

La Plata, 19 de septiembre de 1988.

**Visto** el expediente N° 2418-832 de 1988 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por el que se propicia la reglamentación particularizada de proyectos de urbanización de interés social correspondiente al PROGRAMA SOCIAL Y FAMILIAR DE TIERRAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES "PRO TIERRA", instituido por el Decreto 815/88 que implementa una nueva forma de accionar del Estado para la búsqueda energética de soluciones al problema de tenencia y dominio de la tierra, y

**CONSIDERANDO:**

Que dado que el camino a la vivienda digna comienza a concretarse mediante el acceso a la tierra urbana y que en la utilización de ese recurso natural debe incorporarse el principio de solidaridad y función social de la propiedad;

Que existen familias carenciadas en la Provincia que ven limitado su acceso a la tierra urbana, siendo este el punto de partida para alcanzar la vivienda -habitat (tierra apta incorporada a la trama urbana, con infraestructura de servicios y equipamiento donde emplazar la vivienda familiar) y para consolidar barrios urbanos dignos;

Que la oferta de lotes urbanizados constituye un Subprograma del Programa Social y Familiar de Tierras de la Provincia de Buenos Aires "Pro Tierra" que requiere tratamiento específico como operatoria de urbanización de interés social promovida por el Estado;

Que la operatoria "Lotes Urbanizados" se inscribe en la política de movilización del suelo urbano, uno de cuyos objetivos es el completamiento del tejido para lograr la consolidación de zonas urbanas y una densidad poblacional que facilite la ejecución y/o completamiento de infraestructura de servicios en términos aceptables de rentabilidad para la comunidad;

Que este Subprograma requiere de reglamentación urbanística particularizada que defina las condiciones físico-ambientales y de habitabilidad mínima compatible con los lineamientos generales, objetivos y principios sostenidos por la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo ([Decreto-Ley 8.912/77](#)), ya que la misma no contempla el caso de proyectos de urbanización de tierras promovidos por el Estado, que surge como respuesta necesaria a una demanda insatisfecha de los sectores sociales de menores recursos;

Que para el mejor cumplimiento del espíritu del Decreto-Ley 8.912/77, es necesario reglamentar en forma específica y generalizada la particular situación de este tipo de urbanizaciones de interés social;

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 12) y las facultades otorgadas por el artículo 102° del Decreto-Ley 8.912/77 procede dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

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

**Artículo 1º:** Autorízase a la Subsecretaría del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a gestionar, aprobar y ejecutar urbanizaciones de interés social que correspondan al Programa Pro Tierra- Subprograma Lotes Urbanizados.

**Artículo 2º:** A los efectos del presente Decreto se considera urbanización de interés social a los proyectos de parcelamiento urbano que cumplan con los requisitos y condicionamientos del presente Decreto y se incluyan en el Programa Pro Tierra- Subprograma Lotes Urbanizados.

**Artículo 3º:** Para los proyectos de urbanización de interés social serán admitidas parcelas, unidades rodeadas de calles y espacios circulatorios cuyas dimensiones fueran menores a las establecidas por el Decreto-Ley 8.912/77 en las siguientes condiciones:

- a) Que mediante un proyecto de conjunto se resguarden las condiciones físico-ambientales, de habitabilidad y funcionalidad urbana y la dotación de los servicios de infraestructura necesarios.
- b) Que el lugar de emplazamiento de la urbanización sea apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento de tejido<sup>(1)</sup> o en sectores adyacentes a las áreas urbanas con aptitud para producir un ensanche urbano.
- c) Que el proyecto de conjunto de la urbanización incluya un prototipo de vivienda susceptible.

**Artículo 4º:** Los proyectos de urbanización deberán prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutará, en forma progresiva:

- Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.

(1) (\*) N. de A.: Ver [Decreto 1.549/83](#) Art. 1º reglamentario del Art.22º del Decreto-Ley N° 8.912/77.

- Energía eléctrica (alumbrado público) y domiciliario, por lo menos.
- Provisión de agua potable.
- Sistema de eliminación de excretas que asegure la no-contaminación.

Se exigirá servicio centralizado o conexión a red de agua potable y/o desagües cloacales cuando la Dirección de Proyectos Especiales de A.G.O.S.B.A. determine que mediante sistemas individuales no se garantiza un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Los proyectos de infraestructura urbanística deberán ser aprobados por los organismos de competencia correspondientes.

**Artículo 5º:** Los proyectos de urbanización contemplarán como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Trazado urbano que defina las unidades rodeadas de calles, un sistema circulatorio jerarquizado y la correcta distribución de espacios verdes o libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, integrando armónicamente el conjunto al entorno urbano preexistente.
- b) Proyecto de subdivisión parcelaria que permita la cumplimentación de los indicadores urbanísticos establecidos por la ordenanza municipal, a excepción de los mencionados en el artículo 3º, considerando las máximas posibilidades de ampliación del prototipo proyectado, la posibilidad de distribución racional de instalaciones de infraestructura de servicios y la correcta iluminación, ventilación y asoleamiento de locales
- c) Ubicación del prototipo de vivienda, fijando –si correspondiera al proyecto de urbanización–, retiros de la edificación y otras condiciones urbanísticas.
- d) Tratamiento de espacios verdes y arbolados de vías de circulación.

**Artículo 6º:** El proyecto del sistema circulatorio jerarquizado por vías, según su función y tratado con criterio paisajístico, definirá espacios verdes públicos equivalentes a los de uso vecinal cuya superficie se computará para el cálculo de espacios verdes y libres públicos requeridas por aplicación (\*\*).…….

**Artículo 7º:** (\*\*).…….

**Artículo 8º:** La Dirección de Ordenamiento Urbano otorgará la convalidación urbanística a los proyectos de urbanización de interés social que se ajustan al Subprograma Lotes Urbanizados y a los requisitos establecidos por el presente Decreto, que cuenten con aprobación municipal, certificado de aptitud hidráulica del predio y de factibilidad de dotación y aprobación de los proyectos de obras de saneamiento (desagües pluviales, cloacales y provisión de agua potable) por parte de los organismos de competencia.

**Artículo 9º:** La Dirección de Geodesia realizará el relevamiento planialtimétrico previo de los terrenos a incluir en el Programa Pro Tierra y la mensura y amojonamiento de vértices esquineros de manzanas de los proyectos de urbanización de interés social incluidos según el procedimiento del artículo 7º del presente.

**Artículo 10º:** Autorízase a la Dirección de Geodesia a aprobar los planos de subdivisión correspondientes a proyectos de urbanización de interés social, habilitando a las parcelas resultantes para su transmisión de dominio aún cuando no se haya ejecutado la infraestructura prevista, siempre que se cumplimenten los condicionamientos que se detallan a continuación:

- a) Se inserte en la portada de los respectivos planos de mensura y división la leyenda: "PROGRAMA SOCIAL Y FAMILIAR DE TIERRAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES "PRO TIERRA" (Decreto 815/88 y el presente), Subprograma Lotes Urbanizados".
- b) Exista concordancia entre los indicadores establecidos en el proyecto de urbanización integral y el plano de subdivisión a aprobar.
- c) En el espacio reservado a Notas se indiquen las obras de infraestructura fijadas para el caso y pendientes de realización.
- d) Se adjunte, como mínimo, certificación municipal de que las calles se encuentran abiertas, abovedadas y se han realizado las obras necesarias para un correcto desagüe de las aguas superficiales.

**Artículo 11º:** Tanto dichas planimetrías, como los expedientes vinculados u otras actuaciones conexas, se diligenciarán por ante las distintas dependencias de la Administración Pública de la Provincia bajo jurisdicción de "preferente despacho".

**Artículo 12º:** La Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda podrá delegar en los municipios tareas de proyecto, realización de estudios previos de obras correspondientes al Subprograma Lotes Urbanizados.

**Artículo 13º:** Autorízase la ampliación del área urbana para la ejecución de proyectos de urbanización de interés social en caso de que la zona carezca de alguno de los servicios de agua corriente o cloacas, o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) Que el proyecto de urbanización integral cumpla con los requisitos establecidos en el presente

Decreto y se haya incluido en el Programa Pro Tierra según el mecanismo establecido en el artículo 7º.

- c) Que su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominante residencial y no existan localizaciones de actividad molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, (\*\*)..... segregación espacial y social de los grupos a localizar.

**Artículo 14º:** Autorízase a las municipalidades a aprobar ampliaciones urbanas y/o modificar las normas urbanísticas para la regulación de los proyectos de urbanización de interés social incluidos en el Programa Pro Tierra. A esos fines deberán contar con convalidación urbanística por parte de los organismos provinciales competentes conforme con lo establecido por el artículo 73º del Decreto-Ley 8.912 (1977).

**Artículo 15º:** La aprobación de proyectos de urbanización de interés social caducará, siempre que no haya tenido principio de ejecución, a los ciento ochenta (180) días corridos contados a partir de la fecha de su inclusión al Programa Pro Tierra.

Si caducara la aprobación a que alude el párrafo anterior, los planos de subdivisión de proyectos de urbanización que hubieran sido aprobados, serán anulados por la Dirección de Geodesia, previa comunicación de su situación por parte de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda.

**Artículo 16º:** El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos y Servicios Públicos, de Gobierno y de Economía.

**Artículo 17º:** Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

**Antonio CAFIERO  
GUADAGNI**