

DECRETO-LEY 8912/77, DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128/83 y las Leyes N° 10653/88, 10764/89, 13127/03, 13342/05 y 14449/12.

Incluye las reglamentaciones establecidas por los Decretos 1549/83, 9404/86, 1062/13 y 3163/95

Artículo 11° del Decreto 9404: Se deroga la reglamentación del artículo 69° del Decreto Ley 8912/77 incluido en el artículo 1° del Decreto N° 1549/83, las Resoluciones N° 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Disposición n 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado Departamento de Estado.

TÍTULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 la 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.

TÍTULO II DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DEL CRITERIO GENERAL

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 4° por el Decreto 1549/83: Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley 8912 y sus disposiciones reglamentarias, en los casos de subdivisiones; construcciones ó instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcional derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.-

I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas 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 ÁREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 6°.- Se entiende por:

Área 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.

Reglamentación del Artículo 6° por el Decreto 1549/83: El uso específico dominante de las áreas complementarias es el agropecuario intensivo y la dimensión mínima de la parcela admisible para dicho uso no debe ser inferior a la de la unidad económica, que será fijada en la correspondiente etapa del plan de ordenamiento con el asesoramiento del Ministerio de Asuntos Agrarios o del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).

ZONAS Y ESPACIOS

ARTÍCULO 7°.- Denominanse:

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.

Reglamentación del inc. e) de Artículo 7° por el Decreto 1549/83:

Zona industrial. A los fines de la ley se consideran.

a) Peligrosas, todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, llevan implícita la posibilidad de explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que

alteren en forma cuali-cuantitativa las condiciones normales de vida, produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población.

b) Molestas, todas las industrias que provoquen ruidos o vibraciones, como también las que produzcan olores desagradables o cuya persistencia sea considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.

c) Nocivas, las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se puedan verter a los destinos finales sin necesidad de tratamiento.

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.

ARTÍCULO 8º.- 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.

CAPÍTULO III DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO

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

ARTÍCULO 10.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

Reglamentación del Artículo 10º por el Decreto 1549/83: Al delimitar áreas y zonas los terrenos aptos para explotaciones agropecuarias intensivas y extensivas deberán preservarse para dicha finalidad.

La dimensión del área complementaria y la de las zonas admitidas en la misma o en el área rural para usos que difieran del dominante, deberán guardar estricta relación de magnitud con las reales necesidades de los respectivos usos.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 12º por el Decreto 1549/83: La trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas, deberán responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

a) Trama interna.

- Avenidas principales: Cuarenta (40) metros.
- Avenidas secundarias: Treinta (30) metros.
- Calles principales: Veinte (20) metros.
- Calles secundarias o de servicios: Quince (15) metros.
- Calles de penetración y retorno: Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.
- Calles peatonales: Se admitirán únicamente en proyectos de conjunto, su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

b) Trama externa.

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.

Caminos de la red troncal municipal: Tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros.

En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.

En las zonificaciones según usos los municipios deberán determinar la estructura de la trama de declaración interna y la red troncal del partido, y en el plan de ordenamiento definir la estructura del sistema circulatorio de la totalidad del mismo.

El municipio podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar la decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las retribuciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.

En caso de ampliación de áreas o zonas el municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en el artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

ARTÍCULO 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^2) 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 ($3,50\text{ m}^2/\text{hab.}$) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante ($2,50\text{ m}^2/\text{hab.}$) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante ($4\text{ m}^2/\text{hab.}$) para parques comarcales o regionales.

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

CAPÍTULO IV DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

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

ARTÍCULO 14.- *(Art. modificado por el Decreto-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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 constate 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 22º por el Decreto 1549/83: Todos los sectores del área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica, deberán ser denominados reservas para completamiento de tejido, Independientemente de su designación actual

Previo estudio particularizado, por ordenanza se fijarán las condiciones a que quedará sujeta su habilitación para el uso asignado. En materia de dotación de infraestructura y de servicios deberá tenerse en cuenta lo requerido por el art. 4º del presente decreto y, con respecto a cesiones, lo reglamentado en el mismo para el art. 56 de la Ley 8912.

Cumplidas las condiciones exigidas la comuna procederá, por ordenanza, a la desafectación de su carácter de reserva para completamiento de tejido, estableciendo los indicadores urbanísticos correspondiente si no estuvieran ya fijados.

Asimismo, los municipios podrán delimitar nuevas zonas de reserva para completamiento de tejido en los sectores de sus áreas urbanas que no estuvieren delimitados específicamente y en los que no se hubiesen materializado el uso urbano, quedando sujeta su habilitación a las mismas condiciones que las establecidas precedentemente. La fijación de condiciones y habilitación no implicará la 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.

Exclúyense de los alcances del presente artículo los sectores correspondientes a ampliaciones urbanas o proyectos particularizados o integrales que tengan condicionamientos específicos y hayan sido aprobados con anterioridad al presente decreto.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 23º por el Decreto 1549/83: Se considerará que los terrenos cumplen con las condiciones exigidas en este artículo cuando se obtengan la aprobación correspondiente del Ministerio de Asuntos Agrarios, el que a estos efectos fijará, por vía reglamentaria, los requisitos a cumplimentar para la obtención de la certificación respectiva.

ARTÍCULO 24.- *(Art. modificado por la Ley 10764/89)* 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.

TÍTULO III

DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 27.- *(Art. modificado por el 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.*

ARTÍCULO 28.- *(Art. modificado por el 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.

ARTÍCULO 29.- *(Art. modificado por el 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.

ARTÍCULO 30.- *(Art. modificado por el 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.

ARTÍCULO 31.- *(Art. modificado por el 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.

CAPÍTULO II DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

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

ARTÍCULO 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 convinieren, 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.

Reglamentación del Artículo 37º por el Decreto 1549/83: En las parcelas que se creen por subdivisión de sectores afectados por el plan de ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas en general que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 hab/Ha. y de 80 hab/Ha. en áreas urbanas frente al litoral del Río de la Plata y Océano Atlántico hasta 5 km. desde la ribera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab/Ha.

Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas.

Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuenten.

En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 parcela.

ARTÍCULO 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 ²
	Más de 2	2	10 m ²
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m ²
	Más de 2	2	12 m ²
Comercial y análogos			10 m ²
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.

Reglamentación del Artículo 41º por el Decreto 1549/83: En un edificio residencial unifamiliar la superficie cubierta total mínima habitable se determinará multiplicando el número de habitantes por el índice que le corresponda según la tabla que prevé la ley para este artículo. A los efectos indicados no se computará en dicha superficie la correspondiente a aleros, galerías y cocheras.

En los edificios de uso residencial multifamiliar, cada unidad habitacional deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima determinada según el método indicado en el párrafo anterior, excluyéndose del cómputo, la correspondiente a espacios comunes.

En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para cada uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo al plan municipal.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 43º por el Decreto 1549/83: A los efectos del cómputo, del Factor de Ocupación Total (F. O. T.) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ni la de planta libre.

En los casos que el municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, éste no podrá superar la cota más un metro cincuenta centímetros (+1,50).

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

ARTÍCULO 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.

(Apartado final incorporado por la Ley 10653/88): 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.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 45º por el Decreto 1549/83: El valor máximo del F. O. T. para "otros usos" será: 3.

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

Reglamentación del Artículo 46º por el Decreto 1549/83: A los efectos del cálculo del F. O. S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 47º por el Decreto 1549/83: A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.

En lo referido al premio por ancho de parcela, y cuando ésta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

Cuándo en una zona o distrito sea obligatoria la construcción de edificio con basamento entre ejes divisorios laterales y/o sobre la línea municipal, o de edificación preestablecida, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos a que se refieren los incs. b) y c) del art. 47 se calcularán sobre la superficie edificable a construir por encima de dicho basamento.

La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70 %).

Reglamentado por el Artículo 6º del Decreto 1549/83: Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.) esté excedido pero no el Factor de Ocupación Total (F. O. T) ni la densidad, el municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del dec. 2018/81.
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F. O. T.) ni la densidad establecidos para la zona por la normativa vigente, a los que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del art. 47 de la ley 8912.
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que supere el F.O.S. admitido.
- e) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.) establecido en la zona.
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Quando se encuentren excedidos el F. O. T. o la densidad podrán admitirse remodelaciones que no impliquen el incremento de dichos indicadores.

En ambos casos los municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada haciendo intervenir como parámetro de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble. Podrán también condicionar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, circulación u otros similares).

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 48º por el Decreto 1549/83: Los locales de habitación y trabajo deberán iluminar y ventilar directamente a espacio libre urbano a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad.

Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del ciclo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Los municipios deberán establecer indefectiblemente:

- a) Definición de la tipología de espacios que se consideren espacio libre urbano y su dimensionado en relación a la altura de la edificación.
- b) Medidas mínimas admisibles para patio interno en función de la altura de la edificación. La superficie y lado mínimos serán de diez metros cuadrados (10 m²) y dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) respectivamente.
- c) Condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.

ARTÍCULO 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.

Reglamentación del Artículo 49º por el Decreto 1549/83: Dentro de las excepciones que se podrán establecer se incluye la exigencia de espacios para estacionamiento, o de cocheras en las parcelas que tengan menos de doce (12) metros de ancho, con igual superficie mínima por persona que la establecida en el art. 49 de la ley.

1. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por

cada 3.5 m2 de disminución. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas a una distancia máxima a determinar por el municipio respectivo con carácter general y según las zonas, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal del edificio. La habilitación del edificio principal estará condicionada a la que previamente se otorgue a las cocheras o/a los espacios para estacionamiento.

2. Los municipios deberán establecer las exigencias en materia de espacios para estacionamiento para edificios destinados a usos no residenciales.
3. En los casos de ampliación o reforma de edificios deberán preverse cocheras o espacios para estacionamiento en la medida que resulta físicamente posible.

CAPÍTULO III DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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:

Área 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

Área 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

Áreas complementarias.		
Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso	40	2000

asignado		
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

Reglamentación del Artículo 52º por el Decreto 1549/83: En densidades de hasta doscientos (200) habitantes por hectárea, cuando se carezca de agua corriente o cloacas, las municipalidades deberán establecer las dimensiones mínimas de parcelas compatibles con la densidad fijada.

Cuando los planes de ordenamiento determinen densidades potenciales las dimensiones de parcelas deberán asignarse atendiendo a dichas densidades, con excepción de los casos en que por carencia de agua corriente y cloacas la Municipalidad estime necesario exigir parcelas de dimensiones "superiores" conforme con la densidad actual permitida.

Las dimensiones mínimas de parcelas para las zonas industriales, serán las que fije la Municipalidad con la intervención de la Dirección de Industria.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando no puedan serlo por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- b) De existir restricciones a la edificación fijadas en el Código Municipal, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta -por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la zona.
- c) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes. Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan las restricciones establecidas por los arts. 2.369 y 2.640 del Código Civil o por la ley 6.253 de conservación de desagües naturales.

En parcelas de esquina se considerará ancho al lado menor.

Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, siempre que se hayan originado con anterioridad a la sanción de la ley 8.912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida mejorar la relación ancho-fondo y tener un ancho no inferior a la de la parcela de origen.

Al subdividir parcelas edificadas cada una de las parcelas resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para la zona y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en la misma y con las normas del Código Municipal de Edificación.

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebras o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

A los efectos indicados en la última parte del art. 52 de la ley 8.912 se entenderá por macizo existente toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calle, o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles si se cumplimenta lo establecido en los art. 3º, 4º y 5º, según corresponda, del presente decreto.

Artículo 3º del Decreto 1549/83: Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanente de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la ley 8.912, el presente decreto y la respectiva norma municipal.

Artículo 4º del Decreto 1549/83: En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de .chacras y quintas- afectados al uso urbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y mejoras que el municipio respectivo establezca como indispensables, en los casos en que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el art. 62 de la ley 8.912.

En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles, ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía domiciliaria.

Artículo 5º del Decreto 1549/83: En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- que estén afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplieren las exigencias contenidas en el art. 62 de la ley 8.912 en materia de infraestructura y de servicios.

No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los sesenta (60) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 52 bis.- *(Artículo incorporado por Ley 13342/05) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.*

ARTÍCULO 53.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

Reglamentado por el Artículo 7º del Decreto 1549/83: *En las áreas rurales y complementarias sólo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:*

- a) *La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el plan de ordenamiento o sean compatibles con el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento.*
- b) *Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por la municipalidad tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante.*
- c) *La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.*
- d) *La municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación. La parcela que se origine por la aplicación de lo antes, expuesto quedará afectada en forma específica al uso que justificó su creación.*

ARTÍCULO 54.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

Reglamentación del Artículo 54º por el Decreto 1549/83: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) *Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.*
- b) *Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.*

- c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

ARTÍCULO 55.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

Reglamentación del Artículo 55° por el Decreto 1549/83: La restricción establecida en el art. 55, de la Ley 8912 se aplicará también en las áreas complementarias a fin de garantizar la fluidez del tránsito en las rutas y accesos que las atraviesan.

En todos los casos de subdivisiones se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales, como así en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de 20 metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Las normas municipales deberán establecer pautas precisas para las localizaciones destinadas para servicios de rutas.

Reglamentado por el Artículo 8° del Decreto 1549/83: Los organismos provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura englobamiento o subdivisión cualquiera sea el motivo y régimen por el que se realicen, sin el previo visto bueno del municipio respectivo.

B) Cesiones

ARTÍCULO 56.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.
Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)	

En ampliaciones de áreas urbanas.		
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:
Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

Reglamentación del Artículo 56° por el Decreto 1549/83:

- a) La creación y ampliación de zonas residenciales extraurbanas quedan sujetas a las mismas exigencias que las requeridas para las áreas urbanas en materia de cesión de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reservas para localización de equipamiento comunitario.
- b) En macizos existentes, y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano o residencial extraurbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas

a espacios verdes de uso público y a reserva para localización de equipamiento comunitario, conforme con el siguiente detalle:

De hasta 2000 Hab.	3,5 m ² /hab. 1 m ² /hab.
De 2001 a 3000 Hab.	4 m ² /hab. 1 m ² /hab.
De 3001 a 4000 Hab.	4,5 m ² /hab. 1 m ² /hab.
De 4001 a 5000 Hab.	5 m ² /hab. 1,5 m ² /hab.
Más de 5000 Hab.	6 m ² /hab. 2 m ² /hab.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para éstos fines. El municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida. Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluida en el art. 63- y de la correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo-recreativas.

- c) Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión de cinco por ciento (5 %) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.
- d) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores -aun unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.

Reglamentado por el Artículo 2º del Decreto 1549/83: Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso al que han sido afectados por el plan de ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva de los predios involucrados para el uso previsto, ya sea mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones.

Reglamentado por el Artículo 3º del Decreto 1549/83: Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanente de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la ley 8.912, el presente decreto y la respectiva norma municipal.

ARTÍCULO 57.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTÍCULO 58.- *(Art. modificado por Decreto-Ley 10128/83)* Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parquizada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTÍCULO 59.- *(Art. modificado por Decreto-Ley 10128/83)* Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTÍCULO 60.- *(Art. modificado por Ley 13127/03) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.*

ARTÍCULO 61.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 62.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

Reglamentado por el Artículo 4º del Decreto 1549/83: En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de .chacras y quintas- afectados al uso urbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y

mejoras que el municipio respectivo establezca como indispensables, en los casos en que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el art. 62 de la ley 8.912.

En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles, ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía domiciliaria.

Reglamentado por el Artículo 5º del Decreto 1549/83: En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- que estén afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplimenten las exigencias contenidas en el art. 62 de la ley 8.912 en materia de infraestructura y de servicios.

No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los sesenta (60) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 63.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación. En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPÍTULO V CLUBES DE CAMPO

ARTÍCULO 64.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTÍCULO 65.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.
- 2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.
 - 2.1. Servicios esenciales:
 - 2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la

provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.
- c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTÍCULO 66.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Área Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie

total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTÍCULO 67.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTÍCULO 68.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTÍCULO 69.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

Reglamentación del Artículo 69° por el Decreto 1549/83: La exigencia de este artículo no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar estudios técnicos que justifiquen la real necesidad de la creación y de la magnitud de la zona propuesta.

**TÍTULO IV
DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I
DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTÍCULO 70.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTÍCULO 71.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTÍCULO 72.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

**CAPÍTULO II
DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES**

ARTÍCULO 73.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

**CAPÍTULO III
DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN**

ARTÍCULO 74.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTÍCULO 75.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTÍCULO 76.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTÍCULO 77.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTÍCULO 78.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTÍCULO 79.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTÍCULO 80.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTÍCULO 81.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTÍCULO 82.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTÍCULO 83.- *(Art. modificado por Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:*

a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84.- (Art. modificado por Ley 14449/12) *Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:*

*a) **Baldío:** Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.*

*b) **Edificación derruida:** Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.*

*c) **Edificación paralizada:** Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.*

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Reglamentado por el Artículo 64º del Decreto 1062/13: A los efectos de lo establecido por el artículo 84 del Decreto Ley Nº 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87, los inmuebles urbanos baldíos, o con edificación derruida o paralizada, deberán ser de dominio de titulares multipropietarios y aptos para dar respuesta a soluciones habitacionales conforme la demanda del Municipio en cuestión.

Los recursos obtenidos a través de la aplicación de los gravámenes especiales por los Municipios, al igual que los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal, a través de la aplicación del artículo 88 del Decreto Ley Nº 8.912/77, deberán ser destinados a la consecución de los fines determinados en el artículo 8º de la Ley.

ARTÍCULO 85.- (Art. modificado por Ley 14449/12) *La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:*

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 86.- (Art. modificado por Ley 14449/12) *En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser*

superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 87.- (Art. modificado por Ley 14449/12) Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 88.- (Art. modificado por Ley 14449/12) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

ARTÍCULO 89.- (Art. modificado por Ley 14449/12) El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

ARTÍCULO 90.- (Art. modificado por Ley 14449/12) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permitan que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 91.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 92.- *(Art. modificado por Ley 14449/12)* En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

TÍTULO V DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 93.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 94.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- 1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
- 2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- 3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 96.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTÍCULO 97.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TÍTULO VI DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY

ARTÍCULO 98.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 99.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente Ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 100.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o reestructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTÍCULO 101.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

Reglamentación del Artículo 101º por el Decreto 1549/83: Se entenderá por condiciones de saneamiento a la aptitud del suelo para permitir el asentamiento poblacional. Tales condiciones no se cumplen cuando existen médanos sin fijar, terrenos inundables, carencia de agua potable, contaminación de napas y cualquier otra situación asimilable. Los servicios de agua corriente o cloacas no serán exigibles cuando se asegure a las parcelas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua. Para establecer la restricción limitativa de la edificación será necesario el dictado de decreto por el Poder Ejecutivo, requiriéndose igual acto administrativo para su levantamiento

ARTÍCULO 102.- *(Art. modificado por Decreto-Ley 10128/83)* Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTÍCULO 103.- La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTÍCULO 104.- *(Art. modificado por Decreto-Ley 10128/83)* Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

NORMATIVA COMPLEMENTARIA

DECRETO-LEY 9078/78 SOBRE PROPAGANDA PARA PROMOVER LA VENTA DE LOTEOS *Con las modificaciones introducidas por Ley 9240 Texto Ordenado por Decreto 1231/79.*

La Plata, 12 de febrero de 1981.

Visto lo actuado en el expediente 2.240-207/77 y la autorización otorgada mediante la Instrucción número 1/77, artículo 1, apartados 1.1., 1.2. y 3.1. de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE
LEY

ARTICULO 1.- *(Texto según Ley 9240) La propaganda mínima obligatoria, exigida por la presente ley, que se realice para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicados en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, ya sea en forma particular o remate, deberá contar con la previa aprobación de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas, quedando sujeta a las disposiciones de esta ley.*

La restante propaganda no exigida como obligatoria no requerirá previa autorización alguna, pero aún cuando se realice en órganos o medios de otra jurisdicción que se difundan o circulen dentro del territorio de la Provincia, deberá igualmente ajustarse a las previsiones de esta ley con los alcances que establecen los apartados III y IV del artículo 10. No podrá realizarse publicidad alguna por cualquier medio que sea sin antes haber obtenido la pertinente autorización para la propaganda mínima obligatoria a que se refiere el párrafo anterior.

Se entiende comprendida en las normas de la presente ley la propaganda referida a la venta de inmuebles que surjan de planos de subdivisión, cuando constituyan nuevas unidades rodeadas por calles u originen un mínimo de quince (15) parcelas cuya venta se promueva simultáneamente.

ARTICULO 2.- Con un mínimo de veinte (20) días hábiles de anticipación a la fecha del anuncio o promoción, el titular del dominio, martillero o corredor público interviniente y la firma promotora en su caso, conjuntamente, presentarán ante la municipalidad del partido:

- a) *(Texto según Ley 9240) Documentos acreditantes de la titularidad y condiciones del dominio. A tal fin serán suficientes el certificado expedido por el Registro de la Propiedad vigente al momento de su presentación ante el municipio, o certificación o estudio notarial que acredite los mismos extremos.*
- b) Plano vigente de mensura y subdivisión por duplicado y constancia de su protocolización.
- c) Proyecto de la publicidad a realizar, por triplicado, en las condiciones que se determinan en los artículos 7 y 10.
- d) Certificado donde conste la vigencia de la inscripción en la matrícula respectiva por parte de los martilleros y corredores públicos que intervengan en la venta
- e) Para las firmas promotoras, la presentación del respectivo contrato social debidamente inscripto. Deberán acompañar igualmente, copia autenticada de los instrumentos de los cuales se derive la designación de autoridades.
- f) Certificado, en su caso, conforme al artículo 8.

Tal presentación tendrá el carácter de declaración jurada, siendo solidariamente responsables los firmantes de cualquier inexactitud contenida en la misma

ARTICULO 3.- Efectuada la presentación y verificados los recaudos del artículo 2º, la municipalidad remitirá, dentro de los tres (3) días hábiles subsiguientes a la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia la documentación aportada, organismo que procederá a verificar:

- a) Inscripción del plano de subdivisión.
- b) *(Texto según Ley 9240) Que la publicidad mínima obligatoria se ajuste a lo dispuesto por los artículos 7, 8, 9 y 10.*

Verificada la documentación, la Dirección de Geodesia aprobará u observará la propaganda mediante decisión fundada.

ARTICULO 4.- La Dirección de Geodesia devolverá las actuaciones a la municipalidad del partido, dentro de los diez (10) días hábiles subsiguientes a la recepción, con constancia de su decisión.

Si dentro del plazo indicado la Dirección de Geodesia no hubiere procedido a la devolución de las actuaciones, se estimará que dicho organismo no tiene observaciones que formular y la autoridad municipal podrá prestar permiso a la publicidad propuesta.

Toda nueva petición deberá efectuarse con la antelación determinada en el artículo 2.

ARTICULO 5.- *(Texto según Ley 9240) Las autoridades municipales otorgarán permisos para realizar la publicidad de conformidad con la decisión de la Dirección de Geodesia, salvo el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo anterior.*

Tal permiso se reputará otorgado de pleno derecho si no hubiera sido aprobada o rechazada expresa y fundadamente la autorización para realizar propaganda dentro de los veinte (20) días hábiles desde la iniciación del trámite.

La aprobación automática a que se refiere el párrafo anterior no exime del exacto cumplimiento de los recaudos legales en cuanto a la forma de realizar la propaganda.

ARTICULO 6.- En cualquier circunstancia corresponderá a la autoridad municipal constatar si la publicidad que se realiza es acorde con la autorización concedida, y si la misma se ajusta a la realidad del inmueble.

Las municipalidades están facultadas para suspender las ventas o remates en caso de comprobar el incumplimiento de algunas de las obligaciones a que alude la presente ley, a proceder al retiro de los elementos publicitarios respectivos y a aplicar las multas que correspondieren.

Iguales atribuciones de contralor podrá ejercer la Dirección de Geodesia quien, verificada la infracción, comunicará ésta al municipio respectivo a fin de que aplique la sanción correspondiente.

ARTICULO 7.- La propaganda mínima obligatoria deberá incluir en forma precisa:

- a) Ubicación del bien, indicando, Partido, localidad y paraje y todo otro dato ilustrativo.
- b) Para el caso de remates o ventas de lotes originados en planos aprobados por la Dirección de Geodesia (Decreto 101/44); número de planimetría, fecha de su aprobación, gravámenes que afecten la libre disposición del dominio y restricciones que condicionen el parcelamiento.
- c) Para el caso de remates o ventas de lotes originados en planos con vigencia legal pero que no hubiesen sido aprobados por la Dirección de Geodesia, archivo oficial al que se encuentra agregada la planimetría y características de su registración, gravámenes que restrinjan la libre disponibilidad dominial y afectaciones que condicionen la subdivisión.
- d) *(Texto según Ley 9240) Reproducción del plano de mensura o subdivisión que deberá ser copia fidedigna de la planimetría vigente, solamente en los folletos explicativos.*
- e) La designación de las unidades parcelarias que deberá coincidir con la subdivisión aprobada.
- f) Los elementos característicos de la zona los que se graficarán manteniendo entre sí la proporción que, en cuanto a la ubicación, tengan en la realidad. Si se utilizan fotografías, las mismas llevarán una leyenda, indicando su ubicación, distancia y relación con los inmuebles en venta. Las citas de nombre o de parajes de las proximidades, corresponderán a los conocidos en la zona. Las distancias a estaciones de ferrocarril, rutas o cualquier otro punto que se torne como referencia, se expresarán en metros o en kilómetros.
- g) Las superficies de rodamiento de las vías públicas se enunciarán indicando sus características y encuadrándolas dentro de las siguientes clases:
 1. "Tierra" abovedada.
 2. "Mejorado", indicando su tipo.
 3. "Pavimento", aclarando su tipo y ancho.
- h) Los servicios públicos y de infraestructura con que cuenta el loteo en materia de energía eléctrica domiciliaria, cloacas, agua corriente y transporte. Esta indicación sólo podrá efectuarse cuando su funcionamiento, realización y prestación permanente esté asegurada y aprobada por la autoridad respectiva. La existencia en la zona de conductores telefónicos o de energía eléctrica, cañerías o redes para la provisión de agua corriente, colectores cloacales o cualquier otro servicio público, no bastará a los efectos señalados, si no puede garantizarse la inmediata ampliación de la prestación de tales servicios en beneficio de las unidades de venta.
- i) *(Ver Ley 9165). En todos los casos, la carencia de cualquiera de las obras de infraestructura y servicios indicados en los incisos anteriores, aún cuando el fraccionamiento se hubiere autorizado en esas condiciones. Igualmente (cuando no hubiera provisión de agua corriente) la profundidad de la napa surtidora de agua y su calidad de acuerdo al certificado indicado en el artículo 8°.*
- j) Debida constancia de amojonamiento realizado por profesional habilitado.
- k) El uso y ocupación del suelo, establecidos en las normas municipales vigentes.
- l) *(Texto según Ley 9240) Las condiciones de venta, indicando precio total al contado, facilidades de pago y fórmula de reajuste aplicable.*

ll) Mención de la fecha y número de permiso municipal.

ARTICULO 8.- *(Texto según ley 9240)* No será admitida la propaganda destinada a promover la venta de lotes de tipo urbano, originados a través de planos aprobados con anterioridad a la vigencia del Decreto 9196/50 en zonas de médanos vírgenes, excepción hecha de aquellos casos en los que mediante la pertinente intervención de la Subsecretaría de Asuntos Agrarios se certifique que los médanos han sido fijados de manera permanente.

Igual prohibición regirá para la venta de lotes urbanos originados en planos aprobados con anterioridad a las leyes 6253 y 6254 en cuyo caso deberá presentarse constancia de la Dirección Provincial de Hidráulica en la que se certifique la existencia de condiciones de saneamiento aseguradas mediante adecuados desagües pluviales y, en su caso, cota mínima para edificación.

(Ver Ley 9165) En los casos de lotes urbanos que no tengan asegurado la provisión de agua corriente se deberá acompañar análisis químico bacteriológico efectuado por organismos públicos o privados o por profesionales particulares, que acredite si el agua del subsuelo es o no apta para el consumo domiciliario como asimismo la profundidad de la napa. La aptitud del agua para el consumo deberá establecerse bajo responsabilidad del profesional que produzca el análisis y dictamen consiguiente, en un todo de acuerdo con las normas fijadas a tal fin por la Dirección Provincial de Obras Sanitarias o, en su defecto, tal análisis deberá contar con la conformidad de dicha repartición en cuanto se afirme tal aptitud.

ARTICULO 9.- No será admitida la propaganda destinada a promover la venta de lotes sobre la base de planos aprobados en su faz geométrica.

ARTICULO 10.- *(Texto según ley 9240)* I.- Los recaudos establecidos en los artículos precedentes deberán ser cumplimentados obligatoria e inexcusablemente por los menos, en los medios de propaganda que seguidamente se establecen:

- a) En un (1) cartel colocado en los inmuebles cuya venta se publicita sobre la vía principal de acceso al loteo y en lugar visible para los eventuales interesados.
- b) En un (1) folleto explicativo que deberá entregarse obligatoriamente a los interesados en la adquisición de los inmuebles a que se refiere la presente ley, indicando en el mismo que se imprime en cumplimiento de lo dispuesto por éste artículo. De la existencia del folleto y que el mismo se encuentra a disposición de los interesados, habrá de darse cuenta en toda propaganda que se realice por cualquier medio y mediante leyendas especialmente colocadas en las oficinas de venta y lugares donde se realicen los remates. Dicho folleto deberá necesariamente formar parte como anexo del boleto de compraventa o de cualquier otra documentación que suscriba cada adquirente al concretar la compra.

La infracción a las disposiciones de este apartado serán sancionadas con las multas previstas en el artículo 12 de esta ley, cuando la infracción consistiera en la omisión de anexas folleto explicativo a la documentación a suscribir para instrumentar compraventa, la multa será del cinco (5) por ciento del monto de cada operación, para quienes vendieren o remataren sin haber dado cumplimiento a tal recaudo.

II.- En todos los casos de propaganda obligatoria indicados en el apartado precedente los espacios destinados al cumplimiento de las exigencias legales y los caracteres o tipografía utilizada deberán permitir su perfecta lectura en forma normal.

III.- En la publicidad que se realice por cualquier medio que no sean los indicados en el primer apartado de este artículo, cuando se indiquen todos o algunos de los servicios públicos o de infraestructura con que cuenta el loteo a los que se refiere el inciso h) del artículo 7 de esta ley, también deberán indicarse expresamente la carencia de cualquiera de estos servicios de acuerdo con las precisiones del inciso i) del mismo artículo.

IV.- Aún en los supuestos de propaganda que no sea aquélla obligatoria que requiere autorización previa, cualquier información que se brinde sobre los inmuebles deberá atenerse a la realidad jurídica y física de los mismos en concordancia con la que se brinde por los medios previstos en el apartado I de este mismo artículo.

ARTICULO 11.- Sin perjuicio de las demás responsabilidades penales, civiles o disciplinarias que pudieren corresponder, toda venta o remate de tierras que se realice sin dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ley o en infracción a cualquiera de ellas, sean sancionadas por las autoridades municipales del partido, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTICULO 12.- Las multas, que serán acumulativas, se graduarán según la importancia de la infracción cometida y su importe será determinado en cada caso sobre la base de porcentajes de la valuación fiscal del conjunto de los inmuebles, al momento de la decisión, cualquiera sea la cantidad de lotes vendidos.

Se graduarán de la siguiente forma:

- a) A quienes vendieren o remataren sin tener conferida la autorización respectiva, hasta el cinco (5) por ciento.
- b) A quienes falsearen la información determinada en los artículos 7° y 10 del uno (1) al tres (3) por ciento.
- c) Quienes incurrieren en cualquier otra infracción legal, el uno (1) por ciento

ARTICULO 13.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo con las variaciones producidas hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTICULO 14.- Serán solidariamente responsables el titular de dominio, la firma promotora y martillero o corredor público intervinientes.

ARTICULO 15.- Las autoridades municipales comunicarán al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos las infracciones cometidas por sus colegiados. Cuando correspondiere, se formalizarán la pertinente denuncia ante la autoridad judicial competente.

ARTICULO 16.- Los importes percibidos en concepto de multas ingresarán al patrimonio de la municipalidad interviniente y serán destinados a obras de mejoramiento urbano o edificios y gastos que origine la presente ley.

ARTICULO 17.- *(Ver Ley 9165) Todo tipo de publicidad existente a la fecha de vigencia de esta ley, deberá adecuarse a sus prescripciones en el plazo de noventa (90) días corridos, a cuyo vencimiento será de aplicación las sanciones previstas en los artículos que anteceden*

ARTICULO 18.- Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación en lo pertinente a las ventas que se efectúen por orden judicial.

ARTICULO 19.- Derógase la ley 7428.

ARTICULO 20.- Comuníquese, etc.

LEY 10.806/89

ARTICULO 1°: La declaración de ciudad a pueblos o localidades de la Provincia, se realizará mediante ley, debiendo cumplimentarse previamente con los requisitos que se establecen en la presente.

ARTICULO 2°: Demográficamente, para ser declarado ciudad, los pueblos o localidades de Partidos integrantes del Conurbano Bonaerense o del Gran La Plata, deberán contar con una población no inferior a treinta mil (30.000) habitantes, según el último censo oficial realizado. Las localidades pertenecientes a los restantes Partidos de la Provincia, deberán contar como mínimo con una población censada de cinco mil (5.000) habitantes.

ARTICULO 3°: La extensión territorial y las características urbanísticas del ejido de la ciudad, se determinarán de acuerdo con las pautas del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido.

ARTICULO 4°: Una localidad para ser declarada ciudad deberá contar como mínimo con el siguiente equipamiento socio-administrativo:

- a) Delegación de las Reparaciones de la Administración Provincial y de la Municipalidad que resulten indispensables en el orden local, según las necesidades, características de la localidad y de su área de influencia.
- b) Oficina de Correos y Telecomunicaciones.
- c) Sucursal Bancaria Oficial o Privada.
- d) Comisaría.
- e) Establecimientos educativos oficiales o privados en el nivel pre-escolar, primario y secundario.
- f) Equipamiento para salud acorde con las necesidades locales y para la zona de influencia.
- g) Asociaciones Civiles que desarrollen permanentes e intensas actividades sociales y culturales, deportivas y de bien público en general.

ARTICULO 5°: Una localidad para ser declarada ciudad deberá contar, como mínimo con la siguiente infraestructura física y de servicio:

- a) Sistema de desagüe pluvial.
- b) Red de alumbrado público.
- c) Red de distribución domiciliaria de energía eléctrica.
- d) Servicio de recolección de residuos domiciliarios.

- e) Red vial interurbana con trazado y calzada que asegure la circulación permanente de vehículos automotores particulares, de carga y de transporte público de pasajeros.
- f) Red de agua corriente en las áreas con densidad poblacional neta de cien (100) a ciento cinco (150) habitantes por hectárea. En áreas de mayor densidad, deberá contar además, con red colectora cloacal o con posibilidad inminente de tenerla.

ARTICULO 6°: Los requisitos exigidos en la presente ley, deberán ser acreditados fehacientemente por el Ministerio de Gobierno, quien elevará el respectivo informe a la Honorable Legislatura.

ARTICULO 7°: La delimitación geográfica de la nueva ciudad deberá prever la existencia de espacios verdes y libres de uso público, zonas semiurbanas, requisitos cuya exigibilidad deberá ajustarse a las diferentes realidades del Conurbano, del Gran La Plata y del interior de la Provincia.

ARTICULO 8°: Las localidades que constituyen la Cabecera Político-Administrativa del Distrito al que pertenecen, serán declaradas "Ciudad" por Ley al efecto, aunque no reúnan los requisitos exigidos por la presente.

ARTICULO 9°: Conforman el Conurbano Bonaerense los diecinueve (19) Partidos siguientes: Berazategui, Florencio Varela, Quilmes, General Sarmiento, Almirante Brown, General San Martín, Tigre, San Fernando, San Isidro, Morón, Merlo, Moreno, Esteban Echeverría, Avellaneda, Tres de Febrero, La Matanza, Lanús, Vicente López y Lomas de Zamora.

Conforman el Gran La Plata, los Partidos de La Plata, Berisso y Ensenada.

ARTICULO 10°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LEY 13251/04

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Objeto. Créase en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el Régimen de Promoción de Pequeñas Localidades Bonaerenses, el que tendrá por objeto promover el desarrollo de las mismas mediante la articulación de las diferentes políticas públicas.

ARTÍCULO 2.- Definición. A los efectos de la presente Ley se entiende como Pequeña Localidad Bonaerense a todo pueblo, paraje o nucleamiento poblacional que, según el último censo, registre una población estable inferior a los dos mil habitantes. Excepcionalmente y a solicitud del Municipio interesado, la Provincia podrá incluir en el presente Régimen de Promoción a poblaciones que no se encuadren en la definición precedente.

ARTÍCULO 3.- Finalidad. La presente Ley tiene por finalidad promover el crecimiento de las pequeñas localidades a través de la formulación de planes estratégicos de desarrollo local y contribuir a su concreción, comprometiéndose la Provincia y el Municipio a:

- a.- Articular acciones interjurisdiccionales en las áreas de desarrollo humano, empleo, educación, cultura, infraestructura, vivienda, producción y asuntos agrarios, entre otras.
- b.- Promover una instancia de planificación estratégica para el seguimiento y monitoreo del presente Régimen de Promoción.
- c.- Mejorar la accesibilidad de las pequeñas localidades a la salud, educación, vivienda, bienes culturales, infraestructura, producción, trabajo y desarrollo sustentable.
- d.- Facilitar el surgimiento, la radicación o la reactivación de emprendimientos productivos de pequeñas y medianas empresas, generando las condiciones de receptividad de nuevos pobladores.
- e.- Fomentar el uso de energías alternativas y la apropiación de nuevas tecnologías.
- f.- Propender a la recuperación del patrimonio histórico y la revalorización del acervo cultural, como instrumentos dinamizadores de procesos de integración, promoción y consolidación de la identidad local.
- g.- Dar respuesta apropiada al déficit habitacional existente o que puedan generar los nuevos emprendimientos, coadyuvando a la regularización dominial.

ARTÍCULO 4.- Adhesión. Los Municipios de la Provincia de Buenos Aires podrán incorporarse al Régimen de Promoción creado por la presente Ley, debiendo dictar la correspondiente Ordenanza Municipal.

TITULO SEGUNDO: DEL ESTADO PROVINCIAL

ARTÍCULO 5.-Obligatoriedad. El Estado Provincial se obliga a priorizar la concreción de las acciones establecidas en el marco de la presente ley y las propuestas que se generen en la formulación de los planes estratégicos de desarrollo local.

ARTÍCULO 6.- Agente de Promoción. El Poder Ejecutivo Provincial reconocerá en cada una de las localidades a un Agente de Promoción Local, el cual deberá articular con el Municipio la formulación del plan estratégico de desarrollo local.

ARTÍCULO 7.- Medidas de promoción. La Provincia promoverá políticas públicas de fomento hacia las pequeñas localidades bonaerenses que se incorporen al presente Régimen, pudiendo adoptar, entre otras, las siguientes acciones de gobierno:

- a. Articular, **a través del Instituto Provincial de la Vivienda¹**, operatorias que faciliten el acceso y/o la refacción de la vivienda propia de los individuos o familias de la localidad, previendo plazos de gracia para el reembolso de los préstamos otorgados, o el pago de la vivienda construida.
- b. Concentrar y poner a disposición de los Municipios, toda la información disponible en la Administración Pública Provincial y que se considere necesaria para la implementación del mismo, impartiendo precisas instrucciones a todas las reparticiones públicas en tal sentido.
- c. Proyectar, en el ámbito de su competencia, un tratamiento impositivo diferenciado destinado a favorecer la radicación de personas, como también el desarrollo de actividades económicas productivas.
- d. Articular, con el Estado Nacional, un régimen impositivo diferencial destinado al fomento de los proyectos de desarrollo enmarcados en la presente Ley.
- e. Articular, con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la creación de operatorias que puedan establecer tasas de interés diferenciadas, destinadas a financiar proyectos sustentables, generadores de actividad económica.
- f. Satisfacer, a través de las Secretarías de Estado correspondientes y en forma prioritaria, la demanda educativa y sanitaria que se genere o derive de la implementación del presente régimen.
- g. Fomentar la celebración de acuerdos intercomunales y/o convenios con Universidades, Instituciones u Organizaciones que tiendan a fortalecer el desarrollo local y regional.

TITULO TERCERO: DEL MUNICIPIO

ARTÍCULO 8.- Requisitos: Los Municipios de la provincia de Buenos Aires, que adhieran al presente Régimen de Promoción de Pequeñas Localidades Bonaerenses deberán asumir los siguientes compromisos:

a.- Convocar a la conformación de Consejos de Apoyo, quienes serán los Agentes de Promoción, en cada una de las localidades que sean susceptibles de acogerse a la presente Ley, los cuales tendrán amplias facultades para su integración y funcionamiento.

b.- Fomentar la institucionalización de herramientas de participación pública, tales como la Audiencia Pública, el Presupuesto Participativo, la Iniciativa Popular, entre otras².

c.- Implementar, en el ámbito de su competencia, un tratamiento tributario diferenciado equivalente al adoptado por el estado provincial.

TITULO CUARTO: AGENTE DE PROMOCION

ARTÍCULO 9.- Consejo de Apoyo. Será condición ineludible para acceder al presente Régimen de Promoción, la conformación de un Consejo de Apoyo en cada una de las localidades cuya reconversión se pretenda.

ARTÍCULO 10.- Integración. El Consejo de Apoyo estará integrado conforme la mecánica que -en cada caso- determine el Municipio procurando la más amplia participación de todos los sectores representativos locales y fuerzas vivas de la Sociedad Civil.

ARTÍCULO 11.- Atribuciones. El Consejo de Apoyo tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Ser Agente de Promoción del Plan de Desarrollo Estratégico Local.
- b. Elaborar y proponer juntamente con el Municipio el Plan Estratégico de Desarrollo Local.
- c. Efectuar el seguimiento y monitoreo de la aplicación del Plan.
- d. Sugerir propuestas de ampliaciones y/o modificaciones que estime necesarias en miras al mejoramiento del Plan.

¹ * Lo subrayado se encuentra observado por el Decreto de Promulgación n° 2629/04 de la presente Ley.

² * Lo subrayado se encuentra observado por el Decreto de Promulgación n° 2629/04 de la presente Ley.

ARTÍCULO 12.- Asistencia Técnica. Los Consejos de Apoyo, a través de los Municipios, podrán requerir la provisión de asistencia técnica –municipal, provincial y nacional- que les fuera necesaria, para la elaboración del Plan Estratégico de Desarrollo Local. Asimismo, podrán celebrar convenios de asistencia técnica y/o financiera con Instituciones u Organizaciones a fin de la instrumentación del Plan Estratégico de Desarrollo Local.

ARTÍCULO 13.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DECRETO 2.629/04 (Promulgación de la Ley 13251/04)

La Plata, 25 de octubre de 2004.

VISTO:

Lo actuado en el expediente 2100-35402/04, por el que tramita la promulgación de un proyecto de ley, sancionado por la Honorable Legislatura en fecha 30 de septiembre del corriente año, mediante el cual se establece un régimen de promoción de pequeñas localidades bonaerenses, y

CONSIDERANDO:

Que liminarmente, es dable advertir que el art. 7º inc. a) de la iniciativa en tratamiento al disponer que la Provincia podrá articular, a través del Instituto de la Vivienda, operatorias que faciliten el acceso y/o la refacción de la vivienda propia de los individuos o familia de la localidad, incurre en una intromisión en la denominada "Zona de Reserva del Poder Ejecutivo"

Que, efectivamente, es el Poder Ejecutivo quien tiene constitucionalmente asignada la facultad de determinar el organismo, o repartición de su dependencia, que habrá de actuar en la aplicación de los textos legales sancionados por la Legislatura (conf. Art. 45, 119 y 144 inc. 2 de la Constitución Provincial), circunstancia que torna observable la norma en este punto.

Que asimismo, con relación a la posibilidad que los municipios fomenten la institucionalización de herramientas de participación pública, tales como audiencias públicas presupuesto participativo, iniciativa popular, etc., tal como lo prevé el art. 8º inciso b) del texto sancionado, cabe señalar que su regulación en el ámbito municipal, conforme surge de lo dispuesto por el artículo 211 de la Constitución Provincial, deberá ser efectuada en la Ley Orgánica Municipal.

Que consecuentemente con ello deviene observable el citado inciso, desde que hasta tanto se produzca una modificación legislativa del decreto ley 6769/58, que otorgue operatividad al mandato constitucional mencionado precedentemente, los municipios no cuentan con atribuciones para crear y/o fomentar institutos con las características que se pretenden.

Que en virtud de ello, deviene necesario para este Poder del Estado ejercer las prerrogativas contenidas en el artículo 108 y 144 inciso 2 de nuestra Ley Fundamental.

Que en tal sentido, ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- Obsérvase en el art. 7º inciso a) del proyecto de ley sancionado por la Honorable Legislatura con fecha 30 de septiembre de 2004, al que hace referencia el Visto del presente, la expresión "a través del Instituto de la Vivienda"

ARTÍCULO 2.- Obsérvase el inciso b) del artículo 8º del proyecto de ley referido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 3.- Promúlgase el texto aprobado, con excepción de las observaciones dispuestas en los artículos 1º y 2º del presente decreto.

ARTÍCULO 4.- Comuníquese a la Honorable Legislatura.

ARTÍCULO 5.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 6.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.-

ARTÍCULO 1º- Reglaméntase en la forma que se indica a continuación los siguientes artículos de la Ley 8912:

Artículo 4º - *Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley 8912 y sus disposiciones reglamentarias, en los casos de subdivisiones; construcciones ó instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcional derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberán efectuarse por el Poder Ejecutivo.*

Artículo 6º- *El uso específico dominante de las áreas complementarias es el agropecuario intensivo y la dimensión mínima de la parcela admisible para dicho uso no debe ser inferior a la de la unidad económica, que será fijada en la correspondiente etapa del plan de ordenamiento con el asesoramiento del Ministerio de Asuntos Agrarios o del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).*

Artículo 7º -inc. c) - *Zona industrial. A los fines de la ley se consideran.*

a) *Peligrosas, todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, llevan implícita la posibilidad de explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que alteren en forma cuali-cuantitativa las condiciones normales de vida, produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población.*

b) *Molestas, todas las industrias que provoquen ruidos o vibraciones, como también las que produzcan olores desagradables o cuya persistencia sea considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.*

c) *Nocivas, las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se puedan verter a los destinos finales sin necesidad de tratamiento.*

Artículo 10º- *Al delimitar áreas y zonas los terrenos aptos para explotaciones agropecuarias intensivas y extensivas deberán preservarse para dicha finalidad.*

La dimensión del área complementaria y la de las zonas admitidas en la misma o en el área rural para usos que difieran del dominante, deberán guardar estricta relación de magnitud con las reales necesidades de los respectivos usos.

Artículo 12º- *La trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas, deberán responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:*

a) *Trama interna.*

Avenidas principales: Cuarenta (40) metros.

Avenidas secundarias: Treinta (30) metros.

Calles principales: Veinte (20) metros.

Calles secundarias o de servicios: Quince (15) metros.

Calles de penetración y retorno: Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.

Calles peatonales: Se admitirán únicamente en proyectos de conjunto, su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

b) *Trama externa.*

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.

Caminos de la red troncal municipal: Tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros

En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un “cul de sac” de cuarenta (40) metros de diámetro.

En las zonificaciones según usos los municipios deberán determinar la estructura de la trama de declaración interna y la red troncal del partido, y en el plan de ordenamiento definir la estructura del sistema circulatorio de la totalidad del mismo.

El municipio podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar la decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las retribuciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.

En caso de ampliación de áreas o zonas el municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en el artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

Artículo 22°- *Todos los sectores del área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica, deberán ser denominados reservas para completamiento de tejido, Independientemente de su designación actual*

Previo estudio particularizado, por ordenanza se fijarán las condiciones a que quedará sujeta su habilitación para el uso asignado. En materia de dotación de infraestructura y de servicios deberá tenerse en cuenta lo requerido por el art. 4° del presente decreto y, con respecto a cesiones, lo reglamentado en el mismo para el art. 56 de la Ley 8912.

Cumplidas las condiciones exigidas la comuna procederá, por ordenanza, a la desafectación de su carácter de reserva para completamiento de tejido, estableciendo los indicadores urbanísticos correspondiente si no estuvieran ya fijados.

Asimismo, los municipios podrán delimitar nuevas zonas de reserva para completamiento de tejido en los sectores de sus áreas urbanas que no estuvieren delimitados específicamente y en los que no se hubiesen materializado el uso urbano, quedando sujeta su habilitación a las mismas condiciones que las establecidas precedentemente.

La fijación de condiciones y habilitación no implicará la 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.

Exclúyense de los alcances del presente artículo los sectores correspondientes a ampliaciones urbanas o proyectos particularizados o integrales que tengan condicionamientos específicos y hayan sido aprobados con anterioridad al presente decreto.

Artículo 23° - *Se considerará que los terrenos cumplen con las condiciones exigidas en este artículo cuando se obtengan la aprobación correspondiente del Ministerio de Asuntos Agrarios, el que a estos efectos fijará, por vía reglamentaria, los requisitos a cumplimentar para la obtención de la certificación respectiva.*

Artículo 37° - *En las parcelas que se creen por subdivisión de sectores afectados por el plan de ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas en general que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 hab./Ha. y de 80 hab./Ha. en áreas urbanas frente al litoral del Río de la Plata y Océano Atlántico hasta 5 km. desde la ribera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab./Ha.*

Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectáreas.

Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuenten.

En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

Artículo 41º- *En un edificio residencial unifamiliar la superficie cubierta total mínima habitable se determinará multiplicando el número de habitantes por el índice que le corresponda según la tabla que prevé la ley para este artículo. A los efectos indicados no se computará en dicha superficie la correspondiente a aleros, galerías y cocheras.*

En los edificios de uso residencial multifamiliar, cada unidad habitacional deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima determinada según el método indicado en el párrafo anterior, excluyéndose del cómputo, la correspondiente a espacios comunes.

En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para cada uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo al plan municipal.

Artículo 43º - *A los efectos del cómputo, del Factor de Ocupación Total (F. O. T.) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ni la de planta libre.*

En los casos que el municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, éste no podrá superar la cota más un metro cincuenta centímetros (+1,50).

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Artículo 45º- *El valor máximo del F. O. T. para “otros usos” será: 3.*

Artículo 46º- *A los efectos del cálculo del F. O. S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.*

Artículo 47º- *A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.*

En lo referido al premio por ancho de parcela, y cuando ésta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

Cuándo en una zona o distrito sea obligatoria la construcción de edificio con basamento entre ejes divisorios laterales y/o sobre la línea municipal, o de edificación preestablecida, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos a que se refieren los incs. b) y c) del art. 47 se calcularán sobre la superficie edificable a construir por encima de dicho basamento.

La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70 %).

Artículo 48º - *Los locales de habitación y trabajo deberán iluminar y ventilar directamente a espacio libre urbano a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad.*

Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del ciclo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Los municipios deberán establecer indefectiblemente:

- a) *Definición de la tipología de espacios que se consideren espacio libre urbano y su dimensionado en relación a la altura de la edificación.*
- b) *Medidas mínimas admisibles para patio interno en función de la altura de la edificación. La superficie y lado mínimos serán de diez metros cuadrados (10 m²) y dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) respectivamente.*
- c) *Condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.*

Artículo 49º- *Dentro de las excepciones que se podrán establecer se incluye la exigencia de espacios para estacionamiento, o de cocheras en las parcelas que tengan menos de doce (12) metros de ancho, con igual superficie mínima por persona que la establecida en el art. 49 de la ley.*

1. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3.5 m² de disminución. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas a una distancia máxima a determinar por el municipio respectivo con carácter general y según las zonas, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal del edificio. La habilitación del edificio principal estará condicionada a la que previamente se otorgue a las cocheras o/a los espacios para estacionamiento.

2. Los municipios deberán establecer las exigencias en materia de espacios para estacionamiento para edificios destinados a usos no residenciales.

3. En los casos de ampliación o reforma de edificios deberán preverse cocheras o espacios para estacionamiento en la medida que resulta físicamente posible.

Artículo 52º- *En densidades de hasta doscientos (200) habitantes por hectárea, cuando se carezca de agua corriente o cloacas, las municipalidades deberán establecer las dimensiones mínimas de parcelas compatibles con la densidad fijada.*

Cuando los planes de ordenamiento determinen densidades potenciales las dimensiones de parcelas deberán asignarse atendiendo a dichas densidades, con excepción de los casos en que por carencia de agua corriente y cloacas la Municipalidad estime necesario exigir parcelas de dimensiones "superiores" conforme con la densidad actual permitida.

Las dimensiones mínimas de parcelas para las zonas industriales, serán las que fije la Municipalidad con la intervención de la Dirección de Industria.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando no puedan serlo por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) *El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.*
- b) *De existir restricciones a la edificación fijadas en el Código Municipal, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta -por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la zona.*
- c) *El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.*

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatorio en todos los casos de subdivisión de manzanas y macisos existentes. Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan las restricciones establecidas por los arts. 2.369 y 2.640 del Código Civil o por la ley 6.253 de conservación de desagües naturales.

En parcelas de esquina se considerará ancho al lado menor.

Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, siempre que se hayan originado con anterioridad a la sanción de la ley 8.912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida mejorar la relación ancho-fondo y tener un ancho no inferior a la de la parcela de origen.

Al subdividir parcelas edificadas cada una de las parcelas resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para la zona y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en la misma y con las normas del Código Municipal de Edificación.

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebras o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

A los efectos indicados en la última parte del art. 52 de la ley 8.912 se entenderá por macizo existente toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macisos podrá admitirse la apertura de calle, o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles si se cumplimenta lo establecido en los art. 3º, 4º y 5º, según corresponda, del presente decreto.

Artículo 54º- *Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:*

- a) *Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.*
- b) *Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.*
- c) *Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.*
- d) *Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.*

Artículo 55º - *La restricción establecida en el art. 55, de la Ley 8912 se aplicará también en las áreas complementarias a fin de garantizar la fluidez del tránsito en las rutas y accesos que las atraviesan.*

En todos los casos de subdivisiones se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales, como así en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de 20 metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Las normas municipales deberán establecer pautas precisas para las localizaciones destinadas para servicios de rutas.

Artículo 56º - *La creación y ampliación de zonas residenciales extraurbanas quedan sujetas a las mismas exigencias que las requeridas para las áreas urbanas en materia de cesión de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reservas para localización de equipamiento comunitario.*

En macizos existentes, y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano o residencial extraurbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reserva para localización de equipamiento comunitario, conforme con el siguiente detalle:

De hasta 2000 Hab. 3,5 m²/hab. 1 m²/hab.

De 2001 a 3000 Hab. 4 m²/hab. 1 m²/hab.

De 3001 a 4000 Hab. 4,5 m²/hab. 1 m²/hab.

De 4001 a 5000 Hab. 5 m²/hab. 1,5 m²/hab.

Más de 5000 Hab. 6 m²/hab. 2 m²/hab.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para éstos fines. El municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluida en el art. 63- y de a correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo-recreativas.

c) *Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión de cinco por ciento (5 %) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.*

d) *Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores -aun unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.*

Artículo 59º- *En los cursos y espejos de agua contruidos por personas o entidades públicas o privadas con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivo-recreativas propias de dicho medio no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo. Tampoco será exigible dicha cesión al crearse núcleos urbanos o centros de equipamiento turístico en el Delta del Paraná, para los que regirá en cambio lo establecido en los arts. 2.639 y 2.610 del Cód. Civil.*

Artículo 69º- *La exigencia de este artículo no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar estudios técnicos que justifiquen la real necesidad de la creación y de la magnitud de la zona propuesta.*

Artículo 101º- *Se entenderá por condiciones de saneamiento a la aptitud del suelo para permitir el asentamiento poblacional. Tales condiciones no se cumplen cuando existen médanos sin fijar, terrenos inundables, carencia de agua potable, contaminación de napas y cualquier otra situación asimilable. Los servicios de agua corriente o cloacas no serán exigibles cuando se asegure a las parcelas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.*

Para establecer la restricción limitativa de la edificación será necesario el dictado de decreto por el Poder Ejecutivo, requiriéndose igual acto administrativo para su levantamiento.

ARTÍCULO 2º - Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso al que han sido afectados por el plan de ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva de los predios involucrados para el uso previsto, ya sea mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones.

ARTÍCULO 3º- Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanente de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el plan de ordenamiento deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la ley 8.912, el presente decreto y la respectiva norma municipal.

ARTÍCULO 4º- En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de .chacras y quintas- afectados al uso urbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y mejoras que el municipio respectivo establezca como indispensables, en los casos en que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el art. 62 de la ley 8.912.

En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles, ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía domiciliaria.

ARTÍCULO 5º- En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- que estén afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplimenten las exigencias contenidas en el art. 62 de la ley 8.912 en materia de infraestructura y de servicios.

No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los sesenta (60) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 6º- Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.) esté excedido pero no el Factor de Ocupación Total (F. O. T) ni la densidad, el municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del dec. 2018/81.
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F. O. T.) ni la densidad establecidos para la zona por la normativa vigente, a los que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del art. 47 de la ley 8912.
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que supere el F.O.S. admitido.
- e) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.) establecido en la zona.
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Cuando se encuentren excedidos el F. O. T. o la densidad podrán admitirse remodelaciones que no impliquen el incremento de dichos indicadores.

En ambos casos los municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada haciendo intervenir como parámetro de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble. Podrán también condicionar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, circulación u otros similares).

ARTÍCULO 7º- En las áreas rurales y complementarias sólo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el plan de ordenamiento o sean compatibles con el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento.
- b) Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por la municipalidad tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante.
- c) La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.
- d) La municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación.

La parcela que se origine por la aplicación de lo antes, expuesto quedará afectada en forma específica al uso que justificó su creación.

ARTÍCULO 8º- Texto modificado por el Decreto 3.163/95: *“Los Organismos Provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura para unificaciones y/o divisiones, sin el previo visto bueno del Municipio respectivo. Cuando se tratare de mensuras destinadas a la unificación o división de terrenos aluvionales, los Municipios deberán expedirse en el plazo de sesenta (60) días hábiles. De no hacerlo en ese término, el trámite realizado por los Organismos Provinciales, quedará convalidado”.*

ARTÍCULO 9º- Deróganse los Decretos 4006/57, 1359/78 y 2018/81, y toda otra disposición que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 10º- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

ARTÍCULO 11º- Comuníquese, etc.

DECRETO 1909/85

La Plata, 29 de marzo de 1985.

Visto el expediente n° 2418-679/84 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, referente a las atribuciones conferidas por el artículo 102º del Decreto-Ley número 8912/77, modificado por su similar n° 10128/83; y

CONSIDERANDO:

- Que es objetivo prioritario del Gobierno Provincial la construcción de viviendas;
- Que por razones de orden técnico-económico los municipios no siempre disponen o pueden adquirir tierras en lugares ubicados en las áreas urbanas;
- Que muchas localidades no cuentan con redes de agua corriente y cloacas y restantes servicios esenciales requeridos para la ampliación de las áreas urbanas;

Que las tierras a incorporar para conjuntos habitacionales deben integrarse a las áreas urbanas, ya que de lo contrario generan gastos de servicios y equipamiento de difícil amortización, produciendo a su vez segregaciones sociales inaceptables;

Que se hace necesario ampliar las áreas urbanas de algunas localidades, que presentan una ocupación superior al setenta por ciento del total de las parcelas urbanas existentes;

Que el objetivo enunciado debe lograrse respetando los valores de calidad del medio y los requisitos de los planes de ordenamiento municipales,

Que a fs. 7 y vta. dictamina el señor Asesor General de Gobierno y a fs. 9 emite su vista el señor Fiscal de Estado;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A

ARTÍCULO 1.- Autorízase la ampliación de las áreas urbanas que impliquen la incorporación de parcelas para la ejecución de planes habitacionales en localidades que carezcan de red de agua corriente y cloacas, o alguno de los dos servicios, sin que sea requisito indispensable efectuar la provisión del o los servicios faltantes en forma centralizada.

ARTÍCULO 2.- La autorización otorgada por el artículo precedente estará condicionada a la cumplimentación de los siguientes requisitos.

- a) No existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana;
- b) El sitio propuesto sea apto desde el punto de vista hidráulico y de constitución del suelo, para la localización de conjuntos de viviendas;
- c) Esté colindante al área urbana y se integre espacialmente a la misma, coincidiendo con las zonas de ensanche previstas o los ejes de crecimiento del núcleo;
- d) Su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población y sus bienes materiales;
- e) No existan barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento;
- f) Por su ubicación y distancia no generen segregación espacial y social de los grupos a localizar;
- g) Se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de eliminación de desechos cloacales;
- h) La densidad poblacional esté en concordancia con los límites establecidos por el Decreto-Ley N° 8912/77, modificado por su similar n° 10128/83, en función de los servicios que se presten, a fin de asegurar una dotación sanitaria segura y la no contaminación de los recursos acuíferos.

ARTÍCULO 3.- La propuesta deberá contemplar el proyecto de la nueva trama, mediante la constitución de bloques parcelarios, trazado y jerarquización de vías de circulación, ubicación de espacios verdes y reservas para equipamiento, definición de infraestructura de servicios e indicadores urbanísticos.

ARTÍCULO 4.- Autorízase la ampliación de las áreas urbanas en localidades que carezcan de red de agua corriente y cloacas, o alguno de los dos servicios, cuando se verifique una disponibilidad de suelo vacante inferior al 30% del total de parcelas urbanas existentes.

ARTÍCULO 5.- La autorización otorgada por el artículo anterior estará condicionada a la cumplimentación de todas las exigencias comprendidas en el artículo 17 del Decreto-Ley N° 8912/77, modificado por su similar n° 10128/83 a excepción de la dotación de servicios esenciales contenida en el inciso f) del mencionado artículo. Ese requisito se reemplaza por la condición de asegurar la dotación de agua potable y un correcto sistema de eliminación de desechos cloacales, energía eléctrica pública y domiciliaria, desagües pluviales y el tratamiento de calles que determine el Municipio.

ARTÍCULO 6.- Las ampliaciones propuestas deberán sujetarse al procedimiento dispuesto por los artículos 73° y 102° del Decreto-Ley N° 8912/77, previa emisión por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos del pertinente certificado de aptitud urbanística.

ARTÍCULO 7.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTÍCULO 8.- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO N° 9404/1986

La Plata, 24 de Diciembre de 1986

VISTO, el expediente N° 2400-1537/86, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, en el cual se da cuenta del estudio realizado por la Comisión Especial constituida de conformidad con lo dispuesto por la Resolución Ministerial N° 601/86m modificada por su similar N° 648/86, obrantes en fotocopia a fojas 1/5 y 6, respectivamente; y

CONSIDERANDO:

Que la experiencia obtenida con la aplicación del Decreto-Ley N° 8912/77 en lo referente a los clubes de campo, aconsejan reglamentar las normas incluidas en su Capítulo V del Título III, a fin de complementar o clarificar las disposiciones vigentes;

Que la reglamentación que se dicte debe atender a los efectos singulares de los clubes de campo y condensar en un solo texto normativo, las diversas disposiciones relacionadas con los recaudos convalidatorios de tales emprendimientos;

Que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con independencia jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias, tal como resulta del Decreto-Ley n° 8912/77;

Que esas normas específicas denotan, como surge con evidencia de la reglamentación propuesta, la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de Instituciones Jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos;

Que por los tanto la Provincia atiende así una realidad urbanística diferenciada acorde con las evoluciones de las normas sobre uso del suelo en otros países;

Que la mayoría de los complejos creados desde la sanción del Decreto-Ley N° 8912/77, han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal. La inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado, llevaron a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la Ley N° 13.512;

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es inapropiado para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias;

Que ello ha exigido atender la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes, para regular su constitución adoptando soluciones alternativas en el campo competencial del Poder Ejecutivo Provincial,

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs.22) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs.23), corresponde dictar el pertinente acto administrativo,
POR ELLO;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A:

ARTÍCULO 1°.- Los Clubes de Campo que se constituyen conforme al régimen específico del Decreto-Ley N° 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.
- b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la Incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.
- c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el Artículo 64, inc. b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al áreas de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.
- d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.
- e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conformes se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b).

ARTICULO 2°.- Las previsiones del Inciso 2.2.1. del Art. 65 del Decreto-Ley 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por él enunciado, con aprobación de la comuna.

ARTÍCULO 3°.- Las previsiones del Art. 67° del Decreto-Ley 8912/77, serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma. El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del Capítulo V, Título III del Decreto-Ley citado.

ARTÍCULO 4°.- Las exigencias del Art. 69° del Decreto-Ley 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Asimismo se admitirá la localización de club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lago, laguna, río, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas o médanos, etc.); como así también otros

elementos de significación (construcciones de valor arquitectónicos, etc.) , que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

La trama circulatoria interna en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de guías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: calles de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.

ARTÍCULO 5°.- La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano, organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

ARTÍCULO 6°.- Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c) Cuando el suelo esté constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste:
 - e1- Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
 - e2-Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).
 - e3-Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.
 - e4-Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - e5-Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.
- f) Memoria técnicas en la que se especifique:
 - f1-Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.
 - f2-Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el artículo 1°, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.
 - f3-Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - f4-Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectárea.
 - f5-Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
 - f6-Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
 - f7-Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
 - f8-Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
 - f9-Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
 - f10-Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

ARTICULO 7°.- Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla.

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyecto de obras de saneamientos o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- c) Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (si correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobadas por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.-
- f) Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipo de viviendas (si correspondiese) aprobados por la comuna.
- g) Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de vivienda, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) Plano de proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balance de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el art. 1°, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
- j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) De optarse por el régimen reglamentado en el art. 1°, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.
- l) De optarse por el régimen de la Ley N° 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- m) Certificado de cumplimentación de normas profesionales otorgado por las entidades competentes.

ARTÍCULO 8°.- Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformarán el club de campo como afectación de los mismos al régimen del Decreto-Ley N° 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el art. 1°. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

ARTÍCULO 9°.- La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parqueización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

ARTICULO 10°.- El presente Decreto será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

ARTÍCULO 11°.- Deróganse la reglamentación del art. 69° del Decreto-Ley N° 8912/77 incluidos en el art. 1° del Decreto 1549/93, las Resoluciones N° 5, 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Disposición N° 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado Departamento de Estado.

ARTICULO 12°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 13°.- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO 3389/87 Aprueba el Texto Ordenado del Decreto-Ley 8.912/77

La Plata, 7 de Mayo de 1987.

VISTO el expediente 2240-326/85 por el que el Departamento Informática, dependiente de la Dirección de Proyectos e Informática del Ministerio de Gobierno, eleva para su consideración proyecto del Texto Ordenado del Decreto-Ley 8.912/1977 -Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-, y

CONSIDERANDO:

Que la citada norma legal ha sufrido importantes modificaciones en virtud de lo dispuesto mediante Decreto-Ley 10.128/83.

Que en razón de las modificaciones introducidas por la norma legal mencionada en el párrafo anterior, el texto del articulado del Decreto-Ley 8.912/77 no ofrece la suficiente claridad en cuanto a su vigencia, factor indispensable para el logro de la correcta aplicación de las normas jurídicas.

Que es necesario evitar el caos legislativo que la incorrecta aplicación de las disposiciones legales conlleven.

Que el Poder Ejecutivo se encuentra facultado mediante el Decreto-Ley 10.073/83 “para ordenar el texto de las Leyes que hayan sufrido modificaciones, efectuando las adecuaciones de numeración y correlación de articulado que fueren menester”.

Que ha intervenido la Dirección de Ordenamiento Urbano, y dictaminado el Asesor General de Gobierno y el señor Fiscal de Estado.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1.- Apruébase de conformidad con la facultad conferida por el Decreto-Ley 10.073/83, el Texto Ordenado del Decreto-Ley 8.912/77 Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, con las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley 10.128/83, conjuntamente con el Índice del Ordenamiento correspondiente al mismo, los cuales forman parte integrante de este Decreto como Anexos I y II, respectivamente.

ARTICULO 2.– El Ministerio de Gobierno, por intermedio de la Dirección Provincial de Proyectos y Coordinación Legislativa y de la Dirección de Impresiones del Estado y Boletín Oficial, implementará los medios necesarios a efectos de la publicación y distribución del Texto Ordenado que se aprueba por el artículo anterior.

ARTICULO 3.– El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Obras y Servicios Públicos y de Gobierno.

ARTICULO 4.– Cúmplase, comuníquese, dése al Registro Oficial y Boletín Oficial y archívese.

NOTA: El Texto Ordenado aprobado por el presente Decreto con sus modificaciones incorporadas posteriormente puede ser consultado en el Buscador de “Leyes Provinciales”: [8912](#)

DECRETO 3736/91

La Plata, 11 de noviembre de 1991

Visto el Expediente N° 2418-1874/91 por el que la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia propone se encare en todo el ámbito bonaerense un régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad, y

CONSIDERANDO:

Que existen miles de familias que por el tipo de asentamiento se encuentran en estado de marginalidad física, social y legal y no tienen posibilidad de mejorar su situación por una compleja problemática que se genera a partir de su imposibilidad de acceder a la tierra y la vivienda, hecho que da origen a los procesos de ocupación ilegal del suelo y precariedad habitacional,

Que la Provincia de Buenos Aires ha instrumentado programas de gobierno que impulsan distintas líneas operativas para las cuales se requiere un encuadre legal por no ser situaciones contempladas en la legislación vigente,

Que existe una línea operativa que hace a la superación de la situación de precariedad de asentamientos humanos y se dirige a la reconstrucción de barrios mediante la consolidación urbanística y asentamiento con carácter permanente de la población radicada en forma irregular, asegurando condiciones mínimas de aptitud del suelo, saneamiento y calidad urbana y habitacional,

Que es prioridad del Gobierno de la Provincia promover la iniciativa pública y privada en relación a acciones y proyectos de reconstrucción urbana, dado que estos emprendimientos comprenden un conjunto de acciones participativas que involucrarán a los ocupantes, a entidades intermedias de la comunidad, al Municipio y a la Provincia,

Que por todo lo expuesto resulta necesario reglamentar en forma específica la gestión de proyectos de reconstrucción urbana de asentamientos humanos precarios existentes a la fecha del dictado del presente decreto, dando el marco urbanístico-legal para su implementación en el contexto de la legislación provincial en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo,

Que a fs. 27 del expediente antes mencionado se expide favorablemente Asesoría General de Gobierno,

Por todo ello y en función de las facultades conferidas por el Artículo 102° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987) para reglamentar en forma generalizada casos particularizados,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A:

ARTICULO 1.- Establécese el régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad, existentes a la fecha del dictado del presente decreto, cuya existencia lesiona la dignidad social y funcionamiento del sistema urbano.

ARTICULO 2.- Decláranse sectores de emergencia urbana y habitacional a los espacios ocupados por asentamientos poblacionales en situación de precariedad urbanística, habitacional y legal.

ARTICULO 3.- Se denomina Reconstrucción Urbana al conjunto de acciones participativas dirigidas a asentar con carácter permanente a los ocupantes de asentamientos precarios mediante la consolidación urbana del sector que

ocupan. La reconstrucción de un barrio se dirige a lograr la regularización urbanística-ambiental del asentamiento preexistente y facilita el saneamiento de la situación dominial al aportar plano de subdivisión del suelo.

ARTICULO 4.- El proceso de reconstrucción urbana comprende: saneamiento ambiental, dotación progresiva de infraestructura básica, redimensionado parcelario que permita el desarrollo de la vivienda familiar, correcta accesibilidad y circulación, integración al entorno y acceso a espacios libres y equipamientos sociales mejorando las condiciones preexistentes y asegurando un nivel mínimo de calidad urbana.

ARTICULO 5.- Los sectores declarados genéricamente en estado de emergencia urbana y habitacional deberán ser identificados por los Municipios y ser objeto de un estudio particularizado de urbanización que cuente como mínimo con:

a) Diagnostico de situación, que contenga:

- 1.- Identificación del predio y ubicación respecto de las áreas urbanas.
- 2.- Estudio de altimetría y escurrimientos, identificando los problemas hidráulicos y definición de cota mínima de edificación para nuevas construcciones, firmado por profesional con título habilitante e intervención de la Dirección Provincial de hidráulica.
- 3.- Situación dominial
- 4.- Delimitación, mensura y relevamiento de hechos existentes, firmado por profesional habilitado para tareas de agrimensura
- 5.- Cuantificación y cualificación de la población (identificación fehaciente de habitantes y censo socio-económico)
- 6.- Calificación del tipo de edificación.
- 7.- Infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del predio y del entorno inmediato.

b) Proyecto de regularización y consolidación urbana, que defina:

- 1.- Obras o acciones para recuperar o sanear el predio con intervención de la Dirección Provincial de Hidráulica como Organismo asesor.
- 2.- Plano de mensura y subdivisión indicando:
 - · Trazado, ensanche y/o apertura de calles.
 - · Definición de espacios verdes y sectores para equipamiento comunitario
 - · Redimensionado de calles.
- 3.- Definición de la capacidad habitacional y densidad tomando como base la población preexistente.
- 4.- Forma de resolver la provisión progresiva de servicios y proyectos respectivos.
- 5.- Proyectos de ejecución, remodelación y/o reconstrucción de viviendas.

ARTICULO 6.- La infraestructura de servicios básicos a dotar en forma progresiva se indicará en notas de plano de subdivisión y comprende como mínimo:

- Abovedado de calles
- Sistema de desagües pluviales
- Alumbrado público y domiciliario.
- Dotación de agua potable (+)
- Sistema de eliminación de excretas (+) que asegure técnicamente la no contaminación en función a la densidad poblacional real y potencial que alberga el barrio.

(+) Ambos sistemas no necesariamente deberán estar conectados a la red si ésta no se encuentra en un radio cercano.

Intervendrán las Direcciones competentes de la Administración General de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (AGOSBA) asesorando para optimizar el rendimiento de los sistemas propuestos.

ARTICULO 7.- Para los proyectos de reconstrucción urbana, serán admitidas parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y estacionamientos, inferiores a los establecidos por el Decreto-Ley 8912/77, si se cumplen los recaudos establecidos en el presente Decreto.

Se deberá extremar el esfuerzo para que los proyectos alcancen los estándares y condicionamiento fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

Podrán autorizarse parcelas internas solo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a edificaciones existentes que pudieran ser recuperadas.

ARTICULO 8.- Establécese a la Dirección de Ordenamiento Urbano, como organismo responsable de otorgar la convalidación urbanística de los proyectos.

ARTICULO 9.- Facúltase al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a través del ente técnico jurisdiccional competente (Dirección de Geodesia) a aprobar los Planos de Mensura y Subdivisión de amanzamientos y lotes

urbanos correspondiente a los proyectos de reconstrucción urbana que cuenten con Convalidación Urbanística y cumplan con las restantes condiciones establecidas en el presente Decreto.

ARTICULO 10.- Las nuevas viviendas que se ejecuten deberán encuadrarse en los condicionamientos establecidos por el Código Municipal en cuanto a normas de iluminación y ventilación y cualquier otro recaudo que haga a las condiciones de habitabilidad y privacidad de los volúmenes construidos. En la reconstrucción, remodelación o mejoramiento de viviendas deberá tenderse a mejorar las condiciones preexistentes de la Unidad habitacional.

ARTICULO 11.- Para la formulación de los planes particularizados, o evaluación de proyectos presentados por entidades intermedias deberán constituirse a nivel municipal equipos interdisciplinarios con representación de las distintas áreas competentes de la Comuna, bajo la responsabilidad del Area de Planificación urbana, debiendo contarse para tal fin con la participación efectiva de la población involucrada.

ARTICULO 12.- El Proyecto de Reconstrucción, una vez aprobado por Autoridad Municipal y convalidado a nivel provincial según lo establecido en el Artículo 8° del presente decreto, dará origen a una Norma específica para el sector que pasará a integrar el Código de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 13.- Autorízase a las municipalidades a modificar sus Normas Urbanísticas para incorporar la norma específica de cada barrio que cuente con proyecto de reconstrucción aprobado y con la convalidación urbanística respectiva.

A esos fines, el proyecto normativo deberá contar con la convalidación técnica por parte de los Organismos Provinciales competentes, conforme a lo establecido por el Artículo 73° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987).

ARTICULO 14.- Los sectores declarados genéricamente como emergencia habitacional incluidos en operatorias de reconstrucción urbana se considerarán Distritos de Urbanización Prioritaria, y deberán tener gestión preferencial en la asignación de recursos de nivel municipal y provincial.

ARTICULO 15.- El Municipio y la Provincia deberán otorgar trámite preferencial a la gestión de los proyectos de reconstrucción urbana y todas las Reparticiones deberán expedirse en el término máximo de diez (10) días hábiles respecto de sus competencias, cuando se someta a su consideración el Plan Particularizado, los proyectos de obra emergentes y las Normas Urbanísticas respectivas.

ARTICULO 16.- El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 17.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

DECRETO 231/95

La Plata, 6 de febrero de 1995.

VISTO que habiéndose efectuado el relevamiento pertinente en territorio del Conurbano Bonaerense y de la Provincia toda, y

CONSIDERANDO:

Que del análisis del relevamiento antes mencionado surge la necesidad de organizar y acelerar las acciones para la regularización del dominio y el desarrollo urbano en general.

Que estas acciones, para atender fundamentalmente a los grandes sectores de población carentes de organización territorial, requieren de una coordinación de tareas y sistematización de las mismas, como asimismo de una estructura de ejecución dinámica y simplificada.

Que la urgencia de la demanda impone la búsqueda para coordinar sistemas de planificación y ejecución, recursos y medios afines con la gravedad de la emergencia.

Que el Consejo Asesor de la Reforma del Estado y Procedimientos Administrativos, ha realizado un pormenorizado análisis, reformulando el proyecto elevado a fin de adecuarlo a las normas pautadas al efecto.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1° - Declárase el estado de Emergencia Habitacional, en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a partir de la promulgación del presente Decreto.

ARTICULO 2° - Créase en el ámbito de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano, organismo descentralizado que será la autoridad de aplicación del presente.

ARTICULO 3° - Apruébase el organigrama, objetivos, procedimiento y tareas de la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano, que como Anexos I, II, III y IV forman parte del presente.

ARTICULO 4° - Suprímense del Decreto 27/91 en sus partes pertinentes, correspondientes al organigrama y objetivos de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, los asignados a la Unidad creada por el presente.

ARTICULO 5° - Transfíranse a la Unidad mencionada la Dirección Provincial de Tierras con sus Direcciones, Departamentos, Divisiones, Metas, Acciones, Tareas, Cargos, Plantas de Personal, Patrimonio y Partidas Presupuestarias pertenecientes al Ministerio de Obras y Servicios Públicos - Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda-.

ARTICULO 6° - Créase en el ámbito de la Unidad en cuestión el cargo de Coordinador General de la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano, con remuneración equivalente a Subsecretario.

ARTICULO 7° - Modifícanse las denominaciones de la ex-Dirección Provincial de Tierras y de sus ex direcciones, como así también, las tareas de los Departamentos de la Ex-Dirección Técnica de Regularización Dominial, que como Anexo IV forman parte del presente.

ARTICULO 8° - Suprímese la División Administrativa perteneciente a la ex-Dirección Provincial de Tierras y créase bajo la dependencia de la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano, el Departamento Administrativo Contable, con su correspondiente cargo, cuyas tareas se definen en el Anexo V del presente.

ARTICULO 9° - La Dirección de Geodesia de la provincia de Buenos Aires, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, deberá establecer, dentro de los treinta (30) días posteriores al dictado del presente Decreto, una Delegación con las atribuciones inherentes al actual Departamento de Fiscalización Parcelaria, a los fines del presente Decreto y con el objeto de garantizar las funciones de coordinación e intervención que resultan del Anexo II.

ARTICULO 10° - Facúltase, previa autorización del Ministro del área y aprobación del Consejo Asesor de la Reforma del Estado y Procedimientos Administrativos, a la Unidad Provincial a crear Delegaciones Distritales a los fines del presente, en todos los municipios de la provincia, pudiéndole transferir en todo o en parte las facultades y atribuciones que le competen.

ARTICULO 11° - La Unidad tendrá las siguientes atribuciones:

a) Organismo de aplicación de las Leyes de Expropiación en destino a sus actuales ocupantes y/ o afectadas a programas de desarrollo urbano, con sujeción a las normas vigentes en cada caso y coordinando su acción con los demás organismos legalmente competentes.

b) Autoridad de aplicación, en concordancia con los intereses municipales según los predios de que se trate, de las leyes nacionales: 23.697 y 24.146, de transferencias de tierras del Estado Nacional y de la Ley Nacional 24.374; como así también autoridad de aplicación de las Leyes 23.073 y 11.199.

c) Será autoridad de aplicación de la Ley 8.912/ 1977, exceptuándose a las presentaciones que se realicen en orden al cumplimiento de dicha Ley, de lo siguiente:

1) De lo determinado en el artículo 73, capítulo II del mencionado Decreto, para el caso se admitirá como suficiente y válida la intervención del Municipio respectivo y la Unidad. Queda establecido que los proyectos que se tramiten dentro del marco de la Ley 8.912/77 y/o del presente Decreto deberán tener dictamen resolutivo de la Unidad en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días corridos a partir de la presentación en regla de la ordenanza municipal para su convalidación, vencido dicho plazo la ordenanza quedará automáticamente convalidada debiendo la Unidad, posteriormente corroborar el correspondiente acto administrativo.

2) El dictamen previo mencionado en el artículo 52 capítulo III de dicha Ley será emitido por la Unidad.

3) El dictado de resoluciones reglamentarias mencionadas en el artículo 102, Título VI de la Ley 8.912/77 serán de responsabilidad específica de la Unidad mencionada en el artículo 2°. Se recomienda a los municipios en virtud de la optimización de las políticas en concordancia con los objetivos planteados por el presente Decreto donde el artículo 73 de la Ley 8.912/77 dice: «Intervendrán en el proceso de

ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales...», adecuar las estructuras funcionales mencionadas conformando Oficinas de Tierras, donde se integren y trabajen en forma mancomunada las áreas de planeamiento, legales y acción social.

d) Será autoridad de aplicación de las Leyes Provinciales N° 9.533 y 11.418 en todo lo relativo al proceso de regularización dominial y hasta la confección de los correspondientes boletos de compra y venta de los inmuebles de que se trate y definidos como Distrito de Urbanización Prioritaria.

e) Será autoridad de aplicación de la Ley 7.165 y sus modificatorias y complementarias (Ley 7.822).

f) Será autoridad de aplicación de los Decretos Nacionales 2.441/90 y 156/92, programa «Arraigo».

g) Será autoridad de aplicación de los siguientes Decretos Provinciales:

- 2.210/80, con excepción de lo referido a la antigüedad de ocupación.
- 4.217/91, de regularización de tierras.
- 815/88, 4.930/88 y 4.931/88, exceptuándose del artículo 2° del Decreto 815/88 quedando la responsabilidad de ejecución a cargo de la Unidad.
- Atribúyese a la Unidad las incumbencias otorgadas a la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda por el Decreto 4.931/88. El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires deberá realizar un balance, liquidación y transferencia de la cuenta N° 848/6 "Comisión Pro-Tierra" a la cuenta especial que a tal efecto administrará la Unidad.
- 3.736/91, se le atribuyen asimismo las facultades de ejecución de los trabajos públicos en los casos de los Distritos de Urbanización Prioritaria a través de la Ley 9.104.
- 4.271/94, será organismo de asesoramiento y consulta en lo que respecta a la ejecución del «Programa Familia Propietaria» y organismo de aplicación en cuanto a las incumbencias descriptas en el presente Decreto.

ARTICULO 12 - Créase el "Fondo para el Desarrollo Urbanístico" que será administrado por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos y con afectación al cumplimiento de las prerrogativas que se atribuyen a la Unidad Provincial por el presente Decreto, transfiriéndosele a tal fin la Cuenta Especial de la ex-Dirección Provincial de Tierras, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 13 - Podrán incorporarse además a la cuenta especial creada por el artículo anterior y para el cumplimiento de los objetivos los siguientes recursos:

- a) Los recursos presupuestarios que se determinen para la partida presupuestaria anual correspondiente a la ex-Dirección Provincial de Tierras y sus dependencias y que deberá transferirse en lo sucesivo para la Unidad Provincial.
- b) Los recursos resultantes de la adecuación que determina al artículo 7° del Decreto 155/94, referido a la Sección 2- Erogaciones de capital - Sector 6 -Partida Principal 10: Bienes Preexistentes de la Jurisdicción 07 - Ministerio de Obras y Servicios Públicos - (\$ 8.000.000.- de crédito autorizado).
- c) Transferencia de la Cuenta "Comisión Pro-Tierra" 848/6 del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.
- d) Recupero de los programas de Regularización dominial vinculados al presente Decreto, aún cuando el origen de la financiación fuera tal como se establece en el inciso b), la Unidad podrá realizar el correspondiente recobro afectándolo a otras acciones de su incumbencia.
- e) Honorarios por trabajos para terceros, organismos públicos y privados.
- f) Venta y/o explotación de bienes de patrimonio provincial en el marco del presente Decreto.
- g) Donaciones o legados.
- h) Multas y contravenciones urbanísticas en el marco de la aplicación de la Ley 8.912/77.
- i) Captación de los fondos para el financiamiento del sistema de titularización de tierras establecido en la Ley de Emergencia 24.374, esto en el marco de un Convenio que oportunamente deberá celebrarse entre: la Unidad, el Colegio de Escribanos, y el Municipio que correspondiese.

ARTICULO 14 - El Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a través de la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano administrará el fondo creado por la Ley Nacional 24.374.

ARTICULO 15 - La Unidad Provincial podrá contar con un Consejo Asesor integrado por los municipios y organizaciones No Gubernamentales que adhieran al mismo.

ARTICULO 16 - El Ministerio de Economía deberá efectuar las adecuaciones presupuestarias que correspondan, a los fines del presente Decreto, promoviendo el acto administrativo pertinente.

ARTICULO 17 - El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de: Obras y Servicios Públicos, Gobierno y Justicia y Economía.

ARTICULO 18 - Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al «Boletín Oficial» y archívese.

DECRETO 3.163/95

La Plata, 22 de Setiembre de 1995

Visto lo establecido en el Decreto 1549/83, reglamentario del Decreto-Ley 8912/77, y

CONSIDERANDO:

Que los antecedentes obrantes en el expediente 2207-2134/90 de los que resulta necesario, cuando se trate de mensurar tierras aluvionales otorgar a los Municipios un plazo razonable y perentorio para que se expidan, en búsqueda de una mayor eficacia y celeridad en los trámites;

Que asimismo se ha expedido la Asesoría General de Gobierno;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

ARTÍCULO 1° - Modifícase el artículo 8° del Decreto 1.549/83 el que quedara redactado de la siguiente manera:

"Artículo 8° - Los Organismos Provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura para unificaciones y/o divisiones, sin el previo visto bueno del Municipio respectivo.

Cuando se tratare de mensuras destinadas a la unificación o división de terrenos aluvionales, los Municipios deberán expedirse en el plazo de sesenta (60) días hábiles. De no hacerlo en ese término, el trámite realizado por los Organismos Provinciales, quedará convalidado".

ARTÍCULO 2° - El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

ARTÍCULO 3° - Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

DECRETO 27/98

Nota: Ver art. 5° de la Ley 12.837

VISTO: las necesidades manifiestas y requerimientos formulados por diversos Municipios de la provincia, especialmente del conurbano bonaerense y cercanos a éste y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70° del decreto Ley 8912/77 establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal.

Que en el artículo 3° del decreto Ley 8912/77 se establecen los principios rectores en materia de ordenamiento territorial por los que la provincia está obligado a velar.

Que la dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencia y efectos positivos en materia de empleo.

Que asimismo, el fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos recepciona una demanda acorde a nuevas realidades socioculturales.

Que los emprendimientos en cuestión están dirigidos a sectores sociales con diferentes niveles de ingreso.

Que el fenómeno social resultante de este tipo de urbanizaciones ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente.

Que no obstante la iniciativa ya plasmada por algunos Municipios de normar mediante ordenanzas de excepción u ordenatorias de carácter general no puede quedar circunscripta al ámbito municipal sino que requiere de precisiones provinciales que enmarquen el accionar municipal dentro de los lineamientos del decreto Ley 8912/77 en lo que hace al ordenamiento territorial y uso del suelo como imperativo del presente y preservación para el futuro.

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fs. 16/16 vta.) ha intervenido la Contaduría General de la provincia (fs. 27/28) y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 30/30 vta.).

Por ello

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°.- Se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

ARTÍCULO 2°.- Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos que corresponda, el Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante los estudios particularizados.

ARTÍCULO 3°.- La implementación de un barrio cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas.
- c) La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicoambientales.
- d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del decreto Ley 8912/77, artículo 1° del decreto Ley 9533/80 y artículo 27 del decreto Ley 6769/58.
- e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal, deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.
- g) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
- h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado y pavimentación.
- i) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.
- j) En las áreas complementarias y rural deberán localizarse en zona residencial extraurbana (ZRE) y/o club de campo.
- k) Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.

En el caso que correspondiera se sancionará una ordenanza garantizándose el cumplimiento del decreto Ley 8912/77 y del decreto Ley 9533/80.

ARTÍCULO 4°.- El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3° deberá ser formalizado a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los organismos municipales y provinciales, en función de las características del emprendimiento sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 5°.- La propuesta de barrios cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de 4 Has. para el área urbana o 16 Has. para las áreas complementarias o rural, será acompañado de un estudio urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económico-financiera.

ARTÍCULO 6°.- Los barrios cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el artículo 56 del decreto Ley 8912/77, en lo referido a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamientos comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado donde el Municipio determine.

ARTÍCULO 7°.- La circulación perimetral del barrio cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: Calle de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros, trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.

ARTÍCULO 8°.- Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (prefactibilidad) así como la Convalidación Técnica Final (factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los artículos 6° y 7°, respectivamente, del decreto 9404/86.

ARTÍCULO 9°.- La Convalidación Técnica Final (factibilidad) habilitará a la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

ARTÍCULO 10°.- Los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el artículo 52 del decreto Ley 8912/77 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el decreto 9404/86.

ARTÍCULO 11°.- La propuesta de barrio cerrado que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los artículos 3° y 8° del presente.

ARTÍCULO 12°.- La propuesta de barrio cerrado que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescripto en el artículo 3° del presente con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a la evaluación hasta la obtención de la C.T.P. (prefactibilidad). Ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la C.T.F. (factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

ARTÍCULO 13°.- La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones previstas en los artículos 94 al 97 del decreto Ley 8912/77.

ARTÍCULO 14°.- La Secretaría General de lo Gobernación coordinará la actividad de los organismos, reparticiones y/o dependencias provinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que la aprobación de las propuestas de establecimientos de barrios cerrados se refiere. **Derogado por el Artículo 9° del Decreto 1727/02, a su vez derogado por el Decreto 1069/13**

ARTÍCULO 15°.- Las disposiciones de este decreto resultan de aplicación prevalente a cualquier normativa que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 16°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

ARTÍCULO 17°.- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y remítase al Ministerio de Gobierno y Justicia, a sus efectos.

DECRETO 1727/2002 derogado por Decreto 1069/13

La Plata, 18 de julio de 2002.

VISTO: Lo dispuesto por los artículos 64, 65,66, 67, 68, 69, 70, 73 y 83 del decreto-ley 8912/77, por el decreto 9404/86 y por el decreto 27/98, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70 del decreto ley 8912/1977, atribuye la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial a los Municipios.

Que por su parte, el artículo 73, del citado cuerpo normativo, establece las dependencias que actuarán tanto en la jurisdicción municipal como provincial en el proceso de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los cambios en las dependencias y denominaciones ocurridas en el ámbito de la administración pública de la Provincia de Buenos Aires.

Que el artículo 83 establece que las ordenanzas municipales, correspondientes a las distintas etapas del ordenamiento urbano, podrán sancionarse, previa convalidación por el Poder Ejecutivo Provincial, acto que se dicta previo dictamen de los organismos competentes, respecto a la adecuación de las mismas a distintos parámetros relacionados con la planificación urbanística

Que receptando las tendencias que se perfilaron en las últimas décadas, el derecho público provincial ha reconocido y regulado a los emprendimientos diseñados como urbanizaciones privadas;

Que en tal sentido, los artículos 64 a 69 del decreto ley 8912/77 regulan los aspectos esenciales de los denominados "Clubes de Campo", reglamentados por el decreto 9404/86;

Que asimismo, el decreto N° 27/1998 del Poder Ejecutivo Provincial ha contemplado, dentro de su ámbito de competencia, el impulso que en los años precedentes, han tomado los emprendimientos urbanísticos especiales, conocidos como Barrios Cerrados.

Que en principio, la intervención de organismos provinciales prevista en el artículo 65 inciso 1) del decreto-ley 8912/1977 tiene lugar al momento de la convalidación provincial de la designación y delimitación del área rural para la localización de los clubes de campo, sin perjuicio del correspondiente pronunciamiento al momento de la aprobación del proyecto hidráulico y de la subdivisión;

Que en lo referido a la aprobación de las urbanizaciones cerradas encuadrados en los decretos 9404/1986 y 27/1998 respectivamente, razones de oportunidad y conveniencia aconsejan que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 del decreto ley 8912/77, los Municipios, en ejercicio de su responsabilidad primaria de ordenamiento territorial, tengan a su cargo el procedimiento de aprobación que comprende dos etapas bien definidas: la prefactibilidad y la convalidación definitiva- de tales emprendimientos;

Que, la descentralización a los Municipios a que hace referencia el considerando precedente, no debe comprender la aprobación del proyecto hidráulico y la subdivisión del emprendimiento, funciones que deben quedar a cargo de las dependencias provinciales actualmente con competencia en la materia;

Que el decreto-ley 8912/1977 a través del artículo 2° inciso f), establece como uno de los objetivos fundamentales del proceso de ordenamiento territorial, el de asegurar la participación orgánica de la comunidad en el mismo, por lo que-se condiciona la municipalización objeto del presente, a la incorporación al ámbito municipal de un procedimiento de audiencias públicas;

Que sin perjuicio de la transferencia propiciada por el presente, la necesidad de que el proceso de ordenamiento territorial se realice en concordancia con los objetivos y estrategias establecidas por el gobierno provincial -decreto-ley 8912/1977, artículo 3° inciso b)- toma necesario la creación de un Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, donde se inscriban aquellos emprendimientos que obtengan la convalidación definitiva.

Que asimismo, la inscripción en el Registro, deviene condición indispensable para la comercialización de las unidades integrantes del emprendimiento, toda vez que de acuerdo al artículo 1° inciso c) de la ley 24240 de Defensa del Consumidor, se encuentran amparadas por la misma, las operaciones de "adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas", constituyendo la creación del Registro, un instrumento apto para la tutela preventiva de los interesados en el acceso al emprendimiento;

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno a fojas 45, procede el dictado del presente;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

Artículo 1°) El Programa de Descentralización Administrativa a Municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas, que comprende a los clubes de campo y a los barrios cerrados, se regirá por las disposiciones del presente decreto.

Artículo 2°) Los Municipios que se incorporen al presente régimen, deberán acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Su proceso de planeamiento urbano deberá contar como mínimo con la Zonificación según usos - artículo 75 inciso 2° del decreto ley 8912/1977-convalidada de conformidad al artículo 83 del decreto ley

8912/1977.

- b) Deberá contar con una oficina de planeamiento que atienda los procesos de ordenamiento territorial y uso del suelo dotada de los recursos humanos y técnicos idóneos y suficientes para realizar las evaluaciones urbanísticas y un área destinada a efectuar las evaluaciones ambientales pertinentes.
- c) Incorporar un procedimiento de audiencias públicas donde se asegure la participación y la opinión de la comunidad sobre los emprendimientos de urbanizaciones contempladas en el presente, como etapa previa al otorgamiento de la factibilidad.

Artículo 3°) La Provincia, transfiere las siguientes atribuciones a las Municipalidades que se incorporen al régimen mediante la suscripción del convenio respectivo:

- a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad.
- b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad.

Artículo 4°) No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

- a) proyecto hidráulico
- b) subdivisión del suelo.

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen, que deberán expedirse dentro de los 20 días de recibidas las actuaciones.

Artículo 5°) El procedimiento de otorgamiento de las facultades transferidas se ajustará a lo previsto por el decreto 27/1998 del Poder Ejecutivo Provincial -para Barrios Cerrados- y el decreto 9404/1986 -para los Clubes de Campo.

Artículo 6°) Apruébase el Modelo de Convenio que se incorpora como Anexo 1 y forma parte del presente Decreto. El sistema creado por el presente decreto será aplicable también a los expedientes en trámite.

Artículo 7°) Créase en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. El Registro estará a cargo de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y tendrá por objeto la inscripción de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo con Convalidación Técnica Definitiva. La inscripción en el Registro, será requerida como condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades.

Artículo 8°) Facúltase al Ministerio de Gobierno a:

- 1) Implementar las condiciones operativas de la transferencia.
- 2) Suscribir los convenios.
- 3) Ratificar los convenios una vez cumplimentados por el Municipio los requisitos necesarios,
- 4) Organizar y dictar la normativa pertinente para la apertura y funcionamiento del Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Artículo 9°) Derógase el artículo 14 del decreto 27/1998.

Artículo 10°) El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

Artículo 11°) Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y remítase al Ministerio de Gobierno a sus efectos.

ANEXO I
PROGRAMA DE DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA A MUNICIPIOS SOBRE GESTION
URBANIZACIONES CERRADAS

Entre el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en adelante la Provincia representada por el Señor Ministro de Gobierno y el Municipio de en adelante el Municipio, representada por el Señor Intendente..... celebran el siguiente Convenio:

Primero: La Provincia transfiere a la Municipalidad la gestión .del procedimiento de aprobación de Urbanizaciones Cerradas, Clubes de Campo y Barrios Cerrados, de conformidad al régimen establecido por los decretos 9404/86 y N° 27/98 respectivamente del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.

Segundo: La Provincia transfiere las siguientes atribuciones a la Municipalidad

- a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad.
- b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad.

Tercero: No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

- a) proyecto hidráulico
- b) subdivisión del suelo.

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen.

Cuarto: El procedimiento y condiciones para la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar y de la Convalidación Técnica Definitiva se regirá por lo dispuesto por el decreto 9404/1986 -para el caso de Clubes de Campo- y 27/1998 para el caso de Barrios Cerrados.-

Quinto: Previo al otorgamiento de la factibilidad de un emprendimiento, la Municipalidad deberá convocar a una audiencia pública con el objeto de someterlo al conocimiento y consideración de la comunidad, de conformidad al Reglamento de Audiencias Públicas que se aprueba como Anexo A del presente convenio.

Sexto: A los efectos de otorgar la convalidación técnica definitiva o factibilidad, se deberá requerir el cumplimiento de las obligaciones fiscales provinciales y municipales.

Séptimo: El Municipio se compromete a:

1. Cumplimentar las condiciones del Decreto del Programa de Descentralización Administrativa.
2. Someter el presente convenio a la aprobación del H. Concejo Deliberante conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades
3. Informar al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas - Clubes de Campo y Barrios Cerrados - sobre la totalidad de urbanizaciones existentes en el Municipio dentro del plazo de 60 días de la puesta en vigencia.

Octavo: Serán considerados nulos los trámites ejecutados en violación a la normativa nacional, provincial o municipal, asumiendo el Municipio la responsabilidad exclusiva ante los terceros eventualmente afectados.

Noveno: En caso de incumplimiento, las partes podrán denunciar al presente convenio, comunicando la decisión con una antelación de 60 días. En tal caso los trámites pendientes se gestionarán por el régimen general.

Décimo: Una vez cumplidos los requisitos de la cláusula séptima, el presente convenio será ratificado por Resolución del Ministro de Gobierno, oportunidad en la que se fijará la fecha de la puesta en vigencia y se dispondrá la remisión al Municipio de las actuaciones que pudieran estar en trámite.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

En la ciudad de La Plata, a los días del mes de del año

ANEXO A - AL CONVENIO

REGLAMENTO DE AUDIENCIAS PUBLICAS PARA APROBACION DE URBANIZACIONES CERRADAS

Primero: Se entiende por audiencia pública la instancia de participación en el proceso previo al dictado del acto administrativo que otorgue o deniegue la factibilidad de un emprendimiento urbano cerrado, con el objetivo de que la autoridad política y administrativa acceda a las distintas opiniones sobre el mismo.

Segundo: Las opiniones recogidas durante la Audiencia Pública son de carácter consultivo y no vinculante. En la motivación del acto que otorgue o deniegue la factibilidad, deberá constar de que manera se ha tomado en cuenta la opinión de los participantes en la Audiencia y según el caso, las razones por las cuales se las desestima.

Tercero: Cumplimentados los requisitos establecidos en el artículo 6° del decreto 9404/86, el departamento ejecutivo o la dependencia en la cual se delega la responsabilidad, convocara a la audiencia, con una antelación no menor a diez días. La convocatoria deberá contener:

- a) El objeto de la audiencia, indicando las características básicas y ubicación del emprendimiento.
- b) La fecha y el lugar de la Audiencia.
- c) La dependencia donde se puede tomar vista del expediente, inscribirse para ser participante en la Audiencia y presentar documentación.
- d) Funcionario responsable de la instrucción de la audiencia.
- e) Los funcionarios municipales que deben estar presentes en la Audiencia.

Cuarto: La publicación debe iniciarse con una antelación no menor a 10 días respecto de la fecha fijada para su realización y será efectuada en:

- a) En los dos diarios de mayor circulación en el partido durante un mínimo de un (1) día.
- b) En una emisora radial del partido durante un mínimo de dos días.

Los costos de la publicidad de la audiencia serán a cargo del emprendedor y deberá contener los requisitos establecidos en los incisos a), b), c) y d) del artículo tercero.

Quinto: Se considerará participante en la audiencia toda persona física o jurídica con domicilio en la jurisdicción territorial de la Municipalidad convocante. Debe invocar un derecho o un interés relacionado con la temática objeto de la audiencia e inscribirse ante la dependencia de implementación de la audiencia. Todo participante debe acreditar ser contribuyente de las tasas y contribuciones municipales e impuestos provinciales y estar al día con los mismos.

Sexto: Las personas jurídicas podrán participar por medio de sus representantes legales o de un apoderado, acreditada la representación en debida forma. Se admitirá un solo orador en su representación.

Séptimo: Los participantes podrán participar haciendo una presentación por escrito o bien en forma oral, de conformidad al orden establecido por el funcionario responsable de la tramitación de la audiencia y por el tiempo que el mismo estipule.

Octavo: Serán expositores los funcionarios municipales, concejales, así como expertos en cuestiones urbanísticas y legales que comuniquen a la dependencia de implementación su intención de participar a fin de posibilitar la confección completa del orden del día.

Noveno: Con anterioridad al inicio de la Audiencia, el organismo de implementación debe organizar el espacio físico, de forma tal que su distribución contemple la absoluta paridad de los participantes intervinientes. Asimismo, debe proveerse de lugares físicos apropiados para el público y para la prensa, permitiendo filmaciones, videograbaciones y otros medios de registro. Debe desarrollarse en sitios de fácil acceso, para posibilitar una amplia participación ciudadana.

Décimo: El funcionario responsable de la audiencia tendrá el carácter de presidente de la misma y tendrá como cometido esencial diligenciar la misma desde el momento de su convocatoria hasta la finalización de la misma. A tal efecto, estará facultado para:

- a) Realizar la presentación de los objetivos y reglas de funcionamiento de la audiencia.
- b) Decidir sobre la procedencia de los expositores no registrados.
- c) Decidir sobre la pertinencia de las preguntas formuladas.
- d) Disponer la interrupción, suspensión, prórroga o postergación de la sesión, así como su reapertura o continuación, cuando lo estime conveniente, de oficio o a pedido de algún participante.
- e) Hacer desalojar la sala cuando resulte indispensable para el normal desarrollo de la audiencia.

Decimoprimer: Finalizada la Audiencia, el funcionario responsable deberá incorporar al expediente la versión desgrabada y las notas tomadas de la Audiencia, dando cuenta de la fecha en que sesionó la audiencia, los funcionarios presentes, la cantidad de expositores y participantes.

DECRETO 947/04

La Plata, 18 de mayo 2004

VISTO el expediente 2335 - 617939 / 2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del decreto 2489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen la ley 13512 de Propiedad Horizontal

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el decreto-ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en

consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el decreto 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la ley 13.512;

Que el aludido decreto 2489/63 en su artículo 6º, posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la ley 10.707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suplir el efectos de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del decreto 2489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las Disposiciones 6010 y 6011 del año 2002 dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo del decreto 2489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7º de la Ley 13.512 en los casos que existan diferencia con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la Asesoría General de Gobierno a fs. 12 y 19., Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs.27;
Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1º: Incorpórase al Decreto 2489/63 como artículos 6º bis y 6º ter los siguientes:

ART. 6º BIS. La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el decreto-ley 8912/77 y los decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a.) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b.) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9º del decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c.) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales "a construir o en construcción" podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

ART. 6° TER: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N°13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.

ARTÍCULO 2°: Modificase el Art.13 del Decreto 2489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

ART. 13: Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional n° 13.512 - se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

ARTICULO 3°: Las disposiciones de los Arts. 6° BIS y 6° TER que por el presente se incorporan al Decreto 2.489/63 se aplicarán a partir de los sesenta (60) días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial."

ARTICULO 4°: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

ARTICULO 5°: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido archívese.

DECRETO 3202/06 Aprobación de proyectos urbanísticos en zona atlántica

La Plata, 29 de Noviembre de 2006

VISTO el expediente N° 2400-2735 de 2006 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, por el cual tramita la formulación de los presupuestos mínimos previstos para los Códigos de Ordenamiento Urbano de los Municipios de la Costa en atención a las prescripciones emergentes de la Ley N° 12.257, Decreto Ley N° 8912/77, Ley N° 11723 de Protección de los Recursos Naturales y del Ambiente, ley de Forestación y otras normas aplicables, y

CONSIDERANDO:

Que en los diferentes tramos de la franja marítima de la Provincia de Buenos Aires comprendidos entre Punta Rasa y Punta Alta encontramos ambientes especialmente frágiles, que como efecto del proceso de urbanización experimentan transformaciones que amenazan la sustentabilidad de estos ambientes;

Que los valores ambientales paisajísticos de estas playas, las han convertido en un recurso turístico de enorme importancia, sobre las que se vuelcan grandes contingentes de población que lo eligen como un destino preferencial donde pasar su tiempo libre;

Que esta afluencia de público ha dado lugar al desarrollo de múltiples actividades económicas, incrementando año a año el número de pobladores permanentes y por lo tanto de otras actividades que se independizan de los servicios al turismo;

Que el crecimiento de la demanda de bienes y servicios urbanos implica asimismo un incremento de las demandas de suelo donde asentarlos, desarrollando la actividad inmobiliaria que tiende a extenderse sobre la totalidad de las áreas vacantes;

Que a lo largo de estos años se advierte un descuido en la protección de los reservorios, permitiendo el avance del ejido urbano sobre áreas indispensables para garantizar la recarga de las napas, y la extracción a través de pozos de agua sin una adecuada medición de su capacidad de soporte;

Que la autorización de nuevas urbanizaciones desprovistas de una adecuada red cloacal, toleró la multiplicación del número de pozos negros que incrementaron los niveles de contaminación de las napas;

Que el avance de las áreas urbanizadas sobre los médanos costeros, y la realización de obras marítimas con diseños inadecuados, rompieron los equilibrios entre aporte y desplazamiento de arenas, profundizando los procesos de erosión y el paulatino angostamiento de las playas;

Que la ausencia de un marco referencial que oriente el accionar de los sectores involucrados, ha producido problemas de contaminación, salinización de las napas de agua dulce, deterioro del ecosistema natural de los médanos costeros y recarga de arena en la playa, que se verifican a lo largo de las ciudades balnearias de la costa atlántica;

Que atento a estos procesos la Ley N° 12.257 establece criterios de protección de estos ambientes, señalando líneas de afectación al dominio sobre la franja costera, extendiendo la voluntad de protección sobre las cadenas de médanos;

Que el Decreto Ley N° 8912/77 también define criterios para la protección, establece restricciones a partir de la línea del pie de médano y constituye una ley marco para el accionar comunal en la elaboración de sus planes de ordenamiento, estableciendo pautas que a modo de mínimos y máximos, reglamentan el ejercicio del poder de policía de las comunas y garantizan la observación de las modalidades específicas del derecho urbanístico;

Que del contexto normativo emerge la necesidad de fijar parámetros que acoten las posibilidades de crecimiento, manteniendo el desarrollo de la actividad dentro de parámetros que garanticen la sustentabilidad ambiental, la protección del paisaje y la provisión de estándares de urbanización acordes a la calidad del ambiente en el que se desarrollan;

Que la especificación de un marco normativo específico no puede ser sustitutivo o modificadorio de normas preexistentes, por el contrario, apunta a dotar al Estado de instrumentos operativos que garanticen una efectiva defensa de los bienes que se quieren preservar;

Que la sanción de estos códigos, según el Decreto Ley N° 8912/77, resulta responsabilidad primaria de los Municipios y para su entrada en vigencia deberán contar con la respectiva convalidación provincial, en cuyo ámbito y a través de los organismos técnicos competentes, se verificará el grado de concordancia de los códigos locales y estrategias más abarcadoras definidas por la Provincia;

Que en tal sentido, el legislador ha preceptuado la necesidad de preservar una franja de terreno en la costa y la Ley N° 12.257 como el Decreto Ley N° 8912/77 definen una nueva afectación, transformando en espacio público los terrenos comprendidos en el área que identifican, ello en razón que ambos cuerpos normativos señalan el interés por determinar este ambiente como área de protección y preservación, lo que se verá consolidado si a su vez los proyectos que se emprendan se ajusten a los presupuestos mínimos que se establecen;

Que por consiguiente, se impone en las actuales circunstancias establecer un número de principios rectores, básicos y objetivos denominados “presupuestos mínimos”, con la finalidad de establecer una regulación liminar que permita ordenar el accionar de las Municipalidades en cuanto al ordenamiento urbano de su competencia y de la Provincia en lo concerniente a los alcances de la Ley N° 12.227, Decreto Ley N° 8912/77, Ley de Medio ambiente, Ley de Forestación y otras que resulten de aplicación;

Que es posible, a partir del cumplimiento de estos principios, tornar viable un uso racional del espacio cercano al mar, con la debida responsabilidad de los actores intervinientes, Provincia, Municipios, emprendedores, vecinos, turistas y restantes usuarios de la costa;

Que lo expresado cuenta con el apoyo proveniente de consultas realizadas a expertos en las materias, quienes han coincidido con lo delicado de la cuestión en análisis y cuyas conclusiones han sido delineadas en jornadas realizadas al efecto por la Provincia, trabajos en talleres para analizar las cuestiones vinculadas a este tema y en lineamientos extraídos del derecho comparado, recogiendo la experiencia de países con problemas análogos;

Que en marco de ideas, debe garantizarse el uso público del mar, su ribera y del espacio de restricción al dominio terrestre, sin otras excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas;

Que de conformidad con lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 33), la intervención de Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires (fs. 35) y la vista del Fiscal de Estado (fs. 37 y vta.), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Que la presente medida se adopta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
EN ACUERDO DE MINISTROS
DECRETA**

ARTICULO 1°. Los organismos de la Provincia con competencia en la aplicación de las leyes de medio ambiente, código de aguas, código de ordenamiento urbano, forestación y otras normas aplicables, para la aprobación de los proyectos urbanísticos o de desarrollos específicos en la zona atlántica bonaerense, deberán verificar la adhesión municipal por ordenanza específica a los presupuestos mínimos establecidos en el presente Decreto.

ARTICULO 2°. A los fines de las autorizaciones de los proyectos, cada organismo competente provincial deberá verificar como condición para su aprobación, si los mismos cumplen con los presupuestos mínimos adoptados por el Municipio de acuerdo a lo establecido en este Decreto.

ARTICULO 3°. Los Municipios que adhieren a los contenidos de este Decreto, deberán definir los límites del núcleo urbano central y de los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30 de mayo de 2006, con la finalidad de identificar las unidades territoriales que servirán de base para el cálculo de las futuras expansiones o la creación de nuevos núcleos urbanos aplicando los presupuestos mínimos establecidos por el presente Decreto.

ARTICULO 4°. Se establece que los municipios no podrán ampliar el área urbanizada más allá de la semisuma de A + B siendo **A** igual al 25% del frente costero consolidado, y **B** el 20% del frente costero que permanece libre antes del 30 de mayo del 2006.

Frente costero urbanizable (en Metros lineales) = $\frac{A + B}{2}$

En los casos en que el Municipio afecte una franja continua de por lo menos 5 km del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos (ZRD) (Art. 7° i del Decreto Ley N° 8912/77), podrá agregar al largo obtenido con la semisuma de A+B una franja igual al 10 % de la longitud de la reserva.

Cuando más del 90% de las parcelas del área urbanizada sean ocupadas por vivienda unifamiliar, y la densidad neta promedio sea inferior a 60 hab./ha., podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.

ARTICULO 5°. Todo proyecto de nueva urbanización deberá encuadrarse en las figuras de ampliación de área urbana (Art. 17° y 18° del Decreto Ley N° 8912/77) o de creación de un nuevo centro de población o núcleo urbano (Art. 14° y 15° de la mencionada Ley) considerando que un proyecto de creación de un nuevo núcleo urbano puede desarrollarse sobre predios de diferentes propietarios. Por no tratarse de un área rural, dentro de las áreas de médanos no será autorizado el desarrollo de urbanizaciones bajo la modalidad de barrios cerrados o clubes de campo.

ARTICULO 6°. La ampliación del área urbana que adopten los municipios no podrá en ningún caso exceder el 20% del frente costero consolidado ni superar una densidad bruta de 60 hab./ha. La autorización de nuevos núcleos urbanizados debe garantizar una distancia de por lo menos 2,5 km del límite del área urbana, y de 2,5 Km entre uno y otro, salvo en el caso que el nuevo centro de población englobe varios emprendimientos. En este caso no podrá exceder un máximo de 9 Km, y deberá repartir entre ambos lados una faja libre de igual longitud que el frente urbanizado, respetando una distancia mínima de 2,5 Km. por ambos lados.

En el caso que un nuevo núcleo de población englobe varios emprendimientos y se prevea la forestación del sector, deberá afectarse en los límites de cada emprendimiento una faja cortafuego perpendicular al mar de 50m de ancho.

ARTICULO 7°. La aprobación de nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- a- En los casos de ampliación del área urbana el municipio deberá definir el límite del área urbanizable (línea de frente costero), de acuerdo con lo establecido con el artículo 6° del presente. La definición de esta línea deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el art 142° de la Ley N° 12.257 y el fijado

por el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 250 m.

- b- En los casos de nuevos núcleos de población, el municipio deberá delimitar dos líneas de demarcación del área urbanizable, una sobre la costa (línea de frente) y otra sobre el fondo (línea de fondo). La línea de fondo define hasta donde el municipio considera que puede extenderse el área urbanizada. La línea de frente costero deberá respetar el retiro desde la línea de ribera establecido por el artículo 142° de la Ley N° 12.257 y el fijado por el artículo 56° del Decreto Ley N° 8912/77, más un área de resguardo definida por el Municipio. Estas tres restricciones definirán una franja de protección de la costa que en ningún caso podrá tener un ancho menor a 300 m.
- c- En los casos de costa acantilada, en lugar de la línea de pie de médano se tomará como base de la medición la línea del borde de acantilado.
- d- Considerando que existe una relación entre protección del recurso y tamaño de la parcela, cuando la urbanización tenga un lote promedio inferior a 1.200 m² se recomienda ampliar la línea de demarcación adicionando una distancia de 50 metros a la establecida en el punto precedente. Para las urbanizaciones que tengan un lote promedio que supere el mínimo de 1.500 m², la línea de demarcación podrá aproximarse a la costa 20 metros fijos, más lo establecido por la siguiente escala: Para las urbanizaciones cuyo lote promedio sea superior a 2.000 m², la línea de demarcación podrá aproximarse 10 metros más a la costa, en lote promedio superior a 2.500 m² podrá aproximarse a la costa 20 metros más y en lotes promedio de 3.000 m² o más podrá aproximarse 30 metros más.

Tamaño parcela media	Retiro de la línea de demarcación
Inferior a 1200	Debe retirarse 50m de la línea de demarcación
Entre 1201 y 1500	Mantiene la línea de demarcación
Entre 1501 y 2000	Se aproxima 20 m
Entre 2001 y 2500	Se aproxima 20 m +10m = 30m
Entre 2501 y 3000	Se aproxima 20 m +20m = 40m
Superior a 3000	Se aproxima 20 m +30m = 50m

- e- En todos los casos las nuevas urbanizaciones deben contar con servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales por red pública, con planta de tratamiento y arrojado de líquidos tratados a un receptor seguro.
- f- La línea de pie de médano será trazada a pedido del Municipio por el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.
- g- Los médanos de la primera cadena como las otras áreas afectadas a la protección ambiental no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir brechas de acceso a la playa, que deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, que se ubiquen por encima de los médanos – sin interrumpir el movimiento natural de la arena. Esos sectores no podrán ser forestados, ni recibir construcciones o instalaciones complementarias, con excepción de los servicios de apoyo de las áreas balnearias que tendrán una superficie máxima de 200m² por cada kilómetro de playa, y deberán ser construidos en madera y elevados sobre pilotes permitiendo el libre desplazamiento de los médanos de acuerdo con lo establecido por las normas IRAM 42.100 (Directrices para la calidad de la gestión ambiental de playas y balnearios).
- h- De acuerdo con los parámetros establecidos por el Decreto Ley N° 8912/77 las nuevas urbanizaciones inscriptas en el área urbana deberán afectar parte de la superficie urbanizable para la localización de áreas verdes y equipamientos. Con el propósito de fortalecer la protección ambiental en estas áreas se exigirá que cada emprendimiento transfiera al municipio el 15 % como áreas públicas, y afecte otro 15 % como áreas abiertas de uso colectivo (parques, clubes, canchas, etc.) que permanecerán en dominio privado del consorcio urbanizador.
- i- Las urbanizaciones podrán aproximar al frente de mar garantizando un acceso público vehicular hasta la playa sin superar la primera línea de médanos, cada 1000m de frente costero.

- j- El trazado del sistema circulatorio deberá respetar la topografía natural del terreno efectuando un tratamiento que garantice su transitabilidad y el escurrimiento de las aguas superficiales que no resulten erosivos de las dunas contiguas a la playa. Toda la red vial será de dominio municipal.
- k- Considerando que los nuevos proyectos han de desarrollarse en el tiempo, una vez otorgada la prefactibilidad, la autoridad de aplicación solo podrá otorgar certificados de factibilidad para etapas que no superen el 25% del total de lotes de cada emprendimiento, pudiendo habilitar una segunda etapa una vez que las redes se encuentren habilitadas, y se hayan autorizado proyectos de construcción en el 30% de las parcelas. Las superficies remanentes podrán quedar encuadradas como reservas de ensanche urbano conforme al Art. 22° del Decreto Ley N° 8912/77 (art 17° y 18°).
- l- Se considerará cumplida la distancia al mar y médanos establecidas en el artículo 142° de la Ley N° 12.257 y Decreto Ley N° 8912/77, respectivamente, siempre y cuando se haya ajustado el proyecto a los presupuestos mínimos establecidos en el presente Decreto.
- m- Estas restricciones no serán de aplicación para el caso de rías, ríos o lagunas, para las cuales se aplicarán las restricciones establecidas por la normativa vigente.

ARTICULO 8°. Invitar a los Municipios que no están en el frente costero, pero que se encuentran sobre la Ruta Provincial N° 11, a establecer en sus Códigos Urbanos una zonificación específica que resulte compatible con la legislación de los distritos costeros.

ARTICULO 9°. Establecer que el presente Decreto será incorporado y registrado en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA).

ARTICULO 10°. Regístrese, notifíquese al Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Cumplido archívese.

DECRETO 188/11

La Plata, 30 de marzo de 2011.

VISTO el expediente N° 21702-24669/10 por el cual se propicia la creación del “Programa de Urbanismo Social”, la Ley N° 8.912 y Decreto N° 3.736/91, Ley N° 11.723, Ley N° 12.257, y la Ley N° 13.757, y

CONSIDERANDO:

Que el Ministerio de Desarrollo Social tiene como acciones, entre otras, asistir al Gobernador en la promoción del bienestar de la población bonaerense, y en general en aquello vinculado con el pleno desarrollo humano;

Que la situación de vulnerabilidad social existente en los barrios precarios de la provincia exige la rápida intervención del estado para superar los problemas de déficit habitacional, sanitario, de infraestructura y de urbanización planificada;

Que además es necesario llevar a esa población los servicios públicos indispensables para asegurar la habitabilidad de dichos lugares, mediante la apertura de calles y programación de la zona urbana;

Que se ha proyectado un programa para la urbanización de villas y asentamientos precarios con el fin de dar una solución integral a los problemas relacionados con la precariedad del hábitat urbano en su territorio y los fenómenos complejos originados en el mismo, que afectan a la población en condiciones de vulnerabilidad social de la Provincia, y que contempla, entre otras acciones, el saneamiento ambiental, la construcción de viviendas sociales, la infraestructura social y comunitaria, la regularización dominial, el desarrollo local y la inclusión social;

Que para la concreta intervención es necesario realizar el trabajo de campo imprescindible para la determinación de destinatarios del programa a desarrollar, de acuerdo a la idiosincrasia propia de cada barrio;

Que para una adecuada ejecución es necesario lograr una efectiva articulación entre el Ministerio de Desarrollo Social y los otros Ministerios provinciales como así también organismos del Gobierno Nacional y los Municipios de la Provincia;

Que también es necesaria la participación de los Municipios donde se realizarán los trabajos dirigidos en beneficio de la población destinataria;

Que para su implementación resulta apropiado dar participación a las Universidades que se ubican dentro de la zona de trabajo, contando así con su asistencia técnica y asesoramiento;

Que el documento de gestión que se propone para el desarrollo del programa se adecua al complejo plexo normativo que regula la situación territorial, protección del medio ambiente y código de aguas de la Provincia.

Que habiendo tomado intervención y expedido favorablemente la Asesoría General de Gobierno, Ministerio de Economía y Fiscalía de Estado, corresponde que se dicte el pertinente acto administrativo;

Que el presente se dicta en uso de las atribuciones establecidas en el artículo 144 –proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires,

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
DECRETA:

ARTÍCULO 1º: Crear el “Programa de Urbanismo Social”, que tendrá como finalidad generar las condiciones sociales, sanitarias y urbanas, que permitan mejorar la calidad de vida de la población en situación de vulnerabilidad, a partir de procesos progresivos de intervención.

ARTÍCULO 2º: Aprobar el Documento de Gestión del Programa de Urbanismo Social y el Proyecto de Convenio a suscribir con las Municipalidades que se adjunta como Anexo Único, integrantes del presente.

ARTÍCULO 3º: Autorizar al Señor Ministro de Desarrollo Social a suscribir los convenios que fueren menester para el cumplimiento de su cometido con Universidades Nacionales o Provinciales, organismos nacionales y provinciales, Municipalidades y sociedades en los que éstos tengan participación mayoritaria, otorgando la intervención a los organismos administrativos competentes para su posterior aprobación.

ARTÍCULO 4º: El programa creado por el artículo 1º funcionará en la órbita del Ministerio de Desarrollo Social que será su autoridad de aplicación, y la coordinación ejecutiva estará a cargo de su Subsecretaría de Políticas Socio Económica.

ARTÍCULO 5º: Crear la mesa interministerial que será coordinada por el Ministerio de Jefatura de Gabinete y que estará integrada por los Ministros Secretarios que integran el Gabinete de Gobierno para diseñar las políticas que posibiliten la óptima ejecución del Programa.

ARTÍCULO 6º: El Ministerio de Economía adecuará las partidas presupuestarias del Ministerio de Desarrollo Social, necesarias para dar cumplimiento al presente acto administrativo, las que deberán ajustarse a las previsiones del ejercicio presupuestario vigente.

ARTÍCULO 7º: Será función del Señor Ministro de Desarrollo Social ejecutar las políticas y articular las acciones para el cumplimiento del objeto y metas del programa de acuerdo a las necesidades sociales que releven los estudios realizados en el desarrollo del mismo.

ARTÍCULO 8º: El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros Secretarios de los Departamentos Desarrollo Social, Infraestructura, Economía y Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTÍCULO 9º: Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA; remitir al Ministerio de Desarrollo Social. Cumplido. Archivar.

ORDENANZA GENERAL N° 221/78 Cementrios Privados

La Plata, 30 de junio de 1978.

Visto lo actuado en el expediente N° 2.100-18.391/77, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires, en ejercicio de las facultades de los departamentos deliberativos municipales, sanciona con fuerza de-

ORDENANZA GENERAL PARA TODOS LOS PARTIDOS DE LA PROVINCIA

ARTICULO 1º: Podrán establecerse, en los distintos partidos de la Provincia, cementerios privados, bajo la condición de que las normas de zonificación y de regulación urbana de aquéllos expresamente lo admitan.

ARTICULO 2º: La autorización pertinente para instalar los cementerios privados quedará supeditada a que los peticionantes de la misma acrediten el carácter de titulares del dominio del suelo afectado a tal fin.

ARTICULO 3º: Las autoridades municipales pertinentes sólo podrán otorgar autorización para instalar cementerios privados, cuando los mismos presenten las características de necrópolis parquizadas.

ARTICULO 4º: Los municipios deberán establecer las superficies mínimas y máximas que deberán contar los cementerios, previendo asimismo la posibilidad de afectar mayor superficie de terreno como reservas para el caso de futuras ampliaciones.

ARTICULO 5º: Los municipios determinarán las especificaciones mínimas que deberán observar los interesados al elaborar los proyectos, considerando, en forma especial, lo siguiente: a) Planta de conjunto; b) cercos; c) accesos; d) espacios verdes; e) espacios libres para uso general; f) espacios para sepulturas; g) construcciones, particularmente dependencias administrativas, mortuorias, del culto, de uso público, sanitarias, etc.; h) vías de circulación y espacios para estacionamiento de vehículos que, en conjunto utilicen el diez (10) por ciento del área total del cementerio.

ARTICULO 6º: Deberá cumplirse en todos los casos y sin excepción con las normas que contengan los códigos de edificación, y/o los que lo suplan o complementen de cada partido.

ARTICULO 7º: Los municipios ejercerán la policía mortuoria en los cementerios privados, fiscalizando lo relativo a inhumaciones, exhumaciones, reducciones, y al movimiento de cadáveres, restos o cenizas que se efectúe en los mismos y proveerán lo conducente para el cumplimiento de las normas sobre moralidad e higiene y las que integran las reglamentaciones sobre cementerios, las que serán de aplicación en cuanto sean compatibles con el desenvolvimiento de las necrópolis que en esta ordenanza general se prevén.

ARTICULO 8º: Los organismos municipales pertinentes tomarán intervención previa en todos los casos de introducción o extracción de cadáveres, restos o cenizas en los cementerios privados o fuera de ellos.

ARTICULO 9º: Los propietarios de los cementerios privados deberán, respecto de los mismos:

- a) Garantizar el libre acceso a los organismos públicos, en ejercicio del Poder de Policía Mortuoria.
- b) Asegurar el libre acceso para el público en general, con la sola limitación horaria.
- c) Que las actividades, que se cumplan en el interior, se efectúen en un marco de sobriedad, recogimiento y respeto propios del culto que se dispensa a los muertos.
- d) Que serán utilizados sin distinciones de tipo religioso, racial, político, social o de cualquier otro que dé lugar a tratamientos discriminatorios.
- e) Comunicar al municipio las tarifas que pretenden imponer, con suficiente antelación a la aplicación de las mismas, para su pertinente autorización. Las comunas podrán requerir que las tarifas sean razonables y uniformes para la misma categoría de prestación.

ARTICULO 10º: Las municipalidades establecerán las sanciones que corresponda aplicar por incumplimiento de las normas contenidas en la presente ordenanza general y velarán por la fiel observancia de las mismas.

ARTICULO 11º: Derógase la ordenanza general número 173 de fecha 8 de mayo de 1973.

ARTICULO 12º: Cúmplase, regístrese, publíquese en el "Boletín Oficial" y comuníquese a todas las municipalidades.

Legislación relacionada con el DL 8912/77

Ley 10.128/83	Sustituye Arts. del DL 8.912/77.
Ley 10.653	Amplia Art. 44° DL 8.912/77.
Ley 10.764	Modifica Art. 24° DL 8.912/77. La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo.
Ley 10.806/89	Normas para la declaración de ciudades.
Ley 13.251/04	Ley que tiene por finalidad promover el crecimiento de las pequeñas localidades a través de la formulación de planes estratégicos de desarrollo local y contribuir a su concreción, comprometiéndose la Provincia y el Municipio.
Decreto 1.549/83	Reglamenta Arts. del DL 8.912/77.
Decreto 1.909/85	Autorización de ampliación de áreas urbanas, sin servicios esenciales.
Decreto 9.404/86	Clubes de campo. Deroga la regulación del art. 69° incluido en el art. 1 del decreto 1.549/83.
Decreto 1.372/86	Reglamentación de las restricciones establecidas por el art.55 del DL 8.912/77.
Decreto 3.163/95	Modifica el Dto. 1.549/83.
Decreto 231/95	Declaración del estado de emergencia habitacional. Creación de la Unidad Provincial de Tierras y Desarrollo Urbano (autoridad de aplicación de la ley nacional 24.374).
Decreto 27/98	Normas sobre emprendimientos urbanísticos barrios cerrados.
Decreto 1.727/02	Programa de descentralización administrativa de aprobación de urbanizaciones cerradas.
Decreto 3.202/06	Aprobación de proyectos urbanísticos en zona atlántica deberán verificar aprobación municipal por ordenanza.
Decreto 1.496/08	Crea la Comisión interministerial de OUyT de la Provincia.
Decreto 1.636/08	Crea el Registro Único Urbanístico de la Prov. de Bs. As. (R.U.U.P.B.A.), que será llevado por la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno.
Ord. Gral. 214/78	Adecuación de normativa municipal al Dto. Ley 8.912.
Ord. Gral. 218/78	Prórroga de normas vigentes.
Ord. Gral. 221/78	Podrán establecerse, en los distintos partidos de la Provincia, cementerios privados.
Ord. Gral. 231/78	Instalación de subestaciones transformadoras de energía eléctrica.
Ord. Gral. 361/83	Localización de silos en áreas urbanas.
Resolución 96/79	Subdivisión de tierras en municipios que no adecuaron sus normas al decreto Ley 8.912.

Fraccionamiento del Suelo

Ley 13.512	Ley de propiedad Horizontal.
Decreto 2.489/63	Propiedad horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos.
Ley 9.078/78	Reglamenta la publicidad de la venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos y fraccionamientos.
Ley 9.240/79	Modifica Ley 9.078/78.
Decreto 1.243/79	Normas para aprobación de planos para adquisición del dominio por prescripción veintañal.

Decreto 569/80	Aprobación municipal previa de planos de obra pública provincial.
Dec.-Ley 10.081/83	Código Rural.
Decreto 1573/83	Reglamentación del Libro Primero, Sección Primera, Título II -La Unidad Económica-s de la Ley 7.616 (Código Rural).
Decreto 2.815/96	Inmuebles urbanos. Régimen de regularización dominial. Beneficiarios. Órgano de aplicación de la ley nacional 24.374.(modif. por Dec. 876/05).
Decreto 2.568/97	La Subsecretaría de Asuntos Municipales será competente en la aprobación de barrios cerrados.
Decreto 996/01	Convoca a la Comisión mixta creada por Ley 12.576 para analizar el procedimiento de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre clubes de campo, barrios cerrados, etc.
Decreto 947/04	Incorpora al Decreto 2.489/63 los artículos 6° bis y 6° ter., ref. a modificación del estado constructivo de las unidades funcionales en los emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados.

Normativas Hidráulicas

Ley 6.253.	Ley de conservación de los desagües naturales.
Ley 6.254.	Prohíbe los fraccionamientos y ampliaciones de tipo urbano y barrio parque, en todas las áreas que tengan una cota inferior a + 3,75 I. G. M.
Ley 12.257	Código de aguas -régimen de protección; conservación y manejo del recurso hídrico de la Prov. de Bs. As.
Decreto 3.511/07	Reglamenta la Ley 12.257.

Régimen de inmuebles del dominio Municipal y Provincial

Ley 9.533/80	Régimen de inmuebles del dominio municipal y provincial.
Ley 11.418/93	Régimen de donación de inmuebles del dominio privado del estado provincial a los municipios con destino a vivienda familiar.
Ley 11.622/94	Declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social.
Ley 13.003/03	Régimen de inmuebles del dominio municipal y provincial Modificatoria art. 29 de la Ley 9.533.
Ley 13.155/03	Régimen de inmuebles del dominio municipal y provincial Modificatoria art. 25 y 29 de la Ley 9.533.

Conjuntos habitacionales de interés social

Decreto 2.661/78	Aprobación de proyectos de subdivisión derivados de la construcción de conjuntos habitacionales gestados con anterioridad a la sanción de la ley 8912 se realizará de conformidad con el presente decreto.
Decreto 2.210/80	Subdivisión parcelaria en predios fiscales ocupados.
Decreto 8.056/87	Conjuntos habitacionales de interés social.
Decreto 4.930/88	Determinación de los precios y condiciones de venta de los inmuebles incorporados al Programa Pro Tierra.
Decreto 4.931/88	Autoriza a la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, a gestionar, aprobar y ejecutar urbanizaciones de interés social que correspondan al Programa Pro-Tierra.
Decreto 1.656/91	Operatoria FONAVI, autorizase a los municipios a aprobar proyectos de viviendas que cumplan condiciones.
Decreto 3.736/91	Asentamientos precarios. Régimen de reconstrucción urbana.

- Ley Nac. 24.374/94** Establece régimen de regularización dominial a favor de ocupantes de inmuebles urbanos.
- Decreto 807/95** Autoriza a las municipalidades a aprobar ampliaciones urbanas y/o modificar las normas urbanísticas vigentes para regular proyectos incluidos en el Plan Familia Propietaria.
- Decreto 547/96** Modifica el artículo 3° del Decreto 807/95. Fija dimensiones mínimas para parcelamientos correspondientes al Plan Familia Propietaria.

Hipermercados y grandes superficies comerciales

- Ley 12.573/01** Régimen de habilitación de grandes superficies comerciales.
- Decreto 2.372/01** Reglamentario de la Ley 12.573.
- Decreto 902/01** Establece autoridad de aplicación de la Ley 12.573.

Medio Ambiente

- Ley 11.723** Ley marco de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente.
- Ley 10.907/90** Ley de reservas y parques naturales, autoridad de aplicación Mrio. de Asuntos Agrarios.
- Ley 12.459** Modifica la 10.907.
- Ley 12.704** Establece condiciones para las áreas que sean declaradas paisaje protegido de interés provincial.
- Ley 12.276/99** Arbolado público.
- Decreto 725/99** Veta Art. 8° y observa Art. 12° y 13° de la Ley 12.276.
- Decreto 2.386/03** Reglamenta Ley 12.276 de arbolado público.
- Ley 11.347** Residuos patogénicos.
- Decreto 450/94** Reglamentación de la Ley N° 11.347.
- Decreto 403/97** Modifica Decreto 450/94.
- Ley 11.720** Residuos especiales, reglamentada por el...
- Decreto 806/97** Reglamenta Arts. de la Ley 11.720 - Residuos especiales - Residuos industriales. Deroga Dec. 95/95.
- Resolución 538/99** Lineamientos generales para ser considerados por la Autoridad Municipal en casos de Proyectos de Obras o Actividades Sometidas al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Municipal.
- Ley 13.592/07** Fija los procedimientos de gestión de los residuos sólidos urbanos, de acuerdo con las normas establecidas en la Ley Nacional N° 25.916 de "presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios".

Régimen de parques industriales, radicación industrial

- Ley 11.459/93** Radicación industrial.
- Decreto 1.741/96** Reglamentario de la Ley 11.459, exige protección ambiental a las radicaciones industriales.
- Decreto 1.712/97** Modifica Decreto 1.741/96.
- Decreto 890/98** Establece requisitos constructivos y técnicos mínimos para establecimientos que se dediquen exclusivamente al Almacenamiento, Clasificación, Limpieza y Secado de Granos.
- Ley 12.677/01** Radicación industrial. Modificatoria art. 16 y 18 de la Ley 11.459.
- Decreto 2.181/01** Radicación industrial. Modificatorio art. 97 y 99 del Dto 1741/ 96 reglamentario de la Ley 11.459.

Ley 13.744/07

Establece el régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales. Deroga Ley 10.119.