

REGLAMENTARIO DEL DECRETO-LEY 8.912/77**La Plata, 14 de octubre de 1983.**

Visto el expediente N° 2400-1764 de 1982 del Ministerio de Obras Públicas, por el que se gestiona reglamentar los art. 4º, 6º, 7º, 10º, 12º, 22º, 23º, 37º, 41º, 43º, 45º, 46º, 48º, 49º, 52º, 54º, 55º, 56º, 59º, 69º, y 101º del [Decreto-Ley 8.912/77](#) -Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-; y

CONSIDERANDO:

Que las modificaciones propuestas concurren a una mejor interpretación de algunas de sus disposiciones originales, flexibilizando ciertos aspectos que así lo requerían y facilitando una más eficiente implementación del citado instrumento normativo;

Que en consecuencia corresponde reglamentar la aplicación de los artículos citados;

Que de conformidad con lo manifestado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 111 y vta. y 128) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs. 129), corresponde dictar el pertinente acto administrativo.

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 6º: El uso específico dominante de las áreas complementarias es el agropecuario intensivo y la dimensión mínima de la parcela admisible para dicho uso no debe ser inferior a la de la unidad económica, que será fijada en la correspondiente etapa de ordenamiento con el asesoramiento del Ministerio de Asuntos Agrarios -o del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA)-.

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

Artículo 12º: La trama circulatoria en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

a) Trama interna

- avenidas principales: cuarenta (40) metros.
- avenidas secundarias: treinta (30) metros.
- calles principales: veinte (20) metros.
- calles secundarias o de servicios: quince (15) metros.
- calles de penetración y retorno: once (11) metros hasta la longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.
- calles peatonales: se admitirán únicamente en proyectos de conjunto. Se ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura e los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

b) Trama externa

- los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.
- caminos de la Red Troncal Municipal: tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros.

En las zonas industriales las calles tendrán un mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.

En las zonificaciones según usos los Municipios deberán determinar la estructura de la trama de circulación interna y la red troncal del partido, y en el Plan de Ordenamiento definir la estructura del sistema circulatorio de la totalidad del mismo.

El Municipio podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar tal decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las restricciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.

En caso de ampliación de áreas o zonas el Municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en este artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

Artículo 22º: Todos los sectores del área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica, deberán ser denominados reservas para completamiento de tejido, independientemente de su designación catastral.

Previo estudio particularizado, por ordenanza se fijarán las condiciones a que quedará sujeta su habilitación para el uso asignado. En materia de dotación de infraestructura y de servicios, deberá tenerse en cuenta lo requerido por el artículo 4º del presente decreto y, con respecto a cesiones, lo reglamentado en el mismo para el artículo 56º del Decreto-Ley 8.912/77.

Cumplidas las condiciones exigidas la Comuna procederá, por Ordenanza, a la desafectación de su carácter de reserva para completamiento de tejido, estableciendo los indicadores urbanísticos correspondientes sino estuvieran ya fijados.

Asimismo, los Municipios podrán delimitar nuevas zonas de reserva para completamiento de tejido en los sectores de sus áreas urbanas que no estuvieran delimitados específicamente y en los que no se hubiesen materializado el uso urbano, quedando sujeta su habilitación a las mismas condiciones que las establecidas precedentemente.

La fijación de condiciones y habilitación no implicará la habilitación automática para efectuar el cambio de uso ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso de suelo.

Exclúyense de los alcances del presente artículo los sectores correspondientes a ampliaciones urbanas o proyectos particularizados o integrales que tengan condicionamientos específicos y hayan sido aprobados con anterioridad al presente Decreto.

Artículo 23º: Se considerará que los terrenos cumplen con las condiciones exigidas en este artículo cuando se obtenga la aprobación correspondiente del **Ministerio de Asuntos Agrarios**, el que a éstos efectos fijará, por vía reglamentaria, los requisitos a cumplimentar para la obtención de la certificación respectiva.

Artículo 37º: En las parcelas que se creen por subdivisiones de sectores afectados por el Plan de Ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas en general que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 hab./ha. y de 80 hab./ha. frente al litoral del Río de la Plata y Océano Atlántico hasta 5 Km. desde la ribera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab./ha.

Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que solo tengan servicios cloacales será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, 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 la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

Artículo 41º: 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 similar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para 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 43º: A los efectos del cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), 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.

En el caso que el Municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, este no podrá superar la cota más un metro cincuenta (+1,50)

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: El valor máximo del F.O.T. para "otros usos" será: 3.

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

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 de edificio con basamento entre ejes divisorios laterales y/o sobre la 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), 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 Factor de Ocupación Total (F.O.T.), en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70%).

Artículo 48º: 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, asoleamiento, 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 en 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 lado mínimo serán diez metros cuadrados (10 m²) y dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) respectivamente.
- c) Condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.

Artículo 49º: 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 49º del Decreto-Ley.

- 1) 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 a una distancia máxima a determinar por el Municipio respectivo con carácter general y según las zonas, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal del 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 para edificios destinados a usos no residenciales.
- 3) En los casos de ampliaciones o reformas de edificios deberán preverse cocheras o espacios para estacionamiento en la medida que resulte físicamente posible.

Artículo 52º: 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 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 doce (12) metros.

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisiones de manzanas y macizos existentes; tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan las restricciones establecidas por los artículos 2639º y 2640º ⁽¹⁾ del Código Civil o por la [Ley Nº 6.253](#) de Conservación de Desagües Naturales.

En parcelas de esquina se considerará ancho el lado menor.

Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, siempre que se haya originado con anterioridad a la sanción del Decreto-Ley 8.912/77. 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 origen.

Al subdividir parcelas edificadas cada una de las parcelas resultantes deberán 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 Municipal de Edificación.

Toda parcela deberá tener accesos 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. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

A los efectos indicados en la última parte del artículo 52º del Decreto-Ley 8.912/77, se entenderá por macizo existente toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calle o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles si se cumplimenta lo establecido en los artículos 3º, 4º y 5º, según corresponda del presente Decreto.

Artículo 54º: 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 a la inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona;
- d. Transferir la superficie entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Artículo 55º:⁽²⁾ La restricción establecida en el artículo 55º del Decreto-Ley 8.912/77, se aplicará también en las áreas complementarias a fin de garantizar la fluidez del tránsito en las rutas y accesos que las atraviesan.

En todos los casos de subdivisiones 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 20 metros, y en todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Las normas municipales deberán establecer pautas precisas para las localizaciones para servicio de rutas.

Artículo 56º:

- a) La creación y ampliación de zonas residenciales extra urbanas quedan sujetas a las mismas exigencias que las requeridas para las áreas urbanas en materia de cesión de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reservas para localización de equipamiento comunitario.
- b) 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 reservas para localización de equipamiento comunitario, conforme con el siguiente detalle:

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Código Civil:

Art. 2639. Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirvan a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros (35m) hasta la orilla del río o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna.

Art. 2640. Si el río o canal atraviesare alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quine metros (15m).

⁽²⁾ (*) N. de A.: Reglamentado por [Decreto 1.372/88](#).

Cantidad de habitantes	Espacios verdes de uso público Densidad (m ² /hab)	Reservas para localización de equipamiento comunitario Densidad (m ² /hab)
de hasta 2000 hab.	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3000 hab.	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3001 a 4000 hab.	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4001 a 5000 hab.	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5000 hab.	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

Cuando 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 estimara más conveniente, que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima, la cesión no será exigida.

Quedan eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluida en el artículo 63º- y de la correspondiente a espacios verdes, los determinados a actividades deportivo-recreativas.

- c) Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del cinco por ciento (5%) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.
- d) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultan, inferiores -aún unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedara afectado por una restricción de cesión equivalentes a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.

Artículo 59º: 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. Tampoco será exigible dicha cesión al crearse núcleos urbanos o centros de equipamiento turístico en el Delta del Paraná, para los que regirá en cambio lo establecido en los artículos 2639º y 2640º del Código Civil.

Artículo 69º:⁽¹⁾ La exigencia de este artículo será aplicable cuando los Municipios delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo. A estos efectos, los Municipios deberán efectuar estudios técnicos que justifiquen la real necesidad de la creación y de la magnitud de la zona propuesta.

Artículo 101º: 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 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: Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso al que han sido afectados por el Plan de Ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva de los predios involucrados para el uso previsto, ya sea mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones.

Artículo 3º: Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas o predios rurales -así como en los remanentes de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el Plan de Ordenamiento, deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidos en el Decreto-Ley 8.912/77, el presente Decreto y la respectiva Norma Municipal.

Artículo 4º: En los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas o predios rurales -así como en los remanentes de quintas y chacras- 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 que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el artículo 62º del Decreto-Ley 8.912 (1977).

⁽²⁾ En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles, ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

Artículo 5º: En los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras,

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Derogado por Decreto 9.404/86.

⁽²⁾ (*) N. de A.: Para este último párrafo ver [Disposición 2.727/03 DG.](#)

quintas o predios rurales -así como en los remanentes de quintas y chacras- que estén afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplimenten las exigencias contenidas en el artículo 62º del Decreto-Ley 8.912/77, en materia de infraestructura y de servicios. No necesitarán contar con servicios centralizados de provisión de agua potable, los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los sesenta (60) habitantes por hectárea.

Artículo 6º: Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) esté excedido, pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) ni la densidad, el Municipio podrá autorizar la remodelación y/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 2.018/81.
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), 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 Art. 47º del Decreto-Ley 8.912/77.
- c) La superficie cubierta no sea mayor a la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que supere el F.O.S. admitido.
- e) La Superficie a construir en las plantas superiores respete al valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) 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 F.O.T 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, asoleamiento, circulación u otros similares).

Artículo 7º: ⁽¹⁾ 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 respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa delimitación 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) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el Plan de Ordenamiento o sean compatibles con el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento.
- b) Se cuente en cada caso con una propuesta completa 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 justificó su creación.

Artículo 8º: (Texto según Decreto 3.163/95) Los Organismos Provinciales no podrán aprobar operaciones de mensuras para unificaciones y/o divisiones, sin el previo visto bueno del Municipio respectivo.

Cuando se tratare de mensuras destinadas a la unificación o división de terrenos aluvionales, los Municipios deberán expedirse en el plazo de sesenta (60) días hábiles. De no hacerlo en ese término, el trámite realizado por los Organismos Provinciales, quedará convalidado.

Artículo 9º: Derógase los Decretos Nº 4.006/57, 1.359/78 y 2.018/81 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Artículo 10º: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

Artículo 11º: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas para su conocimiento y fines pertinentes.

**AGUADO
BENAGLIA**

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Ver [Disposición 1.145/03 DG.](#)