

Dirección de Geodesia

Departamento de Fiscalización Parcelaria

**Normas para la
Confección y Aprobación
de Planos**

SUBDIVISIONES

UNIFICACIONES

INTEGRACIONES

LEY N° 8.912 (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.5º, 6º(reg.dto.1.549), 7º(reg.dto.1.549) y 8º (reg. dto. 1.549)]

Capítulo III. Delimitación y Dimensionado [art. 12º(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.32º, 38º y 42º]

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

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

Capítulo V. Clubes de Campo

Título IV. De la Implementación del Ordenamiento Territorial

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

Capítulo II. De los Organismos Intervinientes

Capítulo III. De los Instrumentos de Aplicación [art.83º(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. 99º y 104º(sust.ley 10.128)]

Características Generales de la Ley 8.912


1) 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.




2) Contiene, por ello, numerosas disposiciones de carácter principista.




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




4) 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.



5) 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.



6) 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.



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

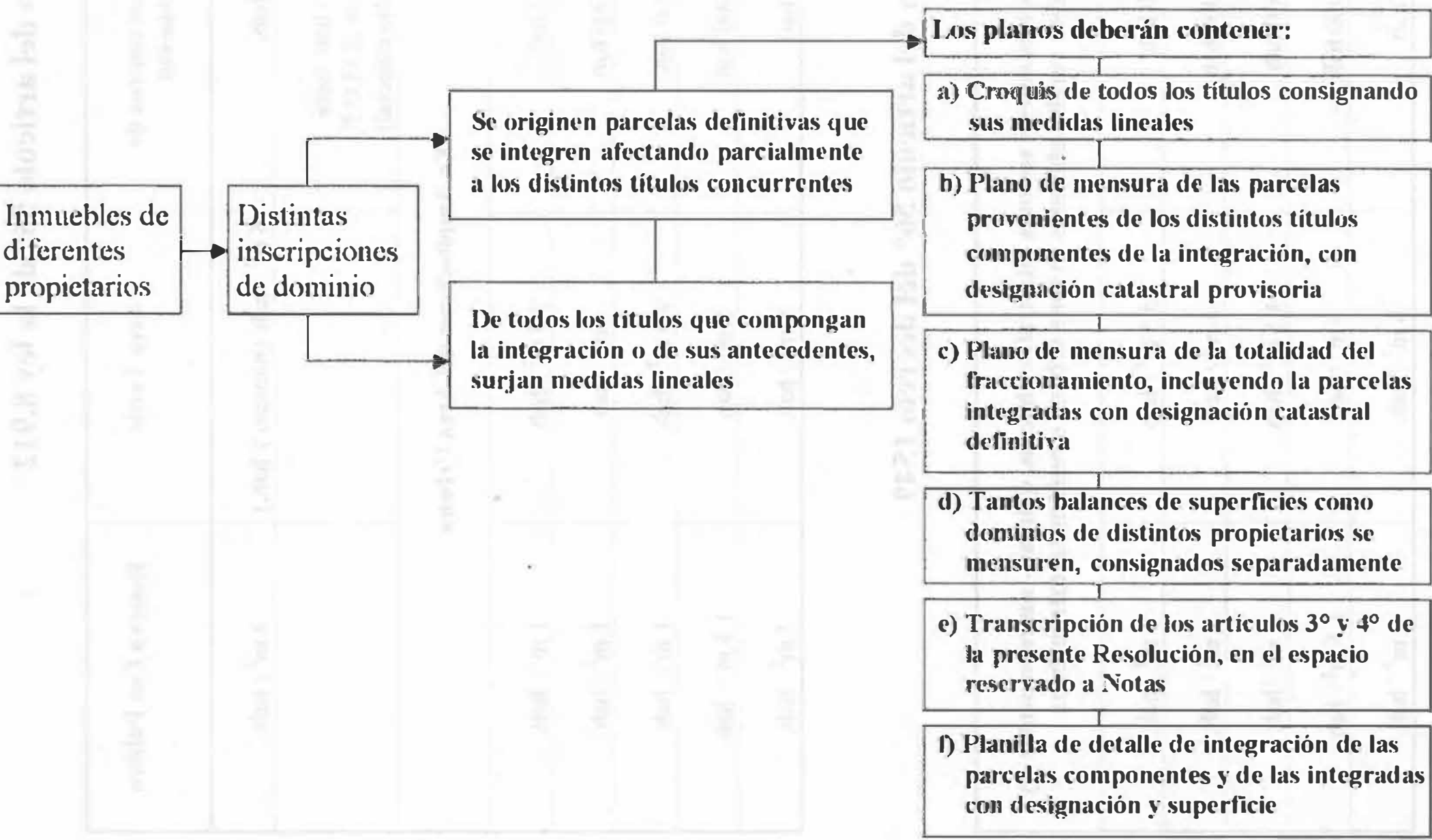
Aplicación del artículo 56° de la ley 8.912

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.

Aplicación del artículo 56° del decreto 1549

En macizos existentes y sectores catastrales: chacras, quintas - sus remanentes – y predios rurales ubicados en zona urbana o residencial extraurbana		
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.

Planos de Integración (Resolución n° 12 del año 1965 de la Comisión Coordinadora Permanente)



1) TRAMA INTERNA

- a) **Avenidas principales:** cuarenta (40) metros
- b) **Avenidas secundarias:** treinta (30) metros
- c) **Calles principales:** veinte (20) metros
- d) **Calles secundarias o de servicio:** quince (15) metros
- e) **Calles de penetración y retorno:** once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un “cul de sac” de veinticinco (25) metros
- f) **Calles peatonales:** se admitirán únicamente en proyectos de conjunto. Su ancho será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros
- g) **Vías ferroviarias** a nivel, elevadas y subterráneas
- h) En **Zonas Industriales** tiene un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. Las calles de penetración y retorno deberán tener un “cul de sac” de cuarenta (40) metros de diámetro.

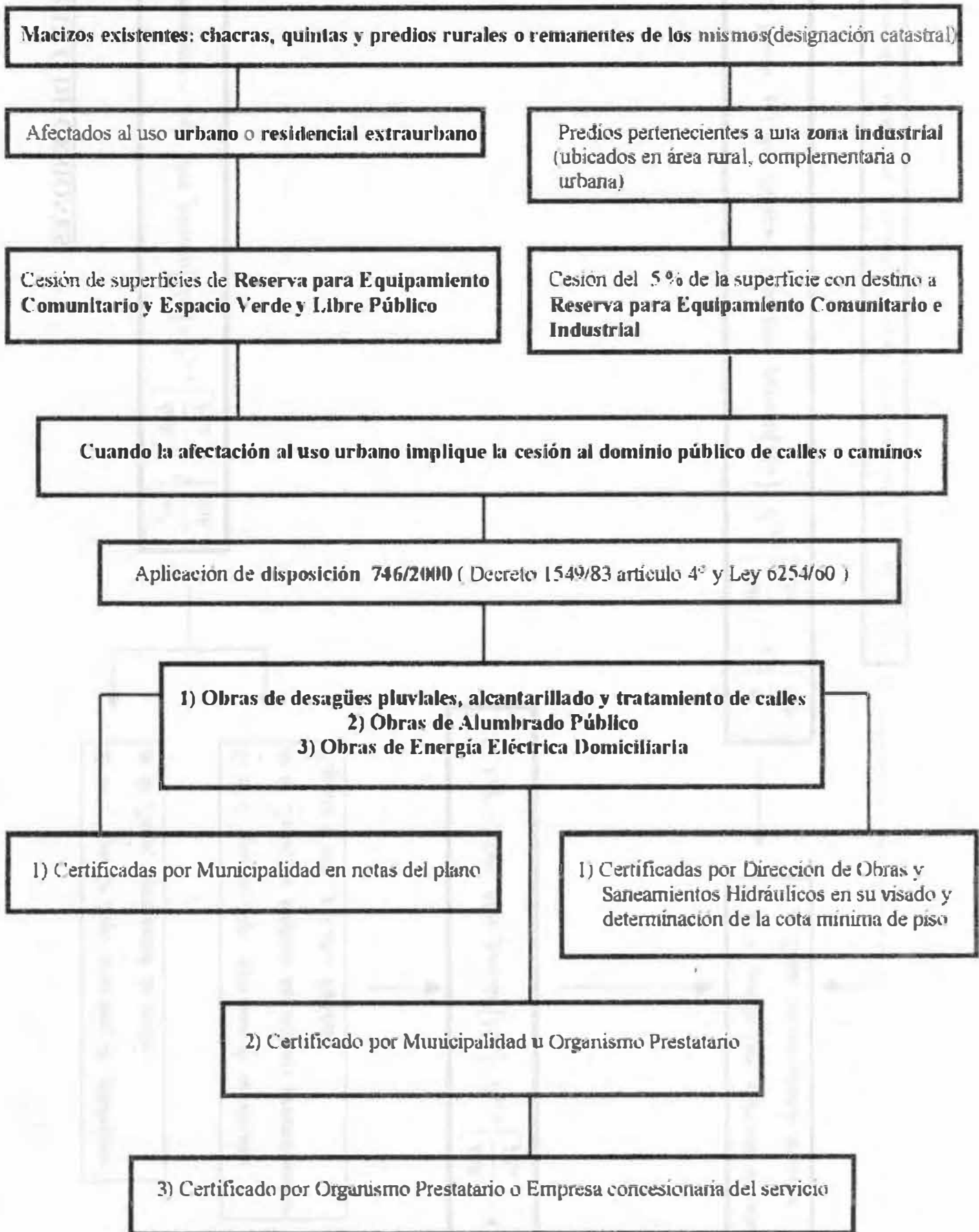
2) TRAMA EXTERNA

- a) Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad
- b) Caminos de la Red Troncal Municipal: tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros

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

AREA URBANA en general	Ancho mínimo [m]	Superficie 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

Cesiones e Infraestructura ¿Cuándo son solicitadas?



CALCULO DE CESIONES:

$$\text{Eq. Comunitario} = \text{Sup. libre parcelas [Ha.]} \times \delta_{NP} \left[\frac{\text{hab.}}{\text{Ha.}} \right] \times 1 \left[\frac{\text{m}^2}{\text{hab.}} \right]$$

Si es \geq que la Sup. mínima de subdivisión de la Zona; corresponde la cesión

Si es $<$ que la Sup. mínima de subdivisión de la Zona; se unifican las cesiones denominándose *Espacio Verde y Libre Público*

$$\text{E.V.L.P.} = \text{Sup. libre parcelas [Ha.]} \times \delta_{NP} \left[\frac{\text{hab.}}{\text{Ha.}} \right] \times 4,5 \left[\frac{\text{m}^2}{\text{hab.}} \right]$$

$$\text{Espacio Verde y Libre Público} = \text{Sup. libre parcelas [Ha.]} \times \delta_{NP} \left[\frac{\text{hab.}}{\text{Ha.}} \right] \times 3,5 \left[\frac{\text{m}^2}{\text{hab.}} \right]$$

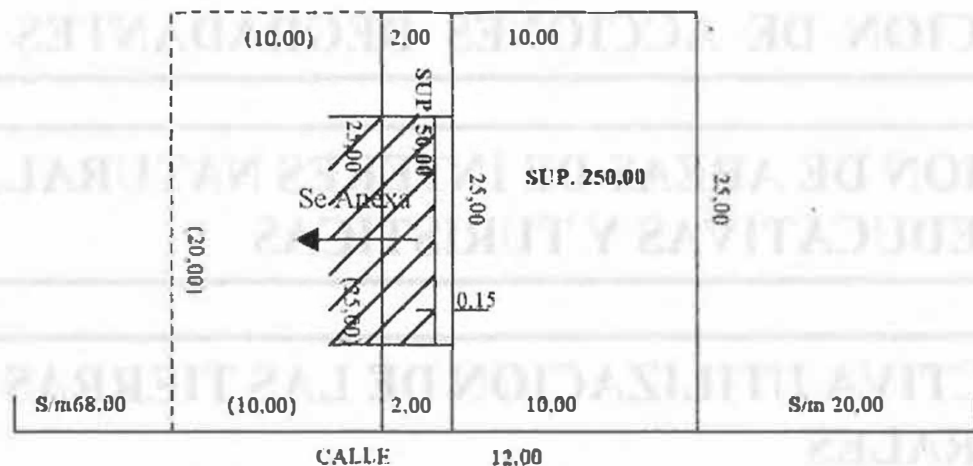
Si es $<$ que la Sup. mínima de subdivisión de la Zona; no corresponde la cesión

$$\text{Equipamiento Comunitario e Industrial} = \text{Sup. libre parcelas [Ha. o m}^2\text{]} \times 0,05$$

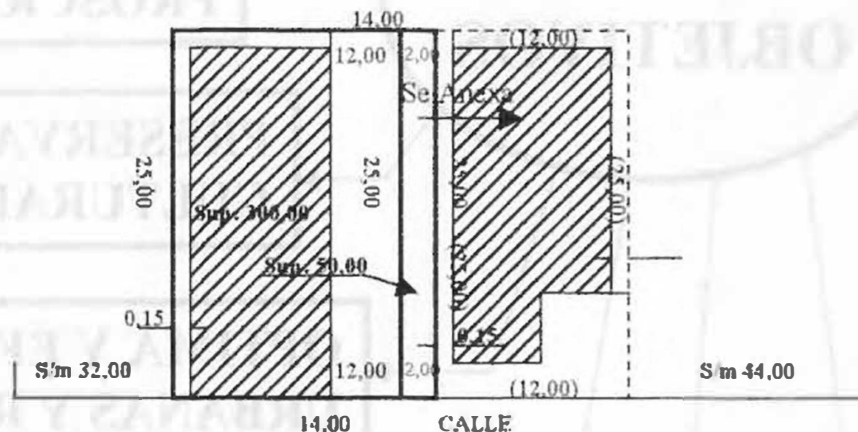


ANEXIONES. EJEMPLOS DE APLICACIÓN (ARTICULO 1° DTO.1549/83 REGLAMENTARIO DEL ART. 54 DE LA LEY 8912)

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción. 12.00



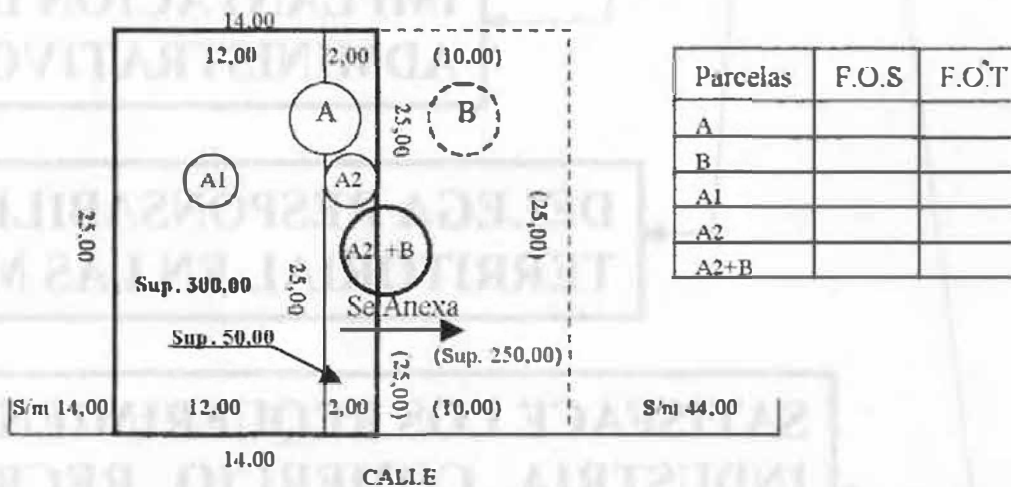
b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.



c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.



d) Transferir, superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.



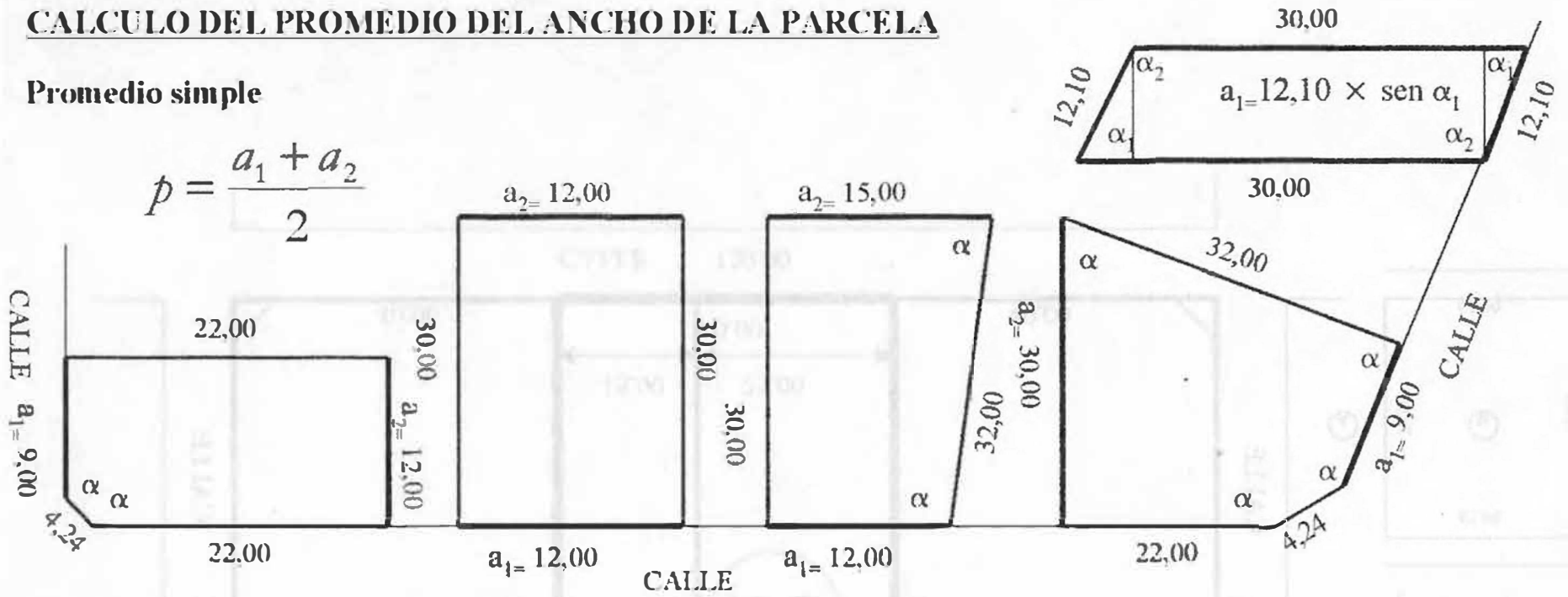
Parcelas	F.O.S	F.O.T
A		
B		
A1		
A2		
A2+B		

Se debe adjuntar Vº Municipal con indicadores urbanísticos completos

CALCULO DEL PROMEDIO DEL ANCHO DE LA PARCELA

Promedio simple

$$p = \frac{a_1 + a_2}{2}$$

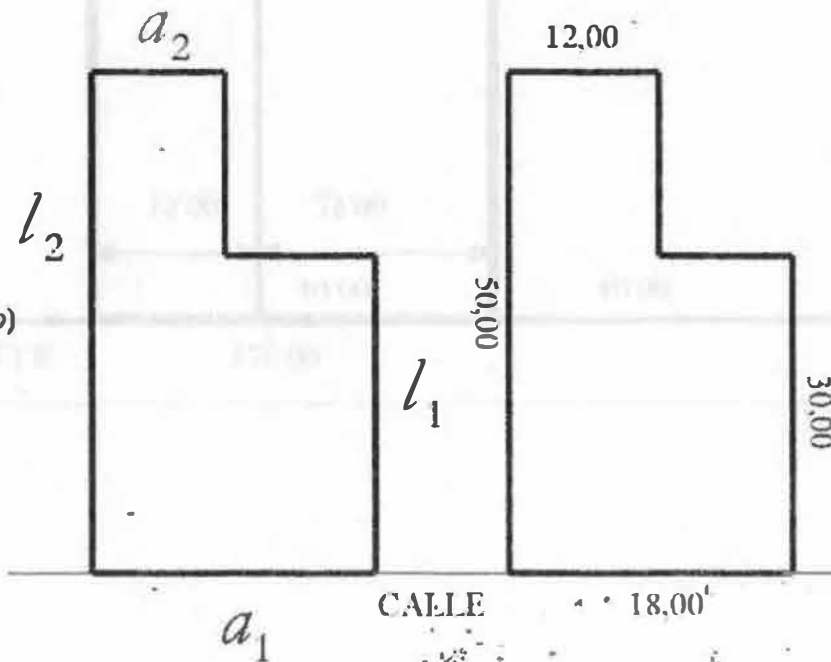


Promedio Ponderado

$$p_p = \frac{a_1 \times l_1 + a_2 \times l_2}{l_1 + l_2}$$

a_1 y a_2 : valores de una variable (ancho)

l_1 y l_2 : pesos de las variables



AREA URBANA

ANCHO MIN.: 15 mts.

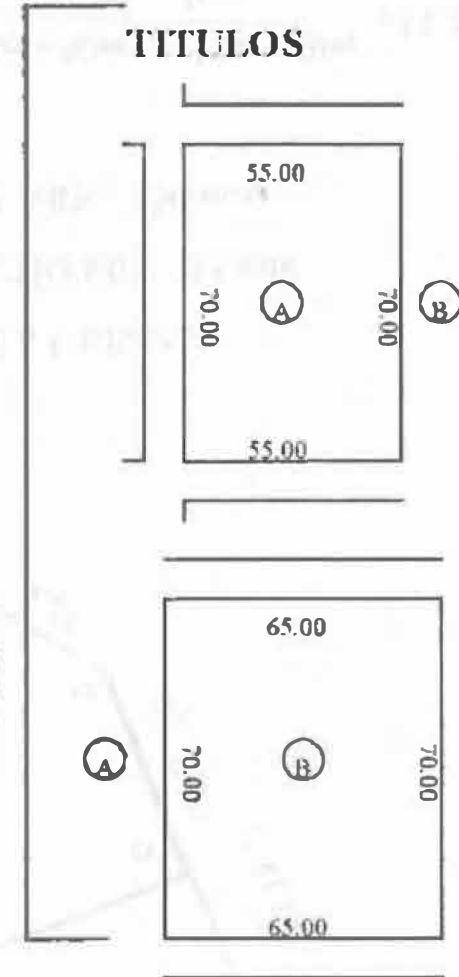
SUP. MIN.: 450 mts²

$$p_p = \frac{18m \times 30m + 12m \times 50m}{30m + 50m} = 14,25$$

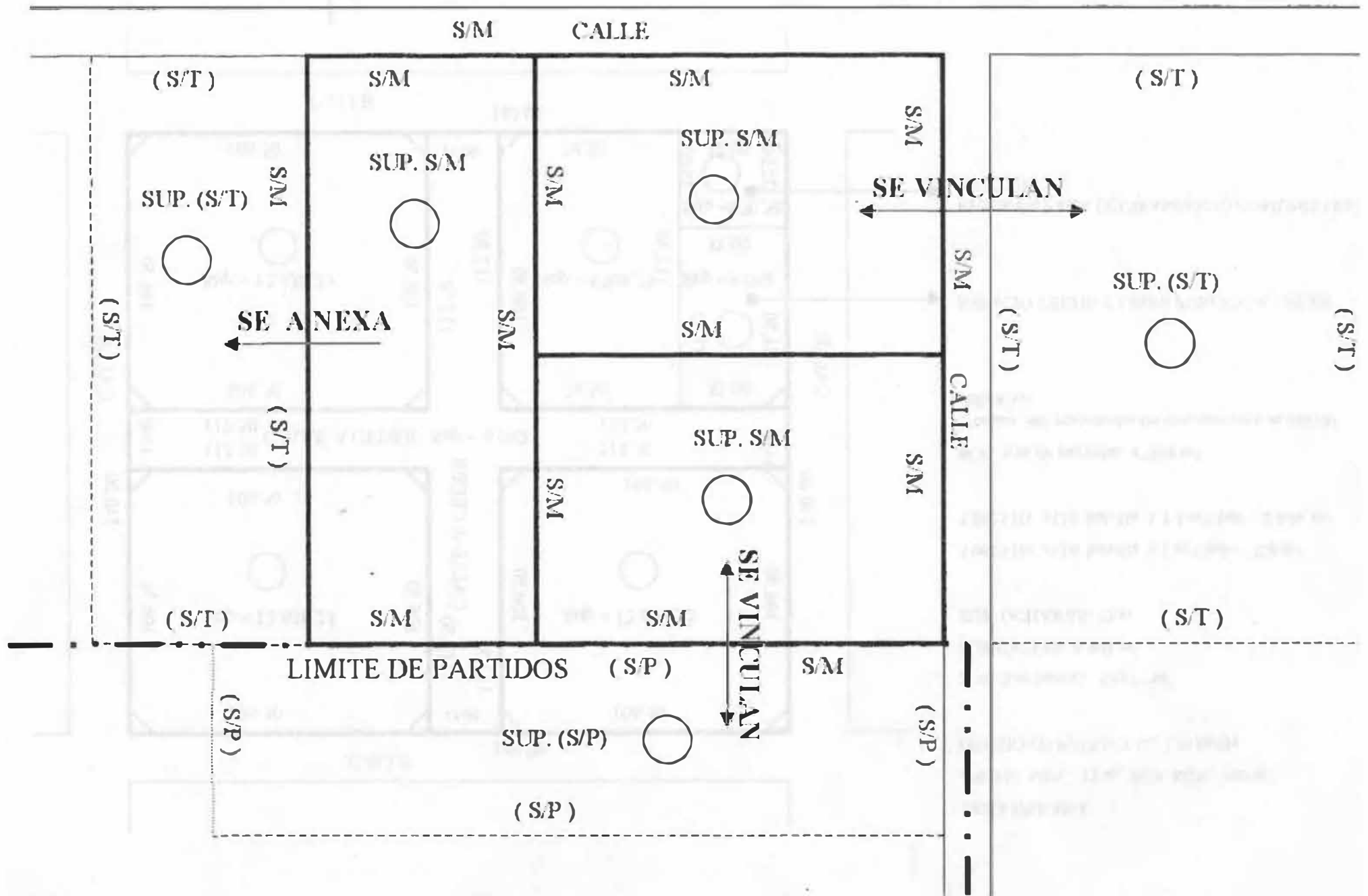
(parcela con ancho antirreglamentario < 15 mts)

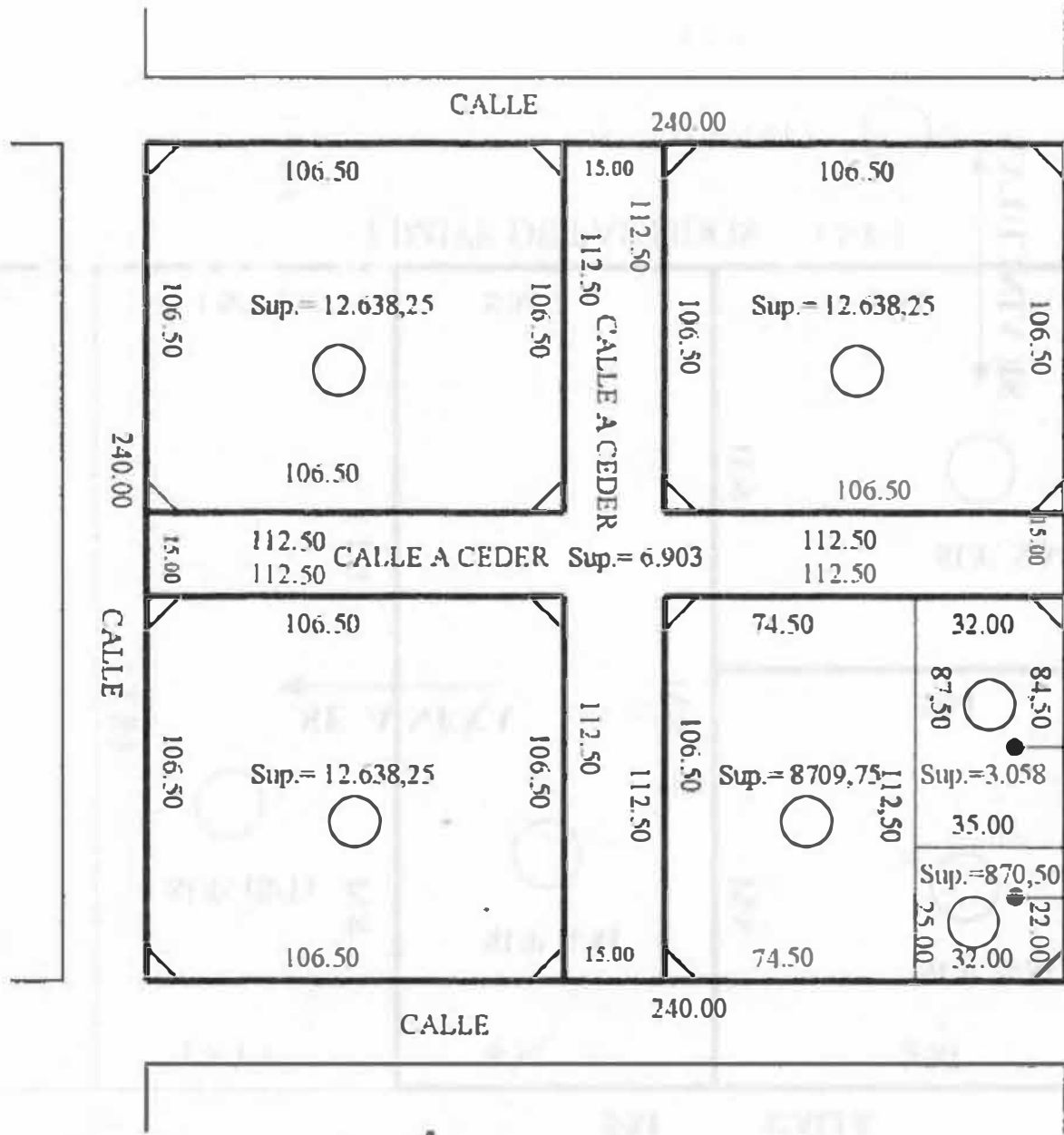
Cuándo se integra ?

AREA COMPLEMENTARIA
ANCHO MINIMO: 40 m
SUPERFICIE MINIMA: 2000 m²



ANEXIONES Y VINCULACIONES





AREA URBANA

ANCHO MIN. : 12 m. SUP. MIN.: 300 m²

DENSIDAD POTENCIAL: 150 hab/Ha

SUP. Sim (suma): 50.625 m²

SUP CALLES: 6.903 m²

SUP. OCHAVAS: 72 m²

$5.0625 \text{ Ha} \times 150 \text{ hab/Ha} \times 1 \text{ m}^2/\text{hab} = 759 \text{ m}^2$

$5.0625 \text{ Ha} \times 150 \text{ hab/Ha} \times 3.5 \text{ m}^2/\text{hab} = 2.658 \text{ m}^2$

SUP. Sim de parcelas 47208 m²

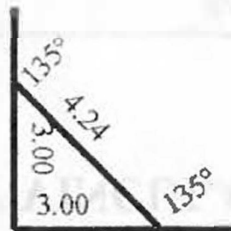
(Pueden ser reajustadas las cesiones para su cálculo definitivo).

ESPACIO VERDE Y LIBRE PUBLICO A CEDER

RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARI A CEDER

DETALLE DE OCHAVA A CEDER

SUP.= 4.50 m²



Ejemplo de cálculo de Reservas Públicas

MENSURAS DE INMUEBLES RURALES – DETERMINACION DE LA UNIDAD ECONOMICA PARCELARIA

INTERVENCION DE ORGANISMOS CONTRALORES	DIRECCION PROVINCIAL DE ECONOMIA AGROPECUARIA		DIRECCION DE GEODESIA
	CON ESTUDIO AGROECONOMICO (DTO. 1573/83)	SIN ESTUDIO AGROECONOMICO (DTO. 1573/83)	EXIMIDOS INTERVENCION D.P.E.A. (DTO. 1573/83) (DISP. 1301/02)
TIPOS DE PLANO (OBJETO)			
MENSURA PARA UNIFICACIONES			1) Cuando se mejora la estructura parcelaria mediante el englobamiento de parcelas.
MENSURAS PARA DIVISIONES Y/O ANEXIONES	Determinar unidad de explotación agroeconómica.	<p>Cuando la superficie del proyecto sea superior a los límites establecidos para cada sistema de producción (ANEXO I) y para cada Partido (ANEXO II), según líneas de producción asignadas.</p> <p>Se otorga destino específico a la parcela generada (art. 7º del Decreto 1549/83)</p>	<p>1) División de inmuebles de propiedad del Estado</p> <p>2) División que surja como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad pública, o con motivo de obras ya libradas al uso público, en cuyo caso podrá requerirse la vinculación de las nuevas parcelas, de modo de mantener la unidad funcional original.</p> <p>3) División producida por situaciones de hecho, tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte en alguna medida un bien rural particular.</p> <p>4) Proyectos de división de interés Nacional, Provincial y/o Municipal</p>
MENSURAS PARA UNIFICACIONES Y POSTERIOR DIVISION	Determinar unidad de explotación agroeconómica (el número de parcelas obtenidas es superior a los títulos usados)		Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuere de área inferior a la menor de las originales y no aumentare el número de éstas

MENSURAS DE INMUEBLES RURALES – DETERMINACION DE LA UNIDAD ECONOMICA PARCELARIA

INTERVENCION DE ORGANISMOS CONTRALORES	DIRECCION PROVINCIAL DE ECONOMIA AGROPECUARIA		DIRECCION DE GEODESIA
	CON ESTUDIO AGROECONOMICO (DTO. 1573/83)	SIN ESTUDIO AGROECONOMICO (DTO. 1573/83)	EXIMIDOS INTERVENCION D.P.E.A. (DTO. 1573/83) (DISP. 1301/02)
TIPOS DE PLANO (OBJETO)			
MENSURAS Y POSESIONES (Sin modificación del estado parcelario)			1) Casos de simple mensura, cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título o cuando no existe un plano de mensura.
MENSURAS DE REMANENTES MENSURAS PARA DESMEMBRACIONES			1) División que surja como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad pública, o con motivo de obras ya libradas al uso público, en cuyo caso podrá requerirse la vinculación de las nuevas parcelas, de modo de mantener la unidad funcional original. 2) División producida por situaciones de hecho, tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte en alguna medida un bien rural particular.
MENSURA Y POSESIONES: PARCIALES, UBICACIÓN DE EXCEDENTES Y SOBRANTES, ANEXIONES	Determinar unidad de explotación agroeconómica.	Cuando la superficie del proyecto sea superior a los límites establecidos para cada sistema de producción (ANEXO I) y para cada Partido (ANEXO II), según líneas de producción asignadas.	