

Normativas vigentes: Decreto-Ley 8.912/77 y complementarias

La Plata, 9 de marzo de 1951.

Vistos los numerosos expedientes originados en parcelamientos de tipo urbano y residencial, y las conclusiones de las inspecciones realizadas al terreno, que han permitido comprobar en algunos casos una notoria insuficiencia en cuanto al criterio técnico que debió adoptarse al proyectar los trazados, en consideración a las especiales características locales, y

CONSIDERANDO:

Que dada la permanencia e inmodificabilidad práctica de los trazados urbanos, y su incidencia básica en las condiciones generales de vida y bienestar de la población que ha de habitarlos, debe exigirse el más completo estudio y la máxima responsabilidad al profesional proyectista;

Que a tal efecto es indispensable conocer los elementos de juicio tenidos en cuenta al delinear el trazado, y las condiciones generales del campo a urbanizarse;

Que por el artículo 4.5.0. de las Normas para Subdivisión de Tierras aprobadas por [Decreto 7.015/44](#), esta Dirección está facultada para exigir la presentación de los antecedentes que se estimaren necesarios, y a los efectos de normalizar los elementos de juicio mínimos a requerirse,

**EL DIRECTOR DE GEODESIA
RESUELVE:**

Artículo 1º: Los profesionales proyectistas de parcelamientos de características urbanas, residenciales o de barrio parque, con aperturas de vías públicas, y cualquiera sea el número de manzanas y macizos, deberán presentar, juntamente con los planos de subdivisión, los siguientes elementos, todos visados por la Municipalidad del Partido:

1º) En los planos de fraccionamiento se incluirá indefectiblemente uno de ubicación dibujado en escala adecuada para los fines que a continuación se señalan:

- a) Mostrar las características generales del trazado de calles y de los parcelamientos existentes en las inmediaciones de la urbanización proyectada, citándose el número de los planos linderos aprobados por esta Dirección, e indicándose el nombre de las principales vías públicas y los anchos y distancias entre ejes de todas aquellas cuya prolongación incida en la fracción a dividirse, en forma tal que cada calle a abrirse resulte plenamente justificada.
- b) Constarán también los principales accidentes topográficos: cauces, vaguadas, barrancas, forestación existente, etc., ferrocarriles, caminos generales, y rutas próximas con indicación de su designación oficial y progresiva kilométrica de la últimas al campo a urbanizarse.
- c) Cuando se trate de localidades con servicios sanitarios y/o de aguas corrientes, se indicarán los extremos de servicios más próximos a las nuevas parcelas, dentro de los 400 metros de distancia de las mismas.
- d) En los casos de fraccionamientos en parcelas 10 metros de frente, se señalarán las manzanas que tienen la densidad de edificación que justifica el loteo con frentes inferiores de 20 metros, indicándose el número de parcelas y de viviendas en cada una de ellas (Art. 1º, Inc. B), **Decreto 21.891/49.** ⁽¹⁾

2º) Cuando corresponda la presentación de planos altimétricos, se agregarán además, cuatro copias con el perfil longitudinal de cada calle en toda su extensión, mostrando la superficie natural del terreno y la rasante que se propone. Ambos antecedentes serán obligatorios en todos los casos en que existan bajos o cauces de agua. (Art. 1º, Inc. e) y f) Decreto 21.891/49).

3º) Una memoria técnica que se referirá por lo menos a los siguientes puntos:

1. Descripción de las características generales del campo a dividirse:
 - a) Topográficas: Zona alta o baja, anegadiza, etc. Su nivel general en relación a la superficie de rodamiento de calles, rutas, o caminos vecinales linderos.
 - b) Características Generales del Suelo: rocoso, tierras de cultivo, medanoso con dunas vivas o estabilizadas, en forma transitoria o permanente, etc.
 - c) Función a la que estaba destinado: cultivos, tambos, granjas, incultos o baldíos, etc.
2. Servicios públicos existentes: transportes, energía eléctrica, teléfonos, obras sanitarias, etc.
3. Abasto de agua apta para el consumo y desagües cloacales: esta Dirección dará intervención a su similar de Obras Sanitarias en lo referente a los antecedentes requeridos en el presente rubro, en todos aquellos casos en que por las características de la zona, por la importancia del parcelamiento, ello se juzgare conveniente:
 - a) Forma en que se abastece de agua la población existente en la zona y ubicación de las fuentes de provisión en el campo a fraccionarse y en sus inmediaciones.
 - b) Forma en que han de abastecer los nuevos lotes; si el abasto ha de realizarse desde fuentes subterráneas se indicará:

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Sin efecto por derogación del Art. 1º, Inc. b del Decreto 21.891/49, en la parte concerniente a la densidad de edificación, Decreto 2.303/53, a su vez este último derogado por Decreto 4.406/71.

- I) profundidad media de la napa surtidora;
 - II) calidad del agua obtenida en cada perforación de prueba, y/o en las existentes en las inmediaciones, indicándose la ubicación de éstas;
 - III) características generales del subsuelo y de los diversos estratos encontrados en las perforaciones que se realizaren, con indicación de su profundidad relativa.
- c) Forma en que ha de realizarse la eliminación de los líquidos cloacales, en consideración a la densidad de población que ha de crear el fraccionamiento proyectado, la permeabilidad del subsuelo en cuanto a su incidencia en un posible contaminación, y las disposiciones de la Ley 5.376.

4º) Cuando la amplitud del parcelamiento y su ubicación permitan una relativa independencia con respecto a los existentes en las inmediaciones, se expondrá el criterio técnico que justifica el trazado de las vías públicas proyectadas, sus perfiles transversales, las pendientes de las rasantes, distancias de visibilidad, etc., en relación a su conexión con los trazados linderos y al tránsito diferenciado o promiscuo al que han de servir; su orientación en consideración al soleamiento de las parcelas y a la acción de los vientos reinantes y dominantes en la región, a la topografía del terreno, etc. La ubicación de las reservas públicas que correspondieren se realizará de acuerdo a las necesidades funcionales de la población a crearse, debiendo justificarse el criterio adoptado en relación a la densidad poblacional, y a las existentes en las inmediaciones, etc. En los casos de "Barrios Parque" se dejará constancia de las características naturales u obras que se proyectaren y que justifican tal designación y destino de las tierras.

5º) Antecedentes consultados para la realización del trabajo, y archivo público en que se encuentran agregados los que no fueran de propiedad privada, planos anteriores, títulos de propiedad, etc.

6º) Razones que motivan el parcelamiento a juicio del profesional: demanda de lotes originados por crecimiento vegetativo de la población, por influencia de pobladores desde otras zonas, por nuevas fuentes de trabajo, por la belleza natural u otras características del paraje, etc.

7º) Obras mínimas de saneamiento, viales, sanitarias, etc., necesarias a juicio del profesional para habilitar la tierra al nuevo uso al que se le destina, y su fundamento.

Artículo 2º: La memoria técnica requerida en el artículo 1º, deberá ser escrita a máquina, o en letra de imprenta, pudiendo emplearse al efecto el formulario tipo adjunto; si se prescindiera del mismo, deberá redactarse en el orden en aquel establecido y bajo idénticos subtítulos; se agregará además cualquier otra indicación o información que el proyectista o esta Dirección juzgaren oportunos.

Artículo 3º: La intervención Municipal establecida en el artículo 1º, se limitará a la verificación de los antecedentes aportados, ampliándolos o acotándolos con las observaciones que juzgare oportunas; los estudios técnicos derivados serán realizados por esta Dirección y sus similares en cada especialidad.

Artículo 4º: La presente resolución se considerará vigente para todos los planos que se presentaren a partir del día 15 de abril próximo, sin perjuicio de su aplicación a los proyectos en trámite o a los que se presentaren hasta esa fecha, en los casos que ello se juzgare necesario.

Artículo 5º: Por Mesa de Entradas, fórmese expediente, hecho, previo conocimiento de la Inspección General, tomen nota la División Fraccionamientos y Planos y la Comisión 4.2.0. prevista en el Decreto 7.015/44, vuelva a Despacho.

Ing. Civil Carlos A. MARINO
Director
Ing. Civil Esteban A. POUCHOU
Jefe de División
Secretario Técnico Administrativo