

La Plata, 29 de diciembre de 1978.

Visto el expediente nº 2418-329/78 del Ministerio de Obras Públicas por el cual la Dirección de Ordenamiento Urbano, dependiente del citado Departamento de Estado da cuenta de la existencia de numerosos conjuntos habitacionales habilitados o en construcción que no cuentan con planos de subdivisión aprobados, propiciando el dictado de un Decreto que contemple la aprobación de los mismos, y

CONSIDERANDO:

Que si bien los proyectos y el comienzo de ejecución de las obras son anteriores al [Decreto-Ley 8.912/77](#), la iniciación de los trámites de subdivisión es posterior a la entrada en vigencia de la misma;

Que en la mayor parte de los casos se trata de proyectos oficiales ejecutados con recursos provinciales y municipales, en los que era práctica corriente iniciar la ejecución de las obras antes de tener el Plano de subdivisión aprobado;

Que existen también algunos realizados por entidades intermedias con el apoyo crediticio del Banco Hipotecario Nacional, institución que tampoco exigía la previa aprobación del plano de subdivisión;

Que sin dicha aprobación no pueden efectuarse las escrituras traslativas del dominio;

Que la casi totalidad de los conjuntos habitacionales cuentan con todos los servicios esenciales y la necesaria dotación de espacios verdes de uso público y de reservas para equipamiento comunitario;

Que en general se encuentran ya habilitados y ocupados desde hace varios años;

Que por tratarse de áreas residenciales de baja densidad los requerimientos de áreas verdes y reservas de uso público establecidos en el artículo 56º del Decreto Ley 8.912/77 pueden cumplirse sin mayores dificultades;

Que debiera no obstante eximirse de dicha exigencia a los casos en que exista imposibilidad de afectar espacios para uso público en las proporciones actualmente exigibles;

Que tratándose de situaciones de hecho lo mismo debiera ocurrir en los casos en que carezcan parcialmente de la infraestructura y servicios indicados en el artículo 62º del Decreto-Ley 8.912/77;

Que el artículo 4º de la Ley 9.116 faculta al Poder Ejecutivo a regular la autorización de Proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas determinadas, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos e indicadores establecidos en el Decreto Ley 8.912/77, a fin de permitir -de acuerdo a sus fundamentos-, cuando se manifiesten fundadas razones, la contemplación de casos derivados de supuestos preexistentes al Decreto Ley 8.912/77 o resultante de planes o proyectos especiales;

Que según resulta de los considerandos precedentes, dichos proyectos son compatibles con los objetivos y principios generales del Decreto Ley 8.912/77, por tratarse de proyectos integrales y quedar a cargo de las respectivas municipalidades prever que respondan a las características predominantes en la zona en que se encuentran emplazados;

Que en consecuencia y de conformidad con lo dictaminado por el Señor Asesor General de Gobierno (fs.4 y vta. y 10) y la vista del Señor Fiscal de Estado (fs. 8 y 11), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A**

Artículo 1º: La aprobación de proyectos de subdivisión derivados de la construcción de conjuntos habitacionales gestados con anterioridad a la sanción del Decreto Ley 8.912/77 se realizará de conformidad con lo siguiente:

- a) A los efectos de su encuadre normativo serán considerados operaciones urbanísticas de carácter integral, siendo en consecuencia de aplicación para los mismos lo establecido en el artículo 52º del Decreto Ley 8.912/77 en lo relativo a dimensiones mínimas de parcelas;
- b) Deberán cumplimentarse las exigencias del Decreto Ley 8.912/77 en materia de cesión de áreas verdes de uso público y de reservas para equipamiento comunitario, salvo cuando exista imposibilidad física de hacerlo;
- c) Podrán autorizarse aunque no estén dotados de toda la infraestructura y los servicios exigidos en el artículo 62º de dicha Ley;
- d) En todos los casos la Municipalidad respectiva deberá fijar los indicadores urbanísticos (densidad

neta, FOS, FOT, retiros, etc.) que regirán para los citados conjuntos habitacionales, los que podrán permitir modificaciones o ampliaciones de las construcciones que no impliquen alterar de modo sustancial el tipo de uso e intensidad de ocupación iniciales. Dichos indicadores deberán figurar en el correspondiente plano de subdivisión.

Artículo 2º: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento e Obras Públicas.

Artículo 3º: Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Ordenamiento Urbano) a sus efectos.