

Visto el expediente 2400 -4590/07 por el que se proponen nuevas regulaciones en materia de ordenamiento territorial y la aprobación de emprendimientos urbanísticos; y,

CONSIDERANDO:

Que han transcurrido 30 años desde la sanción de la ley 8912/77, y que su aplicación ha permitido medir sus alcances como instrumento regulador del ordenamiento urbano y territorial de la Provincia.

Que la notoria transformación que experimenta una parte significativa del territorio provincial demanda inevitablemente evolucionar en el empleo de instrumentos de ordenamiento que permitan asegurar el uso racional del suelo, diversificar la oferta de productos o tipologías de urbanización, e implementar adecuados mecanismos de consulta pública.

Que esta experiencia indica la necesidad de introducir precisiones y ajustes en los procedimientos de aplicación, particularmente en lo referido a la dinámica de actualización y reformulación de los parámetros normativos en función de la evolución de la realidad.

Que el decreto Ley 8912/77 constituye una ley marco para el accionar comunal en la elaboración de sus planes de ordenamiento, estableciendo pautas que a modo de mínimos y máximos reglamentan el ejercicio del poder de policía de la provincia y también de las comunas en tanto responsables primarios del ordenamiento territorial.

Que en base a estas consideraciones y teniendo en cuenta los propósitos y objetivos emergentes del citado Decreto Ley y normas complementarias, resulta necesario fijar un procedimiento para que la Provincia, Municipios y partes involucradas, conozcan con claridad el camino a seguir para aprobar sus proyectos urbanísticos, en función de la responsabilidad que les compete;

Que consecuentemente, deviene ineludible instrumentar un mecanismo ágil y transparente para coadyuvar a la aprobación de propuestas orientadas al desarrollo urbano y evitar excepciones a normas generales sin el cumplimiento de los esenciales requisitos de legalidad, razonabilidad e igualdad ante la ley, a cuyo fin se fijarán los pasos a seguir en el marco del procedimiento administrativo que por el presente se apruebe

Que el procedimiento que se instaura, se orienta a fortalecer las competencias municipales en tanto responsable primario del ordenamiento territorial, y la capacidad de los municipios y el gobierno provincial para articular planes regionales y provinciales fijando un mecanismo adecuado y efectivo para la obtención de los fines públicos, respetando la legalidad objetiva emergente de los cuerpos normativos vigentes

Que de acuerdo con lo establecido por la ley se busca afianzar el bienestar general de las personas, garantizando la plena información, celeridad e impulso de los trámites iniciados ante la Administración Pública;

Que de conformidad con lo dictaminado por Asesoría General de Gobierno y las facultades emergentes del artículo 144º -Proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello

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

**ARTICULO 1:** Toda iniciativa dirigida a producir una ocupación o subdivisión de suelo, y/o construcción de edificios, afectando tipos e intensidades de uso, deberá tramitar su aprobación desde el punto de vista urbanístico en el ámbito municipal en que se inscribe. Tal aprobación deberá quedar claramente encuadrada dentro de las pautas establecidas por el Código de Ordenamiento Urbano del Municipio, convalidado por Decreto del Poder Ejecutivo en cumplimiento del decreto ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

**ARTICULO 2:** En el caso en que estas iniciativas no se ajustaran a la normativa vigente deberán ser denegadas, no siendo válida su aprobación por la vía de excepción. Cuando el Municipio considere que esta norma debe ser revisada puede abrir un proceso de modificación en base a las pautas establecidas en el Artículo 3º del presente.

**ARTICULO 3:** Toda modificación integral del Código de Ordenamiento Urbano vigente en un Municipio, o parcial en las materias del artículo 4º del presente Decreto, requerirá:

- a) Desarrollar un instrumento de planificación con los alcances de un plan de ordenamiento municipal y/o un plan particularizado (arts. 80 y 82 del DL 8912/77) según corresponda, con los contenidos que para cada caso se especifican en los anexos 1 y 2 del presente Decreto.
- b) Abrir una instancia de participación ciudadana, que garantice que la propuesta sea expuesta y evaluada por la comunidad a través de mecanismos de consulta, como la audiencia pública, presentación de alegaciones, constitución de una comisión asesora, registro de oposición u otras instancias de acuerdo con las modalidades que establezca cada municipio. Todo residente en el municipio estará habilitado para consultar la marcha de las actuaciones administrativas.
- c) Dictar una Ordenanza municipal específica que apruebe la modificación del instrumento normativo vigente.
- d) Cumplimentar el procedimiento de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial establecido en el artículo 83 del DL 8912/77.

**ARTICULO 4:** Los procedimientos indicados en el artículo precedente deberán seguirse en los siguientes casos:

- a) al crear un nuevo núcleo urbano;
- b) al cambiar la calificación del suelo (art. 5, I del DL 8912/77 -urbano, complementario, rural-) o crear o introducir modificaciones respecto de zonas de recuperación o preservación ambiental o paisajística;
- c) al crear una zona, subzona o distrito, o modificar su delimitación (arts. 5, II y 7 del DL 8912/77);
- d) en las propuestas de reestructuración del tejido consolidado (arts. 20 y 21 del DL 8912/77)
- e) en las propuestas de transformación de sectores pertenecientes a cualquier área, en los que se modifiquen una o más de las siguientes determinaciones o parámetros urbanísticos sustanciales: la continuidad del trazado del espacio circulatorio estructurante en el suelo urbanizado; la distribución y delimitación del espacio verde público; el uso predominante; los usos admisibles cuando se incorporen usos no inocuos (ley 11.459) o que eventualmente alteren el carácter de una zona; la densidad poblacional; los factores de ocupación; las variables que definen el fraccionamiento, los planos límites de altura; se asignen o modifiquen premios; u otras circunstancias de similar alcance que regulen los organismos técnicos o las municipalidades.

**ARTICULO 5:** En el proceso de formulación, convalidación y aplicación de las normas se preverán las siguientes situaciones particulares

- a) Las ordenanzas municipales que introduzcan modificaciones parciales al Código de Ordenamiento Urbano vigente sin los alcances del artículo 4º del presente Decreto, quedan eximidas de cumplimentar los procedimientos del ítem b) y d) del artículo 3º. Su entrada en vigencia operará a partir de su registración en el Registro de Convalidaciones y Denegatorias (RCD) que se crea en la Subsecretaría de Asuntos Municipales, conforme procedimiento que se establece en el Anexo 3.
- b) Los actos jurídicos Municipales que aprueben materializaciones de usos admitidos por el Código de Ordenamiento Urbano Municipal en vigencia, que afecten polígonos superiores a 5 hectáreas en área urbana y 20 hectáreas en área complementaria, deberán ser acompañados de un estudio o plan vial del polígono afectado y su área circundante ajustado a los mínimos del Anexo 2 del presente Decreto, que el municipio deberá elaborar y registrar en el Registro de Convalidaciones y Denegatorias (RCD) de la Subsecretaría de Asuntos Municipales de acuerdo con lo establecido en el Anexo 3.- Dichos actos jurídicos quedan eximidos de cumplimentar lo dispuesto en el Artículo 3º del presente Decreto.-
- c) Las materializaciones de usos admitidos por el Código que se benefician con premios en constructibilidad que permitan superar el factor de ocupación total máximo de la zona, deberán estar necesariamente inscriptas en un plan particularizado con los alcances específicos que se establecen en el Anexo 1, ítems 1.1.10 y 1.13 VII. Si su formulación se ajustara a los parámetros máximos y mínimos establecidos para la zona por el Código vigente, tendrá efecto una vez cumplida la tramitación prevista en el ítem a) de este artículo.
- d) Las modificaciones a la normativa que promuevan nueva urbanización con predominio de vivienda social cumplirán con los ítems a), c) y d) del artículo 3º precedente, justificando adecuadamente en el plan particularizado su localización y propuesta urbana.
- e) Cuando los municipios dicten normas de protección fundadas en la necesidad de preservación del patrimonio natural o construido, o ante situaciones de riesgo, tendrán efecto preventivo hasta tanto se cumpla el procedimiento de convalidación.

**ARTICULO 6:** Los planes particularizados son los instrumentos de ordenamiento territorial con el nivel de definición necesario para orientar el desarrollo material de un sector o pieza territorial. Complementan las definiciones sobre estructuración general del territorio que proporciona un plan de ordenamiento municipal. Por su alcance puede abarcar áreas, subáreas, zonas o distritos. En área

urbana deben regular los procesos de consolidación, densificación, o expansión. En área complementaria deberán permitir la configuración del borde urbano. En ambas áreas, en los sectores que admitan residencia, deberá preverse la coexistencia de diferentes usos así como de diferentes modalidades residenciales, entre otras las que se especifican en el Anexo 1, punto 1.1., con las particularidades propias de cada calificación de suelo. Tanto para la definición precisa de su perímetro como para el desarrollo mismo del plan, el polígono objeto de ordenamiento particularizado deberá ser siempre puesto en relación con un contexto más amplio, y en su caso, con el modelo territorial del distrito o centro de población con el que está vinculado.

**ARTICULO 7:** El Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos y/o el Ministerio de Gobierno, según corresponda, a través de los organismos competentes analizarán el cumplimiento de lo establecido en el artículo 3º del presente Decreto, procediendo a promover el dictado del acto administrativo de convalidación, y en caso contrario, girarán las actuaciones nuevamente al Municipio para su debido cumplimiento. A los efectos del procedimiento de convalidación en la órbita provincial, se implementa la modalidad de Comisión de Gestión con las especificaciones que constan en el Anexo 3.

**ARTICULO 8:** Se considerará nula toda aprobación de edificaciones, subdivisiones u obras complementarias fundadas en un Código de Ordenamiento Urbano no convalidado de acuerdo al DL 8912/77 y normas reglamentarias. Las citadas normas que conforman el régimen urbanístico, alcanzan a la totalidad de los hechos materiales ejecutados o a ejecutarse en el territorio, con independencia de si en su materialización se procede o no a subdividir suelo. Todos los organismos provinciales observarán estas condiciones encontrándose impedidos de realizar autorizaciones específicas que permitan aprobar tales irregularidades. Para ello podrán consultar al registro de ordenanzas convalidadas que lleva la Subsecretaría de Asuntos Municipales o recabar la interpretación técnica correspondiente por parte de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda.

**ARTICULO 9:** Los Municipios podrán solicitar al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos asistencia técnica para la elaboración de los planes de ordenamiento urbano en sus diferentes instancias.

**ARTICULO 10:** Se transfiere a las Municipalidades la facultad de aprobar desde el punto de vista urbanístico todos los proyectos de urbanización que se correspondan con cualquiera de los formatos identificados en el ítem 1.2. del Anexo 1 del presente Decreto, en el marco del DL 8912/77 y su reglamentación, los decretos 9404/86 y 27/98, y las regulaciones que en lo sucesivo dicten las autoridades competentes del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos y las propias municipalidades.

**ARTICULO 11:** Todas las municipalidades incluidas en el régimen de descentralización establecido por el Decreto 1727/02 pasarán a regirse por esta norma a partir de su publicación.

**ARTICULO 12:** Los Anexos 1, 2 y 3 forman parte integrante del presente Decreto.

**ARTICULO 13:** Modificar los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 11 del Decreto 27/98 que quedarán redactados de la siguiente forma:

ARTICULO 2: Los barrios cerrados podrán localizarse en área urbana o complementaria. El uso residencial se materializará en viviendas unifamiliares a razón de una por cada unidad catastral, de superficie mínima equivalente a la establecida en el artículo 52 del DL 8912/77 para parcelas. Podrán determinar dentro de su polígono y en áreas que no superen el 20% de la superficie total del emprendimiento, sectores específicos para unidades multifamiliares.- En todos los casos contarán con servicios de agua y cloaca por red.-

ARTICULO 3: La implementación de un barrio cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructuras de servicios esenciales, deben estar garantizadas
- c) Se deberá presentar un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico ambientales.
- d) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante un muro
- e) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 5º del presente Decreto.

- f) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario. Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
- g) Se exigirá compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo calles perimetrales, de acceso, o pasantes que determine el plan, mediante mejorado o pavimentación.
- h) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.
- i) En área complementaria estarán insertos en una zona de residencia extraurbana (ZRE) o zona de club de campo.
- j) Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.
- k) Preverán la habilitación por etapas determinadas en base a la evolución estimada de la demanda y la programación económico financiera del emprendimiento.

ARTICULO 4: El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3º deberá ser formalizado a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los organismos municipales y provinciales, en función de las características del emprendimiento.

ARTICULO 5: La aprobación de barrios cerrados deberá estar inscripta en una norma municipal que autorice esta modalidad de urbanización. Cuando se aprueben barrios cerrados con polígonos superiores a 5 hectáreas en área urbana y 20 hectáreas en área complementaria, deberán ser acompañados de un estudio vial del polígono afectado y su área circundante, que el municipio deberá elaborar en el marco de la reglamentación provincial del artículo 12 del DL 8912/77

ARTICULO 6: A los efectos de cumplir con las previsiones del artículo 56 del DL 8912/77, las exigencias de suelo para usos públicos se consideraran retribuidas con la cesión del 12% de la superficie total del polígono cerrado por el emprendimiento, deducidas la superficies afectadas por restricciones administrativas o de reserva natural, formalmente definidas. En todos los casos la cesión podrá efectivizarse en una localización accesible desde vía pública acordada con el municipio, dentro o fuera del emprendimiento.-

ARTICULO 8: Para el análisis de la propuesta y la obtención de la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) así como la convalidación técnica final (factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los artículos 6 y 7 del Decreto 9404/86, siendo también aplicable lo relativo a plazos de vigencia previsto en el artículo 5º de dicha norma.

ARTICULO 11: La propuesta de barrio cerrado que constituya una ampliación del existente, deberá dar cumplimiento a lo prescripto en los artículos 3º, 5º y 8º del presente.

**ARTICULO 14:** Modificar los artículos o incisos del Decreto 9404/86 que se indican, por los que siguen:

ARTICULO 4: La exigencia del artículo 69 del DL 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

ARTICULO 5: La convalidación técnica de los organismos provinciales a que alude el párrafo 1 del artículo 65 queda asimilada a la prevista en los artículos 73 y 83 para la modificación general de parámetros urbanísticos. Corresponde a las municipalidades la facultad de aprobación en la faz urbanística de los emprendimientos. La misma se tramitará en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) cuya vigencia se mantendrá como máximo 18 meses, y la convalidación técnica final (factibilidad) cuya vigencia será de un máximo de 36 meses dentro de los cuales deberán concluirse las obras previstas. En zona de usos específicos (art 19 del DL 8912/77) el plan particularizado podrá programar la habilitación de sectores de urbanización con plazos de ejecución más amplios. El Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos preverá los procedimientos para sanear la condición de emprendimientos con factibilidades otorgadas por organismos provinciales en los que, transcurridos 36 meses desde su otorgamiento, no se registraran materializaciones o éstas hubieran sido parciales.

ARTICULO 6 inciso e, párrafo 1.:

## 1. Estructura general

- 1.1. Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación, estructura circulatoria externa pública, cuyo ancho completo conforme la jerarquía de la vialidad definida por la Municipalidad deberá ceder el proponente si así lo exigen las previsiones de desarrollo y la continuidad del tránsito pasante, arbitrando en su caso modalidades de compensación de cargas y beneficios entre inmuebles linderos
- 1.2. Indicación de medidas de parcelas o unidades catastrales cuya superficie promedio no será inferior a los 1.500 m<sup>2</sup> con hasta un 30% de ellas de dimensiones mínimas según el artículo 66 del DL 8912/77. Si el área común de esparcimiento fuere superior al 30 % de la superficie del emprendimiento, el indicado porcentaje podrá elevarse en la misma proporción.-

**ARTICULO 15:** Crear los Consejos Intermunicipales de Planeamiento de carácter regional a los fines de instrumentar los principios de planificación regional y colaboración intermunicipal establecidos en el artículo 3 del DL 8912/77. Estos consejos desplegarán actividades permanentes referidas al planeamiento y tendrán intervención en el proceso de ordenamiento territorial con los alcances de oficina de planeamiento intermunicipal (Art. 73 del DL 8912/77). Estarán integrados por los representantes de los municipios pertenecientes a cada región quienes elegirán sus autoridades y determinarán su reglamento de funcionamiento. Los Consejos Regionales conformarán un Consejo Provincial de Planeamiento que funcionará como cuerpo consultivo de los organismos técnicos que aplican el DL 8912/77.

**ARTICULO 16:** Las Municipalidades deberán adecuar sus Códigos de Ordenamiento Urbano al presente Decreto, que tiene carácter de norma básica. Las mismas podrán establecer sus propios parámetros y procedimientos dentro de los extremos que este Decreto determina.-

**ARTICULO 17:** Aprobar las siguientes disposiciones transitorias:

- a) Para las ordenanzas modificatorias de los Códigos de Ordenamiento Urbano que tramitan su convalidación, las Municipalidades podrán optar por el procedimiento vigente al momento de su sanción o adecuarse a la nueva reglamentación.-
- b) Los emprendimientos de fraccionamiento y urbanización en trámite de aprobación en cualquiera de sus etapas (aprobación de localización, prefactibilidad, factibilidad), podrán, una vez aprobados, materializar el uso con los indicadores previstos en la norma preexistente al momento de la sanción del presente Decreto, o adecuarse a la nueva reglamentación. Cuando corresponda por su superficie, deberán inscribirse en un plan vial de acuerdo a lo indicado en el artículo 5º.-
- c) Las materializaciones de usos admitidos por el Código de Ordenamiento Urbano Municipal que se beneficien con premios en constructibilidad (art.5 inc. C del presente) que les permitan superar el factor de ocupación total 3 (tres), deberán estar necesariamente inscriptas en un plan particularizado transcurrido 1 (un) año desde la sanción del presente Decreto, en cuyo defecto no podrán ser aprobadas.
- d) Las municipalidades publicarán la presente norma como parte integrante de su texto ordenado de Código de Ordenamiento Urbano. Las adecuaciones que formulen a sus Códigos en virtud de lo que este Decreto establece, entrarán en vigencia mediante el procedimiento de registración del artículo 5º inciso a).

**ARTICULO 18:** El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, y de Gobierno

**ARTICULO 19:** Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SIMBA, y pasar al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Cumplido archivar

## Anexo 1

### 1.1 Definiciones y especificaciones.

**1.1.1 Planes de ordenamiento Municipal:** Se trata de planes de ordenamiento territorial y urbanístico que comprenden toda la superficie del territorio municipal (Art. 80). Determinan la calificación del suelo (art. 5 del DL 8912/77) para cada una de las localidades o núcleos de población que existen en el partido; definen la estructura vial y todo el sistema de redes y espacios públicos; establecen tipo e intensidades de uso para distritos delimitados en función de la capacidad de soporte del medio natural y de las infraestructuras; programan las áreas en donde se propone canalizar la expansión y la densificación del tejido urbano; establecen programas y proyectos que dan viabilidad al plan; y prevén todos aquellos sectores o piezas territoriales que serán objeto de planes particularizados, los que podrán desarrollarse contemporáneamente al plan o en fases subsiguientes..

**1.1.2. La elaboración de planes municipales** (Art. 75) es resultado de un proceso que se inicia con una *Delimitación Preliminar de Áreas*, se complementa con una *Zonificación Según Usos*, hasta completar los requisitos de un *Plan de Ordenamiento Municipal*.

**1.1.3. El Código de Ordenamiento Urbano (COU):** es la instancia normativa que expresa el nivel de desarrollo alcanzado por cada Municipio en el proceso de planeamiento establecido por el art. 75 de la ley 8912/77. Puede por lo tanto ser expresión de la delimitación preliminar de áreas, de la zonificación según usos o de un plan de ordenamiento municipal. Su elaboración es de responsabilidad municipal y sanciona las principales decisiones del plan a través de una Ordenanza, obligando a su cumplimiento por parte de terceros particulares y a la fiscalización y aplicación por parte del sector público

**1.1.4. Revisión del Código:** Entendiendo que la realidad evoluciona, se prevé la existencia de instancias posteriores por las que el Código puede ser modificado integralmente en virtud de la formulación de un nuevo plan, o parcialmente a través de planes particularizados.

**1.1.5. Proyecto de modificación integral del código.** La normativa urbanística municipal se modifica en forma total cada vez que se avanza en las instancias definidas por el art. 75 hasta promover el primer Plan de Ordenamiento Municipal con su correspondiente Código. Asimismo se recomienda una revisión periódica –como mínimo cada diez años- de la normativa vigente, que puede dar lugar a modificaciones integrales. Estas sucesivas modificaciones deben ajustarse al procedimiento establecido por el artículo 3º del cuerpo principal del presente decreto.

**1.1.6. Proyecto de modificación parcial del código** Toda propuesta de transformación de una zona, sector, o pieza territorial que suponga un cambio del ordenamiento general vigente con cualquiera de los alcances definidos en el artículo 4º del presente Decreto, deberá contar con un plan particularizado según el Art. 82 del DL 8912/77 cuya convalidación deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en los artículos 3º del presente Decreto Sin perjuicio de ello, deberá necesariamente revisarse y eventualmente modificarse la delimitación y estructura de las áreas complementarias de los centros urbanos a fin de asegurar su congruencia con los atributos que les asigna el DL 8912/77, en particular su condición de borde del área urbana, como requisito previo para cualquier modificación del Código que alcance a sectores incluidos en ellas. Al hacerlo, y de corresponder, se discriminarán las zonas de residencia extraurbana que quedan incluidas en área complementaria de las que pertenecen al área rural y se ajustarán los usos y parámetros admitidos conforme este Decreto.

**1.1.7. Cambio en la calificación del suelo:** Da cuenta de las modificaciones en la configuración y delimitación de las áreas rural, complementaria y urbana. (artículo 5º parágrafo I del DL 8912/77). La incorporación de suelo a las áreas complementaria y urbana debe ser acompañada por una previsión circunstanciada de su uso, lo cual supone en todos los casos un plan particularizado. Se considerará también como parte de la calificación básica del suelo el establecimiento de zonas de reserva o protección por razones ambientales

**1.1.8. Suelo urbanizado:** Es toda porción de suelo localizado en área urbana, o bien complementaria o rural destinada a usos no agropecuarios, que ha cedido las cargas públicas y materializado la infraestructura básica de servicios exigida por el DL 8912/77 y normas provinciales complementarias, en el Código de Ordenamiento Urbano municipal, y en general, encuadrado en las normas en vigencia..

**1.1.9. Suelo urbanizable:** Constituido por macizos existentes y sectores denominados catastralmente como chacras quintas y predios rurales así como los remanentes de chacras y quintas incluidos en área urbana, complementaria o rural destinada a residencia extraurbana u otros usos no agropecuarios. Tales macizos sólo podrán ser considerados urbanizados y por lo tanto dar lugar a la materialización del uso respectivo, una vez que se dé lugar a la cesiones destinadas a espacio verde público, reserva para equipamiento de uso público, cesiones de calles y ochavas y cuando se asegure la dotación de infraestructura básica de servicios, todo ello conforme el DL 8912/77, normas complementarias y Código de Ordenamiento Urbano municipal. En suelo urbanizable solo corresponde la aprobación, visado o cualquier forma de toma de razón de planos de obra a construir de una vivienda por parcela.

**1.1.10. Materialización de usos:**

Cuando se realizan acciones destinadas a la utilización efectiva de un predio con el uso e indicadores previstos en el Código. Puede tratarse de operaciones de subdivisión de la tierra en parcelas, delimitación de partes individualizadas de un predio, o ejecución de construcciones (Art. 2 del Decreto 1549/83).

**1.1.11. Declaración de englobamiento parcelario**

Conforme lo establecido en los artículos 91 y 92 del DL 8912/77, cuando un plan particularizado proponga la creación o ampliación de un núcleo urbano, la reestructuración del tejido existente, una operación de reconstrucción urbana, o la transformación de sectores del área urbana o complementaria, y requieran para su implementación de una reconfiguración parcelaria o de usos que suponga la modificación, transferencia o constitución de nuevos derechos reales, la autoridad de aplicación podrá proceder a la declaración de "Englobamiento Parcelario" ajustándose a los mecanismos establecidos por el artículo 3º del cuerpo principal del presente Decreto. Esta declaratoria deberá aplicarse sobre un polígono claramente delimitado, conformado por uno o varios inmuebles, que haya sido propuesto en el plan particularizado como una unidad de ejecución de operaciones programadas.

#### **1.1.12. Planes particularizados – Contenidos Generales**

De acuerdo con el Art. 82 del DL 8912/77 un plan particularizado se dirige al desarrollo de un sector o pieza territorial. Por su alcance puede abarcar áreas, subáreas, zonas o distritos. El primer requisito para el desarrollo de un plan particularizado es delimitar con precisión el perímetro del sector de referencia y establecer las relaciones recíprocas entre el polígono definido y el contexto en que se inserta, conforme la noción de "pieza" territorial que constituye una parte de un todo. Un plan particularizado deberá contener como mínimo los siguientes elementos, con la ponderación que corresponda según el caso de que se trate:

- a) Justificación de los motivos y necesidades que inducen a propiciar la transformación, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir esa pieza dentro del sistema o subsistema urbano que pasa 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 incluyendo una evaluación de los efectos que tendrá esta intervención sobre el medio circundante.
- c) Evaluación de las condiciones ambientales del sector, incluyendo factores de vulnerabilidad, valor histórico, patrimonial, o paisajístico. Cuando corresponda, estudios de impacto ambiental del plan.
- d) Evaluación de la situación existente en lo relativo al uso, ocupación subdivisiones y equipamiento de suelo y usos a proteger. .
- e) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en cantidad y calidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- f) Comprobación de la factibilidad real de dotación de los servicios esenciales
- g) Plan director conteniendo como mínimo:
  - Justificación de las dimensiones y perímetro del polígono sujeto a ordenamiento particularizado así como de sus subsectores constitutivos.
  - Trama circulatoria completa respetando los mínimos según Anexo 2 del presente Decreto, y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al que se incorporan.
  - Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento, y edificación del suelo para cada una de las distintas zonas, subzonas o distritos propiciando dentro de un criterio de orden, diversidad de usos, de fraccionamiento y de tipologías edificatorias.
  - Plan de masas edificables asociado a la estructura parcelaria, y otras determinaciones morfológicas, con especial énfasis en la relación entre espacio público y espacio edificatorio. En sectores consolidados, estudios de detalle sobre corredores o frentes que demanden resoluciones espaciales, y tratamiento del espacio público. El plan de masas y los estudios morfológicos orientados a calificar la imagen urbana de un sector, permitirán justificar en estos casos variaciones en el FOT dentro de los macizos o unidades rodeadas de calles que lo conforman, siempre que se asegure que en cada uno de ellos no se supere la población total a albergar definida por la norma, conforme lo establecido en el artículo 39 del DL 8912/77.
  - Definición de la red primaria de servicios públicos
  - Localización de los espacios verdes libres y reservas de uso público, su dimensionado y relación con el sistema general de espacios verdes y equipamiento.
  - Regulación específica y parámetros para los estudios de impacto ambiental referido a las materializaciones, conforme las normas respectivas.
  - Estudios de impacto urbanístico y efectos de congestión en cuanto a vialidad, tránsito, equipamiento y redes en general.

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

Cuando el plan particularizado prevea expresas modalidades de gestión que lo doten de ejecutividad en plazos determinados, se definirán además las unidades de gestión, los procedimientos operativos en materia de responsabilidades, régimen legal de las operaciones, incentivos fiscales, fórmulas de cooperación entre actores, distribución de cargas y beneficios entre inmuebles, convenios urbanísticos, cronogramas, u otros instrumentos de gestión, y en su caso, la declaración de englobamiento parcelario conforme lo previstos en los Art. 91 y 92 del DL 8912/77.

### **1.1.13. Planes particularizados – Tipologías**

De acuerdo con el sector del territorio y al tipo de intervención al que se refiera, y sobre la base de lo establecido en los artículos 4º y 5º del cuerpo principal de este Decreto, se formularán planes particularizados con los alcances que se indican:

I- Creación de Nuevos Núcleos Urbanos (NNU): Permiten prefigurar las condiciones urbanas propias de un conglomerado poblacional en el que, conforme el artículo 14 del DL 8912/77 se desarrollarán actividades humanas intensivas cuyos usos pueden vincularse con la residencia, la producción, el abastecimiento y los servicios. Los estudios para su creación deberán cumplir con los requisitos establecidos por el Art. 15 del DL 8912/77 desarrollando un Código de Ordenamiento Urbano específico para la nueva localidad. Los nuevos núcleos urbanos suponen en todos los casos una distancia mínima de 2.5 km de los centros urbanos existentes. Esta restricción no deberá cumplirse en el caso en que la urbanización se apoye en un pequeño núcleo urbano existente, siempre que éste sea considerado el centro de la nueva urbanización. El o los planes particularizados que se formulen preverán y organizarán las diversas piezas o proyectos urbanos, incluirán sectores con diferentes trazados, combinarán dentro de una estructura urbana coherente diferentes tipos e intensidades de uso, afectando predios de uno o más propietarios.

II- Ampliación del Núcleo Urbano: (ANU): Promueven la expansión de la superficie urbanizada con el propósito de dar respuesta al crecimiento de las demandas de suelo correctamente urbanizado de una determinada localidad. Suponen la recalificación de suelo del área rural o complementaria conformando la oferta de suelo programado para la expansión del tejido urbano. Al ampliar el área urbana se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 17 del DL 8912/77 desarrollando una dimensión normativa que pauté el desarrollo de las nuevas urbanizaciones. La formulación de planes particularizados en estos casos supondrá cumplimentar los incisos g) y h) del citado artículo de la ley. Estos preverán similares condiciones de complejidad y variedad a las enumeradas para la creación de nuevos núcleos urbanos buscando una integración armónica con el área urbanizada existente.

III- Cambio de parámetros en sectores del área urbana o complementaria: Son los casos en que se propone transformar la normativa vigente dentro de los alcances establecidos por ítem e) del artículo 4º, incluyendo la propia delimitación de zonas, subzonas o distritos. Los estudios y propuestas deberán desarrollar niveles de precisión superiores a los de una zonificación, incluyendo estudios morfológicos, restricciones, cargas y cesiones e impactos urbanísticos y cuando corresponda, ambientales. Su convalidación deberá ajustarse a los mecanismos previstos por el Artículo 3º.

IV- Creación o ampliación de zonas de usos específicos (art. 7 inc j del DL 8912/77). En este caso los planes particularizados ajustan las determinaciones urbanísticas para promover una adecuada especialización de un sector de la ciudad, tomando en cuenta sus efectos sobre el entorno inmediato, cuando se debe dar respuesta a la necesidad de afectar grandes superficies para el desarrollo de actividades de un mismo rubro o de varios rubros con perfiles compatibles. Corresponde a esta categoría la creación de zonas de cultivo intensivo, acopio de granos, centros de servicio para actividades rurales, zonas de residencia extraurbana o clubes de campo, parques industriales, centros logísticos, zonas de tratamiento ambiental, preservación patrimonial, parques temáticos, recreativos, turísticos o deportivos. Quedarán inscriptas según se especifique, en área rural y/o complementaria, y cumplir con lo establecido en el Art. 19 del DL 8912/77. Las zonas de residencia extraurbana constituyen asentamientos no intensivos de población localizados en pleno contacto con la naturaleza. Cuando los Códigos vigentes habiliten zonas residenciales extraurbanas en área rural, éstas serán asimiladas a Zona de Club de Campo y admitirán barrios residenciales extraurbanos (anexo1 ítem 1.2.7) como uso compatible con club de campo.

V- Reestructuración de núcleos urbanos consolidados: Se refiere a la realización de intervenciones sobre piezas o sectores del área urbana consolidada que por su escala o complejidad requieren un tratamiento particular. De acuerdo con los Art. 20 y 21 del DL 8912/77 habilita una reconsideración de



la normativa vigente, y a incluir instancias de gestión que aseguren una adecuada programación. En este caso, el plan particularizado puede ser asimilado a un proyecto urbano.

**VI- Materialización de usos con extensión en superficie:** Cuando se trate de emprendimientos de fraccionamiento y urbanización para uso residencial predominante ya previsto en el Código en vigencia, pero afecten polígonos de superficie superior a 5 hectáreas en área urbana y 20 hectáreas en área complementaria, deberán desarrollarse estudios sobre impactos urbanísticos, socio económicos y ambientales. Las iniciativas serán inscriptas en un Plan Director Vial con alcance al menos para el sector o pieza territorial en la que se insertan, debiendo cumplimentarse únicamente las formalidades previstas en el Artículo 5 inc. b) del cuerpo principal de este Decreto. Para emprendimientos afectados a otros usos que afecten similares superficies, la Municipalidad establecerá la pertinencia de formular un plan particularizado, siendo exigibles como mínimo los antedichos estudios de impacto y definición de eventuales medidas de mitigación

**VII- Utilización de premios en constructibilidad:** En los sectores en los que se prevea el otorgamiento de premios de acuerdo con el artículo 47 del DL 8912/77, su aplicación deberá estar fundada en una evaluación de las condiciones de la zona para absorber el incremento de densidad así como de un estudio y propuesta morfológicos que pondere sus efectos sobre el tejido urbano circundante. En los casos en que la asignación de premios esté prevista en un Código vigente a la sanción del presente Decreto, se formularán los planes particularizados conteniendo los citados estudios y propuestas. Cuando la formulación del plan particularizado demande la modificación de los parámetros máximos y mínimos para la zona establecidos por el Código vigente, deberá seguirse el procedimiento previsto por el Artículo 3º. Se establece un plazo de un año para que los municipios desarrollen los planes particularizados de los sectores que admitan construcciones que superen el FOT 3 (tres).

## **Anexo 1 (continuación)**

### **1.2. Regulaciones particulares para diferentes tipos de fraccionamiento o urbanizaciones con uso residencial predominante**

De acuerdo con la normativa vigente pueden identificarse las modalidades de urbanización que se describen a continuación y sus eventuales combinaciones:

**1.2.1. Barrio residencial urbano:** es un emprendimiento urbano de fraccionamiento e infraestructura en el que las parcelas individuales son accesibles desde el espacio público. En estas urbanizaciones la trama circulatoria y las principales redes de infraestructura se emplazan sobre tierras de dominio público. Todo proyecto de nuevo loteo deberá prefigurar las futuras condiciones de urbanidad, mediante un adecuado tratamiento y jerarquización de la trama vial, la configuración de espacios de centralidad barrial que incorporen los usos públicos y comerciales, localización de espacios verdes públicos que tengan en cuenta las metas establecidas por el Art. 13 del DL 8912/77, que contribuya a estructurar la urbanización, variedad en el fraccionamiento y en las intensidades de uso que induzcan distintas resultantes morfológicas en el espacio edificatorio, previsión explícita de sectores que serán objeto de edificación en conjuntos integrales, normas particularizadas de morfología y tejido, entre otros aspectos.

**1.2.2. Barrio parque** Se trata de una modalidad particular de fraccionamiento residencial urbano e infraestructura en la que se opta por compensar una disminución de las dimensiones de la parcela mínima con un incremento de las áreas afectadas al uso público. En virtud del artículo 102 del DL 8912/77, en los polígonos de loteo en Barrio Parque se admitirán parcelas y unidades rodeadas de calles de dimensiones inferiores a las previstas en el art. 52. La parcela mínima será de 10m de frente y 200m<sup>2</sup> de superficie trasladando el complemento de superficie hasta alcanzar los mínimos establecidos en el artículo 52 del DL 8912/77 y el Código, como espacio público no destinado a circulación. La superficie total cedida no podrá ser inferior al 12% del espacio parcelario o edificatorio. Deberá ser afectada en un 50% como área verde de uso libre público y equipamiento de uso público, cumplimentando como mínimo las previsiones del art. 56 del DL 8912/77, en su caso las del artículo 59, y el Código respectivo. El saldo será afectado a áreas abiertas de uso comunitario administradas por alguna institución de naturaleza pública (clubes, centros deportivos o recreativos, juntas vecinales, Municipalidad, entre otras). El incremento de la dotación de áreas verdes promueve un eventual incremento de la densidad neta hasta alcanzar los 240 hab./ha con una altura máxima de 12m.

**1.2.3. Conjunto integral.** Conforme lo previsto en el artículo 52 del DL 8912/77, supone una única operación sobre macizos no urbanizados o unidades rodeadas de calles, que incluye la construcción de la totalidad de las edificaciones, la dotación de infraestructura, equipamiento comunitario y subdivisión del suelo. En él recibe especial tratamiento el espacio circulatorio y público en general. El FOT del suelo condiciona el tamaño de las parcelas con el criterio establecido en el art. 52 del DL 8912/77.

Para densidades de hasta 240 hab/ha las parcelas podrán tener un mínimo de 8 metros de frente por 180m<sup>2</sup> de superficie. Los estudios morfológicos de detalle se conjugan con los restantes parámetros normativos para dotar de calidad al paisaje urbano. Se define como tipo particular de conjunto integral a la operación sistemática de nueva subdivisión y edificación en parcelas urbanas aisladas, preexistentes a la sanción del DL 8912/77, en el marco de un plan particularizado destinado a completar el tejido urbano o densificarlo hasta alcanzar una intensidad de hasta 240 hab/ha. Tratándose de intervenciones sobre un parcelamiento urbano preexistente, no se requerirán en este caso particular nuevas cesiones, pero la municipalidad deberá certificar la existencia de espacios verdes vecinales a razón de 2.5 m<sup>2</sup>/hab. y en todos los casos la existencia equipamientos sociales básicos con capacidad de absorber la demanda de la nueva población.

**1.2.4. Operación de reconstrucción urbana,** orientada a operaciones de reparcelamiento y consolidación urbana en sectores constituidos por villas y asentamientos. Deben ajustarse a lo establecido por el Decreto 3736/91. Las municipalidades la promoverán en todas los polígonos que tengan este tipo de ocupación.

**1.2.5. Condominio urbano:** se trata de un complejos residencial en área urbana edificado sobre parcelas indivisas regidas por alguna modalidad de copropiedad. Cuenta con infraestructura de servicios completa y servicios comunes, con densidad poblacional media o alta, cuyo emplazamiento garantiza el acceso a calle pública por lo menos en uno de los lados. Puede inscribirse en una manzana urbana o conformar una unidad rodeada por calles públicas de hasta 2 hectáreas. A su vez, puede agruparse en un "conjunto de condominios urbanos" no pudiendo superar en ese caso las 4 has. de superficie. Cada consorcio contará con un máximo de 350 unidades.

**1.2.6. Barrio cerrado.** Según Decreto 27/98 con las modificaciones que introduce esta norma. Es una urbanización en área urbana o complementaria en la que el uso residencial se materializará en viviendas unifamiliares a razón de una por cada unidad catastral, de superficie mínima equivalente a la establecida en el artículo 52 del DL 8912/77 para parcelas. Con eventual propiedad privada de calles internas cuya cesión al dominio municipal no sea obligatoria, espacios verdes y equipamiento de esparcimiento común, y densidad poblacional baja.- En área urbana el tipo Barrio Cerrado y el tipo Condominio, podrán estar materializados dentro del mismo perímetro cerrado.- En áreas complementarias podrán determinar dentro de su polígono sectores específicos para unidades multifamiliares en superficies que no superen el 20% de la superficie total del emprendimiento. En todos los casos contarán con servicios de agua y cloaca por red.

**1.2.7. Barrio residencial extraurbano:** Conforme lo previsto en el artículo 7 inciso b) del DL 8912/77, es una urbanización destinada al asentamiento no intensivo de segunda residencia en pleno contacto con la naturaleza. Se estructura a través de una red de calles públicas. De acuerdo con el Artículo 52 del DL 8912/77 puede tener una parcela mínima en área complementaria de 600m<sup>2</sup>. Cuando se desarrollan en una zona creada en área rural la dimensión mínima de las parcelas será de 2.000 m<sup>2</sup>.

**1.2.8. Club de Campo.** Se rige por lo establecido por los artículos 64 a 69 del DL 8912/77 y Decreto 9404/86 con las modificaciones introducidas en el presente Decreto. Es una forma particular de residencia extraurbana. Se trata de un emprendimiento recreativo - residencial con extensión limitada, que no conforma un núcleo urbano. Debe localizarse en área no urbana y contar con un sector equipado para la práctica de actividades deportivas. El área común de esparcimiento y las áreas de viviendas deben guardar entre sí una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible. El patrocinador asume la responsabilidad de construir las infraestructuras requeridas y de prestar los servicios esenciales, efectuar el tratamiento de las vías de circulación, parquizar y forestar el área en toda su extensión y materializar las obras de equipamiento deportivo. Debe guardar una distancia de siete kilómetros con otro emprendimiento, a menos que se inscriban en una zona de usos específicos (club de campo) que admita la concentración de este tipo de emprendimientos y esté ubicada en área rural. Se evitará asimismo la adyacencia a área urbana procurando con ello minimizar los efectos de aglomeración en área complementaria o rural, y la competencia por el uso del suelo con actividades de naturaleza urbana. La dimensión promedio de las parcelas será como mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>, con hasta un 30% de parcelas o unidades catastrales de dimensión mínima según artículo 66 del DL 8912/77.-

**1.2.9. Club de Chacras.** Constituye una modalidad particular de club de campo en la que prevalece en su programa el desarrollo de actividades agrícolas, manteniendo un área de servicios comunes destinada a la producción agropecuaria, ganadera, o forestal, o a la protección ambiental. Tendrá una parcela mínima de 6.000 m<sup>2</sup> y el patrocinador no tendrá compromiso de construcción de equipamientos deportivos. Debe localizarse en área rural. Su extensión deberá ajustarse a la

estructura vial del área rural. En todos los casos contarán con hasta una vivienda por parcela o unidad funcional y no podrán exceder una densidad de 15 hab/ha.-

**1.2.10. Colonia rural.** (Art. 34 DL 8912/77). Es un parcelamiento residencial y de servicios a la actividad agropecuaria, enclavadas en medio rural. Desarrolla amanzanamientos sobre vialidades públicas con una parcela mínima de 600m<sup>2</sup>, y una vivienda por parcela.

**1.2.11. Con alcance para todas las modalidades de fraccionamiento y urbanización:**

I) Deberá cumplirse en todas las modalidades enumeradas la obligación de realizar las cesiones establecidas en el artículo 59 del DL 8912/77, pudiéndose computar por este concepto las que correspondan por el artículo 52 del DL 8912/77. Tratándose de cursos de agua, alcanza a aquellos con cuencas tributarias de 4.500 hectáreas o más, por analogía con lo establecido en la reglamentación de la Ley 6253 para los desagües naturales. Para cuencas de menos de 4.500 hectáreas la cesión será determinada por un estudio específico. A los efectos de la determinación de cualquiera de las cesiones, se asimilará la línea de máxima creciente y borde según el citado artículo 59, a la línea de ribera definida conforme metodología determinada en el régimen de aguas, debiéndose establecer plena compatibilidad con el sistema de restricciones para el libre escurrimiento de los desagües naturales.

II) Por encima de un máximo de 133 hab/ha de densidad neta toda urbanización debe contar con agua por red, y ambos servicios por encima de los 150.hab/ha, excepto para el tipo "barrio cerrado" que en todos los casos contarán con servicios de agua y cloaca por red.

## **Anexo 2**

**Normas a aplicar para el diseño de la trama circulatoria pública. (Reglamentación del artículo 8 inciso a) y 12 del DL 8912/77, complementaria de la establecida por Decreto 1549/83)**

### **2.1. Definiciones**

**2.1.1. Vía:** Espacio circulatorio entre dos puntos

**2.1.2. Trama:** Red o malla que se configura necesariamente cuando se organiza un sistema de vías

**2.1.3. Traza:** Poligonal que representa la trayectoria de la vía

**2.1.4. Jerarquía:** Depende del ancho de la vía, que variará según el tipo e intensidad de uso. Accesoriamente involucra otros aspectos relativos al diseño paisajístico y las relaciones con el espacio construido a ambos lados.

**2.1.5. Eje de crecimiento:** Son aquellas condicionantes físico ambientales o funcionales que definen la configuración del modelo territorial y la forma de crecimiento de una aglomeración urbana

### **2.2. Análisis previos al diseño de la trama circulatoria pública**

Al formular el plan de ordenamiento municipal o particularizado, se deberá realizar en primer lugar una clara lectura de la estructuración territorial local y regional reconociendo entre otros, los elementos de los sistemas vial, ferroviario, e hídrico, la matriz originaria de subdivisión parcelaria y los usos predominantes, en tanto han contribuido a determinar la urbanización del territorio.

### **2.3. Objetivos**

El análisis deberá permitir examinar todo el sistema de conexiones, su traza y jerarquía y orientar la propuesta a fortalecer la trama vial interna (Decreto 1549/83 reglamentario del art. 12 del DL 8912/77) y las conexiones de ésta con la trama externa, promoviendo en todo lo posible la configuración en red y la multiplicación de las conexiones entre zonas de centralidad de cualquier escala situadas en el ámbito local y regional. La propuesta de diseño determinará la trama interna y las eventuales conexiones a la trama externa (art. 8 del DL 8912/77) para cada una de las localidades o núcleos de población que existen en el partido; otorgará la jerarquía correspondiente a cada vía según el tipo e intensidad del tránsito, ponderará la demanda del sistema de transporte público y de cargas; programará la estructura vial de las zonas de reserva donde se propone la futura expansión, y preverá todos aquellos sectores que serán objeto de soluciones particulares, las que podrán desarrollarse contemporáneamente al plan director vial o en fases subsiguientes.

### **2.4. Alcance territorial**

Al igual que los planes de los que forman parte, las propuestas de diseño de trama circulatoria pública o "Plan Director Vial", pueden comprender toda la superficie del territorio municipal (Art. 12) o afectar zonas o sectores sometidos a planeamiento, guardando siempre en ese caso relación con el modelo territorial del que forman parte.

### **2.5. Formas de aprobación**

Como parte de planes de ordenamiento municipal o planes particularizados, la aprobación operará conforme el procedimiento del artículo 3º del cuerpo principal de este Decreto. No obstante, cuando el

diseño de la trama vial no se correlacionara con modificaciones al Código de Ordenamiento Municipal, pero fuera requisito para materializar usos extendidos en superficie, la definición de trazas viales podrá ser aprobada como instrumento autónomo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 5 inciso b) del cuerpo principal de este Decreto, e incorporada como documento técnico a los Códigos de Ordenamiento Urbano de las municipalidades.

## **2.6. Efectos jurídicos**

El diseño de la vialidad pública en el sector sometido a planeamiento determinará los siguientes efectos:

1. Permitirá establecer afectaciones y restricciones al uso en sectores no urbanizados, así como determinar las correspondientes cesiones gratuitas cuando se materialice urbanización en un determinado macizo. Si por fuera de éste las calles tuvieran transitorias interrupciones que las tornan ineficaces, la apertura de sus trazas dentro de la nueva urbanización podrá diferirse en el tiempo.
2. En parcelas donde el uso ya está materializado sin que hubiera existido en su oportunidad afectación u obligación de cesión de calles, se establecerán las afectaciones y restricciones correspondientes para la apertura de la traza ahora definida, previéndose las alternativas para resolver su diseño ante situaciones de difícil reversión. En estos casos, cuando la Municipalidad lo estime oportuno, se arbitrarán los mecanismos jurídicos y administrativos que permitan la efectiva materialización de las calles.
3. En todas las trazas cedidas al dominio público para calle, cualquiera sea su condición de materialización y uso, la Municipalidad mantendrá el derecho de autorizar la instalación de redes de infraestructura.
4. Las calles públicas quedan expresamente excluidas de la facultad otorgada a la Municipalidad para la desafectación de bienes públicos a que autoriza el Artículo 9 del DL 9533/81 o cualquier otro régimen con similar alcance, excepto que tengan menos de 150 metros de longitud y sean producto de anomalías en el trazado, que mediante reconfiguración parcelaria se dé lugar a una corrección de éste que mejore la conexión establecida, o que en un plan de ordenamiento municipal se determine su prescindibilidad.
5. Los parámetros dimensionales establecidos serán aplicados con márgenes de tolerancia usuales que permitan ajustes menores a las condiciones de contexto.
6. Las previsiones de este Anexo podrán ser modificadas ante situaciones excepcionales y fundadas exclusivamente en necesidades de ajuste por presencia de bruscos cambios topográficos, objetivos de protección ambiental o integridad de espacios públicos. Cualquier interpretación de estas normas que realice la Municipalidad ante situaciones particulares será objeto de consulta pública en el marco de lo establecido en el cuerpo principal del Decreto.
7. La autoridad urbanística provincial interpretará esta norma ante situaciones no previstas de aplicación y emitirá dictamen con criterio aplicativo general

## **2.7. Clasificación de los tipos de vía**

Según la escala territorial de las conexiones que provee se clasificarán en

**2.7.1. Vías de Trama externa:** es la que involucra las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria respectiva, más los accesos urbanos y caminos de la red troncal municipal. (art.8 y 12)

**2.7.2. Vías de Trama interna:** es la que involucra las vías férreas, autopistas urbanas, avenidas principales y secundarias, calles principales, secundarias o de servicio, de penetración y retorno, y senderos peatonales, más los espacios públicos de estacionamiento vehicular. (art.8 y 12) A su vez, dentro de Trama Interna y según su función en la estructuración del territorio, las vías se clasificarán como:

### **2.7.2.1. Vías estructurantes**

### **2.7.2.2. Vías no estructurantes.**

Tal condición estará definida por la relevancia de los usos que conecta, la intensidad del tránsito y/o la relevancia dentro del modelo territorial.

## **2.8. Normas para el trazado de vías estructurantes de trama interna**

Se considerarán como tales aquellas que permiten establecer una pluralidad de conexiones entre centralidades de cualquier orden u organizan de modo determinante los usos del área a la que sirven. Se respetarán de modo concurrente los parámetros que se indican en adelante.

- a) Se trazarán pares viales de las vialidades de trama externa multitrocha o autopista, a fin de garantizar los flujos en ambos sentidos en situaciones de congestión por exceso de tránsito,

ante eventos accidentales, o en prevención de riesgos. Las vías alternativas serán una o más según las proyecciones de flujo de tránsito a 10 y 20 años.

- b) Se asegurará la continuidad de los ejes que organizan el crecimiento del área urbana más próxima, conectando a través de ellos todo el suelo urbanizado, cualquiera sea la modalidad residencial.
- c) Se dará continuidad a una o más vías estructurantes de trama interna que permitan la conexión de cualquier zona de centralidad con los centros urbanos más cercanos, situados en el municipio o fuera de él, y siempre que las distancias a recorrer no sean superiores a 15 km.
- d) Se establecerán conexiones entre vías de trama externa ~~por~~ **mediante** vía estructurante interna, siempre que estas conexiones atraviesen zonas urbanizables del área urbana o complementaria, manteniendo una distancia mínima entre ellas conforme la densidad potencial y el estudio de flujos de tránsito.
- e) Se preverá el desarrollo de los puntos de articulación entre vías de la red externa y la red interna estructurante evaluando los modos más efectivos de resolución.
- f) Se asegurará con vías de trama interna la continuidad de las trazas paralelas a uno o ambos lados, según la densidad potencial, de vías férreas, cursos de agua con cuencas de más de 4.500 hectáreas, y en espejos de agua, excepto que ello se materialice con vías de trama externa. En el caso de cursos o espejos de agua, se evitará invadir la zona de escurrimiento de desagües naturales en virtud de la restricción establecida por la Ley 6253, debiéndose prever que en los casos en que ello sea imposible, la materialización de la vía no opondrá obstáculos al libre drenaje.
- g) Se preverá el trazado continuo de vías que atraviesen o conecten con zonas de valor natural y paisajístico de naturaleza pública, en tanto no sean consideradas intangibles. El trazado y dimensionado de la vialidad deberá ser congruentes con las condiciones y valores del paisaje, y permitir lugares de observación y disfrute.
- h) Se concentrarán los puntos de cruce de cursos de agua en coincidencia con la traza de las vías estructurantes
- i) Se establecerán los puentes de cruce de vías de ferrocarril en coincidencia al menos con las vialidades estructurantes y en base a cálculos de flujos de tránsito y densidad potencial.
- j) Se rediseñarán las trazas perimetrales a parcelas de origen rural insertas en zonas urbanizables o urbanizadas, evitando angostamientos y quiebres de dirección, y dimensionándolas de manera de tornarlas en una conexión eficiente
- k) En área urbana se establecerán criterios de jerarquización de vías como ajustes al trazado por ensanche, estudio de los planos de fachada, usos al nivel de calle, entre otros que el plan vial determine. Se privilegiará la continuidad de toda la trama pública, cualquiera sea su jerarquía, estableciendo las restricciones o cesiones correspondientes en macizos no urbanizados y resolviendo en forma particularizada las situaciones de angostamiento e interrupción en situaciones con niveles de consolidación. De aprobarse emprendimientos bajo la forma de condominio o barrio cerrado en área urbana, se deberá mantener la continuidad de al menos una de cada dos calles cualquiera sea su jerarquía, que sean proyección de la trama de los sectores amanzanados más próximos, en dos orientaciones.
- l) En área complementaria, además de los criterios definidos en los puntos a) a j), y en forma concurrente con ellos, se asegurará una trama básica estructurante para sectores urbanizables que tendrá como soporte la matriz de fraccionamiento rural originaria. La distancia entre vías estructurantes se ajustará a las condiciones que presente esa matriz territorial básica en cada circunstancia, pero no será superior a los 600 metros en una dirección y 1200 metros en la otra, orientada conforme el sentido de las conexiones predominantes. Como requisito previo deberá ajustarse la definición del área complementaria tal cual prevé el Anexo I de este Decreto, reexaminando los usos predominantes por subáreas.

## **2.9. Normas para vías de la trama interna no estructurante**

- m) Se asegurará la continuidad de calles principales que sean par de vías estructurantes cuando éstas constituyan corredores de transporte de carga o pasajeros.
- n) Se proyectará la estructura vial en todos los sectores de ocupación precaria en asentamientos y villas como parte de operaciones de reconstrucción urbana.
- o) En área complementaria urbanizable, la Municipalidad establecerá los criterios para configurar la trama de calles principales y secundarias no estructurantes, inserta en la trama estructurante definida en l), considerando la proximidad al área urbana y la posible evolución de ésta. En cualquier caso, se deberá definir el trazado de al menos una paralela a cada vía

estructurante. De aprobarse emprendimientos bajo la forma de barrios cerrados o clubes de campo, las trazas de estas vialidades no estructurantes podrán quedar transitoriamente encerradas dentro del perímetro del emprendimiento, dejándose asentada la correspondiente afectación o restricción al dominio. En el instrumento que apruebe la factibilidad de la urbanización así como en el Plan Director Vial, deberá quedar definida la oportunidad de su cesión y apertura al uso libre público en base a indicadores de desarrollo urbano del entorno, claramente verificables. Esta apertura operará: i) siempre que hubiera cesado la actividad de la sociedad administradora de los espacios comunes internos; ii) cuando se verificaran las condiciones determinadas en la factibilidad y además la continuidad de estas vías esté materializada por fuera del emprendimiento.

- p) Se establecerá la jerarquización de todo el sistema vial conforme las categorías de vías establecidas en la reglamentación del artículo 12 del DL 8912/77, garantizando el ajuste entre flujos de tránsito previsible y dimensionado de la vía de circulación. Con idéntico criterio de jerarquías se buscará distribuir los espacios verdes que se cedan lindantes con las vías de circulación.
- q) Se considera recomendable que los trayectos de las vialidades públicas en área urbana y complementaria constituyan corredores en los que los usos del espacio edificatorio doten de actividad suficiente al espacio público. Por ello, en los bordes de urbanizaciones cerradas las municipalidades promoverán que se dispongan parcelas o unidades catastrales con frente y acceso desde las calles públicas de mayor jerarquía..

### Anexo 3

Procedimientos para la puesta en vigencia de las normas urbanísticas sancionadas por las municipalidades.

#### **1. Funcionamiento de la Comisión de Gestión para la convalidación de ordenanzas aprobatorias de planes municipales**

1.1. La Comisión de Gestión tendrá el propósito de otorgar eficiencia y celeridad a los procedimientos internos del Poder Ejecutivo. Será convocada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y participarán en ella la unidad pertinente de la Subsecretaría de Asuntos Municipales en su carácter de organismo competente (Art 73 del DL 8912/77), los restantes organismos con competencias en materias específicas territoriales de acuerdo con las características del plan, el municipio presentante y los municipios linderos.

1.2. : A los fines de la implementación de lo dispuesto en el artículo precedente se establece un plazo máximo para la finalización de los informes técnicos de los Organismos Competentes en la aplicación de la Ley 8912/77 de 90 días contados a partir de la fecha que conste en acta el inicio de los trabajos de la mesa de gestión. Dichos informes técnicos deberán expedirse en cuanto a :

- Cumplimiento de los procedimientos establecidos para la modificación de la norma
- Grado de concordancia con planes de escala superior (intermunicipal, regional o provincial)
- Cumplimiento de estándares y exigencias del DL 8912 y marco normativo complementario de carácter Provincial y/o Nacional

#### **2. Denegatoria expresa de convalidación**

2.1. El Poder Ejecutivo denegará expresamente la convalidación de ordenanzas que contravengan cualquiera de las prescripciones vigentes, previo a instar la sanción de modificaciones de adecuación.

2.2. A los fines de lo dispuesto en el artículo precedente, impleméntese el siguiente procedimiento para los actos Denegatorios de convalidación provincial a presentaciones que impliquen modificación de Regímenes de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo:

- a) La Subsecretaría de Asuntos Municipales, notificará fehacientemente al Municipio presentante del informe denegatorio, debidamente fundado. Dicho informe será producto del dictamen técnico de la Autoridad Urbanística de la Provincia de Buenos Aires que instara a la readecuación del instrumento normativo, con las precisiones del caso .
- b) El Municipio deberá derogar la Ordenanza cuya convalidación provincial resulte denegada en un plazo máximo de 180 días, debiendo comunicar tal acto administrativo a la Subsecretaría de Asuntos Municipales en el citado plazo.
- c) Vencido dicho plazo La Subsecretaría de Asuntos Municipales, notificara de tal circunstancia al Municipio, y elevará el Proyecto de Decreto pertinente, debiendo comunicar el mismo al Municipio , una vez sancionado.

#### **3. Modificaciones normativas que no requieren convalidación del Poder Ejecutivo.**

3.1 Las normas que en materia de Ordenamiento Territorial y Usos del suelo modifiquen parcialmente el régimen legal de ordenamiento territorial y carezcan de los alcances del artículo 4 del cuerpo principal del presente Decreto, deberán observar el procedimiento que sigue a efectos de su entrada en vigencia:

- a) La Ordenanzas y Decretos de Promulgación serán comunicadas fehacientemente por el Municipio correspondiente en un plazo de 60 días desde su sanción y promulgación a la Subsecretaría de Asuntos Municipales, dependiente del Ministerio de Gobierno, para su registración.
- b) Cumplido lo dispuesto en el ítem anterior, y en caso de entender los Organismos Provinciales Competentes conforme lo dispuesto en los Art. 73º del Dto. ley 8912 /77 que la ordenanza se encuentra alcanzada por lo estipulado en los artículos 3º y 4º del cuerpo principal del presente Decreto, tendrán un plazo de 60 días desde recibida la notificación con la ordenanza sancionada para informar fundadamente y notificar fehacientemente al Municipio tal instancia.
- c) Vencido dicho plazo y no mediando informe técnico de los Organismos Técnicos Provinciales Competentes se procederá a su registro.
- d) Ante casos de discrepancia deberá intervenir la Asesoría General de Gobierno, a los fines de dictaminar sobre el caso particular.

#### **4. Creación del Registro de Convalidaciones y Denegatorias del Ordenamiento Urbano Provincial**

4.1. A los fines de la implementación de lo dispuesto en los ítems precedentes, funcionará en el ámbito de la Subsecretaría de Asuntos Municipales el Registro de Convalidaciones y Denegatorias (RCD) que reúne todas las Ordenanzas de Ordenamiento y Uso del Suelo sancionadas por las municipalidades y convalidadas por el Poder Ejecutivo, así como los textos ordenados que sucesivamente se dicten.

4.2 Este registro desarrollará un capítulo particular para oficializar las modificaciones al código que se ajusten a lo establecido en el ítem 3 (Modificaciones normativas que no requieren convalidación del Poder Ejecutivo).

4.3. Además desarrollará otro capítulo específico para inscribir los estudios viales elevados por cada municipio. Esta registración dará carácter público al diseño de la trama circulatoria existente y prevista para el municipio. La documentación será presentada por cada Municipio de acuerdo con las pautas establecidas por el Anexo 2. Constituirá una condición para la aprobación de cualquier proyecto de urbanización que tenga los alcances del artículo 5º inc. b) del cuerpo principal de este Decreto.-

#### **4. Texto ordenado**

Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial resulten de la vigencia de varias ordenanzas, que en algunos casos se modifican unas a otras, la autoridad de aplicación municipal tendrá la responsabilidad de conformar un texto ordenado que anualmente será actualizado y publicado como requisito formal para garantizar la publicidad de la normativa vigente. Se incorporarán al texto ordenado también las ordenanzas los planes o estudios viales (artículo 5º inciso b y Anexo 2) que no requieren convalidación. El texto ordenado será remitido en cada oportunidad a la Subsecretaría de Asuntos Municipales para su registración.-