

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

**Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764,13127 y 13342.**

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

#### **TITULO I**

#### **OBJETIVOS Y PRINCIPIOS**

#### **CAPITULO UNICO**

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

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

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

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

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

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

## **TITULO II**

### **DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

##### **DEL CRITERIO GENERAL**

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

#### **CAPITULO II**

##### **DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 5°.- I-** Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Areas rurales.
- b) Areas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.  
El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.  
El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.  
Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.  
Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

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

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

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

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

**ARTICULO 6°.-** Se entiende por:

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

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

**Subárea Semiurbanizada:** El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

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

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

## ZONAS Y ESPACIOS

**ARTICULO 7°.-** Denomínanse:

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

**ARTICULO 8°.-** Denomínanse:

- a) Espacios circulatorios: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento. Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

**1.-** Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

**2.-** Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

**b)** Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos ( en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

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

### **CAPITULO III**

#### **DELIMITACION Y DIMENSIONADO**

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

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

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

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

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

**ARTICULO 13°.-** Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

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

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

### **CAPITULO IV**

#### **DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

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

**ARTICULO 14°.-** (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones

humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

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

**ARTICULO 15°.-** Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

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

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

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

- a) Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.
- b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

- c) Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- d) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:
  - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
  - Densidad poblacional propuesta.
  - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
  - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
- h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

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

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

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad 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.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TITULO III**

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

##### **CAPITULO I**

##### **DEL USO DEL SUELO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPITULO II**

### **DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION**

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

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

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado. Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma. Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

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

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea. Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.



**ARTICULO 34°.-** Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.  
La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

**ARTICULO 35°.-** Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población  
A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

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

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

**1.-**Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando 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.

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

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

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

**1.-** Población.

**2.-** Densidad neta.

**3.-** El área neta de espacios edificables.

**4.-** La superficie edificada por habitante.

**5.-** Los factores de ocupación del suelo total.

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

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

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

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m <sup>2</sup>
	Más de 2	2	10 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m <sup>2</sup>
	Más de 2	2	12 m <sup>2</sup>
Comercial y análogos			10 m <sup>2</sup>
Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto		

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

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

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

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

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

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

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

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

Uso residencial: 2,5.

Uso comercial, administrativo y análogos: 3.

Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 48°.-** Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

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

### **CAPITULO III**

#### **DE LA SUBDIVISION DEL SUELO**

##### **A) Subdivisiones**

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

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

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

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada

caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

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

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

**b) Parcelas:**

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

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

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

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

**ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342)** 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 éstas urbanizaciones ocasionan.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**B) Cesiones**

**ARTICULO 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:

<b>En nuevos centros de Población</b>	<b>Area verde</b>	<b>Reserva Uso Público</b>
Hasta 60.000 habitantes	6 m <sup>2</sup> /hab. (mínimo 1 hab.)	3 m <sup>2</sup> /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 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	1,5 m <sup>2</sup> /hab.
más de 5.000 hab.	6 m <sup>2</sup> /hab.	2 m <sup>2</sup> /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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 58°.-** (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, parqueada 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.

**ARTICULO 59°.-** (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 parqueada, 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.

**ARTICULO 60°.-** (Texto según Ley 13127) 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.

**ARTICULO 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.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

## **CAPITULO V**

### **CLUBES DE CAMPO**

**ARTICULO 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 practica 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.

**ARTICULO 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 parqueizar 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.

**ARTICULO 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:



<b>Cantidad Máxima De Viviendas</b>	<b>Densidad Bruta Máxima(Viv./Ha.)</b>	<b>Superficie Total Mínima Ha.</b>	<b>Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)</b>	<b>Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club</b>
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, parqueada 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

## **TITULO IV**

### **DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

##### **DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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

**ARTICULO 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.

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

#### **CAPITULO II**

##### **DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES**

**ARTICULO 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.

#### **CAPITULO III**

##### **DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACION**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 83°.-** (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.

**ARTICULO 84°.-** (Decreto-Ley 10128/83) Los Municipios, mediante ordenanzas, podrán declarar a determinadas zonas en que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo, como:

- 1.- De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
- 2.- De edificación necesaria.
- 3.- De englobamiento parcelario.

**ARTICULO 85°.-** La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento implicará el compromiso de dotar a determinada zona de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos nacionales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

**ARTICULO 86°.-** Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, los municipios podrán establecer un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida, que se aplicará a obras de infraestructura y equipamiento comunitario.

**ARTICULO 87°.-** La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar.

**ARTICULO 88°.-** Lo establecido en el artículo anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.
- b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.
- c) Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.  
Si la obra se hubiera indicado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.
- d) Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior la parcela respectiva quedará por la presente ley declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.  
Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.
- e) También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el artículo 86.
- f) A los fines de este artículo, se entenderá por edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

**ARTICULO 89°.-**Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta pública subasta dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal.

La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.

**ARTICULO 90°.-** Los plazos establecidos en los artículos anteriores se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 92°.-** La Provincia ejecutará, con o sin la participación de entidades o empresas privadas, programas de adecuación de uso o reconfiguración parcelaria en áreas cuyo desarrollo sea prioritario.

## **TITULO V**

### **DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 causen 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

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

## **TITULO VI**

## DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 100°.-** En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración 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.

**ARTICULO 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 cumplieren 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.

**ARTICULO 102°.-** (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.

**ARTICULO 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.

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

**DECRETO 1.549**

La Plata, 14 de Octubre de 1983.

Art. 1º - Reglaméntase en la forma que se indica a continuación los siguientes artículos de la ley 8.912:

Art. 4º - Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la ley 8.912 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.

Art. 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).

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 8.912.

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 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 41° - 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.

Art. 43° - 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.

Art. 45° - El valor máximo del F. O. T. para "otros usos" será: 3.

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

Art. 47° - 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 %).

Art. 48° - 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 m<sup>2</sup>) y dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) respectivamente.

c) Condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.

Art. 49° - 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 m<sup>2</sup> 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.

Art. 52° - 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.

Art. 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.

Art. 55º - La restricción establecida en el art. 55, de la ley 8.912 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.

Art. 56° -

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<sup>2</sup>/hab. 1 m<sup>2</sup>/hab.  
De 2001 a 3000 Hab. 4 m<sup>2</sup>/hab. 1 m<sup>2</sup>/hab.  
De 3001 a 4000 Hab. 4,5 m<sup>2</sup>/hab. 1 m<sup>2</sup>/hab.  
De 4001 a 5000 Hab. 5 m<sup>2</sup>/hab. 1,5 m<sup>2</sup>/hab.  
Más de 5000 Hab. 6 m<sup>2</sup>/hab. 2 m<sup>2</sup>/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.

Art. 59° - En los cursos y espejos de agua construidos 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.

Art. 69° - 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3º - Cuando en los macisos 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art.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 8.912.

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).

Art. 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.

Art. 8º. - 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.

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

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

Art. 11º - Comuníquese, etc.

## **DECRETO 3.163**

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:

Art. 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".

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

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