

Derogado por [Decreto 1.549/83](#)

La Plata, 28 de julio de 1978.

Visto el informe elaborado por la Comisión de Trabajo creada por el Decreto 2.577/77 y constituida según Resoluciones 115/78 y 206/78 de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos.

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario reglamentar diversas disposiciones del [Decreto-Ley 8.912/77](#) a los efectos de permitir su adecuada aplicación.

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA:**

Artículo 1º: Reglaméntase en la forma que se indica a continuación, los siguientes artículos del Decreto-Ley 8.912/77:

Artículo 4º.- Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77 y sus disposiciones reglamentarias, en los casos de subdivisiones, construcciones o instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcional derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo.

Artículo 7º.- Inciso e) Zona Industrial: A los fines de esta Ley se considerarán:

- a) Peligrosas, todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, lleven implícita la posibilidad de explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que alteren 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, las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se puedan verter a los destinos finales, sin necesidad de tratamiento.

Artículo 37º.- En zonas donde exista agua corriente, pero no cloacas, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, con la cantidad de dormitorios que se proyecte, siempre que el interesado hubiere adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 8.912/77.

Artículo 40º.- A los efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Número de habitantes} = \text{Superficie de Parcela (m}^2\text{)} \times \text{Densidad neta (hab./m}^2\text{)}$$

Artículo 41º.- A los efectos de establecer la cantidad de ambientes y la superficie cubierta total mínima por persona en edificios para uso multifamiliar o afectados al régimen de propiedad horizontal, no se computarán los espacios comunes.

En hoteles o edificios de uso similar, deberán considerarse un mínimo de dos (2) personas por dormitorio.

Por local comercial y oficina se computará como mínimo, una persona.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder las densidad total correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente.

Artículo 43º.- A los efectos del cálculo del Factor de Ocupación Total (FOT), no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco la de planta libre.

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Artículo 45º.- Los valores que correspondan a usos específicos o diversos a los contemplados en este artículo, serán los establecidos en los planes particularizados que elaboren las municipalidades de acuerdo con el artículo 82º.

Artículo 47º.- A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este 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 ésta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho el lado de menor dimensión.

Cuando en una zona o distrito sea obligatoria la construcción entre ejes divisorios, se tomarán en

cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos se calcularán sobre la superficie edificada restante, por encima de dicho basamento, para completar el Factor de Ocupación Total (FOT), establecido para la respectiva zona o distrito.

La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total (FOT), en función de los premios obtenidos y hasta un máximo de setenta (70) por ciento.

Artículo 48°.- Los Municipios determinarán las condiciones de ventilación e iluminación de los locales de habitación y de trabajo, como así el concepto de patio interno.

Artículo 49°.- Dentro de las excepciones que podrán establecerse incluye la exigencia de espacios para estacionamiento o de cocheras en las parcelas que tengan menos de doce (12) metros de ancho, con igual superficie mínima por persona que la establecida en el artículo 49° de la Ley. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamientos o cocheras derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos (200) metros, contados a partir del perímetro del respectivo edificio multifamiliar. La habilitación del edificio multifamiliar, estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o de cocheras.

Artículo 52°.- En densidades de hasta doscientos (200) habitantes por hectárea, 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 parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, estas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisiones de manzanas y macizos existentes.

Al subdividir parcelas edificadas -con o sin planos de construcción previamente aprobados- las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito. 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. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

En los sectores de las áreas complementarias que tengan asignado uso agropecuario intensivo, la dimensión mínima de parcela admisible será la que el plan de ordenamiento establezca para dicho uso.

Se entenderá por macizo existente toda unidad rodeada de calles afectada al uso urbano en el respectivo plan de ordenamiento. En tal caso los planes de ordenamiento podrán establecer normas urbanísticas particularizadas a fin de orientar el adecuado desarrollo del sector.

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:

- d) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción;
- e) 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.
- f) Corregir una baja relación frente fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona;
- g) Transferir la superficie entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Artículo 55°.- Las subdivisiones no prohibidas por este artículo deben encuadrarse en lo dispuesto por el artículo 34° de la Ley, permitiéndose excepcionalmente usos residenciales cuando se trate de clubes de campo y los referidos al uso viario o industrial. En todos los casos se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales, como así en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de veinte (20) metros, y en todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Artículo 59°.- En los cursos y espejos de agua construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivo-recreativas propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.

Artículo 69°.- La exigencia de este artículo será aplicable cuando los municipios no designen y delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo, de acuerdo con el artículo 65°, inciso 1.

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 bajo cota o inundables, carencia de agua potable o posible contaminación de napas y cualquier 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 por el Poder Ejecutivo, requiriéndose igual acto administrativo para su levantamiento.

Artículo 2º: Serán admisibles las modificaciones parciales de edificios aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley, aún cuando las construcciones anteriores superen los indicadores establecidos, siempre que no importen el aumento del factor de ocupación total ni el incremento de la capacidad de alojamiento preexistente, y que no se trate de reformas que impliquen su renovación integral.

Artículo 3º: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

Artículo 4º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.

**SAIN JEAN
GOROSTIAGA**