

Normativas vigentes: Decreto-Ley 8.912/77 y complementarias
Ver Interpretación Gráfica (1) y (2)

Visto la presentación del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires, en la que solicita se deje sin efecto la limitación de fecha para la aplicación de la **Disposición 289/56**, y

CONSIDERANDO:

Que es evidente que la citada norma de excepción, al facilitar la adquisición de inmuebles edificados, ha tenido una incidencia favorable en lo que respecta al problema de la vivienda;

Que al no haber variado la situación resulta aconsejable mantener, y en lo posible ampliar, ese tipo de soluciones de emergencia;

Que las disposiciones mencionadas, en su actual redacción, sólo permiten solucionar situaciones de hecho referentes a edificaciones, en general de antigua data, a veces de características no muy adecuadas para que funcionen en ellas unidades de vivienda;

Que en cambio no soluciona la situación de construcciones más recientes, con una perfecta independización que no justificaría dividir las por el régimen de propiedad horizontal;

Que en consecuencia se considera oportuno modificar las Disposiciones 289/56, 171/63 y 188/64, introduciendo algunas reformas a fin de asegurar perfectas condiciones de habitabilidad e independencia en las edificaciones, prescindiendo en cambio de limitaciones de fecha, hasta tanto no se concreten ordenamientos en planes reguladores y subsistan las causas determinantes de la carestía de viviendas;

Que, correlativamente corresponderá también realizar algunas modificaciones en lo referente a subdivisión de inmuebles baldíos, tendientes en especial a impedir que se configuren remanentes de dimensiones muy exiguas.

Por todo ello,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA,
DISPONE:**

1º: Las dimensiones mínimas normales para los lotes resultantes de las subdivisiones, serán las siguientes:

- a) **Lotes urbanos:** frente 10 m; superficie 200 m².
- b) **(Texto original) Lotes residenciales:** se entenderán como tales a aquellos que de acuerdo a la legislación vigente deben tener un frente mínimo de 15 m; superficie 400 m².
(Texto modificado por Disposición 226/65 DG) Lotes residenciales: se entenderán como tales aquellos que, de acuerdo a la legislación vigente, deban tener un frente mínimo de quince metros (15 m). La superficie de los mismos no deberá ser inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). Exceptúanse de esta superficie mínima a las parcelas ubicadas en manzanas creadas con anterioridad al 12 de septiembre de 1951, en cuyo caso el área mínima de las nuevas parcelas será de doscientos metros cuadrados (200 m²). En zonas de lotes residenciales no se admitirá la proyección de parcelas interiores.
- c) **Lotes de tipo barrio parque:** frente, 20 m; superficie 600 m². No se permitirán lotes interiores en este tipo de subdivisión. Los planos deberán llevar la leyenda "Barrio Parque". Las unidades rodeadas por calles se designarán "Macizos".
- d) Los casos especiales se ajustarán a lo indicado en los Arts. 2º y 3º.

2º: Normas de excepción para parcelas urbanas baldías:

2º1) En los inmuebles que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se trate de parcelas originadas con anterioridad al 1/5/64, ubicadas en manzanas urbanas;
- b) Los titulares del dominio no lo sean, en superficie continua, de fracción mayor de 2.500 m², o de 1/4 de manzana cuando la superficie de ésta supere los 10.000 m².

2º2) Podrá realizarse la subdivisión en lotes con las dimensiones mínimas siguientes:

- a) lotes frentistas: frente, 8 m. superficie, 150 m².
- b) Lotes interiores: (con acceso por pasillo) superficie (libre de pasillo) = 200 m²

	Ancho del pasillo	
	Mínimo	Máximo
Un solo lote interior por cada parcela a subdividir	1,50 m	4 m
Restantes lotes interiores	3,00 m	

En los pasillos así originados no podrán elevarse construcciones de ningún tipo que desvirtúen la función de acceso.

2º3) Deberá hacerse constar en los planos: "Se cumple con Art. 2º1. Disposición nº 195/64".

3º: Normas de excepción para parcelas con edificaciones:

3º1) Podrán realizarse las subdivisiones indicadas en 3º 2) cuando se cumplan los siguientes requisitos:

Con respecto a las edificaciones:

- a) Deberán encontrarse terminadas a la fecha de aprobación del plano de subdivisión;
- b) Construidas en mampostería de ladrillos; Se admitirán otros materiales, previa inspección, siempre que reúnan características que se consideren suficientes para otorgarles el carácter de vivienda permanente;
- c) Encontrarse en buen estado de conservación;
- d) Constar de los siguientes ambientes: habitación, cocina y baño con instalación sanitaria;
- e) Superficie cubierta mínima = 30 m².
- f) Que cumplan con las siguientes condiciones de independencia funcional:
 - f1) Estructural de techos
 - f2) De desagües pluviales

f3) de servicios sanitarios (Provisión de agua y desagües cloacales)	I) <u>Cuando no existan servicios públicos</u> Cada lote deberá constar con pozos y cámaras sépticas a distancias reglamentarias de las divisorias de los lotes
	II) <u>Si existen servicios públicos</u> Podrá prescindirse de este requisito siempre que se indique en nota en el plano que "los adquirentes de los lotes quedan obligados a efectuar la independencia de servicios sanitarios"

f4) En las divisorias de los lotes proyectados, los muros de mampostería de ladrillos que separen dos ambientes entre sí, deberán tener el carácter de medianeros;

- g) Espacios abiertos reglamentarios;
- h) Iluminación directa y suficiente ventilación de los ambientes;

Otros requisitos:

- i1) Deberá acompañarse plano de obra aprobado por la Municipalidad. El plano de obra deberá concordar con la edificación existente. Las ampliaciones o refecciones deberán contar con la aprobación de las autoridades municipales o con una certificación de las mismas en el sentido de que se cumple con las exigencias que establecen las ordenanzas vigentes.
- i2) En los municipios en que no se cuente con oficinas técnicas, deberá confeccionarse un plano según obra -en el que figuren, por lo menos, planta y cortes demostrativos de la independencia estructural-, firmado por el profesional actuante, quien certificará que se cumple con las disposiciones establecidas en el libro 3º título VI del Código Civil.
- i) Se consignarán las siguientes notas: En el plano de subdivisión: "Cumple con el Art. 3º1) Disposición 195/64. Además en los casos que corresponda: En el plano de subdivisión la nota indicada en Inciso f3) II)" y en el plano de obra, la mencionada en inciso i 2).

3º2) Subdivisión permitida:

- a) Las parcelas con edificaciones que cumplan con los requisitos indicados anteriormente, podrán subdividirse en lotes edificados o en baldíos en la forma que se indica más adelante.
- b) A los efectos del dimensionado los lotes resultantes se considerarán como:

b1) **Edificados:** Los que contengan edificaciones que cumplan íntegramente con el Art. 3º1; los que tengan edificios que no cumplan alguna de esas condiciones serán considerados como baldíos.

b2) **Remanentes baldíos:** Aquéllos en las cuales no haya posibilidad material -con motivo de la existencia de paredes asiento de edificación, espacios mínimos para ventilación, etc: de asignárseles mayores dimensiones;

b3) **Baldíos:** Los que no se encuadren en e caso anterior. Regirán para los mismos las dimensiones referentes a la subdivisión de inmuebles baldíos.

c) Dimensiones mínimas para los lotes resultantes

c1) LOTES FRENTISTAS					
Limitan dentro del bien a subdividir, exclusivamente con lotes	Bien a subdividir	Dimensiones mínimas			
		Frente		Superficie	
<u>Edificados Remanentes Baldíos</u> <u>Baldíos frentistas, de los que están separados por muros medianeros asiento de edificación</u>		Las que resulten			
Otros casos			Caso gral. 100 m ² (1)	Esquinero 80 m ² (2)	
En su costado: <u>Edificado</u> ; En su contrafrente: <u>Edificados Baldíos frentistas</u>	Antes 1/5/64	6m			
	Después 1/5/64	8 m	150 m ²		
		10 m	200 m ²		

(1) Se admitirá una tolerancia de un 3% de casos debidamente justificados

(2) Caso de lote situado en esquina de casa

c2) LOTES INTERIORES con acceso por PASILLO (ver c4)					
Limitan dentro del bien a subdividir, exclusivamente con lotes	Bien a subdividir	Cantidad de lotes permitida	Superficie	Ancho Pasillo	
				Mínimo	Máximo
<u>Edificados</u>		Sin limitación	La que resulte 150 m ²	1,50 m o 1,20 m (ver c3)	4 m

c3) El ancho mínimo de pasillo podrá reducirse a 1,20 m, en los siguientes casos:

- I. Cuando exista edificación contigua asentada sobre muro medianero;
- II. En los casos que resulte indispensable para dejar un espacio libre reglamentarlo en lote edificado contiguo.

c4) En los pasillos que se originen no podrán elevarse ningún tipo de construcción que desvirtúe la función de acceso.

d) Configuración de los lotes resultantes

d1) Forma aproximada regular, sin quiebres ni martillos pronuncia dos o estrangulamientos que originen espacios funcional o arquitectónicamente inconvenientes.

d2) Las líneas divisorias de lotes que se encuentren materializadas por paredes, deberán coincidir:

- I. En casos de muros de mampostería de 0,30 m o de material equivalente de espesor menor: con el eje de los mismos.
- II. Para tabiques de mampostería de espesores menores o de otro material, equivalentes: con uno de sus bordes. En el caso de separación entre un ambiente y un espacio libre, la línea divisoria coincidirá con el borde exterior.

4º: Deróganse las Disposiciones 82 t.o. por la 289/56, 144 y 148/61 y 171 t.o por la 188/64.

5º: La presente Disposición comenzará a aplicarse a partir de la fecha, salvo el caso de los planos que, encontrándose encuadrados en la reglamentación vigente, se presenten antes del 1º de agosto próximo.

6º: Previo conocimiento de la Subdirección, pase al Departamento de Fiscalización Parcelaria para su conocimiento, comunicación a los Centros Profesionales correspondientes y demás efectos. Cumplido tomen debida nota los Departamentos Geodésico Topográfico, Equipo, Estudio Planeamiento Físico Provincial, Inspección y Coordinación del Plan de Trabajos, Agrimensura y Tasaciones y Secretaría Técnica Administrativa.

Agrim. Carlos F. BERRI
Director de Geodesia

