



TALLERES DECRETO-LEY 8.912

“ANALISIS DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.”

OPINION DE LA AGRIMENSURA BONAERENSE

Organización:

CONSEJO PROFESIONAL DE LA
AGRIMENSURA DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Anfitriones:

Colegios de Distrito I, II, III, IV, V, VII y VIII

Ejecución:

COMISION DE ASUNTOS MUNICIPALES



Integrantes:

Agrim. Jorge Omar Guerra (Dist. VIII)
Agrim. Angel Rino Giroto (Dist. I)
Agrim. Juan Angel Balladori (Dist. I)
Agrim. Héctor Aníbal Altamirano (Dist. III)
Agrim. Luis Saavedra Costas (Dist.V)
Agrim. Juan José Arratibel (Dist. I)

Año 2008-2009



INDICE

1. INTRODUCCION

2. EL PORQUE DE LOS TALLERES

3. NECESIDAD DE MODIFICAR EL DECRETO-LEY O DEROGARLO

4. RESULTADO DE LOS TALLERES

4.1. TEMAS GENERALES

4.2. MATRICES COMPARATIVAS POR COLEGIOS DE DISTRITOS, TEMAS Y AREAS

4.3. MUESTRA GEOGRAFICA POR COLEGIOS DE DISTRITOS, TEMAS Y AREAS

5. CONSIDERACIONES DE LA COMISION DE ASUNTOS MUNICIPALES

5.1. EVALUACION DE LOS TALLERES

6. COMPONENTES DE LOS TALLERES

6.1. TRABAJOS FINALES ENTREGADOS A CADA COLEGIO DE DISTRITO

6.2. LISTADOS DE PRESENTES DE CADA TALLER

**6.3. PRESENTACION DE POWER-POINT PARA CADA TALLER:
INTRODUCCION, TEMARIO DISPARADOR Y MATRICES DE CONSULTA**



INTRODUCCION

La denominada “Ley de Uso de Suelos y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires”, Decreto-Ley N° 8912, fue sancionado el 24 de octubre de 1977, durante el Gobierno de Facto del General Saint Jean, Gobernador Bonaerense del Proceso de Reorganización Nacional.

Podemos decir, sin lugar a equivocaciones que la norma actuó como freno a la explotación indiscriminada de la tierra, que en muchos casos adolecían de los servicios básicos indispensables, lo cuál afectaba en forma directa la calidad de vida y al medio ambiente, o sea que de alguna manera ordenó el desarrollo urbano y potenció la calidad de vida. Esto, también hizo que se incremente el valor de la tierra, que los servicios requeridos y que estaban en poder del Estado hoy sean explotados en forma directa por las empresas prestatarias y las dimensión de parcelas mínimas de 12m de ancho y 300m² de superficie influyó en forma directa en la accesibilidad de la misma. Es decir que la norma gestada en el año 1977 nos encuentra hoy con una realidad de país muy distinta que merece todo nuestro esfuerzo para interpretarla, diagnosticar sus resultados y desde allí poder perfeccionarla.

La citada explotación indiscriminada, produjo el deterioro de la calidad de vida de los habitantes bonaerenses, dada por los fraccionamientos bajo cota de inundación, en plena área rural, alejados de los centros urbanos, donde algunos quedaron abandonados o directamente nunca pudieron materializarse. Originando predios baldíos de bajo valor económico, resultando un incentivo a la ocupación ilegal y usurpación en contraste con la suba del valor de la tierra, dadas la exigencias que impuso este marco legal a los nuevos fraccionamientos. Es conocido que muchas veces en su mayoría, adolecían de servicios básicos, impactando en la calidad de vida y al medio ambiente.

Dicho marco legal, de alguna manera ordenó el desarrollo urbano, potenció la calidad de vida, pero dadas las exigencias al momento de crear nuevos núcleos urbanos incrementó el valor de la tierra, haciéndola inaccesible para el común de la población. Y así vemos que conviven en áreas urbanas y suburbanas parcelas con distintas medidas, morfologías y servicios. Esta situación tampoco es lo aconsejable, dado que en una misma zona o barrio se originan diferencias socio-económicas sustanciales.





EL PORQUE DE LOS TALLERES

Considerando lo expresado en el punto anterior, la Comisión de Asuntos Municipales, propuso la realización de talleres en cada uno de los diez distritos de la provincia, donde cada matriculado se pudiera expresar, y poder levantar la opinión del matriculado en cuanto a la problemática de cada región en particular. Desde un primer momento el Consejo Superior, comulgó en forma inmediata con este mismo pensamiento y dio las directivas para desarrollar un proyecto de consulta a la matrícula.

El Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, decidió se realice un estudio de modificación del Decreto-Ley n° 8912, adecuado a las necesidades de los agrimensores de la Provincia de Buenos Aires, y para ello encomendó a la Comisión de Asuntos Municipales, la tarea de estudiar cuál era la manera de conseguir que toda la matrícula se pudiera expresar y conocer su opinión referida a la mencionada norma, transcurrido 30 años desde su aplicación.



Es por ello que se propuso a través del debate y la participación de los agrimensores generar un documento que refleje la opinión de la mayor cantidad posible de matriculados, referido al Decreto Ley 8912, y así obtener un instrumento que permita a las autoridades del Consejo Profesional de Agrimensura adoptar una postura ante cualquier planteo de modificación de la citada norma y aprovechar el documento final generado como posible base de información para la elaboración de un proyecto modificadorio del Decreto-Ley N°8912, propio de la Agrimensura Bonaerense.

Desde un principio se desechó la metodología de encuesta, pues se consideró que la calidad de respuesta y comprensión de lo que se pretendía no se interpretaría con la necesidad de lo ahora solicitado por el Consejo Profesional. Así fue que la modalidad de taller implementada permitió conocer realidades físicas, sociales y económicas de cada región tras siete jornadas de un día de trabajo realizadas en siete distritos de la provincia, pero con la participación de la totalidad de los diez distritos provinciales.

NECESIDAD DE MODIFICAR EL DECRETO-LEY O DEROGARLO

Estos talleres se realizaron haciendo una introducción al Decreto-Ley vigente, para luego considerar como tema disparador si era necesario reformar



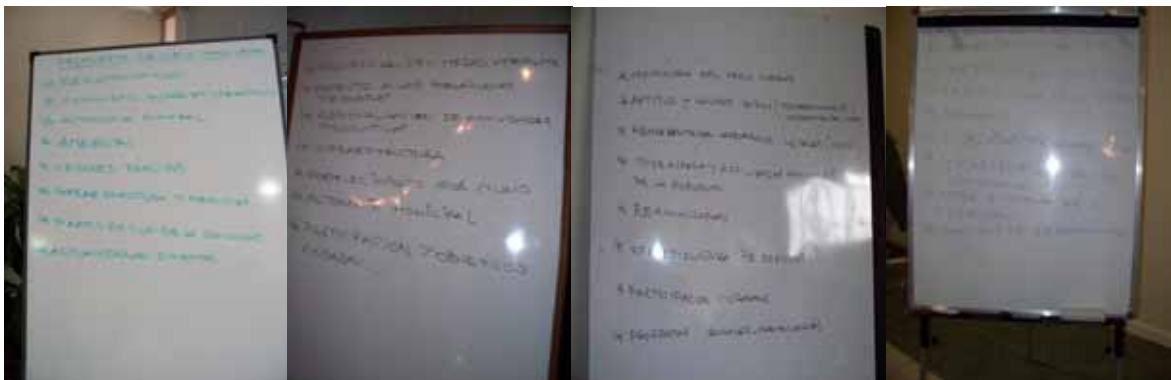
la norma vigente o plantear una nueva, a través de un supuesto que no existiera ésta, y nos propusieran crear una nueva ley, para finalmente consensuar y obtener un marco legal ideal.

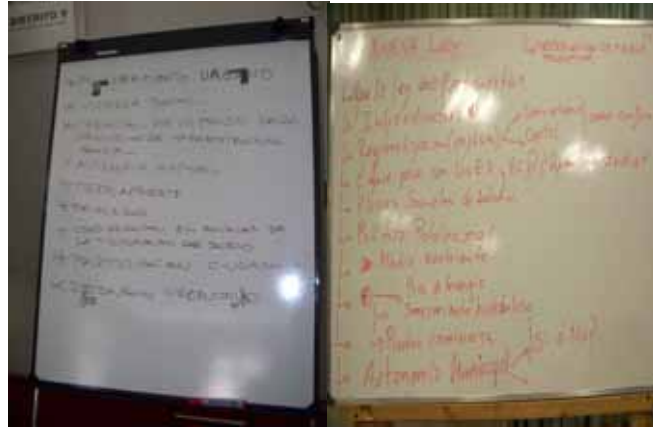
Del tema disparador que se planteó inicialmente pudo apreciarse que, en forma unánime en todos los talleres se propuso la modificación o adecuación de la norma vigente, ya que varios de los puntos que se plantearon y debía contener la ley, estaban mencionados en algún artículo de la misma, lo cuál no hacía necesaria su derogación. También en forma unánime se solicitó el cambio del nombre de la ley, al haberse creado durante un gobierno de facto, y, por entender que por ser una ley tan importante para la provincia de Buenos Aires debía ser debatido su nombre.

Como resultado del levantamiento de opinión de la matrícula en cada taller, podría quedar consensuado el siguiente modelo de:

MARCO LEGAL IDEAL

- 1. Preservación del medio ambiente.**
- 2. Participación de los municipios y autonomía municipal.**
- 3. Participación de la sociedad (audiencias públicas).**
- 4. Regionalización.**
- 5. Publicidad y concientización.**
- 6. Transporte y vías de comunicación.**
- 7. Diferenciar lo existente de lo proyectado.**
- 8. Infraestructura y servicios.**
- 9. Actualización dinámica.**
- 10. Programas sociales del hábitat.**
- 11. Fomento a las pequeñas poblaciones.**
- 12. Creación de un fondo para la provisión de infraestructura social.**
- 13. Desarrollos productivos en las distintas escalas.**
- 14. Preservación de tierras productivas.**





RESULTADO DE LOS TALLERES

TEMAS GENERALES

AREAS URBANAS:

Espacios circulatorios

Por lo general se podría decir que predominó mantener los actuales anchos de calles para los grandes centros poblacionales. Pero se pudo rescatar el aporte de algunos Distritos, donde surgieron cuestiones del tema de seguridad de la población, y como aporte desde la matrícula, surgieron propuestas que resultan de interés como por ejemplo promover los cul de sac, a través de premios o incentivos para su formulación. Y en otro distrito también surgió la propuesta de permitir plantear las calzadas en zigzag, para calles que no fueron de primera importancia.

Usos

Podríamos afirmar casi en un 100%, que fue un debate interesante de la matrícula en cuanto el interés puesto en las cuestiones ambientales que hacen a la calidad de vida. En esta cuestión de los usos permitidos, se planteó permitir los actuales usos de la Normativa actual, pero con fuertes limitaciones a los usos productivos-industriales. Para ello, se mencionó en varias oportunidades la Ley N°11.459 (Ley de Radicación de Industrias), extrayendo de su contenido que solo se permitieran los usos industriales en áreas urbanas, limitados a las industrias definidas en dicha norma a las de Grado de Molestia I y II, es decir prohibir directamente su radicación a las mas contaminantes (Grado de Molestias III). Y también surgió como alternativa en un taller, que solo se autoricen las industrias más contaminantes a ser radicadas dentro de parques industriales.

Entendemos es esta temática tan importante para la matrícula, medida por los tiempos que llevaron en cada taller esta cuestión y la dedicación manifestada en los debates, debería ser considerada como un aporte de la agrimensura a cuestiones de calidad de vida de la población.



Servicios

Agua potable

En principio, cabría aclarar que el Decreto-Ley N° 8912, en la mayoría de los artículos la exigencia de servicios básicos como agua corriente y en el Decreto Reglamentario N° 1549/83, agua potable. En el pensamiento casi unánime, relevado a través de los Talleres, quedó claro que como aporte a mejorar la calidad de vida, debería cambiarse el término de exigencia de servicios de agua corriente por el más lógico de agua potable, independientemente si es a través de sistema centralizado o individual. Dado, que como surgiera en forma explícita en ejemplos, en el Taller de Azul, la provisión de agua corriente no, nos asegura la calidad de agua, pero si el concepto de agua potable.

Cloacas

Se vuelve a reiterar casi como una continuidad de concepto, la temática del punto anterior. Se propone, también con unanimidad cambiar el concepto de tratamiento de excretas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud) por el de cloacas. Se debate intensamente esta cuestión, aportando la matrícula ejemplos concretos, que este cambio de terminología permitirá mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires.

Tratamiento de las vías de circulación

Surgieron los distintos Talleres, distintas variables, pero coincidiendo que sean los Municipios, concedores de sus propias problemáticas y necesidades, quienes definan el tipo de tratamiento a realizar ante la apertura de una calle. En un Taller, se propuso concretamente, aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así también analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. En definitiva, es aquí que la matrícula introduce el concepto de “fideicomiso”, y que entendemos que debería ser profundizado desde los aspectos técnicos como legales

Energía eléctrica

En esta cuestión, en todos los talleres casi en unanimidad, se resolvió mantener su exigencia ante la apertura de una calle. Y en uno de ellos, se consensuó, que no sea una exigencia, sino que cada Municipio resuelva sobre el tema.

En cuanto a quien debe ser el responsable de la provisión, dadas las distintas variables de la provisión del servicio en el ámbito provincial, pero si en su gran mayoría de origen privado, se pudo extraer como conclusión, que lo ejecute el ente o empresa prestataria del servicio. Dado que si la misma es la lo explota, sea dicha empresa la que lo instale. De este concepto, también debatido en otros distritos, surgieron variantes tales como:

- que el Municipio pueda auspiciar de mediador, estableciendo criterios de acercamiento para que actúe como intermediario. para que el Emprendedor no sea el responsable del costo de la obra o que como suele pasar actualmente que el Emprendedor se tenga que hacer cargo de la obra de infraestructura y posteriormente es la Empresa prestataria del servicio que luego usufructúa,
- el tendido de la obra le sea exigido al Ente Prestatario hasta la localización del fraccionamiento y luego la distribución de energía para cada frente este a cargo del Emprendedor,
- que si la obra la debía hacer el Emprendedor, entonces se realizara la devolución del costo de la inversión original, por parte del Ente Prestatario a través del valor en prestación de servicio,

Gas domiciliario

Se propone incorporar, como resultado del debate de un taller, como una exigencia de provisión de servicio, el gas domiciliario.

Tratamiento de la basura domiciliaria

Ante la proliferación de basurales clandestinos o de un inadecuado tratamiento de los residuos domiciliarios por parte del Estado tanto Provincial como Municipal, se propone que sea una exigencia de manifestar en la documentación de un fraccionamiento, dejar de manifiesto, quien la realizará, donde se depositará y que tratamiento se le dará y con el objetivo de dejar de manifiesto la responsabilidad



Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As.

de la recolección y disposición final de la basura resultante de la recolección domiciliaria. Esta propuesta surgió de un taller.

Alumbrado público

Este concepto surgió de algunos de los talleres, con distintos resultados, que se hace necesario mencionar:

1. exigirlo, pero que lo ejecute el Ente Prestatario
2. que determine cada Municipio su exigencia,
3. no exigirlo en el caso que se realice un fraccionamiento, con nuevo amanzanamiento, pero no se subdivida en parcelas.



Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Con unanimidad, como resultado de todos los Talleres, se dejó de manifiesto mantener los actuales valores máximos establecidos en la actual norma. Pero con algunas variantes, que desde la visión de los integrantes de la Comisión de Asuntos Municipales, entendemos que resulta un gran aporte, a la visión de la Agrimensura Bonaerense:



1. en los cascos urbanos de los pueblos o áreas centrales de las ciudades del Area Metropolitana, hasta una cota de 6.00 metros permitir un FOS de 80%,
2. en parcelas de superficies muy chicas, permitir mayor FOS,
3. en los cascos urbanos de los pueblos o áreas centrales de las ciudades del Area metropolitana, hasta una cota de 6.00 metros permitir un FOS de 100%, cuando el destino de la construcción sea Estacionamiento vehicular, como una manera de proveer de instrumentos a los Municipios para disminuir el impacto del tránsito vehicular.

Densidad

Si bien pareciera un término menor, es justamente aquí, donde la matrícula, en debates sumamente interesantes, manifestó distintas visiones sobre la temática, pudiendo resumirla, en el siguiente punteo:

1. no modificar lo establecido actualmente en la norma,
2. no aplicar los premios establecidos actualmente, solo dejarlos al FOT, porque se estaría contradiciendo con el artículo 52º del Decreto-Ley N° 8912,
3. que la determinación de la densidad para cada zona, quede establecida de acuerdo a la infraestructura existente, como cálculo de capacidad de recepción de la población,

Coeficiente de hacinamiento

Resulta interesante, el concepto que surgiera de un taller, como nueva variable o indicador urbanístico a ser considerado, tomándolo como un nuevo valor que hace a la calidad de vida del ser humano.

Forestación

Este concepto, también surgió como propuesta de un taller, exigiendo forestación dentro de la parcela, relacionada a la densidad poblacional permitida en la zona. Citándose como ejemplo, la exigencia de dos árboles cada seis habitantes.





Dimensiones de parcela

Es indudable, que era el tema previsto, donde más debates se darían en cada taller, y así fue como sucedió.

Se hace necesario, dejar de manifiesto que es aquí justamente, donde los integrantes de la Comisión de Asuntos Municipales, hicimos un esfuerzo para reflejar el resultado de cada taller, sin modificar lo resuelto textualmente en cada uno de ellos.

A diferencia de las otras temáticas, también estableceremos indicadores o reflejaremos las distintas variables mencionando el Distrito del cual surgió la propuesta:

Distrito I

1. Se estableció como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. En parcelas edificadas, con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Tomando a esta propuesta como un tema superador al Régimen de Propiedad Horizontal.

Distrito II



1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 250m² de superficie,
2. Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.

Distrito III

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.
3. Se resolvió se haga valer la Resolución N°195/64 para vivienda unifamiliar.

Distrito IV

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. Se propone ancho mínimo de manzana de 40 metros por una largo mínimo a definir por cada comuna de acuerdo al tejido urbano,
3. Proponer que para la costa ribereña, se adecuen estos mínimos sacando la exigencia para la franja de 5km de ancho desde la línea de ribera,
4. Se incluya la definición de ancho de parcela y como se calcula,
5. En las prescripciones, la parcela preexistente de 8.66 metros de ancho, no pierda la capacidad edificatoria, dado que en la mayoría de los cascos urbanos de la provincia, las parcelas tienen esa dimensión en sus anchos,





Distrito V

1. Se propone dos alternativas como dimensiones mínimas de parcelas, 8m de ancho y 250m² de superficie, y en el caso de un edificio multifamiliar en altura un ancho de 10m de ancho y 250m² de superficie,
2. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio.
3. Aceptar las parcelas pasillo, con independencia total de servicios.
4. Se solicita asemejar parcelas con frente a dos calles, y que se pueda extender el uso de los linderos (sin servicios). En resumen el completamiento de manzanas con las dimensiones preexistentes menores, y extender el uso a la zonificación a dos manzanas preexistentes.
5. Se pide estudiar la relación frente –fondo de 1: 3. Se propone eliminar la relación frente fondo y la de promedio ponderado. E incorporar el concepto de parcela mínima inscrita.

Distritos VI y VII

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 300m² de superficie,



2. En cuanto a las parcelas preexistentes en el completamiento de manzana, se propone adecuar las parcelas surgentes de acuerdo a las preexistentes con conformidad de los municipios.
3. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Se solicitó se tenga en cuenta, que con esta propuesta, no se generen la intervención de otras Profesiones.

Distritos VIII, IX y XI

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 12m de ancho y 300m² de superficie,
2. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Se solicitó se tenga en cuenta, que con esta propuesta, no se generen la intervención de otras Profesiones.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Este fue otros de los temas, que del análisis de los distintos talleres, surgieron amplios debates y distintas visiones, con lo cual se hace necesario identificar las distintas propuestas

1. Se planteó el tema de crear dos cuentas especiales, donde se deposite el valor del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder, en caso de que no lo crea necesario efectivizar la cesión donde se plantea el fraccionamiento.
2. Que la cesión surja de una tabla directa donde establezca en forma directa la superficie a ceder y no en porcentaje o coeficiente.
3. Se está de acuerdo con la forma actual de calcular las cesiones.
4. Cambiar el término de cesión “mínima” por el de “deberá ser”.

Gobiernos locales (municipios)



Si bien fue amplia la mayoría, como resultado del debate de los distintos talleres, es interesante en este aspecto, hacer un pequeño análisis. En aquellos matriculados que desarrollan sus actividades y viven en Municipios pertenecientes al Area Metropolitana, preferían que los municipios siguieran Convalidando sus Códigos de Planeamiento en el ámbito Provincial, como una manera de que exista un control, a las modificaciones indiscriminadas de las normas, no entendiendo que este trámite pudiera resultar un obstáculo para el desarrollo de la comuna. Y a medida que nos alejamos del Area Metropolitana, la gestión provincial, termina siendo una traba al desarrollo, socio-económico de la comuna. Es por ello que también en esta temática se hace necesario reflejar con un punteo, todas la propuestas que surgieron de los distintos Talleres, aunque previamente pareciera contradictorias:

1. Se consensuó robustecer la autonomía Municipal,
2. Se propone Regionalizar la Provincia para la aplicación del marco Legal del Uso del Suelo,
3. Se propuso no convalidar las normas urbanísticas Municipales, si, solo notificar a la provincia de su existencia,
4. La potestad que tiene cada Comuna en decidir sobre su territorio, por ser ellos lo que viven las distintas problemáticas cotidianas,
5. Más interrelación con los municipios linderos a través de la Regionalización,
6. La exigencia de que existan Agrimensores, en las Areas de Planeamiento, fundamentalmente en el planeamiento físico,
7. Previo a la sanción de Ordenanzas, referidas a los Códigos de Planeamiento, sean por lo menos informados y en lo posible consensuados con los Municipios vecinos.

Planes de vivienda oficiales

Como resultado general de los talleres en esta cuestión, surgió la necesidad de incorporar a la norma las distintas legislaciones, normas, etc, referidas a planes de viviendas y/o de regulación dominial, como un capítulo más del marco legal de Uso de Suelo, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución. Que de alguna manera, se termine con la aplicación del Decreto Provincial N° 2210/80, o incluirlo en la nueva normativa adecuando la fecha al momento de su sanción.





AREAS SEMIURBANIZADAS:

Espacios circulatorios

Si bien en algunos distritos predominó mantener los actuales anchos de calles, en otros surgieron opiniones distintas como ser: modificarlos de acuerdo a la densidad vehicular y evaluando las distintas alternativas de transporte, entendiendo que los municipios deben prever la prolongación de calles como así solicitar la apertura de las mismas en caso de restricciones, cuando estos lo crean necesario. Pero se apreció una notable diferencia entre lo expuesto en los talleres realizados en el Colegio de Distrito V, donde se solicita la disminución de los nuevos anchos de calle, estimándose en 11m. y manteniendo los actuales anchos, en los Colegios de Distrito VI y VII se solicitó un ancho mínimo de 20m., además, una avenida de 30m. de ancho cada 5 cuadras y que en el caso de nuevas autopistas sean consultados previamente los municipios.

Aquí también solicitaron mas lugares de estacionamiento, otorgando premios por la creación de estos espacios, e inclusive que sea prevista alguna playa de transferencia, a fin de poder dejar los vehículos y trasladarse por otros medios a lo lugares de trabajo (sin que sean concesionados). También solicitaron una cochera por vivienda y la creación de bicisendas.

En el taller de los Colegios de Distrito VIII, IX y X hubo una propuesta novedosa, ya que se solicitó pasajes peatonales de aproximadamente 6m. de ancho por donde se pudiesen llevar los servicios. Pero se pudo rescatar el aporte de otros Distritos, donde surgieron cuestiones del tema de seguridad de la población, y como aporte desde la matrícula, surgieron propuestas que resultan de interés como por ejemplo promover los cul de sac, a través de premios o incentivos para su formulación, y de otro distrito también surgió la propuesta de permitir plantear las calzadas en zigzag, para calles que no fueron de primera importancia.

Usos

Podríamos afirmar casi en un 100%, que fue un debate interesante de la matrícula en cuanto el interés puesto en las cuestiones ambientales que hacen a la calidad de vida. En esta cuestión de los usos permitidos, se planteó permitir los actuales usos de la Normativa actual, pero con fuertes limitaciones a los usos productivos-industriales. Para ello, se mencionó en varias oportunidades la Ley N°11.459 (Ley de Radicación de Industrias), extrayendo de su contenido que solo se permitieran los usos industriales en áreas urbanas, limitados a las industrias definidas en dicha norma a las de Grado de Molestia I y II, es decir prohibir directamente su radicación a las mas contaminantes (Grado de Molestias III). Y también surgió como alternativa en un taller, que solo se autoricen las industrias más contaminantes a ser radicadas dentro de parques industriales.

Entendemos es esta temática tan importante para la matrícula, medida por los tiempos que llevaron en cada taller esta cuestión y la dedicación manifestada en los debates, debería ser considerada como un aporte de la agrimensura a cuestiones de calidad de vida de la población.

Servicios

Agua potable

En principio, cabría aclarar que el Decreto-Ley N° 8912, en la mayoría de los artículos se menciona la exigencia de servicios básicos como agua corriente y en el Decreto Reglamentario N° 1549/83, agua potable. En el pensamiento casi unánime, relevado a través de los Talleres, quedó claro que como aporte a mejorar la calidad de vida, debería cambiarse el término de exigencia de servicios de agua corriente por el más lógico de agua potable, independientemente si es a través de sistema centralizado o individual. Dado, que como surgiera en forma explícita en ejemplos, en el Taller del Colegio de distrito II, la provisión de agua corriente no nos asegura la calidad de agua, pero si el concepto de agua potable.

Cloacas

Se vuelve a reiterar casi como una continuidad de concepto, la temática del punto anterior. Se propone, también con unanimidad cambiar el concepto de tratamiento de excretas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud) por el



de cloacas. Se debate intensamente esta cuestión, aportando la matrícula ejemplos concretos, que este cambio de terminología permitirá mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires.

Tratamiento de las vías de circulación

Surgieron de los Talleres, distintas variables, pero coincidiendo que sean los Municipios, conocedores de sus propias problemáticas y necesidades, quienes definan el tipo de tratamiento a realizar ante la apertura de una calle. Es de destacar que en el taller de Mar del Plata, propusieron definir una cota de edificación para zonas bajas, pero siempre con la participación municipal en cada sector donde sea necesario. En un Taller, se propuso concretamente, aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así también analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. En definitiva, es aquí que la matrícula introduce el concepto de "fideicomiso", y que entendemos que debería ser profundizado desde los aspectos técnicos como legales. Del taller realizado en el Colegio de Distrito V, se requirió que la apertura de calles no sea un condicionante para futuras subdivisiones.



Energía eléctrica

En esta cuestión, en todos los talleres casi en unanimidad, se resolvió mantener su exigencia ante la apertura de una calle.

En cuanto a quien debe ser el responsable de la provisión, dadas las distintas variables de la provisión del servicio en el ámbito provincial, pero si en su gran mayoría de origen privado, se pudo extraer como conclusión, que lo ejecute el ente o empresa prestataria del servicio. Dado que si la misma es la lo explota, sea dicha empresa la que lo instale. De este concepto, también debatido en otros distritos, surgieron variantes tales como:

- que el Municipio pueda auspiciar de mediador, estableciendo criterios de acercamiento para que actúe como intermediario. para que el Emprendedor no sea el responsable del costo de la obra o que como suele pasar actualmente que el Emprendedor se tenga que hacer cargo de la obra de infraestructura y posteriormente es la Empresa prestataria del servicio que luego usufructúa.
- el tendido de la obra le sea exigido al Ente Prestatario hasta la localización del fraccionamiento y luego la distribución de energía para cada frente este a cargo del Emprendedor.
- que si la obra la debía hacer el Emprendedor, entonces se realizara la devolución del costo de la inversión original, por parte del Ente Prestatario a través del valor en prestación de servicio.

Gas domiciliario

Se propone incorporar, como resultado del debate de un taller, como una exigencia de provisión de servicio, el gas domiciliario.

Tratamiento de la basura domiciliaria

Ante la proliferación de basurales clandestinos o de un inadecuado tratamiento de los residuos domiciliarios por parte del Estado tanto Provincial como Municipal, se propone que sea una exigencia de manifestar en la documentación de un fraccionamiento, dejar de manifiesto, quien la realizará, donde se depositará y que tratamiento se le dará y con el objetivo de dejar de manifiesto la responsabilidad de la recolección y disposición final de la basura resultante de la recolección domiciliaria. Esta propuesta surgió de un taller.

Alumbrado público

Este concepto surgió de algunos de los talleres, con distintos resultados, que se hace necesario mencionar:

1. exigirlo, pero que lo ejecute el Ente Prestatario
2. que determine cada Municipio su exigencia,
3. en uno de los talleres, se consensuó, que NO sea una exigencia, sino que cada Municipio resuelva sobre el tema en los nuevos amanzanamientos donde no se realicen división de parcelas. Es de resaltar que en el taller de Luján se solicitó que el alumbrado público sea realizado totalmente por el ente



prestatario, en el de Bahía Blanca no exigirlo, y en el de Azul evitar que se pidan reservas de potencias adicionales para futuras ampliaciones, por parte de los entes prestatarios.

Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Con unanimidad, como resultado de todos los Talleres, se dejó de manifiesto mantener los actuales valores máximos establecidos en la actual norma. Pero con algunas variantes, que desde la visión de los integrantes de la Comisión de Asuntos Municipales, entendemos que resulta un gran aporte, a la visión de la Agrimensura Bonaerense:

1. en los cascos urbanos de los pueblos o áreas centrales de las ciudades del Area Metropolitana, hasta una cota de 6.00 metros permitir un FOS de 80%,
2. en parcelas de superficies muy chicas, permitir mayor FOS,
3. en los cascos urbanos de los pueblos o áreas centrales de las ciudades del Area metropolitana, hasta una cota de 6.00 metros permitir un FOS de 100%, cuando el destino de la construcción sea Estacionamiento vehicular, como una manera de proveer de instrumentos a los Municipios para disminuir el impacto del tránsito vehicular.

Densidad

Si bien pareciera un término menor, es justamente aquí, donde la matrícula, en debates sumamente interesantes, manifestó distintas visiones sobre la temática, pudiendo resumirla, en el siguiente punteo:

1. no modificar lo establecido actualmente en la norma.
2. no aplicar los premios establecidos actualmente, solo dejarlos al FOT, porque se estaría contradiciendo con el artículo 52º del Decreto-Ley N° 8912.
3. que la determinación de la densidad para cada zona, quede establecida de acuerdo a la infraestructura existente, como cálculo de capacidad de recepción de la población, o establecer una densidad potencial en función de la infraestructura a realizarse.





Coeficiente de hacinamiento

Resulta interesante, el concepto que surgiera de un taller, como nueva variable o indicador urbanístico a ser considerado, tomándolo como un nuevo valor que hace a la calidad de vida del ser humano.

Forestación

Este concepto, también surgió como propuesta de un taller, exigiendo forestación dentro de la parcela, relacionada a la densidad poblacional permitida en la zona. Citándose como ejemplo, la exigencia de dos árboles cada seis habitantes.

Dimensiones de parcela

Es indudable, que era el tema previsto, donde más debates se darían en cada taller, y así fue como sucedió.

Se hace necesario, dejar de manifiesto que es aquí justamente, donde los integrantes de la Comisión de Asuntos Municipales, hicimos un esfuerzo para reflejar el resultado de cada taller, sin modificar lo resuelto textualmente en cada uno de ellos.

A diferencia de las otras temáticas, también estableceremos indicadores o reflejaremos las distintas variables mencionando el Distrito del cual surgió la propuesta:

Distrito I



1. Se estableció como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. En parcelas edificadas, con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Tomando a esta propuesta como un tema superador al Régimen de Propiedad Horizontal.

Distrito II

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 250m² de superficie,
2. Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.

Distrito III

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.
3. Se resolvió se haga valer la Resolución N°195/64 para vivienda unifamiliar.

Distrito IV

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 200m² de superficie,
2. Se propone ancho mínimo de manzana de 40 metros por un largo mínimo a definir por cada comuna de acuerdo al tejido urbano,
3. Proponer que para la costa ribereña, se adecuen estos mínimos sacando la exigencia para la franja de 5km de ancho desde la línea de ribera,
4. Se incluya la definición de ancho de parcela y como se calcula,
5. En las prescripciones, la parcela preexistente de 8.66 metros de ancho, no pierda la capacidad edificatoria, dado que en la



mayoría de los cascos urbanos de la provincia, las parcelas tienen esa dimensión en sus anchos.

Distrito V

1. Se propone dos alternativas como dimensiones mínimas de parcelas, 8m de ancho y 250m² de superficie, y en el caso de un edificio multifamiliar en altura un ancho de 10m de ancho y 250m² de superficie,
2. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio.
3. Aceptar las parcelas pasillo, con independencia total de servicios,
4. En cuanto a las parcelas preexistentes en el completamiento de manzana, se propone adecuar las parcelas surgentes de acuerdo a las preexistentes con conformidad de los municipios. Existe un antecedente de una Ordenanza de Gral. Pueyrredón, Convalidada por la Provincia de Buenos aires.
5. Se solicita asemejar parcelas con frente a dos calles, y que se pueda extender el uso de los linderos (sin servicios). En resumen el completamiento de manzanas con las dimensiones preexistentes menores, y extender el uso a la zonificación a dos manzanas preexistentes.
6. Se pide estudiar la relación frente –fondo de 1: 3. Se propone eliminar la relación frente fondo y la de promedio ponderado. E incorporar el concepto de parcela mínima inscripta.



Distritos VI y VII

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 10m de ancho y 300m² de superficie,
2. En cuanto a las parcelas preexistentes en el completamiento de manzana, se propone adecuar las parcelas surgentes de acuerdo a las preexistentes con conformidad de los municipios.
3. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes, surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Se solicitó se tenga en cuenta, que con esta propuesta, no se generen la intervención de otras Profesiones.

Distritos VIII, IX y XI

1. Se propone como dimensiones mínimas de parcelas, 12m de ancho y 300m² de superficie,
2. En parcelas con Planos de Obras Municipales Aprobados, con estructuras independientes y servicios independientes,



surjan tantas parcelas como unidades de viviendas lo permita el Municipio. Se solicitó se tenga en cuenta, que con esta propuesta, no se generen la intervención de otras Profesiones.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Este fue otros de los temas, que del análisis de los distintos talleres, surgieron amplios debates y distintas visiones, con lo cual se hace necesario identificar las distintas propuestas

1. Se planteó el tema de crear dos cuentas especiales, donde se deposite el valor del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder, en caso de que no lo crea necesario efectivizar la cesión donde se plantea el fraccionamiento.
2. Que la cesión surja de una tabla directa donde establezca en forma directa la superficie a ceder y no en porcentaje o coeficiente.
3. Se está de acuerdo con la forma actual de calcular las cesiones.
4. Cambiar el término de cesión “mínima” por el de “deberá ser”.

Gobiernos locales (municipios)

Si bien fue amplia la mayoría, como resultado del debate de los distintos talleres, es interesante en este aspecto, hacer un pequeño análisis. En aquellos matriculados que desarrollan sus actividades y viven en Municipios pertenecientes al Area Metropolitana, preferían que los municipios siguieran Convalidando sus Códigos de Planeamiento en el ámbito Provincial, como una manera de que exista un control, a las modificaciones indiscriminadas de las normas, no entendiendo que este trámite pudiera resultar un obstáculo para el desarrollo de la comuna. Y a medida que nos alejamos del Area Metropolitana, la gestión provincial, termina siendo una traba al desarrollo, socio-económico de la comuna. Es por ello que también en esta temática se hace necesario reflejar con un punteo, todas las propuestas que surgieron de los distintos Talleres, aunque previamente pareciera contradictorias:

1. Se consensuó robustecer la autonomía Municipal,
2. Se propone Regionalizar la Provincia para la aplicación del marco Legal del Uso del Suelo,
3. Se propuso no convalidar las normas urbanísticas Municipales, si, solo notificar a la provincia de su existencia,



Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As.

4. La potestad que tiene cada Comuna en decidir sobre su territorio, por ser ellos lo que viven las distintas problemáticas cotidianas,
5. Más interrelación con los municipios linderos a través de la Regionalización,
6. La exigencia de que existan Agrimensores, en las Areas de Planeamiento, fundamentalmente en el planeamiento físico,
7. Previo a la sanción de Ordenanzas, referidas a los Códigos de Planeamiento, sean por lo menos informados y en lo posible consensuados con los Municipios vecinos.

Planes de vivienda oficiales

Como resultado general de los talleres en esta cuestión, surgió la necesidad de incorporar a la norma las distintas legislaciones, normas, etc, referidas a planes de viviendas y/o de regulación dominial, como un capítulo más del marco legal de Uso de Suelo, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución. Que de alguna manera, se termine con la aplicación del Decreto Provincial N° 2210/80, o incluirlo en la nueva normativa adecuando la fecha al momento de su sanción.



AREAS RURALES:

Espacios circulatorios

En estas áreas en particular se resolvió no modificar lo actuado y varios distritos decidieron opinen los que mas área rural tienen y luego someterlos a posteriores estudios. De cualquier manera en el Taller del Colegio de Distrito III, surgió una propuesta de modificar los anchos de calles de acuerdo a estudios a realizarse, condicionados a tres grados de nivel de anchos de acuerdo a la importancia de la vía de circulación, es decir, primario, secundario y terciario para ésta zona rural. La propuesta es categorizarlo y dejarlo establecido en la nueva norma.

También en el taller del Colegio de Distrito V se sugirió se contemple la servidumbre de paso como una alternativa fundamentalmente por el tema de seguridad y evitar la apertura de nuevas calles.

Usos

Si bien en general se planteó mantener lo normado, en el taller del Colegio de distrito V se propuso que las industrias se radiquen en los parques industriales o en sectores industriales planificados.

Servicios

Agua potable

Aquí se resolvió por unanimidad la no exigencia de la misma de acuerdo a la norma actual.

Cloacas

Se resolvió mantener lo normado actualmente de su no exigencia.

Tratamiento de las vías de circulación

Si bien en general se propuso actuar de acuerdo a lo establecido en el código rural de la provincia, mientras en el taller del Colegio de Distrito V se propuso perfilado y abovedado de calles, asegurándose transitabilidad, en el del Colegio de distrito VI y VII se propuso calles sin tratamiento, pero si reforzar aquellas que deban soportar el paso de camiones con mucho peso lo cual indica una decisión municipal al respecto.



Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As.

Energía eléctrica

Se resolvió mantener su no exigencia específica para estas áreas.

Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Con unanimidad, como resultado de todos los Talleres, se dejó de manifiesto mantener los actuales valores máximos

Densidad

Se propuso unánimemente no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de parcela

Si bien los talleres opinaron en mantener lo normado, en el taller del Colegio de Distrito V surgió la iniciativa de crear zonas subrurales, tipo chacras, o sea una separación entre las zonas complementarias y rurales. Es por ello que plantea una superficie mínima para parcelas en la zona subrural. Asimismo establecer perfectamente las dimensiones de parcela, quinta, chacra, rural. En Mar del Plata solicitaron parcelas de menores dimensiones en estas áreas.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener lo normado actualmente.

Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

Planes de vivienda oficiales

Se estableció mantener lo expresado en la normativa actual, sobre esta temática.





Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As.

Matriz de análisis por tema, áreas de acuerdo a la Norma y por Colegio de Distrito.		AREA URBANA									
		SUBAREA URBANIZADA									
		COLEGIOS DE DISTRITOS									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Espacios circulatorios											
Usos											
Servicios	Agua potable										
	Cloacas										
	Tratamiento de las calles										
	Energía eléctrica										
	Alumbrado público										
	Tratamiento basura domiciliaria										
Indicadores Urbanísticos	Gas domiciliario										
	FOS										
	FOT										
	Densidad										
	Coefficiente de hacinamiento										
	Forestación										
	Dimensiones de parcelas										
	Estacionamiento para vivienda										
	Espacio Verde										
	Equipamiento Comunitario										
Gobiernos Locales											
Planes de viviendas Oficiales											

	Mantener lo exigido en la actual legislación
	Modificar lo exigido en la actual legislación
	Nueva condicion que no figura en la actual legislacion
	Mantener lo exigido en la actual legislación y agregar nuevas condiciones
	No se menciona

Matriz de análisis por tema, áreas de acuerdo a la Norma y por Colegio de Distrito.		AREA URBANA									
		SUBAREA SEMIURBANIZADA									
		COLEGIOS DE DISTRITOS									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Espacios circulatorios											
Usos											
Servicios	Agua potable										
	Cloacas										
	Tratamiento de las calles										
	Energía eléctrica										
	Alumbrado público										
	Tratamiento basura domiciliaria										
Indicadores Urbanísticos	Gas domiciliario										
	FOS										
	FOT										
	Densidad										
	Coefficiente de hacinamiento										
	Forestación										
	Dimensiones de parcelas										
	Estacionamiento para vivienda										
	Espacio Verde										
	Equipamiento Comunitario										
Gobiernos Locales											
Planes de viviendas Oficiales											

	Mantener lo exigido en la actual legislación
	Modificar lo exigido en la actual legislación
	Nueva condicion que no figura en la actual legislacion
	Mantener lo exigido en la actual legislación y agregar nuevas condiciones
	No se menciona



Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As.

Matriz de análisis por tema, áreas de acuerdo a la Norma y por Colegio de Distrito.		AREA RURAL									
		COLEGIOS DE DISTRITOS									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Espacios circulatorios											
Usos											
Servicios	Agua potable										
	Cloacas										
	Tratamiento de las calles										
	Energía eléctrica										
	Alumbrado público										
	Tratamiento basura domiciliaria										
	Gas domiciliario										
Indicadores Urbanísticos	FOS										
	FOT										
	Densidad										
	Coefficiente de hacinamiento										
	Forestación										
	Dimensiones de parcelas										
	Espacio Verde										
	Equipamiento Comunitario										
Gobiernos Locales											
Planes de viviendas Oficiales											

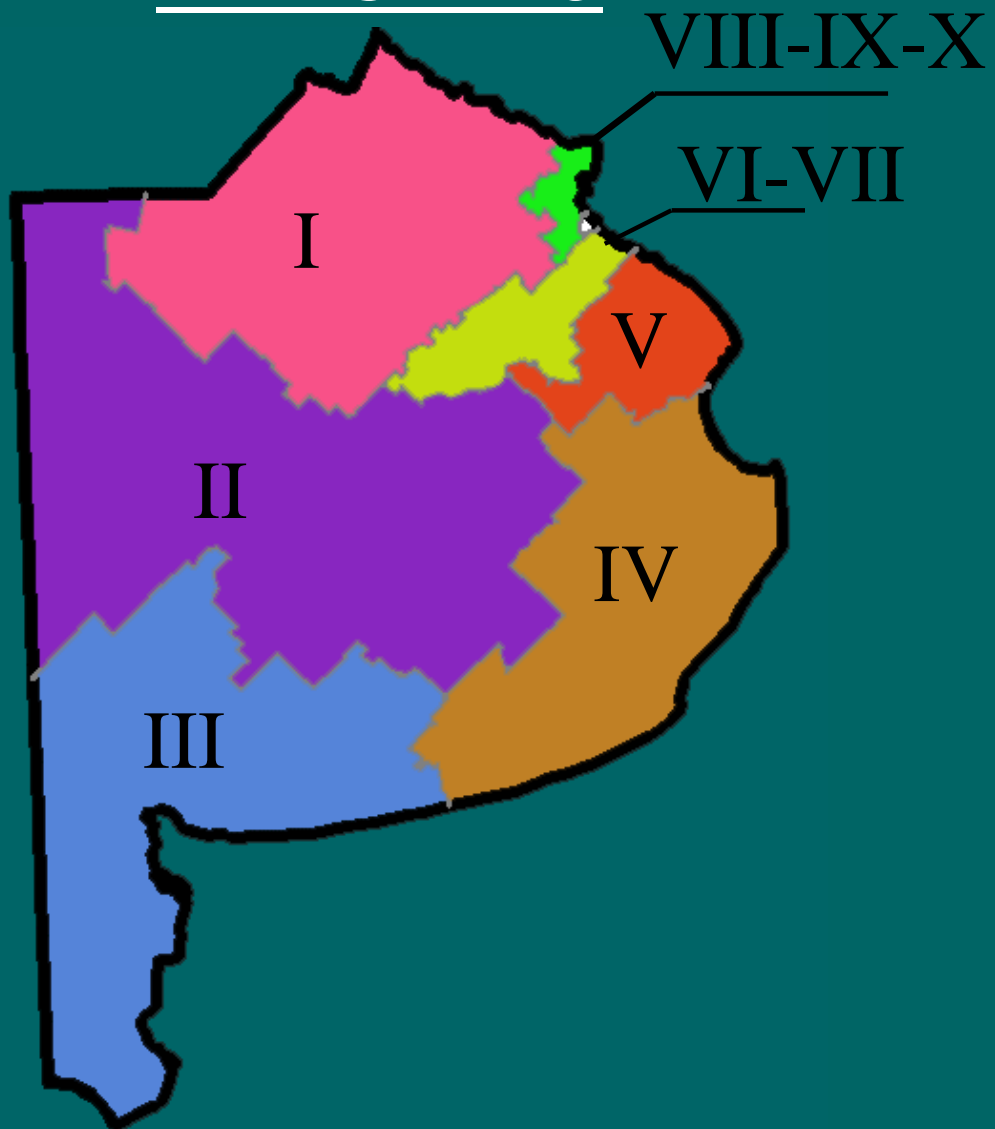
- Mantener lo exigido en la actual legislación
- Modificar lo exigido en la actual legislación
- Nueva condición que no figura en la actual legislación
- Mantener lo exigido en la actual legislación y agregar nuevas condiciones
- No se menciona





TALLER DECRETO LEY 8.912

DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE DISTRITO



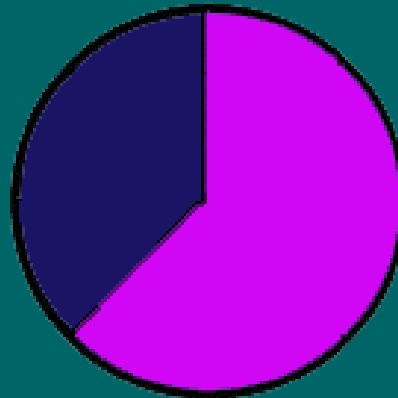
Comisión de Asuntos Municipales



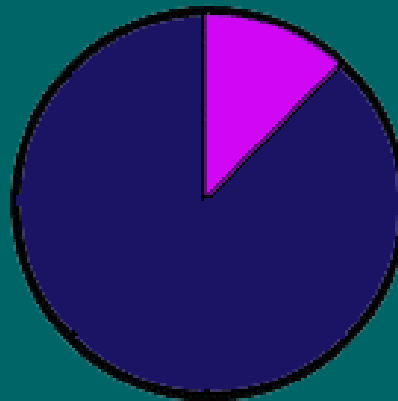
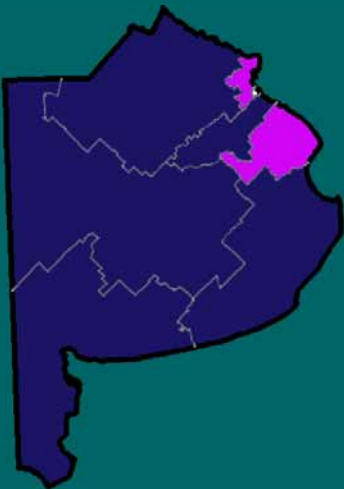
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

Espacio Circulatorio



Usos



Mantener lo exigido actualmente



Modificar lo exigido actualmente

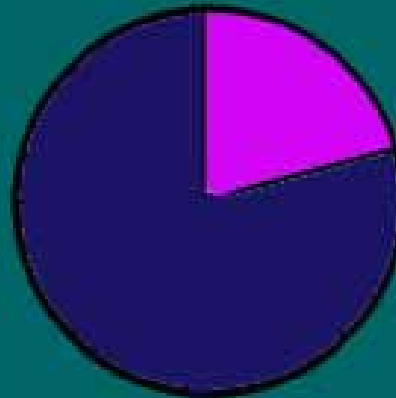


TALLER DECRETO LEY 8.912

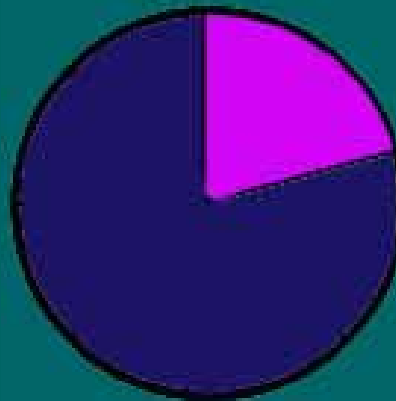
Área Urbana: Subárea Urbanizada



Agua Potable



Cloacas



Mantener lo exigido actualmente



Modificar lo exigido actualmente



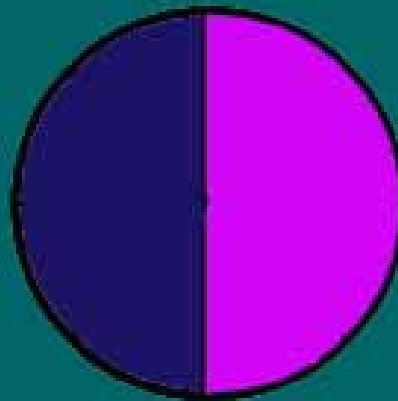
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

Tratamiento de Calles



Energía Eléctrica



Mantener lo exigido actualmente



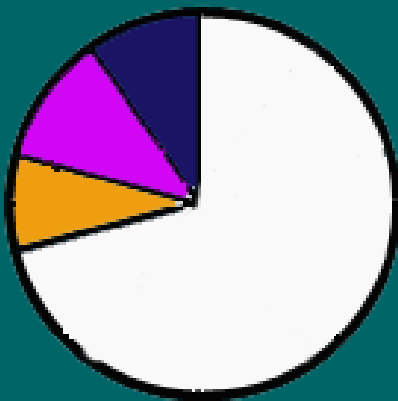
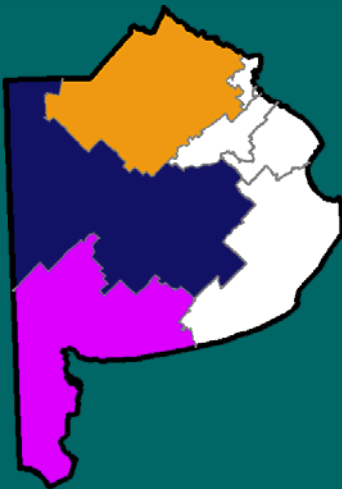
Modificar lo exigido actualmente



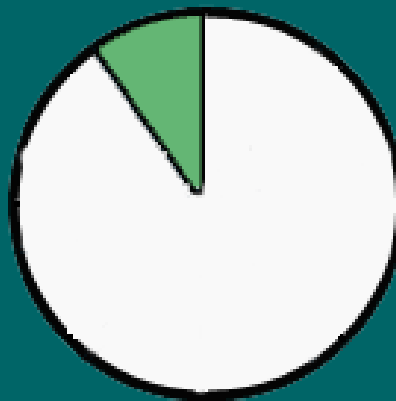
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

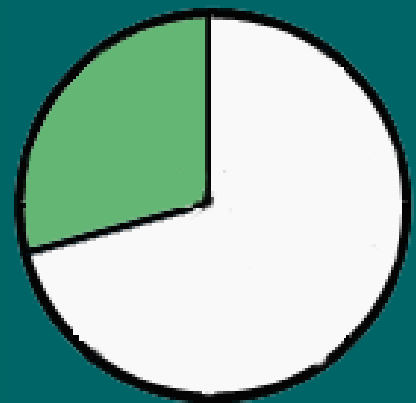
Alumbrado Público



Tratamiento de Basura Domiciliaria



Gas Domiciliario



Mantener lo exigido actualmente



Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones



Modificar lo exigido actualmente



Mantener lo exigido actualmente



No se menciona

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

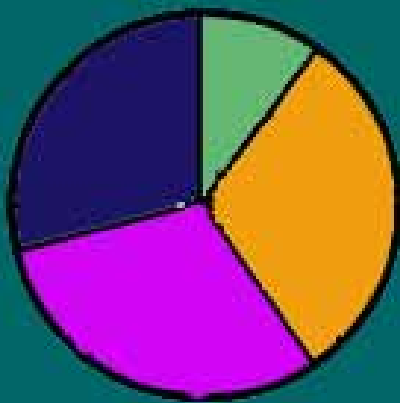
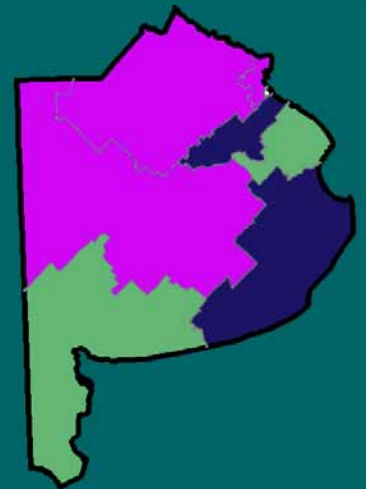
FOS



FOT



DENSIDAD



Mantener lo exigido actualmente



Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones



Modificar lo exigido actualmente



Mantener lo exigido actualmente

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

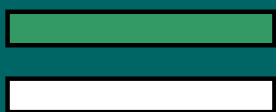
COEFICIENTE
de HACINAMIENTO



FORESTACION



ESTACIONAMIENTO
PARA VIVIENDA



Mantener lo exigido actualmente

No se menciona

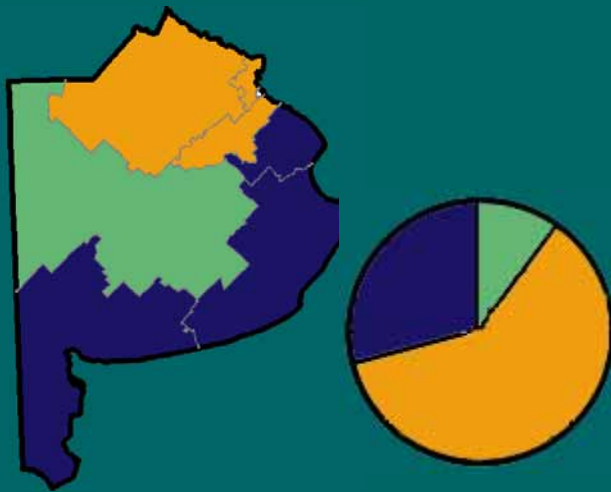
Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

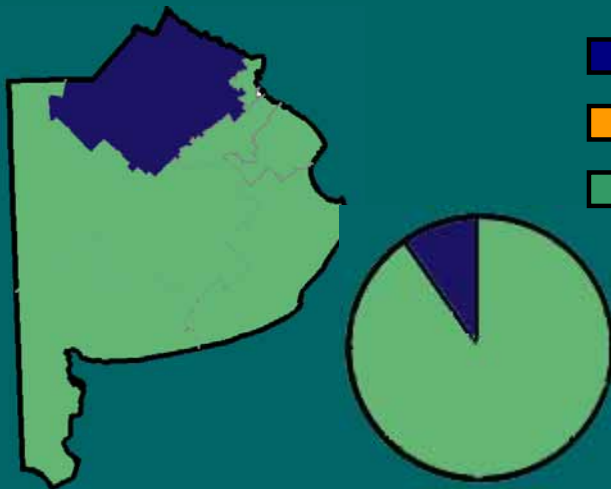
ESPACIO VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO






GOBIERNOS LOCALES



PLANES VIVIENDAS OFICIALES



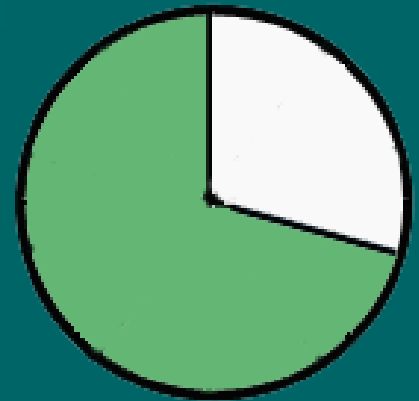
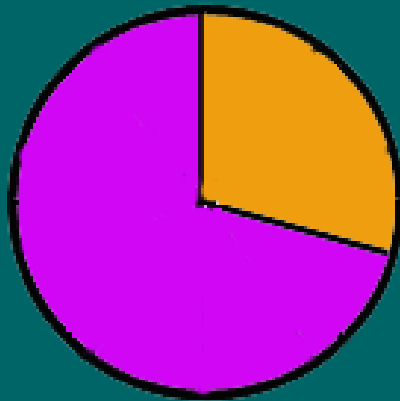
-  Mantener lo exigido actualmente
-  Modificar lo exigido actualmente
-  Mantener lo exigido actualmente



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Urbanizada

DIMENSIONES DE PARCELAS



Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones



Modificar lo exigido actualmente



Mantener lo exigido actualmente



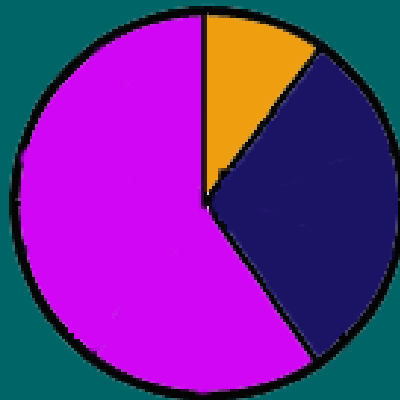
No se menciona



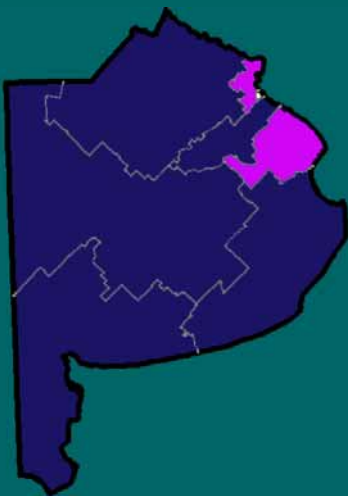
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

Espacio Circulatorio



Usos



Mantener lo exigido actualmente



Modificar lo exigido actualmente



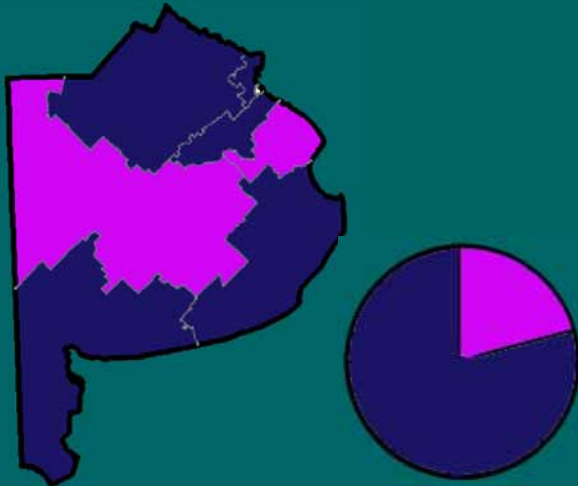
Modificar lo exigido actualmente



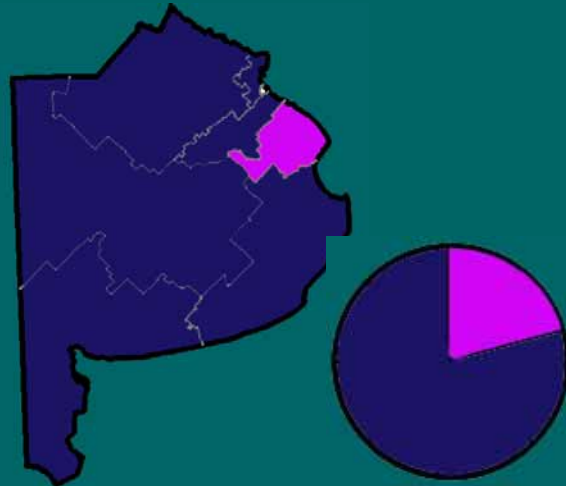
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

Agua Potable



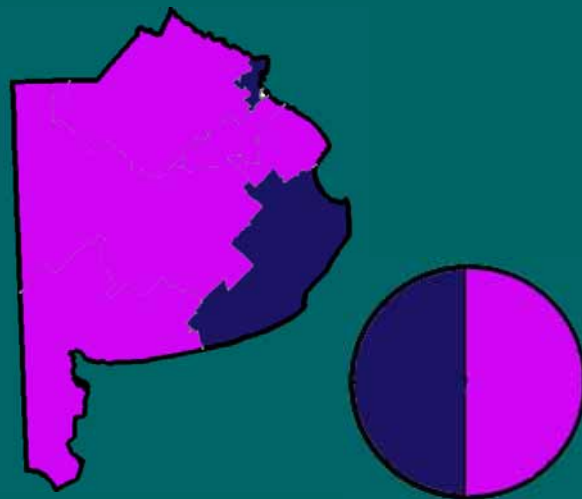
Cloacas



Tratamiento de Calles



Energía Eléctrica



Mantener lo exigido actualmente



Modificar lo exigido actualmente

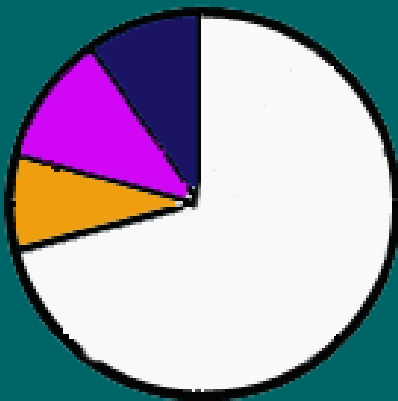
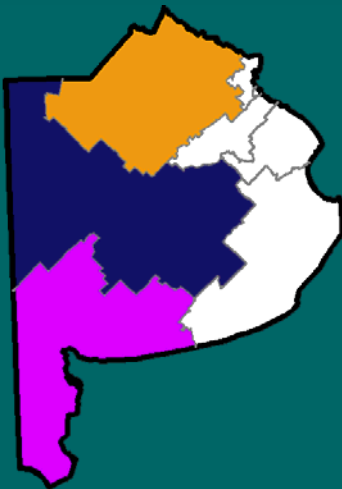
Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

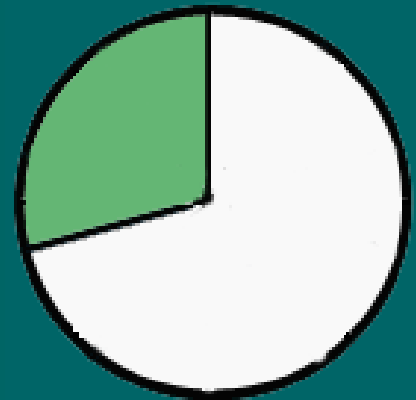
Alumbrado Público

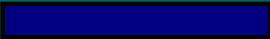
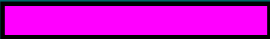





Tratamiento de Basura Domiciliaria



Gas Domiciliario



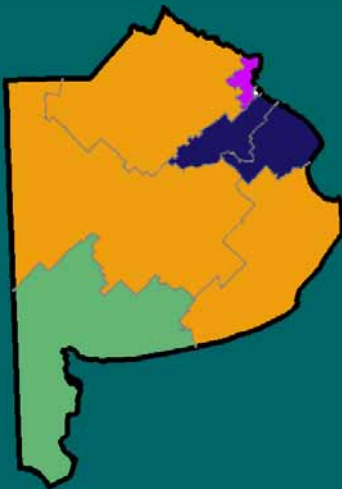
-  Mantener lo exigido actualmente
-  Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones
-  Modificar lo exigido actualmente
-  Mantener lo exigido actualmente
-  No se menciona



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

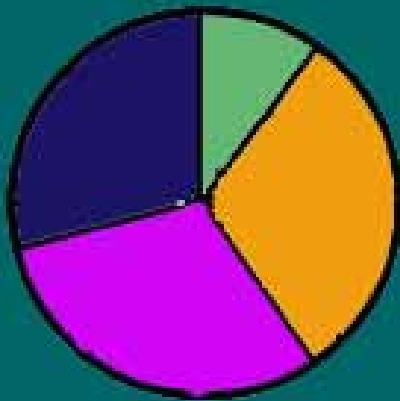
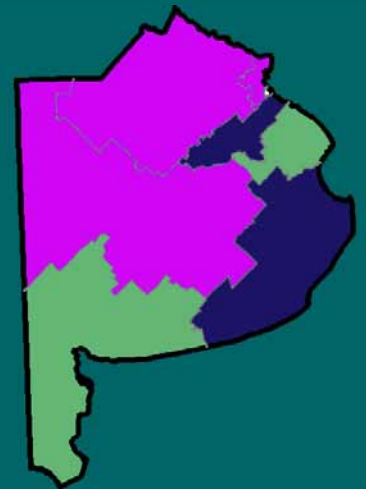
FOS



FOT



DENSIDAD



Mantener lo exigido actualmente



Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones



Modificar lo exigido actualmente



Mantener lo exigido actualmente

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

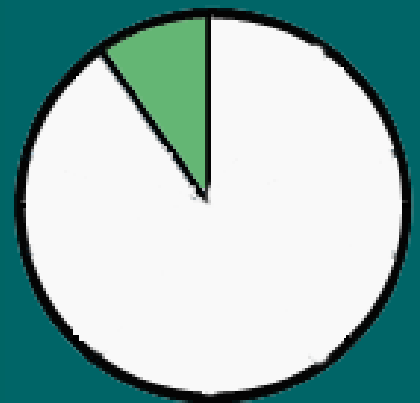
COEFICIENTE
de HACINAMIENTO



FORESTACION



ESTACIONAMIENTO
PARA VIVIENDA



Mantener lo exigido actualmente

No se menciona

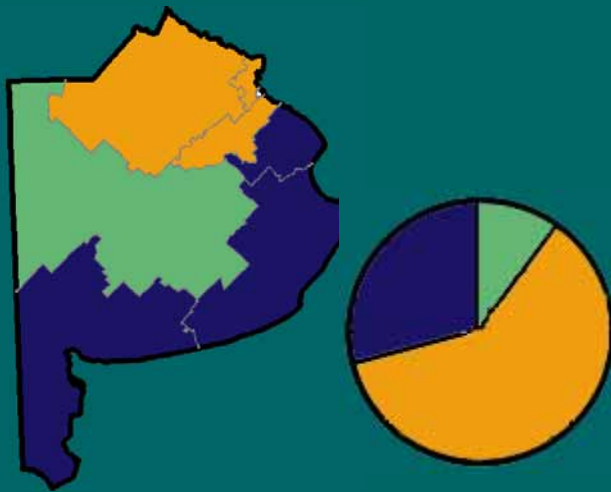
Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

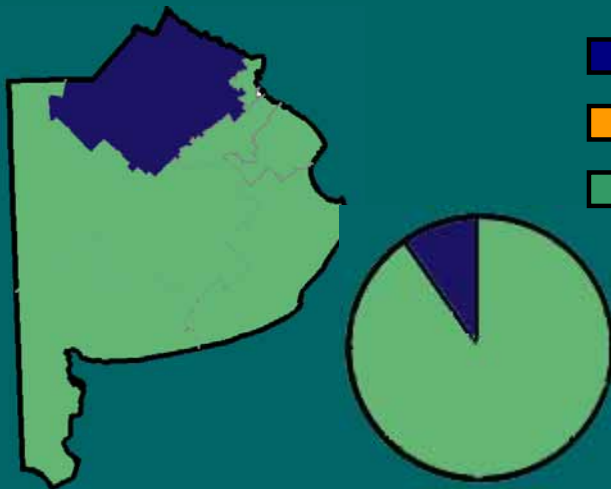
ESPACIO VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO






GOBIERNOS LOCALES



PLANES VIVIENDAS OFICIALES



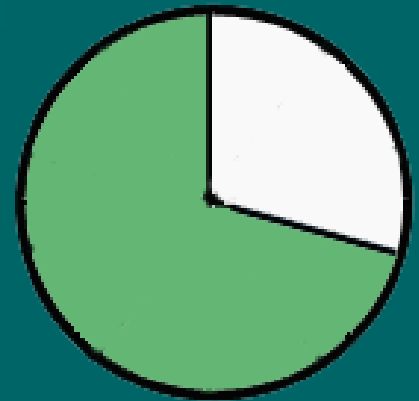
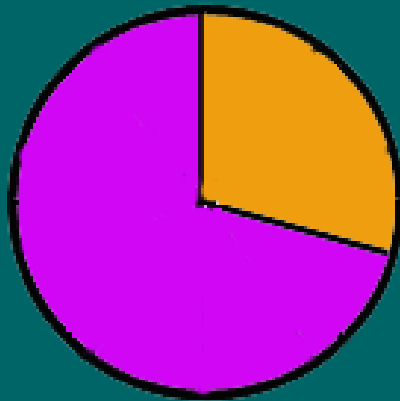
-  Mantener lo exigido actualmente
-  Modificar lo exigido actualmente
-  Mantener lo exigido actualmente



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Urbana: Subárea Semiurbanizada

DIMENSIONES DE PARCELAS



Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones



Modificar lo exigido actualmente



Mantener lo exigido actualmente



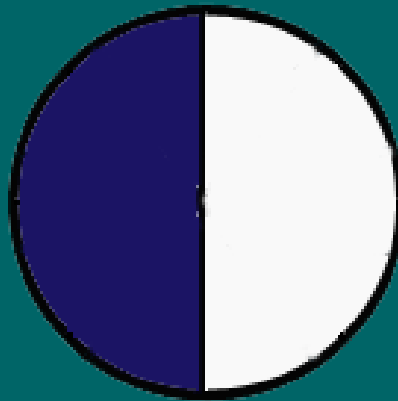
No se menciona



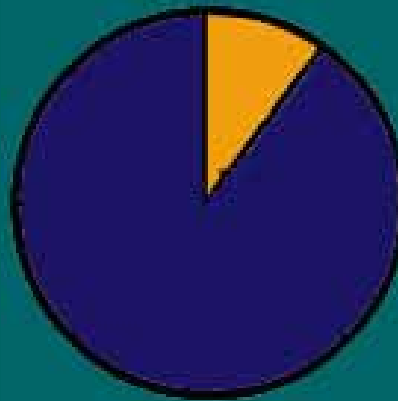
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Rural

Espacio Circulatorio



Usos



Mantener lo exigido actualmente

Modificar lo exigido actualmente

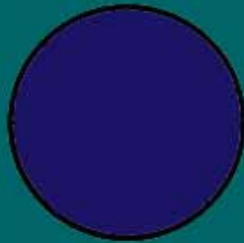
No se menciona



TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Rural

Agua Potable, cloacas, energía eléctrica y alumbrado público



Tratamiento de calles



Tratamiento basura domiciliaria y gas domiciliario



Mantener lo exigido actualmente

Mantener lo exigido y agregar nuevas condiciones

No se menciona

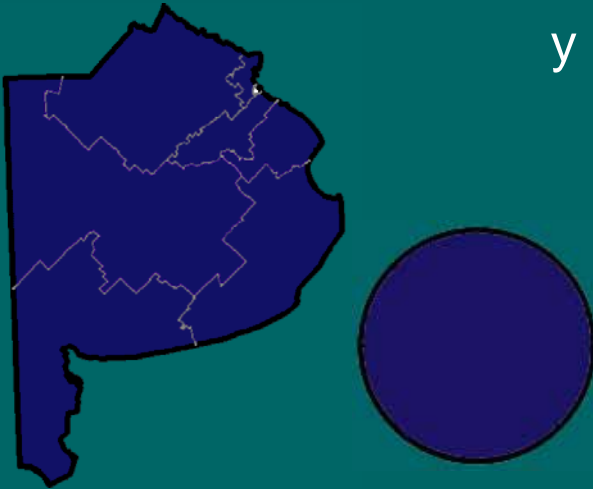
Comisión de Asuntos Municipales



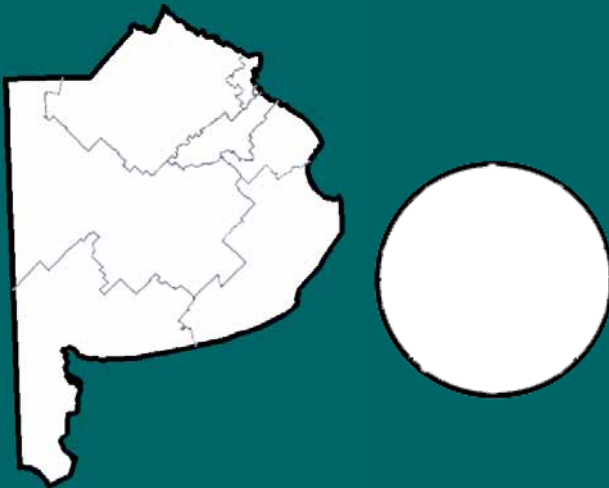
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Rural

Fos, Fot, Densidad, Espacio Verde
y Equipamiento Comunitario



Coeficiente de Hacinamiento y Forestación



Mantener lo exigido actualmente

No se menciona

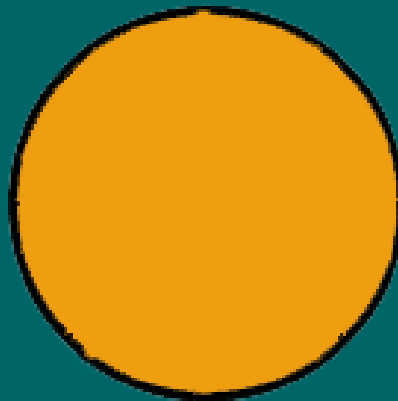
Comisión de Asuntos Municipales



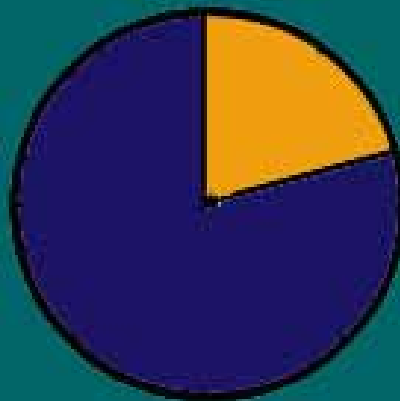
TALLER DECRETO LEY 8.912

Área Rural

Gobiernos Locales



Planes de Vivienda Oficiales



Mantener lo exigido actualmente

Modificar lo exigido actualmente

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Comisión de Asuntos Municipales

- Agrim. Jorge Omar Guerra (Dist. VIII)
- Agrim. Ángel Rino Giroto (Dist. I)
- Agrim. Juan Ángel Balladori (Dist. I)
- Agrim. Héctor Aníbal Altamirano (Dist. III)
- Agrim. Luis Saavedra Costas (Dist.V)
- Agrim. Juan José Arratibel (Dist. I)

mail: asuntos_municipales@cpa.org.ar

Teléfono: (0221) 423 2826 - 422 4838 - 425 1084

CONSIDERACIONES DE LA COMISION DE ASUNTOS MUNICIPALES

EVALUACION DE LOS TALLERES

La experiencia realizada con la modalidad de los Talleres, permitió que mediante el compromiso y el interés participativo de la matrícula de cada Distrito, se encontrara un interesante aporte de ideas, inquietudes e interpretaciones del Decreto Ley, y que en un escenario de intercambio de opiniones, se logró un debate con consenso y demostrando un interés social muy amplio.

Dado el grado de asistencia, participación e interés en modificar el Dto. Ley, se pudo apreciar la amplia coincidencia en la necesidad de crear un Marco de Regionalización, que permita una mayor Autonomía Municipal y en consecuencia lograr que éste sea dinámico para el desarrollo de los municipios, y no un obstáculo en las gestiones de convalidación provincial. También los inconvenientes que provocan los requerimientos de infraestructura de servicios a concretarse por parte de los Entes Prestatarios o los Emprendedores, que antes eran cumplimentados por las Empresas Estatales de servicios públicos

Se observó la necesidad de modificar los anchos y superficies mínimas parcelarias en cada Distrito, poniendo de interés por parte de la matrícula la accesibilidad a la tierra y una mayor distribución en la carga impositiva, de tasas municipales y de servicios por frente de parcelas.



La autonomía Municipal, que fue clamada casi por unanimidad, implicaría que cada Comuna tenga su Código de Planeamiento y Zonificación independientes adecuadas al nuevo marco legal de uso de suelo, accediendo de esta manera a un Desarrollo Estratégico para cada Municipio que agilizaría su acompañamiento con los cambios socio-económicos, permitiendo de esta manera la ampliación y/o creación de nuevos Núcleos Urbanos con mayor agilidad; notificando a la provincia de estos cambios sin que esto resulte una convalidación provincial.

A similitud de éste nuevo sistema de notificación a la provincia podría citarse como ejemplo la Ley Orgánica de las Municipalidades y el Sistema RAFAM. Concretamente cuando el Municipio sanciona una Ordenanza en primera instancia debe considerarse dentro del Marco Legal de referencia que es la Ley Orgánica Municipal y cuando el Municipio plantea una interpretación del RAFAM lo hace a través de una Ordenanza adecuándose al mismo, y en ningún caso se debe Convalidar las ordenanzas dictadas.

Surgieron temas de interés social que se vieron reflejados en la matrícula, más allá del interés Profesional, como la necesidad de requerir gas domiciliario, tratamiento de la basura en nuevos emprendimientos, mayor compromiso de forestación, mas espacios para estacionamiento y el estudio de las cesiones de Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario.

Del análisis del Dto. Ley se observó que existen distintas necesidades de modificar artículos del mismo según cada Distrito a fin de favorecer el mejor Desarrollo Urbanístico.



DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 1

Distrito N° IV

Lugar: Mar del Plata

Fecha: 05/07/2008

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 15 matriculados, en el horario de la mañana.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva; y por último la tercera etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

LEY DE BIENESTAR DEL SER HUMANO

1. Preservación del medio ambiente.
2. Participación de los municipios.
3. Participación de la sociedad (audiencias públicas).
4. Regionalización.
5. Publicidad y concientización.
6. Transporte y vías de comunicación.
7. Diferenciar lo existente de lo proyectado.
8. Servicios de infraestructura.

Una vez definidas las distintas temáticas, se procedió a comparar a las mismas con las existentes en la actual normativa de uso de suelo, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones. Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando.

Es necesario destacar que previo a la tercera etapa, ante la inquietud de algunos colegas presentes, se tomaron nota de algunas cuestiones que por su importancia merecen quedar reflejadas en este informe:

- Porqué las áreas complementarias algunos municipios las ubican en área rural y otros en área urbanas? Ante tal consulta se informó que es lo que plantea el actual marco legal.
- Cuales son las calles principales en una comuna y porque se las considera como tales? En tal sentido se opinó que son aquellas que se pueden



categorizar su importancia por la comunicación o conectividad con otros lugares.

- En la previsión de ensanche de calles, luego de transcurridos varios años, se pudo comprobar que no han dado resultado en los lugares más poblados, no cumpliendo con las expectativas creadas con esta iniciativa. Sugiriendo no aplicarlas más.
- Se debatieron los conceptos de FOS, superficie libre, si a la misma se la debía interpretar como superficie libre o como terreno absorbente, aclarándose que la norma establece que el 50% de la superficie libre debía mantenerse como terreno absorbente.
- También fue expresado que en áreas urbanas frente al Río de La Plata y Océano Atlántico y hasta 5km de la costa, las dimensiones de las parcelas mínimas deben ser de 20m de ancho y 500m² de superficie, no entendiendo el porque de tal situación en la normativa actual, agrabándose que en el Partido de Gral. Pueyrredón se le exige 600m² de superficie mínima.
- Surgieron diferencias en cuanto a los conceptos del dominio público y privado en relación a los destinos de las cesiones, aclarándose que los espacios verdes corresponden al dominio público y el equipamiento al dominio privado del municipio. Pudiéndose este último transferir el mismo a particulares.
- Un grupo de Colegas del partido de Villa Gesell, planteó los inconvenientes que esta trayendo la aplicación del Decreto Provincial N° 3202, el cual merece un estudio particularizado, debido a que el mismo surgió por los inconvenientes que vienen teniendo algunos municipios costeros referidos a la pérdida de sus playas.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles modificarlo de acuerdo a la densidad vehicular, y considerar las distintas alternativas de transporte. En éste punto se hizo hincapié en la necesidad del corrimiento del aeroclub en el lado sur de Mar del Plata, dado que el sector industrial en las cercanías obstaculiza la visual en los descensos, y a su vez impide el mejor desarrollo del sector, ya sea en hábitat como altura de la edificación circundante. De la charla no surgió, al margen de este tema la necesidad de algún planteamiento con respecto a mayor altura de la edificación en Mar del Plata, se consideró suficiente.

b. Usos



En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I y II.

Se consideró el tema particular de Batán por ser una zona minera , en convivencia con sectores urbanos y de su difícil relocalización, planteando cuestiones ambientales a los pobladores de los alrededores.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud).

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado en calles de tierra y tratamiento pluvial, asegurándose la transitabilidad y el escurrimiento hídrico. Se solicitó una cota de edificación en zonas bajas , pero se dejó aclarado que éste requisito debe ser salvaguardado por los municipios.

Energía eléctrica

Se resolvió mantenerlo. No se agregaron detalles

Tratamiento de la basura domiciliaria

Se resolvió la **necesidad de incluir un punto** que asegure la recolección de residuos, que se lo definió como **Tratamiento de la basura domiciliaria**.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

En áreas centrales, se propone permitir el uso del 100% del FOS hasta la cota de +6,00m de altura, y a partir de allí exigir se cumpla con el 60% actual. Como una incentivación a la construcción de cocheras a efectos de disminuir el impacto del tránsito en la vía pública. En tal caso se deberá solicitar la factibilidad de desagüe pluvial. Y en lo referente al FOT se propuso no modificar lo normado actualmente.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela



Se propone una dimensión mínima para parcelas de 10m de ancho y 200m² de superficie y las dimensiones mínimas de manzanas de 40m de ancho mínimo x un largo a definir según surja del tejido urbano.

Proponer que para la costa ribereña se adecuen estos mínimos sacando lo exigente para los 5 km desde la línea de ribera.

Se incluya la definición de ancho de parcela y como se calcula.

Se deja aclarado que en prescripción la parcela de 8,66m preexistente no pierde capacidad edificatoria, dado que en la mayoría de los cascos urbanos de la provincia las parcelas tienen esa dimensión de ancho.

Para el completamiento de macizos y macizos preexistentes se resuelve mantener los 10m x 200m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores y seguir estudiándolo en próximas reuniones.

e. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

f. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución.

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles modificarlo de acuerdo a la densidad vehicular, y considerar las distintas alternativas de transporte.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I y II.



c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud).

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado en calles de tierra y tratamiento pluvial, asegurándose la transitabilidad y el escurrimiento hídrico. Se solicitó una cota de edificación en zonas bajas , pero se dejó aclarado que éste requisito debe ser salvaguardado por los municipios.

Energía eléctrica

Se resolvió mantenerlo. No se agregaron detalles

Tratamiento de la basura domiciliaria

Se resolvió la **necesidad de incluir un punto** que asegure la recolección de residuos, que se lo definió como **Tratamiento de la basura domiciliaria**.

g. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se resolvió mantener los actuales índices de FOS y FOT

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Se propone una dimensión mínima para parcelas de 10m de ancho y 200m² de superficie y las dimensiones mínimas de manzanas de 40m de ancho mínimo x un largo a definir según surja del tejido urbano.

Proponer que para la costa ribereña se adecuen estos mínimos sacando lo exigente para los 5 km desde la línea de ribera.

Se incluya la definición de ancho de parcela y como se calcula.



Se deja aclarado que en prescripción la parcela de 8,66m preexistente no pierde capacidad edificatoria, dado que en la mayoría de los cascos urbanos de la provincia las parcelas tienen esa dimensión de ancho.

Para el completamiento de macizos y macizos preexistentes se resuelve mantener los 10m x 200m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores y seguir estudiándolo en próximas reuniones.

h. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

i. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución.

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

Mantener los anchos establecidos para caminos rurales.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Cloacas

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Tratamiento de las vías de circulación



Mantener la exigencia actual.

Energía eléctrica

Se resolvió mantenerlo.

j. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Se resolvió la posibilidad de crear parcelas de dimensiones menores en zona rural.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores

k. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

l. Planes de vivienda oficiales

Mantener las exigencias de vivienda para las áreas rurales.

Como último tema que surgió del taller se recomendó estudiar las distintas variables que surgieron del Proyecto de Modificación del Decreto Reglamentario N° 1549, que fuera elaborado por la Secretaria de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, ya informado por esta comisión CAM en su oportunidad.



DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 2

Distrito N° I

Lugar: Luján

Fecha: 23/08/2008

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 30 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando por iniciado los Talleres con las palabras del Presidente del Colegio anfitrión, Agrim. Lucas Zanella Khöli manifestando la necesidad del debate entre los colegas de este tema tan importante para la matrícula.

Encontrándose presente también el Presidente del C.P.A. el Agrim. Norberto Aníbal Fernandino el cual manifiesta el momento oportuno de estos talleres dado que en varios municipios de la Pcia. de Buenos Aires se están reformando los Códigos de Planeamiento, y esto nos ayuda a tener un mayor conocimiento de los problemas que crea a nuestra profesión algunos artículos del Decreto-Ley N°8912.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva; y por último la tercer etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

MARCO LEGAL IDEAL

1. Regionalización que abarque por los menos el conurbano y hasta el segundo cordón del conurbano y el interior de la provincia.
2. Para la comunidad su hábitat y su desarrollo.
3. Autonomía municipal.
4. Cesiones Públicas.
5. Infraestructura y servicios.
6. Participación de la comunidad.
7. Actualización dinámica.

Contrastando este marco teórico propuesto y realizando la comparación con el actual marco legal, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones. Asimismo se habló de contemplar en los códigos de planeamiento el aspecto turístico como así también el histórico. Por otro lado desde el taller surge la propuesta que el actual marco legal se modifique, considerado que su origen es de un gobierno de facto. Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios



En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles modificarlo de acuerdo a cada municipio y que lamentablemente no se previeron anchos de calles homogéneos con anterioridad al Decreto-Ley.,

Se propuso que para el área metropolitana se mantuvieran los actuales anchos de calles pero con restricciones en cuestiones de ensanche, etc. Se planteó considerar premios por trazado y fomentar los “cul de sac” como propuestas urbanísticas que atiendan a cuestiones de seguridad. Con respecto a este tema también se propuso establecer zonas de calles en zigzag para determinados barrios lo cuales serian creados especialmente para los que habitan el sector.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I para áreas residenciales. Y asimismo que las actividades productivas queden limitadas solamente a las que permite la Ley de Radicación de Industrias.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la cantidad y calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de planta de tratamiento de efluentes cloacales por el de cloacas como un aporte al impacto ambiental.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió que sea a cargo total de las empresas prestatarias. No incluirlo en la ley pero si en los considerandos. Para el caso de alumbrado público se decidió que lo ejecute el Ente Prestatario, a su cargo.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

En áreas centrales, se propone permitir el uso del 80% del FOS hasta la cota de +6,00m de altura, y a partir de allí exigir se cumpla con el 60% actual. Para el resto de las zonas que no sean áreas centrales, se propone mantener los valores de FOS actuales.

Y en lo referente al FOT se propuso no modificar lo normado actualmente.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan.

Se estableció como parcela mínima la de 10,00m de ancho x 200 m² de superficie.



En lo referente a las escalas de relación de ancho y superficie mínimas de parcelas en relación a la densidad, en realidad funcionan exactamente al revés. Es decir que a mayor densidad menor dimensión de parcelas y viceversa.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo. En los fraccionamientos donde dice Quinta, asimilar el mismo criterio que para manzanas, lo cuál no requeriría la cesión del espacio comunitario y espacio verde.

Otra apreciación sería que la cesión surja de una tabla directa donde establezca en forma directa la superficie a ceder y no en porcentaje o coeficiente.

e. Gobiernos locales (municipios)

Aquí se robusteció la postura de fortalecer la Autonomía municipal. Nuevamente se solicitó la Regionalización de la ley.

f. Planes de vivienda oficiales

Entre otras cosas se pidió tratar de terminar con el Decreto N° 2210 e incluirlo dentro de la ley, definir el Barrio Cerrado e integrarlo y asimismo integrar leyes dispersas, tratando de no mezclar. Aquí se pidió no incluir el tema de las viviendas oficiales dentro del marco legal. Y se recomendó analizar la Ley 13224 del año 2004.-

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles modificarlo de acuerdo a cada municipio y que lamentablemente no se previeron anchos de calles homogéneos con anterioridad al Decreto-Ley.

Se propuso que para el área metropolitana se mantuvieran los actuales anchos de calles pero con restricciones en cuestiones de ensanche, etc. Se planteó considerar premios por trazado y fomentar los “cul de sac” como propuestas urbanísticas que atiendan a cuestiones de seguridad. Con respecto a este tema también se propuso establecer zonas de calles en zigzag para determinados barrios lo cuales serian creados especialmente para los que habitan el sector.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I y II.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la calidad del agua).

Cloacas



Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas y que el mismo pueda ser en forma independiente o global.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió que sea a cargo total de las empresas prestatarias. No incluirlo en la ley pero si en los considerandos. Para el caso de alumbrado público se decidió que lo ejecute el Ente Prestatario, a su cargo.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

En áreas centrales, se propone permitir el uso del 80% del FOS hasta la cota de +6,00m de altura, y a partir de allí exigir se cumpla con el 60% actual. Para el resto de las zonas que no sean áreas centrales, se propone mantener los valores de FOS actuales.

Y en lo referente al FOT se propuso no modificar lo normado actualmente.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan.

Se estableció como parcela mínima la de 10,00m de ancho x 200 m² de superficie.

En lo referente a las escalas de relación de ancho y superficie mínimas de parcelas en relación a la densidad, en realidad funcionan exactamente al revés. Es decir que a mayor densidad menor dimensión de parcelas y viceversa.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo. En los fraccionamientos donde dice Quinta, asimilar el mismo criterio que para manzanas, lo cuál no requeriría la cesión del espacio comunitario y espacio verde.

Otra apreciación sería que la cesión surja de una tabla directa donde establezca en forma directa la superficie a ceder y no en porcentaje o coeficiente.

g. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

h. Planes de vivienda oficiales

Entre otras cosas se pidió tratar de terminar con el Decreto 2210 que soluciona en forma perentoria la ocupación de tierras con anterioridad del Decreto-Ley



Nº 8912 e incluirlo dentro del marco legal., definir el Barrio Cerrado, integrar leyes dispersas, tratando de no mezclar. Aquí se pidió no incluir el tema de las viviendas oficiales dentro del marco legal. También ver ley 13224.

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

Mantener los anchos establecidos para caminos rurales.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales. Aclarándose que en estos casos podrían permitirse las actividades productivas de 1º, 2º y 3º categoría de acuerdo a la Ley de Radicación de Industrias.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Cloacas

Mantener la no exigencia de la norma actual para estas áreas.

Tratamiento de las vías de circulación

Se propuso las cesiones de calles sin ningún tipo de tratamiento.

Energía eléctrica

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

i. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Densidad

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Dimensiones de Parcela

En esta área surgió del taller que se respete el Código Rural en cuanto a dimensiones de parcelas. Y asimismo se facultó a la Comisión de Asuntos Municipales a estudiar la posibilidad de incorporar variantes de emprendimientos residenciales, que permitan fraccionar en dimensiones inferiores a las actuales, y en particular estudiar el Anteproyecto de Modificación del Decreto Reglamentario Nº 1549, que fuera realizado por la Secretaria de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario



Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

j. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana. Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

k. Planes de vivienda oficiales

Se estableció mantener lo expresado en la normativa actual, sobre esta temática.



DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 3

Distrito N° III

Lugar: Bahía Blanca

Fecha: 20/09/2008

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 17 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando inicio a la jornada con las palabras del Sr. Presidente del Distrito III, Agrim. Alberto Carimati, indicando el momento oportuno de este debate, dado que en estos momentos en Bahía Blanca se firmaron convenios con la Municipalidad por la reformulación del Código de Planeamiento .

A continuación la CAM, agradeció la presencia de los colegas que dispusieron de un día completo para debatir tan importante Norma para el quehacer de la Profesión, destacando en particular la presencia de la Sra. Jefe Agrim. Ana de Aduriz del Departamento Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

En el transcurso de la charla se puede recoger la opinión del momento oportuno del debate, dado las limitaciones de los municipios en los marcos legales, para poder desarrollar los cambios. Se hace mención al OPDS (organización para el desarrollo sustentable), la cual estaría abocada al estudio de la modificación del Decreto-Ley N° 8912.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva; y por último la tercera etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

En el transcurso de la exposición del Agrim. J.J. Arratibel, referida a una revisión de la norma, el Agrim. Tous, hace referencia al artº. 51 diciendo que desde los años 60 ya existían normas en el orden municipal de Bahía Blanca, con sus códigos de planeamiento, por lo cual entiende que no requerían ser regidas por el decreto-Ley N° 8912. También hace mención al 5% de reserva en zona industrial, argumentando que en general no se contemplan casos particulares. Aquí hizo mención a un terreno de 100m de ancho donde le exigían una cortina forestal de 30m., entonces se reducía notablemente el aprovechamiento de esa fracción .

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

1. Preservación del medio ambiente.
2. Aptitud y calidad del suelo (topográficamente y conformación del suelo) aplicado a la urbanización.
3. Representación y fortalecimiento de los gobiernos locales (municipal).
4. Idiosincrasia y actividades principales de la población (previendo el aspecto cultural de cada región).
5. Regionalización, teniendo en cuenta los usos y costumbres.
6. Infraestructura de servicios.
7. Participación ciudadana.
8. Programas sociales habitacionales.

Una vez definidas las distintas temáticas, se procedió a comparar a las mismas con las existentes en la actual normativa de uso de suelo, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones. Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y



ajustando. Pero que dado que su origen es una norma de gobierno de facto, se hace necesario no por su contenido, sino por su origen sancionar una nueva Ley.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso mantener los actuales anchos y dimensiones que hoy en día rigen en la normativa actual vigente.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I y II.

En lo referente al actual Código de Planeamiento de Bahía Blanca se encuentra ajustado a la Ley de Radicación Industrial.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable (asegurándose la calidad del agua). Y mantener su exigencia tal cual se establece actualmente en la normativa vigente.

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud).

Aquí se planteó por primera vez que el servicio pueda ser **obligatorio** a cargo del Ente Prestatario o del Estado y **como alternativa** que si lo hace el emprendedor a su cargo, se devuelva el valor en servicio y que quede expresado en un artículo de la Ley.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado, perfilado de calles asegurándose la transitabilidad.

Energía eléctrica

Aquí firmemente se planteó la alternativa, que si la obra la debía hacer el emprendedor, entonces se realizara la devolución de su valor en servicio.

En cuanto al **Alumbrado Público** se decidió **no exigirlo** en los nuevos amanzamientos, si no se efectuaba división en parcelas.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

En áreas centrales, se propone permitir el uso del 100% del FOS para los destinos de estacionamiento, como una manera de proveer de instrumentos a los municipios para disminuir el impacto del tránsito vehicular y en un porcentaje menor al 100% para los destinos de comercio hasta una determinada cota de edificación.



En lo referente al FOT, se propuso no modificarlo, mantener lo normado actualmente.

Densidad

Se mencionó la **actual** (existente) y **una potencial** (la cual se pretende prever) para lo cual se resolvió definirla de acuerdo a la capacidad de los servicios de infraestructura.

Dimensiones de Parcela

Se propone una dimensión mínima para parcelas de 10m de ancho y 200m² de superficie.

Se resolvió se haga valer la Resolución N°195/64 para vivienda unifamiliar.

También se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja aceptando parcelas de menores dimensiones, que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.

Anexiones de parcelas

Con respecto a los quiebres el término "...inconveniente solución urbanística..." se estimó que no corresponde, solicitando los presentes revisar el texto en este aspecto.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores y además estudiar otros mecanismos de localización de los espacios comunitarios.

e. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo.

Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

Asimismo se solicitó **más fortalecimiento de la autonomía municipal y más interrelación con los municipios vecinos.**

f. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución. Remarcando la necesidad de Incluir al Decreto N° 2210/80 dentro de la ley adecuando la fecha al momento de la sanción, quedando integrados en el Marco Legal.

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso mantener los actuales anchos y dimensiones que hoy en día rigen en la normativa actual vigente.

b. Usos



En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I y II.

En lo referente al actual Código de Planeamiento de Bahía Blanca se encuentra ajustado a la Ley de Radicación Industrial.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable (asegurándose la calidad del agua). Y mantener su exigencia tal cual se establece actualmente en la normativa vigente.

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas (ya sea a través de planta de tratamientos de líquidos cloacales u otros medios alternativos no perjudiciales para la salud).

Aquí se planteó por primera vez que el servicio pueda ser **obligatorio** a cargo del Ente Prestatario o del Estado y **como alternativa** que si lo hace el emprendedor a su cargo, se devuelva el valor en servicio y que quede expresado en un artículo de la Ley.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado, perfilado de calles asegurándose la transitabilidad.

Energía eléctrica

Aquí firmemente se planteó la alternativa, que si la obra la debía hacer el emprendedor, entonces se realizara la devolución de su valor en servicio.

En cuanto al **Alumbrado Público** se decidió **no exigirlo** en los nuevos amezanamientos, si no se efectuaba división en parcelas.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Mantener los actuales valores de FOS.

En lo referente al FOT, se propuso no modificarlo, mantener lo normado actualmente.

Densidad

Se mencionó la **actual** (existente) y **una potencial** (la cual se pretende prever) para lo cual se resolvió definirla de acuerdo a la capacidad de los servicios de infraestructura.

e. Dimensiones de Parcela

Se propone una dimensión mínima para parcelas de 10m de ancho y 200m² de superficie.

Se resolvió se haga valer la Resolución N°195/64 para vivienda unifamiliar.

También se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja aceptando parcelas de menores dimensiones, que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.



f. Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores y además estudiar otros mecanismos de localización de los espacios comunitarios.

g. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo.

Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana.

Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

Asimismo se solicitó **más fortalecimiento de la autonomía municipal y más interrelación con los municipios vecinos.**

h. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución. Remarcando la necesidad de Incluir al Decreto N° 2210/80 dentro de la ley adecuando la fecha al momento de la sanción, quedando integrados en el Marco Legal.

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

En estas áreas en particular se resuelve modificar los anchos de acuerdo a estudios a realizarse, que se encuentren condicionados a los tres grados de nivel de anchos de acuerdo a la importancia de la vía de circulación, es decir, primario, secundario y terciario en zona rural. La propuesta es categorizarlo y dejarlo establecido en la nueva norma.

b. Usos

Se propuso mantener los usos actuales establecidos y permitir los usos productivos de industrias de grado de molestia 3, de acuerdo a la Ley de Radicación Industrial vigente.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Cloacas

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado, perfilado de calles asegurándose la transitabilidad.

Energía eléctrica

Se resolvió mantener su no exigencia específica para estas áreas.



i. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Se resolvió mantener lo normado actualmente, condicionado al Código Rural.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores

j. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo. Consensuando entre todos los presentes la potestad que tiene cada municipio en decidir sobre su territorio, por ser el que vive los problemas en forma cotidiana. Proponiendo no mandar más al ámbito provincial la convalidación de los Códigos de Planeamiento Urbanos.

k. Planes de vivienda oficiales

Mantener las exigencias de vivienda para las áreas rurales.

Como último tema que surgió del taller se recomendó estudiar las distintas variables que surgieron del Proyecto de Modificación del Decreto Reglamentario N° 1549, que fuera elaborado por la Secretaria de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas, ya informado por esta comisión CAM en su oportunidad, a efectos de poder ser incluido en el nuevo marco legal.



DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 4

Distrito N° II

Lugar: Azul

Fecha: 04/10/2008

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 13 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando inicio a la jornada con las palabras del Sr. Vicepresidente del Distrito II, Agrim. Esteban Kain, recibiendo a esta Comisión y dando por iniciada la jornada.

A continuación la CAM, agradeció la presencia de los colegas que dispusieron de un día completo para debatir tan importante Norma para el quehacer de la Profesión.

En el transcurso de la charla se pudo recoger las inquietudes de la matrícula presente, mostrando gran interés por el tema.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva; y por último la tercer etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Posterior a la exposición del Agrim. J.J. Arratibel, se destaca una consulta que surge entre los presentes para cesiones en zona industrial, y se deja aclarado que la cesión del 5% es con las calles ya descontadas, pues sino se cedería dos veces.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

1. Protección del medio ambiente.
2. Fomento a las poblaciones pequeñas.
3. Regionalización de actividades productivas.
4. Infraestructura.
5. Fortalecimiento de los municipios.
6. Autonomía municipal.
7. Participación y objetivos ciudadanos.

Una vez definidas las distintas temáticas, se procedió a comparar a las mismas con las existentes en la actual normativa de uso de suelo, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones y asimismo cambiar el nombre de la citada ley, dado que su origen es de gobierno de facto.

Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios



En este aspecto se propuso mantener los actuales anchos y dimensiones de las calles en áreas urbanas y suburbanas, previéndose la expropiación en caso de ser necesario. Se pone como ejemplo un caso de la ciudad de Tandil, donde las calles tienen un ancho de 13.85m considerando dicho ancho como insuficiente para una vía pública, considerando que el ancho ideal para esa ciudad debería ser de 26.00m.

Surge también como otro comentario, que en ésta Localidad en los títulos de las fracciones las calles ya se encuentran descargadas de los mismos.

b. Usos

Se establece que en usos urbanos se respete la Ley de Radicación Industrial en sus considerando de grados I y II.

c. Servicios

Agua potable

Se acuerda solicitar en futura legislación en áreas urbana el termino **Agua Potable**.

Aquí se establece por primera vez en los Talleres que hay localidades donde **no existe el agua corriente, ni el agua potable**, aclarándose que en muchas de las mismas aun se consume el agua extraída de aljibes.

Hoy existen localidades como América, Carlos Casares, Pehuajo, General Villegas, Junín, 9 de Julio, etc., donde existen graves problemas de contaminación a raíz de la presencia concentrada de arsénico en las napas de extracción.

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas, en áreas urbanas.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado, perfilado de calles asegurándose la transitabilidad en áreas urbanas.

Se solicito que cuando se cedan calles en fraccionamientos, las mismas sean materializadas y abiertas por el titular o emprendedor.

Energía eléctrica

El Taller planteo que el suministro sea a cargo de la Empresa o Ente Prestatario y que el Municipio pueda auspiciar de mediador para que el emprendedor no sea el responsable del costo de la obra o que como suele pasar actualmente se tenga que hacer cargo de la obra de infraestructura-.

Se resuelve que en zona urbana el tendido de la obra le sea exigido al Ente Prestatario hasta localización del fraccionamiento y luego éste sea a cargo del Emprendedor lo cual evitaría que le soliciten reservas de potencias adicionales.

En cuanto **al Alumbrado Público** se decidió que determine cada Municipio la exigencia.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Permitir la ampliación del FOS en parcelas de dimensiones más chicas o en parcelas en esquinas preexistentes

Se resuelve mantener los porcentajes actuales de FOS y FOT.

Se hace mención a los premios del FOT, se resuelve se estudie su modificación o se anulen directamente.



Densidad

Se autoriza a la Comisión a modificar o estudiar la aplicación de la Densidad, dado que se considera que es mejor otorgar premios al FOT y no a la misma, pues se observa un contrasentido en la Tabla del art. 52 del Decreto Ley 8912/77.

Dimensiones de Parcela

Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales. Se menciona como ejemplo la parcela cuya entrada tiene un ancho de 3 m con un desarrollo de vivienda en el fondo de la misma.

Se propone una dimensión mínima para parcelas, de 10m de ancho y 250m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió que sea una decisión municipal su exigencia o no.

Se esta de acuerdo en la actual proporción a ceder en caso de ser necesario.

e. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la **NO NECESIDAD DE CONVALIDAR** los Códigos de Planeamiento.

Asimismo se solicitó **más fortalecimiento de la autonomía municipal y se opino de la Ley Orgánica Municipal y del RAFAM.**

f. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución.

También se planteo la necesidad de permitir modificaciones parcelarias en edificios públicos (bienes públicos del municipio).

Se solicito se estudie la posibilidad de una metodología alternativa para evitar realizar posesiones tediosas y complicadas en los fraccionamientos no materializados de los Pueblos no urbanizados (Pueblos Fantasmas).

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

g. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso mantener los actuales anchos y dimensiones de las calles en áreas suburbanas, previéndose la expropiación en caso de ser necesario. Se pone como ejemplo un caso de la ciudad de Tandil, donde las calles tienen un ancho de 13.85m considerando dicho ancho como insuficiente para una vía pública, considerando que el ancho ideal para esa ciudad debería ser de 26.00m.

Surge también como otro comentario, que en ésta Localidad en los títulos de las fracciones las calles ya se encuentran descargadas de los mismos.



h. Usos

Se establece que en usos suburbanos se respete la Ley de Radicación Industrial en sus considerando de grados I y II.

i. Servicios

Agua potable

Se acuerda solicitar en futura legislación en áreas suburbana el termino **Agua Potable**.

Aquí se establece por primera vez en los Talleres que hay localidades donde **no existe el agua corriente, ni el agua potable**, aclarándose que en muchas de las mismas aun se consume el agua extraída de aljibes.

Hoy existen localidades como América, Carlos Casares, Pehuajo, General Villegas, Junín, 9 de Julio, etc., donde existen graves problemas de contaminación a raíz de la presencia concentrada de arsénico en las napas de extracción.

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas, en áreas suburbanas.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar abovedado, perfilado de calles asegurándose la transitabilidad en áreas suburbanas.

Se solicito que cuando se cedan calles en fraccionamientos, las mismas sean materializadas y abiertas por el titular o emprendedor.

En área rural se estipulo que las oficinas técnicas municipales sean las que establezcan los requisitos necesarios, conforme al Código Rural de la Pcia.

Energía eléctrica

El Taller planteo que el suministro sea a cargo de la Empresa o Ente Prestatario y que el Municipio pueda auspiciar de mediador para que el emprendedor no sea el responsable del costo de la obra o que como suele pasar actualmente se tenga que hacer cargo de la obra de infraestructura-

Se resuelve que en zona suburbana el tendido de la obra le sea exigido al Ente Prestatario hasta localización del fraccionamiento y luego éste sea cargo del Emprendedor lo cual evitaría que le soliciten reservas de potencias adicionales.

En cuanto **al Alumbrado Público** se decidió que determine cada Municipio la exigencia

j. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Permitir la ampliación del FOS en parcelas de dimensiones más chicas o en parcelas en esquinas preexistentes

Se resuelve mantener los porcentajes actuales de FOS y FOT.

Se hace mención a los premios del FOT, se resuelve se estudie su modificación o se anulen directamente.

Densidad

Se autoriza a la Comisión a modificar o estudiar la aplicación de la Densidad, dado que se considera que es mejor otorgar premios al FOT y no a la misma, pues se observa un contrasentido en la Tabla del art. 52 del Decreto Ley 8912/77.



Dimensiones de Parcela

Se planteó la necesidad de evitar los casos de aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) para construcciones que solo se desarrollen en planta baja, aceptando parcelas de menores dimensiones que se adapten a lo aprobado en los Planos de Obra Municipales.

Se menciona como ejemplo la parcela cuya entrada tiene un ancho de 3 m con un desarrollo de vivienda en el fondo de la misma.

Se propone una dimensión mínima para parcelas de 10m de ancho y 250m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió que sea una decisión municipal su exigencia o no.

Se esta de acuerdo en la proporción a ceder en caso de ser necesario.

k. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la **NO NECESIDAD DE CONVALIDAR** los Códigos de Planeamiento.

Asimismo se solicitó **más fortalecimiento de la autonomía municipal y se opino de la Ley Orgánica Municipal y del RAFAM.**

l. Planes de vivienda oficiales

Incluir en la ley los planes de vivienda oficiales, para que pasen a formar parte de este marco legal, como un reconocimiento de una realidad social a la cual también se le debe dar una solución.

También se planteo la necesidad de permitir modificaciones parcelarias en edificios públicos (bienes públicos del municipio).

Se solicito se estudie la posibilidad de una metodología alternativa para evitar realizar posesiones tediosas y complicadas en los fraccionamientos no materializados de los Pueblos no urbanizados (Pueblos Fantasmas).

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

En rural se resuelve que el ancho mínimo de cesión sea de 15,00 mts, y de ser necesario un ancho mayor que se establezcan mecanismos restrictivos y/o expropiatorios.

b. Usos

Se propuso mantener los usos actuales establecidos.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Cloacas

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Tratamiento de las vías de circulación



En área rural se estipulo que las oficinas técnicas municipales sean las que establezcan los requisitos necesarios, conforme al Código Rural de la Pcia.

Energía eléctrica

Se resolvió mantener su no exigencia específica para estas áreas.

m. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

Se resolvió mantener lo normado actualmente, condicionado al Código Rural.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener lo normado actualmente.

n. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la **NO NECESIDAD DE CONVALIDAR** los Códigos de Planeamiento.

Asimismo se solicitó **más fortalecimiento de la autonomía municipal y se opino de la Ley Orgánica Municipal y del RAFAM.**

o. Planes de vivienda oficiales

Mantener las exigencias de vivienda para las áreas rurales.

DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 5

Distrito N° V

Lugar: La Plata

Fecha: 15/11/2008

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 6 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando inicio a la jornada con las palabras del Sr. Secretario del Distrito V, Agrim. Jorge Giergoff, recibiendo a esta Comisión y dando por iniciada la jornada.

A continuación la CAM, agradeció la presencia de los colegas que dispusieron de un día completo para debatir tan importante Norma para el quehacer de la Profesión y se manifestó la metodología del taller.

A diferencia de otros talleres, a poco de iniciado el desarrollo de su charla, los participantes ya inmediatamente mostraron su avidez por ser partícipes del debate. De ello se puede citar los temas sobre los cuales opinaron:

- **Capacidad edificatoria** – Decreto 1243/79 aunque esta agotada la capacidad edificatoria los municipios la aceptan igual. Proponiendo que si bien esta agotada dicha capacidad, se aprueben igual os planos a nivel Municipal.
- **La ley 8912 se inmiscuye con el parcelamiento rural** (Código Rural) y se cita la Municipalidad de Brandsen donde esta autoriza ciertos tipos de subdivisiones y en el ámbito provincial no son autorizadas.
- **Inquietud por el tema “ancho ponderado”**, el agrim. J. Giergoff hace referencia al punto de la ley que dice **“toda parcela deberá tener acceso a vía pública”**...solicita solo sea exigible para zona urbana y complementaria y a su vez hacer uso de la figura de servidumbre mutua y recíproca (privada, no pública) cuando no cause perjuicio a terceros. Se cita a Guillermo González Dudley (especialista en calles rurales).
- Los **valores de mejoras en los formularios 911**, ocasionaron un gran intercambio de opinión, referido a la cercanía de caminos asfaltados.
- **Se propone cambiar el nombre de Espacio Circulatorio** por el de calle interna.
- **Materialización del uso.** En esta cuestión se propone eliminar el término para construcciones, dado que si al subdividir la tierra a través de un Plano de Subdivisión, se debe ceder espacio verde y equipamiento comunitario, también se debe ceder al aprobar un plano de obra municipal, debiendo ser exigida dicha cesión a través de un plano de mensura.
- Aclaran que **la subdivisión NO materializa el uso**, por lo cual no se hace necesario ceder en un primer momento.
- Se aclaró que al no existir los planes regionales, no se hace necesario convalidar los códigos de planeamiento en la Provincia. Solicitan NO convalidar los Códigos.



- Se citó también que por ejemplo en la subdivisión de un club o una escuela, se exige igual el espacio verde. Se pide que sea de acuerdo a la actividad, o sea que haya casos donde no corresponda o se compense con cesiones para estacionamiento.. Se genera un intenso debate.

Se informa a los presentes la modalidad del taller, el cual se desglosa en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva; y por último la tercer etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Posterior a la exposición del Agrim. J.J. Arratibel, se pone en funcionamiento el segundo momento del taller.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco,

1. Planeamiento Urbano
2. Vivienda Social
3. Creación de un fondo para la provisión de infraestructura social
4. Autonomía Municipal
5. Medio ambiente
6. Seguridad
7. Consideración en el valor de la tierra, el uso del suelo
8. Participación ciudadana
9. Desarrollo productivo

Una vez definidas las distintas temáticas, se procedió a comparar a las mismas con las existentes en la actual normativa de uso de suelo, surgiendo de todos los presentes como conclusión que se hace necesario modificar la ley, no eliminarla.

Se sugiere cambiar el nombre de la ley. También desde los participantes del taller surge la necesidad de plantear un congreso de la Ley 8912.

Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En Urbano se opina que la trama circulatoria sea de 11m hasta los 250m cuando no se encuentre sobre una calle principal. Los cul de sac puedan ser de 11m, 13m o 15m.

Se solicita la disminución de los anchos de calle y a su vez mantener los anchos de calle preexistentes.

En urbano se pide que los municipios prevean la prolongación de las calles. Sobre el tema de las medias calles se dejó establecido que depende exclusivamente de la Municipalidad.



En cuanto a las restricciones de calle se propone que a requerimiento de la municipalidad éstas se puedan abrir.

La ley debería definir claramente en concepto de calle pública y línea municipal.

b. Usos

Aquí proponen que las industrias solo se radiquen en los parques industriales, o sectores industriales planificados.

Asimismo plantean que la actividad se adecue al uso predeterminado.

c. Servicios

Se pretende que la exigencia de energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas, NO sea un condicionante para futuras subdivisiones.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna.

A su vez plantean que se agregue y exija el gas natural y el tratamiento de residuos.

En ésta área se solicita la exigencia de agua potable, tratamiento de excretas, tratamiento de las vías de circulación (de acuerdo a lo que especifique el municipio)

Se planteo el tema de las cotas de rasante de las vías públicas, debiendo aclarar que dicho tema esta definido en el Código Civil.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Agua potable

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos.(Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas, en áreas suburbanas.

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones.

De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Tratamiento de las vías de circulación

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Energía eléctrica



Se solicita que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Se planteó que sea a cargo del ente prestatario y que existan criterios de acercamiento con el municipio para que actúe como intermediario.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

El agrim. Daniel Castro propone la reducción del FOT en la elaboración de la reforma de la ley-. (Esta propuesta surge como una estrategia para que desde el ámbito de los constructores discutan esta temática y se desvíe el tema de los que nos interesa a los agrimensores)

Densidad

Se establece que esté condicionada a la factibilidad de infraestructura. Que surja ésta de un estudio previo.

Dimensiones de Parcela

Se hace necesario definir dimensiones de manzanas, chacras, quintas, etc.

Se trataron diversas alternativas posible, la de parcelas de 8m de ancho por 20m de fondo, la de dividir por edificios construidos según plano de obra, permitir dividir por pasillos para evitar los PH.,intenso debate,

10 de ancho por 200m² de superficie,8m de ancho por 200m² de superficie (Daniel Castro)....exigir una cochera por departamento

Llegando a la siguiente conclusión: 8m de ancho por 25m de fondo y en caso de edificio multifamiliar en altura 10m de ancho como mínimo.

Se propuso parcelas con planos de obra aprobados donde exista independencia funcional y estructural, se puedan aprobar por Geodesia, previa autorización municipal.

Aceptar los lotes pasillo con independencia total.

Sugieren que los barrios cerrados y club de campo sean planteados y estudiados en algún capítulo por separado. Se hace necesario redefinir correctamente Barrios Cerrados (Decreto 27/98)

En cuanto a las parcelas preexistentes en el completamiento de manzana, se propone adecuar las parcelas resultantes de acuerdo a las preexistentes con conformidad de los municipios.

Se solicita asemejar parcelas con frente a dos calles, y que se pueda extender el uso de los linderos (sin servicios). En resumen el completamiento de manzanas con las dimensiones preexistentes menores, y extender el uso a la zonificación a dos manzanas preexistentes.

Se pide estudiar la relación frente –fondo de 1: 3. Se propone eliminar la relación frente fondo y la de promedio ponderado.

Se propone considerar la parcela mínima inscripta con el ancho mínimo hacia arriba (ancho el lado menor)

Definir los límites de la zonas, no surge claramente del Decreto Ley 8912/77.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió modificar en el tema de cesiones el concepto de cesión mínima por el concepto de cesión establecida (“se cederá tanto”, y no como dice “como mínimo”) y asimismo dejar el límite superior de cesiones en el 10% del total de la superficie.



e. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la necesidad de no convalidar ante la Pcia. De Buenos Aires, los Códigos de Planeamiento.

Asimismo se solicitó más fortalecimiento de la autonomía municipal.

f. Planes de vivienda oficiales

Autorizan a la Comisión de Asuntos Municipales a incluir los planes sociales en el nuevo marco legal, y así mismo que sean autorizados por Municipalidad e Intendentes a fin de sacar responsabilidad de los funcionarios.

El agrim. Luis Saavedra plantea que se declare de interés social a cierto tipo de subdivisiones particulares, cuyos titulares sean entidades sin fines de lucro.

El agrim. Jorge Giergoff dice que por el Decreto N° 3736 se aprueban los planos de subdivisión de viviendas sociales, que pueden escriturar aunque falten algunos servicios (siempre que se cuente con las factibilidades).

Dicho concepto es aplicado por la Subsecretaría Social y de Tierras.

Proponen establecer etapas de concreción.

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

g. Espacios circulatorios

En Urbano se opina que la trama circulatoria sea de 11m hasta los 250m cuando no se encuentre sobre una calle principal. Los cul de sac puedan ser de 11m, 13m o 15m.

Se solicita la disminución de los anchos de calle y a su vez mantener los anchos de calle preexistentes.

En urbano se pide que los municipios prevean la prolongación de las calles. Sobre el tema de las medias calles se dejó establecido que depende exclusivamente de la Municipalidad.

En cuanto a las restricciones de calle se propone que a requerimiento de la municipalidad éstas se puedan abrir.

La ley debería definir claramente en concepto de calle pública y línea municipal.

h. Usos

Aquí proponen que las industrias solo se radiquen en los parques industriales, o sectores industriales planificados.

Asimismo plantean que la actividad se adecue al uso predeterminado.

i. Servicios

Se pretende que la exigencia de energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas, NO sea un condicionante para futuras subdivisiones.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna.

En área urbana subarea semiurbanizada: solicitan que pueda faltar agua corriente y/o cloacas y/o gas y/o tratamiento de residuos.



Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Agua potable

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos.(Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas, en áreas suburbanas.

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones.

De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Tratamiento de las vías de circulación

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna.

Aceptar las interdicciones de venta por falta de algunos servicios, como así analizar los fideicomisos para la concreción de éstos. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

Energía eléctrica

Se solicito que NO sea un condicionante para futuras subdivisiones. De ser solicitada que lo sea con especificaciones del Municipio.

Se planteó que sea a cargo del ente prestatario y que existan criterios de acercamiento con el municipio para que actúe como intermediario.

En vez de la exigencia de pavimento, se solicita que el tratamiento de calles sea determinado de acuerdo a cada comuna. (Deberá profundizarse el tema de FIDEICOMISOS)

j. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

El agrim. Daniel Castro propone la reducción del FOT en la elaboración de la reforma de la ley-. (Esta propuesta surge como una estrategia para que desde el ámbito de los constructores discutan esta temática y se desvíe el tema de los que nos interesa a los agrimensores)

Densidad

Se establece que esté condicionada a la factibilidad de infraestructura. Que surja ésta de un estudio previo.

Dimensiones de Parcela

Se hace necesario definir dimensiones de manzanas, chacras, quintas, etc.



Se trataron diversas alternativas posible, la de parcelas de 8m de ancho por 20m de fondo, la de dividir por edificios construidos según plano de obra, permitir dividir por pasillos para evitar los PH.,intenso debate,

10 de ancho por 200m² de superficie,8m de ancho por 200m² de superficie (Daniel Castro)....exigir una cochera por departamento

Llegando a la siguiente conclusión: 8m de ancho por 25m de fondo y en caso de edificio multifamiliar en altura 10m de ancho como mínimo.

Se propuso parcelas con planos de obra aprobados donde exista independencia funcional y estructural, se puedan aprobar por Geodesia, previa autorización municipal.

Aceptar los lotes pasillo con independencia total.

Sugieren que los barrios cerrados y club de campo sean planteados y estudiados en algún capítulo por separado. Se hace necesario redefinir correctamente Barrios Cerrados (Decreto 27/98)

En cuanto a las parcelas preexistentes en el completamiento de manzana, se propone adecuar las parcelas resultantes de acuerdo a las preexistentes con conformidad de los municipios.

Se solicita asemejar parcelas con frente a dos calles, y que se pueda extender el uso de los linderos (sin servicios). En resumen el completamiento de manzanas con las dimensiones preexistentes menores, y extender el uso a la zonificación a dos manzanas preexistentes.

Se pide estudiar la relación frente –fondo de 1: 3. Se propone eliminar la relación frente fondo y la de promedio ponderado.

Se propone considerar la parcela mínima inscrita con el ancho mínimo hacia arriba (ancho el lado menor)

Definir los limites de la zonas, no surge claramente del Decreto Ley 8912/77.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió modificar en el tema de cesiones el concepto de cesión minima por el concepto de cesión establecida (“se cederá tanto”, y no como dice “como mínimo”) y asimismo dejar el límite superior de cesiones en el 10% del total de la superficie.

k. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la necesidad de no convalidar ante la Pcia. De Buenos Aires, los Códigos de Planeamiento.

Asimismo se solicitó más fortalecimiento de la autonomía municipal.

l. Planes de vivienda oficiales

Autorizan a la Comisión de Asuntos Municipales a incluir los planes sociales en el nuevo marco legal, y así mismo que sean autorizados por Municipalidad e Intendentes a fin de sacar responsabilidad de los funcionarios.

El agrim. Luis Saavedra plantea que se declare de interés social a cierto tipo de subdivisiones particulares, cuyos titulares sean entidades sin fines de lucro.

El agrim. Jorge Giergoff dice que por el Decreto N° 3736 se aprueban los planos de subdivisión de viviendas sociales, que pueden escriturar aunque falten algunos servicios (siempre que se cuente con las factibilidades).

Dicho concepto es aplicado por la Subsecretaria Social y de Tierras.

Proponen establecer etapas de concreción.

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

En área Rural se propone que los municipios especifiquen los anchos de calle y cesión.



Estudiar el tema de servidumbres.

b. Usos

Aquí proponen que las industrias solo se radiquen en los parques industriales, o sectores industriales planificados.

Asimismo plantean que la actividad se adecue al uso predeterminado.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Cloacas

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Tratamiento de las vías de circulación

En área rural se estipulo que las oficinas técnicas municipales sean las que establezcan los requisitos necesarios, conforme al Código Rural de la Pcia.

Energía eléctrica

Se resolvió mantener su no exigencia específica para estas áreas.

m. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de la normativa actual.

Densidad

Se propuso no modificar lo establecido actualmente.

Dimensiones de Parcela

En rural el agrim. Daniel Castro sugiere crear zonas subrurales, tipo chacras, o sea una separación entre las zonas complementarias y rurales. Es por ello que plantea una superficie mínima para parcelas en la zona subrural que él propone.

Establecer perfectamente las dimensiones de parcela, quinta, chacra, rural.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener lo normado actualmente.

n. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió la no necesidad de convalidar los códigos de planeamiento. Asimismo se solicitó más fortalecimiento de la autonomía municipal.

o. Planes de vivienda oficiales

Mantener las exigencias de vivienda para las áreas rurales.





DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY N° 8912

TALLER N° 6

Distritos N° VIII-IX-X

Lugar: Morón

Fecha: 22/08/2009

Los talleres Se desarrollaron con la concurrencia de 15 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando por iniciado los Talleres con las palabras del coordinador de Comisión de Asuntos Municipales , Agrim. Jorge O. Guerra manifestando la necesidad del debate entre los colegas de este tema tan importante para la matrícula.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley N° 8912, a cargo del Agrim. Juan J. Arratibel; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva, orientados por el Agrim. Luis Saavedra Costas; y por ultimo la tercer etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

MARCO LEGAL IDEAL

1. Regionalización.
2. Preservación del medio ambiente.
3. Urbanizaciones sociales.
4. Calidad de vida de la población. (Adaptar el art. 4º de la ley)
5. Accesibilidad de la tierra.
6. Política de Estado, (Municipal, provincial y nacional).
7. Participación ciudadana.
8. Flexibilidad (Ley Dinámica)

Contrastando este marco teórico propuesto y realizando la comparación con el actual marco legal, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones. Desde el taller surge la propuesta que el actual marco legal se modifique, o actualice **proponiendo como nombre de la ley “ Desarrollo territorial, social y ambiental”**. Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando, pero principalmente dejando muy en claro que **NO desean una mayor autonomía municipal** y observan que, como consecuencia de no existir los planes de desarrollo, **algunas ordenanzas de localización no requieren** la convalidación en la Provincia

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles tenga un mínimo de 15m a 18m y se planteó una alternativa de pasaje peatonal de 6m entre parcelas a fin de prever el paso de los servicios.



b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, dejando fuera las de grado III de molestias para áreas residenciales.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la cantidad y calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de planta de tratamiento de efluentes cloacales por el de cloacas como un aporte al impacto ambiental.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió mantenerlo como actualmente. Cabe agregar que se incorpora como nuevo servicio a requerir el de **instalación de Gas**.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se propuso modificar lo normado actualmente, y se autorizó a la Comisión para su estudio.

Densidad

Se autorizó a la Comisión su estudio y modificar la densidad de acuerdo al ancho de parcela. Aquí se solicitó Forestación relacionada con la densidad (citándose como ejemplo dos árboles cada seis personas).

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan.

Se estableció como parcela mínima la de 12,00m de ancho x 300 m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo.

e. Gobiernos locales (municipios)

Aquí se robusteció la postura de fortalecer la Autonomía municipal.



f. Planes de vivienda oficiales

Se resolvió incluir los distintos planes de vivienda oficiales, mejorando lo actual y tratar que sea un capítulo más de la Ley.

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso en lo que respecta a anchos de calles tenga un mínimo de 15m a 18m y se planteó una alternativa de pasaje peatonal de 6m entre parcelas a fin de prever el paso de los servicios.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, dejando fuera las de grado III de molestias para áreas residenciales

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas y que el mismo pueda ser en forma independiente o global.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió mantenerlo como actualmente. Cabe agregar que como servicios a solicitar sea necesario la **instalación de Gas**.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se propuso modificar lo normado actualmente, y se autorizó a la Comisión para su estudio.

Densidad

Se autorizó a la Comisión su estudio y modificar la densidad de acuerdo al ancho de parcela. Aquí se solicitó Forestación relacionada con la densidad (citándose como ejemplo dos árboles cada seis personas).

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan.

Se estableció como parcela mínima la de 12,00m de ancho x 300 m² de superficie.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario



Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo.

e. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo.

f. Planes de vivienda oficiales

Se resolvió incluir los distintos planes de vivienda oficiales, mejorando lo actual y tratar que sea un capítulo más de la Ley.

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

Mantener los anchos establecidos para caminos rurales. Estudiar la servidumbre de paso en lugar de cesión de calles y dejan librado a la opinión de los distritos que poseen más área rural.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Cloacas

Mantener la no exigencia de la norma actual para estas áreas.

Tratamiento de las vías de circulación

Se propuso las aperturas de calles sin ningún tipo de tratamiento.

Energía eléctrica

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

f. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Densidad

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Dimensiones de Parcela

Se resolvió mantener lo actual.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario



Se resolvió mantener los actuales valores.

g. Gobiernos locales (municipios)

Se decidió remarcar la potestad de los municipios en el Decreto-Ley 8912 y destacar la autonomía municipal en lo que respecta al uso de suelo.

h. Planes de vivienda oficiales

Se estableció mantener lo expresado en la normativa actual, sobre esta temática.



DEBATE Y ANALISIS DEL DECRETO-LEY Nº 8912

TALLER Nº 7

Distritos Nº VI-VII

Lugar: Lomas de Zamora

Fecha: 05/09/2009

Los talleres se desarrollaron con la concurrencia de 22 matriculados, en el horario de la mañana.

Dando por iniciado los Talleres con las palabras del coordinador de Comisión de Asuntos Municipales , Agrim. Jorge O. Guerra manifestando la necesidad del debate entre los colegas de este tema tan importante para la matrícula.

Desglosándose en tres etapas o momentos, la primera correspondiente a una introducción o revisión del Decreto-Ley Nº 8912, a cargo del Agrim. Juan J. Arratibel; la segunda para ir entrando en ritmo de taller, el debate de la necesidad de actualizar la norma o sancionar una nueva, orientados por el Agrim. Luis Saavedra Costas; y por ultimo la tercer etapa de debate de la normativa propiamente dicha.

Para la segunda etapa se planteó una simulación de un marco legal teórico, en la cual entre todos los asistentes al taller debían definir las temáticas principales que debería contener una Ley Marco, inclusive definieron el nombre que debería tener:

MARCO LEGAL IDEAL

1. Que la ley sea participativa.
2. Infraestructura- Provisión de energía, saneamiento hidráulico, redes camineras.
3. Regionalización y su análisis particular en área urbana (entre Conurbano Bonaerense y la Capital Federal).
4. Cesiones Públicas.(resguardo de los espacios verdes y equipamientos comunitarios).
5. Planes sociales de subdivisión.
6. Política poblacional (en el Conurbano desbordado por la densidad poblacional).
7. Medio ambiente.
8. Autonomía Municipal.
9. Preservación de tierras productivas.

Contrastando este marco teórico propuesto y realizando la comparación con el actual marco legal, surgiendo de todos los presentes como conclusión que no se hace necesario derogar el Decreto-Ley actual, sino actualizarlo y ajustarlo a nuevas cuestiones. Asimismo se intercambiaron opiniones entre los presentes, pues entienden que ésta ley tiene poco sentido en el conurbano bonaerense, ya que ellos se sienten desbordados por todos los tipos de ocupaciones ilegales a la que se encuentran día a día. Por otro lado desde el taller surge la propuesta que el nombre de la ley sea modificado y proponen el siguiente “ **Ley ambientalista** “. Estas nuevas cuestiones son las que durante la tarde de la jornada, entre todos los presentes se fueron definiendo y ajustando.

En horas de la tarde se desarrolló la tercera etapa de los talleres, donde a manera de facilitar el posterior análisis de cada taller, se desarrollaron matrices de consulta, de temáticas que pudieran interesar a los matriculados, pudiendo agregar en el taller otras cuestiones que no fueran tenidas en cuenta a priori.

La primera de las grillas se desarrolló para:

AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

a. Espacios circulatorios



En este aspecto se propuso 20m en lo que respecta a anchos de calles mínimos en los parcelamientos nuevos. También se solicitó una avenida de 30m cada cinco cuadras, y cuando se prevean autopistas la municipalidad tenga opinión. Asimismo solicitaron se amplíen los espacios para estacionamiento, y propusieron una cochera por vivienda, como también establecer premios para generar mas espacios de estacionamiento. Proponen a su vez una playa de transferencia donde la gente pueda dejar los vehículos, y luego trasladarse por otros medios a los lugares de destino (pidieron no sean concesionados). Solicitaron se contemple la solicitud de espacios para bicisendas.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I para áreas residenciales. Y asimismo que las actividades productivas queden limitadas solamente a las que permite la Ley de Radicación de Industrias.

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la cantidad y calidad del agua).

Cloacas

Asimismo incluir el término de planta de tratamiento de efluentes cloacales por el de cloacas como un aporte al impacto ambiental.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió que sea a cargo total del emprendedor y luego sea devuelto en servicio por las empresas prestatarias.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se propuso mantener lo normado o sea no modificar lo establecido actualmente.

Densidad

Aquí se planteó la necesidad de mantener la densidad actual, dejando de manifiesto que hoy en día el Conurbano se encuentra desbordado. Como nueva variable se propuso la necesidad de crear un **coeficiente de hacinamiento** en urbano.

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan. Se solicitó se tenga en cuenta en estos no generar trabajo a otras profesiones.

Se estableció como parcela mínima la de 10,00m de ancho x 300 m² de superficie.



Se solicitó que sea aceptado el completamiento de macizos en las condiciones similares a lo creado.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo. Se solicitó se pueda tomar todo como espacio verde o todo como espacio comunitario.

e. Gobiernos locales (municipios)

Aquí se solicitó que en el art. 74 de la ley haya participación de agrimensores en el planeamiento físico y oficinas de catastro.

Se planteó la necesidad de que al haber cambio en los Códigos de Zonificación que afecten a partidos linderos sea necesario el consenso entre ellos, o sea no hacerlo en forma aislada e independiente por afectar al partido linderero.

También se solicitó que no sea necesario convalidar la norma, solo hacerla pública.

f. Planes de vivienda oficiales

Aquí se pidió incluir el tema de las viviendas oficiales dentro del marco legal a fin de no queden aislados, como asimismo generar la igualdad de los proyectos, ya sean privados o sociales (cooperativas, ONG, municipios.)

AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

a. Espacios circulatorios

En este aspecto se propuso 20m en lo que respecta a anchos de calles mínimos en los parcelamientos nuevos. También se solicitó una avenida de 30m cada cinco cuadras, y cuando se prevean autopistas la municipalidad tenga opinión. Asimismo solicitaron se amplíen los espacios para estacionamiento, y propusieron una cochera por vivienda, como también establecer premios para generar mas espacios de estacionamiento. Proponen a su vez una playa de transferencia donde la gente pueda dejar los vehículos, y luego trasladarse por otros medios a los lugares de destino (pidieron no sean concesionados). Solicitaron se contemple la solicitud de espacios para bicisendas.

b. Usos

En cuanto a esta temática, se estableció mantener los actuales, pero acotando los de producción, es decir actividades industriales a la Ley de Radicación de Industrias, limitarlos a los grados de molestias I para áreas residenciales. Y asimismo que las actividades productivas queden limitadas solamente a las que permite la Ley de Radicación de Industrias

c. Servicios

Agua potable

Se decidió modificar el término de agua corriente por el de agua potable individual (asegurándose la calidad del agua).



Cloacas

Asimismo incluir el término de tratamientos de excretas por el de cloacas y que el mismo pueda ser en forma independiente o global.

Tratamiento de las vías de circulación

Se resolvió solicitar, pavimento, abovedado y otras alternativas de acuerdo a lo que exija cada municipio.

Energía eléctrica

Se resolvió que sea a cargo total del emprendedor y luego sea devuelto en servicio por las empresas prestatarias.

d. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se propuso mantener lo normado o sea no modificar lo establecido actualmente.

Densidad

Aquí se planteó la necesidad de crear un **coeficiente de hacinamiento** en urbano

Dimensiones de Parcela

Luego de un amplio debate sobre cual debe ser el ancho mínimo de parcela, se decide que en parcelas edificadas surjan tantas parcelas como unidades de vivienda lo permitan. Se solicitó se tenga en cuenta en estos no generar trabajo a otras profesiones.

Se estableció como parcela mínima la de 10,00m de ancho x 300 m² de superficie.

Se solicitó que sea aceptado el completamiento de macizos en las condiciones similares a lo creado. Se manifestó que existe ordenanza convalidada.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se planteó el tema de crear una cuenta especial donde sea depositado el valor en pesos del equipamiento comunitario y del espacio verde a ceder en caso de no lo crea necesario el municipio de efectivizar la cesión en la zona donde se está proponiendo. Se solicitó se pueda tomar todo como espacio verde o todo como espacio comunitario.

f. Gobiernos locales (municipios)

Aquí se solicitó que en el art. 74 de la ley haya participación de agrimensores en el planeamiento físico y oficinas de catastro.

Se planteó la necesidad de que al haber cambio en los Códigos de Zonificación que afecten a partidos linderos sea necesario el consenso entre ellos, o sea no hacerlo en forma aislada e independiente por afectar al partido lindero.

También se solicitó que no sea necesario convalidar la norma, solo hacerla pública.

g. Planes de vivienda oficiales

Aquí se pidió incluir el tema de las viviendas oficiales dentro del marco legal a fin de no queden aislados, como asimismo generar la igualdad de los proyectos, ya sean privados o sociales (cooperativas, ONG, municipios.)

AREAS RURALES

a. Espacios circulatorios

Se resolvió opinen aquellos distritos que poseen mas sectores rurales.

b. Usos

Mantener lo normado.

c. Servicios

Agua potable

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Cloacas

Mantener la no exigencia de la norma actual para estas áreas.

Tratamiento de las vías de circulación

Se propuso las aperturas de calles sin ningún tipo de tratamiento, pero asimismo se manifestó se tenga en cuenta reforzar las calles que deban soportar el paso de camiones con mucho peso, por el perjuicio que causan a terceros.

Energía eléctrica

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

h. Indicadores urbanísticos

Fos y Fot

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Densidad

Se estableció mantener la no exigencia de de la normativa actual.

Dimensiones de Parcela

En esta área surgió del taller que se respete el Código Rural en cuanto a dimensiones de parcelas. Y asimismo se facultó a la Comisión de Asuntos Municipales a estudiar la posibilidad de incorporar variantes de emprendimientos residenciales, que permitan fraccionar en dimensiones inferiores a las actuales, y en particular estudiar el Anteproyecto de Modificación del Decreto Reglamentario N° 1549, que fuera realizado por la Secretaria de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

Cesiones de espacio verde y equipamiento comunitario

Se resolvió mantener los actuales valores.

i. Gobiernos locales (municipios)



Se estableció mantener lo normado

j. Planes de vivienda oficiales

Se estableció mantener lo expresado en la normativa actual, sobre esta temática.





TALLER DECRETO LEY 8.912

Organización:

CONSEJO PROFESIONAL DE
AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES

Anfitrión:

Colegios de Distrito

Participantes: Colegios de Distritos I, II, III, IV, V,

VI, VII, VIII, IX y X

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

Desarrollo del Taller

1. Breve introducción al Dto. Ley 8.912
2. Temario disparador
3. Matrices de consulta

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

BREVE INTRODUCCIÓN :

**LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL
SUELO DE LA PROVINCIA DE BS. AS.**

DECRETO – LEY N° 8912



TALLER DECRETO LEY 8.912

Características Generales del Dto. Ley 8.912

Constituye una **ley marco, base del planeamiento** concreto que efectuará **cada comuna**, y a la vez implica una **legislación básica**, dado que **sus principios deben respetarse por otras leyes complementarias, reglamentos generales y reglamentarios, ordenanzas municipales, disposiciones de ejecución y actos administrativos individuales.**

Contiene, por ello, numerosas **disposiciones de carácter principista.**

Adquiere, a la vez, cierto **carácter reglamentario** en cuanto fija **estandares urbanísticos o indicadores genéricos** a los que deben **sujetarse los planes urbanos** que dicte cada Municipio.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Características Generales del Dto. Ley 8.912

Implica un **cuerpo normativo interrelacionado**, en cuanto sus diversos títulos y capítulos, como las **figuras urbanísticas reguladas**, conforman un **todo que debe aplicarse e interpretarse vinculadamente**.

Atribuye al Estado Provincial por primera vez **la competencia** para regular el **planeamiento urbano** pero, al mismo tiempo, **consolida y fortifica las facultades locales** al asignar a los **Municipios** la **responsabilidad primaria del planeamiento**.

Consecuentemente, **atribuye competencias exclusivas a las Comunas** en materia de **edificación y zonificación**, pero determina atribuciones compartidas en cuanto a la **creación y ampliación de núcleos urbanos**, **subdivisión de la tierra** y **movilización del suelo urbano**.

Preceptúa orgánicamente, por primera vez en la legislación argentina, en cuanto a los institutos denominados **expropiación urbanística** y **prohibición de edificar**.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Decreto Ley n° 8.912 del 24 de octubre del año 1977 Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo

Ordenanza General n° 214 del año 1977 - Establece la aplicación de la normativa municipal no se oponga a la ley y la adecuación de las mismas.

Ley n° 8.975 del año 1978 - Aplicabilidad de normas de la ley 8.912

Ley n° 9.116 del año 1978 - Suspende la aplicación del art. 83 de la ley 8.912

Decreto n° 1.359 del año 1978 - Reglamenta art.

4°, 7°, 37°, 40°, 41°, 43°, 45°, 47°, 48°, 49°, 52°, 54°, 55°, 59°, 69° y 101° de la ley 8.912

Decreto n° 2.661 del año 1978 - Operaciones urbanísticas de carácter integral.

Ordenanza General n° 218 del año 1978 - Modifica y asigna vigencia a las disposiciones municipales preexistentes compatibles con la ley 8.912 y deroga aquellas que se le oponen.

Resolución n° 4 del año 1978 - Exigencia de intervención municipal con copias de planos donde se citen los indicadores urbanísticos.

Resolución n° 321 del año 1978 - Exigencia de obras de infraestructura de servicios básicos dto. 4.406/71

Ley n° 9.287 del año 1979 - Sustituye art. 6°, 7°, 11° inc c) y 12° de la ley 5.797

Decreto n° 1243 del año 1979 - Requisitos formales y sustanciales para la adquisición del dominio por prescripción.

Resolución n° 96 del año 1979 - Exigencia de la carátula urbanística en los planos de subdivisión.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Decreto Ley n° 8.912 del 24 de octubre del año 1977 Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo

Decreto-Ley n° 9.533 del año 1980 - Régimen de los inmuebles del dominio municipal y provincial -

Deroga leyes 2.929, 5.797, 7.320, 7.329, 7.395, 8.915 y 9.287

Decreto n° 569 del año 1980 - Aprobación de planos de obra por los respectivos municipios

Decreto n° 2.210 del año 1980 - Permitir en predios del estado nacional, provincial y/o municipal ocupados por viviendas no desmontables anteriores a la ley 8.912; subdivisiones no encuadradas en la mencionada

Disposición n° 30 del año 1980 - Exigencia de fechas de verificación y aprobación; cargo y nombre del funcionario interviniente y del responsable

Disposición n° 31 del año 1980 - Exigencia en las subdivisiones de parcelas edificadas FOT y FOS...

Decreto n° 1549 del 14 de octubre del año 1983 - Reglamenta artículos 4°, 6°, 7°, 10°, 12°, 22°, 23°, 37°, 41°, 43°, 45°, 46°, 47°, 48°, 49°, 52°, 54°, 55°, 56°, 59°, 69° y 101° de la ley 8.912

Decreto-Ley n° 10.128 del 9 de diciembre del año 1983 - Sustituye los artículos 14°, 26°, 27°, 28°, 29°, 30°, 31°, 58°, 59°, 83°, 84°, 102° y 104° de la ley 8.912

Decreto 3163/95 sustituye art. 8° del decreto 1549/83

Ley 13.342 del año 2005 agrega el art. 52bis "Conjuntos Habitacionales Preexistentes"



TALLER DECRETO LEY 8.912

DTO. LEY N° 8.912 (Dto. Ley 10.128/83 y decreto 1.549/83)

Título I. Objetivos y Principios

Título II. Del Ordenamiento Territorial

Capítulo I. Del Criterio General

Capítulo II. De la Clasificación del Territorio [art.5°, 6°(reg.dto.1.549), 7°(reg.dto.1.549) y 8° (reg. dto. 1.549)]

Capítulo III. Delimitación y Dimensionado [art. 12°(regl.dto.1549)]

Capítulo IV. Del Proceso de Ocupación del Territorio

Título III. Del Uso, Ocupación, Subdivisión y Equipamiento del Suelo

Capítulo I. Del Uso del Suelo

Capítulo II. De la Intensidad de la Ocupación [art.32°, 38° y 42°]

Capítulo III. De la Subdivisión del Suelo [art.51°, 52°(regl.dto.1.549), 53°, 54° (regl.dto.1.549), 56°(regl.dto.1.549), 58°(sust.Dto.ley10.128), 59°(sust.Dto.Ley10.128) y regl. dto. 1.549), 60° y 61°]

Capítulo IV. De la Infraestructura, los Servicios y el Equipamiento Comunitario (art.62° y 63° ley 8.912) y (art. 3° y 4° dto. 1549)

Capítulo V. Clubes de Campo



TALLER DECRETO LEY 8.912

DTO. LEY N° 8.912 (Dto. Ley 10.128/83 y decreto 1.549/83)

Título IV. De la Implementación del Ordenamiento Territorial

Capítulo I. Del Proceso de Ordenamiento Territorial (art. 70°)

Capítulo II. De los Organismos Intervinientes

Capítulo III. De los Instrumentos de Aplicación [art.83°(sust.ley 10.128)]

Capítulo IV. De la Movilización del Suelo Urbano

Título V. De las Responsabilidades y Sanciones

Título VI. De la Aplicación de la Presente Ley [art. 99° y 104°(sust.Dto.ley 10.128)]



TALLER DECRETO LEY 8.912

TITULO I : SE DELIMITAN LOS OBJETIVOS Y PRINCIPIOS
RECTORES DE LA LEGISLACIÓN URBANISTICA



TALLER DECRETO LEY 8.912

Los autores han plasmado en los dos primeros artículos de la Ley los objetivos del Ordenamiento Territorial:

- 1°) La preservación y mejoramiento del medio ambiente-.
- 2°) La eliminación de los excesos especulativos-.
- 3°) La óptima y efectiva utilización de las tierras urbanas y rurales-.
- 4°) La creación de una conciencia comunitaria, sobre la necesidad vital de resguardar los valores ambientales-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Para la concreción de los objetivos señalados, la propia ley en su artículo 3°, define los principios rectores del accionar del Poder Público:

- 1°) **ESTABILIDAD**, obtenida a través de un **proceso ininterrumpido**, reajutable en función de cambios no previstos-.
- 2°) **UNIFORMIDAD**, **en las decisiones**, mediante la concordancia de los planes comunales, provinciales y regionales-.
- 3°) **ACCION CONJUNTA**, **de los municipios**, según las particularidades de cada región, superándose los límites jurisdiccionales-.
- 4°) **RACIONALIDAD**, **idea esencial que debe presidir de toda acción de gobierno**, evitando las interrelaciones perjudiciales de uso del suelo-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

TITULO II y III: SE FIJAN LAS NUEVAS **CONDICIONES QUE REGULARÁN LA CREACION Y AMPLIACIÓN DE AREAS URBANAS**, DETERMINANDO LA **INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN**, DANDO NORMAS PARA LA **SUBDIVISIÓN DEL SUELO** Y ESTABLECIENDO LAS **RESERVAS FISCALES**



TALLER DECRETO LEY 8.912

TITULO IV: SE REFIERE A LA IMPLEMENTACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, FIJÁNDOSE LAS **ATRIBUCIONES DE LAS MUNICIPALIDADES**, LAS QUE ASUMEN UN **ROL PROTAGONICO EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO** Y EN EL CONTRALOR DE LAS REGLAMENTACIONES DICTADAS-. SE DETERMINAN LAS **COMPETENCIAS A NIVEL MUNICIPAL Y PROVINCIAL**-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO:

- a) AREAS RURALES
- b) AREAS URBANAS Y AREAS COMPLEMENTAREAS

AREA URBANA : (2) SUBAREAS

- LA URBANIZADA
- LA SEMIURBANIZADA

AREAS → ZONAS DE USO ESPECIFICOS

- RESIDENCIAL URBANA
- RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- RESIDENCIAL COMERCIAL
- RESIDENCIAL ADMINISTRAT.
- INDUSTRIAL
- DE PRODUC. AGROPEC.
- DE RESERVA
- DE USOS ESPECIFICOS
- DE RECUPERACIÓN, ETC.



TALLER DECRETO LEY 8.912

DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO ESPACIOS (Dto. Ley 8912 art. 8° a 13°)

A) ESPACIOS CIRCULATORIOS

- 1) TRAMA INTERNA: Calles, avenidas, autopistas, vías ferroviarias, etc.
- 2) TRAMA EXTERNA: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios-.

B) ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS

Sectores públicos cuya función principal es de recreación a la comunidad y contribuir con la depuración del Medio Ambiente-.

C) ESPACIOS PARCELARIOS

Sectores privados destinados a parcelas urbanas y rurales con un fuerte predominio del uso residencial-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- A) CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS O CENTROS DE POBLACIÓN-.
- B) CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ZONAS DE USO ESPECÍFICOS-.
- C) REESTRUCTURACIÓN DE NUCLEOS URBANOS-.
- D) DISPOSICIONES VARIAS-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

DEL USO DEL SUELO

“...el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial-.”

A) **USOS URBANOS**: relacionados principalmente con la residencia, las actividades industriales, comerciales, de servicio y de esparcimiento-.

B) **USOS RURALES**: relacionados con la producción agropecuaria, forestal y minera-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Art. 28: Se clasificará el área urbana de cada núcleo existente o a crear, según los siguientes conceptos interdependientes entre si y con el todo urbano.”

- 1) Tipo de Uso del Suelo-.
- 2) Extensión de Ocupación del Suelo (F.O.S.)-.
- 3) Intensidad de la Ocupación (F.O.T. y densidad)-.
- 4) Subdivisión-.
- 5) Infraestructura de Servicios y Equipamiento Comunitario-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

TIPO DE USO DEL SUELO-





TALLER DECRETO LEY 8.912

DE LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

- 1) POBLACIÓN DISPERSA
- 2) POBLACIÓN AGRUPADA
- 3) POBLACIÓN SEMIAGRUPADA

Intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado-.

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma-..

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus ESPACIOS EDIFICABLES, es decir LIBRE DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS Y VERDES PÚBLICOS-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

DE LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

- | | | |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| 1) POBLACIÓN DISPERSA | área rural | DPB < 5 hab./Ha. |
| 2) POBLACIÓN AGRUPADA | colonias rurales o localizaciones de baja densidad | DPB 5-30 hab./Ha. |
| 3) POBLACIÓN SEMIAGRUPADA | áreas urbanas | DPN y DPB
DPB > 30 hab./Ha. |

DENSIDAD POBLACIONAL NETA MÁXIMA (zonas urbanas y complementarias)

Parcialmente dotadas de servicio

Totalmente dotadas de servicios



Factores Urbanísticos

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella-.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

De la Subdivisión del Suelo

A) SUBDIVISIONES

- APROBADA LA CREACIÓN DEL NUCLEO URBANO O LA AMPLIACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE AREAS, SUBAREAS PUEDEN EFECTUARSE OPERACIONES DE SUBDIVISIONES-.
- **LAS NORMAS MUNICIPALES NO PODRAN ESTABLECER DIMENSIONES INFERIORES A LAS QUE CON CARÁCTER GENERAL ESTABLECE LA PRESENTE LEY-.**
- DIMENSIONES EN AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS
 - a) UNIDADES RODEADAS DE CALLES (DIMENSIONES MINIMAS)
 - b) PARCELAS (DIMENSIONES MINIMAS)
- DIMENSIONES EN AREAS RURALES (DIMENSIONES MINIMAS ESTABLECIDAS POR CODIGO RURAL) UNIDAD AGROECONOMICA



TALLER DECRETO LEY 8.912

DIMENSIONES EN AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS (ART. 52 LEY 8.912)

AREA URBANA en general	Ancho mínimo [m]	Sup. mínima [m²]
Hasta 200 personas / hectáreas	12	300
De 201 hasta 500 personas / hectáreas	15	375
De 501 hasta 800 personas / hectáreas	20	600
De 801 hasta 1500 personas / hectáreas	25	750
Más de 1500 personas / hectáreas	30	900
AREAS URBANAS frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 km. desde la ribera)		
Hasta 200 personas / hectáreas	15	400
De 201 hasta 500 personas / hectáreas	20	500
De 501 hasta 800 personas / hectáreas	25	750
Más de 800 personas / hectáreas	30	900
AREAS COMPLEMENTARIAS		
Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
RESIDENCIAL EXTRAURBANA	20	600

Art. 52 Dto. Ley 8912 – Reglamentado Dto. 1549/83

Características de los Espacios Parcelarios:

- **Preferentemente de forma rectangular-**.
- Cuando por problemas de trazado o situaciones de hecho no puedan serlo, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - El **promedio ponderado** de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona-.
 - De existir restricciones a la edificación en el Código Municipal la superficie afectada 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-.
 - **El frente no debe ser inferior a doce (12) metros-**.

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos-.

Art. 52 Dto. Ley 8912 – Reglamentado por Dto. 1549/83

Características de los Espacios Parcelarios:

- **En las parcelas a esquina se considerará ancho al lado menor-**.
- Al subdividir parcelas edificadas c/u de las parcelas resultantes deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en las misma y con las Normas del Código Municipal de Edificación-.
- **Toda parcela deberá tener acceso por vía pública-**.
- Solo se permitirá crear parcelas inferiores 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 presenten una inconveniente solución urbanística-.
- **"...se entenderá por macizo existente toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana"-**.
- En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calles si se cumplimenta lo establecido en los art. 3°, 4° y 5° del presente decreto-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

De la Subdivisión del Suelo

B) CESIONES

- AL CREAR O AMPLIAR NUCLEOS URBANOS, AREAS Y ZONAS, LOS PROPIETARIOS CEDEN GRATUITAMENTE AL ESTADO PROVINCIAL LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ESPACIOS CIRCULATORIOS, VERDES Y LIBRES PÚBLICOS Y A RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Aplicación del artículo 56° de la ley 8.912

En nuevos centros de población	Area Verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 hab.	6 m ² / hab. (mínimo 1 hab.)	3 m ² / hab.
Más de 60.000 hab. (será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)		
En Ampliaciones del Area Urbana		
De hasta 2.000 hab.	3,5 m ² / hab.	1 m ² / hab.
De 2.001 a 3.000 hab.	4 m ² / hab.	1 m ² / hab.
De 3.001 a 4000 hab.	4,5 m ² / hab.	1 m ² / hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m ² / hab.	1,5 m ² / hab.
Más de 5.000 hab.	6 m ² / hab.	2 m ² / hab.



TALLER DECRETO LEY 8.912

6 Dto. Ley 8912 – Reglamentado por Dto. 1549/83

Características de las cesiones:

- “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 reserva para localización de equipamiento comunitario...”
- 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, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario-.
- Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida-.
- Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5% para reserva de equipamiento comunitario e industrial-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

De la Subdivisión del Suelo

DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

LAS AREAS O ZONAS QUE SE ORIGINEN COMO CONSECUENCIA DE LA CREACIÓN, AMPLIACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS Y ZONAS DE USO ESPECIFICOS, PODRÁN HABILITARSE TOTAL O PARCIALMENTE SOLO DESPUES QUE SE HAYA COMPLETADO LA INFRAESTRUCTURA Y LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS ESENCIALES FIJADOS PARA EL CASO-.

- A ESTOS EFECTOS SON:

- A) AREA URBANA:

AGUA CORRIENTE, CLOACAS, PAVIMENTOS, ENERGIA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO Y DESAGÜES PLUVIALES-.

- B) ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

AGUA CORRIENTE, CLOACAS (DN > 150 HAB/HA), ALUMBRADO PÚBLICO, ENERGIA ELECTRICA DOMICILIARIA, PAVIMENTO EN VIAS PRINCIPALES Y TRATAMIENTO O MEJORADOS EN SECUNDARIAS, DESAGÜES PLUVIALES-.

- C) OTRAS ZONAS

LOS QUE CORRESPONDAN POR ANALOGIA CON LOS EXIGIDOS-.



TALLER DECRETO LEY 8.912

DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

A LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA COMUNIDAD EN MATERIA DE SALUD, SEGURIDAD, EDUCACIÓN, CULTURA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, JUSTICIA, ETC.



TALLER DECRETO LEY 8.912

Art. 2° – Dto. 1549/83

“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**”

Art. 3° – Dto. 1549/83

“Cuando en macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales , así como en los remanentes de chacras y quintas se **materlalice 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 establecidas** en la Ley 8912, el presente decreto y la respectiva Norma Municipal.”–



TALLER DECRETO LEY 8.912

Art. 4° – Dto. 1549/83

“Cuando en macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales , así como en los remanentes de chacras y quintas afectadas 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 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-.**”



TALLER DECRETO LEY 8.912

Cesiones e Infraestructura ¿Cuándo son solicitadas?

Macizos existentes: chacras, quintas y predios rurales o remanentes de los mismos (designación catastral)

Afectados al uso **urbano** o **residencial extraurbano**

Predios pertenecientes a una **zona industrial**

(ubicados en área rural, complementaria o urbana)

Cesión de superficies de **Reserva para Equipamiento Comunitario y Espacio Verde y Libre Público**

Cesión del 5 % de la superficie con destino a **Reserva para Equipamiento Comunitario e Industrial**

Cuando la afectación al uso urbano implique la cesión al dominio público de calles o caminos





TALLER DECRETO LEY 8.912

Comisión de Asuntos Municipales

- Agrim. Jorge Omar Guerra (Dist. VIII)
- Agrim. Ángel Rino Giroto (Dist. I)
- Agrim. Juan Ángel Balladori (Dist. I)
- Agrim. Héctor Aníbal Altamirano (Dist. III)
- Agrim. Luis Saavedra Costas (Dist.V)
- Agrim. Juan José Arratibel (Dist. I)

Agradecemos la presencia y la participación de los colegas

mail: asuntos_municipales@cpa.org.ar

Teléfono: (0221) 423 2826 - 422 4838 - 425 1084





TALLER DECRETO LEY 8.912

Organización:

CONSEJO PROFESIONAL DE
AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES

Anfitrión:

Colegios de Distrito

Participantes: Colegios de Distritos I, II, III, IV, V,
VI, VII, VIII, IX y X

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

- 1) Resguardo del medio ambiente. ▶
- 2) Control del medio ambiente. ▶
- 3) Necesidades de la población en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente. ▶
- 4) Preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico. ▶
- 5) Fortalecimiento de los gobiernos locales. ▶
- 6) Fortalecer la participación de la sociedad. ▶
- 7) Educación y divulgación de la preservación del medio ambiente. ▶
- 8) Principios generales ▶

ELEMENTOS AMBIENTALES QUE DEBERIA INCLUIR UN MARCO LEGAL EN LA PLANIFICACION URBANA





TALLER DECRETO LEY 8.912

OBJETIVOS DEL MARCO LEGAL

ARTICULO 1°.-La presente Ley rige el ordenamiento del Territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

a) Asegurar la **preservación y el mejoramiento del medio ambiente**, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) La proscripción de **acciones degradantes del ambiente** y la corrección de los efectos de las ya producidas.



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.-

c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y **calidad del medio ambiente.**

d) La preservación de las áreas y **sitios de interés natural, paisajístico,** histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.-

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la **preservación y recuperación de los valores ambientales.**

h) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y **calidad del medio ambiente.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

h) Asegurar la **preservación y el mejoramiento del medio ambiente**, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

i) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y **calidad del medio ambiente.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

h) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y **necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

m) La preservación de las áreas y **sitios de interés natural, paisajístico**, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 70°: La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTICULO 71°.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial por proceso de planeamiento físico al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y **objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.**



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

n) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que **doten al gobierno municipal** de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

- o) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, con medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.**



TALLER DECRETO LEY 8.912

FORTALECIMIENTO A TRAVES DEL CONSENSO DE LA FLEXIBILIDAD DEL MARCO LEGAL

ARTICULO 102°.- (Decreto Ley 10128/83) **Cuando el interés público lo requiera**, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de **proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.** Dichas autorizaciones deberán tener **carácter general** y ser compatibles con los **objetivos y principios establecidos en la presente Ley para el proceso de ordenamiento territorial.** El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 2°: Son objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial:

p) Propiciar y estimular la generación de una clara **conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la **preservación y recuperación de los valores ambientales.****





TALLER DECRETO LEY 8.912

PRINCIPIOS GENERALES

PRINCIPIOS EN MATERIA DE
PLANIFICACION URBANA AMBIENTAL.

TRANSPORTE Y ESPACIOS VERDES

ESPACIOS VERDES

INCUMBENCIAS DE LOS GOBIERNOS LOCALES

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACION

FORTALECIMIENTO A TRAVES DEL CONSENSO DE
LA FLEXIBILIDAD DEL MARCO LEGAL





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de Ordenamiento Territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un **conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado** hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos que experimente la realidad sobre la que se actúa.



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 3°.-

- b) Las Comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los **planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico**.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con **criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales**. Los Municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá **encararse en forma conjunta entre los Municipios integrantes de cada región**, con la coordinación a nivel provincial.



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 3°.-

- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las **relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.**

- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, **evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 8°: Denomínase:

a) **Espacios circulatorios**: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento. Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

b) **Espacios verdes y libres públicos**: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.



TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 8°.-

c) **Espacios parcelarios**: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

ARTICULO 12°: El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente **desplazamiento de los medios de transporte**. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. **El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.**

ARTICULO 72°: **En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 60°: Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTICULO 61°.- Autorízase al Poder Ejecutivo para **permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la **conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.****





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 70°: La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTICULO 71°.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial por proceso de planeamiento físico al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y **objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.**





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 73°: Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 74°: Los Municipios contarán dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTICULO 81°: Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.





TALLER DECRETO LEY 8.912

ARTICULO 102°: (Decreto Ley 10128/83) **Quando el interés público lo requiera**, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de **proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.** Dichas autorizaciones deberán tener **carácter general** y ser compatibles con los **objetivos y principios establecidos en la presente Ley para el proceso de ordenamiento territorial.** El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.





TALLER DECRETO LEY 8.912

TALLER PARTICIPATIVO

MATRICES DE CONSULTA

Comisión de Asuntos Municipales



TALLER DECRETO LEY 8.912

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: Energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Espacios circulatorios (trama vial)			
Usos			

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Espacios circulatorios (trama vial)			
Usos			

PARA AREAS RURALES

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Espacios circulatorios (trama vial)			
Usos			



TALLER DECRETO LEY 8.912

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: Energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Servicios			
Agua potable			
Tratamiento de excretas			
Tratamiento de las vías de circulación			
Energía eléctrica			

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Servicios			
Agua potable			
Tratamiento de excretas			
Tratamiento de las vías de circulación			
Energía eléctrica			

PARA AREAS RURALES

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Servicios			
Agua potable			
Tratamiento de excretas			
Tratamiento de las vías de circulación			
Energía eléctrica			



TALLER DECRETO LEY 8.912

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: Energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Indicadores urbanísticos			
FOS y FOT			
Densidades			
Dimensiones de parcelas			
Cesión de Esp. Verde y Equip. Comunitario			

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Indicadores urbanísticos			
FOS y FOT			
Densidades			
Dimensiones de parcelas			
Cesión de Esp. Verde y Equip. Comunitario			

PARA AREAS RURALES

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Indicadores urbanísticos			
FOS y FOT			
Densidades			
Dimensiones de parcelas			
Cesión de Esp. Verde y Equip. Comunitario			



TALLER DECRETO LEY 8.912

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: Energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Gobiernos locales (municipios)			

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Gobiernos locales (municipios)			

PARA AREAS RURALES

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los sevicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Gobiernos locales (municipios)			



TALLER DECRETO LEY 8.912

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA URBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: Energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Planes de vivienda oficiales			

PARA AREAS URBANAS: SUBAREA SEMIURBANIZADAS

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los servicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Planes de vivienda oficiales			

PARA AREAS RURALES

Residencia, Actividades terciarias y de producción.

Servicios: no poseen todos los servicios.

PROPUESTA QUE SURGE DEL TALLER POR CONSENSO	MANTENERLO	MODIFICARLO	POR QUE?
Planes de vivienda oficiales			



TALLER DECRETO LEY 8.912

Comisión de Asuntos Municipales

- Agrim. Jorge Omar Guerra (Dist. VIII)
- Agrim. Ángel Rino Giroto (Dist. I)
- Agrim. Juan Ángel Balladori (Dist. I)
- Agrim. Héctor Aníbal Altamirano (Dist. III)
- Agrim. Luis Saavedra Costas (Dist.V)
- Agrim. Juan José Arratibel (Dist. I)

Agradecemos la presencia y la participación de los colegas

mail: asuntos_municipales@cpa.org.ar

Teléfono: (0221) 423 2826 - 422 4838 - 425 1084

