

## **DECRETO-LEY 8912/77**

### **LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO**

Texto Ordenado por Decreto 3.389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10.128 y las Leyes N° 10.653, 10.764, 13.127 y 13.342.

#### **TITULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 1°.**-La presente ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

**ARTICULO 2°.**- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a)** Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b)** La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c)** La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d)** La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e)** La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f)** Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g)** Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

**ARTICULO 3°.**- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

- a)** Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- b)** Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c)** En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con las coordinación a nivel provincial.

- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

## **TITULO II DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CAPITULO I DEL CRITERIO GENERAL**

**ARTICULO 4°.-** Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

### **CAPITULO II DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 5°.-**

I- Los municipios delimitarán su territorio en:

a) Areas rurales.

b) Areas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada. Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

### **DE LAS AREAS Y SUBAREAS**

**ARTICULO 6°.-** Se entiende por:

**Area Urbana:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

**Subárea Urbanizada:** El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

**Subárea Semiurbanizada:** El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la

infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

**Áreas Complementarias:** Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

## ZONAS Y ESPACIOS

**ARTICULO 7°.-** Denomínanse:

- a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.
- b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.
- c) Zona comercial y administrativa: La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.
- d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- e) Zona industrial: La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.  
Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.
- f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.
- g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.
- h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
- i) Zona de recuperación de dunas o médanos vivos: Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.
- j) Zona de usos específicos: La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

**ARTICULO 8°.-** Denomínanse:

- a) Espacios circulatorios: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.  
Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:
  - 1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.
  - 2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.
- b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos ( en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

### **CAPITULO III DELIMITACION Y DIMENSIONADO**

**ARTICULO 9°.-** A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

**ARTICULO 10°.-** Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

**ARTICULO 11°.-** Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

**ARTICULO 12°.-** El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

**ARTICULO 13°.-** Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de área verde o libre por habitante. Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m<sup>2</sup>/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m<sup>2</sup>/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m<sup>2</sup>/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) correspondientes a parques comerciale o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

### **CAPITULO IV DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

#### **A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.**

**ARTICULO 14°.-** (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

**ARTICULO 15°.-** Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo,

por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

- a)** Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.
- b)** Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.
- c)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- d)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- e)** Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- f)** Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:
  - Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
  - Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
  - Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
  - Red primaria de servicios públicos.
  - Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.
- g)** Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

**ARTICULO 16°.-** Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

**ARTICULO 17°.-** La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

- a)** Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.
- b)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
- c)** Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- d)** Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f)** Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- g)** Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:
  - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
  - Densidad poblacional propuesta.
  - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
  - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

**h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.**

**ARTICULO 18°.-** Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

- 1.- Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta ley.
- 2.- Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3.- Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)
- 4.- Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad constatare situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación. En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas. Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

#### **B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.**

**ARTICULO 19°.-** La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

#### **C) Reestructuración de núcleos urbanos.**

**ARTICULO 20°.-** Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

**ARTICULO 21°.-** Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

#### **D) Disposiciones varias.**

**ARTICULO 22°.-** Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

**ARTICULO 23°.-** Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.



En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

**ARTICULO 24°.-** (Ley 10.764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

### **TITULO III DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO**

#### **CAPITULO I DEL USO DEL SUELO**

**ARTICULO 25°.-** Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

**ARTICULO 26°.-** (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

**ARTICULO 27°.-** (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

**ARTICULO 28°.-** (Decreto Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

**ARTICULO 29°.-** (Decreto Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

**ARTICULO 30°.-** (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

**ARTICULO 31°.-** (Decreto Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

## **CAPITULO II DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION**

**ARTICULO 32°.-** Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado. Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

**ARTICULO 33°.-** Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

**ARTICULO 34°.-** Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

**ARTICULO 35°.-** Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población.

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

**ARTICULO 36°.-** La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

**ARTICULO 37°.-** La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

- 1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier



uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea. No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

**2.-** Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

**ARTICULO 38°.-** La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

**ARTICULO 39°.-** En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

1.- Población.

2.- Densidad neta.

3.- El área neta de espacios edificables.

4.- La superficie edificada por habitante.

5.- Los factores de ocupación del suelo total.

**ARTICULO 40°.-** La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida. El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

**ARTICULO 41°.-** Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso Cantidad de

Ambientes

Personas por

Dormitorio

Sup.Cubierta Total

mínima por

persona

Residencial

unifamiliar

Hasta 2 2 14 m<sup>2</sup>

Más de 2 2 10 m<sup>2</sup>

Residencial

multifamiliar

Hasta 2 2 15 m<sup>2</sup>

Más de 2 2 12 m<sup>2</sup>

Comercial y análogos 10 m<sup>2</sup>

Espectáculos públicos, Industrias y otros

casos

A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

**ARTICULO 42°.-** Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

**ARTICULO 43°.-** Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

**ARTICULO 44°.-** El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

**ARTICULO 45°.-** Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

Uso residencial: 2,5.

Uso comercial, administrativo y análogos: 3.

Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

**ARTICULO 46°.-** Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

**ARTICULO 47°.-** Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

**a)** Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

**b)** Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

**c)** Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

**d)** Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

**ARTICULO 48°.-** Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano. No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

**ARTICULO 49°.-** En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

### **CAPITULO III DE LA SUBDIVISION DEL SUELO**

#### **A) Subdivisiones**

**ARTICULO 50°.-** Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

**ARTICULO 51°.-** Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

**ARTICULO 52°.-** Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

#### **b) Parcelas:**

Area Urbana en general Ancho Mínimo M. Sup. Min. m2

Hasta 200 pers./ha 12 300

De 201 hasta 500 pers./ha 15 375

De 501 hasta 800 pers./ha 20 600

De 801 hasta 1500 pers./ha 25 750

Más de 1500 pers./ha 30 900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha 15 400

De 201 hasta 500 pers./ha 20 500

De 501 hasta 800 pers./ha 25 750

Más de 800 pers./ha 30 900  
Areas complementarias.  
Las dimensiones deberán  
guardar  
relación al tipo y la  
intensidad del  
uso asignado  
40 2000