (UNLP) y el Municipio de La Plata (MLP), 2023.

A los efectos de minimizar el riesgo y la vulnerabilidad ante eventos hídricos, se establecen restricciones para el uso, ocupación y subdivisión del suelo, así como estrategias de mitigación y adaptación en áreas ya ocupadas. Incluye los siguientes rangos de peligrosidad en su máxima precipitación probable:

- a) Alta
- b) Media

ARTÍCULO 15.- Regulación de la zona especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación

a) En parcelas correspondientes a la Zona Especial de Territorialidad Urbana

a1) Usos del suelo

1. Toda industria de primera categoría que pretenda instalarse y descargar efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor deberá presentar un estudio hidráulico que evalúe el impacto de sus descargas y garantice la sustentabilidad del sistema hídrico. El estudio hidráulico deberá ser presentado tanto ante el Municipio de La Plata como ante la Autoridad del Agua (ADA), conforme a la resolución 2222/19 de la Autoridad del Agua que regula estos aspectos. Los permisos otorgados por ambos entes deberán estar basados en el mismo estudio hidráulico. En caso de no ser así, las certificaciones emitidas por cada una de las entidades no tendrán validez hasta que se regularice la presentación y coordinación entre ambas.
2. Toda industria a instalarse deberá cumplir con lo establecido en la Ley N° 11.459 de Radicación Industrial y su decreto reglamentario, que regula los requisitos ambientales para la instalación y funcionamiento de industrias en la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, deberá cumplir con la Ley N° 11.720 de Residuos Especiales, que regula la gestión y disposición de residuos peligrosos y especiales. Además, la industria deberá acatar lo dispuesto en la Resolución 367/10 de la Provincia de Buenos Aires, la cual establece las normativas para el manejo de residuos no especiales industriales, garantizando el

cumplimiento de las pautas de protección ambiental y la gestión adecuada de los residuos generados. Este conjunto normativo tiene como objetivo asegurar que las nuevas instalaciones industriales gestionen adecuadamente los impactos ambientales derivados de sus actividades, incluyendo el tratamiento y disposición de residuos.

a2) Subdivisión

1. En todo nuevo proyecto de urbanización, y en aquellos comprendidos en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales, las parcelas ubicadas en sectores definidos como de peligrosidad media deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Superficie mínima: 1.800 m²
 - b) Frente mínimo: 30 metros
 - c) Relación frente/fondo: hasta $\frac{1}{3}$
2. Se exige que toda subdivisión garantice la continuidad de los corredores biológicos a lo largo de los cursos de agua. Se prioriza la cesión de espacios para la conformación de espacios verdes y libres públicos sobre los márgenes de los cursos de agua. En todo nuevo proyecto de urbanización y en aquellos comprendidos en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales, deberán cederse los sectores definidos como de peligrosidad alta, los que se computarán dentro de la cesión obligatoria de espacios verdes.
3. En caso de que la cesión mencionada en el inciso precedente supere la superficie exigida, se podrá utilizar el potencial urbanístico de la parcela de origen en sectores del loteo que no se encuentren afectados. En los casos que la cesión para reserva de equipamiento comunitario sea menor a la parcela mínima, se deberá sumar a la cesión para espacio verde y libre público.
4. Sobre los cursos de agua de deberá tener en cuenta el cumplimiento de las restricciones establecidas en el marco de la Ley provincial 6253
5. Todo nuevo proyecto de urbanización que se encuentre dentro de esta zona especial deberá ser sometido a consideración del COUT.

a3) Ocupación

1. En los nuevos proyectos de urbanización, a desarrollarse dentro del área urbana normada por Ordenanza 10703, los sectores de la parcela afectados por peligrosidad alta a inundaciones, y que sean colindantes a cursos de agua a cielo abierto, no se permitirá la ocupación, ni cambio de la topografía del terreno.
2. En los nuevos proyectos de urbanización, los sectores de las parcelas afectadas por peligrosidad media, se permite la ocupación del suelo conforme a los siguientes límites:
 - a) FOS máximo: 0.2
 - b) FOT máximo: 0.4

c) Superficie absorbente: 60% de la superficie libre.

3. En los nuevos proyectos de urbanización parcialmente afectados, los indicadores se calculan de acuerdo al siguiente esquema:
 - En los sectores afectados a peligrosidad media y alta, se aplicarán los indicadores y limitaciones previamente establecidos. El potencial urbanístico de los sectores afectados por peligrosidad alta podrá ser transferido al sector no afectado.
 - En el sector no afectado por peligrosidad media y alta, se podrán utilizar los indicadores establecidos en la ordenanza vigente.
4. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, mediante la incorporación de dos niveles adicionales, en aquellos casos afectados por alta peligrosidad de inundación, cuando la superficie disponible no permita el aprovechamiento total del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) establecido para la zona.
5. En nuevos proyectos a aprobarse, será obligatoria la retención de los excedentes pluviales en parcelas afectadas por peligrosidad alta y/o media, en función de los cálculos de precipitación y de la capacidad del sistema de drenaje existente en la zona a definirse por vía reglamentaria.
6. En los nuevos proyectos de urbanización, se prohíbe la construcción de taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua, como así también la creación de lagunas ornamentales y/o recreativas que modifican la dinámica natural de las cuencas de arroyos.
7. En los nuevos proyectos de urbanización, se exigirá que los ejes divisorios, tanto de la línea municipal como de los ejes medianeros, permitan el libre escurrimiento del agua.
8. En los sectores afectados por peligrosidad media en nuevos proyectos de urbanización, se exigirá que las construcciones destinadas a vivienda en planta baja incluyan un segundo nivel accesible que pueda utilizarse como refugio en situaciones de emergencia.
9. Todo proyecto de urbanización deberá definir la cota de parcela en base a la factibilidad hidráulica otorgada por el organismo provincial competente.
10. Se exige que la cota de nivel de piso interior sea de 0.40 metros superior a la cota del nivel de parcela.
11. Se prohíbe efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones en las "zonas de conservación de los desagües naturales", establecidas en la Ley N° 6253, donde total o parcialmente se haya subdividido la tierra, con antelación a la sanción de la mencionada norma, en lotes urbanos.
12. Todo proyecto de desagües pluviales o hidráulico quedará sujeto a la verificación de cotas de funcionamiento de cada curso en particular y la conexión hidráulica con el entorno del

inmueble linderos o colindantes, ajustándose a las Leyes 12257, 6253, 6254, Decreto Provincial 2647/06 y demás legislación vigente que regule la materia.

b) En parcelas incluidas en zonas especiales de Territorialidad Periurbana y Rural

b1) Usos del suelo

1. No se permitirá la instalación de invernáculos en los sectores afectados por peligrosidad alta. En los restantes sectores, se requerirá habilitación municipal previa, la cual deberá considerar la superficie ocupada, la gestión de aguas y cumplir con otras normas específicas que serán reglamentadas.

b2) Subdivisión

1. En todo proyecto de urbanización comprendido en la presente ordenanza, deberá cederse como espacio verde y de uso público los sectores afectados por alta peligrosidad, así como las comprendidas por el curso de agua. Se exceptúa de la cesión la superficie de dominio público provincial. Los proyectos de clubes de campo serán evaluados de manera particularizada en el marco de la normativa específica que los regula.
2. En sectores afectados por peligrosidad media, se permitirá la subdivisión en parcelas rurales conforme a las dimensiones establecidas para el área. En los casos de parcelas abarcadas por zonas residenciales extraurbanas, la superficie mínima será de 1800 m².

b3) Ocupación

1. En los sectores de parcelas afectadas por peligrosidad alta, no se autorizará nuevas ocupaciones, sean de carácter permanente o temporal.
2. Será obligatoria la retención de los excedentes pluviales en las áreas de las parcelas afectadas por peligro de inundación, de acuerdo con los cálculos de precipitación y la capacidad del sistema de drenaje existente en la zona, conforme a lo que establezca la reglamentación que se dicte al efecto.
3. Se establece la obligatoriedad de proteger la morfología de los márgenes de los cursos de agua, prohibiéndose cualquier alteración de la situación existente, salvo en casos de obras de conservación o defensa previamente autorizadas por la autoridad competente. No obstante lo dispuesto en la normativa vigente para garantizar la remoción de obstrucciones que alteren el curso natural del agua y el mantenimiento de las vías de evacuación de inundaciones.
4. No se permite la ocupación, ni el cambio de la topografía del terreno, en sectores afectados por peligrosidad alta a inundaciones, salvo en los casos en que se creen reservorios

destinados a almacenar agua de lluvia y excedentes pluviales, conforme a las normativas correspondientes.

SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Banco municipal de inmuebles

ARTÍCULO 16.- Creación. Créase dentro de la órbita de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, o la que en el futuro la reemplace, el Banco Municipal de Inmuebles, que ejercerá las facultades establecidas en la presente Ordenanza, para tal efecto se deroga lo dispuesto en la Ordenanza N° 12194, artículos 1 a 6.

ARTÍCULO 17.- Definición. El banco municipal de inmuebles tiene por finalidad administrar los inmuebles de dominio público y privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano y territorial, y acceso justo al hábitat.

ARTÍCULO 18.- Prioridad. Los inmuebles a incorporar deberán recibir tratamiento prioritario a fin de regularizar su situación dominial, en caso de requerir, y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.

ARTÍCULO 19.- Implementación. La implementación del Banco municipal de inmuebles quedará sujeta a lo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal. Serán funciones, atribuciones y responsabilidades de la autoridad de Aplicación:

- a) Crear y gestionar el padrón de inmuebles que conforman el Banco Municipal de Inmuebles, asegurando su control, actualización continua y gestión integral.
- b) Determinar el estado de uso y ocupación de los lotes de propiedad municipal, adoptando las medidas necesarias para su custodia efectiva y promoviendo acciones legales para recuperar aquellos inmuebles ocupados ilegalmente o en los que, habiendo otorgado un uso con cargo, dicho uso no se haya cumplido.
- c) Aportar tierras para el acceso al suelo para la construcción de la primera vivienda familiar.
- d) Intervenir en la regularización de las situaciones preexistentes de terrenos ocupados.
- e) Participar en los procesos de usucapión, expropiación y/o cualquier otro procedimiento que implique la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal.
- f) Realizar el seguimiento del desarrollo y ejecución de las acciones derivadas del Banco Municipal de Inmuebles.
- g) Fiscalizar y controlar las tierras municipales asignadas en uso a organismos y entidades de bien público.

- h) Efectuar el saneamiento y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de los títulos inmobiliarios municipales, promoviendo el inicio de las acciones judiciales necesarias para la preservación del patrimonio, en coordinación con las áreas competentes en la materia.
- i) Asegurar la publicidad de sus decisiones, incluyendo los antecedentes y fundamentos en base a los cuales se han adoptado.
- j) Promover las actuaciones administrativas de verificación de vacancia, así como las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de tierras dentro de la jurisdicción del Municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 236° del Código Civil.
- k) Impulsar las prescripciones administrativas de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme a la Ley N°24.320 de la Nación.
- l) Impulsar la implementación de la Ley N°11.622 de la Provincia de Buenos Aires para la incorporación de inmuebles.
- m) Toda otra función que se establezca por vía reglamentaria para el mejor cumplimiento de los objetivos.

ARTÍCULO 20.- Conformación. El Banco municipal de inmuebles estará conformado por:

- a) Los inmuebles que provengan de:
 - Inmuebles, lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
 - Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, o personas físicas y/o jurídicas.
 - Convenios de compensación y/o daciones en pago por créditos fiscales, conforme la Ley N° 11.622.
 - Transferencia de inmuebles provenientes del Estado Nacional y Provincial.
 - Herencias vacantes de conformidad con la Ley N° 7.322 acorde al Decreto provincial N° 608/2017.
 - Situaciones contempladas en el inciso a) del artículo 236° del Código Civil y Comercial de la Nación y el artículo 4° del Decreto Ley N° 9.533/80.
 - Demasías, excedentes y sobrantes fiscales, conforme al Capítulo II del Decreto Ley N° 9.533/80.
 - Los inmuebles que pasen al dominio municipal como resultado de contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias, Convenios, Consorcios Urbanísticos u operatorias de Reajuste de Tierras.
- b) Los inmuebles que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
 - Por adquisición directa del municipio.
 - Por prescripción administrativa, conforme a la Ley N° 24.320.
 - Por acciones judiciales por abandono y expropiación, conforme a los alcances del artículo 58° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
 - Subastas judiciales en las cuales la municipalidad fuese parte actora.
- c) Inmuebles de dominio público del estado municipal

d) Otros inmuebles a consideración municipal.

ARTÍCULO 21.- Destino de los inmuebles. Los inmuebles bajo administración del Banco municipal de inmuebles estarán destinados prioritariamente a:

- a) Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro de Demanda Habitacional.
- b) Programas habitacionales impulsados por el Estado, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- c) Venta pública en la forma que establezca la reglamentación con una bonificación de hasta un 30% del valor que resulta del promedio de la tasación realizada por el Banco Provincia.
- d) Provisión de espacios públicos de recreación, deportivos y espacios verdes y libres públicos.
- e) Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios y otros de uso público.
- f) Desarrollo de la agricultura familiar en los territorios periurbanos productivo
- g) Y cualquier otro uso o destino de interés público

ARTÍCULO 22.- Padrón. El padrón de los terrenos afectados al Banco de Inmuebles Municipales, en el que deberán figurar como mínimo los siguientes datos:

1. Información dominial y catastral donde conste:
 - a) Identificación catastral de todos los inmuebles afectados
 - b) Datos registrales
2. Información técnica relacionada:
 - a) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras (públicos de afectación pública o privada, afectables o no al uso privado)
 - b) Subdivisiones

ARTÍCULO 23.- Escrituración. El municipio, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial.

Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única, familiar y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización.

En el caso de equipamientos o infraestructura sociocomunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

ARTÍCULO 24.- Derecho preferente por parte de la municipalidad. La Municipalidad tendrá derecho preferente para la adquisición de bienes inmuebles de propiedad privada, ubicados en el territorio del partido cuando dichos bienes tengan valor patrimonial según la normativa vigente o cuando se trate de inmuebles superiores a los 10.000 m² de superficie de parcela que estén afectados total o parcialmente por áreas de máxima peligrosidad de inundación.

La Municipalidad deberá ejercitar el derecho que se le acuerda por el artículo precedente dentro del plazo de treinta (30) días de ser notificada, en cuyo caso el predio quedará afectado a la integración del banco de inmuebles municipal. La reglamentación determinará los criterios y procedimientos específicos para la aplicación de la presente disposición.

Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial

ARTÍCULO 25.- Creación. A efectos de la recaudación de recursos monetarios para el financiamiento del Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat se crea el Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial, en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento, obras y servicios públicos o quien ésta designe, para tal efecto se deroga lo dispuesto en la Ordenanza N° 11218, en sus artículos 1 a 4, 7 y 8; y Ordenanza N° 12194, artículos 7 y 8.

ARTÍCULO 26.- Conformación. El patrimonio del Fondo se integrará con los recursos monetarios provenientes de diversas actuaciones urbanísticas, a tales efectos quedan afectadas las contribuciones obligatorias sobre valorizaciones inmobiliarias (tributo por plusvalía urbanística), planes de pago municipales por inmuebles adjudicados, ingresos derivados de procesos de movilización del suelo o edificación, sanciones pecuniarias por infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial, operatorias del Banco Municipal de Inmuebles y otros instrumentos previstos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 27.- Destino. Los recursos del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial deberán destinarse al financiamiento de:

- a) Compra, expropiación y demás trámites vinculados a la transferencia de tierras destinadas al Banco Municipal de Inmuebles.
- b) Ejecución de proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios y/o desarrollar nuevas áreas residenciales mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos integrales.
- c) Ejecución de planes y proyectos especiales, regularización dominial, proyectos en el marco de Programa de Lotes con servicios, Ley N° 14449, mejoramiento barrial, programas de construcción,

autoconstrucción, reparación o ampliación de viviendas para personas inscriptas en el Registro de Demanda Habitacional.

- d) Recuperación, rehabilitación y refuncionalización de conjuntos habitacionales promovidos por el Estado y otros inmuebles estratégicos para uso residencial, incluyendo la preservación del patrimonio histórico y social de la ciudad construida.
- e) Ejecución y recuperación de espacio público de calidad en forma equitativa en función de las demandas y necesidades de los distintos sectores de la Ciudad y de su población priorizando las zonas de mayor vulnerabilidad social y las de mayor déficit.
- f) Financiamiento de obras de equipamiento social y todas aquellas obras contempladas en los planes particularizados, priorizando las zonas de mayor vulnerabilidad social y las de mayor déficit.
- g) Gestión y ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que favorezcan la consolidación o reestructuración del núcleo urbanizado, la integración sociourbana y el mejoramiento del hábitat periurbano rural, especialmente en beneficio de sectores de escasos recursos y programas habitacionales estatales.
- h) Ejecución, ampliación y mejoramiento del sistema de parques, plazas y espacios públicos, así como sus equipamientos comunitarios e instalaciones, priorizando las zonas de mayor vulnerabilidad social y las de mayor déficit.

Registro municipal de demanda habitacional

ARTÍCULO 28.- Crease. Créase en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos o de quien ésta designe, el Registro Municipal de Demanda Habitacional, el cual deberá registrar los requerimientos habitacionales de los vecinos de la ciudad de La Plata que se encuentren en situación de déficit habitacional para adherir a futuros programas habitacionales.

ARTÍCULO 29.- Adhesión. Adhiérase al Decreto N°134/2017 por el cual el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires -Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano- propicia unificar, sistematizar y transparentar los procedimientos de selección, adjudicación, contralor y recupero de las viviendas sociales, a través del Registro Único y Permanente de Demanda Habitacional de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 30.- Priorización. Cada aspirante deberá cumplimentar una Planilla de Inscripción que tendrá carácter de Declaración Jurada y que podrá actualizarse al modificarse cualquiera de las situaciones de su estado familiar o habitacional declaradas en la misma. Serán requisitos básicos para la inscripción de

aspirantes: a) Poseer DNI en donde conste residencia en el partido de La Plata. b) No ser beneficiario de planes de vivienda del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

Contribución por valorizaciones inmobiliarias

ARTÍCULO 31.- Encomiendase al Departamento Ejecutivo la elevación de un proyecto de ordenanza que establezca la contribución por valorizaciones inmobiliarias, en reemplazo del Título XX (Tributo por Plusvalía Urbanística) de la Ordenanza N° 12.621, en función de lo establecido en la presente y la creación de la Tasa de subdivisión.

SECCIÓN 5. RÉGIMEN DE CONTROL, FISCALIZACIÓN Y SANCIÓN

ARTÍCULO 32.- El régimen disciplinario se desarrolla a través de las siguientes acciones:

- a) Prevención
- b) Garantía de cumplimiento de la normativa
- c) Infracciones y sanciones
- d) Identificación de responsabilidades

Prevención

ARTÍCULO 33.- Control. El control del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente régimen tendrá un carácter tanto preventivo como correctivo y se llevará a cabo mediante dos mecanismos complementarios:

- a) Fiscalización.
- b) Requerimiento de documentación e información

ARTÍCULO 34.- Fiscalización urbanística y territorial. El Municipio realizará inspecciones in situ para verificar el cumplimiento, de manera presencial, de la normativa vigente en materia de ocupación, construcción y uso del suelo, en concordancia con las ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat. Estas fiscalizaciones podrán realizarse de oficio o ante denuncias, con el objetivo de detectar y prevenir irregularidades antes de que generen impactos negativos.

Se priorizará la detección temprana de incumplimientos y la promoción del cumplimiento normativo antes que la aplicación de sanciones. La fiscalización urbanística y territorial tendrá las siguientes funciones:

- a) Verificar que las actividades y desarrollos urbanos se ajusten a la normativa vigente.
- b) Fiscalizar la ejecución de obras y el uso del suelo, asegurando que las construcciones, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios cumplan con los requisitos legales y reglamentarios.

- c) Detectar y denunciar irregularidades, elevando los informes y actuaciones correspondientes ante la autoridad competente.
- d) Asesorar e informar a las autoridades sobre las medidas necesarias para la correcta aplicación de la normativa urbanística y territorial.
- e) Ejercer todas aquellas funciones inherentes a su rol, incluyendo las que le sean asignadas por normativas específicas o por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 35.- Facultades de los inspectores. Los inspectores, en su carácter de agentes de la autoridad, estarán facultados para:

- a) Requerir y revisar documentación técnica y administrativa.
- b) Realizar inspecciones en cualquier etapa de la obra o intervención territorial.
- c) Constatar el estado, avance y adecuación de los proyectos y desarrollos a la normativa aplicable.
- d) Requerir la colaboración de particulares y autoridades. La negativa injustificada podrá derivar en sanciones conforme a la normativa vigente.
- e) Verificar condiciones de funcionamiento y uso de la infraestructura habilitada.
- f) Extraer muestras, realizar mediciones y análisis in situ, cuando la naturaleza del control así lo requiera.
- g) Ordenar la suspensión de actividades, clausura total o parcial, de manera preventiva, cuando se detecten incumplimientos que generen riesgos o vulneren la normativa, sujeto a ratificación de la autoridad competente.
- h) Requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de impedimento de acceso, obstrucción de la fiscalización o cualquier otra situación que lo justifique.
- i) Imputar infracciones y labrar actas, detallando las irregularidades constatadas, las disposiciones normativas vulneradas y las medidas a adoptar.
- j) Efectuar constataciones en zonas aledañas, cuando las condiciones del entorno puedan estar afectadas por la actividad fiscalizada.
- k) Realizar cualquier otra diligencia necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa y los objetivos del procedimiento de fiscalización.

ARTÍCULO 36.- Procedimiento de inspección y actas. Las inspecciones deberán realizarse en distintas instancias del proceso de ocupación y construcción. Si se detectan infracciones, se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente. El acta de inspección deberá documentar los hechos y ser firmada por el inspector y el responsable de la obra. En caso de negativa a firmar, se dejará constancia. Una copia del acta será entregada al responsable de la obra. Si este no estuviera presente o se negara a recibirla, el Municipio la notificará por los medios que correspondan.

ARTÍCULO 37.- Obstrucción al procedimiento. Se considerará que existe obstrucción al procedimiento cuando se impida, retrase o entorpezca de cualquier forma el normal desarrollo de las inspecciones y fiscalizaciones realizadas por la autoridad de aplicación. Dicha obstrucción incluirá, pero no se limitará a, las siguientes conductas:

- a) No permitir el acceso de los inspectores a la obra, establecimiento o predio sujeto a fiscalización.
- b) Ocultar, adulterar o negarse a exhibir la documentación e información requerida en el marco del procedimiento de inspección.
- c) Alterar, modificar o eliminar evidencia relevante antes, durante o después de la fiscalización.
- d) Amenazar, intimidar o atentar contra la seguridad o integridad física del personal actuante.

Cualquier otra acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de las funciones de fiscalización y control.

Garantía de cumplimiento de la normativa

ARTÍCULO 38.- Definición. El Municipio tiene la obligación de garantizar el cumplimiento de la normativa de ordenamiento territorial y acceso al hábitat. Para ello, deberá actuar ante cualquier acción u omisión que vulnere dichas disposiciones, iniciando los procedimientos administrativos correspondientes para esclarecer los hechos y, en su caso, restablecer la legalidad.

ARTÍCULO 39.- Medidas correctivas. El ejercicio de esta potestad incluye las siguientes medidas:

- a) Clausura preventiva de actividades o obras que infrinjan la normativa.
- b) Legalización condicionada de obras no autorizadas, si pueden ajustarse a la legalidad.
- c) Demolición de obras ilegales no susceptibles de legalización.
- d) Decomiso
- e) Restablecimiento de las condiciones originales del suelo.

ARTÍCULO 40.- Procedimiento de clausura y legalización. La clausura será una medida cautelar que prohíbe la continuación de actos, obras o usos del suelo cuando su desarrollo implique riesgos para la seguridad, el orden público, la salubridad o el cumplimiento de la normativa vigente. Esta medida será temporal, hasta tanto se subsanen las irregularidades detectadas o se resuelva el procedimiento administrativo correspondiente.

- a) **Clausura de Obras sin permiso.** Cuando se ejecuten obras sin permiso o en contravención de lo autorizado, el Municipio ordenará su suspensión inmediata y notificará al interesado, quien dispondrá de un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Si tras la evaluación de las alegaciones se ratifica la suspensión, se otorgará un plazo de 2 meses para la regularización mediante la obtención del permiso correspondiente.
- b) **Medidas Complementarias en caso de incumplimiento.** Si el interesado no acata voluntariamente la orden de suspensión, la autoridad competente podrá adoptar medidas provisionales adicionales, tales como:
 - Colocación de fajas de clausura.
 - Paralización forzosa de las obras o del establecimiento.

- Retiro de maquinaria y materiales utilizados, con traslado a un depósito habilitado. Los costos derivados de estas acciones serán a cargo del promotor, constructor y propietario, quienes responderán solidariamente.
- c) **Legalización de Obras Finalizadas.** En el caso de obras ya finalizadas, y siempre que no hayan transcurrido más de 4 años desde su ejecución, la autoridad de aplicación requerirá a los responsables (promotor, propietario o causahabientes) que soliciten la legalización o adecuación de las obras a las normativas vigentes dentro de un plazo de 2 meses.
- d) **Demolición de Obras No Legalizables.** Si el interesado no solicita la legalización dentro del plazo, o si ésta es denegada por incumplir la normativa, se dispondrá la demolición de las obras.

ARTÍCULO 41.- Restablecimiento de las condiciones originales. Si no se solicita la legalización o no se ajustan las obras a la normativa, se ordenará la demolición o restauración a cargo del responsable, con un plazo máximo de 1 mes para su cumplimiento. En caso de incumplimiento, el Municipio ejecutará la medida de manera forzosa.

ARTÍCULO 42.- Si la construcción posee valor histórico-artístico y está protegida por normativa vigente, se ordenará el cese definitivo del acto, adoptando las medidas de seguridad necesarias a costa del responsable. La reconstrucción deberá cumplir con las normas de conservación y restauración aplicables.

ARTÍCULO 43.- Decomiso. Se dispondrá el decomiso de materiales, equipos o elementos utilizados en la comisión de infracciones cuando su retiro resulte necesario para impedir la continuidad de la conducta infractora o la consolidación del daño generado.

El decomiso será ejecutado por la autoridad competente y podrá ser definitivo o temporal, según la gravedad de la infracción y las circunstancias del caso. Los bienes decomisados podrán ser restituidos si se subsanan las irregularidades, salvo aquellos cuya tenencia, uso o comercialización sean ilícitos o contrarios al ordenamiento vigente..

ARTÍCULO 44.- Revisión de actos administrativos. Los permisos y órdenes de ejecución contrarios a la normativa, que habiliten actividades que constituyan una infracción urbanística muy grave o extremadamente grave, deberán ser revisados.

ARTÍCULO 45.- Si las obras están en curso, mencionadas en el artículo anterior, se ordenará su suspensión hasta la revisión. Si corresponde, se procederá con la demolición de las obras y la suspensión de la ocupación de los edificios.

Infracciones y sanciones

ARTÍCULO 46.- Infracciones. Se considerará infracción cualquier incumplimiento, por acción u omisión, de las disposiciones establecidas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat. Constituyen infracciones urbanísticas:

- a) La realización de actuaciones sin el permiso correspondiente o sin orden de ejecución.
- b) El incumplimiento de las condiciones establecidas en los actos administrativos habilitantes.
- c) La falta de permisos de obra o de aprobación final de procedimientos administrativos que habiliten parcelaciones, urbanizaciones, edificaciones o usos del suelo.
- d) Cualquier actuación que vulnere el marco normativo vigente en materia territorial y urbanística.

La gravedad de la infracción se determinará conforme a los criterios establecidos en los artículos correspondientes.

ARTÍCULO 47.- Clasificación de las infracciones. Las infracciones se clasifican según su gravedad y el grado de afectación al ordenamiento territorial, el hábitat y el ambiente:

- a) Grave: Infracciones por omisiones o incumplimientos que afectan el ordenamiento territorial o el ambiente, pero pueden corregirse sin mayor perjuicio o afectan parcialmente el entorno urbano.
- b) Muy Grave: Infracciones que generan un impacto sustancial en el ordenamiento territorial, el ambiente o la seguridad.
- c) Extremadamente grave: Infracciones que comprometen de manera severa el ordenamiento territorial, el medioambiente, la seguridad o los derechos colectivos.

ARTÍCULO 48.- Infracciones graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de loteos y urbanizaciones que omitan la aprobación del instrumento de planeamiento aplicable de forma clara y completa o contengan información incompleta o imprecisa que pueda inducir un error a los consumidores.

Obras particulares

- a) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras con las autorizaciones definitivas sin comunicar.
- b) Incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), cuando ello no genere afectaciones estructurales, funcionales o de habitabilidad significativas.

- c) Daño o alteración menor a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, sin causar alteraciones sustanciales en su valor o integridad, y sin que implique pérdida irreversible de sus características.
- d) Ocupación reversible de zonas de alto riesgo de inundación o ambiental, o de áreas reservadas para la infiltración de aguas pluviales, en contraposición a las normativas de protección de riesgos.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano conforme a la legislación y el planeamiento urbanístico, pero sin el permiso administrativo habilitante, sin la comunicación previa en sustitución del permiso requerido o sin ajustarse a su contenido.

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de veredas, terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones generando condiciones inadecuadas de salubridad.
- b) Tala o derribo de árboles, cuando sea necesario para garantizar la seguridad, sin permiso municipal.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de compromisos asumidos mediante convenio, con la excepción que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración.

ARTÍCULO 49.- Infracciones muy graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de usos del suelo no aprobados para ese destino.
- b) Publicidad de lotes para su comercialización, con visado municipal, sin la finalización de los procedimientos de aprobación provincial.

Obras particulares

- a) Presentación de información inexacta o engañosa en procedimientos administrativos vinculados a la planificación territorial, la evaluación ambiental o la habilitación de desarrollos urbanos, cuando ello pueda inducir a error a la Autoridad de Aplicación o afectar la toma de decisiones.

- b) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras sin contar con las autorizaciones definitivas o en contravención de sus términos y condiciones.
- c) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), y que genere efectos adversos en la funcionalidad del entorno urbano, la calidad de vida de los habitantes o la infraestructura existente.
- d) Daño significativo a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la normativa vigente, que implique alteraciones notables en su estructura, conservación o valor, sin llegar a la destrucción total, pero afectando su integridad o autenticidad.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano que no respete las normativas vigentes y que, por su magnitud o impacto, impida la implementación de espacios verdes, equipamientos, infraestructuras o servicios esenciales, o genere situaciones de vulnerabilidad habitacional.
- b) Parcelamiento realizado para uso residencial intensivo, urbano o extraurbano, que teniendo un destino productivo, (en suelos reservados para ampliaciones urbanas a futuro,) , sea utilizado , sin la debida autorización de los organismos competentes.
- c) Ocupación de espacio verde y libre público, y destinarlo a otro uso sin permiso.
- d) Ocupación de espacios verdes y libres públicos y/o cerramiento de calles cedidas como dominio público configurando urbanizaciones cerradas.

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Incumplimiento reincidente del deber de mantenimiento y conservación de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones generando condiciones inadecuadas de salubridad.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria dentro de los plazos establecidos, generando retrasos significativos en la ejecución o el cumplimiento de los objetivos previstos.
- b) Incumplimiento parcial de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición) y restablecer el orden perturbado.
- c) Negativa u obstrucción a la labor inspectora.
- d) Reincidencia en una infracción grave
- e) Incumplimiento parcial del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 50.- Infracciones extremadamente graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de lotes para su comercialización sin tramitación municipal y provincial, o de emprendimientos clandestinos, cuando ello implique engaño a los adquirentes, generando perjuicio económico o imposibilitando el acceso a servicios esenciales.

Obras particulares

- a) Presentación de información falsa o adulterada en procedimientos administrativos vinculados a la planificación territorial, la evaluación ambiental o la habilitación de desarrollos urbanos.
- b) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras sin contar con las autorizaciones definitivas, cuando ello implique riesgos para la seguridad de las personas, afectaciones ambientales irreversibles o la consolidación de desarrollos ilegales de difícil regularización.
- c) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), y que cause una modificación sustancial de la volumetría, afecte la estabilidad estructural de la edificación o la seguridad de los ocupantes, o genere impactos ambientales irreversibles, con la posible consolidación de desarrollos ilegales de difícil regularización.
- d) Destrucción o deterioro de bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, que implique la pérdida irreversible de sus características, identidad o valor histórico, afectando gravemente la memoria colectiva o el patrimonio de la sociedad.
- e) Ocupación irreversible de zonas de alto riesgo de inundación o ambiental, o de áreas reservadas para la infiltración de aguas pluviales, en contraposición a las normativas de protección de riesgos.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano que no respete las normativas vigentes, no cuente con las factibilidades de condición física, infraestructuras y servicios requeridas, y que, por su magnitud, impacto o características, genere un deterioro irreversible en el tejido urbano, impida la implementación de espacios verdes, equipamientos, infraestructuras o servicios esenciales para la habitabilidad.
- b) "Parcelamiento realizado para uso residencial intensivo, urbano o extraurbano, en suelos reservados por su valor ambiental, paisajístico, patrimonial, ecológico o productivo, o en áreas de riesgo, sin las debidas medidas de mitigación y sin la autorización de los organismos competentes, de carácter irreversible

- c) La ocupación de espacios verdes y libres públicos, así como la construcción en ellos para destinarlos a otro uso sin autorización.
- d) La ocupación de espacios verdes y libres públicos y/o de calles cedidas al dominio público, configurando urbanizaciones cerradas, compromete de manera irreversible la conectividad urbana.

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Realización de acciones que deterioren el espacio público o elementos del mismo.
- b) Tala o derribo de árboles que provoquen la desaparición de espacios forestados protegidos por el ordenamiento territorial o la legislación ambiental.
- c) Modificación de cursos de agua, márgenes de ríos o relleno de humedales sin autorización y en contravención con la normativa vigente.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria, cuando ello implique un daño irreparable al objeto del convenio o cause perjuicios graves y permanentes a la administración o a los beneficiarios del mismo.
- b) Incumplimiento total de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición).
- c) Negativa u obstrucción a la labor inspectora mediante la utilización de violencia, amenazas o falsificación de pruebas para impedir la fiscalización de la autoridad competente o rotura de fajas de clausura con la continuación del desarrollo de actividades infractoras.
- d) Reincidencia en una infracción muy grave.
- e) Incumplimiento total del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 51.- Interpretación en la determinación de infracciones. En los casos en que una conducta u omisión no esté expresamente tipificada como infracción en la presente normativa, pero cause una vulneración al ordenamiento territorial o acceso justo al hábitat o ambiente, será interpretada por analogía y sancionada con la infracción que guarda mayor similitud en cuanto a su naturaleza, gravedad y efectos, garantizando el principio de proporcionalidad y el debido proceso.

Circunstancias agravantes

ARTÍCULO 52.- En la comisión de infracciones en zonas de máxima peligrosidad de inundaciones. Cuando la infracción se verifique en zonas catalogadas como máxima peligrosidad en el régimen de zonas especiales. Esto aplica para aquellos casos que no presenten materialización del uso con antelación.

ARTÍCULO 53.- Consignación de datos falsos o inexactos. La presentación de datos falsos o inexactitudes con el fin de eludir las obligaciones o derechos establecidos por la normativa vigente será considerada como una circunstancia agravante. Esto incluye tanto la falsificación deliberada de información como la omisión de datos relevantes que puedan alterar el resultado de un proceso de evaluación, trámite o permiso.

ARTÍCULO 54.- Uso indebido de figuras urbanísticas para evadir la normativa aplicable. La utilización encubierta o el abuso de figuras urbanísticas inadecuadas, con el propósito de realizar una subdivisión del suelo que contravenga las normas urbanísticas municipales y provinciales correspondientes.

ARTÍCULO 55.- Reincidencia. La comisión de una infracción, por igual conducta o distinta, por segunda vez o más veces en un plazo de 10 años, respecto a la misma normativa de ordenamiento territorial vulnerada, se considerará una circunstancia agravante, incrementando la sanción correspondiente.

Sanciones

ARTÍCULO 56.- Sanciones. Las infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat serán reprimidas con las siguientes sanciones, que podrán aplicarse de manera individual o conjunta y se graduarán de acuerdo con la naturaleza de la falta.

- a) Apercibimiento.
- b) Multas de aplicación principal o accesoria.
- c) Sanciones a profesionales y técnicos.

ARTÍCULO 57.- Apercibimiento. Constituirá una advertencia formal emitida por la autoridad competente ante el incumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias o contractuales de carácter grave, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones en caso de reincidencia o incumplimiento posterior. Esta sanción no será aplicable en casos de reiterancia.

ARTÍCULO 58.- Multas. Las infracciones serán sancionadas con multas determinadas en Unidades de Vivienda (UVIs), conforme a los valores publicados mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Los montos se establecerán en función de la gravedad de la infracción, según los siguientes rangos:

- a) Infracciones Graves: entre 1000 UVIs y 15.000 UVIs.
- b) Infracciones Muy graves: entre 15.001 UVIs y 50.000 UVIs.
- c) Infracciones Extremadamente Graves: entre 50001 UVIs y 250.000 UVIs

ARTÍCULO 59.- Multas con agravantes. El desarrollo de infracciones de este tipo será objeto de sanciones más severas. La pena de multa podrá ascender hasta el triple de la establecida como máxima en la presente.

En el caso de reincidencia, las sanciones podrán incluir la suspensión de la matrícula municipal al profesional actuante o de permisos al propietario o la inhabilitación de cualquier trámite administrativo en la órbita municipal, la revocación de autorizaciones otorgadas, así como la obligación de reparación de los daños causados.

ARTÍCULO 60.- Destino de las multas. Los ingresos percibidos por el municipio en concepto de multas por infracciones a lo estipulado, deberán ser destinados al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial.

ARTÍCULO 61.- Sanciones a profesionales y técnicos. Se procederá a la inhabilitación de la matrícula municipal y a la exclusión del Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos, para aquellos profesionales de cualquier disciplina que, en el ejercicio de sus funciones, incurran en el incumplimiento de las disposiciones, fines, objetivos y principios establecidos en las normas de ordenamiento territorial y en aquellas relacionadas con el acceso justo al hábitat. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones que, de acuerdo con la reglamentación específica de cada profesión, pudieran corresponder. Además, se notificará al Colegio o Consejo de Profesionales correspondiente para que se proceda al deslinde de la responsabilidad profesional que pudiera existir.

ARTÍCULO 62.- Concurrencia. Cuando concurren varios hechos independientes reprimidos con una misma especie de pena, la sanción aplicable al infractor será determinada tomando como mínimo el mínimo de la pena mayor y como máximo la suma de las penas correspondientes a cada una de las infracciones, sin que dicha acumulación pueda exceder el máximo legal establecido para la especie de pena de que se trate.

En todos los casos, la acumulación de penas se efectuará sumando las sanciones correspondientes a cada infracción individual, respetando los límites mínimos y máximos establecidos para la especie de pena. Cuando se trate de multas, se computará la suma total en unidades de medida vigentes al momento de la aplicación de la sanción.

La autoridad de aplicación deberá considerar la proporcionalidad entre la sanción resultante y la gravedad total de los hechos, a fin de evitar consecuencias desmedidas o injustas.

Identificación de responsabilidades

ARTÍCULO 63.- Responsabilidad. Podrá atribuirse responsabilidad al impulsor del proyecto realizado en infracción, el propietario del suelo que prestara su consentimiento para ello, el desarrollador, los profesionales intervinientes, la inmobiliaria, el promotor o cualquier otro intermediario de los negocios que se hubieran realizado, y todo otro sujeto que se beneficiare de cualquier manera del uso indebido del suelo, según el caso y en el grado que correspondiere.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de la multa los integrantes de los órganos de administración. De tratarse de personas jurídicas irregulares o simples asociaciones, agrupaciones de colaboración, uniones

transitorias de empresas, consorcios y cualquier otra forma asociativa, la responsabilidad solidaria e ilimitada corresponderá a todos sus integrantes.

ARTÍCULO 64.- Autoridades competentes. Los inspectores municipales y la Autoridad de Aplicación del Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat serán responsables de remitir las actas de infracción a la Justicia de Faltas, quien estará a cargo del juzgamiento de las infracciones.

TÍTULO II. PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES

SECCIÓN 1. PROPÓSITOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Alcance y propósitos del programa

ARTÍCULO 65.- Alcance. El presente Programa, como instrumento de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial iniciado a partir de lo dispuesto por el Decreto municipal N° 2514/24, establece el tratamiento administrativo para un conjunto de loteos y proyectos de loteos ilegales desarrollados entre el 19 de diciembre de 2013, fecha de sanción de la Ordenanza N° 11094, y el 9 de octubre de 2024, fecha de dictado del mencionado decreto, los cuales se identifican en el Anexo N° 9 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 66.- Objetivo. Generar herramientas eficientes para el tratamiento administrativo de los loteos ilegales, considerando las particularidades de cada caso según el tipo de irregularidad, el nivel de consolidación, su inserción territorial, y el nivel de riesgo, a fin de establecer condiciones obligatorias de adecuación y garantizar el ordenamiento urbano.

ARTÍCULO 67.- Objetivos específicos

- a) Promover el acceso a los derechos en el proceso de urbanización.
- b) Promover la integración territorial y social considerando las particularidades socioambientales de cada localización.
- c) Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la urbanización.
- d) Contener el avance de loteos en áreas no aptas para el desarrollo urbano.
- e) Reestructurar los loteos garantizando el cumplimiento de condiciones adecuadas.
- f) Establecer la concreción o completamiento de las cargas públicas identificando a los responsables de su ejecución y cumplimiento.
- g) Prevenir los riesgos naturales derivados de la exposición, mediante la protección de la función de amortiguación de los ecosistemas, frente a fenómenos climáticos extremos.
- h) Proteger y recuperar los bienes comunes naturales, especialmente el suelo, el agua y los espacios verdes, promoviendo la conservación y regeneración ambiental en áreas afectadas por loteos.
- i) Garantizar la disciplina urbanística, aplicando un régimen adecuado de sanciones y medidas complementarias proporcionales a la gravedad de las infracciones detectadas.

Criterios

ARTÍCULO 68.- Territorialidades y Pertenencias. Se considerará la pertenencia de los loteos ilegales a distintas territorialidades, conforme a lo dispuesto en las zonas especiales del Título I. El tratamiento administrativo se ajustará a las regulaciones específicas de cada territorialidad, priorizando los loteos de carácter abierto y confinando a aquellos los desarrollos localizados en zonas periurbanas o rurales.

ARTÍCULO 69.- Restricción de Ocupación y Mitigación de Riesgos. Se prohíbe la ocupación en zonas de alta peligrosidad a inundaciones y se restringirá en zonas de peligrosidad media, conforme a las zonas especiales definidas en el Título I. Para las construcciones existentes y nuevos proyectos, se exigirán medidas de mitigación de riesgos y mecanismos de compensación, según corresponda. Además, se implementarán medidas preventivas y correctivas para mitigar los impactos ambientales relacionados con el consumo de agua, suelo y generación de residuos y por posibles incompatibilidades de uso por localizaciones industriales peligrosas, cavas y otros pasivos ambientales.

ARTÍCULO 70.- Materialización del Uso. Se reconocerán las situaciones que cuenten con la materialización de viviendas ya construidas y subdivisiones aprobadas a nivel municipal y provincial, debiendo adecuarse a las regulaciones establecidas por el programa y promoviendo mecanismos de compensación urbana cuando resulte necesario.

ARTÍCULO 71.- Aprobación técnica. Se reconocerán las actuaciones administrativas realizadas por la autoridad municipal entre el 19 de diciembre de 2013 y el 10 de diciembre de 2023 que hayan implicado la aprobación técnica del expediente, que impliquen al menos la faz geométrica aprobada y prefectibilidad hidráulica provincial otorgada.

ARTÍCULO 72.- Producción Social del Hábitat. Se promoverán y acompañarán las formas de producción social del hábitat, así como las políticas e instrumentos que favorezcan la integración urbana y territorial, promoviendo su adecuación a los principios y regulaciones establecidas por el programa.

ARTÍCULO 73.- Registro y seguimiento. Se registrarán tanto a los responsables como a las diversas formas de producción ilegal de suelo, a cargo del Departamento Ejecutivo. Asimismo, se implementarán medidas para impedir su división o modificación, con el objetivo de controlar su expansión y mitigar sus efectos sobre el territorio.

ARTÍCULO 74.- Gestión. Se articularán acciones con los organismos provinciales de ambiente, hábitat y ordenamiento territorial. Se fomentarán convenios para compartir responsabilidades y recursos, garantizando equidad territorial y sostenibilidad. Las cargas públicas, contribuciones y pagos por multas se destinarán a la consolidación y estructuración territorial, así como a la mitigación de los impactos generados por loteos ilegales.

Categorías de loteos y proyectos incluidos en el programa

ARTÍCULO 75.- Con materialización y/o con viabilidad administrativa parcial:

1. Loteos con materialización de uso. Son aquellos que reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Haber finalizado los procesos de subdivisión bajo el régimen geodésico o de propiedad horizontal, entre el 19 de diciembre de 2013 y el 9 de octubre de 2024.
- b) Contar con ocupación residencial, materializada entre el 19 de diciembre de 2013 y el 9 de octubre de 2024.

2. Proyectos de loteos que obtuvieron aprobación técnica parcial entre el 19 de diciembre de 2013 y el 10 de diciembre de 2023. Se incluye alguna de las siguientes:

- a) Aprobación de la faz geométrica municipal con prefactibilidad hidráulica provincial
- b) Obtención de factibilidad técnica municipal que permita la continuidad de la tramitación en el nivel provincial en el marco del Decreto 27/98 y/o resolución técnica urbanística
- c) Permiso de obra de infraestructuras y/o viviendas aprobados
- d) Asignación en el marco de Programas de financiamiento para la compra de tierras y generación de suelo urbano financiados por el estado Nacional, FISU (Fondo de Integración Socio Urbana).
- e) Incluidos en Planes Provinciales de construcción de viviendas mediante Lotes con servicios.
- f) Los loteos generados en el marco del Programa Lotes con Servicios, conforme a la Ley 14.449, deberán incluir el convenio firmado por ambas partes o, en su defecto, el proyecto de convenio con aval del área legal y técnica del municipio.

ARTÍCULO 76.- Sin materialización y sin aprobación administrativa parcial. Los proyectos de loteos no incluidos en el artículo precedente no podrán desarrollarse y serán notificados. En caso de verificarse continuidad, se aplicarán las disposiciones del procedimiento sancionatorio correspondiente. Sobre dichas parcelas deberá mantenerse el uso del suelo conforme a la normativa vigente.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN PARA LA INTERVENCIÓN

Tratamiento administrativo de loteos y proyectos de loteos

ARTÍCULO 77.- Aquellos loteos y proyectos de loteos comprendidos en el artículo 75º se tratarán administrativamente de la siguiente forma:

- a) **Localizados dentro de la "Zona Especial de Territorialidad Urbana", dentro de los límites del área urbana que rige por Ord. 10703**

En estos casos se aplicarán los indicadores urbanísticos establecidos por la Ordenanza 10703 para cada zona, debiendo intimar fehacientemente a los propietarios y/o desarrolladores para que en un plazo máximo de 60 días hábiles se ajusten a los parámetros específicos establecidos en la presente Ordenanza bajo apercibimiento de quedar excluidos del mismo. Vencido dicho plazo, se dispondrá el archivo de las actuaciones.

- b) **Localizados dentro de la "Zona Especial de Territorialidad Urbana", por fuera de los límites del área urbana que rige por Ord. 10703.**

Considerando su relación con el área urbana y la disponibilidad de servicios, se establecen los siguientes parámetros de uso, ocupación y subdivisión:

Subdivisión mínima de la parcela	20m de frente y 600 m2 de superficie En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores. Los proyectos del Programa lotes con servicios, Ley 14449, se regirán según lo dispuesto en la regulación de la zona especial de territorialidad urbana.
Densidad	Neta máxima: 150 hab/ha.
FOS /FOT	FOS: 0.3 / FOT: 0.6
Servicios	Red de agua, red de cloacas, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar. Complementario: multifamiliar, comercial de alcance barrial, según lo dispuesto en el artículo 223 de la Ord. 10703.
Retiros	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros (artículo 77º Ordenanza 10703)
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 4 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación. Las mismas serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

- c) Localizados dentro de la “Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural”, incluidos en el inciso 1a) o en el inciso 1b) con una densidad mayor a 30 hab/ha. o con más de 20 viviendas.

Considerando su carácter residencial extraurbano se establecen los siguientes parámetros:

Subdivisión mínima	20m de frente y 600 m2 de superficie. En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores.
Densidad	Neta máxima: Una vivienda por parcela. Bruta máxima: 80 hab/ha
FOS / FOT	FOS: 0.3 / FOT: 0.6
Servicios	Red de agua, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar Complementario: comercial de alcance barrial según lo dispuesto en el artículo 223 de la Ord. 10703.
Retiros	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros (artículo 77º Ordenanza 10703).
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 8 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación, las cuales serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

- d) **Localizados dentro de la “Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural”, incluidos en el inciso 1b) con una densidad menor a 30 hab/ha y en el punto 2.**

Considerando su configuración como población semi agrupada se establecen los siguientes parámetros:

Subdivisión mínima	1200 m2 de superficie. En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores.
Densidad	Neta máxima: Una vivienda por parcela. Bruta máxima: 30 hab/ha
FOS / FOT	FOS: 0.2 / FOT: 0.4
Servicios	red de agua, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar
Retiros	Frente: Obligatorio. Mínimo 3 mts. respecto de la línea municipal. Laterales: Obligatorio 2 ejes medianeros (artículo 77º Ordenanza 10703).
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 8 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación, las cuales serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

- e) **Localizados dentro de la “Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural”, incluidos en el inciso 1b) con una densidad menor a 30 hab/ha, y menos de 20 viviendas**

Se procederá al empadronamiento del uso residencial multifamiliar no permitido en la zona, conforme a lo establecido en el Título IV de la Ordenanza N° 10703, siempre y cuando su continuidad no genere una alteración en las condiciones del ordenamiento territorial que requiera la restauración de la situación previa.

A tal fin se notificará al propietario para que en un plazo máximo de 60 días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación, inicie el trámite correspondiente.

Asimismo, no se permitirá la subdivisión de las parcelas en las que se ubiquen, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal. En estos casos el municipio solicitará realizar un bloqueo registral para subdivisión.

Vencido el plazo sin que se haya iniciado el trámite correspondiente, la administración aplicará medidas sancionatorias adicionales a las establecidas para cada caso en el Título I, Sección 5.

ARTÍCULO 78.- Plazos. Los proyectos comprendidos en el punto 2 del artículo 75º, y que no cuenten con materialización de uso de acuerdo a lo establecido en el punto 1, deberán manifestar su voluntad de continuar con los mismos y su pleno ajuste a lo establecido en la presente Ordenanza, en un plazo máximo de 60 días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha de vigencia de la presente. En caso de no cumplirse con este requerimiento, se dispondrá su exclusión del programa y posterior archivo.

SECCIÓN 3. CONDICIONES Y REQUISITOS

ARTÍCULO 79.- Todo loteo identificado en el artículo 75º deberá cumplir con las condiciones específicas y cargas públicas que se establezcan, previa evaluación particularizada y autorización del área de planeamiento municipal y de las autoridades competentes.

Dicha evaluación se realizará de manera integrada, en el marco de criterios de gestión ambiental territorial integral, considerando la articulación entre aspectos urbanos, ambientales, sociales y de infraestructura.

Condiciones Ambientales

ARTÍCULO 80.- Determinación. La autoridad ambiental municipal, en cumplimiento de la Ley 11.723, Ley 11.459, Resoluciones N° 562/17, 197/21, 531/19 y demás normas complementarias, determinará, a partir del análisis de múltiples variables ambientales y consolidación del barrio mediante una ficha ambiental, el tipo de informe ambiental que deberá presentarse para obtener la aptitud correspondiente.

Según los resultados de dicho análisis, se establecerá si corresponde la presentación de:

- 1) Evaluación de Impacto Ambiental
- 2) Informe Ambiental Abreviado
- 3) Programa de Gestión Ambiental

Asimismo, en todos los casos, los documentos deberán incluir los programas de mitigación específicos para el loteo, detallando las obras asociadas que se hayan realizado o que se vayan a realizar. Además, será obligatorio realizar un análisis del área de influencia directa de la intervención, ya que las medidas de mitigación se enfocarán en esta zona específica para contrarrestar los impactos o posibles impactos negativos.

ARTÍCULO 81.- Responsables. Toda persona física o jurídica responsable de loteos ilegales incluidos en el presente Programa, deberá formular el Informe ambiental correspondiente determinado por la autoridad ambiental municipal.

ARTÍCULO 82.- Obligaciones. Es obligatoria la implementación de las siguientes acciones:

- 1) **Loteos y proyectos de loteos parcialmente afectados por peligrosidad alta a inundaciones.** En los sectores definidos como de peligrosidad alta y media, deberá cumplimentarse con la regulación

establecida para la zona especial normada en el Título I de la presente normativa, así como con los condicionamientos establecidos por la Autoridad del Agua (ADA). Todo proyecto deberá presentar las tramitaciones correspondientes en el marco de la Resolución 2222/19 de ADA.

Asimismo, en el informe ambiental exigido según lo dispuesto en el Artículo 80º, se deberá identificar con precisión las áreas afectadas, describir los riesgos asociados y detallar las medidas de mitigación necesarias para garantizar la protección del entorno, la infraestructura y la salud humana..

2) **Loteos próximos a industrias habilitadas.** A fin de mitigar los posibles impactos ambientales de las industrias preestablecidas sobre el proyecto urbanístico y garantizar la sostenibilidad del mismo en concordancia con las normativas vigentes, en el informe ambiental requerido en el **Artículo 80º**, se deberá incluir información detallada sobre las industrias radicadas en el área de influencia directa del loteo, enmarcadas en la Ley 11459. Esto incluirá la identificación del tipo de industria y su categoría. Además, se deberá detallar los posibles impactos que estas industrias pueden generar en el desarrollo urbanístico del barrio, así como los posibles impactos sobre la salud de los habitantes del mismo, y las medidas de mitigación que se deberán tomar por parte del interesado.

3) **Loteos próximos a cavas o sitios contaminados:**

a) **Proximidad a sitios contaminados.** A partir del informe ambiental solicitado por la autoridad ambiental municipal y presentado por el interesado, según lo establecido en el Artículo 88, se identificará si en el área de influencia directa del barrio existen sitios contaminados, cavas o cualquier otro tipo de alteración ambiental que deba ser considerada. En caso de ser identificados, se adoptarán las medidas preventivas necesarias para evitar riesgos a la salud humana y efectos adversos sobre el medio ambiente. Si se desprende del informe ambiental requerido la presencia de un sitio contaminado, cavas o un pasivo ambiental en el área de influencia del proyecto, se procederá a realizar un análisis detallado del mismo, y se determinará qué autoridad provincial, municipal o nacional debe intervenir para llevar a cabo el análisis correspondiente, evaluando los potenciales impactos que dichos sitios puedan generar sobre el desarrollo del proyecto.

b) **Sitios contaminados dentro de los loteos.** En los casos que el sitio contaminado se encuentra dentro del lote, los responsables de la actividad que originó dicho impacto estarán obligados a implementar las medidas de recomposición o remediación necesarias, conforme lo establecido en la ley 11723. En este caso, el informe ambiental presentado de acuerdo con el Artículo 88 deberá detallar la presencia del sitio contaminado dentro del lote y las medidas a tomar para mitigar los efectos. En caso de que no se pueda identificar al titular de la actividad que originó el pasivo ambiental, los propietarios de los inmuebles estarán obligados a llevar a cabo dichas medidas de recomposición o remediación. Las medidas deberán ser ejecutadas de conformidad con lo dispuesto por la normativa ambiental aplicable.

c) **Supervisión y aprobación de las medidas mitigatorias.** La autoridad ambiental municipal o provincial, según corresponda, será responsable de aprobar y supervisar las medidas de

mitigación propuestas para la remediación de los sitios contaminados. Además, en aquellos casos donde la magnitud de la intervención sea significativa o compleja, la autoridad municipal articulará con el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, para coordinar y asegurar que las acciones a implementar cumplan con los estándares ambientales necesarios.

- 4) **Tratamiento de residuos sólidos urbanos.** Todo loteo ubicado en una zona especial de territorialidad periurbana o rural, o en urbanización cerrada regulada por el Decreto-ley N° 8.912/77 y los Decretos N° 9.404/86 y N° 27/98, que genere más de 20 kg diarios de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), se encuentra sujeto a la ordenanza 12.590/24 del Municipio de La Plata. Dichos emprendimientos deberán inscribirse en el Registro de "Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos", presentando la inscripción ante la autoridad municipal encargada de aplicar dicha ordenanza. Además, si el desarrollo urbanístico produce más de 1.000 kg de RSU mensuales, deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 190/24 del Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, o la normativa que en el futuro la reemplace.

No obstante el informe ambiental requerido por el artículo 80º, deberá incluir la presentación del programa de Gestión Integral de Residuos, tanto de residuos sólidos urbanos como de residuos especiales que genera o podría generar el proyecto urbanístico.

Los emprendimientos o consorcios de propietarios serán responsables, tanto económica como ambientalmente, de la gestión integral de sus residuos sólidos urbanos y especiales, lo que incluye la generación, separación en origen, recolección diferenciada, transporte a destinos sustentables y disposición final en los sitios habilitados por el Ministerio de Ambiente Provincial o el organismo que lo reemplace.

Condiciones Territoriales

ARTÍCULO 83.- Responsabilidad en la estructuración urbana y territorial. La responsabilidad y los costos de mitigar los impactos negativos generados recae exclusivamente en los desarrolladores y propietarios de los proyectos. Esto incluye la obligación de implementar las medidas correctivas para asegurar el adecuado funcionamiento de la infraestructura urbana y la integración con los entornos.

1) Articulación Urbana/Territorial

- a) Los loteos deberán cumplir con el proceso de aprobación y ejecución de los trazados de calles y la subdivisión parcelaria, garantizando:
1. La continuidad de la trama vial principal.
 2. El aporte a la estructuración del sistema de espacios verdes y libres públicos.
- b) Los loteos con configuración cerrada que no hayan sido aprobados bajo el régimen provincial de Barrios Cerrados (Decreto 27/98) ni de Clubes de Campo (Decreto Ley 8912/77 y 9404/86) deberán:

1. Si el loteo se encuentra consolidado, según los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, se deberá proceder a la cesión de calles.
 2. Si el loteo se encuentra no consolidado se regulará en base a lo establecido en el régimen de regulación especial, Título I de la presente.
- c) En aquellos casos, referidos en el inciso precedente, en que las proyecciones de calles principales hayan sido delimitadas como espacios comunes, deberán establecerse mecanismos que garanticen su uso público y aseguren la conectividad con la trama urbana. Dichos mecanismos deberán formalizarse mediante convenio urbanístico territorial. El incumplimiento de estas disposiciones implica la responsabilidad de los desarrolladores y/o propietarios, quienes deberán asumir las consecuencias legales y financieras correspondientes, incluidas las medidas correctivas determinadas en el Título I, sección 5.
- d) Podrán admitirse barrios cerrados en los loteos sujetos a tratamiento administrativo, de acuerdo con lo establecido en la regulación de la Zona Especial de Territorialidad Urbana en el Artículo 11. Asimismo, se permitirán dentro de la territorialidad periurbana rural, siempre que no interfieran con la trama vial principal. En ambos casos, su aprobación deberá realizarse mediante el régimen provincial específico.
- e) De acuerdo con lo regulado en la zona especial de territorialidad urbana, se admite la localización de proyectos del programa lotes con servicios, Ley 14449, dentro de su perímetro. Exclusivamente para la implementación del presente programa, podrán incluirse aquellos que sean adyacentes y contiguos al área urbana definida por la Ordenanza N° 10703.
- f) En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores.
- g) En los casos sin subdivisión aprobada, en que existan viviendas materializadas con antelación al 9 de octubre de 2024, y cuando la ubicación de dichas preexistencias impida la subdivisión conforme a las parcelas mínimas establecidas, se deberá proceder a la subdivisión por el régimen de propiedad horizontal. En estos casos se admitirá el uso unifamiliar agrupado. A los efectos de compensar la asignación de indicadores urbanísticos y la densidad bruta se considerará el cálculo para el total del macizo y se compensará con mayor cesión de espacios verdes o de espacios parcelarios más grandes. La división de los macizos, cuando corresponda, deberá realizarse previamente mediante trazado geodésico, garantizando la cesión de calles conforme a la normativa vigente. En todos los casos, será obligatoria la cesión de espacios verdes y libres de uso público. Las disposiciones del presente inciso se implementarán mediante convenio.

2) Cesiones

- a) En los casos en que la materialización de los usos impida la cesión de estos espacios en la misma localización del loteo, será posible realizar permutas o compras de tierras en otras localizaciones,

siempre que el acuerdo sea expresamente aprobado por el área de planeamiento municipal, luego de la correspondiente evaluación urbanística.

- b) Las permutas o compras deberán formalizarse mediante un convenio urbanístico territorial. En estos casos, se priorizará que la nueva localización contribuya a la conformación del sistema de espacios verdes del sector y del partido.
- c) La nueva localización deberá ser registrada en el plano de subdivisión del loteo, debidamente identificada mediante sus datos catastrales, y pasará a formar parte del conjunto de bienes de dominio público municipal.
- d) Los loteos regulados en el marco de la Ley N° 14.449 que no sean promovidos por el Estado deberán ceder, como mínimo, el 15% de la superficie en lotes dentro de la parcela a subdividir que se incorporarán al banco de inmuebles.
- e) En los casos mencionados en el inciso anterior, cuando la cesión no se efectivice dentro del loteo, deberá ser del 30%, siempre dentro de la territorialidad urbana.

3) Servicios exigibles

- a) Los proyectos urbanísticos deberán contar con los servicios básicos establecidos en el Decreto Ley 8912/77, conforme al carácter de cada zona.

4) Redes desvinculadas de agua y cloacas

- a) En los casos en que la zona no se encuentre servida por red de agua corriente, la urbanización deberá contar obligatoriamente con un sistema centralizado de captación con tratamiento para el consumo humano y distribución de agua potable. Deberá contar el permiso de captación emitido por la Autoridad del Agua.
- b) En las zonas que carezcan de red de servicio de cloacas, toda urbanización deberá contar con un sistema de red desvinculado con planta de tratamiento. Si el destino final de los efluentes fuera un cuerpo de agua superficial, su vuelco solo será permitido si han sido previamente tratados en planta de tratamiento y cumplen con lo establecido en la Resolución AdA N° 336/03. En caso de disponerse el vuelco a suelo, los efluentes deberán ser previamente tratados en planta de tratamiento. Todo sistema de tratamiento de efluentes deberá contar con el permiso de vuelco otorgado por la Autoridad del Agua.
- c) Sólo en los casos que la zona no cuente con red de agua o cloacas será posible la desvinculación de ambos servicios de la red prestataria del servicio público, siempre que las redes sean autorizadas y supervisadas por la Autoridad del Agua.

- d) El mantenimiento de dichos servicios desvinculados será responsabilidad exclusiva de los propietarios, quienes deberán garantizar el cumplimiento de esta obligación en el marco de las normas vigentes.
- e) Se firmarán convenios entre el consorcio de propietarios y el municipio, en los que se establecerán las condiciones para la implementación y el cumplimiento de los servicios exigibles, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable.
- f) Al momento que se lleven a cabo las obras correspondientes a la extensión del servicio de recolección cloacal y de agua su liberación al uso público, se podrá exigir la conexión a dicha red. El diseño deberá estar previsto para la integración a la red centralizada.
- g) Para la disposición final al suelo de efluentes, en el caso de bajos volúmenes diarios (menores a cinco metros cúbicos diarios), se podrá utilizar sistemas de biodigestores y drenes de infiltración o sistemas análogos, siempre que las unidades estén convenientemente dimensionadas. La disposición final mediante lagunas de infiltración y evaporación o riego será factible únicamente dentro del predio de origen, debiendo gestionar los excesos en períodos húmedos y garantizando que no exista escorrentía superficial hacia el sistema pluvial. Las tecnologías de disposición final en el suelo serán viables exclusivamente si las características del suelo y litológicas del subsuelo lo permiten, con valores de permeabilidad obtenidos mediante ensayo de infiltración, dentro de un rango admisible para el correcto funcionamiento del sistema de disposición, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Resolución AdA N° 336/03.
- h) Cada emprendimiento a radicarse deberá tramitar las correspondientes prefectibilidades y permisos en la Autoridad del Agua de acuerdo a la Res AdA 2222/19.

Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

ARTÍCULO 84.- Pago. En todos los casos tratados en el artículo 77º corresponde el pago de la contribución obligatoria sobre las valorizaciones inmobiliarias en base a la normativa vigente Ordenanza N° 12621, o la que la reemplace. La misma deberá hacerse efectiva al momento de la convalidación provincial de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 85.- Responsabilidad del Pago. Corresponde el pago a los propietarios de la tierra que será objeto de la división. En caso de que los propietarios se hayan desvinculado o no existan, el pago deberá ser asumido por los poseedores de cada parte del terreno en partes proporcionales. El pago deberá realizarse al momento de la convalidación provincial de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 86.- Descuento de pagos anteriores. Los pagos efectuados con anterioridad serán descontados del monto a abonar, siempre que se certifiquen mediante documentación oficial emitida por la autoridad competente.

Intervención profesional obligatoria

ARTÍCULO 87.- Todo emprendimiento sujeto a tratamiento administrativo deberá contar con la intervención de profesionales matriculados en los colegios profesionales competentes, según la materia correspondiente. Dicha intervención deberá acreditarse mediante la presentación de los contratos profesionales visados por las respectivas entidades colegiadas.

SECCIÓN 4. MEDIDAS DE COMUNICACIÓN Y ASISTENCIA

ARTÍCULO 88.- Se establecen una serie de medidas orientadas a garantizar el acceso a derechos básicos e información en los procesos de urbanización.

- a) **Registro público de infractores al ordenamiento territorial.** Créase el Registro Público de Infractores al Ordenamiento Territorial, con el objeto de inscribir en forma permanente a las personas físicas y jurídicas que incurran en la venta de loteos ilegales u otras infracciones muy graves y extremadamente graves a las normativas de ordenamiento territorial. Dicho registro tiene por finalidad garantizar la protección de los derechos de los afectados, promover la responsabilidad de los infractores y contribuir al cumplimiento de la legislación vigente en los procesos de urbanización.
- b) **Programa de acceso a la información pública urbanística y territorial.** Implementese un programa de asistencia en delegaciones, oficinas de tierras y página web oficial, con el objetivo de poner a disposición de la ciudadanía información urbanística básica y específica de forma ágil y clara. Este programa buscará garantizar el acceso transparente y oportuno a la información, permitiendo prevenir actos que no se ajusten a la legalidad y promoviendo el cumplimiento de las normativas de ordenamiento territorial.
- c) **Programa de sensibilización.** Implementese un programa de sensibilización con el objetivo de promover la concientización sobre los efectos negativos de los loteos ilegales y fomentar la participación activa de la ciudadanía, propietarios de tierras y desarrolladores en el cumplimiento de las normativas de ordenamiento territorial. El programa incluirá campañas informativas, distribución de material educativo y la realización de talleres y charlas educativas dirigidas a la comunidad en general. Además, se promoverán actividades en colaboración con colegios profesionales e instituciones académicas.

ARTÍCULO 89.- Se derogan en su totalidad las siguientes ordenanzas: 11.094, 11.115, 11.116, 11.166, 11.167, 11.187, 11.200, 11.212, 11.213, 11.214, 11.215, 11.220, 11.221, 11.222, 11.223, 11.224, 11.225, 11.226, 11.227, 11.233, 11.234, 11.235, 11.277, 11.304, 11.305, 11.306, 11.307, 11.308, 11.309, 11.310, 11.311, 11.312, 11.313, 11.314, 11.315, 11.316, 11.317, 11.331, 11.332, 11.343, 11.345, 11.346, 11.417, 11.465, 11.763, 11.764, 11.766, 12.002, 12.008, 12.043, 12.044, 12.045, 12.046, 12.048, 12.056, 12.074, 12.079, 12.148, 12.149, 12.150, 12.191, 12.194, 12.196, 12.199, 12.200, 12.239, 12.291, 12.377, 12.378, 12.379, 12.384, 12.385. Se derogan las siguientes partes de las siguientes ordenanzas: Ordenanza 11.218, artículos 1 a 4, 7 y 8 y Ordenanza 10.703, artículo 195. Se derogan todas las disposiciones, ordenanzas y resoluciones municipales que se opongan a la presente Ordenanza.