

La Plata, 11 de Noviembre de 1991.

Visto el Expediente N° 2418-1874/91 por el que la Subsecretaria de Urbanismo y vivienda del Ministerio de Obras y Servicios públicos de la Provincia propone se encare en todo el ámbito bonaerense un régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad.

CONSIDERANDO:

Que existen miles de familias que por el tipo de asentamiento se encuentran en estado de marginalidad física, social y legal y no tiene posibilidad de mejorar su situación por una compleja problemática que se genera a partir de su imposibilidad de acceder a la tierra y la vivienda, hecho que da origen a los procesos de ocupación ilegal del suelo y precariedad habitacional.

Que la Provincia de Buenos Aires ha instrumentado programas de gobierno que impulsan distintas líneas operativas para las cuales se requiere un encuadre legal por no ser situaciones contempladas en la legislación vigente.

Que existe una línea operativa que hace a la superación de la situación de precariedad de asentamientos humanos y se dirige a la reconstrucción de barrios mediante la consolidación urbanística y asentamiento con carácter permanente de la población radicada en forma irregular, asegurando condiciones mínimas de aptitud del suelo, saneamiento y calidad urbana y habitacional.

Que es prioridad del Gobierno de la Provincia promover la iniciativa pública y privada en relación a acciones y proyectos de reconstrucción urbana, dado que estos emprendimientos comprenden un conjunto de acciones participativas que involucrarán a los ocupantes, a entidades intermedias de la comunidad, al Municipio y a la Provincia.

Que por todo lo expuesto resulta necesario reglamentar en forma específica la gestión de proyectos de reconstrucción urbana de asentamientos humanos precarios existentes a la fecha del dictado del presente decreto, dando el marco urbanístico legal para su implementación en el contexto de la legislación provincial en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo.

Que a fs. 27 del expediente antes mencionado se expide favorablemente Asesoría General de Gobierno.

Por todo ello y en función de las facultades conferidas por el Artículo 102º del Decreto-Ley 8.912/77 (T.O. 1987) para reglamentar en forma generalizada casos particularizados.

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

Artículo 1º: Establécese el régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad, existentes a la fecha del dictado del presente decreto cuya existencia lesiona la dignidad social y funcionamiento del sistema urbano.

Artículo 2º: Decláranse **sectores de emergencia urbana y habitacional** a los espacios ocupados por asentamientos poblacionales en situación de precariedad urbanística, habitacional y legal.

Artículo 3º: Se denomina **Reconstrucción Urbana** al conjunto de acciones participativas dirigidas a asentar con carácter permanente a los ocupantes de asentamientos precarios mediante la consolidación urbana del sector que ocupan. La reconstrucción de un barrio se dirige a lograr la regulación urbanística ambiental del asentamiento preexistente y facilita el saneamiento de la situación dominial al aportar plano de subdivisión del suelo.

Artículo 4º: El proceso de reconstrucción urbana comprende saneamiento ambiental, dotación progresiva de infraestructura básica, redimensionado parcelario que permita el desarrollo de la vivienda familiar, correcta accesibilidad y circulación, integración al entorno y acceso a espacios libres y equipamientos sociales mejorando las condiciones preexistentes y asegurando un nivel mínimo de calidad urbana.

Artículo 5º: Los sectores declarados genéricamente en estado de emergencia urbana y habitacional deberán ser identificados por los Municipios y ser objeto de un estudio particularizado de urbanización que cuente como mínimo con:

a) Diagnóstico de situación, que contenga:

1. Identificación del predio y ubicación respecto de las áreas urbanas.
2. Estudio de altimetría y escurrimientos, identificando los problemas hidráulicos y definición de cota mínima de edificación para nuevas construcciones, firmado por profesional con título habilitante e intervención de la Dirección Provincial de Hidráulica.
3. Situación Dominial.

4. Delimitación, mensura y relevamiento de hechos existentes, firmado por profesional habilitado para tareas de agrimensura.
5. Cuantificación y cualificación de la población (identificación fehaciente de habitantes, censo socio-económico).
6. Calificación del tipo de edificación.
7. Infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del predio y del entorno inmediato.

b) Proyecto de regularización y consolidación urbana, que defina.

1. Obras o acciones para recuperar o sanear el predio con intervención de la Dirección Provincial de Hidráulica como Organismo asesor.
2. Plano de mensura y subdivisión indicando:
 - Trazado, ensanche y/o apertura de calles.
 - Definición de espacios verdes y sectores para equipamiento comunitario.
 - Redimensionado de calles.
3. Definición de la capacidad habitacional y densidad tomando como base la población preexistente.
4. Forma de resolver la provisión progresiva de servicios y proyectos respectivos.
5. Proyectos de ejecución, remodelación y/o reconstrucción de viviendas.

Artículo 6°: La infraestructura de servicios básicos a dotar en forma progresiva se indicará en notas de plano de subdivisión y comprende como mínimo:

- Abovedado de calles.
- Sistema de desagües pluviales.
- Alumbrado público y domiciliario
- Dotación de agua potable. (*)
- Sistema de eliminación de excretas (*) que asegure técnicamente la no contaminación en función a la densidad poblacional real y potencial que alberga el barrio.

(*) Ambos sistemas no necesariamente deberán estar conectados a la red si ésta no se encuentra en un radio cercano.

Intervendrán las Direcciones competentes de la Administración General de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (AGOSBA), asesorando para optimizar el rendimiento de los sistemas propuestos.

Artículo 7°: Para los proyectos de reconstrucción urbana, serán admitidas parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitarios, superficie cubierta mínima por habitante y estacionamiento, inferiores a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912 (1977), si se cumplen los recaudos establecidos en el presente decreto.

Se deberá extremar el esfuerzo para que los proyectos alcancen los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

Podrán autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a edificaciones existentes que pudieran ser recuperados.

Artículo 8° : Establécese a la Dirección de Ordenamiento Urbano, como organismo responsable de otorgar la convalidación urbanística de los proyectos.

Artículo 9° : Facúltase al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a través del ente técnico jurisdiccional competente (Dirección de Geodesia) a aprobar los Planos de Mensura y Subdivisión de amanzamientos y lotes urbanos correspondientes a los proyectos de reconstrucción urbana que cuenten con Convalidación Urbanística y cumplan con las restantes condiciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 10°: Las nuevas viviendas que se ejecuten deberán encuadrarse en los condicionamientos establecidos por el Código Municipal en cuanto a normas de iluminación y ventilación y cualquier otro recaudo que haga a las condiciones de habitabilidad y privacidad de los volúmenes construidos. En la reconstrucción, remodelación o mejoramiento de viviendas deberá tenderse a mejorar las condiciones preexistentes de la unidad habitacional.

Artículo 11°: Para la formulación de los planes particularizados, o evaluación de proyectos presentados por entidades intermedias deberán constituirse a nivel municipal equipos interdisciplinarios con representación de las distintas áreas competentes de la comuna, bajo la responsabilidad del Área de Planificación Urbana, debiendo contarse para tal fin con la participación efectiva de la población involucrada.

Artículo 12°: El proyecto de Reconstrucción una vez aprobado por Autoridad Municipal y convalidado a nivel provincial según lo establecido en el Artículo 8° del presente decreto, dará origen a una Norma específica para el sector que pasa a integrar el Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 13°: Autorízase a las municipalidades a modificar sus Normas Urbanísticas para incorporar la norma específica de cada barrio que cuente con proyecto de reconstrucción aprobado y con la convalidación urbanística respectiva.

A esos fines, el proyecto normativo deberá contar con la convalidación técnica por parte de los Organismos Provinciales competentes, conforme a lo establecido por el Artículo 73° del [Decreto-Ley 8.912/77](#) (T.O.1987)

Artículo 14°: Los sectores declarados genéricamente como emergencia habitacional incluidos en operatorias de reconstrucción urbana se consideran Distritos de Urbanización Prioritaria y deberán tener gestión preferencial en la asignación de recursos de nivel municipal y provincial.

Artículo 15°: El municipio y la Provincia deberán otorgar trámite preferencial a la gestión de los proyectos de reconstrucción urbana y todas las Reparticiones deberán expedirse en el término máximo de diez (10) días hábiles respecto de sus competencias, cuando se someta a su consideración el Plan Particularizado, los proyectos de obras emergentes y las Normas Urbanísticas respectivas.

Artículo 16°: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 17°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.