



**TALLER VERTICAL MEDA ALTAMIRANO YANTORNO**  
Programa de investigaciones del Taller

Ficha nº 5 del Taller

# **LEGISLACION PARA EL PLANEAMIENTO FISICO**

**Autor: Arq. Miguel Angel VIGLIOCCO**

La Plata, 2001



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



## **ÍNDICE DE TEMAS:**

### **Códigos y leyes para la implementación del Planeamiento territorial.**

#### **1. El Código municipal de Planeamiento territorial.**

- 1.1 Definición de código de Planeamiento territorial.
- 1.2 Concepto de control territorial.
- 1.3 Mal uso del Código en América latina.
- 1.4 Causas que limitan el uso del Código de planeamiento.
- 1.5 Mecanismos alternativos o complementarios al Código.
- 1.6 Régimen normativo municipal.
- 1.7 Código urbanístico o de Planeamiento territorial.
- 1.8 ANEXO: Código de Planeamiento territorial de La Plata.

#### **2. La Ley N° 8.912 sobre Ordenamiento territorial y Uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires.**

- 2.1 Título 1: Objetivos y principios.
- 2.2 Título 2: Del Ordenamiento territorial.
- 2.3 Título 3: Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- 2.4 Título 4: De la implementación del Ordenamiento territorial.
- 2.5 Título 5: De las responsabilidades y sanciones.
- 2.6 Título 6: De la aplicación de la Ley.
- 2.7 ANEXO: Decreto N° 1.549/83.

#### **3. El Decreto N° 9.404/86: Clubes de campo. Regulación de su constitución.**

#### **4. El Decreto N° 27/98: Barrios cerrados.**

#### **5. La Ley N° 11.723/95: Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.**

- 5.1 ANEXO: Decreto N° 4.371/95; Promulga y rectifica la Ley.

## **Códigos y leyes para la implementación del planeamiento territorial.**

Es objetivo de este documento presentar las características generales y particulares de un Código municipal de Planeamiento territorial, así como pasar

revista a la principal legislación Provincial sobre la cuestión. Los temas a tratar sucesivamente son:

1. El Código municipal de Planeamiento territorial.  
Anexo: Código de planeamiento de La Plata.
2. La Ley N° 8.912 sobre Ordenamiento territorial y Uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires.  
El decreto N° 1.549/83 Reglamentario de la Ley N° 8.912
3. El Decreto N° 9.404/86: “Clubes de campo”.
4. El Decreto N° 27/98: “Barrios cerrados”.
5. La Ley N° 11.723/95 Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.  
Anexo: Decreto N° 4.371/95.

## **1. EL CÓDIGO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL.**

Código es un conjunto de leyes o disposiciones promulgadas por el poder público, presentando un *sistema completo de legislación* sobre una materia determinada.

### **1.1 Definición de Código de Planeamiento territorial.**

Es el cuerpo específico que reúne el conjunto de normas territoriales que permiten ordenar y encauzar en forma legal, la actividad pública y privada conforme a lo establecido en un plan director o de desarrollo.

El Código de Planeamiento territorial es uno de los instrumentos del proceso más amplio de control, como parte integrante de la metodología de planeamiento. Ello nos lleva a precisar el concepto de control territorial.

### **1.2 Concepto de control territorial.**

La idea de que una modificación realizada en una determinada parcela incide sobre el contexto territorial -y que por lo tanto requiere la aceptación tácita de la comunidad- ha sido algo aceptado en todas las civilizaciones que han alcanzado un importante grado de desarrollo y una concentración relativamente alta de población y de espacios adaptados:

1. Como ejemplo podemos mencionar el rígido control que existía por parte de la misma comunidad en las ciudades medioevales europeas, sobre todo orientado a la utilización racional del suelo por su escasez, ya que las ciudades tenían superficies reducidas por las murallas que las circundaban.

2. En Holanda el control se orientaba sobre todo al régimen de aguas, esencial para la supervivencia de ese país.

3. El siglo XIX, fuertemente marcado por las masivas migraciones hacia las ciudades industriales y el gran deterioro del medio ambiente que se produjo, señala el inicio de medidas de control orientadas hacia el problema higiénico-sanitario, el que por su gravedad, impulsó el estudio de la medicina y originó la Ingeniería sanitaria. De esta época son las primeras alcantarillas y los Reglamentos de construcción que buscaban el mejoramiento de la ventilación, iluminación y seguridad pública y privada, según se apunta en la siguiente secuencia:

- 3.1 En 1869 surgen en Francia las primeras leyes territoriales destinadas a luchar contra los miserables barrios obreros y en favor de la higiene, la seguridad mutua y las mejoras sociales y urbanas y de la seguridad pública;

3.2 De 1985 es el Código prusiano con regulaciones que controlan el uso de la propiedad;

3.3 En 1909 en Inglaterra, el Parlamento aprueba medidas de control del uso del suelo;

3.4 Pero es recién en los E.E. U.U. de Norteamérica, en 1916 donde por primera vez se habla de zonificación y se establecen normas de subdivisión del suelo y de construcción, regulando usos, alturas y áreas edificadas;

3.5 En América latina los antecedentes de control del uso del suelo se remontan a las Ordenanzas de las Leyes de Indias promulgadas en el siglo XVI por Felipe II<sup>o</sup> y que fundamentan la construcción de ciudades, con indicaciones sobre orientación, emplazamiento, ubicación de edificios principales, distribución de manzanas e incluyendo indicaciones para alejar los usos nocivos del área urbana como mataderos, cementerios, etc.

Volviendo al proceso de urbanización que se producía en Europa, se observa que como reacción al grave deterioro producido en las ciudades por el desarrollo incontrolado de actividades productivas que alteraron el medio ambiente en forma radical, surge la corriente de pensamiento que da origen al Planeamiento territorial moderno y que tuvo una de sus exposiciones históricas en la Carta de Atenas, En este documento se propugna que el sol, el espacio libre y la vegetación son esenciales para la vida humana. En esta concepción se basó la infinidad de controles y códigos que se elaboraron para casi todas las ciudades del mundo y que institucionalizan la zonificación, el control de alturas, los retiros y las áreas verdes.

### 1.3. Mal uso del Código en América latina.

Los códigos de planeamiento que se aplicaron a partir de los años '30, se realizan para sociedades con las siguientes características:

a) Sociedades donde los procesos de urbanización e industrialización han deteriorado grandemente el hábitat, produciendo concentración excesiva y contaminación ambiental;

b) Sociedades esencialmente conservadoras de su medio, conformado por un gran legado urbano, acumulado a lo largo de la historia;

c) Sociedades en pujante crecimiento, básicamente efectuado a través de la actividad privada.

Ahora bien, en América latina, salvo el caso de las grandes metrópolis, las condiciones existentes al momento de implantar los controles eran muy distintas:

a) Se encontraba apenas en los comienzos del desarrollo de la economía, con un escaso desarrollo urbano y una etapa incipiente de industrialización;

b) El patrimonio urbanístico legado del pasado era relativamente escaso comparado con su antecedente europeo;

c) Inexistencia de una dinámica de crecimiento privado, ya que el proceso de desarrollo urbano y regional en América latina se ha caracterizado por una marcada y creciente intervención del Estado como su principal promotor e impulsor.

Por lo tanto el Código de planeamiento que fuera creado en sus países de origen para corregir situaciones conflictivas a posteriori de su realización, se comenzaron a usar en América latina en forma preventiva, frenando en muchos casos el incipiente desarrollo, pues muy frecuentemente las normas aplicadas eran simple copia de reglamentaciones europeas y americanas del norte.

Esta realidad ha llevado en América latina a que los planes no hayan sido implementados o lo hayan sido en escaso grado, muy por debajo de las expectativas. Aún para planes de excelente calidad técnico-académica. Ello nos indica que en general el control ha sido inoperante. Dicha inoperancia en parte es debida a deficiencias en los mecanismos encargados de dicho control, pero quizá, en gran parte es debida a factores exteriores y a enfoques errados del plan y del uso de los códigos, como venimos señalando. Para hacer más concreto el razonamiento señalaremos algunos casos específicos:

a) Las exigencias de subdivisión y parcelamientos empujan, en América latina a la urbanización clandestina, por la baja capacidad de compra de vastos sectores de la población que obligadamente se colocan al margen de las disposiciones;

b) La segregación industrial rígida, en un contexto de bajo nivel tecnológico, deficiencias en los transportes y las comunicaciones, actividades artesanales difusas y población de bajos ingresos, constituye un freno al desarrollo de las actividades productivas.

Así el desencuentro entre el Código de planeamiento y la realidad, que se ha presentado en América latina, tuvo un efecto negativo, toda vez que al transplantar sin discriminación una legislación destinada a proporcionar un enfoque conservacionista del control territorial, a un contexto donde el énfasis se pone en el desarrollo, el cambio social y el crecimiento económico inducido, ha descuidado la problemática estructural de las áreas urbanas latinoamericanas y postergado las aspiraciones de la población.

#### **1.4 Causas que limitan el uso de códigos de planeamiento.**

En el contexto señalado, las causas de las limitaciones registradas pueden sintetizarse en tres consideraciones:

a) *El control ha sido mal concebido en el proceso de planeamiento.*

El control en muchos casos ha sido subestimado y colocado en una etapa final, como simplificación mecánica, sin considerar que el planeamiento es un proceso continuo en el cual el control es una operación creativa y no una mera aplicación de restricciones.

b) *El uso de normas inadecuadas al medio.*

Como lo hemos señalado, las normas territoriales muchas veces se aplicaron sin conocimiento de la interacción recíproca y constante que existe entre ellas y los aspectos socioeconómicos que condicionan al medio territorial. El desconocimiento de esta interacción ha llevado a proponer normas que son incompatibles o irrealizables en un determinado contexto o que, peor aún, deterioran más aún la situación existente favoreciendo la multiplicación de los problemas que debían corregir. Algunos ejemplos de lo dicho son:

b-1) La zonificación exagerada que perpetúa la segregación social;

b-2) Las exigencias de urbanizaciones o de parcelamientos que impulsan a la clandestinidad a vastos sectores de población;

b-3) la rígida ubicación de actividades productivas que en muchos casos frena y perjudica al crecimiento y al desarrollo económico;

b-4) La debilidad o ausencia de normas de control sobre la tenencia de la tierra para evitar la especulación;

c) *La presencia de grupos de poder afectados por el plan.*

En teoría un plan territorial debe promover acciones que tienen por objeto mejorar las condiciones de vida urbana y rural y promover sus desarrollos. Sin embargo, dichos planes tocan y afectan distintos intereses. En América latina, estos intereses generalmente son las empresas inmobiliarias y los grandes propietarios de tierras, -sobre todo urbanas-. Los primeros consideran que el planeamiento es una cortapisa a su actividad y por lo tanto, al desarrollo del país, ya que en su concepción ambos aspectos se identifican. Los segundos no desean interferencias de ningún tipo y conjuntamente con las empresas urbanizadoras constituyen un bloque de opinión y presión muy poderoso.

Por otro lado, los beneficiarios del planeamiento generalmente son grupos sociales sin fuerza política y con escasa conciencia directa de sus intereses. Es por lo tanto obvio que en los países de América latina, los gobiernos locales, encargados de implementar los planes, no tengan la suficiente fuerza política para imponerse y terminen “encajonando” el plan o llevando adelante sólo los proyectos “no conflictivos”, vale decir, aquellos que no modifican substancialmente la situación existente.

Esta realidad difícil para el planificador profesional y que ha impulsado en nuestro medio al fracaso consecuente de los planes hechos con este enfoque, hace insostenible su desempeño, atacado por los intereses económicos, sin respaldo de sus superiores y tratando de favorecer a una comunidad que no sabe ni conoce las implicancias de lo que está en juego.

En estas circunstancias es comprensible que se hayan planteado, por un lado, normas más adecuadas a la realidad y por otro, ciertas alternativas que, basadas en una voluntad política firme y una participación colectiva orgánica de la población en el plan, tiendan a crear las condiciones necesarias para una implementación valedera.

Ello ha dado lugar a que el carácter tradicional de los códigos haya sido atemperado y acompañado con un aspecto de promoción en los planes territoriales, generando una serie de políticas de actuación englobadas bajo el nombre de *mecanismos alternativos de acción territorial*, complementarios al código.

### 1.5 Mecanismos alternativos o complementarios al código.

Estos mecanismos cubren aspectos de políticas diversas, como por ejemplo:

1. *Política de tierras urbanas.* Para controlar fenómenos tales como la especulación inmobiliaria y prever tierras para el asentamiento de la población de bajos recursos.

2. *Política impositiva.* Con el fin de guiar el desarrollo hacia los objetivos del Plan, induciendo acciones favorables y desincentivando acciones distorsionantes como por ejemplo: las medidas impositivas para tierras baldías.

3. *Política de incremento del empleo.* Ya que éste constituye uno de los problemas claves del desarrollo urbano, por el modelo económico que llega a producir marginalidad de vastos sectores de la población.

*Política de mejoramiento urbano localizado.* Con el fin de atacar en forma integrada y contemporánea los problemas de una zona, con la participación activa de la población involucrada.

### 1.6 Régimen normativo municipal.

El régimen de los municipios comprende tanto las disposiciones legales dictadas por la Nación y la Provincia que regula la actividad municipal, como las normas que los mismos municipios emiten.

Lo dicho hace que se deba distinguir dentro del régimen municipal dos partes: . la legislación supramunicipal;

. la legislación municipal.

#### 1.6.1 La legislación supramunicipal.

Las normas legislativas supramunicipales pueden ser nacionales y provinciales según el nivel gubernamental que las emita. Como principales cuerpos legales supramunicipales merecen citarse:

La Constitución Nacional.

El Código Civil.

La Constitución Provincial.

La Ley Orgánica municipal.

La Ley N° 8.912 en la provincia de Buenos Aires.

#### 1.6.2 La legislación municipal.

Dado que los municipios constituyen un nivel de gobierno, ejercen no sólo una función administrativa sino también legislativa.

La legislación municipal ordinaria es sancionada por el Consejo Deliberante en ordenanzas que reglamentan los intendentes mediante decretos. Esta legislación se dicta en el ejercicio del denominado poder de policía municipal.

Las principales materias a la que se refiere esta legislación son: urbanismo, edificación, tránsito, higiene pública, moralidad, usos de bienes públicos municipales y tributación, de las materias enumeradas nos interesan especialmente las dos primeras, las que se regulan mediante códigos, para su ordenamiento integral y sistemático, de carácter permanente, los cuales son aprobados por Ordenanza y reglamentados, de ser necesario, por el ejecutivo municipal. Así son básicamente dos los códigos municipales en estas materias:

*Código urbanístico o de Planeamiento territorial.*

*Código de Edificación.*

Señalaremos las características particulares del primero.

### **1.7 Código urbanístico o de Planeamiento territorial.**

El Plano director establece la estructura urbana básica y las relaciones generales entre los distintos distritos urbanos. Formando parte de la etapa de Implementación del Plan, la legislación comprende el diseño del conjunto de normas urbanísticas que permiten ordenar y encauzar, en forma legal, la actividad pública y privada conforme a lo establecido por el Plano director.

El Código urbanístico o de Planeamiento territorial constituye la pieza legal que reúne las normas necesarias para la puesta en práctica de las metas contenidas en el Plano director en lo que hace al uso y ocupación del suelo.

#### *1.7.1 Características del Código de urbanismo o Planeamiento territorial.*

En contraposición con las acciones directas de inversión y desarrollo, el Código de Urbanismo o Planeamiento territorial es una medida pasiva, orientadora y reguladora de la ocupación del suelo.

Como dijimos, el Plano director establece la política urbana básica, el Código de Planeamiento precisa los alcances de esa política. Así el Plano director puede indicar que una zona es apropiada únicamente para viviendas unifamiliares, pero el Código de Planeamiento puede permitir, dentro del límite especificado, algunos usos comerciales o educativos que, sin desvirtuar el carácter general del área, contribuyen a elevar la calidad del vecindario de la zona de referencia.

Básicamente el Código de Planeamiento fija las disposiciones que rigen en materia de:

*Uso del suelo por zona.*

*Densidad.*

*Características del tejido urbano.*

*Subdivisión de la tierra.*

*Tipos y características de la red vial.*

Además suelen agregarse normativas alusivas a preservación, renovación y conservación urbanas. En muchos casos, según la importancia de la ciudad en estudio, los elementos enumerados pueden ser presentados en cuerpos separados, formando códigos distintos.

**Uso del suelo.** La cantidad, tipo y características de los distritos de zonificación que aparecen en un Código es variada y depende de cada ciudad y del Plano director. Lo que se fija es el tipo de actividad predominante que puede localizarse en cada distrito, los usos complementarios y los que son incompatibles.

Podemos enumerar, a título de ejemplo, las características de los principales distritos:

**Distritos agrícolas:** son aquellos en que se permite el uso de la tierra con destino a empresas agrícolas, debiendo la subdivisión de la tierra regirse por el tipo de explotación agropecuaria normal de la zona. Entre los usos generalmente admitidos en este tipo de distrito se cuentan las granjas, establecimientos agrícolas, establos, tambos, etc. Pueden admitirse algunos usos residenciales limitados siempre y que no resulten perjudicadas las explotaciones.

**Distritos suburbanos:** Se crean para dar a algunos propietarios la oportunidad de instalarse en lotes de gran tamaño. Generalmente se trata de zonas residenciales muy restringidas. Usualmente se admiten en estos distritos algunos usos agrícolas como la cría de aves para consumo doméstico y similares. Son las zonas de instalación reciente de clubes de campo y barrios cerrados.

**Distritos residenciales unifamiliares:** son zonas en que el uso de la tierra está restringido a una sola unidad de vivienda por parcela. La zonificación establece una superficie mínima por lote en la zona y con frecuencia también un ancho mínimo de frente de parcela.

**Distritos residenciales bifamiliares:** son también áreas predominantemente residenciales en las cuales se permite la edificación de hasta dos viviendas por parcela, ya sea en planta alta y baja o en el interior de cada predio.

**Distritos residenciales multifamiliares:** son aquellos en que se admite la edificación en altura, variando según el número de plantas permitidas.

**Distritos comerciales:** están regulados de acuerdo al tipo de empresa comercial que se desarrolla, variando desde centros de barrio hasta el Distrito comercial central (D.C.C.).

**Distritos industriales:** estos varían desde los usos más restringidos para la industria liviana en los cuales el combustible utilizado es la energía eléctrica y donde el humo y los olores y los ruidos se controlan rígidamente, hasta las zonas para la industria pesada en las cuales se admite cualquier tipo de empresa manufacturera sin restricciones. Algunos usos industriales que pueden poner en peligro la salud pública, quedan limitados a zonas específicas con permisos especiales.

**Distritos verdes, recreativos o de interés público:** son los destinados a la recreación, descanso y paseo de la población, tales como plazas, parques, etc., y que deben preservarse en tal carácter. Entran también en este grupo de usos, las zonas de interés natural cuya conservación es recomendada, así como áreas a forestar. bosques, etc.

**Densidad.** Regula la altura de edificación que puede alcanzarse por los edificios y la superficie que puede cubrirse en relación con el área de la parcela.

Una forma especial de reglamentación es la que tiende a la formación del “*Centro de manzana*”, regulando el límite de profundidad de los edificios a fin de obtener espacios libres en el centro de cada manzana, aptos para ventilación, soleamiento y recreación. En ciertos casos se fomenta la mancomunidad de estos espacios a efectos de permitir su uso en común, conformando así verdaderas plazas públicas o privadas, según tengan o no accesos independientes desde la vía pública.

De los criterios diseñados para regular estos aspectos merecen especial consideración los “*Factores de ocupación*” y que comúnmente se conocen como *F.O.S.* y *F.O.T.*

**Características del tejido urbano.** Los códigos suelen incluir disposiciones para la preservación de distritos especiales, por ejemplo: zonas de fin de semana, o de determinado tipo de edificación, a fin de evitar que los mismos se vean desvirtuados por la invasión de usos o densidades diferentes, previendo determinadas características constructivas como por ejemplo: especificación de tipos edificatorios, de perímetro libre, fijación de líneas municipales y planos límite de alturas.

**Subdivisión de la tierra.** El Código establece parcelas con superficies mínimas según el distrito y fija los requisitos que deben cumplirse para efectuar nuevas subdivisiones, incluyendo requerimientos de infraestructura y de equipamiento a cubrir.

**Tipos y características de la red vial.** En este sector el Código regula y fija, para todas las calles urbanas, el ancho propuesto, el tipo de calle previsto y las reglamentaciones de retiro de edificación. Así se regula el número de vías, la forestación de los bordes, la existencia de ramblas, las manos de circulación y las velocidades de circulación. Para aliviar la circulación algunos códigos exigen zonas de estacionamiento, ya sea privadas o públicas. Establece los requisitos para la apertura de nuevas calles.

#### 1.7.2 Estructura de un Código de planeamiento.

Normalmente el Código consta de las partes siguientes:

##### 1. Generalidades.

2. *Definiciones.*

3. *Zonificación:* estableciendo para cada distrito: Uso del suelo, Densidad, Características del tejido urbano y Subdivisión de la tierra.

4. *Red vial.*

5. *Normas de renovación urbana.*

6. *Protección patrimonial y preservación urbana.*

**Generalidades:** incluye la denominación del Código, sus alcances legales y materias regidas, así como las relaciones con la restante normativa municipal.

**Definiciones:** tiene por objeto aclarar el sentido con que se emplean en el Código algunos términos técnicos de uso común, como por ejemplo: uso conforme o no-conforme, densidad, estructura, distrito, área municipal, línea de frente, etc.

**Zonificación:** es la parte más importante e incluye todas las normativas específicas para cada distrito en que se ha dividido la zona urbana, conforme a la enumeración de temas que ya hemos hecho.

**Red vial:** especifica la normativa correspondiente a cada calle o avenida del área regida, según lo especificado.

**Normas de renovación urbana:** fija la competencia municipal, establece y delimita las zonas de renovación y determina la normativa correspondiente a cada una.

**Protección patrimonial:** establece obligaciones de protección de lugares, edificios u objetos. Fija conceptos de: valor histórico, arquitectónico, simbólico, urbanístico o ambiental. Establece las formas de protección. Fija requisitos para la edificación próxima. Determina incentivos de la actividad privada como desgravaciones impositivas, etc. Establece normas para la forestación y preservación de especies arbóreas. Normatiza las operaciones de reciclaje.

### 1.7.3 Nomenclador de distritos.

Por su característica tratamos este tema por separado, si bien normalmente se incluye en el apartado de definiciones.

Consiste en definir la designación de cada uno de los distritos en que se ha zonificado a la ciudad. Hay al respecto numerosas formas propuestas. Una de las más corrientes reúne los siguientes aspectos propios de los temas sobre los que el Código legisla:

1. Designar en primer término a cada distrito con una letra mayúscula que expresa el uso dominante permitido. Así, por ejemplo: **R** significa un distrito preponderantemente residencial; **I**: industrial; **C**: comercial; **M**: mixto industrial-residencial; **V**: vial, etcétera.

2. En segundo término un número cardinal expresa una condición particular en el tejido urbano, como tipo de subdivisión, retiros, alturas de edificación, etc., que es similar en los diferentes distritos. De esta manera, la letra mayúscula y el número cardinal son los que definen el carácter de un distrito y dan origen a su denominación. Por ejemplo: **R1** y **R4**: residencial de alta densidad y residencial de baja densidad, respectivamente, **R5**: residencial de tipo parque.

3. En algunos casos suele agregarse una letra minúscula destinada a señalar diversos grados de tolerancia y restricciones en los demás usos que acompañan y complementan al uso principal en el distrito. Así, por ejemplo: la designación **R1a** o **R4a** indican un uso residencial más exclusivo, es decir, más fuertemente caracterizado que los de **R1b** o **R4b**. A su vez, el **R1b** es “más puro” que el **R1c**, por cuanto en éste último, se permite la coexistencia de una mayor variedad de usos complementarios no residenciales.

### 1.7.4 Tribunales de apelación.

Una institución prevista por algunos códigos es el llamado Tribunal de apelación. A este órgano se presenta la consideración de casos que, aún no siendo estrictamente conformes a las reglamentaciones, por sus características individuales son merecedores de un análisis particularizado.

En efecto, las complejidades topográficas, el tamaño de los lotes, la proximidad de otros edificios y los usos establecidos para la tierra, originan frecuentemente problemas de adecuación, seguridad y equidad.

Esto es particularmente cierto en aquellos casos en que pueden resultar injusticias para los propietarios.

El Tribunal de apelaciones es un mecanismo que permite flexibilizar las reglamentaciones del Código de planeamiento al punto de evitar una severidad indebida y reducir el litigio a un mínimo coherente con la preservación de la normativa esencial y el espíritu del Plano director.

El Tribunal de apelación suele estar constituido por representantes del gobierno local y fuerzas vivas, como asociaciones profesionales, entidades vecinales, universidades, etc.

### 1.8 ANEXO: Ordenanza de ordenamiento territorial y uso del suelo para el partido de La Plata<sup>1</sup>.

El texto de la Ordenanza consta de 9 títulos o grandes capítulos, a saber:

- a) Disposiciones generales,
- b) Ordenamiento del territorio,
- c) Del parcelamiento y la subdivisión del suelo, de las cargas públicas y de la provisión de servicios
- d) De los usos del suelo
- e) De la ocupación del suelo, del espacio libre y del patrimonio forestal.
- f) De la estructura vial.
- g) Regulación por zonas.
- h) Intervenciones y procedimientos de aprobación.
- i) Instrumentos de participación.

Anexo: Planos.

#### TITULO 1: Disposiciones generales.

Consta de 6 artículos y trata de los principios y alcances de las prescripciones del Código. Rige la función pública local en lo atinente al ordenamiento territorial y la gestión urbana.

Fija el orden de prelación con que debe atenderse la interpretación de las normas en caso de discrepancias; así por ejemplo: establece que si ocurriesen diferencias entre planos y texto escrito, se establece la preponderancia de éste último.

Plantea que no podrán publicitarse loteos, urbanizaciones, ni otro tipo de emprendimiento urbanístico que no se encuadre en la Ordenanza.

#### TITULO 2: Ordenamiento del territorio.

Comprende 27 artículos y clasifica al territorio del Partido en “áreas” y “zonas”.

Define “área” como la resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar los distintos usos que en él se desarrollan.

Define “zona” como la resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

El Partido se divide en 3 áreas: **Urbana**, **Complementaria** y **Rural**, las que, a su vez, comprenden las siguientes zonas:

##### 1) Área Urbana:

\*Zonas Centrales:

U/C 1 Eje Fundacional

U/C 2 Central

U/C 3 Corredor central

U/C 4 Corredores de acceso principal

U/C 5 Corredores complementarios

<sup>1</sup> Se refiere a la Ordenanza 9231/00, vigente hasta el año 2011.

U/C 6 Corredores de servicio  
 U/C 7 Subcentros urbanos  
 U/C 8 Subcentros de servicio.

*\*Zonas Residenciales*

U/R 1 Residencial central  
 U/R 2 Residencial del casco fundacional  
 U/R 3 Residencial de la periferia del casco fundacional  
 U/R 4 Residencial de promoción  
 U/R 5 Cascos urbanos del Eje noroeste  
 U/R 6 Residencial del Eje noroeste  
 U/R 7 Residencial de la periferia del Eje noroeste  
 U/R 8 Residencial 8  
 U/R 9 Residencial mixta.

*\*Zonas de articulación*

U/A 1 Articulación 1  
 U/A 2 Articulación 2.

**2) Área Complementaria:**

C/RU Reserva urbana  
 C/CS Corredor de servicio  
 C/IM Industrial mixta.

**3). Área rural:**

R/SR Subcentros rurales  
 R/IE Industria exclusiva  
 R/CC Clubes de campo  
 R/RI Rural intensiva  
 R/RE Rural extensiva.

El resto del Título define los términos empleados en el texto, tales como: Área urbana, Zona central, Zona corredor, Subcentro urbano, Zona residencial, Zona de articulación, Área complementaria, Zona de reserva urbana, Zona industrial mixta, Área rural, Zona subcentro rural, Zona industrial exclusiva, Zona rural intensiva y extensiva y Zona especial.

Las zonas especiales comprenden: las zonas de Preservación patrimonial, las zonas de arroyos y bañados, las zonas de Recuperación territorial, las zonas de Usos específicos y las zonas de esparcimiento.

Establece las equivalencias de las zonas del partido de La Plata, donde podrán radicarse industrias, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40 del Decreto N° 1.741/96, reglamentario de la Ley provincial N° 11.459 de radicación industrial.

**TÍTULO 3:** Del parcelamiento y la subdivisión del suelo; de las cargas públicas y de la provisión de servicios.

Consta de cuatro secciones y 40 artículos.

*La sección A: Del parcelamiento y la subdivisión del suelo*, tiene 4 capítulos, a saber: Términos. Alcance, Subdivisión del suelo. Normas generales, Subdivisión del suelo. Condiciones particulares de implantación y Amojonamiento.

El capítulo 1 define los conceptos de: Parcela o lote, Parcela de esquina, Parcela entre medianeras, Parcela regular, Parcela pasante, Parcela atípica, Subparcela, Línea municipal o frente de parcela, Ochava o línea municipal de esquina, Línea divisoria lateral de parcela, Línea divisoria de fondo de parcela, Cota de parcela, Cota de manzana, Cota de bloque superior a 1,5 Ha. Bloque y Manzana

El Capítulo 2 establece la forma y dimensión de parcelas que deberán ser preferentemente de forma rectangular y cuya relación entre ancho y fondo no será inferior a 1/3.

Determina un régimen de admisión de parcelas inferiores a las establecidas para cada zona en situaciones especiales que puntualiza.

El Capítulo 3 establece las condiciones para subdividir parcelas ubicadas simultáneamente en distintas zonas, en zonas industriales y el fraccionamiento sobre rutas.

El capítulo 4 fija las condiciones de los materiales, destinados al amojonamiento, a saber: en las esquinas de bloques de hierro y en parcelas, de hierro o madera.

*La sección B: Cargas públicas. Cesiones*, tiene 7 partes, a saber: Cesiones, Cesión de calles, Excepciones, Cesión de espacios de uso público: plazas y parques públicos y reserva de uso público, Servicios esenciales en zonas industriales, Restricciones según el grado de provisión de servicios y Cesión en zonas industriales.

Fija que las cesiones con destino a la prolongación de calles, espacios verdes públicos, áreas de protección de planicies de inundación de arroyos, reservas de uso público y equipamiento comunitario, industrial, serán a título gratuito y a favor del municipio.

Establece excepciones a la cesión de calles. Determina que en zonas industriales se deberá ceder el 5% de la superficie total parcelada con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondieren.

*La sección C: Planificación de los espacios verdes*: establece la obligación del Departamento Ejecutivo, a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, de elaborar un Plan anual de Espacios Verdes para todo el Partido, el que será aprobado por el Consejo Deliberante.

Asimismo fija a la Dirección de Catastro la obligación de mantener un banco de datos actualizado con la estadística de la cantidad de subdivisiones realizadas y respectivas cesiones.

*La sección D: De la provisión de servicios*: fija los servicios de infraestructura esenciales en el área urbana. Estos son:

a) en zonas con densidad neta superior a 150 habitantes/Ha: agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales;

b) en zonas con densidad neta inferior a 150 habitantes/Ha: agua corriente, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimentos y desagües pluviales. En zonas industriales considera servicios esenciales: gas tipo industrial, desagües pluviales, desagües cloacales, energía eléctrica trifásica, alumbrado público, agua corriente y pavimentos.

Fija también restricciones atinentes al número de viviendas por parcela en el caso de fuentes de agua contaminada.

#### **TÍTULO 4: De los usos del suelo.**

Consta de ocho partes y 16 artículos.

*La primera parte: Regulación*, define los conceptos de Uso permitido, uso tolerado, Uso prohibido y Uso no consignado.

*La segunda parte: Clasificación de usos*, clasifica a éstos en Habitacionales, Comerciales, Equipamiento, Servicios y Productivos.

*La tercera parte: Limitaciones y requisitos a los usos*, plantea los recaudos a cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como

consecuencia de sus características particulares. Define los conceptos de limitaciones por adición y por incompatibilidad.

*La cuarta parte: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso habitacional*, establece esos condicionantes para los casos de: Vivienda unifamiliar, Vivienda multifamiliar, Vivienda comunitaria, Vivienda transitoria (Hoteles, Moteles, Hoteles por hora) y Vivienda temporaria (Casas de Retiros, Clubes de campo).

*La quinta parte: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso*

*comercial*, establece esos condicionantes para el comercio, clasificándolo en:

- a) Comercio minorista de comestibles y artículos asociados, clasificándolo en:
  - a1) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 80 m<sup>2</sup>,
  - a2) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 300 m<sup>2</sup>,
  - a3) De media escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 2.500 m<sup>2</sup>,
  - a4) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta mayor de 2.500 m<sup>2</sup>. En este caso, el Código exige “Factibilidad de localización”, con evaluación de impacto ambiental.
- b) Comercio minorista en general, clasificados en:
  - b1) Micro escala: superficie cubierta que no supera los 20 m<sup>2</sup>,
  - b2) De pequeña escala: superficie cubierta que no supera los 300 m<sup>2</sup>,
  - b3) De mediana escala: superficie cubierta que no supera los 2.500 m<sup>2</sup>,
  - b4) Grandes superficies comerciales: superficies superiores a los 2.500 m<sup>2</sup>.
- c) Comercio mayorista en general: clasificado también por su tamaño, en:
  - c1) De pequeña escala: no mayores de 300 m<sup>2</sup>,
  - c2) De mediana y gran escala: no mayores de 2.500 m<sup>2</sup>,
  - c3) Grandes superficies comerciales: mayores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- d) Comercio minorista o mayorista incómodo o peligroso: incluye todas las categorías anteriores cuando los establecimientos están destinados a la exposición y venta de productos u objetos incompatibles (inflamables, materiales a granel, playas de acopio al aire libre, etc.)

*La sexta parte: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso equipamiento*, establece normativas para aquellas actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales, la atención social y la vida de relación. Se subdivide en: Enseñanza e Investigación, Sanitario, Social y Deportivo, Cultural y Religioso.

*La séptima parte: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso servicios*, incluye al conjunto de actividades destinadas a servicios públicos o privados. Se clasifica en:

- Básicos y generales: reparaciones en general, tintorería y lavadero de ropa, alquiler de videos, cerrajería, estafeta postal, peluquería, farmacia,
- Centrales: sedes administrativas, organismos o entidades públicas o privadas, bancos, financieras,
- Recreativos: bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles,
- Fúnebres: casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas,
- Seguridad: comisaría, destacamento, comando, etc.
- Servicios del automotor: talleres mecánicos, lavaderos, playas de estacionamiento, estaciones de servicio, etc.

Transporte y comunicación: agencias de remises, transporte de pequeña, mediana y gran escala, servicios de transporte con actividades incómodas, Depósitos, clasificados por superficie, Servicios industriales: actividades complementarias del uso industrial, Infraestructura urbana: estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras o de almacenamiento de energía, agua, teléfono, televisión, etc.

*La octava parte: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso*

*productivo:* (usos destinados a la producción y obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales) establece normativas para las siguientes categorías: Industrial (clasificado por tamaño y grado de molestias que ocasiona), Agropecuario y Extractivo (destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierras o suelo en general, tales como: relleno, compactación y terraplenamiento).

### **TITULO 5: De la ocupación del suelo, del espacio libre y del patrimonio forestal.**

Consta de 4 capítulos y 89 artículos.

*El capítulo 1: De la intensidad de ocupación,* establece los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son: FOS, FOT, Densidad Poblacional Neta (DPN) y la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (CUF). Define cada concepto y estipula que la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50%, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, quedando exceptuados de este requerimiento, las zonas centrales.

Por DPN se entiende la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, de decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. El mínimo computable será de 4 personas/parcela.

Por CUF se entiende la relación que determina para cada zona el número máximo de unidades funcionales permitido por parcela. Entendiéndose por unidad funcional, a la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

Fija los estándares mínimos admisibles para las construcciones en el Partido:

*Uso residencial, vivienda uni y multifamiliar:*

Monoambiente	30 m <sup>2</sup>
Dos ambientes (1 dormitorio)	35 m <sup>2</sup>
Tres ambientes (2 dormitorios)	54 m <sup>2</sup>
Cuatro ambientes (3 dormitorios)	72 m <sup>2</sup>
Cinco ambientes (4 dormitorios)	96 m <sup>2</sup>

*Para actividades laborales:*

Local mínimo	15 m <sup>2</sup>
Oficina mínima	30 m <sup>2</sup>
Taller mínimo	75 m <sup>2</sup>

*El Capítulo 2: Limitaciones a los volúmenes de edificación,* considera como unidad morfológica de referencia a la manzana y establece como objetivo la conformación de una manzana compacta en el Casco fundacional, es decir, fachadas coincidentes con la línea municipal, retiros de fondo y diversos niveles de altura según zonas.

Define los conceptos de: Línea de fachada, Fachada de frente, Fachada lateral, Fachada de frente interno. Retiro de frente, Retiro lateral, Retiro de fondo, Plano límite y Plano límite de altura.

*El Capítulo 3: Espacios libres de ocupación,* distingue entre espacios libres urbanos y espacios libres auxiliares. Los primeros pueden ser públicos (calles, plazas) privados (centro de manzana, retiro de línea municipal, patio y baldío).

Establece normativas para la forestación de los espacios libres urbanos privados, para solados públicos, accesos vehiculares y mobiliario urbano.

Define con carácter obligatorio, la construcción de rampas en veredas, plazas, paseos públicos y accesos a edificios públicos, para atención de discapacitados motores.

El *Capítulo 4: Patrimonio forestal urbano*, trata del arbolado implantado en rutas, calles, caminos, veredas, paseos, plazas, plazoletas, jardines públicos, escuelas, hospitales, etc.

Se prohíbe la poda de árboles por particulares.

Un acápite aparte del capítulo, con el nombre de “Plan anual de infraestructura”, establece la obligación del Departamento Ejecutivo de elaborar un plan dentro de los 180 días de promulgada esta Ordenanza, el que será renovable anualmente. Asimismo, define zonas prioritarias de servicios para la provisión de infraestructura.

## **TÍTULO 6: De la estructura vial.**

Consta de 4 capítulos y 31 artículos. *El Capítulo 1: Clasificación de vías*, ordena a éstas en: Nivel regional y Nivel partido.

A nivel Regional se dividen en: Red regional y Red regional metropolitana.

Las vías comprendidas como red regional son: Autopista La Plata-Buenos Aires, Ruta Nacional nº 2, Ruta Provincial nº 36 (Avenida 91), Ruta Provincial nº 6 y Ruta Provincial nº 53.

Las vías que comprende la Red Regional Metropolitana son: Ruta Provincial nº 14 (Camino Centenario desde Avenida 32 hasta final del Partido), Ruta Nacional nº 1 (Camino General Belgrano), Avenida Antártica Argentina, Avenida 7 entre Avenida 32 y calle 528, Ruta Provincial nº 11 desde calle 122 hasta el límite del Partido, Calle 122 desde Diagonal 74 hasta intersección Ruta Provincial nº 11, Ruta Provincial nº 13 (Calle 120) entre Avenida 520 y Diagonal 74, Ruta Provincial nº 13 (Avenida 520) entre Ruta Nacional nº 2 y Calle 120, Ruta Provincial nº 19 (Avenida Arana) entre Ruta Nacional nº 2 y límite del Partido, Ruta Provincial nº 215 (Avenida 44) desde Avenida 31 hasta el límite del Partido, Avenida 90 entre Ruta Provincial Nº 36 y calle 122.

A nivel Partido las vías de comunicación se clasifican en: Red de Conectores Principales, Red de Conectores Secundarios, Calles de Acceso Domiciliario, Calles de Tránsito Vehicular Restringido, Calles Peatonales y Especiales, Ciclovías (Bicicletas y motocicletas), Calles Colectoras (acompañan a las vías de circulación rápida)

*El Capítulo 2: Trazado y apertura de calles*, define las condiciones a cumplir en la apertura de nuevas calles en el Partido. Exige apertura de nuevas calles en emprendimientos mayores de una manzana o parcelas de superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>. Fija anchos mínimos de calles y avenidas:

Avenidas:	30 m
Calles conectoras principales:	18 m
Calles de acceso domiciliario:	15 m

*El Capítulo 3: Restricciones de carácter general*, establece restricciones al dominio en varias calles y caminos y fija retiros de frente a edificaciones. Se prohíben las construcciones que caigan sobre futuras prolongaciones de traza y fija las excepciones que se admiten a esta disposición.

El Capítulo 4: Limitaciones a los usos viales, regula sobre actividades posibles de desarrollar sobre el espacio propio de las calles. Estas son: transporte y circulación vehicular, estacionamiento y cocheras, paradas de taxi, carga y descarga de mercaderías, etc.

## **TÍTULO 7: Regulación por zonas.**

Establece la normativa urbana para cada zona delimitada por el Código, se divide en dos capítulos y 141 artículos.

*El Capítulo 1: Determinación de la ocupación, el parcelamiento y los usos*

*admitidos para las áreas urbana, complementaria y rural*, establece, como su nombre lo indica, esos indicadores para cada zona de cada una de las áreas citadas. Para cada zona se establece:

Caracterización general,  
Usos admitidos (habitacional, comercial, equipamiento, servicios),  
Ocupación (FOS, FOT, altura, densidad, retiros, CUF, premios),  
Parcelamiento.

*El Capítulo 2: Zonas especiales*, distingue las siguientes categorías:

Zonas de preservación y bienes patrimoniales,  
Zonas de recuperación territorial,  
Zonas de usos específicos,  
Zonas de esparcimiento.

Con respecto a las primeras (preservación y bienes patrimoniales), la Ordenanza distingue las siguientes acciones: Conservación, Preservación, Puesta en valor, Revalorización, Restauración, Rehabilitación, Reciclaje, Refuncionalización, Renovación y Reintegración, a las que define.

Establece la creación de un Registro de bienes patrimoniales a efectuar y clasificados en: Bienes patrimoniales de interés monumental, arquitectónico, ambiental y arqueológico.

Con respecto a las segundas (zonas de arroyos y bañados), distingue entre Zonas anegables del área urbana y Zonas de protección de arroyos y bañados del área complementaria y rural, fijando limitaciones a los usos del suelo, al parcelamiento y al volumen edilicio.

Define las zonas afectadas pertenecientes a las cuencas de los arroyos y ríos, delimitadas en función de estudios hidrográficos. En estos casos, establece acciones de acondicionamiento físico natural y de recuperación funcional, total o parcial.

En lo atinente al tercer grupo, se consideran Zonas de recuperación territorial a las cavas, quedando sujetas a un régimen especial con acciones de acondicionamiento físico, natural y funcional, total o parcial.

Con relación al cuarto grupo, se consideran zonas de Usos específicos a las áreas donde se localizan usos singulares como: Estaciones del ferrocarril y tierras de dominio ferroviario, Terminal de ómnibus, Policlínico San Martín, Hospital de Niños, Hospitales: Gutiérrez, San Juan de Dios, Rossi, San Roque, Alejandro Korn, Español, Italiano, Noel Sbarra (ex Casa cuna), Centro oncológico, Asilo Marín, Patronato de Abasto, Casa de Gobierno, Legislatura, Tribunales, Juzgado Federal, MOSP, Juzgado de Menores, Banco Provincia, Arzobispado, Palacio Municipal, Teatro Argentino, Ministerios de: Educación (Dirección General de Escuelas), Economía, Salud, Palacio Municipal, Pasaje Dardo Rocha, Instituto Biológico, Predio de la CIC, Batallón 601, Cárceles, Institutos de minoridad, Servicio Penitenciario y Cementerio municipal.

Las intervenciones en estos edificios, deberán ser aprobadas por el Consejo Deliberante, previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y del COUT.

Se definen como zonas de esparcimiento las dedicadas a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento apropiado a estos fines. Toda intervención en las mismas deberá contar con aprobación del Consejo Deliberante, previo informe de la subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo urbano y del COUT.

Por último se definen como Zonas de esparcimiento, a las dedicadas a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento apropiado a esos fines. Toda intervención en las mismas deberá contar con aprobación del Consejo Deliberante, previo informe de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano y del COUT.

Quedan incluidas en esta clasificación: el Paseo del Bosque, el Zoológico, los Centros y Laboratorios de Investigación, los predios de la Universidad, el Hipódromo, el Parque Ecológico, la República de los Niños, el predio del Estadio Único.

### **TÍTULO 8: Intervenciones y Procedimientos de aprobación.**

El Capítulo 1 clasifica las intervenciones en: Proyecto de Urbanización, Conjunto de Viviendas, Club de Campo, Cementerio Privado, Subdivisión en Zonas Industriales, Parque Industrial, Actividades Extractivas de Suelo y Proyectos Particulares. Se considera Proyecto de Urbanización a todo emprendimiento urbanístico que se localice en zonas del Área urbana cuya superficie sea mayor a 1,5 Ha o a una manzana.

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a 20 y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m<sup>2</sup> y de hasta 1,5 Ha de superficie o una manzana de la zona.

Se considera Actividades Extractivas a los destapes, desmontes, excavaciones y movimientos de tierra o suelo.

Se considera Proyectos particulares a los emprendimientos que por su gran magnitud, especificidad o complejidad de usos e impacto, requieren una regulación particular como por ejemplo: cárceles, plantas de producción, distribución de agua y energía, planta de tratamiento de residuos urbanos, de disposición de efluentes y lodos cloacales, terminales de transporte público, aeropuertos, autódromos y actividades agropecuarias intensivas.

El Capítulo 2 establece los procedimientos de aprobación de cada tipo, clasificados en: Prefactibilidad y Factibilidad técnico-urbanística.

### **TÍTULO 9: Instrumentos de participación ciudadana.**

Reafirma al COUT como órgano de participación sectorial especializada, asistiendo a la Municipalidad en el desempeño de la función urbanística y de ordenación territorial, con arreglo a la Ordenanza N° 8.733.

Establece que los actos municipales referentes al otorgamiento de factibilidades de localización y de reservas y de certificados técnicos y urbanísticos, así como las declaraciones de impacto ambiental, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, deberán ser sometidos a información pública.

Se garantiza a toda persona el libre acceso a los expedientes referidos a actos y normas urbanísticos regulados por el Código.

Las disposiciones administrativas fijan la puesta en vigencia de distintas normas del Código y establece las que están sujetas a la convalidación del Ejecutivo Provincial.

### **LA LEY N° 8.912 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.**

Sancionada el 24 de octubre de 1977. Establece la normativa sobre ordenamiento del territorio en la Provincia.

Consta de 6 Títulos, 14 Capítulos y 104 Artículos.

Sus seis partes y títulos son:

Título 1: Objetivos y principios (Capítulo único).

Título 2: Del ordenamiento territorial (Cuatro capítulos).

Título 3: Del uso del suelo (Cinco capítulos).

Título 4: De la implementación del ordenamiento territorial (Cuatro capítulos).

Título 5: De las responsabilidades y sanciones.

Título 6: De la aplicación de la ley.

### 2.1 Título 1: Objetivos y principios.

. Señala las finalidades de la Ley. Estas son:  
 el ordenamiento del territorio,  
 la regulación del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

. Establece los objetivos del ordenamiento territorial y fija los principios que deben regir en la materia. Estos principios son:  
 orientar las acciones y decisiones del sector público y encauzar las del sector privado,  
 establecer que los municipios quedan sujetos a los objetivos y estrategias fijados por el Gobierno Provincial,  
 destacar la necesidad de encarar globalmente los problemas de las Áreas metropolitanas, aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas, con subordinación de los municipios conformantes,  
 señalar que debe tenerse en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales entre áreas del territorio,  
 priorizar el criterio racional en la localización de actividades y en la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo.

### 2.2 Título 2: Del ordenamiento territorial.

#### 2.2.1 Capítulo 1: *Del criterio general.*

Establece las personas sujetas al cumplimiento de la Ley. Estas son las personas físicas y jurídicas públicas y privadas, con excepción de razones de seguridad y defensa.

#### 2.2.2 Capítulo 2: *De la clasificación del territorio.*

Establece las áreas en que deberá delimitarse el territorio municipal. Estas son: área urbana, área rural y área complementaria.

El área urbana comprende dos subáreas: la urbanizada, definida por la existencia de servicios y equipamientos; y la semiurbanizada, zona periférica con parte de la infraestructura y el equipamiento y sin completamiento del tejido que se usa como continuación de la zona urbanizada. El área urbana a su vez se divide en: espacios parcelarios, espacios circulatorios, espacios verdes y espacios libres públicos.

El área complementaria es la zona circundante o adyacente a la zona urbana y relacionada funcionalmente con ella.

El área rural es la destinada a la explotación primaria.

#### 2.2.3 Capítulo 3: *Delimitación y dimensionamiento.*

Establece que cada zona podrá subdividirse en distritos según su uso.

Fija un mínimo de 10 m<sup>2</sup> de área verde o libre por habitante, dividido en plazoletas, plazas, parques urbanos y parques regionales. Esos 10 m<sup>2</sup> se dividen del siguiente modo: 3,5 m<sup>2</sup> plazoletas, plazas o espacios vecinales; 2,5 m<sup>2</sup> parques urbanos; 4,0 m<sup>2</sup> parques comarcales (en un radio de 60 Km. de distancia del centro urbano).

#### 2.2.4 Capítulo 4: *Del proceso de ocupación del territorio.*

Establece normas sobre la ampliación y creación de núcleos urbanos.

La creación de núcleos urbanos responderá a necesidad fundada. Será aprobada por el ejecutivo Provincial a propuesta municipal, por iniciativa de entes

estatales o de promotores privados.

La ampliación de áreas urbanas exige que las zonas o distritos adyacentes a la ampliación no cuenten con más del 30% de sus parcelas sin edificar. Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla ese requisito si se lleva a cabo una operación integral con los siguientes elementos:

- . parcelas urbanas dotadas de infraestructura y equipamiento;
- . construcción de edificios en el total de las parcelas;
- . apertura y cesión de espacios viarios dotados de pavimento y redes de servicios;

. construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama urbana circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables cuando la municipalidad constate situaciones de ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Y cuando se ofrezca recuperar zonas no aprovechables.

### **2.3 Título 3: Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.**

#### **2.3 1 Capítulo 1: *Del uso del suelo.***

Clasifica el uso del suelo en cinco conceptos:

- Tipo de uso del suelo;
- Ocupación del suelo (FOS);
- Intensidad de ocupación (FOT);
- Subdivisión del suelo;
- Infraestructura y equipamiento.

Se denomina uso del suelo, a los efectos de la Ley, al destino establecido para el mismo, con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

#### **2.3.2 Capítulo 2: *De la intensidad de ocupación.***

Distingue 3 categorías:

Población dispersa: corresponde al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación agropecuaria. La densidad de población bruta promedio será menor de 5 Hab./Ha;

Población agrupada: corresponde a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicio y equipamiento. La densidad bruta promedio para toda el área urbana no podrá superar los 150 Hab./Ha;

Población semiagrupada: corresponde a colonias rurales y otras localizaciones de muy baja densidad. La densidad poblacional bruta podrá oscilar entre 5 y 30 Hab./Ha.

La densidad poblacional neta máxima para las zonas urbana y complementaria, excepto clubes de campo, será:

- Vivienda: 1.000 Hab./Ha;
- Residencial extraurbano: 150 Hab./Ha;
- Comercio, administración: 2.000 Hab. /Ha.

Define los conceptos de densidad bruta y neta: para ésta última se resta de la superficie a considerar los espacios viarios y verdes públicos.

La cantidad máxima de personas por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en la que está incluida.

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 indicados en la tabla que se acompaña:

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL MÍNIMA POR PERSONA.
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m <sup>2</sup>
	Más de 2	2	10 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m <sup>2</sup>
	Más de 2	2	12 m <sup>2</sup>
Comercial y análogos			10 m <sup>2</sup>
Espectáculos públicos, industria y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto.		

Define los conceptos de FOS y FOT, a saber:

FOS: coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella;

FOT: relación entre la superficie máxima de suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Los valores de FOS y FOT serán fijados por un Plan ordenador o de desarrollo. Fija, no obstante, valores de FOT máximo:

uso residencial: 2,5

usos comercial, administrativo y análogos: 3.

El valor del FOS no podrá superar al 0,6.

Fija incrementos o premios por encima de los valores máximos, los que, en conjunto no podrán superar al 70%:

Por ancho de parcela, a partir de 10 m, en forma proporcional y hasta un 25%;

Por edificación separada de los ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4 m, se incrementará el FOT entre 10 y 15% por eje, con un máximo de 30%.

Por edificios retirados de la línea de edificación a razón de 3% por cada metro de retiro, con un máximo del 15%;

Por menor superficie ocupada que la resultante del FOS, proporcional a la reducción y hasta un máximo de FOT del 10%;

Por espacio libre público existente al frente, 0,5% por cada metro a partir de los 10 m desde la línea municipal al eje del espacio libre, con un máximo del 15%.

Fija la existencia del Centro de manzana. No autoriza el patio interno salvo para cocinas, baños y locales auxiliares.

Prevé la obligatoriedad de cocheras en zonas con densidad mayor de 150 Hab./Ha y en la construcción de edificios multifamiliares cuando las parcelas tengan 12 m o más de ancho, previéndose una superficie mínima de 3,5 m<sup>2</sup> por persona.

### 2.3.3 Capítulo 3: De la subdivisión del suelo.

Define los anchos mínimos y superficie mínima de parcelas según densidad:

HASTA	ANCHO	SUPERFICIE MÍNIMA
200 personas/Ha	12 m	300 m <sup>2</sup>
201 a 500 personas/Ha	15 m	375 m <sup>2</sup>
501 a 800 personas /Ha	20 m	600 m <sup>2</sup>

801 a 1.500 personas/Ha	25 m	750 m <sup>2</sup>
Más de 1.500 personas/Ha	30 m	900 m <sup>2</sup>

Regula anchos mínimos y superficie mínima de parcela frente a ríos u océanos hasta 5 Km desde la ribera:

HASTA	FRENTE EN m	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>
200 personas/Ha	15	400
De 201 a 500 personas/Ha	20	500
De 501 a 800 personas/Ha	25	750
Más de 800 personas/Ha	30	900
<b>Áreas complementarias:</b> Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2.000
<b>Residencial extraurbana</b>	20	600

Fija una relación entre ancho y fondo de la parcela no inferior a 1/3.

Los proyectos integrales de urbanización serán objeto de normativas especiales.

En las áreas rurales la parcela no será inferior a una unidad económica de explotación.

Se aceptan dimensiones inferiores para englobamientos, por situaciones de hecho como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

Prohíbe subdivisiones en áreas rurales para crear áreas urbanas con densidad bruta mayor de 30 habitantes/Ha, a menos de 1 Km de las rutas troncales nacionales y provinciales y de 300 m de los accesos a centros de población, con excepción de los necesarios para asentar actividades complementarias al uso diario y las industrias que establezca la zonificación.

Establece las cesiones gratuitas de tierra al Estado, a efectuar por loteos para áreas verdes y reservas de uso público:

*En nuevos centros de población:*

HABITANTES	ÁREA VERDE	RESERVA USO PUBLICO
Hasta 60.000	6 m <sup>2</sup> /habitante. Mínimo 1 Ha	3 m <sup>2</sup> / habitante
Más de 60.000	Será determinado especialmente por el MOSP.	

*En ampliaciones de áreas urbanas:*

HABITANTES	ÁREA VERDE	RESERVA USO PUBLICO
Hasta 2.000	3,5 m <sup>2</sup> /habitante	1 m <sup>2</sup> /habitante
2.001 a 3.000	4 m <sup>2</sup> /habitante	1 m <sup>2</sup> /habitante
3.001 a 4.000	4,5 m <sup>2</sup> /habitante	1 m <sup>2</sup> /habitante
4.001 a 5000	5 m <sup>2</sup> /habitante	1,5 m <sub>2</sub> /habitante
Más de 5.000	6 m <sup>2</sup> /habitante	2 m <sup>2</sup> /habitante

*En reestructuraciones dentro del área urbana:*

Rigen los valores anteriores sin superar el 10% de la superficie a dividir para áreas verdes y el 4% para reservas de uso público.

Fija normativas de tierra a ceder al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el océano y espejos de agua permanentes. Al respecto señala que deberá delimitarse una franja que se cederá al Fisco Provincial, arbolada y parqueada, con un ancho de 50 m a

contar de la línea de máxima creciente, en el caso de cursos de agua y de 100 m medidos desde el borde en el caso de espejos de agua.

**2.3.4 Capítulo 4: De la infraestructura, los servicios y el equipamiento comunitario.**

Define los servicios y el equipamiento mínimo a proveer en la creación, ampliación o reestructuración de áreas urbanas. Al respecto señala que las áreas que surjan de la creación, ampliación y reestructuración de núcleos urbanos, serán habilitadas después de que se haya completado la infraestructura y el equipamiento y los servicios esenciales.

Se considera tal:

**Área urbana:** agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales.

**Zonas residenciales extraurbanas:** agua corriente, cloacas en sectores de densidades netas mayores de 150 habitantes/Ha, pavimento de calles principales y mejorado para las secundarias, desagües pluviales.

**2.3.5 Capítulo 5: Clubes de campo.**

Define el concepto de Club de campo y sus condicionantes. Al respecto lo caracteriza como un área de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes condiciones:

esté localizado en área no urbana,

una parte esté equipada para actividades deportivas, sociales y culturales en contacto con la naturaleza,

la parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio,

ambas áreas deben guardar una relación funcional y jurídica inescindible,

el área recreativa común no podrá subdividirse ni enajenarse en forma independiente del área residencial.

La creación de Clubes de campo estará supeditada a la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de Clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

Fija los servicios esenciales a proveer, estos son: agua mediante perforaciones cuando la densidad no supere 12 viviendas/Ha; cloacas: éstas se exigirán cuando las napas puedan contaminarse; energía eléctrica para las viviendas y vías de circulación.

Fija las normativas de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Al respecto fija los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (viviendas/Ha)	SUPERFICIE TOTAL MÍNIMA (Ha)	SUPERFICIE MÍNIMA DE UNIDADES FUNCIONALES (lotes m2)	ÁREA ESPARCIMIENTO MÍNIMA SOBRE EL TOTAL DE SUPERFICIE DEL CLUB.
80	8,0	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7,0	50	600	30

Las unidades funcionales tendrán un mínimo de 20 m de ancho y una relación ancho-profundidad de 1/3.

Las calles internas principales tendrán un ancho mínimo de 15 m y las secundarias y sin salida de 11 m. En estas últimas el “cul de sac” tendrá un diámetro mínimo de 25 m.

Se exige la pavimentación de:

- . la calle de unión del acceso principal con las instalaciones centrales del club,
- . el acceso que vincula al club con una vía externa pavimentada.

La franja perimetral deberá arbolarse en todo el borde lindero del club.

Deberá cederse una franja perimetral de ancho no menor a 7,50 m con destino a calle

Las construcciones serán, como máximo de planta baja y 2 pisos altos y no podrán ubicarse a menos de 5 m de los límites de las vías de comunicación.

Las viviendas aisladas distarán a los límites laterales del predio no menos del 60% de la altura del edificio.

En viviendas apareadas la separación mínima entre bloques será igual a la suma de las alturas de cada bloque.

Se encomia el respeto a los hechos naturales de valor paisajístico tales como arboledas, lagunas, ríos, arroyos, etc.

En situaciones existentes podrá convenirse con la municipalidad el cerramiento de calles públicas y la prestación de servicios bajo la responsabilidad del consorcio.

Los organismos públicos tendrán libre acceso a calles internas y servicios comunes en el ejercicio del poder de policía.

La Ley no permitía nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7 Km de los existentes contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

#### 2.4 Título 4: De la implementación del ordenamiento territorial.

##### 2.4.1 Capítulo 1: *Del proceso de ordenamiento territorial.*

Impone la obligación primaria del planeamiento territorial en el municipio.

Define el proceso de planeamiento territorial como el conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales.

##### 2.4.2 Capítulo 2: *De los organismos intervinientes.*

En el ámbito local: las oficinas de planeamiento, propias o intermunicipales.

A nivel Provincial: el MOSP, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

##### 2.4.3 Capítulo 3: *De los instrumentos de aplicación.*

Define las etapas del proceso de trabajo municipal:

**Delimitación preliminar de áreas:** es el 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.

**Zonificación según usos:** es el 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 y morfología para cada una de ellas.

**Plan de ordenamiento:** es el instrumento de organización física del territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberá encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal, cuando así se determine a escala Provincial o por iniciativa municipal.

**Planes particularizados:** es el instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, zonas o distritos pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

##### 2.4.4 Capítulo 4: *De la movilización del suelo urbano.*

Autoriza al municipio a declarar zonas de su territorio como:

*De provisión prioritaria de servicios públicos:* implica el compromiso de provisión prioritaria de servicios, equipamientos y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada.

*De edificación necesaria:* afecta a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada. Fija plazos de entre 3 y 8 años y multas de hasta el 50% de la valuación fiscal, pudiendo llegarse, en caso de incumplimiento, a la expropiación.

*De englobamiento parcelario:* implica la declaración de utilidad pública de una determinada zona o área y sujeta a expropiación.

### **2.5 Título 5: De las responsabilidades y sanciones.**

Impone multas a cargo de los municipios por infracciones e incumplimiento, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales. Las multas se gradúan de acuerdo a la importancia de la falta y varían desde uno a 500 sueldos mínimos de la administración municipal.

### **2.6 Título 6: De la aplicación de la Ley.**

Fija la obligatoriedad de los municipios de adaptarse a la Ley.

Establece la facultad del MOSP de dictar resoluciones reglamentarias.

### **2.7 ANEXO: El Decreto N° 1.549/83.**

Este Decreto es reglamentario de la Ley N° 8.912 con el fin de aclarar el alcance de algunos de sus artículos (Artículo 1) y establecer normativas complementarias (Artículos 2 a 8).

**Artículo 1 del Decreto).** Dispone aclaraciones a los siguientes artículos de la Ley:

Artículo 4°. Establece que las razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley N° 8.912 y sus disposiciones reglamentarias deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo provincial.

Artículo 6°. Establece que el uso específico dominante en las áreas complementarias es el agropecuario intensivo y la dimensión mínima de la parcela admisible no debe ser inferior a la de la unidad económica, que deberá ser fijada con el asesoramiento del Ministerio de Asuntos Agrarios o el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).

Artículo 7, inciso. c), Clasifica los tipos de industrias a los fines de la Ley, a saber:

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

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

c) Nocivas: todas las industrias cuyos afluentes líquidos, sólidos o gaseosos no se pueden verter en los destinos finales sin necesidad de tratamiento.

Artículo 10°. Al delimitar áreas y zonas, los terrenos aptos para explotaciones agropecuarias intensivas y extensivas deberán preservarse para dicho uso. La dimensión del área complementaria y de las zonas admitidas en la misma, o en el área rural, para usos que difieran del dominante, deberán guardar estricta relación de magnitud con las reales necesidades de los respectivos usos.

Artículo 12°. La trama circulatoria en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la Estructura urbana propuesta. Las vías tendrán, los siguientes anchos como mínimo:

## a) Trama interna:

Avenidas principales: 40 metros

Avenidas secundarias: 30 metros

Calles principales: 20 metros

Calles secundarias o de servicio: 15 metros

Calles de penetración o retorno: 11 metros hasta una longitud de 150 metros, 13 metros hasta 250 metros y 15 metros para mayor extensión y, en todos los casos, un “cul de sac” de 25 metros de diámetro. Las calles peatonales se admitirán únicamente en proyectos de conjunto, con un ancho mínimo de 6 metros cuando sean acceso a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas, con un ancho no mayor de 11 metros.

## b) Trama externa:

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas direcciones de Vialidad. Los caminos de la red troncal municipal tendrán un ancho mínimo de 30 metros. En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20 metros y las medias calles de 15 metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un “cul de sac” de 40 metros de diámetro. Los municipios podrán fijar dimensiones inferiores a las fijadas cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. En caso de ampliación de áreas o zonas, el municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

Artículo 22°. Todos los sectores del área urbana en los que se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica, deberán denominarse reservas para completamiento de tejido, independientemente de su designación actual. En materia de infraestructura y de servicios se tendrá en cuenta el Artículo 4 del presente Decreto y, con respecto a cesiones, lo reglamentado en el Artículo 56 de la Ley N° 8.912.

Artículo 23°. Se considerará que los terrenos cumplen con las condiciones exigidas en este artículo cuando se obtenga la aprobación del Ministerio de Asuntos Agrarios

Artículo 37°. En las parcelas que se creen por subdivisión de sectores afectados por el Plan de Ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 habitantes/Ha y de 80 habitantes/Ha en áreas urbanas frente al litoral del Río de la Plata y Océano Atlántico hasta 5 Km de la rivera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios, la densidad neta será de 60 habitantes/Ha. Mientras no se determine la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que sólo tengan servicio cloacal, será de 150 habitantes/Ha. Cualquiera sea la densidad potencial asignada, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuenten. En todos los casos se permitirá construir una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar del titular.

Artículo 41°. En un edificio residencial unifamiliar la superficie cubierta total mínima habitable se determinará multiplicando el número de habitantes por el índice que le corresponda según la tabla que prevé la Ley para este artículo. A los efectos indicados no se computará en dicha superficie la correspondiente a aleros, galerías y cocheras. En los edificios de uso residencial multifamiliar, cada unidad habitacional deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima determinada según el método indicado en el párrafo anterior, excluyéndose del cómputo la correspondiente a espacios comunes. En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas por cada

uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal, a juicio de la Oficina Técnica Municipal. A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas, se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos. En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo al Plan municipal.

Artículo 43°. A los efectos del cálculo del FOT no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquina, tanques, depósitos y lavaderos en azoteas, ni de la planta libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínima abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Artículo 45°. El valor máximo del FOT para “otros usos” será 3.

Artículo 46°. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse a la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Artículo 47°. A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece el artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal. En lo referido al premio por ancho de parcela y cuando éste estuviere ubicado en esquina, se

considerará ancho al lado de menor dimensión. Cuando en una zona o distrito sea obligatoria la construcción de edificio con basamento entre ejes divisorios laterales o sobre línea municipal, o de edificación preestablecida, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos a que se refieren los incisos: b) y c) del artículo 47°, se calcularán sobre la superficie edificable a construir por encima de dicho basamento. La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el FOT en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del 70%.

Artículo 48°. Los locales de habitación y trabajo deberán iluminar y ventilar directamente a espacio libre urbano a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad. Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, soleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana. Los municipios deberán establecer indefectiblemente:

- a) definición de la tipología de espacios que se consideren espacio libre urbano y su dimensionado con relación a la altura de la edificación;
- b) medidas mínimas admisibles para patio interno en función de la altura de la edificación. La superficie y lados mínimos serán de 10 m<sup>2</sup> y 2,50 m, respectivamente;
- c) condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.

Artículo 49°. Dentro de las excepciones que se podrán establecer, se incluye la exigencia de espacios para estacionamiento y cocheras en las parcelas que tengan menos de 12 m de ancho, con igual superficie mínima por persona que la establecida en el Artículo 49 de la Ley:

1. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m<sup>2</sup> de disminución. Podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas a una distancia máxima a determinar por el municipio con carácter general y según las zonas, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal al edificio. La habilitación del edificio

principal estará condicionada a la que previamente se otorgue a las cocheras o a los espacios para estacionamiento.

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

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

Artículo 52°. En densidades de hasta 200 habitantes/Ha, cuando se carezca de agua corriente o cloacas, las municipalidades deberán establecer las dimensiones mínimas de parcelas compatibles con la densidad fijada. Cuando los planes de ordenamiento determinen densidades potenciales, las dimensiones de parcelas deberán asignarse atendiendo a dichas densidades con excepción de los casos en que, por carencia de agua corriente y cloacas la Municipalidad estime necesario exigir parcelas de dimensiones superiores, conforme con la densidad permitida. Las dimensiones mínimas de parcelas para las zonas industriales serán las que fije la Municipalidad con la intervención de la Dirección de Industria. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no puedan serlo, por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona;

b) de existir restricciones a la edificación, fijadas en el Código municipal, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta-por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la zona;

c) el frente no debe ser inferior a 12 m.

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes. Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos y espejos de agua en los que fijan las restricciones establecidas por los artículos 2.369 y 2.640 del Código Civil o por la Ley 6.253 de conservación de desagües naturales. En parcelas de esquina se considerará ancho al lado menor. Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, siempre que se haya admitido con anterioridad a la sanción de la ley N° 8.912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida, mejorar la relación ancho-fondo y tener un ancho no inferior a la de la parcela de origen. Al subdividir parcelas edificadas cada una de las resultantes deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para la zona y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en la misma y con las normas del Código de Edificación. Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. A los efectos indicados en la última parte del artículo 52 de la Ley 8.912, se entenderá por macizo toda unidad territorial rodeada de calles, no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calles o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles si se cumple lo establecido en los artículos 3, 4 y 5, según corresponda, del presente Decreto.

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

a) sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción;

b) evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción;

c) corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal la inferior a 1/3. En estos casos, el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona;

d) transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Artículo 55°. La restricción establecida en este artículo por la Ley N° 8.912 se aplicará también en las áreas complementarias a fin de garantizar fluidez del tránsito en las rutas y accesos que atraviesan. En todos los casos de subdivisiones, se deberá dejar una calle colectoras sobre las rutas troncales nacionales o provinciales, como también en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de 20 m y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Artículo 56°. La creación y ampliación de zonas residenciales extraurbanas quedan sujetas a las mismas exigencias requeridas para las áreas urbanas en

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

Nº DE HABITANTES	ESPACIOS VERDES m <sup>2</sup> /Habitantes	RESERVA EQUIPAMIENTO m <sup>2</sup> /Habitantes
Hasta 2.000	3,5	1
De 2.001 a 3.000	4	1
De 3.001 a 4.000	4,5	1
De 4.001 a 5.000	5	1,5
Más de 5.000	6	2

Quando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para estos fines. El municipio respectivo podrá si lo estima más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida. Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluida en el Art. 63 de la Ley N° 8.912 y de la correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo-recreativas. Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión de 5% de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resulta menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida. Cuando en subdivisiones parciales de un predio, las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento resulten inferiores -aún unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.

Artículo 59°. En los cursos o espejos de agua construidos por personas o entidades públicas o privadas con finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas y

recreativas propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece el artículo. Tampoco será exigible dicha cesión al crearse núcleos urbanos o centros de equipamiento turístico en el Delta del Paraná, para los que registrá, en cambio, lo establecido en los artículos 2.639 y 2.610 del Código Civil.

**Artículo 69°. La exigencia de este artículo no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar los estudios técnicos que justifiquen la real necesidad de la creación y de la magnitud de la zona propuesta. Este artículo se refiere a la separación mínima que la Ley disponía entre clubes de campo.**

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

**Artículo 2 del Decreto.** Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso a que ha sido afectado por el Plan de ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva para el uso previsto, ya sea mediante la subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones.

**Artículo 3 del Decreto.** Cuando en los macizos existentes en los sectores catastralmente identificados como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de quintas o chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el Plan de ordenamiento, deberán cumplimentarse las exigencias en materia de sesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidos en la Ley N° 8.912, el presente Decreto y la respectiva norma municipal.

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

**Artículo 5 del Decreto.** En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- que están afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplimenten las exigencias contenidas en el artículo 62 de la Ley N° 8912 en materia de infraestructura y de servicios. No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable los distritos de las zonas residenciales extrurbanas cuya densidad Máxima admisible no supere los 60 Hab./Ha.

**Artículo 6 del Decreto.** Cuando en una construcción existente el FOS esté excedido, pero no el FOT ni la densidad, el municipio respectivo podrá autorizar la remuneración o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) la construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del Decreto N° 2.018/81;

- b) no se superen los valores de FOT ni la densidad establecida para la zona por la normativa vigente, a los que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del artículo N° 47 de la Ley 8.912;
- c) la superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida;
- d) no se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido;
- e) la superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del FOS establecido en la zona;
- f) las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e

iluminación de la construcción existente.

Cuando se encuentren excedidos el FOT o la densidad, podrán admitirse remodelaciones que no impliquen el incremento de dichos indicadores. En ambos casos los municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada, haciendo intervenir como parámetro de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble. Podrán también condicionar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, soleamiento u otros similares).

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

- a) equipamientos administrados genéricamente en el Plan de ordenamiento o que sean compatibles con el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento;
- b) se cuente en cada caso con una propuesta concreta de radicación evaluada y aprobada por la Municipalidad, tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante;
- c) la parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar;
- d) la Municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación.

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

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

## **EL DECRETO N° 9.404/86: CLUBES DE CAMPO. REGULACIÓN DE SU CONSTITUCIÓN**

El Decreto modifica algunas disposiciones de la Ley N° 8.912 y establece la normativa de presentación de proyectos.

Dispone que una entidad jurídica sea titular del dominio de las áreas comunes y responsable de la prestación de servicios.

Sus estatutos incluirán normas relativas a:

- incorporación de adquirentes de cada parcela,
- representación, deberes y derechos de los miembros,
- servicios generales a asumir,
- modo de afrontar los gastos comunes,
- restricciones urbanísticas previstas.

Con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso de las áreas comunes.

Se elimina la necesidad de pavimentar la calle de unión del acceso principal con las instalaciones centrales del club que fijaba la Ley N° 8.912, con aprobación municipal.

Establece dos etapas para conceder la factibilidad de un club de campo:

- convalidación técnica preliminar,
- convalidación técnica final.

Ambas aprobaciones corresponden a la Provincia.

*Para obtener la convalidación técnica preliminar se requiere:*

- aprobación de la localización por el municipio,
- certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica,
- certificado de fijación y forestación de suelos con formaciones medanosas otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios,
- certificado de prefactibilidad de prestación de agua otorgado por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos,
- plano de anteproyecto urbanístico en el que conste:
  - . localización del área común y de residencias,
  - . vías de comunicación,
  - . calles perimetrales a ceder,
  - . calle de conexión con la red vial externa,
  - . porcentaje de superficie asignada a cada área,
  - . densidad bruta y densidad neta residencial en unidades de vivienda por hectárea,
  - . cantidad de viviendas unifamiliares y multifamiliares,
  - . memoria técnica indicando las principales actividades a desarrollar,
  - . régimen de subdivisión y dominio a adoptar,
  - . forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a éstos últimos, si corresponde,
  - . sistema a emplear para la recolección de residuos,
  - . compromiso de forestación de calles y áreas comunes.

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

*Para obtener la convalidación técnica final se requiere:*

- certificado del Registro de la Propiedad acreditando el dominio de los inmuebles afectados,
- proyecto de obras de saneamiento aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica,
- proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales si correspondiera, aprobado por el ente prestatario del servicio,
- proyecto de red de circulación de obras viales aprobado por el municipio,
- proyecto de red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio,
- plano del equipamiento del área común y prototipo de vivienda aprobado por el municipio,
- compromiso de forestación de las calles perimetrales a ceder, aprobado por el municipio, con determinación de especies arbóreas,
- códigos de edificación y de planeamiento al cual deberán ajustarse los edificios a construir,
- plano urbanístico definitivo según mensura con:
  - . balance de superficies,

- . densidad bruta y densidad neta,
- . derecho real de servidumbre de uso de las parcelas comunes,
- memoria descriptiva firmada por los profesionales actuantes según sus incumbencias,
- acreditación de la constitución de la entidad de administración y titular de bienes comunes e inicio del trámite de personería jurídica.

Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformarán el club de campo como afectación de los mismos al régimen de la Ley N° 8.912 y esta reglamentación. Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada al comienzo. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa al efectuarse el registro aludido

#### **4. EL DECRETO N° 27/98: BARRIOS CERRADOS.**

Define al barrio cerrado como:

Un emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial con equipamiento comunitario y perímetro materializado mediante cerramiento.

Pueden localizarse en cualquier área: urbana, complementaria o rural.

La aprobación es municipal y la convalidación Provincial.

*Son requisitos para su aprobación y convalidación:*

- La localización debe resultar compatible con los usos dominantes,
- Las condiciones de habitabilidad y la provisión de infraestructura deben estar garantizadas,
- Deberá presentarse un estudio de impacto urbanístico, socioeconómico y físico ambiental,

El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros ni interferirá futuros ejes de crecimiento se garantizará el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescrito por los artículos 50 y 51 de la Ley N° 8.912, referidos a las dimensiones mínimas a cumplimentar en nuevas subdivisiones.

El cerramiento perimetral será transparente prohibiéndose el muro aún en condiciones de retiro de línea municipal,

La forestación respetará el punto anterior,

No podrán ocuparse por edificaciones las proyecciones de avenidas y calles principales, dentro del predio. Deberán construirse veredas perimetrales según reglamentación municipal,

Se exige compromiso de forestación y el mejorado o pavimentación de la calle perimetral,

No establece normativas sobre separación de emprendimientos similares, estableciéndose en forma genérica que los emplazamientos de Barrios cerrados deberán contemplar la “razonabilidad e impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares”.

El cumplimiento de los requisitos indicados se formalizará a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al que se le adjuntarán los certificados técnicos emanados de organismos municipales y provinciales y sometido a la aprobación de la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno de la Provincia.

Los barrios cerrados mayores de 4 Ha para el área urbana, o de 16 Ha para la complementaria y rural, se acompañarán de un estudio urbanístico de razonabilidad y ecuación económico-financiera.

Cumplirán lo establecido por el Artículo 56 de la Ley N° 8.912 en lo atinente a cesión de espacios verdes y reservas para equipamiento comunitario, tal como ya se ha indicado al tocar el tema de la citada Ley.

La circulación perimetral del barrio cerrado deberá ser el resultado de un estudio pormenorizado que será aprobado por la Municipalidad. La trama circulatoria interna deberá responder a los siguientes anchos mínimos:

Calles de penetración y retorno: 11 m hasta 150 m de longitud, 13 m hasta 250 m de longitud, 15 m para longitudes mayores.

Los proyectos están sujetos a convalidación técnica preliminar y convalidación técnica final, rigiendo para ambas convalidaciones los requisitos establecidos por el Decreto N° 9.404/86 ya analizado. La convalidación técnica final habilita la aprobación de planos de subdivisión. Los barrios cerrados se gestionarán a través de la Ley Nacional de Propiedad Horizontal, sin vulnerar los indicadores y el régimen jurídico preestablecido

**Seguidamente se enumeran algunos de los problemas que presenta el Decreto N° 27/98:**

▫ El Decreto establece que los barrios cerrados podrán localizarse en zonas urbanas sin límite de tamaño. La posible localización de emprendimientos superiores a 1 Ha genera conflictos en la continuidad de la trama urbana.

▫ La localización de barrios cerrados en el área complementaria (Artículo 2) entra en conflicto con lo dispuesto en el inciso d) del Artículo 3 sobre perjuicios respecto de la trama urbana existente o interferencias sobre futuros ejes de crecimiento.

▫ El Artículo 3, inciso k) es muy genérico cuando se refiere a la razonabilidad e impacto urbanístico respecto de la distancia con otros emprendimientos similares. La existencia de barrios colindantes ha generado barreras que impiden el acceso de vecinos a los medios de transporte.

▫ El Artículo 6 establece las cesiones conforme al Artículo 56 de la Ley n° 8912, sin embargo, el Decreto n° 27/98 reglamenta en sentido opuesto a la Ley.

▫ Actualmente se produce un nuevo fenómeno de cierre de determinados barrios existentes.

▫ No se precisan los servicios de infraestructura mínimos a proveer ni se establecen plazos mínimos para su ejecución.

**LA LEY n° 11.723/95: PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y RESTAURACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL AMBIENTE EN GENERAL.**

**Título 1: Disposiciones preliminares.**

*Capítulo único: Del objeto y del ámbito de aplicación.*

Artículo 1°. La presente Ley, conforme al artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general, en el ámbito provincial, a

fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

## **Título 2: Disposiciones generales.**

### *Capítulo 1: De los derechos y deberes de los habitantes.*

Artículo 2°. El Estado provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos:

- a) gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona;
- b) la información vinculada al manejo de los recursos naturales que administre el Estado;
- c) participar de los procesos en que esté involucrado el manejo de recursos naturales y la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación de la presente;
- d) solicitar a las autoridades la adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente Ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma.

Artículo 3°. Los habitantes de la Provincia tienen los siguientes deberes:

- a) proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos, efectuando las acciones necesarias a tal fin;
- b) abstenerse de realizar acciones u obras que tuvieren como consecuencia la degradación del ambiente provincial.

### *Capítulo 2: De la política ambiental.*

Artículo 4 (#). El Poder Ejecutivo provincial, a través del Instituto Provincial del Medio Ambiente, fijará la política ambiental, de acuerdo a la Ley N° 11.469 y a lo normado en la presente y coordinar su ejecución descentralizada con los municipios, a cuyo efecto arbitrará los medios para su efectiva aplicación.

**(#) Observado por el Artículo 1 del Decreto 4.371/95.**

Artículo 5°. El Poder Ejecutivo provincial y los municipios garantizarán, en la ejecución de las políticas de gobierno, la observancia de los derechos reconocidos en el Artículo 2, como también de los principios de política ambiental que seguidamente se enumeran:

- a) el uso y aprovechamiento de los recursos naturales debe efectuarse de acuerdo a criterios que permitan el mantenimiento de los biomas;
- b) todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente o sus elementos, debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa;
- c) la restauración del ambiente alterado por impactos de diverso origen, deberá sustentarse en exhaustivos conocimientos del medio, tanto físico como social, a tal fin el Estado promoverá de manera integral estudios básicos y aplicados en ciencias ambientales;
- d) el planeamiento del crecimiento urbano e industrial deberá tener en cuenta, entre otros, los límites físicos del área en cuestión, las condiciones de mínimo subsidio energético e impacto ambiental para el suministro de recursos y servicios y la situación socioeconómica de cada región, atendiendo a la diversidad cultural de cada una de ellas en relación con los eventuales conflictos ambientales y sus posibles soluciones;
- e) el Estado provincial promoverá la formación de individuos responsables y solidarios con el medio ambiente. A tal efecto, la educación ambiental debe incluirse en todos los niveles del sistema educativo bajo pautas orientadas a la definición y búsqueda de una mejor calidad de vida.

Artículo 6°. El Estado provincial y los municipios tienen la obligación de fiscalizar las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al ambiente, siendo responsables de las acciones y de las omisiones en que incurran. (Por Ley 11.737, Modificatoria Ley 11.175 de Ministerios, el organismo se denomina “Secretaría de Política Ambiental”).

### *Capítulo 3: De los instrumentos de la política ambiental.*

#### 3.1 Del planeamiento y ordenación ambiental.

Artículo 7°. En la localización de actividades productivas de bienes y servicios, en el aprovechamiento de los recursos naturales y en la localización y regulación de los asentamientos humanos, deberá tenerse en cuenta:

- a) la naturaleza y características de cada bioma;
- b) la vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general;
- c) las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, la las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.

Artículo 8°. Lo prescrito en el artículo anterior será aplicable:

- a) en lo que hace al desarrollo de actividades productivas de bienes y de servicios y aprovechamiento de recursos naturales:
  1. para la realización de obras públicas;
  2. para las autorizaciones de construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios,
  3. para las autorizaciones relativas al uso del suelo para actividades agropecuarias, forestales y primarias en general;
  4. para el financiamiento de actividades mencionadas en el inciso anterior a los efectos de inducir su adecuada localización;
  5. para el otorgamiento de concesiones, autorizaciones o permisos para el uso y aprovechamiento de las aguas;
  6. para el otorgamiento de concesiones, permisos y autorizaciones para el aprovechamiento de las especies de flora y fauna silvestres;
- b) en lo referente a la localización y regulación de los asentamientos humanos:
  1. para la fundación de nuevos centros de población y la determinación de los usos y destinos del suelo urbano y rural;
  2. para los programas del gobierno y su financiamiento, destinados a infraestructura, equipamiento urbano y vivienda;
  3. para la determinación de parámetros y normas de diseño, tecnologías de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda.

#### 3.2 De las medidas de protección de áreas naturales.

Artículo 9°. Los organismos competentes propondrán al Poder Ejecutivo las medidas de protección de las áreas naturales, de manera que se asegure su protección, conservación y restauración, especialmente los más representativos de la flora y fauna autóctona y aquellos que se encuentren sujetos a procesos de deterioro o degradación.

#### 3.3 Del impacto ambiental.

Artículo 10°. Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo en el ambiente de la Provincia de Buenos Aires o a sus recursos naturales, deberán obtener una *Declaración de Impacto Ambiental* (DIA) expedida por autoridad ambiental provincial o municipal, según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente Ley.

Artículo 11°. Toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto de los alcanzados por el artículo anterior, está obligado a presentar, conjuntamente con el proyecto, una evaluación DIA de acuerdo a las disposiciones que determine la autoridad de aplicación en virtud del artículo 13°.

Artículo 12°. Con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización y autorización de las obras o actividades alcanzadas por el artículo 10, la autoridad competente remitirá el expediente a la autoridad ambiental provincial o municipal con las observaciones que crea oportunas a fin de que aquella expida la DIA.

Artículo 13°. La autoridad ambiental provincial deberá:

- a) seleccionar y diseñar los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y fijar los criterios para su aplicación a proyectos de obras o actividades alcanzados por el artículo 10;
- b).determinar los parámetros significativos a ser incorporados en los procedimientos de evaluación de impacto;
- c) instrumentar procedimientos de evaluación medioambiental inicial para aquellos proyectos que no tengan un evidente impacto significativo sobre el medio.

Artículo 14°. La autoridad ambiental provincial o municipal pondrá a disposición del titular del proyecto, todo informe o documentación que obre en su poder cuando estimen que pueda resultar de utilidad para realizar o perfeccionar la EIA (Evaluación de Impacto Ambiental) exigida por la presente Ley.

Artículo 15°. La autoridad ambiental de aplicación exigirá que las EIA se presenten expresadas en forma clara y sintética, con identificación de las variables objeto de consideración e inclusión de conclusiones finales redactadas en forma sencilla.

Artículo 16°. Los habitantes de la provincia de Buenos Aires podrán solicitar las EIA presentadas por las personas obligadas en el artículo 11. La autoridad ambiental deberá respetar la confidencialidad de las informaciones aportadas por el titular del proyecto a las que se otorgue dicho carácter.

Artículo 17°. La autoridad provincial ambiental o municipal, según correspondiere, arbitrará los medios para la publicación del listado de las EIA

presentadas para su evaluación, así como del contenido de las DIA del artículo 19.

Artículo 18°(#). Previo a la emisión de la DIA, la autoridad ambiental que corresponda, deberá recibir y responder en un plazo no mayor de 30 días, todas las observaciones fundadas que hayan sido emitidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, interesadas en dar opinión sobre el impacto ambiental del proyecto. Asimismo, cuando la autoridad ambiental provincial o municipal lo crea oportuno, se convocará a audiencia pública a los mismos fines.

**(#) Observado por artículo del Decreto 4.371/95, la expresión “en un plazo no mayor de 30 días”.**

Artículo 19°. La DEA deberá tener por fundamento el dictamen de la autoridad ambiental provincial o municipal y, en su caso, las recomendaciones emanadas de la audiencia pública convocada a tal efecto.

Artículo 20°. La DEA constituye un acto administrativo de la autoridad ambiental provincial o municipal que podrá contener:

- a) la aprobación de la realización de la obra y actividad peticionada;
- b) la aprobación de la realización de la obra y actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias;
- c) la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada.

Artículo 21°. Se remitirá copia de todas las DEA emitidas por la autoridad provincial y municipal al Sistema Provincial de Información Ambiental que se crea por artículo 27 de la

presente Ley. Las DEA también podrán ser consultadas por cualquier habitante de la provincia de Buenos Aires en la repartición en que fueron emitidas.

Artículo 22°. La autoridad ambiental provincial o municipal que expidió la DEA tendrá la obligación de verificar periódicamente el cumplimiento de aquellas. En el supuesto del artículo 20, inciso c), la autoridad ambiental remitirá la documentación a su titular con las observaciones formuladas y las emanadas de la audiencia pública en el supuesto del artículo 18, para la reelaboración o mejora de la propuesta.

Artículo 23°. Si un proyecto de los comprendidos en el presente capítulo comenzara a ejecutarse sin haber obtenido previamente la DEA, deberá ser suspendido por la autoridad ambiental provincial o municipal correspondiente. En el supuesto de que éstas omitieran actuar, el proyecto podrá ser suspendido por cualquier autoridad judicial con competencia territorial, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar. Asimismo, se acordará la suspensión cuando ocurriera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) falseamiento u ocultación de datos en el procedimiento de evaluación;
- b) incumplimiento de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto.

Artículo 24°. Las autoridades provincial y municipal deberán llevar un registro actualizado de las personas físicas o jurídicas habilitadas para la elaboración de las DEA reguladas en el presente capítulo.

#### 3.4 De las normas técnicas ambientales.

Artículo 25°. Las normas técnicas ambientales determinarán los parámetros y niveles guías de calidad ambiental de los cuerpos receptores que permitan garantizar las condiciones necesarias para asegurar la calidad de vida de la población, la perdurabilidad de los recursos

naturales y la protección de todas las manifestaciones de vida.

#### 3.5 Del sistema provincial de información ambiental.

Artículo 26°. Las entidades oficiales tendrán la obligación de suministrar a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que así lo soliciten la información de que dispongan en materia de medio ambiente, recursos naturales y de las declaraciones de impacto ambiental conforme a lo dispuesto en el artículo 20, segunda parte. Dicha información sólo podrá ser denegada cuando la entidad le confiera el carácter de confidencial.

Artículo 27°. El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Instituto Provincial del Medio Ambiente, instrumentará el Sistema Provincial de Información Ambiental, coordinando su implementación con los municipios. Dicho sistema deberá reunir toda la información existente en materia ambiental proveniente del sector público y privado y constituirá una base de datos interdisciplinaria accesible a la consulta de todo aquel que así lo solicite.

Artículo 28°. El Sistema de Información Ambiental se organizará y mantendrá actualizado con datos físicos, económicos, sociales, legales y todos aquellos vinculados a los recursos naturales y el ambiente en general.

#### 3.6 De la educación y medios de comunicación.

Artículo 29°. El Estado provincial y los municipios, en cumplimiento de su deber de asegurar la educación de sus habitantes procurará:

- a) la incorporación de contenidos ecológicos en los distintos ciclos educativos, especialmente en los niveles básicos;
- b) el fomento de la investigación en las instituciones de educación superior, desarrollando planes y programas para la formación de especialistas que investiguen las causas y efectos de fenómenos ambientales;

- c) la promoción de jornadas ambientales con participación de la comunidad, campañas de educación popular, en medios urbanos y rurales, respetando las características de cada región;
- d) la motivación de los miembros de la sociedad para que formulen sugerencias y tomen iniciativas para la protección del medio en que viven;
- e) la capacitación para el desarrollo de tecnologías adecuadas que compatibilicen el crecimiento económico con la preservación de los recursos naturales, la conservación y mejoramiento de la calidad de vida.

Artículo 30°. El Gobierno provincial coordinará con los municipios, programas de educación, difusión y formación de personal en el conocimiento de la temática ambiental. Para ello, podrá celebrar convenios con instituciones de educación superior, centros de investigación, instituciones públicas y privadas, investigadores y especialistas en la materia.

Artículo 31°. El Gobierno provincial difundirá programas de educación y divulgación apropiados para la protección y manejo de los recursos naturales por medio de acuerdos con los medios masivos de comunicación gráfica, radio y televisión.

3.7 De los incentivos a la investigación, producción e instalación de tecnologías relacionadas con la protección del ambiente.

Artículo 32°. El Poder Ejecutivo provincial priorizará en sus políticas de crédito, de desarrollo industrial, agropecuario y fiscal, aquellas actividades de investigación, producción e instalación de tecnologías vinculadas con el objeto de la presente.

Artículo 33°. La autoridad de aplicación podrá promover la celebración de convenios con universidades, institutos o centros de investigación con el fin de implementar, entre otras, las normas que rigen el impacto ambiental.

#### *Capítulo 4: De la defensa jurisdiccional.*

Artículo 34°. Cuando a consecuencia de acciones del Estado se produzcan daños o pudiera derivarse una situación de peligro al ambiente o recursos naturales ubicados en territorio provincial, cualquier habitante de la Provincia podrá acudir ante la dependencia que hubiere actuado u omitido actuar, a fin de solicitar se deje sin efecto el acto y activar los mecanismos fiscalizadores pertinentes.

Artículo 35°. Cuando la decisión administrativa definitiva resulte contraria a lo peticionado al efecto, el defensor del pueblo o las asociaciones que propendan a la protección del ambiente, quedarán habilitados para acudir ante la justicia con competencia en lo contencioso administrativo que dictaminará sobre la legalidad de la acción u omisión cuestionada.

Artículo 36°. En los casos en que el daño o la situación de peligro sea consecuencia de acciones u omisiones de particulares, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a la protección del ambiente, podrán acudir directamente ante los tribunales ordinarios competentes, ejercitando:

- a) actos de protección a los fines de prevenir los efectos degradantes que pudieran producirse;
- b) actos de reparación tendientes a restaurar o recomponer el ambiente o los recursos naturales ubicados en territorio provincial, que hubieren sufrido daños como consecuencia de la intervención del hombre.

Artículo 37°. El trámite que se imprimirá a las actuaciones será el correspondiente al juicio sumarísimo. El accionante podrá instrumentar toda la prueba que asista a sus derechos, solicitar medidas cautelares e interponer todos los recursos correspondientes.

Artículo 38°. Las sentencias que dicten los tribunales en virtud de lo preceptuado por este capítulo no harán cosa juzgada en los casos en que la decisión desfavorable al accionante, lo sea por falta de prueba.

Título 3: Disposiciones especiales.

*Capítulo 1: De las aguas.*

Artículo 39°. Los principios que regirán la implementación de políticas para la protección y mejoramiento del recurso agua, serán los siguientes:

- a) unidad de gestión;
- b) tratamiento integral de los sistemas hidráulicos y del ciclo hidrológico;
- c) economía del recurso
- d) descentralización operativa
- e) coordinación entre organismos de aplicación involucrados en el manejo del recurso;
- f) participación de los usuarios.

Artículo 40°. La autoridad de aplicación provincial deberá:

- a) realizar un catastro físico general, para lo cual podrá implementar los convenios necesarios con los organismos técnicos y de investigación;
- b) establecer patrones de calidad de aguas y niveles guías de los cuerpos

receptores (ríos, arroyos lagunas, etc.);

- c) evaluar en forma permanente la evolución del recurso, tendiendo a optimizar la calidad del mismo.

Artículo 41°. El Estado deberá disponer las medidas para la publicación oficial y periódica de los estudios referidos en el artículo anterior, así como también remitirlos al Sistema Provincial de Información Ambiental que crea el artículo 27.

Artículo 42°. Las reglamentaciones vigentes deberán actualizar los valores y agentes contaminantes en ellas contenidos e incorporar los no contemplados, teniendo en cuenta para ello normas nacionales e internacionales aplicables.

Artículo 43°. El tratamiento integral del recurso deberá efectuarse teniendo en cuenta las regiones hidrográficas y cuencas hídricas existentes en la Provincia. A ese fin, se propicia la creación del Comité de Cuencas en los que participen el Estado provincial a través de las reparticiones competentes, los municipios involucrados, las entidades intermedias con asiento en la zona y demás personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que en cada caso se estime conveniente.

Artículo 44°. Cuando el recurso sea compartido con otras jurisdicciones provinciales nacionales, deberán celebrarse los pertinentes convenios a fin de acordar las formas de uso, conservación y aprovechamiento.

*Capítulo 2: Del suelo.*

Capítulo 45°. Los principios que regirán el tratamiento e implementación de políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso suelo serán los siguientes:

- a) Unidad de gestión,
- b) elaboración de planes de conservación y manejo de suelos;
- c) participación de juntas promotoras, asociaciones de productores, universidades y centros de investigación, organismos públicos y privados en la definición de políticas de manejo del recurso;
- d) descentralización operativa;
- e) implementación de sistemas de control de degradación del suelo y propuestas de explotación de función de la capacidad productiva de los mismos;
- f) implementación de medidas especiales para las áreas bajo procesos críticos de degradación que incluyan introducción de prácticas y tecnologías apropiadas;

g) tratamiento impositivo diferenciado.

Artículo 46°. La autoridad provincial de aplicación deberá efectuar:

- a) clasificación o reclasificación de suelos de acuerdo a estudios de aptitud y ordenamiento sobre la base de regiones hidrográficas;
- b) establecimiento de normas o patrones de calidad ambiental;
- c) evaluación permanente de su evolución tendiendo a optimizar la calidad del recurso.

Artículo 47°. El Estado deberá disponer las medidas necesarias para la publicación oficial y periódica de los estudios referidos, así como también remitidos al Sistema Provincial de Información Ambiental que crea el artículo 27.

Artículo 48°. Las reglamentaciones vigentes deberán actualizar los valores y agentes contaminantes en ellas contenidos e incorporar los no contemplados,

observando para ello normas nacionales e internacionales aplicables.

Artículo 49°. En los casos en que la calidad del recurso se hubiera deteriorado, en función del uso al que fuera destinado por aplicación directa o indirecta de agroquímicos, o como resultado de fenómenos ambientales naturales, la autoridad de aplicación en coordinación con los demás organismos competentes de la Provincia, dispondrá las medidas tendientes a mejorar y restaurar sus condiciones, acordando con sus propietarios la forma en que se implementarán las mismas.

### *Capítulo 3º. De la atmósfera.*

Artículo 50°. La autoridad de aplicación competente se regirá por los siguientes principios para definir los parámetros de calidad del aire, de manera tal que resulte satisfactorio para el normal desarrollo de la vida humana, animal o vegetal:

- a) definir criterios de calidad del aire en función del cuerpo receptor;
- b) especificar los niveles permisibles de emisión por contaminantes y por fuentes de contaminación;
- c) controlar las emisiones industriales y vehiculares que puedan ser nocivas para los seres vivos y el ambiente, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el inciso anterior;
- d) coordinar y convenir con los municipios la instalación de equipos de control adecuados según las características de la zona y las actividades que allí se realicen;
- e) determinar las normas técnicas a tener en cuenta para el establecimiento e implementación de los sistemas de monitoreo del aire;
- f) expedir, en coordinación con el Ente Provincial Regulador Energético, las normas y estándares que deberán ser observados, considerando los valores de concentración máximos permisibles;
- g) controlar las emisiones de origen energético incluidas las relacionadas con la actividad nuclear, en todo lo que pudiera afectar a la salud humana, animal o vegetal;
- h) implementación de medidas de alerta y alarma ambientales desde el municipio.

Artículo 51°. La autoridad de aplicación promoverá en materia de contaminación atmosférica producida por ruidos molestos o parásitos, su prevención y control por parte de las autoridades municipales competentes.

### *Capítulo 4. De la energía.*

Artículo 52°. El Ente Provincial Regulador de la Energía deberá promover:

- a) la investigación, desarrollo y utilización de nuevas tecnologías aplicadas a fuentes de energía tradicionales y alternativas;

b) el uso de la energía disponible preservando el medio ambiente.

Artículo 53°. Las personas físicas o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que deseen generar energía de cualquier clase que sea, deberán solicitar concesión o permiso al Ente Provincial Regulador Energético, previa evaluación de su impacto ambiental.

Artículo 54°. Para lograr ahorro energético el Ente Provincial Regulador Energético deberá elaborar planes y definir los instrumentos y mecanismos para la asistencia de los usuarios.

#### *Capítulo 5: De la flora.*

Artículo 55°. A los fines de protección y conservación de la flora autóctona y sus frutos, el Estado provincial tendrá a su cargo:

- a) la implementación de su relevamiento y registro, incluyendo localización de especies, fenomenología y censo poblacional periódico;
- b) la creación de un sistema especial de protección, ex-situ in-situ, de germoplasma de especies autóctonas, dando prioridad a aquellas en riesgo de extinción;
- c) la fijación de normas para autorización, registro y control de uso y manejo de flora autóctona;
- d) la planificación de recupero y enriquecimiento de bosques autóctonos;
- e) el contralor de contaminación química y biológica de suelos en áreas protegidas, mediante el monitoreo periódico de la flora de la rizófera, como así también el control fitosanitario de las especies vegetales de dichas áreas;
- f) el fomento del uso de métodos alternativos de control de malezas y otras plagas a fin de suplir el empleo de pesticidas y agroquímicos en general;
- g) la promoción de planes de investigación y desarrollo sobre especies autóctonas potencialmente aplicables en el agro, la industria y el comercio.

Artículo 56°. En relación con las especies cultivadas, el Estado provincial promoverá, a través de regímenes especiales, las siguientes actividades:

- A) la forestación, reforestación y plantación de árboles y otras cubiertas vegetales tendientes a atenuar la erosión de los suelos, fijar dunas, recuperar zonas inundadas y proteger áreas de interés estético y de valor histórico o científico;
- b) la implementación de programas de control integrado de plagas;
- c) la creación de zonas productoras de bienes libres de agroquímicos, plagas o enfermedades;
- d) la creación de un sistema especial de protección, ex-situ e in-situ de geoplasma de especies cultivadas.

Artículo 57°. La introducción al territorio provincial de especies, variedades o líneas exóticas con fines comerciales, sólo será permitida por la autoridad de aplicación de la presente, previo estudio de riesgo ambiental pertinente. La autoridad de aplicación podrá realizar estudios tendientes a evaluar el impacto ambiental producido por las especies, variedades o líneas exóticas introducidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley.

Artículo 58°. El Estado provincial implementará un sistema de prevención y combate de incendios de bosques, pastizales y otras áreas naturales potencialmente amenazadas.

Artículo 59°. La autoridad de aplicación deberá remitir al Sistema Provincial de Información Ambiental, creado en el artículo 27, toda la información sobre el recurso, resultante de censos, estudios o cualquier otro relevamiento del mismo.

#### *Capítulo 6: De la fauna.*

Artículo 60°. A los fines de protección y conservación de la fauna silvestre, el Estado provincial tendrá a su cargo:

a) la implementación de censos poblacionales periódicos, registro y localización de especies y nichos ecológicos y estudios de dinámica de poblaciones dentro del territorio provincial;

b) la adopción de un sistema integral de protección para las especies en

retracción poblacional o en peligro de extinción, incluyendo la preservación de áreas de distribución geográfica de las mismas;

c) la determinación de normas para la explotación en cautiverio y comercialización de fauna silvestre, sea autóctona o exótica;

d) el contralor periódico de las actividades desarrolladas en las estaciones de cría de animales silvestres;

e) la elaboración de listados de especies exóticas no recomendables para su introducción en el territorio provincial;

f) la promoción de métodos alternativos de control de plagas que permitan la reducción paulatina hasta la eliminación definitiva de agroquímicos.

Capítulo 61°. Podrá mediar autorización expresa de introducción de fauna exótica para cría en cautiverio o semicautiverio, conforme al artículo 267 del Código Rural (Ley 10.081) cuando se cumplan los siguientes requisitos no excluyentes de otros que oportunamente determine la autoridad competente:

a) que se trate de especies estenoicas, no agresivas, no migratorias y no pertenecientes a géneros registrados para las provincias zoogeográficas de la región;

b) que los especímenes introducidos sean sometidos a estudios parasitológicos;

c) que los criaderos cumplan con las normas de seguridad que a tal fin sean establecidas por la autoridad competente.

Artículo 62°. La autoridad de aplicación podrá realizar estudios tendientes a evaluar el impacto ambiental producido por las especies de fauna exótica introducidas con anterioridad a la vigencia de la Ley.

Artículo 63°. La autoridad de aplicación determinará las especies que circunstancialmente se hallan convertido en dañinas, perjudiciales o en plaga, actualizando periódicamente dicha nómina.

Artículo 64°. La autoridad de aplicación deberá remitir al Sistema Provincial de Información Ambiental, creado en el artículo 27, toda información sobre el recurso, resultante de censos, estudios o cualquier otro relevamiento del mismo.

#### *Capítulo 7: De los residuos.*

Artículo 65°(#). La gestión de todo residuo que ni esté incluido en las categorías de residuo especial, patogénico y radioactivo, será de incumbencia y responsabilidad municipal. Respecto de los municipios alcanzados por Decreto Ley N° 9.111/78 el Poder Ejecutivo provincial promoverá la paulatina implementación del principio establecido en este artículo, así como también de lo normado en los artículos 66 y 67 de la presente.

**(#) Observado por artículo 4° del Decreto 4.371/95.**

Artículo 66°(#). La gestión municipal en el manejo de los residuos implementará los mecanismos tendientes a:

a) la minimización en su generación;

b) la recuperación de materia y energía;

c) la evaluación ambiental de la gestión sobre los mismos;

d) la clasificación en la fuente;

e) la evaluación de impacto ambiental, previa localización de sitios para disposición final.

**(#) Observado por artículo 4 del Decreto 4.371.95.**

Artículo 67°. Los organismos provinciales competentes y el CEAMSE deberán:

a) brindar la asistencia necesaria a los fines de garantizar la efectiva gestión de los residuos;

b) propiciar la celebración de acuerdos regionales sobre las distintas operaciones a efectos de reducir la incidencia de los costos y optimizar los servicios.

Artículo 68°(#). Los residuos peligrosos, patogénicos y radioactivos se regirán por las normas particulares dictadas al efecto.

**(#) Observado por el artículo 5 del Decreto 4.371/95.**

*Capítulo 8: Del régimen de control y sanciones administrativas.*

Artículo 69°. La Provincia y los municipios, según el ámbito que corresponda, deben realizar actos de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y del reglamento que en su consecuencia se dicte.

Artículo 70°. Las infracciones que serán calificadas como muy leves, leves, graves y muy graves, deberán ser reprimidas con las siguientes sanciones, las que además podrán acumulativas:

a) apercibimiento;

b) multa de aplicación principal o accesoria, entre uno y un mil salarios de la administración pública bonaerense,

c) suspensión total o parcial de la concesión, licencia o autorización otorgada, pudiendo establecerse plazos y condiciones para subsanar las irregularidades detectadas;

d) caducidad total o parcial del establecimiento;

e) obligación de publicar las partes dispositivas de la resolución condenatoria a cargo del infractor y en su caso, el plan de trabajo a los fines de recomponer la situación al estado anterior.

Artículo 71°. A fin de determinar el tipo y gradación de la sanción, deberá tenerse en cuenta la magnitud del daño o peligro ambiental ocasionados, la condición económica del infractor, su capacidad de enmendar la situación generada y el carácter de reincidente.

#### **Título 4: Disposiciones orgánicas.**

Capítulo único: De los organismos de aplicación.

Artículo 72°. Serán organismos de aplicación de la presente Ley: el Instituto Provincial del Medio Ambiente, cada una de las reparticiones provinciales con incumbencia ambiental conforme el deslinde de competencias que aquél efectúe en virtud del artículo 2 de la Ley 11.469 y los municipios.

Artículo 73°. La Provincia asegurará a cada municipio el poder de policía suficiente para la fiscalización y cumplimiento de las normas ambientales, garantizándoles la debida asistencia técnica.

Artículo 74°. Todo municipio podrá verificar el cumplimiento de las normas ambientales inspeccionando y realizando constataciones a efectos de reclamar la intervención de la autoridad competente. Asimismo, en caso de emergencia, podrá tomar decisiones de tipo cautelar o precautorio, dando aviso a la autoridad que corresponda.

Artículo 75°. El Poder Ejecutivo provincial propiciará la creación de regiones a los fines del tratamiento integral de la problemática ambiental. Estas regiones estarán a cargo de consejos regionales, los que, entre otras, tendrán las siguientes funciones: a) proponer al Instituto Provincial del Medio Ambiente los lineamientos de la política ambiental y coordinar su instrumentación en la región;

b) promover medidas de protección regional para la prevención y control de la contaminación;

c) compatibilizar el desarrollo económico de la región con la sustentabilidad de los recursos implicados.

Artículo 76°. Los municipios, en el marco de sus facultades, podrán dictar normas locales conforme las particularidades de cada realidad y siempre que no contradigan los principios establecidos en la presente Ley y en la reglamentación que en consecuencia se dicte.

#### **Título 5: Disposiciones complementarias.**

*Capítulo único: Modificaciones al régimen de faltas municipales.*

Artículo 77°. Incorpórase al Decreto Ley 8.751/77 T.O., Decreto 8.526/86, los siguientes artículos:

*Artículo 4 bis.* Se considerarán faltas de especial gravedad aquellas que atentaren contra las condiciones ambientales y de salubridad pública, en especial las infracciones a las ordenanzas que regulan:

- a) condiciones de higiene y salubridad que deben reunir los sitios públicos, los lugares de acceso público y los terrenos baldíos;
- b) prevención y eliminación de la contaminación ambiental de los cursos y cuerpos de agua y aseguramiento de la conservación de los recursos naturales;
- c) elaboración, transporte, expendio y consumo de productos alimentarios y las normas higiénico-sanitarias, bromatológicas y de identificación comercial;
- d) instalación y funcionamiento de abastos, mataderos, mercados y demás lugares de acopio y concentración de productos animales;
- e) radicación, habilitación y funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a la Ley 11.459.

*Artículo 6 bis.* En caso de infracción a las normas cuyas materias se detallan en el artículo 4 bis, la pena de multa podrá ascender hasta la suma del triple de la establecida como tope en el artículo 6.

*Artículo 7 bis.* La sanción de arresto podrá elevarse a 90 días en los casos que como resultado directo de las emisiones, descargas, vuelcos o vertidos de cualquier naturaleza (residuos sólidos, líquidos, gaseosos), se ocasionare perjuicio o se genere situación de peligro para el medio ambiente y la salud de las personas.

Artículo 9 bis. La sanción de inhabilitación podrá ser hasta 180 días respecto de los supuestos contemplados en el artículo 4 bis.

Artículo 78°. Modifícase el siguiente artículo del Decreto Ley 8.157/77 T.O., Decreto 8.526/86, el que quedará redactado de la siguiente forma: *Artículo 5.* La sanción de amonestaciones sólo podrá ser aplicada como substitutiva de la multa o arresto. Esta facultad no podrá utilizarse en caso de reincidencia, ni en los supuestos contemplados en el artículo 4 bis.

Artículo 79°. Cuando se trate de establecimientos industriales, las normas que regulan las evaluaciones del impacto ambiental, artículos 10 a 25 de la presente Ley, deberán adecuarse con la Ley 11.459 y su Decreto reglamentario, a fin de exigirles en un sólo procedimiento el cumplimiento de las disposiciones legales referidas a esta temática.

*Disposiciones transitorias.*

Artículo 80°(#). Hasta tanto no sea establecido el fuero en lo contencioso administrativo de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 166, 215 y concordantes de la Constitución de la provincia de Buenos Aires, sancionada en setiembre de 1994, las acciones previstas en el artículo 36 de la presente Ley, se impondrán ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia.

**(#) Observado por artículo 6 del Decreto 4.371.95.**

Artículo 81º. De forma.

Anexo 1: **GLOSARIO.**

**Ambiente** (medio, entorno, medio ambiente): sistema constituido por factores naturales, culturales y sociales, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre a la vez que constantemente son modificados y condicionados por éste.

**Área natural:** lugar físico o espacio donde uno a más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, no se encuentran alterados por el hombre y por algún factor natural que pudiera incidir sobre su equilibrio original.

**Bioma:** grandes unidades ecológicas definidas por factores ambientales, por las plantas y animales que las componen. Gran espacio vital con un ambiente determinado, un mismo tipo de clima y una vegetación y fauna característica. Ejemplo de bioma: tundra, taiga, bosque eurosiberiano, sabana, etc.

**Conservar:** empleo de los conocimientos ecológicos en el uso racional de los recursos naturales, permitiendo así el beneficio del mayor número de personas, tanto en el presente como en las generaciones futuras.

**Contaminación:** alteración reversible o irreversible de los ecosistemas o de algunos de sus componentes, producida por la presencia -en concentraciones superiores al umbral mínimo o a la actividad de sustancias extrañas o energías- a un medio determinado.

**Control integrado de plagas:** mezcla atinada de compuestos químicos degradables, control biológico, cultivo diversificado y selección genética para resistencia.

**Cuenca hídrica superficial:** territorio geográfico en el que las aguas que escurren superficialmente afluyen a un colector común (río) y son drenadas por éste. También puede desaguar en un cuerpo de agua (lago, laguna) o directamente en el mar. Topográficamente las líneas divisorias o de partición de las aguas superficiales constituyen el límite de las cuencas hídricas superficiales.

**Ecosistema:** sistema relativamente estable en el tiempo y termodinámicamente abierto en cuanto a la entrada y salida de sustancias y energía. Este sistema tiene una entrada (energía solar, elementos minerales de las rocas, atmósfera y aguas subterráneas) y una salida de energía y sustancias biogénicas hacia la atmósfera (calor, oxígeno, ácido carbónico y otros gases), la litósfera (compuesta por humos, minerales, rocas sedimentarias) y la hidrósfera (sustancias disueltas en las aguas superficiales, ríos y otros cuerpos de agua),

**Estenoico** (Estenos: estrechos, Oikos:casa): organismo que requiere condiciones muy estrictas para desenvolverse adecuadamente.

**Evaluación de Impacto Ambiental** (E.I.A.): procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias y efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar en el equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.

**Fauna silvestre** (salvaje o agreste): está constituida por aquellos animales que viven libremente, en ambientes naturales o artificiales sin depender del hombre para alimentarse o reproducirse.

**Fauna silvestre autóctona** (nativa o endémica): está formada por los animales que pertenecen al ambiente donde naturalmente habitan.

**Fauna silvestre exótica** (foránea, no nativa o introducida): está formada por los animales silvestres que no son originarios del medio donde habitan, pudiendo ser incorporados por él.

**Fenología:** estudio de la periodicidad temporal y sus fenómenos asociados en los seres vivos. Ejemplo: época de floración o germinación de una especie.

**Flora silvestre:** conjunto de especies o individuos vegetales que no se han plantado o mejorado por el hombre.

**Flora autóctona:** conjunto de especies e individuos vegetales naturales del país, no introducidos, sino nativos.

**Flora silvestre exótica** (introducida y naturalizada): conjunto de especies que, no siendo oriundas de un medio, viven en él y se propagan como si fueran autóctonas.

**Germoplasma:** material genético especialmente de constitución molecular y química específica, que constituye la base física de las cualidades heredadas de un organismo.

**Nicho ecológico:** función que cumple un organismo dentro de la comunidad, es decir, la manera o forma de relacionarse con otras especies y con el ambiente físico.

**Preservar:** mantener el estado actual de un área o categoría de seres vivientes.

**Proteger:** defender un área o determinados organismos contra la influencia modificadora de la actividad del hombre.

**Recursos hídricos:** total de las aguas superficiales, subterráneas o atmosféricas que pueden ser utilizadas de alguna forma en beneficio del hombre. También se incluyen los recursos hídricos nuevos.

**Recursos hídricos nuevos:** cantidad de agua útil para beneficio del hombre, generado por la tecnología moderna. Ejemplo: desalinización de aguas marinas o continentales salinas, aguas regeneradas, derretimiento de glaciares, etc.

**Recursos naturales:** totalidad de las materias primas y de los medios de producción aprovechables en la actividad económica del hombre y procedentes de la naturaleza.

**Restaurar:** restablecimiento de las propiedades originales de un ecosistema o hábitat en cuanto a estructura comunitaria, complemento natural de las especies y cumplimiento de sus funciones naturales.

Anexo 2:

### **1. Proyectos de obras o actividades sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental por la autoridad ambiental provincial:**

- 1) generación y transmisión de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica;
- 2) administración de aguas servidas urbanas y suburbanas;
- 3) localización de parques y complejos industriales;
- 4) instalación de establecimientos industriales de la tercera categoría, según artículo 15 de la Ley 11.549;
- 5) exploración y explotación de hidrocarburos y minerales;
- 6) construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energía o sustancia.
- 7) Conducción y tratamiento de agua.
- 8) Construcción de embalses, presas y diques.
- 9) Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas, aeropuertos y puertos.
- 10) Aprovechamientos forestales de bosques naturales e implantados.
- 11) Planta de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

### **2. Proyectos de obras o actividades sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental por la autoridad ambiental municipal.**

- 1) con excepción de las enumeradas precedentemente en el punto 1, cada municipio determinará las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y elementos constitutivos en su jurisdicción y que someterá a evaluación de impacto ambiental con arreglo a las disposiciones de esta Ley;
- 2) sin perjuicio de lo anterior, serán sometidos a evaluación de impacto ambiental municipal, los siguientes proyectos:
  - a) emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes;
  - b) emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios
  - c) cementerios convencionales y cementerios parque;
  - d) intervenciones edilicias, aperturas de calles y remodelaciones viales,
  - e) instalación de establecimientos industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a las disposiciones de la Ley 11.459.

### **DECRETO Nº 4.371/95.**

Como fue indicado en el texto de la Ley anterior, este Decreto observa algunos artículos de la misma. Las razones de esto se señalan en los considerandos del Decreto que a continuación se transcriben.

**CONSIDERANDO:**

Que el fin último de la propuesta sancionada radica en la preservación de la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

Que este Poder Ejecutivo valora y comparte la trascendencia del postulado enunciado, siendo un objetivo fundamental de su acción de gobierno la defensa efectiva del medio ambiente en beneficio de todos los bonaerenses.

Que no obstante lo expuesto es dable observar el artículo 6, toda vez que el mismo impone una responsabilidad al Estado provincial y a los municipios por las acciones u omisiones en que incurran, respecto de las obligaciones de fiscalización de las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al ambiente, sin determinar un marco de condiciones objetivas y específicas que todo presupuesto de responsabilidad debe merecer.

Que del mismo modo resulta observable el plazo de 30 días que prevé el artículo 18, para que la autoridad ambiental responda todas las observaciones fundadas que hayan sido formuladas por personas físicas y jurídicas interesadas en dar opinión sobre el impacto ambiental de los proyectos. La gran cantidad de prestaciones en tal sentido excede la capacidad de las estructuras administrativas actuales para cumplir con dicha imposición en el término indicado. Cabe destacar que esta observación no enerva el derecho de los particulares, desde que los mismos pueden encauzar sus presentaciones en el marco de las normas que rigen el procedimiento administrativo.

Que del mismo modo, merece objeción el artículo 65, habida cuenta que el mismo atribuye a los municipios, por vía de exclusión de los residuos especiales, patogénicos y radioactivos, la gestión de los residuos industriales, que de acuerdo a la Ley 11.459 son, por especialidad de la misma, materia propia de gestión y tratamiento del Instituto Provincial del Medio Ambiente, desnaturalizando de tal manera las atribuciones que la norma mencionada otorga a su autoridad de aplicación.

Que asimismo, el artículo que se objeta traslada a los municipios comprendidos en el Decreto-Ley 9.111/78 la gestión integral de los residuos involucrados.

Que sostener tal criterio implicaría, eventualmente, la derogación del sistema de disposición final de desechos instaurado por el citado instrumento normativo en clara contraposición con los objetivos funcionales del ente Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE).

Que la precitada entidad tiene a su cargo la disposición final de los residuos domiciliarios recolectados en 22 distritos municipales del Conurbano bonaerense y la Capital Federal, los cuales se destinan a relleno sanitario.

Que además se podrían ver afectados los derechos adquiridos de quienes acordaron con dicho organismo la construcción de dichos rellenos, mediante acuerdos de vigencia prolongada y celebrados sobre las previsiones de la prescripción aludida, dando así origen a numerosos reclamos sobre la base de la responsabilidad contractual asumida.

Que la transferencia de gestión prevista contraría lo establecido por el artículo 67 de la iniciativa subexánime, que estimula la integración de las comunas para el tratamiento de los residuos a través de la construcción de sistemas regionales que permitan disminuir la incidencia de los costos fijos y optimizar los servicios prestados.

Que idéntico proceder es menester aplicar con relación al inciso e) del artículo 66 del proyecto en cuestión, ya que la evaluación del impacto ambiental no corresponde asignarla a las comunas individualmente, desde que los recursos que podrían verse afectados no están circunscriptos a una sola jurisdicción, razón por la cual debe reservarse para la autoridad provincial competente en la materia.

Que también cabe observar el artículo 68 por los motivos explicitados en la objeción formulada en el artículo 65, en cuanto afecta la aplicación de la ley específica en materia de residuos industriales, además de ello, la acepción residuos “peligrosos”, tomada de la Ley nacional 24.051, resulta inaplicable en esta jurisdicción atento el calificativo de residuos “especiales” dado por la Ley 11.720.

Que, desde otra perspectiva, deviene ineluctable vetar íntegramente el artículo 81 proyectado, el cual establece la competencia de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia para entender en las acciones previstas en el artículo 36, hasta la instauración del fuero contencioso-administrativo, conforme expresas estipulaciones constitucionales.

Que el referido precepto excede los límites que nuestra Ley Fundamental destina para la jurisdicción del Alto Tribunal de Justicia en forma originaria.

Que, en efecto, el inciso 1) del artículo 161 de la Constitución de la Provincia le asigna la atribución de entender originariamente, únicamente para resolver acerca de la constitucionalidad de las leyes, decretos, ordenanzas o reglamentos que estatuyan sobre materia regida por la misma y se controvierta por parte interesada, sin perjuicio del supuesto enumerado en el inciso 2).

Que en cuanto a las causas contencioso-administrativas iniciadas antes de la efectiva asunción de funciones por parte del fuero específico, el artículo 215 de dicho cuerpo legal prevé que sea el Máximo Cuerpo de Justicia provincial quien decida, en única instancia y juicio pleno, hasta su finalización.

Que, por otra parte, cuadra advertir que el aludido artículo 36 señala que los distintos legitimados podrán acudir directamente ante los tribunales ordinarios competentes, estableciendo el artículo 37 que el trámite que se imprimirá será el correspondiente al juicio sumarísimo.

Que las observaciones apuntadas no alteran la aplicabilidad del proyecto, ni va en detrimento del espíritu y la unidad de su texto.

Por lo expuesto, el Decreto observa los artículos enumerados y, en su artículo 7 promulga la Ley con las excepciones apuntadas.