

LEY 8.912

La Plata, 24 de octubre de 1977.

Visto lo actuado en el expediente 2.240-41|976, y la autorización otorgada mediante la Instrucción número 1|976, artículo 5º de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires sanciona y promulga con fuerza de—

L E Y :

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

TITULO I

Objetivos y principios

CAPITULO UNICO

Art. 1º La presente ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Art. 2º 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.

Art. 3º Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

- a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas, a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones caóticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TITULO III

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL CRITERIO GENERAL

Art. 4º 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

Art. 5º -I) Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Areas rurales.
- b) Areas urbanas y áreas complementarias.

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

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

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

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

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

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

De las áreas y subáreas

Art. 6º 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 existan 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.

Areas 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

Art. 7º Denominanse:

- a) **Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.
- b) **Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.
- c) **Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.
- d) **Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- e) **Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales.

Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

- 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.

Art. 8º Denominanse:

- 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

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

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

Art. 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.

Art. 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 de cálculo más apropiados.

Art. 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 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberá 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 m²/hab) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos y medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comarcales 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.

Art. 14. 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 compatible 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 del treinta por ciento (30 %) 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.

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

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

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constatare situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación

cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

Art. 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.

Art. 20. Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano el 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 23. Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas después 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.

Art. 24. La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Ejecutivo, prefiriendo para ello los que se 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 acreedores a tal distinción.

TITULO III

DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I

DEL USO DEL SUELO

Art. 25. Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades hu-

manas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

Art. 26. En el ordenamiento de cada municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos y rurales. Se consideran usos urbanos a todos aquellos relacionados principalmente con la residencia, las actividades industriales, comerciales, de servicio y de esparcimiento. Se consideran usos rurales a todos aquellos relacionados principalmente con la producción agropecuaria, forestal y minera.

Art. 27. Para su afectación actual o futura, deberá asignarse a toda zona uso o usos determinados.

Art. 28. Se clasificará el área urbana de cada núcleo existente o a crear, según los siguientes conceptos interdependientes entre sí y con el todo urbano:

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

Art. 29. Dentro del área urbana podrán delimitarse subáreas y zonas con usos específicos. En la delimitación de usos urbanos, para cada zona, se considerará la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y a la escala de servicios que prestaren.

Art. 30. En cada zona se permitirán todos aquellos usos que sean compatibles entre sí, salvo los molestos, nocivos o peligrosos, que serán localizados en zonas especiales, con separación mínima a determinar según el grado de contaminación del medio ambiente o peligrosidad.

Art. 31. Asignado uso o usos a una zona, se establecerá la densidad bruta promedio para la misma, y la neta correspondiente a sus espacios edificables. Asimismo se establecerán: la ubicación y superficie mínima de áreas verdes o libres públicas, los servicios esenciales mínimos, dimensiones de parcelas y demás condicionantes urbanísticos, sin los cuales los mencionados usos no podrán desarrollarse.

CAPITULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

Art. 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 bruta o neta, expresada en habitantes por hectáreas o habitante 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.

Art. 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 habitantes por hectárea (5 hab./ha.).

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasione 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.

Art. 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 y treinta habitantes por hectárea (5-30 hab./ha.).

Art. 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 equipamiento 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.

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

Art. 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 habitantes por hectárea (150 hab./ha.).

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá asignar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2. Totalmente dotadas de servicios esenciales:

—Residencial: mil habitantes por hectáreas (1.000 hab./ha.).

—Residencial extraurbano: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./ha.).

—Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil habitantes por hectárea (2.000 hab./ha.).

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.

Art. 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.

Art. 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 poblacional-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 y total.

Art. 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 personas por parcela.

Art. 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	Superficie cubierta total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m ²
	Más de 2	2	10 m ²
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m ²
	Más de 2	2	12 m ²
Comercial y análogos			10 m ²
Espectáculos públicos, industria 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.

Art. 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 edificios 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.

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

Art. 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.

Art. 45. Los valores del F. O. T. serán como máximos los siguientes:

- Uso residencial, 2,5.
- Uso comercial, administrativo y análogos, 3.
- Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

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

Art. 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 por ciento (70 %) 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 por ciento (25 %) del F. O. T. Para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F. O. T. entre el diez por ciento (10 %) y el quince por ciento (15 %) por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30 %) en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres por ciento (3 %) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15 %).
- 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 por ciento (10 %).
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5 %) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m.) y con un máximo del diez por ciento (10 %).

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

Art. 48. Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzana 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.

Art. 49. En zonas con densidad mayor de 150 hab./ha. y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce metros (12 m.) o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio metros cuadrados (3,50 m²) 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.

Art. 50. Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o reestructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fije la presente ley.

Art. 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.

Art. 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 metros (50 m.).

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

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.	Superficie mínima m.2
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 1.500 pers./ha.	25	750
Más de 1.500 pers./ha.	30	900
Areas urbanas frente a litoral río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 kms. 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	2.000
Residencial extraurbana	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 aprovisionamiento de agua.

Art. 53. En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones míni-

mas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

Art. 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.

Art. 55. Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta habitantes por hectáreas cuadradas 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.

C) Cesiones.

Art. 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 y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

	Area verde	Reserva uso público
En nuevos centros de población		
Hasta 60.000 hab.	6 m ² /hab. (mínimo 1 ha.)	3 m ² /hab.
Más de 60.000 hab. (será determinado por el M. O. P. mediante estudio especial).		
En ampliaciones de áreas urbanas		
Hasta 2.000 hab.	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
De 2.001 a 3.000 hab.	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
Más de 5.000 hab.	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana.

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

Art. 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.

Art. 58. Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico, deberá delimitarse una franja de cien metros (100 m.) 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 al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parquizada y con espacios para estacionamiento de vehículos. 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 por ciento (70 %) 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 metros (50 m.) y una profundidad mínima de trescientos metros (300 m.), debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil metros (3.000 m.).

Art. 59. Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá al Fisco provincial, arbolada y parquizada. Tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m.) a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien metros (100 m.) 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.

Art. 60. 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 privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Art. 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

Art. 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 habitantes por hectárea (150 hab./ha.), alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorado 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.

Art. 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, transportes, 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.

CLUBES DE CAMPO

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

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierta 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.

Art. 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 campo, indicando la densidad máxima bruta promedio 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 parquizar 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 previsible, 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 contaminada 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 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 de 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. Podrá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50) 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.

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

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

Cantidad máxima de viviendas	Densidad bruta máxima (Vivienda/Ha.)	Superficie total mínima (ha.)	Superficie mínima de unidades funcionales (Lotes m2)	Area esparcimiento mínima sobre el total de superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y el 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) **Áreas común de esparcimiento:** Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrán 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 diámetros 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 por ciento (60 %) 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 o 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 de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Art. 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, podrá 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.

Art. 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.

Art. 69. No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 kms.) de los existentes contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TITULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

Art. 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 formación 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.

Art. 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

Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 concretarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

Art. 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 limeros.

Art. 83. Los planes de ordenamiento, así como sus distintas etapas de realización, entrarán en vigencia luego de su aprobación por decreto del Poder Ejecutivo.

CAPITULO IV

DE LA MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Art. 84. Los municipios, mediante ordenanzas sujetas a la aprobación del Poder Ejecutivo, 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.

Art. 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 sus usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioritarios 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.

Art. 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 a equipamiento comunitario.

Art. 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.

Art. 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 el cincuenta por ciento (50 %) de la valuación fiscal de la parcela.

Si la obra se hubiera iniciado pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma y por un monto máximo del treinta por ciento (30 %) 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.

Art. 89. Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta en 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 por ciento (30 %) de la valuación fiscal.

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

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

Art. 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.

Art. 92. La Provincia ejecutará con o sin la participación de entidades o empresas privadas, programas de adecuación de usos o reconfiguración parcelaria en áreas cuyo desarrollo sea prioritario.

TITULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Art. 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.

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

1. De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
2. De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicio 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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.

Art. 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 o 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.

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

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

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente, denegará la aprobación de planos e 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

Art. 102. El Ministerio de Obras Públicas podrá dictar resoluciones reglamentarias de las disposiciones establecidas por esta ley.

Art. 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.

Art. 104. Deróganse las leyes 695, 3.468, 3.487, 4.739, 8.809, 8.684 y toda otra disposición que se oponga a la presente, manteniéndose la vigencia de las disposiciones reglamentarias dictadas en su consecuencia que sean compatibles con el régimen de esta ley hasta tanto ella sea reglamentada.

Art. 105. Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

SAINT JEAN.
P. R. GOROSTIAGA.

Registrada bajo el número ocho mil novecientos doce (8.912).

E. Frola.

FUNDAMENTOS

La ley que se sanciona establece las normas fundamentales que regirán el ordenamiento del territorio de la Provincia, regulando especialmente la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso y subdivisión de la tierra.

I

El rápido incremento de la población, operado a partir de las últimas décadas del siglo pasado, con el aporte de un creciente caudal inmigratorio y la ocupación y colonización de vastas extensiones del territorio provincial, trajo aparejada la necesidad de establecer nuevos asentamientos urbanos y ampliar los existentes.

Tal desordenada expansión demográfica dio lugar a un intenso proceso de especulación en tierras y a una indiscriminada creación de nuevas poblaciones y el acelerado ensanche de las existentes.

Las normas actualmente vigentes en la materia no brindan soluciones adecuadas a los problemas planteados y, con sucesivas modificaciones, se originan en la ley 695 del año 1870 y la ley 3.487 del año 1913, que regularon sobre los ejidos urbanos y sus ampliaciones.

II

La nueva normativa que ahora se sanciona, a la vez que compila y ordena la legislación sobre el tema, brinda adecuada respuesta a las conflictivas situaciones que plantea el ordenamiento del espacio territorial, rural y urbano, en un todo de acuerdo con los objetivos del proceso de reorganización nacional establecidos por acta del 24 de marzo de 1976 de la Junta Militar.

Los propósitos sustanciales que persigue esta ley son la preservación y mejoramiento del medio ambiente, creando las condiciones necesarias para el debido resguardo del equilibrio ecológico, asegurando las necesidades de espacios verdes y demás de esparcimiento y uso público que requieren el bienestar de los habitantes de los núcleos urbanos, mediante éste y otros ordenamientos en materias conexas el Estado provincial establece instrumentos para la proscripción de las acciones degradantes del ambiente, corrigiendo las consecuencias de las alteraciones ya producidas; propendiéndose a la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en cuanto a viviendas, industria, comercio, recreación y demás equipamientos esenciales para la vida urbana.

Igualmente resultan destacables las precisas normas que se establecen para el planeamiento del territorio urbano y rural de la Provincia, que incluyen la fijación de planes de ordenamiento y zonificación por usos del territorio de cada partido, en forma de poder prever y controlar el crecimiento de los núcleos urbanos y preservar la tierra rural para el destino de explotación que le es propio.

III

El Estado no puede mantenerse ajeno a la calamitosa situación creada por la falta de anteriores previsiones de ordenamiento territorial que ha dado lugar a la formación y ampliación de núcleos urbanos en forma desproporcionada y desordenada, especialmente en las zonas aledañas a la ciudad de Buenos Aires y que ocasionaron la formación de una macroconcentración urbana que se ha dado en denominar "Gran Buenos Aires", con el consiguiente desequilibrio humano y económico producido en detrimento del armónico desarrollo del país y de la propia Provincia.

Tampoco puede admitirse la formación o expansión de núcleos urbanos que no cuentan con los servicios mínimos indispensables en materia de infraestructura y equipamiento para la vida urbana, debiendo evitarse la proliferación de fraccionamientos que no resultan justificados al no responder a una concreta demanda de espacios edificables y que tienen fines esencialmente especulativos.

Igualmente imperiosa resulta la preservación del uso productivo de la tierra rural, regulando la transformación de ésta en parcelas de uso urbano y evitando la clara tendencia exteriorizada por una constante disminución de las tierras destinadas a la explotación agropecuaria y en un crecimiento absolutamente desproporcionado de las parcelas destinadas a edificación urbana que ya actualmente exceden ampliamente las necesidades propias de la población de la Provincia.

Se establecen normas tendientes a la movilización del suelo urbano mediante su efectiva utilización, tanto de aquellas parcelas aún no edificadas como de las que son ocupadas con edificaciones paralizadas sin habilitar o derruidas fijándose los mecanismos necesarios para la óptima ocupación de la tierra urbana.

Manifestaciones urbanísticas modernas, como los denominados "clubes de campo" también son objeto de la necesaria regulación para que no constituyan factores de distorsión del proceso de ordenamiento emprendido.

IV

Se delimitan claramente las obligaciones de las municipalidades en cuanto al proceso de ordenamiento territorial, estableciéndose su responsabilidad primaria en la planificación del espacio físico de cada partido de acuerdo con las normas fijadas por esta ley y demás reglamentarias que se dicten, con la debida intervención de los organismos provinciales competentes.

Fijase el principio del contralor y decisión última del Poder Ejecutivo en los planes de ordenamiento y zonificación en forma tal de dar aplicación uniforme a las políticas de reordenamiento que se establezca cada municipio, de acuerdo con las pautas de planteamiento y desarrollo adoptada por la Provincia.

V

Con la ley sancionada culmina el proceso de estudio iniciado oportunamente por el gobierno de la Provincia sobre el tema y que diera anteriormente lugar a la sanción de la ley 8.684, del 23 de diciembre de 1976, que dispuso la suspensión en todo el territorio provincial de los trámites de fraccionamiento de parcelas rurales y/o subrurales y/o suburbanas que originen parcelas urbanas; ley que fue prorrogada por la 8.809, del 21 de junio de 1977, que se encontraba vigente hasta la sanción de la presente.