

## CONSIDERACIONES TÉCNICAS A CONSULTAS SOBRE APLICACIÓN DEL COT

En relación con la consulta técnica presentada por el CAUBA Distrito Uno con fecha 6 de abril 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. FOS Y SUPERFICIE DE SUELO ABSORBENTE

El **artículo 154°** El artículo 154° distingue entre la exigencia de superficie de suelo absorbente y la obligación de incorporar sistemas de retención de agua en edificios con estacionamientos subterráneos.

En este sentido, la obligación prevista en el segundo párrafo resulta de aplicación independientemente de las exigencias o excepciones relativas a la superficie de suelo absorbente.

En consecuencia, dicha obligación alcanza también a edificios emplazados en las zonas AU-EF, AU-UCCa y AU-UCLo, así como a parcelas de superficie menor a 300 m<sup>2</sup>.

### 2. FOT

El **artículo 155°** define las superficies exceptuadas del cómputo del F.O.T., incluyendo determinados espacios y locales específicos.

La determinación de otras superficies o espacios no expresamente contemplados deberá efectuarse en función de las categorías y criterios de cómputo establecidos en el presente artículo.

El **artículo 156°** establece la exigencia de un umbral mínimo edificable en función de los parámetros definidos para cada zona, previendo expresamente los supuestos en los que dicho requisito no resulta exigible.

Asimismo, la aplicación del parámetro deberá realizarse atendiendo a las condiciones particulares de la parcela y a las limitaciones objetivas expresamente contempladas por la normativa.

Asimismo, las intervenciones podrán desarrollarse por etapas, debiendo adecuarse cada una de ellas a las condiciones urbanísticas e indicadores que correspondan.

### **3. CUF**

El **artículo 159° inc. c)**, establece el CUF diferencial en vialidades de mayor jerarquía, correspondientes a la red de conectoras primarias y secundarias definidas en el Anexo 1: Plano del Sistema vial estructurante.

En relación con las parcelas emplazadas en esquina en la intersección de avenida y calle, el C.U.F. aplicable corresponderá al de la zona que otorgue la condición más favorable de edificabilidad.

En el **artículo 159° inc. d)**, En relación con parcelas de superficie comprendida entre 200 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>, el C.U.F. proporcional se determinará en forma proporcional entre la no aplicación del parámetro para parcelas de hasta 200 m<sup>2</sup> y el valor pleno correspondiente a parcelas de 250 m<sup>2</sup> o mayores.

### **4. LIMITACIONES A LA EDIFICACIÓN**

#### **Retiros**

El **artículo 166°** establece la definición del retiro de frente y sus dimensiones en las zonas en que se determine su obligatoriedad.

Conforme lo establecido en los artículos 4° y 152° del Código, los indicadores urbanísticos deberán aplicarse de manera interrelacionada y en el marco de la ciudad construida. En este sentido, las situaciones particulares vinculadas a tejidos consolidados podrán requerir una evaluación específica de las condiciones

morfológicas del entorno, siempre que no impliquen un mayor aprovechamiento urbanístico.

El **artículo 167°** establece distintas condiciones de retiro lateral en función del ancho de parcela, las cuales deberán interpretarse de manera integral entre sus distintos incisos.

En parcelas con ancho igual o menor a doce metros (12 m), no corresponderá retiro lateral obligatorio.

En parcelas con ancho mayor a doce metros (12 m) y hasta veinte metros (20 m), corresponderá un único retiro lateral mínimo de dos metros (2 m), pudiendo la edificación implantarse sobre el eje divisorio opuesto.

En parcelas con ancho mayor a veinte metros (20 m), corresponderá retiro lateral mínimo de dos metros (2 m) en ambos ejes divisorios.

El **artículo 169°** establece las condiciones para la realización de los retiros de fondo, en función del asoleamiento, la ventilación y la preservación de las condiciones ambientales interiores de la manzana. Su aplicación deberá realizarse de manera integrada con el resto de los indicadores urbanísticos y las características morfológicas de cada parcela, conforme lo establecido en el artículo 152° del Código.

En los lotes de esquina previstos en el **inciso c)** del artículo 169°, el retiro establecido se mide respecto de la intersección de los ejes medianeros, conforme lo establecido en el propio artículo.

En los lotes de esquina emplazados en el Casco Fundacional, el **inciso d)** establece que la preservación de la fachada continua prevalece sobre los retiros previstos en el inciso c), respecto de su materialización sobre línea municipal.

### **Alturas**

El **artículo 170°** establece las alturas máximas de las edificaciones conforme el carácter de cada zona. En este sentido, la altura máxima constituye el parámetro urbanístico limitante de la edificabilidad, mientras que la relación entre niveles y altura prevista en las tablas anexas tiene carácter referencial para la configuración morfológica general de las edificaciones.

Asimismo, los espacios de uso común implantados en terraza se regirán por las disposiciones de cómputo y edificabilidad establecidas en el Código.

## 5. REGULACIÓN DE USOS

### Habitacional

Conforme lo establecido en el **artículo 81º**, la vivienda agrupada constituye un subtipo de vivienda multifamiliar.

En este sentido, corresponde a conjuntos de unidades habitacionales autónomas de uno o dos niveles, con acceso independiente desde la calle o un espacio común y sin desarrollo vertical.

En tanto subtipo de vivienda multifamiliar, le resultan aplicables las disposiciones generales previstas para dicho uso.

### Estacionamientos en uso habitacional

El **artículo 82º** establece los requerimientos mínimos de estacionamiento para los usos habitacionales, en función de la cantidad de unidades funcionales y la población potencial asociada.

El cumplimiento del requerimiento deberá resolverse prioritariamente dentro de la propia parcela. Cuando corresponda podrán aplicarse las modalidades previstas en el artículo 77º del Código, conforme las condiciones allí establecidas. .

Dicha evaluación comprenderá las condiciones del entorno urbano, las características de la parcela y las afectaciones ambientales o de riesgo hídrico que resulten aplicables.

Las condiciones para la utilización de módulos de estacionamiento en otra parcela se encuentran reguladas en el artículo 77º del Código, el cual prevé su instrumentación mediante servidumbre real o vinculación funcional, según corresponda.

## 6. PREMIOS E INCENTIVOS

El **artículo 289º** establece las condiciones de aplicación de los premios previstos en el artículo 47º del Decreto Ley N° 8912/77, los cuales podrán aplicarse siempre que los proyectos resulten compatibles con los criterios morfológicos de la zona, no habiliten la superación de la altura máxima permitida ni alteren las demás condiciones morfológicas y ambientales obligatorias.

Su aplicación se limita a los ámbitos expresamente previstos en el propio artículo y a las condiciones particulares establecidas por el Código para cada zona,

resultando de aplicación únicamente aquellos premios admitidos para cada sector urbano.

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 Código.

El **artículo 294°** prevé incentivos para emprendimientos con mixtura de usos que incorporen estacionamientos excedentes respecto de la demanda mínima obligatoria establecida por el Código.

A los efectos de su aplicación, deberá verificarse la incorporación de usos compatibles con la zona dentro de un mismo emprendimiento y la existencia de módulos de estacionamiento que superen los requerimientos mínimos exigibles conforme las disposiciones del Código.

La verificación de dichas condiciones será realizada por la Autoridad de Aplicación en el marco de la evaluación integral del proyecto.

## 7. FICHAS DE ZONAS

Indicadores de intensidad de ocupación:

- a) El valor "No" indica la inexistencia de exigencia o aplicación del indicador correspondiente para la zona.
- b) El símbolo "-" indica la inexistencia de un parámetro específico o diferenciado para el indicador considerado, resultando de aplicación las condiciones generales o las correspondientes al uso principal, según el caso.

Retiros:

- a) El valor "-" indica que no resulta exigible la condición morfológica correspondiente.

  
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