

CONSIDERACIONES TÉCNICAS A CONSULTAS SOBRE APLICACIÓN DEL COT

En relación con la consulta técnica presentada por el CAUBA Distrito Uno con fecha 26 de mayo de 2026, vinculada a la implementación de distintas disposiciones del Código de Ordenamiento Territorial, aprobado por Ordenanza N° 12692 y convalidado por Resolución del Ministerio de Gobierno N° 709/25 se realizan las siguientes consideraciones.

Las presentes consideraciones se formulan en relación con los aspectos expresamente planteados en la consulta y se organizan conforme la numeración y el orden de los temas allí desarrollados.

El Código de Ordenamiento Territorial constituye el instrumento normativo que regula los procesos de uso, ocupación y transformación del suelo en el Partido, en coherencia con el modelo territorial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial. En este marco, su aplicación requiere una lectura integral y contextualizada, articulada con los objetivos, estrategias y criterios urbanísticos definidos por el Plan y sus anexos.

Conforme lo establecido en el artículo 4° del Código, sus disposiciones deberán interpretarse de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, prevaleciendo aquellos criterios que mejor aseguren el equilibrio entre la función pública del ordenamiento territorial y el ejercicio de las facultades urbanísticas y edificatorias, en procura de la mejora de los espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural y el desarrollo sustentable de la comunidad.

1. Distritos de Interés Urbanístico / incentivos

Los Distritos de Interés Urbanístico corresponden a ámbitos identificados en el anexo 2 del Plan de Ordenamiento Territorial y regulados por los artículos 16° inciso b3) y 17° del Código de Ordenamiento Territorial, destinados a promover la generación de suelo urbano accesible, el desarrollo de vivienda multifamiliar y la ejecución de proyectos de interés público.

Los incentivos vinculados a la cantidad de unidades funcionales se regulan específicamente en el artículo 286° del COT, el cual establece la posibilidad de incrementar hasta el doble la cantidad de unidades funcionales en las parcelas resultantes que cumplan con la parcela mínima exigida para la zona.

2. Parcelas emplazadas en distintas zonas

La referencia a los incisos d) y e) del **artículo 36°** corresponde a un error de rotulación de viñetas que no altera el criterio regulado en el propio artículo.

En tal sentido, las parcelas emplazadas en distintas zonas deberán respetar los límites de las zonas establecidos por el Código y quedar íntegramente incluidas dentro de la zona correspondiente, sin superposición ni afectación de zonas adyacentes.

A su vez, el **artículo 208°** regula específicamente el criterio aplicable en materia de cesiones para parcelas ubicadas en distintas zonas.

Asimismo, las disposiciones particulares de las zonas corredor delimitadas por parcelas frentistas regulan la aplicación de los indicadores urbanísticos correspondientes.

3. Ochavas

La previsión del **artículo 46° inc. e2)** refiere específicamente a nuevas subdivisiones sobre vías iguales o mayores a treinta (30) metros de ancho por lo que no resulta aplicable al casco fundacional.

En consecuencia, no configura una restricción diferencial aplicable a las parcelas ya conformadas, sino una condición particular vinculada a los procesos de subdivisión alcanzados por dicho supuesto normativo.

4. Régimen de Propiedad horizontal

El **artículo 57°** del COT establece que la Propiedad Horizontal genérica se aplicará exclusivamente a conjuntos de vivienda multifamiliar y que la Propiedad Horizontal especial sólo podrá aplicarse a los conjuntos inmobiliarios expresamente admitidos por el Código.

Asimismo, dispone que en Área Complementaria y Área Rural, no será de aplicación para la creación de parcelamientos o urbanizaciones en zonas que no admitan vivienda multifamiliar, salvo lo previsto en el Programa de Tratamiento de Loteos Ilegales e Irregulares regulado por la Ordenanza N° 12.638.

La disposición no regula condiciones de uso, ocupación o edificabilidad.

5. Usos predominantes y complementarios

El **artículo 63°** define los usos predominantes y complementarios. La admisión de los usos complementarios se encuentra regulada en las fichas de zona y en la tabla de usos del Código.

6. Uso comercial

Conforme lo definido en el **artículo 84°**, los establecimientos comprendidos en la categoría "minoristas en general" corresponden a actividades de alcance local y bajo impacto sobre el tránsito y el espacio público, por lo que no se encuentran comprendidos dentro de los supuestos que requieren Factibilidad de Localización conforme el artículo 87°, sin perjuicio de las evaluaciones específicas que pudieran corresponder.

7. Uso equipamiento - educativo

El **artículo 91°** establece que los establecimientos educativos cuya superficie cubierta total supere los setecientos metros cuadrados (700 m²), emplazados en las zonas expresamente previstas en dicho artículo, requerirán Factibilidad de Localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

Asimismo, cuando la superficie cubierta total supere los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), corresponderá además la Evaluación de Impacto Ambiental.

Sin perjuicio de ello, la Autoridad de Aplicación podrá requerir evaluaciones complementarias en los supuestos previstos por el artículo 370° del Código.

8. Uso equipamiento - sanitario

Conforme al **artículo 93 inc. c)** los consultorios individuales no quedan comprendidos dentro de la categoría "establecimientos sin internación".

Los requisitos aplicables a los establecimientos sin internación son los previstos en el **artículo 94° inc. a3)**, incluyendo las exigencias de estacionamiento allí establecidas para superficies superiores a 700 m². Dado que en todas las zonas dicho uso reviste carácter de uso autorizable (UA), su localización se encuentra condicionada a la correspondiente factibilidad de localización y a la presentación, según corresponda, de Evaluación de Impacto Urbano y Territorial o Evaluación de Impacto Ambiental.

9. Alquiler a turistas

El **artículo 121°** establece que el uso "servicio de hospedaje temporal" se asimila a los usos residenciales a los fines del cómputo del FOT, FOS, altura máxima, retiros y demás parámetros urbanísticos.

Asimismo, el artículo regula expresamente el cómputo de la densidad, estableciendo dos (2) habitantes equivalentes por unidad de habitación y un (1) habitante equivalente cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie destinada a alojamiento para unidades tipo apart-hotel, estudios o similares.

10. Requisitos para estacionamiento

El **artículo 131°** establece requisitos generales aplicables al diseño y funcionamiento de estacionamientos, incluyendo criterios de diseño ambiental, incorporación de arbolado, pavimentos permeables o mixtos y dispositivos de infiltración.

Por su parte, el artículo 154° regula la superficie de suelo absorbente exigible como resultado de la aplicación del FOS y las excepciones previstas para determinadas zonas.

Ambas disposiciones regulan aspectos distintos y complementarios.

¹ Los consultorios individuales se regirán por la normativa específica aplicable y por los procedimientos de habilitación y control establecidos por las autoridades competentes.

11. Indicador CUF

Conforme lo normado en el **artículo 159°** inc. c) establece un C.U.F. diferencial para las parcelas ubicadas sobre la Red de Conectoras Primarias, la Red de Conectoras Secundarias y la Red de Calles Terciarias.

Cuando las delimitaciones normativas se definen por parcelas frentistas o por manzana, los indicadores urbanísticos resultan aplicables conforme a las disposiciones particulares de la zona correspondiente. En los casos en que dichas delimitaciones atraviesen Área Complementaria o Área Rural, la aplicación se realiza sobre el tramo afectado según las previsiones específicas de cada zona.

12. Local de servicio

El **artículo 165°** establece que, cuando el edificio cuente con más de ocho (8) unidades funcionales, deberá contar con un local de servicio con baño destinado al personal del inmueble.

A los fines de su aplicación, dicho local no constituye una unidad funcional independiente ni una vivienda, debiendo destinarse exclusivamente a los fines previstos en el artículo.

13. Coincidencia del plano límite de frente con la línea municipal

El inciso c) **del artículo 178°** establece que el plano límite de frente no podrá ser superado por ninguna construcción por debajo de la cota de parcela.

El artículo no prevé excepciones específicas para instalaciones técnicas, cámaras transformadoras u otros dispositivos ubicados bajo cota de parcela con acceso desde la vía pública.

14. Regulación morfológica en distritos de preservación

Conforme los **artículos 152° y 174°**, los indicadores urbanísticos deberán aplicarse de manera interrelacionada, considerando la ciudad construida y la manzana como unidad morfológica de referencia.

En este marco, las disposiciones del **artículo 185°** deberán interpretarse en relación con las características morfológicas y patrimoniales del entorno, la continuidad del perfil urbano y los objetivos de preservación del distrito.

Asimismo, el **artículo 182°** prevé la posibilidad de establecer pautas volumétricas específicas en situaciones particulares de parcela o contexto urbano, previo estudio técnico, sin que ello implique un mayor aprovechamiento urbanístico.

15. Regulación morfológica en corredor de centralidad 3

El **artículo 186°** establece una regulación morfológica específica para el Corredor de Centralidad 3 (Camino Centenario), definiendo condiciones particulares para el retiro de fondo y la configuración del perfil urbano.

Conforme **artículos 152°**, su aplicación deberá realizarse de manera integrada con el resto de los indicadores urbanísticos y considerando las características del entorno construido.

En aquellos aspectos no regulados específicamente por el art. 186°, resultarán de aplicación las disposiciones generales del Código.

16. Espacio libre urbano privado.

El **artículo 188° inc. b)** establece que, en parcelas que por sus dimensiones no requieran retiro de fondo, se adoptará la semisuma de ambas dimensiones (profundidad), debiendo el resultado ser igual o mayor a cuatro metros (4 m).

El **artículo 189°** establece las dimensiones mínimas de los patios principales entre bloques mediante la fórmula prevista en el artículo. La Nota 1 resulta aplicable cuando los volúmenes que conforman el patio alcancen alturas menores a cuatro (4) niveles.

El **artículo 190°** El art. 190° regula las condiciones de los patios apendiculares y admite la disposición de aberturas secundarias de locales de primera categoría en los términos expresamente establecidos en el artículo. Las condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad deberán cumplirse conforme la normativa específica aplicable.

El **artículo 191°** establece dimensiones mínimas para patios bajo cota de parcela. La normativa aplicable en materia de ventilación e iluminación constituye condición complementaria y concurrente a las previsiones del artículo. Asimismo, el inciso d) del artículo 191° regula específicamente los locales habitables y sus dependencias bajo cota de parcela a los efectos de la determinación del FOT.

El **artículo 193°** establece condiciones específicas para el Espacio Libre Auxiliar, definiendo sus características, dimensiones mínimas y formas de cómputo. Su aplicación deberá realizarse en forma integrada con las condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad establecidas por la normativa edilicia correspondiente.

El **artículo 194°** regula la utilización de medianeras como plano soporte en los supuestos expresamente previstos, reconociendo situaciones urbanas preexistentes que exceden la altura máxima establecida para la zona y promoviendo su adecuación paisajística y morfológica.

Conforme al art. 152°, los indicadores urbanísticos deberán aplicarse de manera interrelacionada y en el marco de la ciudad construida. En tal sentido, las situaciones que presenten condiciones morfológicas particulares podrán ser objeto de evaluación específica, atendiendo a los objetivos de integración urbana, mejora paisajística y consolidación del modelo territorial, sin implicar un mayor aprovechamiento urbanístico.

17. Veredas

El **artículo 198°** establece que la vereda deberá desarrollarse desde la línea municipal hasta el borde de la calzada. En este sentido, el ancho mínimo de 1,50 m corresponde a la dimensión mínima de la vereda.

El ancho mínimo de 1,50 m previsto en el artículo corresponde a la dimensión mínima de la vereda. El pasillo de 1,20 m se refiere al ancho libre mínimo exigido en coincidencia con accesos vehiculares.

Las disposiciones del artículo regulan las dimensiones mínimas y condiciones físicas de las veredas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica de accesibilidad aplicable.

El **artículo 200°** regula las condiciones de resolución de pendientes y desniveles de veredas en situaciones topográficas particulares.

Su aplicación deberá realizarse de manera integrada con las restantes disposiciones normativas vigentes en materia de accesibilidad y diseño del espacio público.

18. Restricciones según la provisión de servicios

El **artículo 223°** regula condiciones de ocupación y densidad vinculadas a la provisión de infraestructura sanitaria en parcelas que carecen de agua corriente y desagües cloacales.

En este sentido, la limitación a una (1) vivienda individual por parcela constituye una restricción de ocupación y densidad aplicable en dichas condiciones, sin modificar los usos admitidos por la zonificación correspondiente.

19. Interdicciones en proyectos de subdivisión

El segundo párrafo del **artículo 224°** constituye una disposición complementaria para establecimientos con combinación de actividades. En tales casos, deberán cumplirse los requisitos correspondientes a cada uso y las superficies exigidas se calcularán como sumatoria de los mínimos requeridos para cada actividad, pudiendo ajustarse mediante criterio técnico.

20. Acciones de adaptación y mitigación frente a inundaciones

El **artículo 247°**, establece los parámetros y requisitos aplicables a nuevos proyectos de obras particulares localizados en áreas con riesgo de inundación media.

En relación con el inciso a5) el requisito del veinticinco por ciento (25%) refiere a la incorporación de arbolado como componente del diseño ambiental del estacionamiento, destinado a garantizar funciones de sombra, confort térmico y absorción de agua de lluvia. La definición de las especies, cantidad y distribución de ejemplares deberá permitir el cumplimiento efectivo de dichos objetivos.

Respecto del inciso a7), la prohibición alcanza a los muros perimetrales ciegos. Podrán admitirse soluciones que permitan el escurrimiento superficial y no constituyan una barrera física continua al paso del agua.

Respecto del inciso b1), el segundo nivel accesible destinado a refugio en situaciones de emergencia podrá materializarse mediante una cubierta accesible, terraza o espacio cubierto ubicado por encima de la cota de riesgo, conforme las características del uso correspondiente.

Las condiciones técnicas de los sistemas de regulación de excedentes pluviales serán evaluadas por la autoridad municipal competente en materia hidráulica, conforme la normativa y los criterios técnicos aplicables.

Las consultas a las áreas competentes se formalizarán mediante el circuito administrativo correspondiente del expediente.

En el **artículo 248°**, establece que, en parcelas afectadas simultáneamente por peligrosidad alta y media, los indicadores correspondientes a sectores con peligrosidad media y alta se aplicarán según las condiciones previstas para cada ámbito.

La transferencia interna del potencial urbanístico prevista en el inciso se limita a los sectores de la parcela no alcanzados por peligrosidad alta y deberá respetar los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos en el propio artículo.

Asimismo, la posibilidad de superar la altura máxima prevista en el inc. a4) resulta aplicable exclusivamente en los sectores donde la ocupación se encuentra permitida, no siendo de aplicación en áreas con peligrosidad alta.

Por su parte, el inc. a5) establece parámetros de intensidad de ocupación para proyectos de urbanización, diferenciando parcelas menores y mayores a 1.200 m².

21. Respecto a incentivos y premios urbanísticos

Conforme los **artículos 282°, 283° y 284°** del COT, la aplicación de los incentivos deberá fundamentarse en el cumplimiento del interés urbanístico específico que motiva cada incentivo o premio y en su contribución a los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Código.

El **artículo 288°** establece un incentivo urbanístico específico orientado a la consolidación de la traza estructural del corredor conformado por Camino General Belgrano y Avenida 7. La aplicación proporcional del incentivo prevista en el artículo responde a las condiciones de la parcela resultante y no a la superficie de tierra afectada a cesión.

Los incrementos previstos en el artículo 289° se aplicarán conforme las condiciones y limitaciones establecidas en dicho artículo y en el art. 47° del Decreto-Ley 8912/77.

El **artículo 290°** establece la posibilidad de superar hasta dos niveles adicionales de altura, lo que no implica un incremento automático del potencial urbanístico de la parcela, sino una adecuación volumétrica vinculada a su aprovechamiento conforme las condiciones establecidas en el propio artículo.

El **artículo 291°** regula los mecanismos de transferencia de indicadores en bienes patrimoniales. Los aspectos procedimentales, administrativos y técnicos vinculados a su implementación se encuentran en proceso de reglamentación por parte de la Autoridad de Aplicación, conforme las disposiciones del presente Código y la normativa específica aplicable.

23. Zona Club de campo

Los retiros previstos para la Zona Club de Campo corresponden a los indicadores urbanísticos establecidos para dicha tipología urbanística y resultan complementarios de las disposiciones provinciales aplicables a urbanizaciones cerradas.

Su aplicación deberá realizarse en forma integrada con las previsiones del Decreto Ley 8912/77, su reglamentación y las condiciones particulares del proyecto y reglamento interno correspondiente.

24. Zona CC3

La zona CC3 constituye una única zona urbanística, diferenciada en sectores específicos a los efectos de regular las condiciones de ocupación, intensidad y morfología urbana.

La aplicación de premios e incentivos previstos en los artículos 289° y 293° corresponde a la totalidad de la zona CC3..

25. Mixtura de usos

La mixtura de usos en conectoras principales y secundarias se encuentra regulada en los **artículos 71° y 285°** del Código y en las correspondientes planillas de usos admitidos aplicables a cada zona.



Arq. MA. EUGENIA RODRIGUEZ DANERI
Subsecretaria
Ordenamiento Urbano y Territorial
Municipalidad de La Plata



Arq. LICIA V. RIOS
Subsecretaria
IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Municipalidad de La Plata