

**Normativas vigentes: Decreto-Ley 8.912/77 y complementarias**

**La Plata, 25 de octubre de 1974.**

**Visto** el expediente 2235-137174, por el que el Consejo Intermunicipal del Delta (**CONINDELTA**), solicita se reglamente el parcelamiento y loteo de predios en toda la región del Delta Bonaerense; atento a los informes producidos por las Direcciones de Geodesia, Colonización e Hidráulica, lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno, y la vista conferida al señor Fiscal de Estado,

**EL PODER EJECUTIVO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
DECRETA:**

**Artículo 1º:** Todos los fraccionamientos de tierras a efectuarse en la región del Delta Bonaerense se regirá por las presentes normas, a excepción del caso a que se refiere el artículo 3º.

**Artículo 2º:** No podrán realizarse fraccionamientos de tipo urbano; sólo se permitirá subdivisiones de tipo "Residencial" bajo las restricciones que se indican más adelante.

**Artículo 3º:** Los fraccionamientos en los que las dimensiones de los lotes superen a las medidas establecidas para los residenciales, serán considerados lotes rurales y contemplados dentro de los términos de los artículos 43º al 46º de la **Ley 7.616** (Código Rural de la Provincia de Buenos Aires).

**Artículo 4º:** El terreno de islas, para poder dividirse, debe ser accesible por caminos de tránsito permanente o por vías navegables naturales o artificiales.

**Artículo 5º:** Consideráanse:

1) **Vías navegables naturales:** los cursos naturales que tengan las siguientes dimensiones mínimas:

- Cota de fondo: menos un metro cincuenta centímetros (-1,50 m) respecto del cero local;
- Ancho de cauce: siete metros (7 m) medido a la altura del cero local.

y

2) **Vías navegables artificiales:** los canales o dársenas excavados con las siguientes dimensiones mínimas:

- Cota de fondo: menos un metro cincuenta centímetros (-1,50 m) respecto del cero local;
- Ancho de fondo: siete metros (7 m);
- Taludes 1 :1,5.

**Artículo 6º:** Se considerará que el terreno es apto para el fraccionamiento cuando se cumpla alguna de las siguientes variantes:

a) **Macizos rodeados por calles:** en este caso el terreno que constituye la unidad deberá tener una cota mínima que sobrepase las alturas de marcas extraordinarias de frecuencia anual dos veces y media y disponer de pendientes que garanticen el desagüe superficial.

Las cotas mencionadas son las siguientes:

LUGAR	Cota mínima referenciada al cero local
Primera Sección de Islas	+ 2,80
Zona comprendida entre Paraná de las Palmas, Canal Além, Paraná Guazú, Paraná Mini y Río de la Plata	+ 2,60
Resto de la Sección de Islas	+ 2,40

b) **Macizos rodeados por vías navegables artificiales o naturales:** en este caso no se requiere la cota mínima exigida en el inciso a) del presente artículo, pero deberán disponerse que la configuración altimétrica no ponga en evidencia depresiones interiores sin desagües y se produzca desagüe natural por gravitación hacia el cauce de las vías de comunicación, garantizándose en todos los casos una adecuada circulación de las aguas.

**Artículo 7º:** Los frentes de macizos determinados por calles o vías navegables artificiales deberán estar comprendidos dentro de las siguientes dimensiones límites: frente 100 m; fondo: 200 m.

**Artículo 8º:** Los frentes de macizos determinados por vías navegables naturales -y por lo tanto las superficies que resulten de aquellos- no tendrán limitación.

**Artículo 9º:** Todos los lotes originados por la subdivisión deberán dar frente a vías navegables naturales o artificiales o a calles y tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

1) Frente	20 m
2) Contrafrente	10 m
3) Superficie	1.000 m <sup>2</sup>
4) Relación frente / fondo	1/5

Las excepciones a las dimensiones precedentemente mencionadas, debidamente fundamentadas por el profesional actuante, serán contempladas por las Direcciones de Hidráulica y Geodesia; y se autorizarán, en su caso, por decreto.

En caso de rellenos, de altura superior a un metro sobre el terreno natural, se dejarán banquetas de tres metros sobre la margen del curso correspondiente, salvo que se tablestaque.

**Artículo 10º: Restricción al dominio:** Conforme con el artículo 2640º del Código Civil, en las vías navegables que sirven de comunicación, se establecerá la restricción al dominio de no elevarse ninguna clase de construcción que pueda obstaculizar el libre tránsito, en franjas contiguas de quince metros como mínimo, sin perjuicio de los casos en que corresponda establecer los treinta y cinco metros que indica el artículo 2639º del Código Civil.

**Artículo 11º:** En los casos que la Dirección de Hidráulica lo juzgue necesario deberá presentarse el levantamiento planialtimétrico correspondiente referido al cero local.

El cero local podrá determinarse - en su caso - por interpolación entre puntos cercanos según referencias de instituciones oficiales.

**Artículo 12º: Provisión de agua:** Todos los lotes deberán tener asegurada la provisión de agua, condición que podrá cumplirse mediante el abastecimiento directo o indirecto desde cauces donde haya siempre circulación de agua.

**Artículo 13º: Cesión de Calles o Canales:** Cuando se proyecten calles o vías navegables (canales) deberá determinarse las superficies que ocupan procediéndose a su donación.

Las calles tendrán un ancho mínimo de quince metros, en tanto que las vías navegables se ajustarán a los prescritos en el artículo 5º del presente.

**Artículo 14º: Muelles Públicos:** En todos los casos que se proyecten loteos con frente a dársenas, deberá construirse en la cabecera de las mismas sendos muelles en ambas márgenes que permitan el acceso de los pobladores de los predios interiores al transporte público, utilizando la zona de restricción al dominio citado en el artículo 10º, con el sentido de servidumbre de paso, de lo que dejará constancia el profesional actuante.

**Artículo 15º:** Se consignarán, además, en los planos, mediante perfiles transversales debidamente acotados horizontal y verticalmente:

- a) Distintos anchos de los cursos de agua que limitan al inmueble;
- b) Traza y ancho aproximado de los cursos de agua, canales de desagües, etc., que atraviesan la propiedad.

**Artículo 16º:** El trazado y construcción de los canales previstos será supervisado por la Dirección de Hidráulica, estando la conservación de las obras a cargo exclusivo de los propietarios frentistas, circunstancia que debe constar en planos.

**Artículo 17º:** Se fija como cota mínima para piso de locales habitables la de + 4,50 referido al cero local, lo que deberá constar en plano.

**Artículo 18º:** Los planos altimétricos pueden ser confeccionados independientemente en papel transparente adjuntando el original y tres copias del mismo.

**Artículo 19º:** Se dará intervención a la Dirección de Hidráulica en todo proyecto de fraccionamiento de tierras para que verifique el cumplimiento de estas disposiciones.

**Artículo 20º:** En todos los casos tomará intervención la Municipalidad local a los fines de su competencia, así como también la Dirección de Geodesia.

**Artículo 21º:** Los fraccionamientos contemplados en el presente estarán excluidos de las normas fijadas para loteos en tierra firme que exigen infraestructura ([Decreto 4.406/71](#)).

**Artículo 22º:** El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Obras Públicas.

**Artículo 23º:** Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.

**CALABRO  
PIAGGI LIBERMAN**