

Normativas vigentes: Decreto-Ley 8.912/77 y complementarias

La Plata, 4 de agosto de 1971.

Visto el expediente 2400-1385/70 elevado por el MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS por el que se desprende la necesidad de establecer normas concretas referentes a instalación de infraestructura básica en los fraccionamientos de tierras, y

CONSIDERANDO:

Que la experiencia recogida a través del lapso transcurrido desde la aplicación del Decreto 14.381 de 1968, relativo a obras de infraestructura de servicios básicos, hace aconsejable su reestructuración teniendo en cuenta para ello que la complejidad de los problemas exige establecer distintos casos con tratamiento diferenciado;

Que ha sido y es preocupación del Gobierno de la Provincia imponer normas que permitan crear mejores condiciones de habitabilidad en los loteos que se realicen, satisfaciendo así las mínimas necesidades del sector modesto de la población, principales adquirentes de las parcelas resultantes de aquellos;

Que es conveniente arbitrar los medios para que el crecimiento de las ciudades se realice, en la medida en que ello corresponda, mediante el agregado de unidades urbanísticas orgánicas, en reemplazo de la mera adición indiscriminado de lotes, o de grupos de manzanas en general o deficientemente integradas con el ámbito urbano preexistente;

Que las normas propuestas por el Ministerio de Obras Públicas en reemplazo del citado, Decreto Nº 14.381/68, han sido estudiadas y consideradas por representantes tanto del sector público cuanto del privado, constituidos estos últimos por la Cámara Argentina de Empresas Vendedoras de Terrenos y la Corporación de Rematadores, como así también por representantes de entidades que agrupan a profesionales de la Ingeniería;

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno y a la vista del señor Fiscal de Estado, corresponde dictar el pertinente Acto Administrativo;

Por ello, el **GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES** en Acuerdo General de Ministros

DECRETA:

Artículo 1º: Aprobar las "**Normas sobre Obras de Infraestructura de Servicios Básicos**" que regirán en los fraccionamientos de terrenos y que a continuación se transcriben:

CAPITULO I

1.0. CASOS EN QUE SON DE APLICACION LAS PRESENTES NORMAS.

1.1. Cualquier proyecto de modificación del estado parcelario o de modificación del uso de la tierra conducente a iniciar o proseguir un proceso de urbanización que posibilite la radicación de población con carácter permanente o temporario, deberá contar como mínimo con las obras de infraestructura de servicios básicos que se detallan en las presentes normas. No se considerará como proceso de urbanización a la creación de parcelas destinadas a quintas o a la explotación rural o subrural.

1.2. A los fines de la aplicación de las presentes normas se entenderá que la subdivisión o la modificación del estado parcelario de manzanas o macizos preexistentes a la vigencia del presente Decreto, que no obligue la apertura de nuevas calles no implica iniciar o proseguir un proceso de urbanización; como así tampoco, las subdivisiones que se limiten a completar la configuración y el fraccionamiento de manzanas o de macizos preexistentes a la vigencia del presente Decreto, aún cuando ello implique la apertura de nuevas calles.

1.3. El Ministerio de Obras Públicas (Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda) arbitrará los recaudos administrativos necesarios para asegurar la efectiva realización de las obras de infraestructura de servicios básicos que en cada caso correspondan a tales fines podrá autorizarse la venta parcial de una parte de los terrenos a urbanizarse antes de que se hayan finalizado la totalidad de las referidas obras, siempre y cuando los urbanizadores ofrezcan garantía suficiente del efectivo cumplimiento de las obligaciones correspondientes en tiempo y forma.

CAPITULO II

2.0.0. REQUISITOS Y OBRAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

2.1.0. REQUISITOS ALTIMÉTRICOS

2.1.1. **Desagües Pluviales:** El correcto escurrimiento de las aguas deberá encontrarse garantizado, a cuyo efecto se realizarán las obras necesarias.

2.1.2. **Obras Hidráulicas de saneamiento:** Las obras que fuere menester realizar para adecuar las condiciones altimétricas naturales y para asegurar los desagües deberán ser proyectadas y realizadas a satisfacción de la Dirección de Hidráulica.

Energía Eléctrica: El nuevo fraccionamiento deberá ser dotado de las Redes de Energía Eléctrica y de las Instalaciones y Obras de Baja Tensión que posibiliten el abastecimiento domiciliario de las nuevas parcelas. Todas las instalaciones y obras deberán realizarse a satisfacción del Ente a quien corresponda la prestación del servicio en la Zona. Las obras y trámites necesarios para las conexiones individuales estarán a cargo de los usuarios. Las obligaciones contenidas en el presente artículo podrán ser suplidas mediante la entrega de los materiales no instalados al mismo Ente, o a la Municipalidad correspondiente, para que en su oportunidad se ejecute o complete la obra.

2.3.0. **TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

2.3.1. **Pavimentos:** La construcción de pavimentos consistir en una red interna dentro del área que se divide y en un pavimento de vinculación a otros preexistentes. El tipo, calidad y ancho de los pavimentos que correspondieran, deberán ser proyectados y ejecutados a entera satisfacción del municipio respectivo, dentro de los siguientes límites:

- a) El tipo y características técnicas deberán ser los necesarios y suficientes para asegurar el tránsito liviano no intensivo en condiciones normales de uso urbano, con cargas de hasta 5.000 kilos por eje.
- b) Los pavimentos internos y los de vinculación, se extenderán en la medida en que resulte necesario para que ninguna parcela que se origine quede a una distancia superior a los trescientos (300) metros de pavimento.
- c) Cuando correspondiera la construcción de pavimentos en tramos de vinculación, éstos deberán tener las mismas características que los de la red interna y deberán extenderse como mínimo hasta el perímetro de la fracción que se divide.

2.3.2. **Apertura y abovedado de las calles:** Las nuevas calles que deban librarse al uso público y cuya pavimentación no sea obligatoria, deberán ser abiertas y abovedadas a satisfacción del municipio respectivo.

2.3.3. **Tratamiento de calzadas en zona de médanos:** Se permitirá la estabilización y compactación de la calzada mediante una adecuada dosificación de suelos hasta lograr una densidad compatible con la circulación vehicular cualquiera sea el estado climático, las características técnicas del proyecto y de la construcción lo serán a entera satisfacción del municipio respectivo. Este tratamiento comprenderá a todas las calles que sirvan a las nuevas parcelas y a la extensión necesaria para realizar la vinculación con pavimento o calle compactada existente.

2.4.0. **OBRAS DE SALUBRIDAD:** Como regla general, cualquier proyecto de subdivisión que se encuadre en lo establecido en el Capítulo I, debe ser dotado de las Obras de Salubridad que más abajo se especifican, salvo las excepciones que taxativamente se detallan.

2.4.1. **Aguas Corrientes:** La instalación del servicio público de aguas corrientes, sus redes y obras complementarias, deberán adecuarse para el abastecimiento de cada nueva parcela y serán proyectadas y materializadas a satisfacción del Ente al que le compete la prestación del servicio en la Zona, de manera tal, que permitan proceder a la habilitación de las conexiones domiciliarias bajo condiciones de normal funcionamiento.

2.4.1.1. **Agua apta para el consumo domiciliario:** Cuando, en virtud de la excepción que más abajo se establece, no se instale un servicio público de aguas corrientes, cada parcela deberá contar inexcusablemente con la posibilidad de proveerse in-situ de agua química y bacteriológicamente apta para el consumo domiciliario, a cuyo efecto la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia procederá a la toma de muestras de agua con destino a su ulterior análisis químico y bacteriológico, para lo cual los fraccionadores presentarán una solicitud al efecto, indicando las características del pozo de extracción.

Cloacas: la instalación de cloacas, sus redes y obras complementarias deberán adecuarse para el desagüe de los efluentes domiciliarios de cada nueva parcela y serán proyectadas y materializadas a satisfacción del Ente al que le compete la prestación del servicio en la zona, de manera tal que permitan proceder a su habilitación en condiciones de normal funcionamiento.

2.4.3. **Casos en que no será obligatoria la instalación de obras de salubridad:** Se eximirán de la obligación de instalar las Obras de Salubridad los casos en que no existan redes de dichos servicios públicos habilitados ni en construcción dentro de un radio del terreno a urbanizarse equivalente al 20% de la cantidad de hectáreas a subdividirse expresados en hectómetros lineales, con un mínimo de 200 metros. En el caso de cloacas tampoco será obligatoria la extensión de las redes cuando estas no puedan habilitarse por simple gravitación.

La determinación del radio de extensión obligatoria se realizará sobre la base del área correspondiente a la unidad parcelaria vigente al 1º de enero de 1969, que contiene la urbanización proyectada.

Artículo 2º: Deberán cumplir también con las Normas aprobadas precedentemente todos aquellos

fraccionamientos ubicados en áreas alcanzadas por reglamentaciones especiales sobre planeamiento y desarrollo de origen provincial o comunal, ya se trate de planes reguladores municipales aprobados por el Poder Ejecutivo ([Decreto 14.076/60](#)) y/o planes integrales de desarrollo urbano elaborados por los Municipios conforme con la Ordenanza General n° 51/69 -de Obras Públicas Municipales. Todas aquellas otras obras que las expresadas disposiciones especifiquen por sobre el mínimo indicado en las normas ahora aprobadas, serán de realización obligatoria.

Artículo 3º: Por razones de índole local y mediante propuesta debidamente fundada ante el Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Geodesia), los propietarios de los terrenos a fraccionar, podrán solicitar y el Poder Ejecutivo autorizar mediante Decreto, subdivisiones que no cuenten con uno o más de los servicios de infraestructura básica determinados en las Normas aprobadas por el Art. 1º. En todos los casos se requerirá la opinión específica del municipio respectivo.

Artículo 4º: A los efectos de facilitar la instalación de las redes para la provisión del servicio domiciliario de energía eléctrica, el Ministerio de Obras Públicas gestionará los acuerdos necesarios con las dependencias prestatarias que tengan a su cargo la distribución y contralor de tal servicio.

Artículo 5º: En cuanto concierne a la provisión de agua para el consumo domiciliario, también el Ministerio de Obras Públicas tratará la concertación, con las entidades prestatarias del servicio que correspondiera, de los acuerdos conducentes a que se faciliten a las empresas urbanizadoras, todos los datos, características técnicas y demás antecedentes que fueren necesarios para la instalación y/o extensión de las redes correspondientes, como asimismo la inspección y recepción de los trabajos pertinentes y su oportuna incorporación a las respectivas redes generales.

Artículo 6º: El presente Decreto tendrá como ámbito geográfico de aplicación a todos los partidos que integran el Área Metropolitana y transitoriamente para el resto del territorio hasta tanto se establezcan para ellos las normas específicas, las que serán elevadas a consideración del Poder Ejecutivo dentro de un plazo de noventa (90) días.

Artículo 7º: Las Normas aprobadas por el Art. 1º entrarán en vigencia a partir de la fecha del presente Decreto, salvo la eximición de instalar las redes para el servicio público de aguas corrientes previstas en el Capítulo II, inciso 2.4.3., la que tendrá vigencia a partir del 1º de noviembre de 1971. Para estos supuestos, el Poder Ejecutivo propondrá una Ley estableciendo un impuesto que gravará las nuevas urbanizaciones que carezcan de tal servicio y cuyo pago estará a cargo de los propietarios de los terrenos que se pretendan subdividir en esas condiciones.

Artículo 8º: El presente Decreto será de aplicación a todos los planos que se presenten para su aprobación en el Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Geodesia) a partir de la fecha de vigencia establecida en el artículo precedente.

Artículo 9º: Deróganse los Decretos 2.303/53 y 14.381 de 1968; las subdivisiones en trámites bajo tales regímenes deberán resolverse con arreglo a los mismos, salvo que los propietarios de los terrenos correspondientes a esos fraccionamientos opten por acogerse a los términos del presente Decreto.

Artículo 10º: Previa notificación del señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése Registro y Boletín Oficial y pase a la Dirección de Geodesia a sus efectos.

RIVARA
J. de SAN MARTÍN
R. LUMI
C. A. BENAVIDES
J. H. R. QÜESTA
A. G. TAGLIABÚE
O. E. BLASCO