

La difusión Regional / Urbana del Aglomerado Buenos Aires

Período 1977/2012

Maestranda: Gabriela E. Orsini

Director de Tesis: Luis Ainstein

Mayo 2017



Maestría en Desarrollo Local
Universidad Nacional de San Martín



Maestría en Desarrollo Económico Local
Universidad Autónoma de Madrid

A Oscar Guillermo Baila, *In Memoriam*

iii

Agradecimientos

v

A Luis Einstein, por su exigencia, rigurosidad y sobre todo por su generosidad en brindar su conocimiento durante este trabajo de investigación y transmitirlo con pasión, al igual que sus consejos profesionales y para la vida misma. Agradezco su paciencia y su amable disposición siempre.

A Esther Einstein, que en mis años de estudiante de arquitectura me hablaba con amorosa admiración de Luis; luego, la vida profesional, me acercó la posibilidad de conocerlo y lo más valioso para mí, que aceptara ser el Director de mi Tesis.

A la Maestría, y a su Director Oscar Madoery, por el reconocimiento a mi trayectoria profesional y mérito académico, otorgándome una beca para el tránsito de la cursada.

A Graciela Runge y a Margarita Charrière, quienes confiaron en mi capacidad y mi trabajo avalando mi postulación a la Maestría durante el proceso de admisión.

Al Señor Baila, quien me transmitió generosamente, como lo hacen los *Maestros* que nos regala la vida, su metodología para el estudio del marco normativo relacionado a los Códigos de Planeamiento Urbano y el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

A mis compañeras y compañeros de Maestría, porque han sido un valioso sostén durante la cursada y un regalo de la vida la amistad que construimos con algunos de ellos.

A Verona Tovagliari, por su generosidad y por su acompañamiento para transitar esta experiencia y el logro del objetivo.

A mis hijas, Florencia y Chiara, por su paciencia y compañía. Por su comprensión y paciencia en este tránsito. Por su amor. Siempre.

INTRODUCCION.....	1
CAPITULO 1. MARCO DE REFERENCIA.....	4
1.1. Procesos de configuración Regional / Urbana.....	4
1.2. Objetivos de Investigación.....	9
1.3. Hipótesis.....	10
1.3.1. Hipótesis Principales.....	10
1.3.2. Hipótesis Subsidiarias.....	10
1.4. Metodología.....	11
CAPITULO 2. DINAMICAS DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES.....	12
2.1. Dinámica Poblacional.....	12
2.2. Estructuración Socioterritorial.....	17
2.3. Dinámica Territorial.....	21
CAPITULO 3. GESTION INSTITUCIONAL DE LA DINAMICA REGIONAL / URBANA DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES.....	26
3.1. Una crónica selectiva de regulaciones de carácter Regional / Urbano.....	28
3.1.1. Regulaciones de carácter Regional / Urbana 1900 – 1977.....	28
3.1.1.1. Nuevo Plano de la Ciudad de Buenos Aires, 1909.....	28
3.1.1.2. Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio. El Plano Regulador y de la Reforma de la Capital Federal, 1923-1925.....	29
3.1.1.3. Plan Director para Buenos Aires – Le Corbusier, 1937-1938.....	32
3.1.1.4. Plan Director para la Capital Federal y Lineamientos Estructurales para el Área Metropolitana y su Región, 1958-1965.....	35
3.1.1.5. Organización del Espacio de la Región Metropolitana de Buenos Aires: Esquema Director Año 2000, 1967-1969.....	39
3.1.1.6. Estudio Preliminar del Transporte de la Región Metropolitana, 1971-1976.....	40

3.1.2. Regulaciones de carácter Regional / Urbana 1977 – 2012.....	41
3.1.2.1. DECRETO LEY 8912/1977. ANALISIS Y CRITICA.....	41
3.1.2.1.1. Fundamentos.....	43
3.1.2.1.2. Análisis de la Normativa.....	44
3.1.2.1.3. Modificaciones normativas complementarias.....	64
3.1.2.1.4. Valoración crítica.....	68
3.1.2.2. Estudio Espacial del Sistema Metropolitano Bonaerense (SIMEB), 1977.....	69
3.1.2.3. Cinturón Ecológico Área Metropolitana - Sociedad del Estado (CEAMSE). 1977.....	70
3.1.2.4. Líneas Directrices y Estrategias para el AMBA. Proyecto 90.....	70
3.1.2.5. Plan Urbano Ambiental, (PUA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 1998- 2008.....	72
3.1.2.6. Plan Estratégico Territorial, Provincia de Buenos Aires 2006 -2011.....	74
3.1.2.7. Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Bs As 2007.....	76
3.1.2.8. Plan Estratégico Buenos Aires 2016 con perspectiva Metropolitana.....	79
3.1.2.9. Ley 14449 “Acceso Justo al hábitat”.....	80
3.1.2.9.1. Fundamentos.....	81
3.1.2.9.2. Análisis de la Normativa.....	83
3.1.2.9.3. Acciones realizadas en el marco de esta Ley.....	87
3.1.2.9.4. Valoración crítica.....	88
 CAPITULO 4. CONCLUSIONES.....	 90
 BIBLIOGRAFIA.....	 93

ANEXOS.....101

- I. RUBA. Población total por Partido (1947-2010). Cuadro Resumen: Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires. Período 1947 - 2010
- II. RUBA Dinámica Territorial según Jurisdicción y Agregados Jurisdiccionales
- III. Decreto 8912/1977. Fundamentos
- IV. Decreto 8912/1977. Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.
- V. Glosario
- VI. Modificaciones y Normativas Complementarias
- VII. Codificaciones Urbanísticas de los Partidos del Conurbano Bonaerense
- VIII. Regularización Dominial: Ley 24374 Procedimiento para su tramitación
- IX. Regiones Hídricas. Plan Estratégico de Agua y Saneamiento
- X. Problemática de Agua y Cloacas
- XI. Ley 14449 “Acceso Justo al Hábitat”: Fundamentos y Texto completo de la Ley.
- XII. Objetivos de Desarrollo Sostenible - ONU
- XIII. Cuadro Resumen: CAPITULO 3. GESTION INSTITUCIONAL INTEGRADA DE LA DINÁMICA REGIONAL / URBANA DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES

INTRODUCCION

La presente Tesis está dirigida a *analizar, describir e interpretar* las *identidades, diferencias y contradicciones* en las estrategias de gestión de la regulación Regional / Urbana del Aglomerado Buenos Aires, focalizando el estudio en la crónica de tales estrategias y analizando las dinámicas que influyeron en su transformación.

La presente exploración ha estado dirigida a constituir un aporte al conocimiento académico existente en torno a las dinámicas de transformación del Aglomerado Buenos Aires a partir de las *dinámicas fácticas, políticas, normativas y gestionarias*, así como a calibrar sus respectivos impactos en términos de un conjunto acotado de categorías analíticas pertinentes, tentativamente las de *Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad*, las cuales “... *constituyen un conjunto prioritario de criterios para el análisis y evaluación de políticas y programas, por relacionarse con la relevancia e impactos de los mismos y por haber logrado un uso convencional bastante generalizado. Son criterios particularmente relevantes para el análisis de iniciativas apoyadas con recursos públicos. Estos cuatro términos forman parte de la jerga cotidiana de los que participan en la formación, la gestión y la evaluación de las políticas y programas*” (Mokate, 2001:5).

Consideramos para este estudio el *Enfoque del Desarrollo Endógeno*, a partir del cual Madoery y Vázquez Barquero (2001) reconocen las capacidades endógenas que genera cada territorio para su desarrollo, las dinámicas particulares que adquieren las sociedades locales y las estrategias desplegadas por los actores sociales y agentes del desarrollo, como propuesta alternativa a los enfoques tradicionales del desarrollo territorial en tiempos de globalización. Según este Enfoque, reconoce a los territorios locales, entendiendo como tales, tanto a las metrópolis de alcance global y/o regional, las ciudades medias, pequeñas, como así también las microrregiones. En este caso particular, adoptamos como alcance para la calificación de *local* a las jurisdicciones municipales.

El encuadramiento ideológico/teórico en que se sustenta el presente abordaje reconoce como referencias paradigmáticas principales a las Teorías de la Gestalt y General de los Sistemas.

En relación al primero de los casos aludidos cabe señalar que el término Gestalt es un sustantivo que podría traducirse como *forma* o *estructura*, aludiendo a una propiedad reconocible de las cosas y también, desde otra mirada, podríamos significar que esa cosa se encuentra separada y claramente identificable del conjunto que integra, permitiendo distinguir su “forma” o “estructura”, es decir *“cualquier todo separado”* (Köhler, 1929).

W. Köhler enunciaba que “el todo es más que la suma de las partes”, resumiendo la idea de los creadores de esta teoría, sosteniendo que *percibimos totalidades*, es decir que *cada parte del todo pierde el valor que tiene en el contexto, y posiblemente sus cualidades, si se la retirara del mismo* (la bastardilla es nuestra).

La Teoría de la Gestalt, también llamada *Teoría de la forma y de la organización* surge a principios del siglo XX en la escuela que lleva el mismo nombre donde Kurt Lewin, Kurt Koffka, Max Wertheimer y Wolfgang Köhler, entre otros, realizaron estudios experimentales demostrando que el cerebro humano organiza los elementos percibidos en forma de configuraciones -gestalts- o totalidades, y lo hace recurriendo a ciertos principios, transformándolos en algo nuevo, en algo creado reconociendo contornos y objetos y destacando lo principal de lo accesorio, asociando o agrupando elementos por similitud, continuidad, completando espacios o faltantes de la imagen conocida. Por otra parte, la Gestalt, generó un cambio en la forma de pensar la metodología y la epistemología de la Ciencia. El epistemólogo Imre Lakatos, la denominó como un “programa de investigación”, entendido como un modelo aplicable a todas las ciencias y a temáticas filosóficas varias (Wertheimer, 1944).

La Gestalt entiende al conocimiento como la suma de partes pre- existentes considerando entonces, que la unidad de análisis es la globalidad (la bastardilla es nuestra).

En el artículo "Investigaciones sobre la Teoría de la Gestalt" que Wertheimer publicara en 1923, se postularon algunas de las principales leyes de la percepción, a saber:

- Principio general de Fondo y Figura: el fondo es el apoyo de la figura;
- Ley de Semejanza: tendemos a percibir como agrupados a los elementos semejantes entre sí;
- Ley de Proximidad: tendemos a agrupar aquellos estímulos que se encuentran temporal o espacialmente próximos;
- Ley de Clausura o Cierre: las figuras incompletas o inacabadas tienden a ser percibidas como completas o acabadas;

- Ley de Destino Común: los elementos que se desvían de un modo semejante respecto de un conjunto mayor, tienden a ser percibidos como agrupados.

Por su parte, la Teoría General de los Sistemas, formulada inicialmente por Ludwig von Bertalanffy en la Segunda Posguerra instala el postulado de que toda Realidad resulta constituida por determinadas multiplicidades de rasgos, y que todos los mismos resultan necesariamente articulados. En tal contexto, Madoery (2003) sostiene que el Enfoque del Desarrollo Endógeno se encuadra naturalmente en tales prescripciones.

Desde nuestro punto de vista, las construcciones conceptuales mencionadas remiten también, por su parte, a las categorías analíticas enunciadas más arriba -*Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad*-. Las mismas derivan su pertinencia al reconocer que, tanto a nivel *descriptivo* como *explicativo* y *normativo*, constituyen instrumentos aptos con vistas a generar consideraciones críticas respecto de nuestro objeto de análisis específico -las dinámicas que transformaron el Aglomerado Buenos Aires- constituyendo el foco fundamental de interés en el Decreto Ley 8912/1977 en cuanto sistema de regulación todavía vigente, así como en la Ley 14449 de la Provincia de Buenos Aires, que ha venido a calificarlo.

CAPITULO 1. MARCO DE REFERENCIA

“La humanidad se encamina hacia un mundo de urbanización generalizada. No sólo porque los datos indican que la mayoría de la población del planeta vivirá en áreas urbanas a principios del siglo XXI, sino porque las áreas rurales formaran parte del sistema de relaciones económicas, políticas, culturales y de comunicación organizado a partir de los centros urbanos” (Borja y Castells, 1997:11)

A partir de esta cita, resulta necesario distinguir entre *urbanización* como proceso relativo a la articulación continua o discontinua de población y actividades, y *ciudad* como el sistema de relaciones sociales, culturales e instituciones políticas particularmente potente en términos endógenos que se constituye en sede de aquéllas. Las áreas rurales, a su vez, forman parte de los sistemas políticos, económicos, culturales y de comunicación organizados *a partir de centros urbanos*. Esta mirada incluye la necesidad de resolver los problemas que esa *urbanización generalizada* suscita, por ejemplo, demandando acceso equitativo a la vivienda, infraestructura básica y servicios urbanos, la preservación del ambiente, etc.; en síntesis, *la Calidad de Vida*, desde una relación dinámica entre lo global y lo local.

1.1. Procesos de configuración Regional / Urbana

A los presentes efectos, nos remitimos a tres modalidades estructural e históricamente sesgadas que caracterizaron desde sus orígenes los procesos de configuración Regional / Urbana, a saber: i. entidades urbanas ancestrales, simples y pequeñas, que a la fecha no han modificado su escala y jerarquía, implicando que las redes que constituyen y sus contextos regionales de pertenencia resulten aludidos como de *unidades homólogas, pequeñas y simples*; ii. las urbanizaciones masivas originadas por excelencia en las postrimerías de la Revolución Industrial -o, en su caso, de inserción regional o global en las redes mercantiles-, que generaron procesos de suburbanización generalizada, aludidos de manera expresa por la conceptualización *christalleriana*¹, así como por último, iii. los procesos de

¹ Teoría del Lugar Central (Walter Christaller 1893 – 1969) que alude a condiciones específicas de configuración de las redes urbanas regionales de la era asociada a la Revolución Industrial.

urbanización Regional / Urbana que de manera crecientemente generalizada surgen en las postrimerías de la Segunda Posguerra, de carácter difuso, que resultan caracterizados por estructuras internas segmentadas y discontinuas *-difusas-* que, por sus funciones diversas y emergentes y dependencias ambiguas, se concretan en torno de *referenciaciones macro regionales de carácter global*.

El conjunto de los (tres) modos de contextualización aludidos en las referencias que anteceden derivan en la conveniencia de reconocer otros tantos modos estructurales de urbanización, aludiendo a sendas incidencias diferenciales relativas a los tejidos de carácter *urbano, suburbano y periurbano* que caracterizan de manera particular a cada uno de los mismos. (Ainstein 2012:18).

A partir del marco de referencia que antecede señalamos la importancia fundamental que han venido adquiriendo en los escenarios urbanos globales los *Grandes Aglomerados*, o *GAs*, definidos por niveles poblacionales y estructurales que, aunque diversos, superan los 5 millones de habitantes, conservando o no el carácter de *aglomerados metropolitanos*, a diferencia de configuraciones Regional / Urbanas difusas.

Para el estudio particular que realizamos, y en relación al concepto de difusión urbana, nos interesa precisar una significativa diferenciación entre los *Grandes Aglomerados Compactos (GACs)*, por una parte, como así también, los resultantes de las transformaciones estructurales de los mismos, a favor de las *Grandes Aglomeraciones Difusas (GADs)* (Ainstein, et alii 2012:33).

Los *GACs* tienen su origen en los *procesos de desarrollo de contextos prevalentes de carácter suburbano*, resultando de manera generalizada en configuraciones metropolitanas de carácter *compacto* y modalidades funcionales *centrípetas o cristallerianas*. Es decir que los *GACs* surgieron a nivel administrativo como procesos de *afiliación interjurisdiccional -amalgamation*, en su denominación sajona: a medida que se concretaba la expansión territorial urbana, las jurisdicciones administrativas de la periferia se iban *“agregando”* a niveles funcional e institucional a las *ciudades centrales* en torno de las cuales operaban, generándose así *procesos de aglomeración*, los que requieren de manera imperativa de una gestión integrada que, si bien se verifica como factible en ciertas tradiciones administrativas, resultan crecientemente selectivas en la práctica general.

Los actuales procesos mundiales de urbanización implican transformaciones estructurales en relación a los que los precedieron. Las altas tasas de *urbanización y concentración poblacional y económica*, la simultánea segmentación, fragmentación y desintegración de los tejidos sociales y territoriales son muestras claras de estos tipos de realidad.

La transformación de los GACs resulta crecientemente caracterizada por condiciones de *desintegración* generalizada, configurando *regiones urbanas difusas*, o GADs, *que, regidas por pautas estructurales centrífugas pueden caracterizarse como regiones de creciente expansión, complejidad y desestructuración.*

Los territorios organizados como GADs se expanden a lo largo de los ejes de transporte, generando *áreas semirurales, áreas periurbanas incontroladas*, y servicios igualmente distribuidos en torno de unas infraestructuras discontinuas. En relación a este tema, coincidimos con Ainstein cuando sostiene que “(...) *en organizaciones regional/urbanas de carácter tan extenso, complejo y de dinámica extendida como las de las Grandes Aglomeraciones resultan imperativos los procesos de planificación y gestión integrados, globales y de largo plazo*” (2012:35).

El concepto de *fragmentación metropolitana* “(...) *implica una enorme dificultad para establecer normas y realizar acciones que son necesarias, por ejemplo, para la sustentabilidad ambiental y la integración social en un territorio metropolitano amplio, diferenciado y, normalmente, desigual (...)*” (Pírez, 2010).

Esta fragmentación metropolitana implica, no sólo una segmentación político-administrativa, sino también la fragmentación técnica sectorial, definida por Pírez, cuando explica que “(...) *el territorio ocupado es atendido por un conjunto diferenciado de sectores relativamente autónomos, operados en forma independiente tanto en la definición como en la aplicación de políticas. Estas limitaciones, que exceden a la realidad metropolitana afectando prácticamente a todos los procesos de gestión de las ciudades, llevan a desconocer la unidad e interrelación urbano ambiental, ya que la administración gubernamental se organiza de manera sectorialmente fragmentada*”.

Actualmente, existe un consenso generalizado acerca de la necesidad de incluir la participación de los ciudadanos en la gestión pública, particularmente en la planificación y gestión urbanas. Diversos documentos así lo manifiestan, como por ejemplo, el *Informe Global de Asentamientos Humanos de Naciones Unidas, 2009, Planificación de Ciudades Sostenibles*, el cual considera como un desafío las oportunidades de una democratización cada vez mayor en la toma de decisiones así como más concientización del ciudadano medio sobre los derechos sociales y económicos y señala que, para contribuir con el nuevo rol de la planificación urbana en el desarrollo urbano sostenible, se espera que los gobiernos asuman un papel cada vez más central en el plano municipal de modo de llevar a cabo nuevas iniciativas de desarrollo y asegurar que se atiendan las necesidades básicas de la población generalizada, de manera sistemática.

Durante la *XII Conferencia del Observatorio Internacional de Democracia Participativa*, realizada en Junio del año 2012 en Porto Alegre, Brasil, el tema central ha sido la participación de la ciudadanía y su influencia en las grandes transformaciones urbanas y en la construcción de una ciudad más inclusiva y equitativa. Este reconocimiento implicará, necesariamente, una modificación y adaptación en la gestión de las áreas de gobierno con alcance y decisión en la planificación del territorio y uso del suelo.

En este marco cabe citar a Madoery (2009:3) cuando sostiene que “... . *La globalización ha impuesto nuevas formas de pensar y hacer en casi todas las esferas de la vida social (política, económica, cultural, ambiental) tanto en los ámbitos públicos como en los privados; y esos cambios, sin duda, plantean nuevos desafíos a los territorios.*”

Es que en tiempos de globalización, Vázquez Barquero (1999) considera que el desarrollo pasa a tener una fuerte connotación territorial y adquiere características de proceso endógeno cuando es pensado, planificado, promovido e inducido por los actores comprometidos con el medio local.

Al presente, la mitad de la población mundial vive en áreas urbanizadas y, según estimaciones de la ONU, para el año 2050 el 70% de la misma será urbana, en tanto

el mayor crecimiento se dará en los países de menores niveles de desarrollo relativo. Según lo expresado por el Director Ejecutivo de ONU / Hábitat, Joan Clos, durante la Cumbre del Desarrollo Sostenible que se llevó a cabo en la Ciudad de Nueva York en septiembre de 2015 “ (...) *El problema al que nos enfrentamos actualmente es que la mayor parte de la nueva urbanización es espontánea y no planificada. Por lo tanto, en lugar de resultados positivos, a menudo se producen externalidades negativas como la congestión, difusión y la segregación*”. (El subrayado es nuestro).

En dicha Cumbre, 193 líderes mundiales acordaron los 17 objetivos globales para el desarrollo sostenible (ODS)², con miras al 2030. Particularmente, el objetivo 11 se propone “*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean incluyentes, seguros, resilientes y sostenibles (...)*”, dentro del cual plantea otros *sub ítems* para lograr su cumplimiento al año 2030, como el acceso para todas las personas a la vivienda y servicios adecuados y mejorar los barrios marginales, acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos, proteger el patrimonio cultural y natural de todos los países, proteger a las personas en situación de riesgo o vulnerabilidad ante desastres y cambio climático, reducción del impacto ambiental en relación a la gestión de residuos y calidad del aire, acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional y proporcionar apoyo a los países menos adelantados para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales.

Para el año 2020, los ODS proponen aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adopten y pongan en marcha políticas y planes integrados con vistas a la promoción de la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación de los efectos que está produciendo el cambio climático y la adaptación al mismo y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de

² *cfr.* Anexo XI

Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles. Ello supone la implementación de acciones integradas, proactivas y prospectivas, en lo que a estudios se refiere, con el objeto de detectar las necesidades del territorio en cuanto a la demanda de infraestructura para dar respuesta a las mismas.

En Marzo de 2016 la CEPAL anunció que para que América Latina pueda cumplir los Objetivos de la Agenda ONU 2030, es imprescindible que adopte un cambio en el estilo de desarrollo y en las políticas económicas, industriales, sociales y ambientales, y reafirmó su compromiso para diseñar un marco de indicadores con vistas al monitoreo del cumplimiento de la Agenda, para lo cual propone integrar los ODS en los planes de desarrollo nacionales, monitorear los medios de implementación en medio del difícil contexto económico, incluida la lucha contra la evasión fiscal, e impulsar la ciencia, la tecnología y la innovación.

1.2. Objetivos de Investigación

El objetivo fundamental de la presente investigación se refiere al estudio de las *dinámicas de transformación del Aglomerado Buenos Aires* enfocado específicamente en las dinámicas fácticas, políticas, normativas y gestionarias con las que resultan vinculadas.

En tal contexto, la consideración de las relaciones existentes entre las condiciones *reales* de las dinámicas Regional / Urbanas ha sido la de describir críticamente los instrumentos de regulación y Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, con énfasis en el caso particular del Aglomerado Buenos Aires. En relación al escenario regulatorio, hemos considerado significativa la exploración de los efectos que la implementación del Decreto Ley 8912/1977 y normativa relacionada han venido suscitando desde su aprobación, ya que los mismos establecen, *pretendidamente*, un sistema regulatorio para la Provincia de Buenos Aires, *incluido el Conurbano Bonaerense*. De manera subsidiaria, desplegamos semejantes procedimientos en relación a la Ley 14449, que califica al mencionado.

1.3. Hipótesis

1.3.1. Hipótesis Principales

1.3.1.1. Los instrumentos de regulación y ordenamiento del uso del suelo y las transformaciones del hábitat urbano de la Provincia de Buenos Aires, para el caso particular del Aglomerado Bonaerense establecieron políticas desintegradas al determinar que el campo urbano, aún en el caso de grandes aglomeraciones de carácter plurijurisdiccional, puede administrarse globalmente a través de abordajes sólo locales³, profundizando las ineficacias, ineficiencias, inequidades y carencias de sustentabilidad de carácter integrado y global;

1.3.1.2. La oportuna concreción de planes territoriales integrados relativos al Aglomerado Buenos Aires en su conjunto resultó en todos los casos inconducente merced a la vigencia de intereses sectoriales desfavorables a los mismos, originados tanto en los sectores públicos como privados.

1.3.2. Hipótesis Subsidiarias

1.3.2.1. A lo largo de las más recientes décadas se han venido profundizando las condiciones de fragmentación y segregación que afectan a la Aglomeración;

1.3.2.2. Existen contradicciones severas entre la escala territorial de los problemas y los ámbitos territoriales del gobierno provincial y de los de gestión local involucrados en su gestión; entre el ámbito territorial de las necesidades y las representaciones políticas atinentes, así como entre el ámbito territorial de las necesidades y el de los recursos implicados.

³ Desde el Enfoque del Desarrollo Endógeno, consideramos para este trabajo que esa escala del territorio se reduce a la jurisdicción municipal en referencia a la normativa de estudio.

1.4. Metodología.

La investigación realizada resulta ajustada a la modalidad epistémica hipotético - deductiva así como a la opción cuali - cuantitativa.

Hemos registrado de manera referencial sendas dinámicas estructurales relativas a la Aglomeración Buenos Aires, a saber: la de carácter Poblacional, por una parte, de Estructuración Socioterritorial, así como Territorial, por otra.

De manera subsiguiente, registramos el conjunto de experiencias de mayor significación en términos de la planificación integrada y global del Aglomerado Buenos Aires, que en todos los casos resultaron en experiencias inconducentes. Asimismo, hemos desplegado una indagación relativa a la iniciativa normativa Nro. 8912/1977 / PBA y sus instrumentos modificatorios, incluyendo entre los mismos la relativamente reciente Ley 14449/ PBA de "Acceso justo al Hábitat". Por lo demás hemos tomado nota de la incorporación de determinados elementos de la normativa mencionada en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en lo que a los Derechos Reales se refiere, con motivo de su reciente entrada en vigencia. El mencionado proceso analítico ha resultado centrado en el texto de la norma *in fine* y sus modificaciones. complementarias así como, muy particularmente, en relación a sus enunciados de carácter programático aludidos en sus *Objetivos fundamentales para el ordenamiento territorial*⁴, como así también sus *Principios*⁵.

Los procesos analíticos mencionados se han concretado a través de un relevamiento de la información disponible en diversos tipos de fuentes secundarias: políticas de desarrollo, cuerpos normativos, documentos administrativos, publicaciones técnicas, sitios *web* de los gobiernos provinciales y municipales, centros e institutos de investigación, etc.

Finalmente hemos elaborado un conjunto de conclusiones que consideramos atinentes.

⁴ Art. 2

⁵ Art. 3

CAPITULO 2. DINAMICA DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES

“La Aglomeración Buenos Aires ha comenzado a transitar desde hace ya algunas décadas una transformación sustantiva de sus condiciones de estructuración interna, desde un formato de ciudad metropolitana relativamente compacta al de una región urbana difusa”. (Ainstein, Pérez 2012:1)

2.1. Dinámica Poblacional⁶

En relación al presente punto así como al siguiente nos basamos en el estudio realizado por Luis Ainstein y su equipo de investigación que establece una delimitación espacial/jurisdiccional de carácter global de lo que han dado en denominar como “Región Urbana de Buenos Aires” (RUBA) remitiéndose al criterio sustentado por Kralich (*cf. Kralich, 2012:99ss*) incluyendo al Aglomerado Buenos Aires -CABA y 24 jurisdicciones provinciales-, así como a otras 20 jurisdicciones locales de la PBA. En cuanto al período temporal considerado se analizan datos y comportamientos a partir del año 1947, tomando como base los Censos Nacionales de Población y Vivienda, hasta el más reciente del año 2010. “(...) Es durante tal período que se concreta un proceso de crecimiento muy vigoroso de la Aglomeración -aunque no tan intenso como el que la caracterizase durante el último tercio del siglo XIX hasta los inicios de la Primera Guerra Mundial (...)” (Ainstein, 1995:2).

En el mencionado marco podemos señalar que durante los 63 años transcurridos la RUBA tuvo un crecimiento poblacional del 200%, considerando que en el año 1947 estaba poblada por 5 millones de habitantes, y pasando a 15 millones según datos del 2010, triplicando así su población. Veremos ahora cuales han sido las características de las dinámicas global y parciales en cada uno de los períodos intercensales considerados.

Analizando estos datos en la perspectiva del resto del país detectamos que el Índice de Primacía Absoluta durante el período global analizado evidenciaba que en el año 1947

⁶ Ainstein, 2017. En prensa.

arrojaba un 31,2%, incrementándose a un 39,8% durante 1970. En el año 2001 se registra una disminución al 36,6%, incrementándose al 37,3% durante 2010, lo que permite concluir que su dinámica de crecimiento ha sido variable, tanto en términos absolutos como relativos, aunque siempre vigorosa.

En lo que respecta a la dinámica poblacional interna de la Aglomeración, cabe realizar los siguientes señalamientos:

En cuanto a la CABA, siempre manteniéndonos dentro del período analizado, registra entre 1947 y 1991 el mismo valor entre 2,9 y 3 mill/hab, para luego disminuir un 6,4% durante el período 1991/2001, y finalmente, en el año 2010, recuperando el 4,1% del valor del año base;

Si analizamos la relación entre la CABA y el ABA podemos señalar un sostenido *descenso* de los registros poblacionales de la primera, considerando que en 1947 alcanzaba el 60%, habiendo disminuido al 19,3% durante 2010.

La dinámica de poblamiento de las tres coronas suburbanas ha resultado variable en el período estudiado, y en relación al ABA, particularmente, destacamos como datos de mayor importancia que los niveles de participación relativa respecto de los totales de la Aglomeración en cada corte censal registran un *crecimiento* entre 1947 y 1970 respectivamente, según valores de 18, 28 y 29%-, y una secuencia *decreciente* respectivamente de 27, 25 y 23% hasta el año 2010. Considerando cada una de los períodos intercensales, las respectivas tasas han sido de 47, 35, 15, 10, y -3%. En el período 2001/2010 se registra un cambio de tendencia con un valor (positivo) de 21%. Cabe señalar que la Primera Corona ha superado el nivel de participación en la CABA en el universo poblacional regional desde 1980. La Segunda Corona registra, dentro de la dinámica poblacional y a partir del período 1947/1960 niveles de incremento del 29, 36, 48, 41, 37 y 30%, superando entre 1970 y 2010 a los valores de la Primera Corona y de la CABA. La Tercera Corona registra crecimientos durante todo el período considerado, al igual que la Segunda, pero con una tendencia incremental en el período 1991/2001, revirtiéndose en la década siguiente. Por lo tanto, el nivel de participación de la población de esta Corona en el global de la Aglomeración, que resultó marginal hasta 1960, alcanzó en cambio al 16% durante 2010, homologándose

casi al de la CABA. Entre 1991 y 2001, la dinámica poblacional absoluta de esta Corona ha superado al de la Segunda, con una variación positiva del 50% respecto del poblamiento total de la Aglomeración.

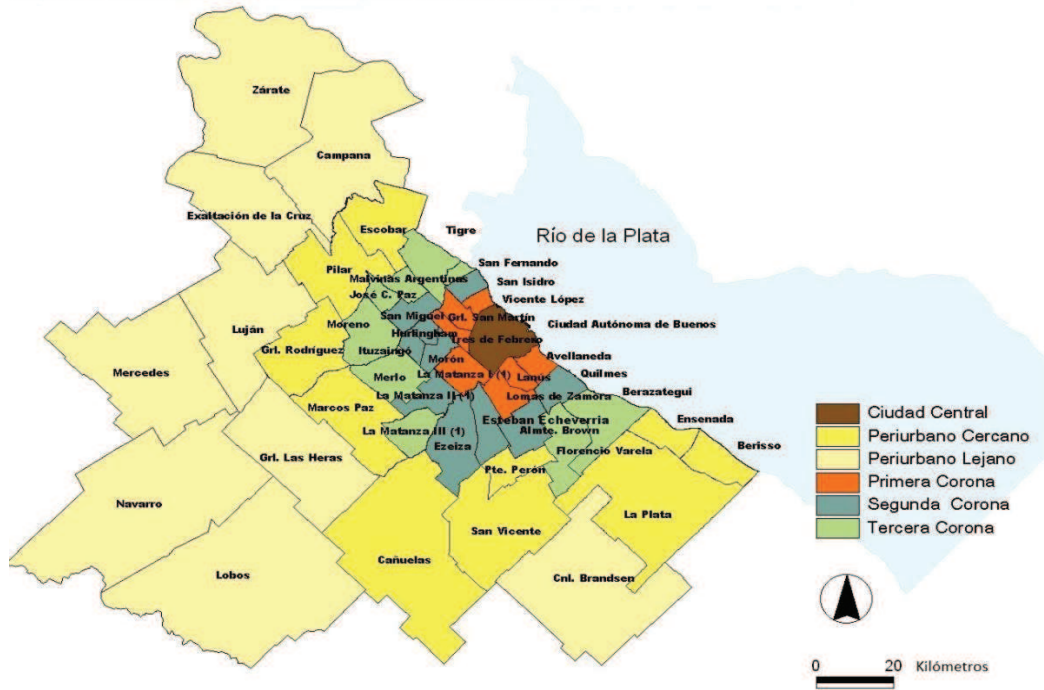
En relación a pautas características de dinámica Regional / Urbana resulta de interés aludir a la siguiente consideración de Peter Hall (1998):

- a) concentración de población urbana en contextos de pérdida de población regional;
- b) concentración poblacional absoluta -crecimiento de la población urbana, diversificada en un conjunto de núcleos, en contextos regionales expansivos-;
- c) concentración poblacional relativa -centralización de la población urbana, concentrada en la ciudad nodal, en contextos regionales expansivos-;
- d) descentralización relativa -crecimiento más rápido del entorno de la ciudad que el de sus ámbitos de mayor centralidad relativa-;
- e) descentralización absoluta -la ciudad central pierde población, en beneficio de su ámbito de contorno-;
- f) despoblamiento de la ciudad central y de su área de contorno.

Durante 1947 la Aglomeración Buenos Aires se encontraba en el estadio (c), de *concentración poblacional relativa*. **Con posterioridad se encuentra transitando el estadio d, de descentralización relativa.** (v. Cuadro 2.1., Anexo I ⁷ así como los Mapas 2.2. a 2.5.)

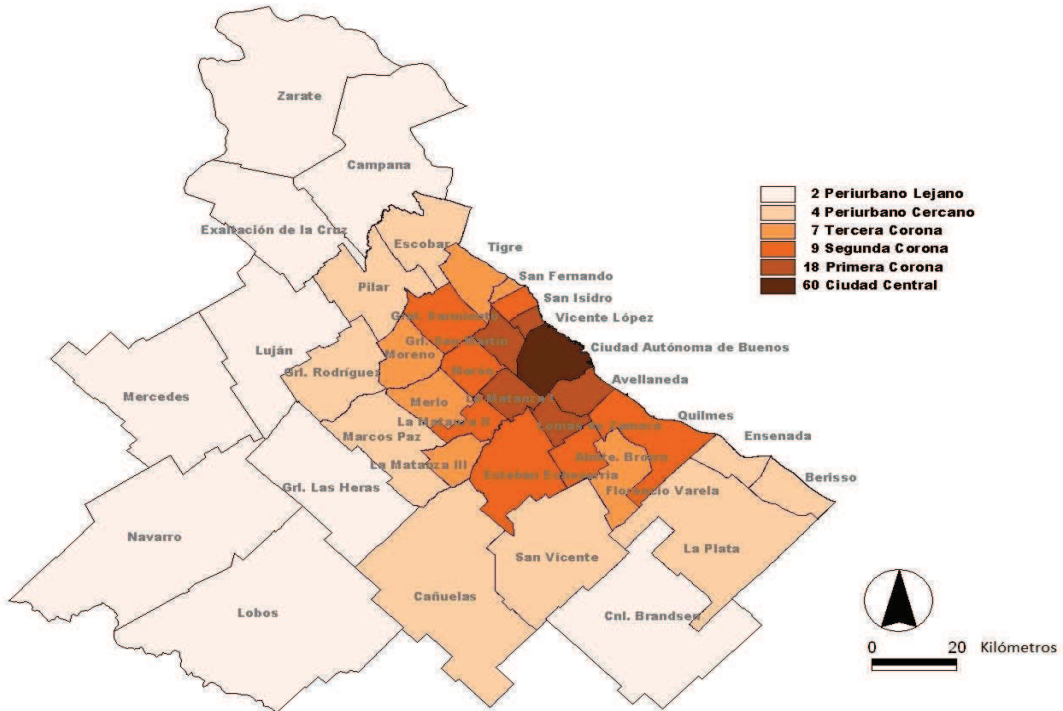
⁷ ANEXO I RUBA. Población total por Partido (1947-2010) y Cuadro Resumen: Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires. Período 1947-2010 -Relación año / %

Mapa 2.1. Escenario jurisdiccional de la Región Urbana de Buenos Aires



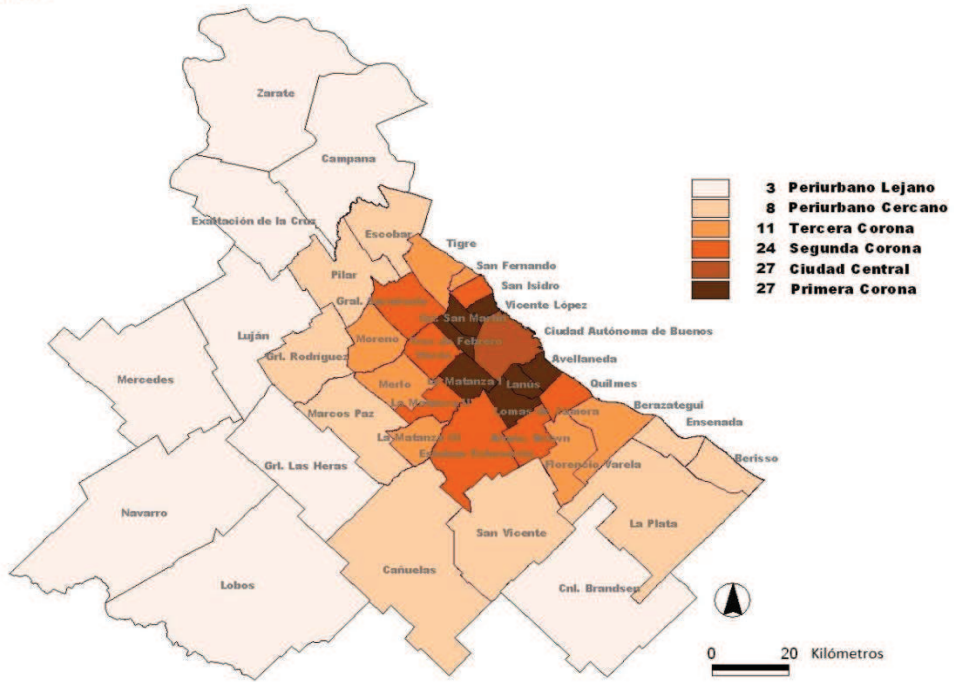
Fuente: Cuadro 2.1.

Mapa 2.2. Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires (%) Año 1947



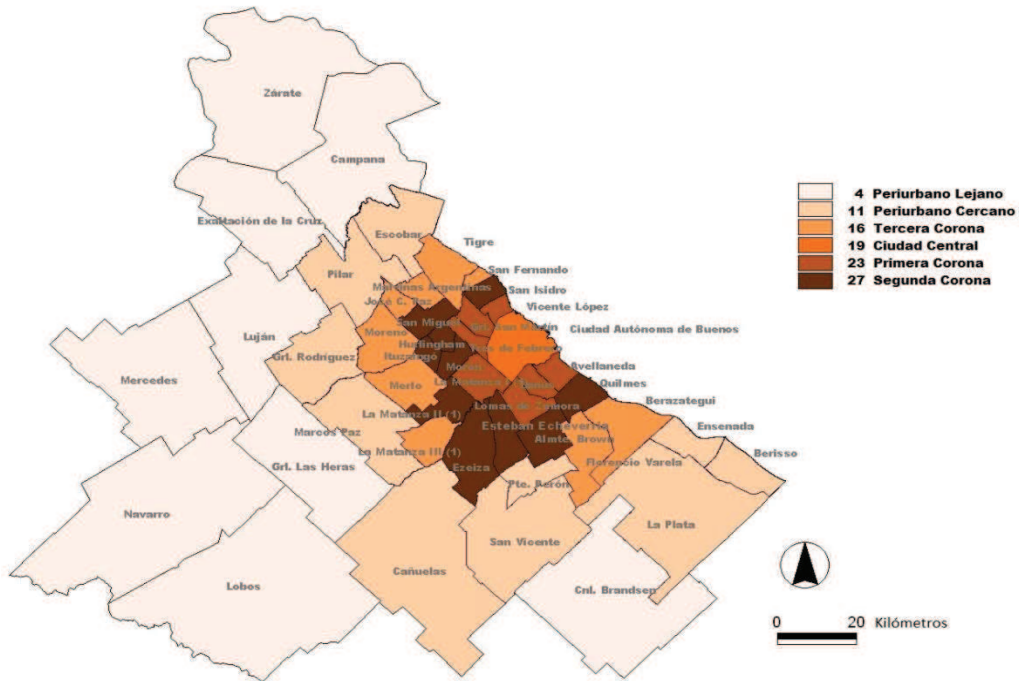
Fuente: Cuadro 2.1.

Mapa 2.3. Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires (%) Año 1980



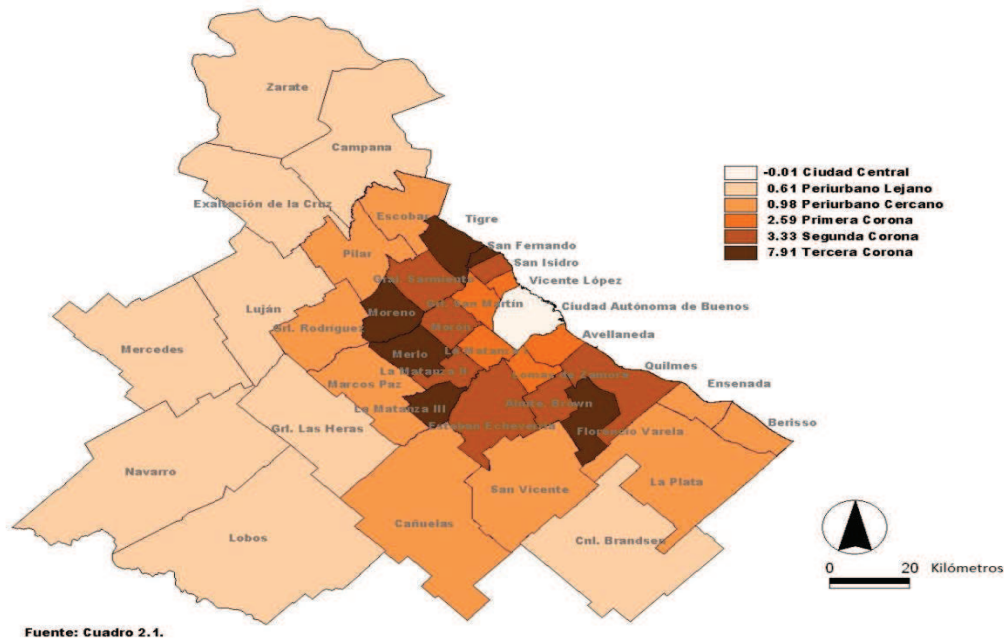
Fuente: Cuadro 2.1.

Mapa 2.4. Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires (%) Año 2010



FUENTE: Cuadro 2.1.

**Mapa 2.5. Multiplicador poblacional de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires
Periodo intercensal 1947 - 1960**



Fuente: Ainstein L. *et alii* 2017, Capítulo 2.

2.2. Estructuración Socioterritorial

Para las condiciones de estructuración socioterritorial vamos a focalizarnos particularmente en lo que se refiere a los usos residenciales del suelo.

Lo que caracteriza a las condiciones de estructuración socioterritorial de la residencia, particularmente en el contexto de organizaciones urbanas complejas y extensas, es el de una heterogeneidad generalizada, las cuales se presentan, según las diversas escalas territoriales involucradas, de manera diversa.

En relación a las condiciones urbanas preexistentes, resultan significativas las condiciones de *regulación del uso del suelo* vigentes y su relación con las tasas fiscales impositivas, que generan restricciones o la factibilidad misma de actividades y usos para los distintos sectores sociales, generando condiciones de segregación estructural avaladas por el mismo Estado (Rodríguez Merkel, 2011).

En cuanto a los estudios realizados en relación al Aglomerado Buenos Aires y la segregación residencial, podemos citar los realizados por H. Torres ha abordado el estudio de lo que ha denominado “Mapa Social de Buenos Aires” (Torres, s/f),

analizando distintos períodos, a saber: antes de 1940; entre '40 y '60; entre '60 y '80; posteriores a 1980-. para los cuales utiliza el *Índice de Hacinamiento Residencial* y en tres tipos de zonas, a saber: aquéllas con niveles sociohabitacionales *mayores* a la media; aquéllas con niveles *menores* a la misma; por fin, aquéllas ubicadas *en torno a la media*. Además, considera las condiciones de transformación entre los comportamientos del indicador adoptado en cada unas de las zonas y periodos considerados identificando ámbitos de gran escala territorial, dada la escasa diferenciación de los comportamientos del indicador en torno del que opera- de segregación residencial socioeconómica en el Aglomerado.

En el estudio realizado por Adaszko referido a la “Segregación residencial socioeconómica en cinco áreas metropolitanas de Argentina”, se remite al período 2010/12 mediante de una muestra de casi 13.000 hogares utilizando el indicador socioeconómico del Ingreso per cápita familiar (IPCF), a fin de explicar la desigualdad socioeconómica y su relación con la localización de los vecindarios de residencia.

El Observatorio de la Deuda Social Argentina (ODSA/UCA), realizó un estudio del trienio 2010/2012, y que para el caso particular del Aglomerado Buenos Aires, objeto de nuestro estudio, muestra a través de un indicador pluridimensional constituido por rasgos sociales, económicos y habitacionales construido para demostrar las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) de los hogares, que la afectación en el Aglomerado se ubicaba en torno del 11% de su universo poblacional a lo largo de ese trienio, con tendencia levemente declinante. Para el caso de los hogares en condición de indigencia -en la hipótesis no oficial de la canasta básica alimentaria en su cota máxima- se registró una variación descendente en el trienio considerado su nivel de incidencia a entre 4,4 y 2,7% en tanto que aquéllos en condición de pobreza -de manera homóloga, en la hipótesis no oficial de la canasta básica total en su cota máxima- pasaron de 18,9 a 16,1% entre puntas, habiendo atravesado un nivel más favorable de 14,5 durante el año 2010.

El capítulo sobre Hábitat, Desarrollo Urbano y Derecho a la Ciudad en la Argentina del Bicentenario de la mencionada publicación (*cfr.* Adaszko, Dan, 2013) presenta un abordaje estadísticamente representativo de todos los aglomerados de más de 80.000

habitantes, que involucra por tanto a las mayorías nacionales, y particularmente a las urbanas, diferenciando las exploraciones entre los comportamientos del Aglomerado Buenos Aires frente a los del conjunto de las demás aglomeraciones, centrando sus consideraciones en torno de cuatro ejes temáticos, a saber: a) viviendas dignas con mínimos estándares de habitabilidad; b) servicios domiciliarios de red; c) infraestructura urbana básica, y d) condiciones ambientales saludables.

Registramos aquí, aludiendo a cada uno de los indicadores considerados que participan de los (cuatro) ejes temáticos mencionados, los niveles porcentuales de afectación en el Aglomerado Buenos Aires durante los tres años implicados, en orden sucesivo, así como la ubicación de la información en la fuente señalada.

En relación al eje temático *viviendas dignas*, el estudio adoptó cinco indicadores analíticos: tenencia irregular de la vivienda (13,1; 11,8; 12,3; p.92); temor a perder la vivienda (9,2; 7,8; 5,7; p.94); vivienda precaria (11,8; 10,6; 11,3; p.96); déficit de servicio sanitario (12,1; 11,9; 11,4; p.98); hacinamiento (7,4; 6,3; 6,5; p.100).

De los cinco indicadores considerados, los que se refieren a tenencia y precariedad, presentan afectaciones similares en Buenos Aires y los demás aglomerados o localidades del país (Resto Urbano) –en lo que se refiere a pérdida y hacinamiento, Buenos Aires se presenta menos afectado que el resto, pero sucede lo contrario en cuanto a servicios sanitarios.

Si analizamos la dinámica de comportamiento de este conjunto de indicadores durante el trienio considerado por el ODSA/UCA, resulta que -servicios sanitarios- es estacionario; -temor a pérdida- es descendente, y para el caso de -tenencia, precariedad y hacinamiento- han resultado, primero, descendentes, y después, ascendentes.

En relación a *servicios domiciliarios de red* registra cuatro indicadores analíticos: problemas con el suministro de energía eléctrica [53,6; 54,5; 73,6 (*sic*); p.106]; déficit de conexión a la red pública de agua corriente (20,1; 19,7; 19,4; p.107); déficit de conexión a la red cloacal (41,1; 37,6; 38,3; p.110); y déficit de conexión a la red de gas natural domiciliaria (25,3; 24,4; 25,1; p.112).

De los cuatro indicadores considerados, dos significan afectaciones similares en Buenos Aires y el Resto Urbano -suministros eléctrico y de gas- y dos, afectaciones notoriamente superiores en el caso Buenos Aires -agua y cloacas-.

Otra vez, si analizamos la dinámica de comportamiento, -agua y gas- resultan prácticamente estacionarios en tanto que uno ha atravesado un descenso y posterior incremento, luego -cloacas-, y otro, electricidad, ha sufrido primero un incremento moderado, para después acelerarlo de manera notoria.

En lo que se refiere a las condiciones de acceso a *infraestructura urbana básica* considera tres indicadores: déficit de calles pavimentadas (22,3; 21,1; 21,3; p.117); déficit de desagües pluviales (33,2; 30,9; 30,9; p.119), así como presencia de terrenos y calles inundadas (30,0; 28,4; 33,3; p.121).

Realizando un análisis comparado entre el Aglomerado Buenos Aires y las ciudades del interior del país se puede detectar que en relación al primer indicador, el Aglomerado se encuentra más afectado, en tanto que al segundo y tercero, se halla en igualdad de condiciones.

En cuanto a la dinámica de comportamiento ha resultado en todos los casos estacionaria.

En relación al *acceso a condiciones ambientales saludables* considera cuatro indicadores: prevalencia de basurales (16,1; 18,4; 19,1; p.126); presencia de fábricas e industrias contaminantes (13,5; 12,5; 13,1; p.128); prevalencia de plagas urbanas (23,9; 24,6; 24,6; p.130); y cercanía a espejos y fuentes de agua contaminada (18,2; 18,7; 18,9; p.132).

Comparando a las condiciones relativas vigentes en el Aglomerado Buenos Aires y el universo de ciudades del interior consideradas en el estudio de referencia, permite constatar que en cuanto al primer y tercer indicadores, Buenos Aires se encuentra en mejores condiciones que el Resto Urbano, revirtiéndose la situación para al segundo y cuarto.

En cuanto a la dinámica de comportamiento del primero de los indicadores considerados ha resultado creciente, y estacionaria para los demás.

Los datos mencionados demuestran que el sector residencial del Aglomerado Buenos Aires, se fue viendo afectado tanto por carencias tanto de infraestructura como en general urbanas.

2.3. Dinámica Territorial

En relación a los presentes contenidos nos remitimos al Capítulo 4 de la publicación antes mencionada (Ainstein, 2017. En prensa).

Cabe señalar que la superficie total de las 45 jurisdicciones locales involucradas en la RUBA alcanzan los 17.280 Km², verificándose un alto nivel de disparidad entre las magnitudes territoriales de las diversas jurisdicciones involucradas en la Aglomeración, y de tamaño creciente desde su centro a su periferia.

La Ciudad de Buenos Aires ha sido delimitada hacia fines del siglo XIX con una superficie de 200 Km². En el año 2010, el promedio de las superficies de los Partidos de las Primera, Segunda y Tercera Coronas, respectivamente, fueron de 62, 111 y 145 Km², y las de aquéllos de los Periurbios Cercano y Lejano, de 468 y 1.106 Km², en el mencionado orden ascendente. Para este dato,

Surge del análisis realizado que para el año 2010 las superficies efectivamente urbanizadas del mencionado universo jurisdiccional alcanzaban un total de 4.000 Km², *es decir, poco más del 23% de las superficies totales de las jurisdicciones involucradas*, considerando que en el año 1960, era de 1.180 Km², *lo que implica un incremento del 239%, representando un promedio anual del 4,8%*. Por su parte, considerando los datos poblacionales para igual período, *el crecimiento fue de 7,4 millones de habitantes, lo que representa un crecimiento del 98% y un promedio anual del 2%*.

El incremento de las superficies urbanizadas respecto de las totales en el período 1960/ 2010 no ha sido de carácter uniforme: la CABA y los agregados jurisdiccionales de las Primera, Segunda y Tercera Coronas y de los Periurbios Cercano y Lejano han sido escenarios de crecimientos que en la totalidad del período analizado alcanzaron respectivamente valores porcentuales en torno de 13, 39, 124, 365, 999 y 846 (*sic*), *constituyendo la evidencia del creciente nivel de protagonismo territorial urbano de los sectores más externos de la Aglomeración, que se manifiesta en el sentido del centro a la periferia*.

Resulta significativo el indicador constituido por la dinámica de la relación existente entre las superficies urbanizadas y las totales de las jurisdicciones implicadas. Así, considerando las instancias inicial y final de este análisis, puede verse que en el año

1960 los valores porcentuales del conjunto de jurisdicciones y agregados jurisdiccionales involucrados alcanzaban niveles de 89, 71, 33, 15, 2 y 1, respectivamente. En el nivel agregado, por su parte, el valor era de 7%. La situación homóloga vigente en el año 2010 era de 100, 97, 61, 70, 26 y 6, en tanto que, en el nivel agregado, era de un magro 23%, como ha sido señalado. Como consecuencia, los niveles relativos de incremento de las superficies urbanizadas del mismo conjunto de referencias jurisdiccionales en el período aludido han sido de aproximadamente el 12, 37, 85, 367, 1.200, y 500%, respectivamente, lo que representa un claro sentido creciente del centro a la periferia. La disparidad existente entre los niveles de participación relativa de las superficies urbanizadas respecto de las superficies totales de la Región en su conjunto ha sido en el período 1960/2010 del 229%. La disparidad máxima existente entre los niveles de variación de las jurisdicciones y agregados jurisdiccionales más y menos dinámicos en el período mencionado -en el caso, la CABA y el Periurbio Cercano-, de 12 y 1.200%, respectivamente, alcanzó un valor de 9.900% (*sic*) (Ainstein, Cap. 4, 2017).

Desde el punto de vista de la variación temporal de la incidencia territorial urbana durante el período 1960/1991 se verificó un incremento del 65%, es decir un promedio de casi un 22% por década transcurrida, teniendo en cuenta que la variación relativa de las superficies urbanizadas de cada uno de los agregados jurisdiccionales analizados ha sido de 12, 22, 73, 220, 529 y 178% para la CABA, la Primera, Segunda y Tercera Coronas, y los Periurbios Cercano y Lejano, respectivamente, y para la RUBA en su conjunto, la variación había sido del 118%, *es decir, del doble que el de la dinámica poblacional*.

Resulta entonces que las variaciones de los valores relativos a lo largo del proceso de urbanización de suelo en cada una de las (tres) décadas consideradas se concretaron, entonces, en torno de valores que en promedio fueron de 4, 7, 24, 73, 176 y 59 %, respectivamente, en tanto que, en el nivel territorial agregado, el valor promedio había sido del 39 %.

Durante el período 1991/2001, los valores han sido de 1, 5, 12, 23, 22 y 22 %, en tanto que, a nivel regional agregado, la variación había sido del 16 %. *El crecimiento poblacional de la década resultó de casi el 7 %*.

Para el período 2001/2010, las cifras correspondientes han sido del 0, 7, 16, 18, 43 y 180 %, con una variación territorial agregada del 34 %, *en tanto que el crecimiento poblacional fue del orden del 12%*.

Las dinámicas mencionadas han permitido detectar la existencia de variaciones en los niveles de participación relativa tanto de signo negativo -en los casos de la CABA y las Primera y Segunda Coronas-, como positivo en el caso del resto de los agregados jurisdiccionales. Así, la CABA ha pasado en el período total mencionado del 15 al 5 %; la Primera Corona, del 26 al 11 %; y la Segunda, del 31 al 20 %. En sentido contrapuesto, por su parte, la Tercera, del 13 al 18 %, y los Periurbios Cercano y Lejano, respectivamente, del 9 al 30, y del 6 al 16 %.

Otro indicador significativo que aborda este estudio es el de las densidades residenciales relativas a las superficies urbanizadas. Cabe aclarar en ese sentido que durante el año 1960, la densidad promedio de la RUBA era de 6.379 habitantes/Km² -o sea, casi 64 hab/Ha-, en tanto que en 2010, de 3.740, lo que permite verificar una *disminución* de casi el 41 % en el comportamiento de este indicador en las cinco décadas transcurridas, lo que equivale a un promedio de poco más del 8 % por cada una de las mismas. A diferencia de lo que ha sucedido con los demás indicadores de dinámica territorial analizados en los que se verificaron cambios notorios a lo largo del período 1960/2010, el que estamos analizando demuestra que se ha comportado de manera relativamente homogénea en términos de su nivel de variación en el período comprendido hasta el año 2001, manteniendo una tasa del orden del 8 % de *decremento* por década, para duplicar la misma en el período 2001/2010.

En términos *espaciales* las diferencias en el comportamiento del indicador que consideramos han sido siempre de carácter extraordinariamente intenso, ya que durante 1960, en tanto la CABA registraba una densidad de 16.761 hab/Km² -o sea de casi 168 hab/Ha-, las Primera, Segunda y Tercera Coronas, y los Periurbios Cercano y Lejano lo hacían, respectivamente, según niveles de 6.907, 3.268, 3.007, 4.915 y 3.619, lo que permite concluir que, con excepción del correspondiente al Periurbio Cercano, la serie de valores mencionada evidencia una sistemática *disminución* en el sentido del centro a la periferia.

Otro indicador vinculado indirectamente a las densidades residenciales urbanas es el constituido por el consumo de suelo *per capita*. A nivel del promedio vigente en el agregado regional durante 1960, tal valor era de 157 m²/habitante y durante 1991, 2001 y 2010, tales valores han sido, respectivamente de 207, 224 y 267, significando

crecimientos variados a lo largo de las décadas transcurridas. En el período 1960/1991, el incremento total durante las tres décadas transcurridas resultó del 32 %, es decir, del casi 11 % por cada una de las mismas; durante la década 1991/2001, el incremento resultó de poco más del 8 %, para escalar durante el período 2001/2010 a un nivel del casi 20 %. *Para el total del periodo que consideramos -1960/2010-, el incremento en el consumo de suelo per capita ha sido de poco más del 71 %, o sea, de poco más del 14 % promedio por década.*

En el marco de comportamiento señalado relativo a los agregados jurisdiccionales que consideramos podemos observar que durante 1960 la CABA, la Primera, Segunda y Tercera Coronas y los Periurbios Cercano y Lejano evidenciaron niveles de casi 60,145, 306, 333, 203 y 276 m²/hab, respectivamente, con un promedio regional de 157 m²/hab . Tales circunstancias han significado la existencia de un nivel máximo de disparidad del 455 % entre la CABA y la Tercera Corona.

Para la última década analizada -2001/2010- los correspondientes valores han sido de 69, 121, 201, 296, 734 y 1.279 m²/hab, con un promedio regional de 267. Por su parte, el nivel máximo de disparidad ha sido de un inmenso 1.753 % entre la CABA y, ahora, el Periurbio Lejano.

Desde el punto de vista de los niveles de *fragmentación*, o *discontinuidad territorial*, el análisis de la dinámica de la RUBA a lo largo de las cinco décadas analizadas muestra que durante 1960 la CABA reconocía un nivel bajo de fragmentación, en tanto que la Primera, Segunda y Tercera Coronas evidenciaban niveles medio, muy alto y alto, respectivamente, en tanto que los Periurbios Cercano y Lejano, por su parte, mostraban niveles alto y medio, en el mencionado orden. Por su parte, durante 2010, la CABA y la Primera Corona mantuvieron sus niveles nulo y bajo, respectivamente, en tanto que la Segunda pasó de bajo a medio nivel de fragmentación en tanto la Tercera mantuvo tal nivel. Ambos Periurbios, mantuvieron sus niveles altos preexistentes, en tanto que la *superficie promedio* de los polígonos sin urbanizar de la Primera, Segunda y Tercera Coronas, y los Periurbios Cercano y Lejano fueron en ese año de 26, 28, 80, 55 y 89 Km², respectivamente. *Tal circunstancia, cuyos órdenes relativos de magnitud permiten diferenciar al subconjunto de la Primera y Segunda Coronas del de los demás agregados jurisdiccionales involucrados en la serie mencionada, señalan en relación a los tres últimos nombrados la muy remota posibilidad de lograr en relación a los mismos una integración territorial de nivel significativo del conjunto de polígonos*

urbanizados que vayan a constituirlos en el futuro.

La mencionada dinámica permite reconocer la vigencia de niveles incrementales de fragmentación territorial en el sentido del centro a la periferia de la Región, como también, la existencia de una correlación negativa entre los niveles de densidad residencial y los de fragmentación.

Desde el punto de vista de la dinámica del proceso de urbanización cabe diferenciar en el presente contexto analítico sendos subconjuntos jurisdiccionales: por una parte, el constituido por la CABA y las tres Coronas, en relación al cual puede reconocerse un comportamiento temporal signado por una tendencia a la *disminución* de los niveles de fragmentación, con la sola excepción de la Segunda en el período 2001/2010; por otra, el de los dos Periurbios, que manifiestan una tendencia sostenida a mantenerla en niveles altos, señalando que los mismos han ostentado durante el año 2010 niveles de densidad residencial promedio de apenas poco más de 13 y casi 8 hab/Ha en cada uno de los casos, que dudosamente puedan considerarse propiamente urbanos. Este marco permite reconocer que el componente sustantivo del proceso de difusión regional-urbana se concentra en ambos Periurbios.

Por otra parte, ha podido verificarse que la mayor parte de los agregados jurisdiccionales que consideramos resulta internamente de carácter heterogéneo desde el punto de vista de sus niveles de fragmentación territorial.

CAPITULO 3. GESTION INSTITUCIONAL INTEGRADA DE LA DINÁMICA REGIONAL / URBANA DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES

“...es preferible romper la inercia intelectual y política que gira en torno de las situaciones de coyuntura, para discutir un plan antes y no después que se hayan producido acontecimientos irreversibles. El futuro es un camino que no conviene transitar con los ojos vendados” (Suárez, 1986:18)

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), en lo que respecta a su actual gestión, es un territorio gobernado desde distintas unidades de gobierno: Nacional o Federal, Provincial, municipal, y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que constituye un formato institucional particular. El mencionado conjunto ha carecido siempre de una institucionalidad y gestión integrada que responda a su escala metropolitana.

Pirez (2001:7) define a la Gobernabilidad urbana como *“(...) la capacidad del gobierno de la ciudad de orientar y conducir los procesos (de configuración y funcionamiento) urbanos de manera de dar respuesta democrática a las necesidades de la población y de las actividades económicas. Esa orientación implica introducir una perspectiva pública que atienda los intereses generales. Esta capacidad está asociada a tres componentes: las instituciones gubernamentales, la sociedad civil y las relaciones entre ambas. En una ciudad metropolitana, la gobernabilidad está vinculada, en particular, a la introducción de una “perspectiva metropolitana”, es decir global, que atienda a la ciudad “real” (la unidad urbana metropolitana). Esto supone, necesariamente, la existencia de una “función gubernamental” que genere esa mirada, o dicho de otra forma, de un ámbito gubernamental específico (...)*”.

Ante la plurijsdiccionalidad del territorio, el marco legal vigente comprende las Constituciones Nacional, Provincial y de la CABA, la Ley Orgánica de Municipios de la Provincia de Buenos Aires, las empresas y Sociedades Públicas con alcance interjurisdiccional, como el Mercado Central de Buenos Aires Sociedad del Estado, la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE), responsable de la gestión del transporte y disposición final de los residuos sólidos domiciliarios, el Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC) y la Autoridad de

la Cuenca Matanza – Riachuelo. Es el Estado Nacional quien mayor capacidad de decisión tiene en este territorio al no existir una unidad de gobierno metropolitano.

Coincidimos con Mignaqui (2012:129) respecto que “(...) *la gestión metropolitana se ve afectada por lo que puede denominarse fragmentación técnico-sectorial que implica que el territorio ocupado es atendido por un conjunto diferenciado de sectores relativamente autónomos, operados en forma independiente tanto en la definición como en la aplicación de políticas (...)*”.

En cuanto a la Ciudad de Buenos Aires, desde el año 1996⁸, es un territorio autónomo, en el marco de la Reforma de la Constitución Nacional del año 1994, conforme lo establece el Art. 124. Posteriormente se aprobó la Ley 24588 que establece las condiciones del régimen autónomo y la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, en la cual se establece el régimen republicano con sus tres ramas: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, además de varios organismos de control así como el régimen comunal. En la CABA se encuentran localizadas las sedes administrativas del Estado Nacional. Cuenta con el PBI *per capita* más alto del país, constituye la Ciudad Central de la Región es sede de las principales actividades culturales, económicas y políticas del país.

El Art. 27 de la Constitución de la Ciudad Autónoma Capítulo Cuatro- *AMBIENTE*- establece: “*La Ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana. Instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente*”. La alusión del Area Metropolitana en esta normativa, genera un avance, siquiera sólo nominal y potencial en relación a la planificación y gestión del mencionado territorio en su conjunto.

Si bien la CABA cuenta con un así denominado Plan Urbano Ambiental -PUA- aprobado en el año 2008, en el que se manifiesta haber sido concebido en *perspectiva metropolitana*, no queda sino enfatizar que, en efecto, la mencionada escala global

⁸ Anterior a ese año, la Ciudad de Buenos Aires era un municipio gobernado por un funcionario designado por el Presidente de la Nación, con acuerdo del Senado, con el cargo de Intendente así como un Concejo Deliberante elegido por voto popular.

resulta careciente todavía al presente, de normativa integradora alguna de carácter Regional / Urbano.

3.1. Una crónica selectiva de regulaciones de carácter Regional / Urbano

En el presente acápite presentaremos una selección de los Planes y Proyectos históricos relativos a Buenos Aires y su Conurbano Metropolitano elaborados tanto por equipos designados o contratados por organismos estatales como también de otros de carácter privado. Señalaremos año de origen de las propuestas, autores responsables e ideas principales o rectoras, presentadas en orden cronológico en el cual, especialmente dividimos en previas al año 1977 y los posteriores al mismo, motivo del recorte temporal elegido para este estudio.

3.1.1. Regulaciones Regional / Urbanas 1900 – 1977

3.1.1.1 Nuevo Plano de la Ciudad de Buenos Aires. 1909



Este Plano considera únicamente la Ciudad de Buenos Aires⁹ realizando una crítica a la ciudad existente en relación a su trazado, cuestionando su cuadrícula uniforme de

⁹ A esa fecha la Aglomeración Buenos Aires excedía apenas los límites jurisdiccionales de la Ciudad Central constituidos poco tiempo antes con la federalización de su territorio.

calles estrechas, así como las exigencias tributarias en relación a su crecimiento desordenado¹⁰.

En base al Plano de alineamiento de 1904 una Comisión de Técnicos integrada por funcionarios municipales y un experto Internacional convocado por el Intendente de la Ciudad de Buenos Aires, Carlos de Alvear, que se desempeñaba como Jefe de Trabajos Públicos de París, Jean Joseph Bouvard, ordena la trama urbana en base a un modelo de importación parisino y según la mirada técnica imperante a principios de siglo de conectar los nuevos sectores con las áreas centrales, así como los conceptos formales y de extensión considerando calles, red de avenidas y diagonales, parques, plazas y monumentos, los edificios públicos y las estaciones del ferrocarril. En relación a los (dos) últimos mencionados la Comisión solo aporta recomendaciones, sin intervenir en las decisiones sobre su localización.

3.1.1.2. Proyecto Orgánico para la urbanización del municipio. El Plano Regulator y de la Reforma de Capital Federal. 1923-1925

Elaborado por la Comisión de Estética Edilicia (CEE), conformada en el año 1923 y presidida por el Intendente Municipal Dr. Carlos M. Noel, que convocó a profesionales arquitectos e ingenieros de varias reparticiones de gobierno tanto nacional como municipal (Suárez, 1986).

Tomando como base el Plano propuesto por Bouvard, esta Comisión realiza el estudio del mismo con el objeto de adaptarlo a las bases de un programa a 25 años, de acuerdo al siguiente programa:

1. Creación de una avenida costanera desde Puerto Nuevo hasta los límites de la Ciudad, denominada como “reconquista del río”. La propuesta incluía además una amplia franja de parques y barrios residenciales a lo largo de la misma;

¹⁰ Según datos del Segundo Censo Municipal del año 1904 la Ciudad de Buenos Aires contaba con una población de 967.280 habitantes. Biblioteca del Archivo Histórico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. Consolidación del Centro Cívico gubernamental alrededor de la Plaza de Mayo, a fin de localizar nuevos edificios de los ministerios nacionales y proponiendo al de la Intendencia Municipal en el extremo de la Diagonal Sur;
3. Embellecimiento del Barrio Sur, mediante el mejoramiento edilicio, creación de plazas y edificios públicos;
4. Entornos de Plaza del Congreso, Paseo Colón y otras plazas: reglamentación para lograr un marco arquitectónico uniforme;
5. Construcción de barrios de “casas baratas” en terrenos municipales. En el marco del embellecimiento urbano, se preveía que contaran con jardines y lugares deportivos.



Para dar respuesta a este Programa, la Comisión presentó las siguientes propuestas, inspirados, en el movimiento *City Beautiful*¹¹, la Ciudad Jardín, entre otros;

¹¹ Este movimiento, originado en Gran Bretaña, prosperó, más allá de la misma, en Chicago, Cleveland, Detroit y Washington, expandiéndose luego a otros estados del norte de EEUU. A través de edificios emblemáticos y monumentos, se proponía el embellecimiento de las ciudades.

- Conformación de centros monumentales a fin de agrupar los edificios administrativos, a saber: Plaza de Mayo, Plaza Congreso, Plaza Retiro y la Plaza Independencia donde se proponía ubicar al edificio de la Municipalidad y el Palacio de Justicia;
- Sistemas de avenidas que conectaran estos espacios urbanos monumentales;
- Propuesta de inclusión de 1.171 Ha de espacios verdes diseminados en la ciudad en forma de pequeñas plazas vecinales;
- Dotar a los centros de los nuevos barrios con sucursales de edificios públicos;
- División de la Ciudad de Buenos Aires en seis zonas a fin de otorgarle carácter, clasificar los usos posibles y otorgarles de manera selectiva, mayor valor.

Por último podemos destacar algunas de las recomendaciones realizadas por esta Comisión en cuanto a las proyecciones según el crecimiento de la ciudad, y que con el tiempo fueron corroboradas. Sostenían que, de acuerdo a los datos de los últimos censos, aquellas poblaciones que llegaban a una densidad de 350 personas/Ha buscaban su difusión hacia lugares de menores densidades, registrándose un aumento de las poblaciones alejadas del Área Central. Esto genera la observación y visión por parte de la CEE de considerar a los Partidos linderos a la Capital Federal, ya que “ (...) *no pueden estar ajenos a los propios intereses de Buenos Aires y están llamados a compartir su porvenir (...)*”¹², generando así el primer Proyecto que considera la planificación urbana de alcance plurijurisdiccional, con el objeto de dar respuesta a la extensión de la ciudad en la mencionada escala, sistematizando su crecimiento mediante parámetros urbanísticos modernos.

En el mapa del Proyecto Orgánico, podemos ver que la propuesta incluye áreas verdes públicas integradas con los Partidos de Vicente López, San Martín, La Matanza así

¹² Comisión de Estética Edilicia para el Proyecto orgánico para la Urbanización del Municipio 1923-1925.

como el tratamiento del borde de la costa del Riachuelo en el caso de los Partidos de Lomas de Zamora y Avellaneda.

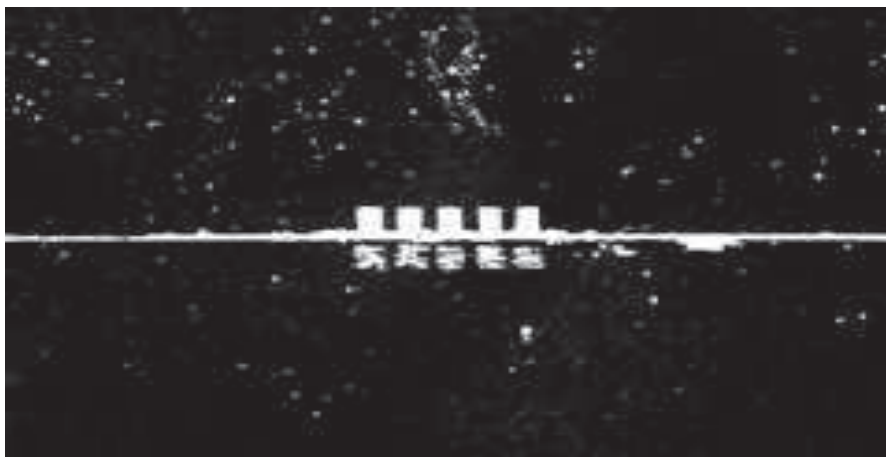
Además, hace una recomendación en cuanto a las condiciones de asoleamiento en relación a los anchos de calles y alturas límites permitidas para tal fin, condiciones de higiene, salud y habitabilidad de sus habitantes

En cuanto a lo que respecta a las restricciones al dominio, la CEE propone la aprobación de un Código de Construcciones y la Ley de Expropiación. Además propone la creación de una Comisión Permanente a fin de hacer el seguimiento del cumplimiento de este Plan.

En el marco del mismo se llevaron a cabo la creación de varias plazas, la apertura de avenidas, como la Gral. Paz y la Sur / Norte (actual 9 de Julio)¹³ así como la regulación de la edificación.

Como podemos ver la “cuestión metropolitana” comienza a interesar a los responsables de la Ciudad Central de la misma, más en sentido meramente discursivo y referencial que en propuestas comprehensivas de carácter efectivo.

3.1.1.3. Plan Director para Buenos Aires – Le Corbusier. 1937-1938



Vista de Buenos Aires desde el río. Fuente: Moderna Buenos Aires, CPAU

¹³ A cargo de la Dirección del Plan de Urbanización (1934 -1943) y bajo las directivas del Ing. Carlos M. Della Paolera. (Ex Servicio Técnico del Plan de Urbanización, creado en 1932). (Suárez, 1986).

El presente Plan es una propuesta elaborada por el estudio de Le Corbusier¹⁴ en París y contó con la participación de dos arquitectos argentinos, Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan. Si bien no había recibido un encargo formal para este trabajo, el mismo surge a raíz de la visita que Le Corbusier realiza a Buenos Aires en el año 1929 y en la que la define como “*la ciudad sin esperanzas*” (sic)¹⁵.



Fuente: Moderna Buenos Aires, CPAU

Las principales ideas de este Plan se basaron en la concepción teórica propuesta por el autor para la ciudad del Siglo XX, de acuerdo a las teorías racionalistas y funcionalistas impulsadas por el CIAM¹⁶, a la que denominó “*Ciudad Contemporánea*” y, más tarde, con la formulación del proyecto urbanístico para el centro de París, “*la*

¹⁴ Charles Édouard Jeanneret-Gris, conocido como Le Corbusier, es un referente de la arquitectura moderna. Pintor, escritor, poeta y “arquitecto”, aunque sin título académico. Soñó con ciudades llenas de sol y jardines con enormes rascacielos que plasmó, según su mirada, en distintas propuestas de proyectos urbanísticos.

¹⁵ Le Corbusier. *Precisiones. Respecto de un estado actual de la arquitectura y el urbanismo*. Poseidón. Barcelona, España 1978.

¹⁶ *Congrès International d'Architecture Moderne* (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna), 1928 – 1959. En el mismo se presentaron las ideas del Movimiento Moderno en arquitectura mediante conferencias y reuniones.

Ville Radieuse” (Ciudad Radiante). Le Corbusier propone este Plan como respuesta para una ciudad de una población estimada de entre los 3 y 4 millones de habitantes, ajustada a los siguientes criterios:

- Restructuración del tejido urbano de las áreas residenciales de alta densidad, con el objeto de concentrar la ciudad en un sector que podría delimitarse hasta las actuales avenidas Scalabrini Ortiz, Acoyte y José María Moreno. Para los barrios de Belgrano, Flores y Villa Urquiza proponía villas satélites y para el resto de la ciudad, grandes reservas verdes, manteniendo la propuesta de la CEE en cuanto al sistema de grandes parques y quintas de cultivo intenso;
- Conformación de grandes centros administrativos: Centro de Gobierno, Centro Municipal, Ciudad Financiera, Centro de los Sindicatos, Centro Panamericano, Centro Hotelero, Centro de la Administración Privada, Centro de Comercio, Zona industrial, todos ellos articulados con el Área Central principal de la ciudad a través de una red vial que remataba en un Centro del entretenimiento (*cit  d’ affaires*). Como otro de estos Centros Le Corbusier proponía una Ciudad Universitaria, en el predio actual del barrio de Nuñez. La propuesta incluía sendas áreas destinadas al puerto, hacia el sur y norte de la Ciudad del Entretenimiento. Lindera con el  rea Sur proponía el aeropuerto de la Ciudad de Buenos Aires. Estas últimas propuestas tenían por objetivo manifiesto crear una relación de la Ciudad con el río;
- La red principal de circulación consideraba los accesos de las distintas regiones del país hacia el  rea Central principal, vinculada con tres vías transversales, a saber: la Avenida Sur - Norte (actual 9 de Julio), mencionada *ut supra* y para ese entonces, ya iniciadas las obras, la actual Avenida Jujuy – Pueyrredón, la última como límite de la “ciudad concentrada”;
- Mantener la localización industrial en la Zona Sur, proponiendo una redistribución de las densidades residenciales y usos complementarios con vistas a compensar el desarrollo de la ciudad en el mencionado rumbo.

Varias de estas propuestas, como ya señalamos, se corresponden con las de la CEE, y si bien en muchos casos propone barrer con zonas o usos existentes a través de su

realizando un *estudio analítico de la Ciudad de Buenos Aires y su región y su evolución urbanística*¹⁷.

Disuelta la OPRBA, Juan Kurchan es quien logra constituir y presidir la Dirección de Urbanismo, devenida en Dirección General de Arquitectura y Urbanismo entre los años 1952 y 1957, incluyendo así dentro del organigrama de la MCBA la oficina de planeamiento. A fines de 1957 se crea la Organización del Plan Regulador (Suárez, 1986).

El presente Plan presenta, como su nombre lo indica, los lineamientos para el Área Regional Urbana (escala regional: 100 km) y un planteo de reestructuración para el Gran Buenos Aires (escala metropolitana: 30 km), además del Plan Director para la Ciudad de Buenos Aires (escala de ciudad), todos ellos referenciados en el planeamiento británico y su propuesta para el Plan de Londres de 1945. Nuevamente, el equipo de trabajo se enfocó en un análisis detallado de la situación de la Región y su evolución, incorporando ahora el análisis del impacto que generaba la Aglomeración en relación al país (*ibid*).

El Plan incluyó estudios geotécnicos y la clasificación de áreas de potencial agropecuario con el objeto de optimizar las condiciones de producción rural y su relación con las cuencas hídricas.

“Efectuar la revisión y la complementación de la labor de investigación ya desarrollada en años anteriores; analizar todo aquello no estudiado en etapas precedentes; lograr conclusiones concretas de ambos análisis; definir las nuevas áreas de expansión y ordenamiento; efectuar el Plano Director urbano y formular las recomendaciones de carácter metropolitano y regional; brindar los medios legales, económicos, financieros, etc., para la aplicación de las propuestas; definir prioridades de obras; estructurar un tipo de organismo operativo permanente para su puesta en práctica, etc.”.

La elaboración mencionada incluía los siguientes contenidos:

¹⁷ Revista de Arquitectura de la SCA, Nros. 375/377 del año 1956: “Evolución del Gran Buenos Aires en el tiempo y el espacio”

- Escala Regional:

Considerando que la población existente era de aproximadamente 7 millones de habitantes, y en base a las conclusiones del estudio previo realizado, la infraestructura de servicios existente había llegado a su máxima capacidad, particularmente la red vial para tránsito liviano y de cargas, y los ferrocarriles. Pensando en su crecimiento futuro la modificación de esa infraestructura generaría altos costos e impactos al medio ambiente, por lo que proponía la localización de los usos industriales y el crecimiento de la población en un área de influencia de hasta 100 Km del Área Central, en los Partidos de Campana, Zárate, Pilar, Cañuelas, Lobos, Brandsen, Chascomús, Mercedes, entre otros. En tal contexto se hicieron recomendaciones en cuanto a *contener* el crecimiento del área metropolitana.

- Escala Metropolitana:

- Saneamiento de las cuencas de los ríos Matanza y Reconquista;
- Prevé la prohibición de loteos en áreas bajas e inundables y los parcelamientos especulativos y arbitrarios en zonas rurales;
- Extensión de obras básicas de infraestructura en áreas ya urbanizadas;
- Reorganización del área costera Tigre-La Plata mediante la recuperación de terrenos para esparcimiento, y propone hacia el Sur, conjuntos de vivienda frente al río;
- Crecimiento del área en sentido Norte–Sur, incluyendo sectores destinados a parques industriales;
- Sistema vial primario con accesos desde las distintas regiones del país evitando su convergencia al Área Central. Simplificación de la red ferroviaria, unificación de ramales, terminal de cargas como respuesta a las múltiples playas dispersas;
- Desarrollo urbanístico del Área Metropolitana: propone establecer, mediante acuerdos entre las distintas jurisdicciones intervinientes, un sistema conjunto para su control.

En relación a las dos escalas que anteceden, “(...) el equipo de la MCBA no tuvo acción jurisdiccional sobre el Gran Buenos Aires” (*ibid*: 18).

- Escala de la Ciudad:

- Distribución más equilibrada de la población mediante una zonificación discriminando densidades;

- Impulsar el desarrollo del Área Sur mediante el saneamiento y recuperación del Bañado de Flores, transformándolo en un nuevo sector urbano (Parque Almirante Brown y Conjuntos habitacionales varios en Lugano y Soldati), y la instalación de nuevas líneas de subtes. Renovación del Barrio Sur;
- Propuesta de espacios recreativos y deportivos distribuidos dentro del área urbana: Palermo en el sector norte, Alte. Brown en el sur, al noroeste en los terrenos de la Facultad de Agronomía y Veterinaria y el Parque Sarmiento, y para el Área Central un relleno de 400 Ha. Además proponía múltiples plazas vecinales, manteniendo la misma propuesta que el proyecto de 1923-1925;
- Sistema de circulación vial: plantea un sistema completo de tres categorías: accesos regionales, avenidas de distribución y avenidas de interconexión. Además propone líneas de ferrocarril a nivel y otras bajo nivel;
- Reordenamiento de las actividades industriales molestas existentes en los tejidos residenciales;
- Realojamiento de la sede administrativa del Poder Judicial en el predio del ex arsenal E. de Luca, ubicado en la Av. Garay y Pichincha, frente al actual Hospital Nacional de Pediatría;
- Esquemas estructurales de sectores residenciales, incluyendo distintas densidades, equipamiento local y lo que denomina como “bandas comerciales”.

Varias de estas propuestas fueron concretadas, como las de la Terminal de Ómnibus, la localización del Mercado Central y la formulación de una propuesta para un Código de Planeamiento Urbano. En el período 1976-1983, *dentro del cual se aprobó el Decreto Ley 8912/1977*, se iniciaron obras en “violenta oposición” (*ibid*: 18) al Plan Director, que se encontraba vigente.

Por último, cabe destacar que, efectivamente, el presente Plan amerita ser considerado el primer referente en la regulación del crecimiento de la Ciudad y su ámbito regional de influencia.

3.1.1.5. Organización del Espacio de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Esquema Director Año 2000. 1967-1969



Fuente: Observatorio Metropolitano, CPAU

El presente estudio fue realizado por la Oficina Regional del Área Metropolitana (ORDAM) en la órbita del Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE) y ha sido dirigido por el Arq. Juan Ballester, perfilándose así como el primer estudio sobre la Región Metropolitana por parte del Gobierno Nacional, basado en un sistema estadístico que analizaba tanto la situación de ese momento como las proyecciones o prospectiva a 30 años.

“Este Esquema Director propone una respuesta a escala de los problemas que plantea una región de 13 millones de habitantes en el horizonte 2000, problemas que no podrían tener solución dentro del desorden que generan la espontaneidad y el azar. Se trata de un conjunto de grandes opciones, de grandes líneas directrices cuyo carácter permite adoptar disposiciones en materia de coordinación de administraciones responsables (...)” (Organización del espacio de la región metropolitana de Buenos Aires: Esquema Director año 2000, 1969:144).

Menciona, como consecuencias de un “*urbanismo de hecho*” (*ibid*: 105) debido a la falta de previsiones, la crisis de la configuración radio-concéntrica de la aglomeración, la congestión y falta de estructura del Área Central de actividades terciarias, la reorganización y propagación de la totalidad del suburbio, la ausencia de equipamiento a escala regional para el esparcimiento y el insuficiente sistema de transporte metropolitano.

Las proposiciones básicas son las siguientes: ejes preferenciales de urbanización, desarrollo del área central de actividades terciarias, reestructuración del suburbio, integración regional del Delta y un esquema de movilidad para el transporte regional.

El Plan fue publicado por la ORDAM en 1970 y estuvo influenciado por las ideas del Plan de París. Propone nuevos subcentros regionales con el objeto de descentralizar y reorganizar los suburbios. En cuanto a las propuestas para la Capital Federal, fueron coincidentes con las del Plan Director de la OPRBA, como el relleno frente al río, la eliminación del Puerto Madero expandiendo en esos terrenos el área administrativa, etc.

3.1.1.6. Estudio Preliminar del transporte de la Región Metropolitana (EPTRM). 1971- 1972

Este trabajo sectorial fue realizado por un equipo técnico de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Nación con la colaboración de reparticiones provinciales y municipales. A pesar de haber cumplido ya más de 40 años, se lo considera una referencia insoslayable en relación al planeamiento Regional / Urbano de la Aglomeración, al constituir el único abordaje relativo al transporte en la Región a la fecha.

Basado en la síntesis estadística del Plan Director de 1962 recomendaba la prevalencia del transporte público en el Area Metropolitana. En cuanto a trazados viales, respetó varias de las propuestas del mencionado Plan. Sumados a estos conceptos, que deben considerarse vigentes a la fecha, el EPTRM proponía la creación de una Autoridad Metropolitana de Transporte.

3.1.2. Regulaciones de carácter Regional /Urbana 1977- 2012

3.1.2.1. Decreto Ley 8912/1977 Provincia de Buenos Aires

El Decreto Ley 8912/1977 denominado de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires¹⁸ que, oportunamente, resultó ordenado a través del Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449, entre otras¹⁹.

Cabe señalar que durante muchos años ha sido la única normativa sobre uso del suelo vigente en nuestro país, contemporáneo con el Código de Planeamiento Urbano de la entonces Ciudad de Buenos Aires y la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Mendoza, y, si bien desde su sanción y hasta la fecha pueden detectarse variadas valoraciones y críticas a aquélla normativa que surgen desde distintas voces especializadas en el tema, las mismas no han logrado impulsar las modificaciones que consideran necesarias.

El Decreto Ley 8912/1977, Ordenamiento territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires fue enunciado como un instrumento para dar respuesta a esos tipos de problemáticas, con el objeto de crear, ampliar y reestructurar los núcleos urbanos subdivisión de tierras y el uso del suelo.

Los fundamentos de esta normativa reflejan la posición de un Estado centralizado y autoritario -período dictatorial 1976/1983- que buscó controlar y ordenar el territorio sin tener en cuenta, por ejemplo, el hábitat social, ya que nada establece respecto a ese tipo de configuración. Hacia fines del año 2012, en cambio, se sancionó la Ley 14449 de la Provincia de Buenos Aires, de Acceso Justo al Hábitat, normativa relacionada al Decreto Ley 8912/1977, que lo modifica parcialmente.

Aquel gobierno reconoce en los fundamentos del Decreto Ley, una “ (...) calamitosa situación creada por anteriores imprevisiones de ordenamiento territorial (...)”²⁰ que

¹⁸ v. texto completo en Anexo III

¹⁹ v. Anexo IV

²⁰ v. Fundamentos Decreto ley 8912/1977

dieron lugar a la ampliación de núcleos urbanos, en particular por el crecimiento de la por entonces Ciudad de Buenos Aires y lo que la normativa denomina como macroconcentración urbana, es decir el componente provincial del Gran Buenos Aires, que comprende el área de 25 jurisdicciones administrativas formadas actualmente por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 Partidos de la Provincia de Buenos Aires, aglomerados²¹ de forma total y/o parcial.

Este crecimiento urbano “espontáneo” generó un continuo edificado que Vapñarsky (1991) define con el término de *aglomeración* y equivale a localidad en sentido físico, dando lugar así al Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA) lo que se refleja, más allá de la globalidad física y funcional de esa entidad, en la plurijurisdiccionalidad del transporte, de la recolección, transporte y disposición final de residuos, del saneamiento, de los grandes ejes circulatorios, del medio ambiente y de la sostenibilidad urbana, etc. Estas problemáticas exceden las posibilidades de tratamiento desde un solo municipio lo que implica la necesidad de gestionar el AGBA de manera integrada y global.

Según datos del último *Censo Nacional de Población y Vivienda* correspondiente al año 2010, en el AGBA viven unos 13 millones de habitantes *de los 40 millones de todo el país* y allí se genera la mitad del *Producto Bruto Geográfico Nacional*²².

En lo que sigue analizaremos los *Fundamentos*, el *articulado de la normativa originaria* que motiva este estudio así como las *modificaciones y normativas complementarias más significativas*.

²¹ Detalle de su conformación: 14 Partidos cuya superficie y población se integran totalmente al Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA): Lomas de Zamora, Quilmes, Lanús, Gral. San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda, Morón, San Isidro, Malvinas Argentinas, Vicente López, San Miguel, José C. Paz, Hurlingham y Ituzaingó, y 10 Partidos cuya superficie y población integra sólo parcialmente el (AGBA): La Matanza, Almirante Brown, Merlo, Moreno, Florencio Varela, Tigre, Berazategui, Esteban Echeverría, San Fernando y Ezeiza

²² Mide el valor agregado a precios de mercado de bienes y servicios finales.

3.1.2.1.1. Fundamentos

En sus Fundamentos se enuncia que el Decreto Ley “ (...) establece las normas fundamentales que regirán el ordenamiento del territorio de la Provincia (...)” reconociendo que el incremento de la población que se había producido a partir de las últimas décadas del SXIX generó una expansión demográfica “desordenada”, dando lugar a un *proceso especulativo del mercado de la tierra*, reconociendo de manera implícita la ausencia del Estado en estos procesos y su falta de previsión y planificación, creando nuevas poblaciones y el “ensanche” de las existentes. Asimismo postula que el marco normativo vigente a esa fecha²³ no brindaba las soluciones a los problemas que reconoce como tales, atribuyéndole al texto del Decreto 8912/1977, una condición asertiva a la respuesta que propone, destacando que está “(...) en un todo de acuerdo con los Objetivos del Proceso de Reorganización Nacional establecidos en el año 1976 por la Junta Militar (...)”. Cabe destacar con respecto a este último párrafo que la normativa que glosamos ha seguido vigente a partir de entonces.

Destaca como sus “propósitos sustanciales” la preservación y mejora del medio ambiente, haciendo énfasis, en este punto, en las condiciones que crearía con vistas al logro de un “equilibrio ecológico”, a través de una valoración de los espacios verdes y de esparcimiento para uso público y el bienestar de los habitantes de los núcleos urbanos, y pondera los instrumentos que establece para la proscripción de las acciones degradantes del ambiente, reconociendo aquí las graves alteraciones existentes. En cuanto a las normas que establece para el planeamiento del territorio urbano y rural de la Provincia las pondera como *precisas* en cuanto a la *previsión y el control del crecimiento de los núcleos urbanos*, como así también para la *preservación de la tierra rural* para el destino de explotación para ese fin.

Reconoce la ausencia histórica del Estado y la falta de previsión de las gestiones anteriores así como su inacción sobre estos problemas, y su incidencia causal en el

²³ Ley 695 del año 1870 y Ley 3487 del año 1913 que regularon el ejido urbano y sus ampliaciones. Luego y en el último párrafo de los Fundamentos menciona también como antecedente la Ley 8684 que establecía la suspensión de los trámites de fraccionamiento de parcelas rurales y /o subrurales y suburbanas que originaran parcelas urbanas.

crecimiento desordenado y desproporcionado de los núcleos urbanos próximos a la entonces Ciudad de Buenos Aires, generando lo que denomina “macroconcentración urbana”, y refiriéndose expresamente al Gran Buenos Aires, que generó un “(...) desequilibrio humano y económico producido en detrimento del armónico desarrollo del país y de la propia Provincia.”

Asimismo considera como inadmisibles la falta de infraestructura, equipamiento y servicios mínimos para el caso de los fraccionamientos de tierras con fines meramente especulativos.

Considera a los “Clubes de Campo” como manifestaciones urbanísticas modernas, y señala la necesidad de su regulación.

Reconfigura tanto las incumbencias de las Municipalidades en relación al proceso de ordenamiento territorial como así también aquéllas correspondientes al Poder Ejecutivo en cuanto al contralor y decisión final en los planes de ordenamiento y zonificación, con el objeto de concentrar en un solo responsable la “aplicación uniforme” que este Decreto establece sobre las pautas de planeamiento y desarrollo planteadas por la Provincia.

El texto de los Fundamentos del Decreto Ley 8912/1977 adjetiva las acciones que se propone mediante un juicio valorativo de carácter positivo de cada una de las mismas. Por nuestra parte, oportunamente nos enfocaremos en analizar y calibrar las mismas.

3.1.2.1.2. Análisis de la Normativa

El Decreto Ley 8912/1977²⁴ “(...) rige el ordenamiento territorial de la Provincia de Buenos Aires y regula el uso del suelo, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo²⁵”.

²⁴ v. Anexo III

²⁵ Art. 1

Los comentarios del presente acápite han recogido las modificaciones a la normativa originaria contenidas en el Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.

Establece los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial²⁶, enfocados particularmente en el medio ambiente, la valoración de la preservación, los mecanismos para facilitar el proceso del ordenamiento territorial a los municipios, poniendo en relieve los intereses de la comunidad y considerando su participación como una mera posibilidad.

Asimismo establece algunos principios para el ordenamiento territorial²⁷, concibiéndolo como un proceso continuo que cada uno de los municipios deberá realizar “(...) 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”.

Para el caso de las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas existentes en el territorio de la Provincia de Buenos Aires establece que su ordenamiento territorial deberá ser “ (...) encarado con un criterio integral (...)” reconociendo su plurijurisdiccionalidad, motivo por el cual, deberán adecuar el uso del suelo “(...)a la realidad que presenta su territorio (...)” y que esta acción “(...) deberá encararse de manera conjunta entre los municipios integrantes de cada región con la coordinación a nivel provincial”. (el subrayado es nuestro).

Asimismo establece como fundamental considerar los tipos e intensidades de las relaciones funcionales que vinculan las distintas áreas entre sí, y que la localización de las actividades, su intensidad y la ocupación del suelo deberá realizarse con “(...) criterio racional con el objeto de prevenir y revertir situaciones críticas”. La normativa declara los criterios señalados con vistas a dar respuesta a la problemática existente en el territorio, y dice hacerlo a través de su supuesta sistematización.

²⁶ Art. 2

²⁷ Art. 3

En cuanto a la clasificación del territorio²⁸ establece que *los municipios* los delimitarán en torno de las siguientes modalidades:

- áreas rurales: destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros;
- áreas urbanas y áreas complementarias: ambas conformarán *los centros de población* y *habrán de ser partes integrantes de una misma unidad territorial*. Las áreas urbanas comprenderán dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada²⁹. La normativa prevé que las áreas semiurbanizadas, una vez que completen su equipamiento comunitario, la infraestructura de servicios y la edificación de las parcelas pasarán a conformar subáreas urbanizadas.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente con la misma.

En cuanto a los usos del suelo establece *zonas*³⁰ y *espacios*³¹, considerando que las primeras podrían dividirse en *distritos* y *subdistritos*³². Asimismo establece que las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos deberán delimitarse según usos. Dentro de las *zonas* considera los siguientes tipos:

- **residencial y residencial extraurbana:** donde la mayor diferencia está en la intensidad o densidad de esa actividad y si la misma es permanente o no, incluyendo para este último caso a los “clubes de campo”;
- **comercial y administrativa:** usos emplazados en el área urbana relacionados con la actividad terciaria y gubernamental;
- **esparcimiento:** podrá ubicarse en cualquiera de las áreas y estará destinada a ese tipo de actividades;
- **industrial:** destinadas a lo que considera como localización de industrias agrupadas, incorporando la figura de *parque industrial*, pudiendo ubicarse en cualquiera de las áreas. Considera los efectos que estas localizaciones podrían generar sobre el medio ambiente, así como la infraestructura necesaria para su funcionamiento. Para el caso

²⁸ Capítulo II Art.5

²⁹ Semiurbanizada o también denominada como “periurbana”

³⁰ Art. 7

³¹ Art. 8

³² Art. 9

de “(...) *industrias molestas o nocivas o peligrosas* (...)” *deberán establecerse en zona industrial “(...) ubicada en área complementaria o rural y rodeada de cortinas forestales”;*

- **reserva:** “sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común”;

- **reserva para ensanche urbano:** sector delimitado por el municipio en previsión de futuras ampliaciones del área urbana;

- **recuperación:** recuperables para uso urbano y de dunas y médanos vivos;

- **usos específicos:** relativos a transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, etc.

Menciona los siguientes tipos de *espacios*:

- **circulatorios:** considerando como tales a las vías de tránsito peatonal y vehicular, clasificándolas en tramas internas y externas;

- **verdes y libres públicos:** sectores públicos en los que predomina la vegetación y el paisaje destinados a la recreación de la comunidad. Destaca además su contribución a la depuración del medio ambiente;

- **parcelarios:** sectores destinados a las parcelas urbanas y rurales, dentro de los cuales, aquellos destinados a las parcelas urbanas los denomina como edificables.

Para el dimensionamiento de las *subáreas* y *zonas* de un núcleo urbano el Decreto Ley establece que se deberán considerar las metas poblacionales del plan regional respectivo, y en caso de que no lo hubiera las tendencias con vistas a la definición de la ocupación del suelo para cada distrito, datos que también deberán ser tenidos en cuenta para el diseño de la trama circulatoria. ³³

En cuanto al dimensionamiento³⁴ de los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano se realizará en base a la “población potencial tope” establecida por el Plan de

³³ Art. 12

³⁴ Art. 13

Ordenamiento Territorial considerando un mínimo de 10 m² por habitante, pudiendo distribuirse de la siguiente manera:

Plazas, plazoletas y parques públicos (comunales o regionales): 3,50 m² / habitante;

Parques urbanos: 2,5 m²/habitante;

Parques comerciales o regionales: 4 m² / habitante.

En relación a una diversidad de componentes de los procesos de ocupación del territorio³⁵, postula:

1. Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población

Faculta al Estado a declarar de utilidad pública aquellos inmuebles o fracciones que resulten necesarios para la concreción del plan previsto por parte de la Provincia y del Municipio.

La creación de un núcleo urbano deberá responder a necesidades fundadas y requiere la presentación de una propuesta que puede ser impulsada por iniciativas tanto privadas como públicas y debe ser fundada en un estudio basado en las previsiones del respectivo Plan Regional, siendo el Municipio quien la eleve al Poder Ejecutivo para su aprobación.

Este estudio debe contener, como información básica, la justificación de los motivos que propician la creación de un nuevo núcleo urbano, la localización elegida, los usos, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, la factibilidad de provisión de servicios básicos y equipamiento comunitario, y su correspondiente plan, además de un Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo las dimensiones mínimas, áreas y zonas constitutivas y las respectivas densidades poblacionales propuestas, espacios verdes y reservas de uso público y la verificación del cumplimiento de la propuesta según la normativa de referencia, las redes primarias de servicios públicos, la trama circulatoria propuesta y su conexión con los asentamientos urbanos existentes, denominándolos como parte del *sistema o subsistema*.

³⁵ Capítulo IV

Las propuestas de ampliación de los núcleos urbanos existentes habrán de responder a una necesidad fundada, que deberá justificarse mediante un estudio. De similar forma, en los casos de creación de núcleos urbanos, se deberán incluir los mismos puntos mencionados *ut supra* con vistas a una evaluación de la situación existente y de la disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos propuestos, aludiendo a la prospectiva de los usos de esa tierra. Por lo demás se deberá demostrar que la propuesta coincide con alguno de los ejes de crecimiento del plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no superen el 30% de sus parcelas sin edificar. En el caso que no se cumpla esta última condición, el Decreto prevé excepciones siempre que se demuestre que se realizará una operación integral, construcción de edificios en la totalidad de las parcelas, apertura y cesión de espacios dotados de pavimento y redes de servicios, así como la construcción de al menos una vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

Para los casos en que se detecte la ausencia de inmuebles o un excesivo precio en la oferta existente, o bien, en los casos que se proponga urbanizar zonas no aprovechables y que requieran su recuperación se podrán habilitar nuevos espacios edificables aunque no se hayan cubierto los porcentajes edificados mínimos establecidos. También considera, y solamente por excepción, la posibilidad de habilitar nuevos espacios edificables si los mismos superan el máximo poblacional previsto en el plan de ordenamiento de cada núcleo.

Podrán delimitarse zonas de reserva para ampliaciones futuras³⁶, aunque esta previsión implicará para su habilitación un proceso gradual y proporcional a la necesidad prevista. Por último, considera la posibilidad de ampliar o crear núcleos urbanos en terrenos de médanos o dunas siempre que se encuentren debidamente fijados y forestados según las normas provinciales, preservando la topografía natural y asegurando el adecuado escurrimiento de las aguas pluviales. En cuanto a la densidad, uso, ocupación y parcelamiento admitidos serán los que aseguren la permanencia de la fijación y la forestación.

2. Creación y ampliación de usos específicos

Al igual que para el caso de la ampliación de los núcleos urbanos o para su creación, se establecen condiciones similares para los mismos.

³⁶ Art. 22

3. Reestructuración de núcleos urbanos

Se entiende como tal al “(...) *proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento*”. El mismo deberá fundamentarse y deberá cumplir idénticas condiciones para su aprobación que las de los casos anteriores.

En relación a estas circunstancias establece las condiciones para la denominación de los núcleos urbanos y/o su cambio o modificación³⁷, la cual será determinada por parte del Poder Legislativo en referencia a hechos históricos, a la región geográfica, o nombres de personas que por sus servicios a la Nación resulten acreedoras de tal distinción.

En su Capítulo III la normativa determina lo siguiente en relación al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, diferenciando entre *urbanos, rurales y específicos*³⁸. Corresponde a los Municipios tal determinación, así como también establecer las restricciones y condicionamientos respecto a los siguientes aspectos, considerados independientes entre sí respecto de la zona *con el todo urbano y con sus proyecciones externas*:

- 1) *Tipo de uso del suelo.*
- 2) *Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)*
- 3) *Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad poblacional.*
- 4) *Subdivisión del suelo.*
- 5) *Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.*

Los usos compatibles entre sí resultan permitidos en las distintas zonas, y para el caso de los molestos o nocivos establece la restricción de localización en distritos especiales y la determinación de distancias mínimas, la cual surgirá del *grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del medio ambiente*.

³⁷ Art. 24

³⁸ v. Anexo IV

Luego de establecer el uso, se deberá establecer la densidad bruta promedio y la densidad neta como así también las áreas verdes de usos esenciales y equipamiento social necesario.

Respecto al *dimensionamiento* de las parcelas está condicionado por el *tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas*.

La *intensidad de ocupación* se medirá por la relación: densidad poblacional por metro cuadrado. Define la *densidad poblacional bruta* como la relación de un área o zona y la superficie de total de la misma y la diferencia de la *densidad poblacional neta* en cuanto la relación de esas zonas o áreas y la superficie de sus espacios edificables, libres de los sectores circulatorios y verdes públicos.

En las zonas urbanas y complementarias que cuenten con parcelas *parcialmente dotadas de servicios*, cuando las mismas cuenten con agua corriente pero sin cloacas, y para cualquier uso, se establece una relación de ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha). Las parcelas que al momento de entrada en vigencia de esta normativa carecieran de agua corriente y cloacas, resultará aceptable una vivienda unifamiliar por parcela. Para este último caso se prevé que el municipio podrá aumentar la densidad mediante la prestación de servicios.

En las zonas urbanas *totalmente dotadas de servicios esenciales* la relación que establece es la siguiente:

- Residencial: mil (1000) habitantes por Ha.;
- Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por Ha.;
- Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos los espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por Ha.;

Además, para las zonas que cuenten con cloacas, limita la densidad máxima según la capacidad y calidad de la fuente de provisión de agua potable. La densidad neta para cada manzana se establecerá teniendo en cuenta las edificaciones existentes.

Distingue 3 categorías en lo que se refiere a la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- **población dispersa:** corresponde al área rural y establece una relación de cinco (5) habitantes por Ha. Cuando las densidades de los proyectos de construcción para esas áreas resulten mayores se las considerará como cambio de uso, sujetas a aprobación previa;

- **población semiagrupada:** corresponde a colonias rurales y otras localizaciones de baja densidad estableciendo una densidad poblacional bruta de entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por Ha;

- **población agrupada:** corresponde a las áreas urbanas y considera una densidad bruta promedio para toda el área de un máximo de ciento cincuenta (150) habitantes por Ha.

La densidad poblacional que se asigne a cada área deberá ser proporcional a la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas, las cuales deberán contar con servicios públicos y estacionamientos.

En cuanto a la regulación de la edificación en cada zona se establecen los *coeficientes* que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- *Población;*
- 2.- *Densidad neta;*
- 3.- *El área neta de espacios edificables;*
- 4.- *La superficie edificada por habitante;*
- 5.- *Los factores de ocupación total del suelo (FOS).*

Para los usos vivienda y comercial establece la relación de cantidad de personas por ambientes y la superficie total mínima por persona. Para el caso de los espectáculos públicos, industrias y otros, otorga a los municipios la definición de las medidas mínimas según sus características.

El Plan de Ordenamiento establecerá el FOT y FOS de cada zona “(...) *en función de los usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca (...)*”.

El FOS no podrá superar el 60%; el FOT máximo para uso residencial será de 2,5, y de 3 para usos comercial, administrativo y análogos. Para el caso de las superficies cubiertas destinadas al uso de plantas de tratamiento de efluentes industriales no se considerará el cumplimiento de los índices urbanísticos de FOT y FOS. El municipio establecerá en el Plan de Ordenamiento incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos en relación a los anchos de las parcelas, así como de la ocupación de los edificios.

Los municipios deberán fijar para cada zona las normas que garanticen la existencia de los centros de manzana libres de edificación, las alturas y áreas edificables, retiros

de edificación y las condiciones de iluminación y ventilación de los locales de habitación.

En relación a las condiciones de *subdivisión* del suelo, la normativa establece las *dimensiones mínimas de las unidades o parcelas*³⁹ para las que distingue entre las que se encuentran ubicadas en áreas urbanas en general y aquellas frentistas al litoral del Río de la Plata y Océano Atlántico, estableciendo superficies mínimas en m² y anchos mínimos, así como la relación entre ancho y fondo de las parcelas. Estas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de “*Proyectos Urbanísticos Integrales*”⁴⁰ y en este marco la Ley 13342 crea la figura de “*Conjuntos Habitacionales preexistentes*”, encuadrando dentro de este figura a los emprendimientos de vivienda promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y cuya construcción se hubiera iniciado antes del 31 de diciembre de 2004. Para estos casos prevé la emisión de un Certificado de Aptitud Urbanística asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes, además de aplicar medidas de mitigación en caso de detectarse situaciones inadecuadas.

Para el caso de áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a lo que establece el Código Rural y prohíbe la subdivisión que implique la creación de áreas urbanas.

En relación a *cesiones* establece la obligatoriedad de los propietarios de los predios involucrados en la ampliación o creación de los núcleos urbanos a ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a los espacios verdes, circulatorios, libres y públicos, como así también a las reservas para localización del espacio comunitario de uso público y fija los mínimos para nuevos centros urbanos de hasta 60.000 habitantes y, en caso de superar los mismos, serán determinadas por el Ministerio de Obras Públicas mediante un estudio especial.

Para el caso de creación o ampliación de núcleos urbanos que limiten con el *Océano Atlántico*⁴¹ o con *cursos de agua permanentes naturales o artificiales*⁴² establece las

³⁹ Ver cuadro según Art 52.

⁴⁰ Art. 52 bis.

⁴¹ Art. 58

⁴² Art. 59

condiciones y superficies que deberán donarse al Fisco. Para el caso del Delta del Paraná establece normas especiales.

Las áreas verdes y libres públicas, por considerarlas como bienes del dominio público del Estado no podrán modificar su destino ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas ni destinarse a edificaciones de dominio público, considerando la posibilidad de una permuta por otros bienes similares. Por otra parte se faculta al Poder Ejecutivo a permutar reservas fiscales una vez desafectadas de su destino original por inmuebles de propiedad particular cuando resulte necesario conformar reservas de dimensiones mayores a las preexistentes o que estén ubicadas en una mejor localización con vistas a satisfacer el bien común.

En relación a *infraestructuras y servicios públicos* la normativa enfatiza la provisión de los mismos como condición para la habilitación total o parcial de las ampliaciones o la creación de un núcleo urbano, exigiendo para el caso de las *áreas urbanas* que las mismas cuenten con agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales. Para las *zonas residenciales extraurbanas* exige contar con las mismas condiciones que para las urbanas, salvo para el caso de las cloacas, que serán exigidas para densidades netas mayores a 150 hab/Ha, además del tratamiento de estabilización o mejorados de las vías secundarias. Para el caso de otras zonas, establece la previsión de contar con cloacas a fin de no contaminar fácilmente las fuentes de agua potable. Por último, las exigencias específicas para el caso de los *clubes de campo*⁴³ se establecen en el capítulo correspondiente.

Respecto al equipamiento comunitario la autoridad de aplicación establecerá los requerimientos mínimos de las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, educación, seguridad, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En relación a *clubes de campo*, se entienden como complejos recreativos residenciales de extensión limitada, localizados en un área no urbana y que no conforma núcleo urbano; una parte de su superficie está destinada y equipada para la realización de actividades deportivas, sociales, o culturales y el resto para la construcción de viviendas de uso transitorio. Estas dos áreas deben guardar una mutua e indisoluble

⁴³ Capítulo V, Art. 64

relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible. Podrán remplazarse las actividades por otras, pero no se podrá modificar el uso recreativo de dicha área, y para el caso del área destinada a viviendas la misma no podrá subdividirse ni enajenarse de manera independiente.

Los requisitos para la creación de un club de campos son:

- Aprobación municipal y convalidación técnica del Ministerio de Obras Públicas;
- Realización de las obras de infraestructura de los servicios esenciales y las vías de circulación y accesos, parquización y arbolado del área en toda su extensión, y particularmente del borde lindero al club por parte del “patrocinador” del proyecto;
- Agua: deberá asegurarse el suministro tanto de agua para consumo humano como para los requerimientos de las instalaciones en común; el suministro podrá autorizarse mediante perforaciones individuales cumpliendo la normativa vigente;
- Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico preexistentes.

La densidad neta máxima será de 12 unidades por Ha; establece, además, según distintos rangos de cantidades de viviendas, las densidades brutas máximas y la superficie total mínima por Ha. así como la superficie mínima de las unidades funcionales y las áreas de esparcimiento mínimas sobre el total de la superficie del Club.⁴⁴ Establece las alturas de las edificaciones, sus retiros y distancias entre viviendas como así también la limitación en cuanto a la distancia mínima reglamentaria entre clubes de campo⁴⁵, fijada en 7 Km desde los respectivos perímetros.

El Decreto 9404/1986 tiene como cometido “clarificar o complementar” las disposiciones vigentes, particularmente en lo que establece el Decreto 8912/1977 en lo referente a los clubes de campo, considerando el marco que convalida dichos emprendimientos a fin de condensarlos en un solo texto normativo, y postula la necesidad de un tratamiento diferenciado específico. Asimismo, recoge un problema de índole jurídica y fáctica en lo que respecta a la regulación de la constitución de los clubes de campo: cada “entidad jurídica” considerada como parcela con destino

⁴⁴ Art.66

⁴⁵ Art. 69

residencial será titular de las áreas comunes y/o de esparcimiento a través de una servidumbre que deberá constar en el plano de subdivisión.

La norma establece qué deberán contener los estatutos de estos emprendimientos, por lo que estaríamos en presencia de un marco específico de persona jurídica, particularmente una sociedad comercial que, en la mayoría de los casos, buscaron los desarrolladores para dar respuesta a una figura legal inexistente en los códigos de fondo de nuestro país.

En cuanto a lo que establece el Decreto 8912/1977 en el inciso 2.1.1. de su Art. 65⁴⁶ en cuanto a la exigencia de la pavimentación del acceso a los clubes de campo, no será de aplicación, según lo que establece este Decreto complementario, cuando se proponga una alternativa válida que dé respuesta a los requerimientos del municipio. Por último, cabe mencionar que se establecen las condiciones de la documentación requerida para la presentación de la *prefactibilidad*⁴⁷ y *factibilidad*⁴⁸ para la aprobación de un club de campo. Obtenida la convalidación de la factibilidad técnica se deberá inscribir en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad una restricción especial con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformarán el club, afectando a los mismos al régimen del Decreto Ley 8912/77 y normativa relacionada.

El Decreto 2586/1987, por su parte, establece que el Ministerio de Gobierno y Justicia, a través de la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales tendrá competencia para la aprobación de los emprendimientos urbanos -urbanizaciones o barrios cerrados- gestionados mediante la aplicación de la Ley 13512.

El Decreto 27/1998 establece el marco legal para definir al “barrio cerrado” como todo emprendimiento destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario y cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento⁴⁹. Habilita al municipio a realizar las modificaciones normativas para el cambio del uso del suelo para tal fin y establece las condiciones que deberá cumplimentar previa aprobación municipal convalidada por la Provincia en relación al cerramiento del predio destinado para tal fin, así como las condiciones de seguridad, garantizando la infraestructura

⁴⁶ v. Anexo III

⁴⁷ Art. 6 Decreto 9404/86

⁴⁸ Art. 7 *op. cit.*

⁴⁹ Art. 1 Decreto 27/1998 Provincia de Buenos Aires.

necesaria en relación a la escala del emprendimiento, la evaluación del impacto ambiental que generará, garantizar los ejes de crecimiento y el uso de las calles públicas de acuerdo al marco normativo vigente, compromiso de forestación del emprendimiento y tratamiento de la calle perimetral.

En cuanto a procedimientos administrativos, mediante el Decreto 1727/02 se implementó el “Programa de Descentralización Administrativa a Municipios”, estableciendo la transferencia por parte de la Provincia a los municipios, previa suscripción de un convenio, las atribuciones para otorgar las prefectibilidades y factibilidades técnicas a los emprendimientos de los clubes de campo y barrios privados. En el año 2013, mediante otro Decreto Provincial, el 1069, se deroga el anterior manteniendo la aprobación en la órbita de la Subsecretaría de Gobierno provincial.

En cuanto al marco jurídico atinente lo encuadra dentro de la Ley 13512, de Propiedad Horizontal. Cabe señalar que esta normativa establecía en su Art. 1 que se consideran como tales “ (...) los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona (...)”.

Define partes comunes y propias de los edificios, establece la obligatoriedad de contar con la conformidad de todos los copropietarios para la realización de obras de ampliación y o modificación en sus unidades, la constitución de un consorcio y un reglamento de copropiedad, etc.

La Resolución 62/12 de la Agencia de Recaudación de la Dirección Ejecutiva de la Pcia. de Buenos Aires establece los valores de la tierra libre de mejoras de los clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra, etc. En el año 2001, el Decreto 996 convoca a la Comisión Mixta creada por la Ley 12576, y la constituye como encargada de analizar el proyecto de la metodología para su cálculo. La Dirección Provincial de Catastro Territorial coordina dicha Comisión.

La sanción del Código Civil y Comercial de la Nación⁵⁰ que entró en vigencia en agosto de 2015 incorpora dentro del Libro Cuatro que rige los Derechos Reales varias modificaciones, y agrega nuevos derechos reales a los ya existentes, como la Propiedad Horizontal y los Conjuntos Inmobiliarios entre otros. El Art. 2073 establece el concepto de Conjuntos inmobiliarios: “Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”, sistematizando y generalizando así un marco jurídico específico que responde a las características⁵¹ propias de los mismos. En cuanto al marco legal vigente de los conjuntos inmobiliarios establece la obligatoriedad de dar cumplimiento a las normas administrativas de cada jurisdicción en lo que respecta a la localización, límites perimetrales y control de acceso, y que los mismos “(...) deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”. El Código Civil y Comercial de la Nación establece, además, la obligatoriedad de adecuación *de los* conjuntos inmobiliarios preexistentes al marco normativo vigente⁵², es decir que para aquellos casos que se encontraban encuadrados como derechos personales, por ejemplo, a través de acciones de una sociedad anónima, o donde coexistiera el marco de los derechos *personales* junto con los *reales*.

⁵⁰ Ley 26994

⁵¹ Art. 2074 CCyCN: “Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

⁵² Art. 2075

Las limitaciones y restricciones reglamentarias deben establecerse en un *reglamento de propiedad horizontal*⁵³, incluyendo las restricciones al dominio de cada copropietario en cuanto a las construcciones y/o edificaciones, servidumbres, etc., como así también establecer las normas de convivencia en general, como la administración de los gastos, contribuciones y sanciones, las condiciones de la cesión de uso de terceros de las partes comunes, etc. Las mismas deberán ser transcritas en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. El Código Civil y Comercial de la Nación establece que “(...) el reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario”.

En cuanto a la *implementación y procesamiento* del ordenamiento territorial “ (...) se entiende (...) 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”⁵⁴. El municipio es el responsable del ordenamiento territorial y sus decisiones resultarán obligatorias en cada jurisdicción, estableciendo por otra parte que habrán de tener intervención instancias intermunicipales, así como, a nivel provincial, el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales, de acuerdo al organigrama entonces válido.

En cuanto a los *instrumentos de aplicación* se establece que los municipios deberán contar con un sector de planeamiento físico dentro de la oficina de planificación, el cual tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial, que deberá cumplimentar las siguientes etapas:

⁵³ Art. 2056. Anteriormente la Ley 13512 de Propiedad Horizontal lo denominaba “Reglamento de Copropiedad”.

⁵⁴ Art. 71

- **Delimitación preliminar de áreas:** el objetivo de esta etapa es reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio y busca delimitar las áreas rurales y urbanas y las zonas de usos específicos a través de un instrumento técnico jurídico de carácter preventivo;
- **Zonificación según usos:** *id.* que para la etapa anterior, pero tendiente a determinar la estructura general de cada una de las áreas y zonas, especialmente las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, infraestructura mínima existente y morfología de cada una de las mismas;
- **Planes de ordenamiento territorial:** la norma define como su cometido la promoción de la organización física del territorio, “ (...) estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado (...). Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas”.⁵⁵

La normativa establece la posibilidad de que los planes de ordenamiento territorial tengan *escala intermunicipal*⁵⁶; la misma puede determinarla la Provincia o bien surgir por iniciativa municipal, considerando a los Partidos colindantes con problemas afines como sujetos de la proposición de soluciones integradas. Las concertaciones de dichos planes deberán cumplir los mismos procedimientos técnico administrativos vigentes a nivel municipal y provincial;

- **Planes particularizados:** instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a Partidos linderos⁵⁷.

⁵⁵ Art. 80

⁵⁶ Art. 81 del Capítulo 3

⁵⁷ Art. 82

Los cuatro tipos de gestión descriptos deberán contar con la aprobación del Poder Ejecutivo provincial, previa intervención de los organismos competentes de su órbita, cuya función será la de “(...) verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial⁵⁸ así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos” y, que además se ha dado cumplimiento a lo establecido por la normativa objeto de estudio y sus modificatorias y/o relacionadas.

Las mismas establecen que, para el caso que los municipios detecten que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente “*inactivo*”⁵⁹ podrán declararlo mediante ordenanzas sujetas a aprobación del Poder Ejecutivo como prioritarios para la provisión de servicios y equipamiento comunitario, de edificación necesaria o de englobamiento parcelario. La Ley 14449 establece una modificación en cuanto a la potestad del Estado Provincial de declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o de edificación derruida o paralizada, previa notificación del Departamento Ejecutivo Municipal al propietario de los mismos mediante comunicación fehaciente. Introduce la figura de los *consorcios urbanísticos*. En relación al incumplimiento de los plazos de finalización de obra y el completamiento de las instalaciones y su conexión, habilitan a los municipios a la fijación de punitivos específicos, que serán de carácter progresivo en el tiempo estableciendo la prohibición de conceder exenciones y/o condonaciones de deudas relativas a los mismos. Cumplidos los 5 años del cobro de gravámenes especiales, y sin que el propietario dé cumplimiento a la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble será declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte del municipio donde se encuentre localizado, mediante Ordenanza y según los procedimientos administrativos que establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires⁶⁰. Aprobada la misma el Municipio tendrá un plazo de cinco (5) años para proceder a su aprovechamiento y

⁵⁸ Conforme lo establecido en el Art. 3 inc. b

⁵⁹ Art. 84 Previo a la modificación del Decreto Ley 10128 y la posterior modificación establecida por la Ley 14449

⁶⁰ Art. 31 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

pasando a ser el titular de dominio del mismo aplicarán los mismos plazos para que realice el parcelamiento y/o edificación.

Las transmisiones de dominio durante la ejecución de las edificaciones no impactarán en los plazos que define la ley para edificar y/o urbanizar.

En relación al proceso denominado *reajuste de tierras*, la Ley 14449 introduce una modificación significativa en el Art. 90 de la normativa originaria:

“Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado”.

El reajuste de tierras se encuadrará dentro de un *plan particularizado*⁶¹ que determinará la metodología de valuación del suelo y los inmuebles aportados según la normativa vigente y la valoración de los predios resultantes según los usos y densidades previstas en dicho plan.

El englobamiento parcelario de una determinada zona o área para el cambio de uso o reconfiguración parcelaria implicará, de acuerdo al marco legal vigente, la declaración de su utilidad pública y su expropiación por parte de la municipalidad interviniente.

En relación a las *responsabilidades y sanciones* la normativa de referencia establece sanciones ante el incumplimiento de sus prescripciones así como de los planes de ordenamiento comunales conforme lo dispuesto por el Código de Faltas Municipales, y clasifica la responsabilidad con carácter de solidaria para las infracciones cometidas

⁶¹ Art. 92

por los propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales. Para este último caso establece la remisión de los antecedentes de los profesionales actuantes a las entidad atinentes a los efectos de su juzgamiento.

Por fin, en relación a las *condiciones de la aplicación de la norma de referencia*, los municipios que al momento de la sanción de la misma no dispusieran de planes aprobados y en vigencia, contarán con un plazo de 120 días para ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas, y aquéllos que sí los tuvieran, contarán con un plazo de 180 días para su adecuación al nuevo marco legal de referencia. En tanto, durante el mencionado período de transición, resultan autorizados para seguir aplicando las normativas antes vigentes salvo, en lo referido a la creación y ampliación de núcleos urbanos.

Para los municipios que no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no les está permitido proponer la creación, ampliación o reestructuración de las existentes en sus núcleos urbanos, como así tampoco la subdivisión de suelo de tal carácter. Considerando el fuerte acento que la normativa posee en cuanto a la existencia de los servicios e infraestructuras para el adecuado asentamiento poblacional, establece que los parcelamientos, previos a la entrada en vigencia de la presente norma que no cuenten con los mismos quedarán sujetos a la prohibición del inicio de obras hasta tanto se cumplimenten las mismas, quedando en el marco de las incumbencias del Poder Ejecutivo provincial el relevamiento de dichas parcelas o zonas que incumplan esta condición, imponiendo la responsabilidad de denegar tales solicitudes a los municipios implicados.

Por último, faculta al Poder Ejecutivo a sistematizar por vía de decretos la autorización de proyectos que puedan considerarse como de interés público, aunque los mismos incumplan los indicadores establecidos en la normativa bajo estudio, aunque deberán ser compatibles con los objetivos y principios que establece la misma, otorgándole un marco amplio e indefinido a tal efecto.

3.1.2.1.3. Modificaciones normativas complementarias

Más allá de las alusiones de este carácter ya mencionadas en el acápite que antecede, debe señalarse que el Decreto Ley 8912/1977 ha sido modificado parcialmente por distintas instancias normativas a lo largo del período que abarca la presente investigación. Con el objeto de ordenar las existentes a esa fecha, el Poder Ejecutivo estableció el texto ordenado mediante el Decreto 3389/87.

El Decreto Ley 10128 modifica varios artículos, como se mencionó *ut supra*, como así también las Leyes 10653⁶², 10764⁶³, 13127⁶⁴, 13342⁶⁵ y por último la Ley 14449⁶⁶ denominada de *Acceso Justo al hábitat*, la cual enuncia dentro de sus fundamentos que la “ (...) *ley viene a dar respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional (...)*”.

En el año 2011 se sancionó el Decreto 188 que crea el “Programa de Urbanismo Social” que tiene por objeto “(...) *generar las condiciones sociales, sanitarias y urbanas que permitan mejorar la calidad de vida en situación de vulnerabilidad, a partir de procesos progresivos de intervención (...)*”⁶⁷, estableciendo como autoridad de aplicación al Ministerio de Desarrollo Social y a la Subsecretaría de Políticas Socio Económicas su coordinación, y crea la mesa interministerial para la concepción de las políticas necesarias para la ejecución del programa. El Decreto incluye un Anexo con la fundamentación del Plan, destacando que suma acciones a los planes y programas

⁶² Modifica el Art. 44 en lo que respecta al cumplimiento de los indicadores de FOS Y FOT de las plantas de tratamientos de efluentes industriales en inmuebles existentes.

⁶³ Modifica el Art. 24 en lo que respecta a la denominación de los núcleos urbanos.

⁶⁴ Modifica el Art. 60 en lo que respecta a las áreas verdes y públicas.

⁶⁵ Operatoria para la regularización dominial.

⁶⁶ Parcelamiento y/o edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada y reajuste de tierras. Gravámenes y sanciones. Alcances de las incumbencias de los municipios.

⁶⁷ Art 1 Decreto 188/2011 Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

existentes a nivel Provincial y Nacional, que además lista en los antecedentes, llegando a contabilizar una veintena. Entre los objetivos específicos del Plan se destacan la promoción de los *procesos*⁶⁸ de *regularización dominial*⁶⁹ tanto para la tierra como para las viviendas, la provisión de infraestructura urbana y servicios públicos, los equipamientos comunitarios básicos, el desarrollo de estrategias habitacionales considerando el ambiente, la gestión conjunta entre organismos del Estado en sus distintos niveles y la comunidad, el fortalecimiento de su capital humano y social, la consolidación de una base de datos única a nivel provincial de los grupos o núcleos familiares asentados de manera irregular en villas y asentamientos precarios, la detección de las condiciones de titularidad e infraestructura existentes, la implementación de líneas de acción que faciliten la inclusión socio productiva de la población destinataria a partir de la óptica del desarrollo local. Además de los actores sociales, considera las capacidades que pueden ofrecer los organismos gubernamentales, y, reconoce el saber en cuanto a los aportes realizados en el campo de la investigación y técnica y social de las universidades de las zonas de actuación, a las que les solicitará asesoramiento y asistencia técnica, reconociendo a estos dos últimos como agentes de desarrollo.

Dentro del actual organigrama del Ministerio de Infraestructura y Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, gestión iniciada en Diciembre de 2015, se encuentra la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda, organismo responsable de tales eventos, así como de acciones estratégicas relacionadas con el uso social del suelo, la cobertura de servicios urbanos básicos, el mejoramiento del hábitat, la regularización dominial y la escrituración social, enfocadas en el desarrollo urbano sustentable, según reza su misión.

En temas de infraestructura se propone un plan regional identificando 6 regiones hídricas⁷⁰ con datos de población, problemática existente⁷¹ y planes de inversión.

⁶⁸ v. Anexo VII. Procesos de Regularización Dominial.

⁶⁹ Ley 24374 de la Provincia de Buenos Aires.

⁷⁰ Ver Anexo IV

⁷¹ Ver Anexo V

3.1.2.1.4. Valoración crítica de la Normativa Decreto Ley 8912/1977

Debe valorarse de manera ampliamente positiva el reconocimiento de las condiciones fácticas absolutamente inaceptables en que se encontraba -y se encuentra- el campo urbano de la Provincia de Buenos Aires al momento de la concepción de la normativa de referencia.

Como resulta bien sabido, se trata de un ámbito de desarrollo secular cuyas pautas de expansión se aceleraron de manera exponencial tanto en las postrimerías del Siglo XIX como durante la Segunda Posguerra.

Hemos centrado nuestro interés particular en torno de las condiciones de planificación, gestión y configuración del Aglomerado Buenos Aires. En tal sentido, como ha sido señalado en nuestra crónica del Capítulo 3 relativo a la gestión institucional integrada de la dinámica Regional / Urbana de esa Aglomeración, si bien ha existido una multiplicidad de abordajes en que de manera directa o indirecta resultaba protagónico el Conurbano Bonaerense, ninguna de esas experiencias propositivas resultó siquiera mínimamente conducente. Como consecuencia se ha ido profundizando de manera progresiva un escenario en el que privan el más absoluto desorden físico, funcional y ambiental asociado a una expansión excesiva de la dinámica territorial, en el marco de un sistema institucional que puede caracterizarse como *inconexo, competitivo, y mejor articulado con los intereses inmobiliarios que con aquellos de carácter comunitario*. No menos inquietantes han venido resultando las condiciones sociales del poblamiento urbano, que significan los niveles más exacerbados de diferenciación y segregación socioterritoriales.

Entretanto, como demostramos en nuestro Capítulo 2, las dinámicas problemáticas que caracterizan a la Aglomeración -por excelencia sus *procesos de difusión*- han seguido profundizando su nivel de gravedad.

La identidad ideológico / política del gobierno responsable de la formulación e implementación inicial del sistema normativo que consideramos -la última dictadura militar- no ofrece horizonte alguno de expectativas favorables.

El carácter teórico general del cuerpo normativo que analizamos puede caracterizarse a través de los siguientes rasgos:

- i. *reduccionismo* -al eludir el reconocimiento de la significativa presencia de Grandes Aglomeraciones en el contexto de la Provincia de Buenos Aires-, maximizada, como es obvio, por el caso del Aglomerado Buenos Aires. Tal circunstancia habría requerido de manera imperiosa un tipo de abordaje diferenciado bien distinto del de aplicación general que ha resultado, en el que se da por supuesto que la optimización global de tales aglomeraciones complejas resulta garantizada a través de un *proceso meramente aditivo de carácter generalizado*, ubicado en antípodas de recomendables posiciones *gestálticas y sistémicas*;
- ii. *tecnocratismo* -al aludir de manera excluyente a *escenarios deseables*, no necesariamente valorables a nivel general-, sin preocuparse en medida alguna en torno de las difíciles o casi imposibles condiciones de factibilidad tanto a niveles gubernamentales como poblacionales de concreción de los mismos;
- iii. de carácter *totalmente sesgado* en relación a la existencia de algún “equilibrio” entre las iniciativas de *intervención activa* desde la órbita provincial, para ubicarse de manera excluyente en sus condiciones de instrumento de *regulación pasiva*;
- iv. *contradictorio*, en la medida que postula la necesidad de ajustar la normativa a los requerimientos de las propuestas integradas de planificación y gestión relativas al Aglomerado Buenos Aires, sin hacerlo en instancia alguna durante el período de las casi cuatro décadas transcurridas entre su implementación inicial y el presente;
- v. la significativa *contradicción* existente entre los significativos niveles potenciales de intervención estatal y las ostensibles carencias en su implementación efectiva;
- vi. *centrado fundamentalmente en la escala más restringida de la problemática implicada*, adoptando indicadores normativos que incluyen algunos de carácter meramente formal, como por ejemplo el relativo a los umbrales de densidad poblacional establecidos;
- vii. absolutamente centrada en torno de la *creciente permisividad* de los *Clubes de Campo y Barrios Cerrados*, sin considerar que tal tipo de desarrollos de generalidad expandida resultan contrapuestos de manera central con al menos dos rasgos problemáticos fundamentales relativos a la dinámica de desarrollo de

- la Aglomeración, a saber, el relativo al proceso de *difusión urbana* en curso, así como la mencionada *segregación socioterritorial*;
- viii. totalmente ajena a las muy significativas *discrepancias* entre los *requerimientos establecidos en la normativa* y los *niveles de cumplimiento* exigidos en el campo de la realidad, y generalizadamente insatisfechos en las prácticas de los gobiernos locales;
- ix. En cuanto a las categorías de análisis que venimos considerando -*Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad*- resulta señalable que ninguna de las mismas se encuentra en un curso de optimización progresiva: las ineficacias funcionales, calibradas, por ejemplo, a través de los crecientes tiempos de viaje; las ineficiencias de carácter gestionario, relativas a la programación de grandes infraestructuras; las inequidades distributivas de bienes esenciales, como los de equipamiento sanitario, y la creciente insustentabilidad global, medida a través de unas islas de calor más extensas y severas, resultan ilustrativas y concluyentes.

3.1.2.2. Estudio Espacial del Sistema Metropolitano Bonaerense (SIMEB). 1977



Fuente: Moderna Buenos Aires, CPAU

El SIMEB es el primer antecedente que considera al Medio Ambiente y la preservación de sus recursos naturales e introduce el concepto de mejorar la calidad de vida, a

través de la provisión de servicios de infraestructura necesarios con vistas a un desarrollo equitativo.

Cabe aclarar, en relación a su temporalidad, que el SIMEB inicia en 1975, “...durante el gobierno democrático y es publicado en 1979, durante el gobierno militar, por el CONHABIT⁷² (Programa de Concentración del habitat y Ordenamiento Territorial)” Liernur, Aliata, 2004)

Asimismo, promueve la participación comunitaria, basados en el Plan Director aludido en el acápite 3.1.5. (Charrière, 2011).

Sus principales objetivos han sido los siguientes:

- “-Modificar la estructura radio concéntrica actual del SIMEB que asfixia las actividades de su área urbanizada e impide el desarrollo autónomo de gran parte del interior de la Provincia de Buenos Aires;
- Construir el SIMEB en un sistema polinuclear que permita una racional distribución de la población y de sus actividades;
- Orientar el crecimiento del SIMEB hacia los centros externos del Conurbano, tendiendo a reforzar el sistema urbano provincial;
- Controlar la expansión física del Conurbano para interrumpir el proceso de invasión desordenada del territorio;⁷³
- Hacer descansar gradualmente el crecimiento del SIMEB sobre un sistema de vías de transporte e infraestructura de servicios públicos y un sistema de núcleos y de actividades de diferente carácter según la zona en que se localice”⁷⁴.

Considera tres escalas de intervención: el Espacio Nacional, el Eje Fluvial Industrial y el SIMEB, centrándose los estudios en los dos últimos, diferenciando tres áreas de

⁷² Este programa es el resultante “(...) de un convenio entre la Secretaría de Estado de Recursos Naturales y Ambiente Humano y el gobierno provincial”. (Charrière, 2011: 166)

⁷³ Compárese este Objetivo con la absoluta carencia de homólogos en el Decreto Ley 8912/1977 y normativa relacionada.

⁷⁴ SIMEB. Sistema Metropolitano Bonaerense. Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas. Programa Conhabit. Morey, Carlos. Buenos Aires (1977: pp. 2-3)

intervención, a saber: Área Metropolitana de Buenos Aires, Área Metropolitana de La Plata y Sub-área Bipolaridad Urbana, Zárate / Campana . Recomienda que los estudios de la Región Metropolitana comprendan los ejes fluviales de los ríos Paraná y Uruguay, considerándolos como potenciales ejes de descentralización lineal.

3.1.2.3. Cinturón Ecológico Área Metropolitana - Sociedad del Estado (CEAMSE). 1977

El presente proyecto fue impulsado por la Secretaría de Obras Públicas de la MCABA una vez que esta última prohibió la incineración de residuos por parte de los privados y cerró las usinas ubicadas en la Capital Federal con el objetivo de evitar la contaminación ambiental, proponiendo una nueva estrategia de gestión para los residuos sólidos urbanos del Área Metropolitana, que se ubicarían en los rellenos sanitarios propuestos. El CEAMSE -actual Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado-⁷⁵ la integraron, desde sus inicios, el Gobierno Nacional, el Provincial y la MCABA.

La Ley 25916 reglamenta la gestión integral de residuos que prevé las etapas de generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final, y asigna responsabilidades específicas a los habitantes, municipios y al CEAMSE mismo.

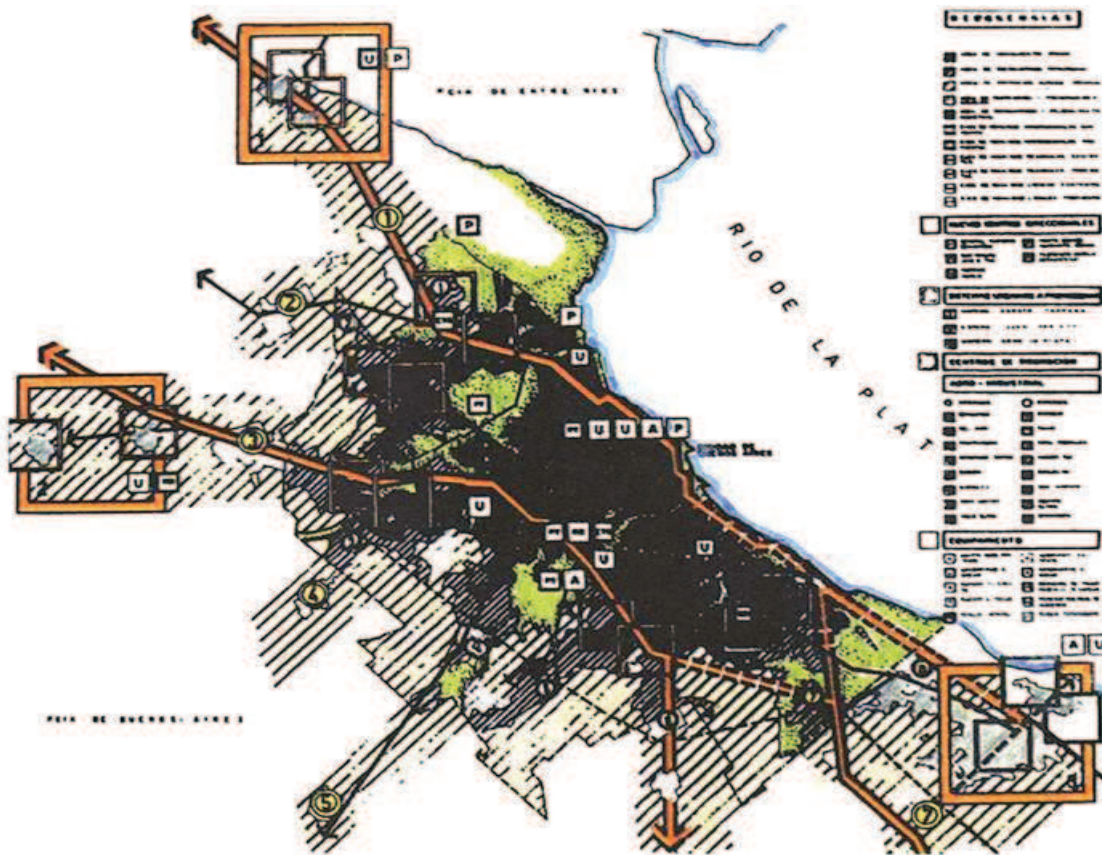
3.1.2.4. Líneas Directrices y Estrategias para el Area Metropolitana de Buenos Aires. Comisión Nacional del Area Metropolitana de Bs. As (CONAMBA). Proyecto 90

El Decreto N°2064/1987 del PEN crea la Comisión Nacional del Área Metropolitana de Bs. As. (CONAMBA)⁷⁶ dependiente de la Presidencia de la Nación, estableciendo,

⁷⁵ <http://www.ceamse.gov.ar/> último acceso mayo de 2017.

⁷⁶ Participaban de este acuerdo la Ciudad de Buenos Aires y 19 Partidos: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín, General Sarmiento, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Merlo, Moreno, Morón, Quilmas, San

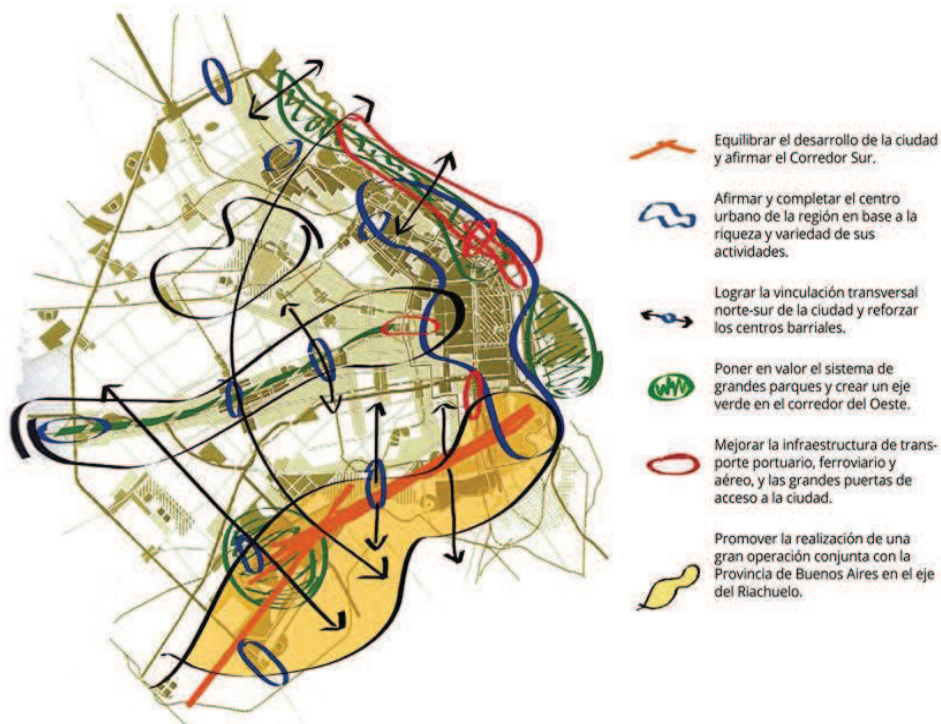
además, sus funciones. Se proponía coordinar acciones interjurisdiccionales entre los distintos organismos de gobierno implicados, reconociendo la problemática existente en temas de gestión integrada. Tendría facultades para ejecutar las acciones acordadas entre las partes, con el financiamiento de un Fondo para tal fin. El Proyecto incluía un anteproyecto de ley del Área Metropolitana de Buenos Aires, y la propuesta de un Ente Jurisdiccional, así como estrategias, programas y proyectos ejecutivos de distintas escalas. (Charrière, 2011).



Fuente: Observatorio metropolitano, CPAU

Fernando, San Isidro, Tigre, Tres de Febrero, y Vicente López y su relación con los Partidos de Berisso, Ensenada y San Vicente.

3.1.2.5. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Plan Urbano Ambiental (PUA). 1998- 2008



Fuente: Plan Urbano Ambiental GCABA.

El Plan Urbano Ambiental⁷⁷ surge como respuesta al marco legal vigente de la Constitución de la CABA en sus Arts. 27 y 29, así como 104 inciso 22. La Ley 71 establece que el Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA) sería el encargado de su formulación y actualización con competencia tanto en ordenamiento territorial como ambiental, presidido por el Sr. Jefe de Gobierno, subsecretarios, especialistas y consultores técnicos nacionales e internacionales de distintos niveles de gobierno. Dicha ley incorpora el concepto de “desarrollo sostenible” y la validación de las propuestas en base a la participación ciudadana.

El Plan fue aprobado por la Ley 2930 en el año 2008⁷⁸ y contiene tres elementos básicos, a saber: el Modelo y las Estrategias Territoriales, la Agenda Metropolitana y

⁷⁷ http://www.buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/copua/plan_urbano_ambiental.php

Último acceso: mayo 2017.

⁷⁸ Se toma como fecha del PUA la fecha de sanción de la Ley 2930.

los Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Seguimiento, además de los antecedentes y la gestión previa realizada durante el proceso de elaboración orientado “a la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la CABA”.

Sus objetivos son⁷⁹: “(...) constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad como política de Estado a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes”.

Las propuestas específicas para la Ciudad se agruparon en seis grandes grupos temáticos: Estructura y Centralidades, Transporte y Movilidad, Hábitat y Vivienda, Espacio público, y Producción y Empleo. Además considera a la Ciudad desde distintas miradas y establece los objetivos correspondientes en cada caso:

- CIUDAD DIVERSA: pluralidad de actividades y de formas residenciales, compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental;
- CIUDAD INTEGRADA: vinculación de todas sus zonas entre sí, en especial de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos y con el resto del Área Metropolitana;
- CIUDAD PLURAL: hábitat digno para todos los sectores sociales, y accesible;
- CIUDAD POLICÉNTRICA: jerarquía del Área Central y promoción una red de centros secundarios comunales y barriales con identidad y pujanza propia;
- CIUDAD SALUDABLE: garantizar la calidad ambiental y la sostenibilidad, a través de la provisión de infraestructura de saneamiento, prevención de inundaciones y gestión de residuos.

Además incluye instrumentos de participación, monitoreo y control, gestión y planificación.

⁷⁹ Art. 3 Ley 2930 CABA

La Ley 2930 establece además la obligatoriedad de adaptar otros instrumentos normativos vinculados al PUA, como ya lo mencionamos con anterioridad: los Códigos de Planeamiento Urbano, Edificación, etc.

3.1.2.6. Plan Estratégico Territorial 1816-2016, Provincia de Buenos Aires 2006 - 2011

El Plan Estratégico Territorial, es un proceso liderado por el Gobierno Nacional en el que participan las provincias argentinas con el objeto de definir el marco de inversión pública y desarrollo territorial.

El Plan Estratégico Territorial (PET) 1816 -2016 Argentina del Bicentenario, proponía enmarcar la inversión pública a partir de la definición de una cartera de obras estratégicas e que permitan ampliar y diversificar el mercado interno, nacional y regional, alcanzando equidad distributiva como respuesta de justicia social.

Objetivos Generales:

- contribuir a la promoción del desarrollo equitativo de cada una de las regiones y el arraigo de sus habitantes en cada una de las localidades;
- mejorar la calidad de vida y sostener el crecimiento de la producción en forma equilibrada mediante el desarrollo de las diversas infraestructuras de soporte y el equipamiento social correspondiente;
- valorizar el patrimonio natural y cultural con una gestión integrada y responsable de los recursos.

La estructuración metodológica del Plan, define tres componentes principales:

- Modelo Actual, que presenta el diagnóstico según la situación del territorio al momento de la realización del mismo;

- Modelo Deseado: proyección

- Cartera de Proyectos de Infraestructura que contuviera obras estratégicas para concretar el pasaje entre el Modelo Actual y el Modelo Deseado

El Ministerio de Infraestructura del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires acompañó este proceso, contribuyendo en la definición de las líneas estratégicas de actuación territorial provincial, en el marco de las directrices nacionales.

Para ese entonces, estaba dentro del alcance de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, la responsabilidad de promover e institucionalizar la planificación del territorio de la Provincia de Buenos Aires, mediante la definición de las metodologías y procedimientos para la formular Planes de Ordenamiento Territorial.

El Plan Estratégico Provincial se planteó con el siguiente esquema:

FASE I (2006 - 2007)

- Situación actual: Caracterización del territorio. Diagnóstico
- Modelo Deseado: Planificación integral del territorio

Dentro de esta FASE se consideraron distintos ejes problemáticos, a saber: Crecimiento económico, desarrollo social, sustentabilidad ambiental, haciendo foco, principalmente en la Cuenca del Río Reconquista.

FASE II (2008 - 2009)

- Definición de LINEAS DE ACCION ESTRATEGICA
- Planteo de las MICRO REGIONES TERRITORIALES
- Enunciación y ponderación de la cartera de programas y proyectos
- Matriz de impacto sinérgico entre los mismos

El Ministerio de Infraestructura de acuerdo con la idea de recuperar la planificación y el ordenamiento del territorio como indelegable política de Estado, como impulsores del desarrollo, coordina las INVERSIONES con impacto estratégico, superando las clásicas miradas sectoriales para desplegar una visión integral de su interacción sinérgica sobre las micro-regiones.

Esta FASE define la cartera de inversión pública, sobre la base de la asignación de los recursos para obras estratégicas, con prioridad para los 135 y sus 600 localidades.

FASE III (2010 – 2011)

- Convalidación de la cartera de programas y proyectos
- Articulación con los diversos actores vinculados al proceso de planificación. Actuación regional y local.

La determinación de los puntos de los ejes problemáticos de cada FASE, permitieron conformar el MODELO DESEADO de la Provincia de Buenos, en lo referente a Infraestructura vial, ferroviaria, portuaria, aeroportuaria, sanitaria, eléctrica, Plan hídrico, etc.

3.1.2.7. Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires. 2007



Fuente: Observatorio Metropolitano, CPAU.

El documento “Lineamientos Estratégicos para la RMBA⁸⁰” fue elaborado por la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires y buscó

⁸⁰ Este proyecto ha sido desarrollado como parte del Programa de Apoyo a la Gestión Urbana - Región Metropolitana de Buenos Aires con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo a través de recursos provenientes del Fondo Español de Servicios de Consultoría.

identificar los problemas centrales del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), que pueden servir de base para la conformación de una agenda común entre las jurisdicciones que ejercen competencias sobre este territorio.

Desde lo conceptual el documento aclara que “(...) el método elegido busca reconstruir una idea de totalidad, relacionando temáticas que son en general tratadas en forma sectorial. Esto supone una reducción a un número acotado de cuestiones posibles de relacionar, y asimismo, identificar cuáles son los términos en que son debatidas las opciones que enfrenta cada uno de estos ámbitos sectoriales.”(2007:32).

La metodología elegida para elaborar los “Lineamientos” es la conformación de “(...) una serie de escenarios que den cuenta de las diferentes maneras de combinar las posibles respuestas a la totalidad de las cuestiones, mediante un ejercicio de prospección, buscando prefigurar una imagen de lo que puede suceder y así orientar el proceso de toma de decisiones” (Capítulo VI Criterios para la construcción de escenarios).

Se trabajó en la construcción de cinco escenarios: reciente, previsible, de consolidación de la nueva matriz productiva, desarrollo social y desarrollo integrado, donde se analizan las temáticas de puerto, energía, estructura vial y localización industrial, dentro de la matriz de producción; centralidad urbana, transporte, servicios sanitarios y crecimiento, dentro de la matriz de crecimiento, y por último, dentro de la matriz de ambiente, manejo de cuencas, residuos, áreas verdes y borde periurbano.

El documento incluye un cuadro comparativo con el Plan Urbano Ambiental (PUA) en el que se encontraba trabajando la CABA previo a la sanción de la Ley 2930, pero que ya se había difundido y discutido en distintos ámbitos.

PUA	LINEAMIENTOS
Desarrollo urbano	Matriz de Crecimiento
<ul style="list-style-type: none"> o Expansión incontrolada; o Carencia de infraestructuras; o Déficit de equipamientos; o Pobreza de relaciones sociales; o Alto consumo de suelo productivo; o Preservación de espacios verdes o Gestión de la costa y del delta 	<ul style="list-style-type: none"> o Modalidades de crecimiento de la aglomeración o Extensión de las redes de agua y saneamiento o Sistema de centros y subcentros o Reorganización del sistema de Transporte
Transporte y movilidad	Matriz de Desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> o Falta de sistema de puertos de cargas o Falta puerto de pasajeros o Falta sistema de aeropuertos o Inexistencia de estaciones de ruptura de cargas o Inexistencia de inter/intramodalidad física y tarifaria 	<ul style="list-style-type: none"> o Sistema de Puertos, áreas de apoyo logístico y accesos o Sistema energético o Conformación de la estructura vial o Configuración y reestructuración de los espacios de producción industrial
Calidad ambiental	Matriz Ambiental
<ul style="list-style-type: none"> o Manejo de residuos o Control de emisión de poluentes o Contaminación hídrica 	<ul style="list-style-type: none"> o Tratamiento de residuos o Manejo integral de cuencas hídricas o Sistema de áreas verdes y parques metropolitanos o Protección del borde periurbano
Riesgo de inundaciones	
<ul style="list-style-type: none"> o Rellenos de áreas bajas o Ocupación de cuencas o Pavimentación y repavimentación o Abandono de forestación 	

Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana

En relación a las condiciones de gobernanza para la RMBA, incluye una propuesta específica. En ese sentido señala que todos los temas antes analizados requieren una gestión de gobierno única e integrada para la RMBA, y propone actores, organismos y un sistema de gestión en relación a la misma.



Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana.
Cuadro 10. Esquema de Modelo propuesto⁸¹

En este marco, la Fundación Metropolitana presenta en el año 2014, el “Dispositivo para gestionar la RMBA”.⁸²

Por último, cabe señalar que analiza el Decreto Ley 8912/1977, proponiendo su modificación a través de un texto de Proyecto de Ley.

3.1.2.8. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Consejo del Plan Estratégico (CoPE). Plan estratégico Buenos Aires 2016 con perspectiva Metropolitana. 2016

El Plan Estratégico es una política de Estado que tiene la intención de expresar denominadores comunes con la sociedad civil. Está a cargo del Consejo del Plan Estratégico (CoPE). Los lineamientos que define el Plan cubren con nivel de generalidad una amplitud destacable de temáticas, las cuales surgen del consenso de varias organizaciones que participan de sus asambleas y plantea doce ejes estratégicos, a saber: ciudad equitativa e inclusiva, accesible, segura, promotora de salud, productiva, creativa y de innovación, educadora y del conocimiento, proyectual o

⁸¹ El Modelo Propuesto de la Agencia Metropolitana surge en el marco del análisis de varias opciones que presenta el documento “Lineamientos...”, así como casos que fueron implementados en el mundo.

⁸² Texto completo del Acuerdo Convenio Marco de la Región Metropolitana de Buenos Aires: [Propuesta de creación de una Agencia de Planificación Metropolitana](#)

del futuro, de gestión asociada y participación ciudadana, metropolitana, autónoma y Capital Federal y del mundo.

En base a los mencionados ejes el CoPE ha elaborado lineamientos-políticas de Estado, para implementar y profundizar en la CABA desde el año 2010 hasta el 2016:

1. Visión metropolitana y perspectiva de género en las políticas públicas;
2. Pleno funcionamiento de las Comunas como unidades de gestión político-administrativa;
3. Reforma del Estado y profesionalización de la administración pública;
4. Seguridad pública;
5. Reforma política en cumplimiento de los mandatos constitucionales;
6. Consagración de la autonomía plena;
7. Infancia como prioridad de las políticas sociales;
8. Sistema universal y sustentable de atención de la salud;
9. Educación como gesta cultural y científico-tecnológica;
10. Plan Estratégico como base del sistema de planeamiento de la Ciudad;
11. Evaluación ambiental estratégica;
12. Movilidad sustentable;
13. Equidad social como guía para la contribución fiscal;
14. Sustentabilidad de la inversión pública y cooperación con el sector privado;
15. Creatividad e innovación como paradigma cultural y productivo;
16. Desarrollo productivo para la inclusión social.

3.1.2.9. Ley 14449 “Acceso Justo al hábitat”

Sancionada por la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires hacia finales del año 2012, promulgada en octubre de 2013 y reglamentada en diciembre de ese mismo año, mediante el Decreto 1062/2013 con alcance en dicha jurisdicción.

3.1.2.9.1. Fundamentos

En los Fundamentos de esta ley se hace una historia y crítica de la situación en la que devino la Provincia en materia de las condiciones del acceso a la vivienda y el hábitat social, poniendo el acento en que *“...los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial se vinculan con una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del acceso a la tierra”* y reconoce la inexistencia de un marco normativo que promueva el acceso a la vivienda de los sectores populares considerando que *“...desde el punto de vista normativo, se observa una ausencia de políticas de hábitat y regularización dominial unívocas a nivel nacional, así como en el plano provincial un conjunto de piezas normativas que se caracterizan por su desarticulación y focalización en cuestiones parciales, sin brindar pautas integrales para responder a las necesidades sociales. Hasta el momento la Provincia carece de un marco jurídico adecuado en materia de acceso y promoción de un hábitat digno.”*

Asimismo, reconoce la legalidad de los loteos sin provisión de infraestructura, previo a la entrada en vigencia del Decreto Ley 8912/1977 y que la obligatoriedad que esa normativa estableció en cuanto a contar con esos servicios, generó un alza del precio de los terrenos, restringiendo el acceso al suelo urbano a través del mercado formal, debido a la inexistencia de financiamiento y a la situación socioeconómica de los sectores populares, lo que generó, a partir de la segunda mitad de los '70s, un crecimiento de los asentamientos. La política de erradicación de villas y asentamientos de la Capital Federal, impulsó nuevos asentamientos en el Conurbano Bonaerense, debido al incremento de la producción del suelo urbano. También reconoce que la falta de provisión de infraestructura de los loteos previos a la vigencia del Decreto Ley 8912/1977 generaba una situación de precariedad por la ausencia de esos servicios básicos.

Además, reconoce que el mecanismo de expropiaciones que sólo le está permitido al Estado, en este caso, el Provincial, no generó los resultados esperados para una solución definitiva de la cuestión del suelo y la vivienda social.

Además, se hace mención al informe presentado por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) sobre la situación de Derechos Humanos en el año 2011 en

Argentina, donde destaca que: "...entre las mejoras que se requieren adquiere particular relevancia la necesidad de avanzar con regulaciones y medidas que, partiendo de la función social de la propiedad, desincentiven la especulación inmobiliaria, faciliten el acceso y permanencia en el mercado de alquileres, promuevan la regularización dominial y la seguridad en la tenencia de las viviendas y garanticen y ponderen debidamente los derechos enfrentados en los procesos de desalojo."

Asimismo hace referencia a la recomendación de expertos internacionales sobre la necesidad de contar con políticas provinciales que modifiquen la *"...redistribución de la propiedad de la tierra destinada a desarrollo residencial, lo que implica redefinir radicalmente el (des) orden social producido por la brutal concentración de la propiedad y exclusión social disparada desde el Decreto-Ley 8.912/77 de la dictadura militar y cuyo contenido normativo e implicancias sociales se encuentran hoy vigentes."*

Reconoce que la problemática de los residentes de las villas y asentamientos existentes no es meramente técnico sino, centralmente político y que demanda una activa participación comunitaria para su solución reconociendo que, a través de estas prácticas, se dotaría a la Provincia de las herramientas válidas para el acceso al suelo, el hábitat popular y la conformación de las ciudades bonaerenses. En este marco, destaca el trabajo realizado a partir de un proceso iniciado por el Instituto de la Vivienda de la Provincia, acompañado por el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de Buenos Aires (FOTIVBA), un equipo interdisciplinario de la Universidad Nacional de General Sarmiento y el Ministerio de Infraestructura provincial, destacando que fue a través del diálogo y la participación lo que permitió generar el anteproyecto de ley de Promoción de Hábitat Popular, que propone al Estado herramientas legales para la "producción de suelo" que se encontrara ocioso o sin uso para "...disminuir el número de personas con problemas habitacionales."

Hace mención a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios que "...expresan intereses económicos beneficiarios de la lógica distributiva forjada por el Decreto-Ley 8.912/77 de la dictadura militar."

Los Fundamentos de la Ley 14449 finalmente manifiestan que "...urge promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios; abordar y atender integralmente la

diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional, y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.”

Dedican un último párrafo a los actores sociales y agentes de desarrollo endógeno que elaboraron el proyecto de Ley.

3.1.2.9.2. Análisis de la Ley 14449

Esta normativa establece cuatro principios básicos, en los que se fundan las políticas a impulsar: el derecho a la ciudad y a la vivienda; la función social de la propiedad; la gestión democrática de la ciudad, y el reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos de desarrollo urbano.

Son sus objetivos, de acuerdo a lo que establece el artículo 1: la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

En el artículo 2 establece los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Crea, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el programa de lotes con servicios y el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la

fecha de promulgación de la Ley 14449, estableciendo objetivos y criterios de aplicación declarando que los mismos resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires definidos de la siguiente forma en el art. 27:

- a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde, e infraestructura auto provista.
- c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son en general decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

Crea el Registro Público Provincial de villas y asentamientos precarios, además del fondo fiduciario público sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat, estableciendo que será la Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de autoridad de aplicación de la Ley 10.707, quien prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por ese Registro.

Considera la posibilidad de relocalización, pero limitándola a una porción del barrio y solamente en los casos de necesidades de reordenamiento urbano, hacinamiento de hogares o factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Prevé la convocatoria a mesas de gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la Autoridad de Aplicación, del municipio involucrado, del Poder Legislativo, del barrio implicado y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa y concertada, reconociendo a esta dinámica como de cambio y facilitadora de los procesos de desarrollo.

Establece, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del 50% sobre el impuesto inmobiliario total correspondiente a la planta urbana vacante o baldíos cuya recaudación se destinaria a el referido fondo fiduciario y asimismo, establece exenciones impositivas sobre los ingresos brutos, sellos y tasas retributivas de servicios para las operaciones de financiamiento en el marco de este sistema.

Establece apoyo a cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, contemplando el establecimiento de zonas de promoción del hábitat social. Dispone que los municipios establezcan una contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria no inferior al 10% de la que resulte generada por acciones del municipio. Regula la determinación presunta y el pago a cuenta para los grandes desarrollos inmobiliarios de contribuciones determinadas por el municipio.

Modifica el Decreto-Ley 6769/1958 Orgánico de las Municipalidades- sustituyendo el inciso 31 e incorpora inciso 32 al artículo 226, en relación a tasas impuestos y gravámenes.

Otorga al Instituto de la Vivienda la facultad establecida en el artículo 23 de la ley 5396 -General de la vivienda, en cuanto a los actos administrativos que deberán cumplimentarse para los programas de Vivienda Social.

Prevé la constitución de consorcios urbanísticos de carácter público - privado y la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat, reconociendo su rol de actores sociales.

Crea el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat integrado por representantes de: la autoridad de aplicación, organizaciones no gubernamentales, Colegios Profesionales, autoridades municipales, universidades públicas con sede en la Provincia y Poder Legislativo, reconociendo su rol de agentes de desarrollo. Este Consejo deberá actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación; puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

Modifica el Decreto-Ley 8912/1977 sustituyendo los artículos 84 a 90 inclusive y 92.

Extiende la aplicación de la Ley 13342 de la Provincia de Buenos Aires de Regularización Dominial, a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los 10 años de su promulgación.

Prevé suspensión por parte de la Legislatura de medidas judiciales y/o administrativas que impliquen lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios. Invita a los municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

Respecto a la infraestructura requerida, los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura las cuales deberán ejecutarse en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.

e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deberán ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

En lo que se refiere al acceso al agua potable, la Ley de Acceso Justo al Hábitat, establece que los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Asimismo considera la posibilidad de ampliación de las áreas urbanas en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y establece algunos recaudos a cumplimentar.

Por último, cabe destacar la consideración sobre la posibilidad de urbanización de suelos degradados, en caso que los mismos sean susceptibles de recuperación.

3.1.2.9.3. Acciones realizadas en el marco del Ley 14449

En cuanto al marco normativo, no ha sufrido mayores modificaciones debido a su temprana edad y vigencia. Solamente pueden detectarse dos normativas relacionadas en lo referente a sistematizar los fondos que establece la Ley.

A partir del año 2014 comienza a funcionar el programa de Microcréditos y en febrero del año 2015 comienza a funcionar el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat creado por la Ley y del que participan diversos actores sociales. Está organizado en cuatro comisiones de trabajo y mantiene mensualmente reuniones de comisiones y de consejeros con presencia del Poder Ejecutivo Provincial que es parte del Consejo y lo preside. A partir de ese momento, y según las publicaciones consultadas mencionan

que municipios y organizaciones sociales, coordinan el mejoramiento de viviendas y obras de equipamiento e infraestructura con los fondos que establece la Ley que deben recaudarse para asignarse al hábitat social.

En el año 2016, la Asociación Civil Madre Tierra, publica el Manual Educación Popular⁸³ considerado de interés institucional por el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat de la Provincia de Buenos Aires, y que además de contar la historia y el marco que dio origen a esta Ley, destaca la participación ciudadana y los actores sociales y agentes de desarrollo que la hicieron posible. Asimismo presenta la Ley 14449 comentada junto con un listado de definiciones importantes, datos útiles, ejemplos, preguntas para trabajar en la organización barrial y la recomendación de realizar la lectura en equipo.

El Decreto reglamentario 1062/2013 reglamenta algunos de los artículos, especialmente los que establecen la creación de organismos y herramientas de la Ley 14449, como por ejemplo, la responsabilidad de la Autoridad de su aplicación, parámetros de calidad, Programa de lotes con servicios y su infraestructura mínima, ampliación del área urbana, relevamiento de barrios y asentamientos, relocalización, Suelos Degradados⁸⁴, urbanización de suelos degradados, etc.

Han resultado sin reglamentar los artículos que establecen el marco para los principios rectores de la Ley, procesos de organización colectiva y todo lo referente a la procesos participativos y cooperativas, articulado relacionado con las parcelas, su redimensionamiento, consorcios urbanísticos, valorizaciones inmobiliarias, consejo provincial de vivienda y hábitat, como así también el marco administrativo requerido para la regularización dominial, etc.

3.1.2.9.4. Valoración crítica

- i. el *significativo giro ideológico* que evidencia la reciente Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat que, aunque encomiable en relación a sus cometidos temáticos específicos -la vivienda y el hábitat sociales-, omite toda preocupación en relación a las condiciones globales e integrales de

⁸³ <http://www.madretierra.org.ar/galeria/publicaciones/14449.pdf>

⁸⁴ Ver art. 30 de la Ley 14449

- configuración Regional / Urbana en la Provincia, exactamente en los mismos términos en que lo hace el Decreto Ley 8912 /1977 ;
- ii. en relación al Aglomerado Bonaerense, y replicando, también en el presente caso, los procedimientos y omisiones incurridos en el mencionado Decreto Ley, no existe alusión alguna a las condiciones de imperativa articulación gestonaria *entre* las diversas jurisdicciones locales involucradas;
 - iii. desde el punto de vista cuantitativo, el resarcimiento económico previsto en la normativa con vistas a financiar los sectores de hábitat social a promover distan de homologarse con las plusvalías globales generadas a través del desarrollo Regional / Urbano. Un modo de comportamiento que no cabe sino considerar de carácter meramente *reformista*, a diferencia de *transformista*. Cabe señalar al respecto que el articulado normativo alude, como lo hiciese el Decreto Ley mencionado, requerimientos de servicios urbanos que, más allá de lo deseable, pueden demostrarse inviables;
 - iv. desde el punto de vista gestionario, no cabe sino señalar las severas disparidades vigentes entre valuaciones inmobiliarias de carácter fiscal frente a las vigentes en el mercado, minimizando así los efectos concretos de las iniciativas estatales de producción de hábitat;
 - v. desde el punto de vista del desarrollo endógeno, deben señalarse con encomio la diversidad de instrumentos que la normativa establece en relación a la promoción de la gestión participativa del hábitat, incluyendo tanto a los actores sociales previstos, como así también , más generalizadamente, a los agentes de desarrollo territorial que resulten atinentes;
 - vi. desde el marco existente en lo que se refiere a la regularización dominial, resulta por lo menos insuficiente que se otorgue a la misma un horizonte de validez de una sólo década.
 - vii. cabe señalar la dudosa atinencia de “invitar” a las administraciones locales a que adhieran a la presente normativa, que además, a la fecha, se encuentra sin reglamentación.

CAPITULO 4 . CONCLUSIONES GENERALES

“Es evidente la imposibilidad de organizar el territorio metropolitano a través de una simple suma o coordinación de planes de urbanismo municipales, porque, en ningún caso (...) responden a una agregación de necesidades individuales, sino a la talla y jerarquía de la Región considerada en su conjunto, criterio que obviamente habrá de prevalecer en el futuro”. (Esquema Director Año 2000, 1969:105)

Tanto en el nivel de la problemática Regional / Urbana de la Provincia de Buenos Aires en su conjunto como en particular en el atinente al Aglomerado Buenos Aires, resulta necesario desarrollar e implementar *políticas activas* de carácter *integrado* y *global* dirigidas a la superación de las arduas problemáticas vigentes en relación a cada una de las mismas. Este criterio resulta por otra parte expresamente aludido, aunque incumplido, en los cuerpos normativos que consideramos.

Tales modalidades de gestión estatal, particularmente las relativas al *carácter* mencionado, reconocen, por otra parte, la existencia relativamente profusa de antecedentes altamente significativos en el sentido mencionado.

A diferencia de haberlos adoptado, en cambio, el gobierno de la última dictadura militar ha decidido desconocer absolutamente tales experiencias, para desarrollar en cambio un sistema normativo altamente *contradictorio*, no sólo porque alude exclusivamente a aspectos restringidos de las problemáticas urbanas locales, sino también porque, verificada la instancia de su puesta en vigencia, prefiere “*olvidar*” la efectiva cumplimentación de sus prescripciones tanto por parte de los gobiernos locales como de los interesados privados implicados. Por lo demás, y desde el punto de vista de las condiciones de articulación vigentes entre los aspectos globales y locales de la problemática metropolitana, adopta el controvertible criterio de suponer que las *condiciones de optimización global* resultan tributarias de la mera adición de *condiciones locales de supuesta optimización*.

Como consecuencia como hemos evidenciado a través de la consideración de sendos aspectos centrales de la problemática metropolitana -los referidos a sus dinámicas poblacional, socioterritorial y territorial- los niveles de criticidad del comportamiento de la mayor parte de los rasgos que constituyen a aquélla confirman de manera creciente las *ineficacias, ineficiencias, inequidades y faltas de sustentabilidad* de carácter integrado y global que la caracterizan.

Debe señalarse también que las múltiples décadas transcurridas a partir de la concepción e implementación originaria del sistema normativo que consideramos han sido escenario de gobiernos nacionales, provinciales y locales de variada representación partidaria, que han incluido algunas experiencias de *identidad* en cuanto a la identidad partidaria de los tres estamentos gubernamentales antes mencionados, que se han demostrado igualmente inconducentes para concebir e instrumentar un sistema normativo alternativo apropiado de planificación y gestión del Aglomerado. En cambio, continúa la vigencia de una modalidad gestiona *globalmente inestructurada*, dirigida implícita y supuestamente a la *optimización local y sectorial* de sus condiciones de estructuración y funcionamiento.

La creciente atención preferencial casi excluyente de que ha sido objeto la temática relativa a *Clubes de Campo y Barrios Cerrados* en la normativa 8912 y sus modificatorias constituye evidencia cabal de los niveles de limitación conceptual y sesgo social sectorial que caracterizan a tal sistema normativo al presente. Por su parte, la normativa 14449 alude de manera excluyente a los componentes relativos a Hábitat Social, recorte temático de obvia mayor pertinencia, aunque no menos afectado de posiciones meramente voluntaristas y con una mirada puesta en el alcance municipal para su resolución.

A nivel prospectivo cabe resaltar el curso problemático que el Aglomerado evidencia al presente. Las condiciones de su creciente *desestructuración global*, evidenciadas a nivel de alusión sintética a través de la noción de creciente *difusión estructural* no pueden sino apuntar a la perentoria necesidad de encuadrar su gestión en modalidades de planificación *temáticamente integradas*, de *alcance global* y *temporalmente extendido*. Consideramos que tal tipo de escenario no puede sino originarse en iniciativas de la órbita gubernamental federal, que en ese caso, estaría aludiendo a no menos que un tercio del universo poblacional nacional, sede de alrededor de la mitad de su Producto global. Y que, en tal sentido, resultaría encomiable una coincidencia operativa en que se asocien sus tres ramas de gestión, con vistas al establecimiento indubitable de que tal tipo de políticas sostenidas responden a orientaciones del más alto nivel de representatividad comunitaria, considerando, sus condiciones de contexto y las estrategias políticas impulsadas por los actores involucrados en el proceso de desarrollo.

Por todo lo expuesto, podemos considerar ampliamente verificadas cada una de las hipótesis principales y subsidiarias que hemos oportunamente adoptado, como también la satisfacción de los objetivos en que hemos encuadrado nuestra indagación.

- BIBLIOGRAFIA

Adaszko, Dan y Bianca Musante. (2011) “Aportes empíricos para la comprensión del fenómeno de la segregación socio residencial en Argentina: 2004-2009” en Salvia, Agustín (coordinador) *Deudas sociales en la Argentina post-reformas*. Buenos Aires: Editorial Biblos/ODSA/ UCA.

Adaszko, Dan. (2013) “Hábitat, desarrollo urbano y derecho a la ciudad en la Argentina del Bicentenario” en Salvia, Agustín (Coordinador). *Desajustes en el desarrollo humano y social (2010-2011-2012)*. Buenos Aires: UCA/ODSA- Barómetro de la Deuda Social Argentina.

Ainstein, Luis (2000) “Globalización, Dinámica Regional y Estructura Interna Metropolitana. El Escenario Canadiense”. *Estudios del Hábitat* N°7, Vol.II. Instituto de Estudios del Hábitat, Universidad Nacional de La Plata.

Ainstein, Luis (Coordinador) (2012) Estructuración urbana, institucionalidad y sustentabilidad de ciudades metropolitanas y regiones difusas. Miradas comparadas sobre Buenos Aires, Londres, París, Los Ángeles, Tokio y Toronto. 1º edición. Buenos Aires: Eudeba.

..... (2017) Dinámicas de Urbanización Regional Difusa: el caso Buenos Aires. Buenos Aires: Eudeba. (En prensa).

Argentina. Secretaría del Consejo Nacional de Desarrollo. Oficina Regional de Desarrollo Área Metropolitana.(1969) *Organización del espacio de la región metropolitana de Buenos Aires : Esquema Director Año 2000*. -- 1a ed. -- Buenos Aires.

Arocena, José, (1995): El Desarrollo Local, un desafío contemporáneo, Centro Latinoamericano de Economía Humana, Universidad Católica del Uruguay, Editorial Nueva Sociedad, Venezuela.

Arocena, José. (2005). "Globalización y diversidad: un desafío para el desarrollo local", en *Universidad y Desarrollo Local. Aprendizajes y desafíos*. Adriana Rofman, Compiladora. Editores Universidad General Sarmiento y Prometeo Libros. Argentina.

Borja, Jordi y Castells, Manuel. (2002). *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la globalización*. Editorial Taurus, sexta edición.

Boisier, Sergio, (2001): *Desarrollo Local ¿De qué estamos hablando?*, en Vázquez Barquero, A. y Madoery, O. (comp.), *Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local*, Homo Sapiens Ed., Rosario.

Boisier, Sergio (2002) *¿Y si el desarrollo fuera una emergencia sistémica?* En: *Revista del CLAD Reforma y Democracia*. No. 27. Octubre, Caracas.

Clichevsky, Nora. (1987). "Política urbana y mercado de tierra, Buenos Aires 1970-1986". En: *Boletín de medio ambiente y urbanización*, número especial, Buenos Aires.

Cotorruelo Menta, Romeo, (2001): *Aspectos estratégicos del desarrollo local*, en Vázquez Barquero, A. y Madoery, O. (comp.), *Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local*, Homo Sapiens Ed., Rosario.

De Mattos, Carlos A.; "La obstinada marginalidad de las políticas territoriales: el caso latinoamericano", en *Revista de Estudios Regionales*, N° 35, 1993, Málaga, España.

Fernandez Güell, José Miguel, (1997); *Planificación Estratégica de Ciudades*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona. Parte 1 (pags. 51 – 69); Parte 2 (pags. 103 – 118).

Guía práctica para el Agente de Desarrollo Local de Centroamérica y República Dominicana (2009). Fundación DEMUCA y CEDeT. - San José, C.R.: DEMUCA.

Hall, Peter. (1996) *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*, Editorial del Serbal, Barcelona.

Harvey, David (1997) *Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI*: Madrid, España.

Helmsing B. y Uribe-Echeverría F. (1981), "La planificación regional en América Latina. ¿Teoría o práctica?", *Experiencias de planificación regional en América Latina. Una teoría en busca de una práctica (E/CEPAL/ILPES/G.6)*, S. Boisier y otros, Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)/Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social (ILPES).

Kralich, Susana (2012). "Sobre aglomerados en expansión: algunas precisiones conceptuales y su aplicación al caso Buenos Aires". pp. 79-119. En Luis Ainstein (compilador) *Estructuración urbana, institucionalidad y sustentabilidad de ciudades metropolitanas y regiones difusas. Miradas comparadas sobre Buenos Aires, Londres, París, Los Ángeles, Tokio y Toronto*. 1º edición. Buenos Aires: Eudeba.

Koffka, Kurt. (1953) *Principios Psicológicos de la Forma*. Ed. Paidós, Buenos Aires,

Koffka, Kurt. (1935/ 1963) *Principles of Gestalt Psychology*. Harcourt, Brace & World, Inc. New York.

Kohler, W. (1959) *Gestalt psychology: An introduction to new concepts in modern psychology*. New York

Le Corbusier (1978) *Precisiones. Respecto de un estado actual de la arquitectura y el urbanismo*. Poseidón. Barcelona, España.

Liernur, Jorge Francisco; Aliata, Fernando.(2004) *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Tomo O-R. Buenos Aires.. Pág. 79

Madoery, Oscar (2000) *El proyecto local como alternativa al desarrollo*. Mimeo. Rosario.

Madoery, Oscar (2001) *El Valor de la Política de Desarrollo Local*. En: Vázquez Barquero, A. y Madoery, O. (comp.), "Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local", Homo Sapiens Ed., Rosario

Madoery, Oscar (2003) La formación de actores de desarrollo, desde la perspectiva endógena. En: [www. CEDeT.edu.ar/biblioteca/articulos](http://www.CEDeT.edu.ar/biblioteca/articulos)

Madoery, Oscar (2005) La “primera generación” de políticas locales de desarrollo en Argentina: Contexto, características y desafíos. En: www.CEDeT.edu.ar/biblioteca/articulos

Madoery, Oscar (2008) Cinco Interrogantes Fundamentales del Desarrollo Endógeno. En: Revista Prisma Nº 22 de la Universidad Católica del Uruguay. Montevideo.

Madoery, Oscar (2008) Otro desarrollo. El cambio desde las ciudades y regiones. Unsamedita, Buenos Aires.

Mignaqui, Iliana (2012); “La productividad en las ciudades metropolitanas: los desafíos del urbanismo y la planificación urbana en un mundo globalizado”, en Revista de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, Universidad Nacional de Rosario.

Mignaqui, Iliana y Ciccolella, Pablo; “Capitalismo Global y Transformaciones Metropolitanas: Enfoques e Instrumentos para repensar el Desarrollo Urbano”. En Héctor Poggiese y Tamara Tania Cohen Engler (Compiladores), Otro Desarrollo Urbano: Ciudad Incluyente, Justicia Social y Gestión Democrática, Ed. CLACSO – Cátedra Florestan Fernández, 2009. (Archivo PDF).

Mignaqui, Iliana; “Gestión Ambiental y Desarrollo Económico – Territorial en la Cuenca del Río Matanza – Riachuelo: Escenarios y estrategias en debate”, en Actas XII Encuentro de Geógrafos de América Latina (Página WEB), 3 al 7 de abril de 2009, organizado por la Universidad de la República – Facultad de Ciencias, Montevideo, Uruguay.

Mokate, Karen. (2001). “Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sostenibilidad: ¿Qué queremos decir?” en Documentos de Trabajo del INDES- Serie de Documentos de Trabajo I-24 Washington DC.

Noel, Carlos M. (1925). Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio. (Intendencia Municipal) Comisión de Estética Edilicia.

Osziak, Oscar (1991): *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*, CEDES/Hvmanitas, Buenos Aires.

Pírez, Pedro. (1994) *Buenos Aires metropolitana Política y gestión de la ciudad*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.

Pírez, Pedro (1995) *Actores sociales y gestión de la ciudad*. En: *Ciudades*, Red Nacional de Investigación Urbana, Año 7, N° 28, octubre-diciembre, México.

Pírez, Pedro. (2001) "Buenos Aires, ciudad metropolitana y gobernabilidad" en *Estudios demográficos y urbanos*. Vol. 20, Nro. 3. (60) pp. 423-447.

Pírez, Pedro. (2001) "Cuestión metropolitana y gobernabilidad urbana en la Argentina". En *Vázquez Barquero, A. y O. Madoery (comp.) Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local*. Buenos Aires: Editora Homo Sapiens. Rosario, 2001.

Pírez, Pedro. (2004) "La configuración metropolitana de Buenos Aires: expansión, privatización y fragmentación" en *Realidad Económica*, No. 208, noviembre-diciembre, Buenos Aires.

Pírez, Pedro. (2006) "La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires" en *Economía, Sociedad y Territorio*. Vol IV, núm. 21, pp 31-54.

Precedo Ledo, Andrés, (1996); *Ciudad y Desarrollo Urbano*, Editorial Síntesis, Madrid. Capítulo 3: De los lugares a las redes (págs. 53 – 65); Capítulo 4: Procesos de desarrollo y reestructuración espacial (págs. 67 – 77). Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2009) *Informe Global sobre Asentamientos Humanos, Planificación de Ciudades Sostenibles: orientaciones para políticas*.

Provincia de Buenos Aires (1977). Decreto Ley 8912. Ley de Ordenamiento territorial y uso del suelo. Boletín Oficial N° 18639. 28/10/77

Provincia de Buenos Aires. Ministerio de Economía. Subsecretaría de Coordinación Económica. Dirección Provincial de Estadística. (2014) Distribución de la población de la Provincia de Buenos Aires. Período 1947-2010.

Provincia de Buenos Aires (2012) Ley 14449 Acceso Justo al Hábitat. Boletín Oficial 29/11/2012

Provincia de Buenos Aires. Sistema Metropolitano Bonaerense. Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas; 1977 Programa Conhabit SIMEB.; Morey, Carlos. Buenos Aires,.

Rodulfo, Miriam B. (2005). "La evolución de la gestión en políticas habitacionales y su relación con el desarrollo local. El caso argentino". Análisis comparativo de modelos de gestión. XI Encuentro Red ULACAV «*Experiencias académicas para la gestión social del hábitat*». Rosario, Provincia de Santa Fé.

Suárez, Odilia (1986) "Planes y Códigos de Buenos Aires 1925-1985. Secretaria de Extensión Universitaria y Bienestar Estudiantil. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires.

Torres, Horacio. (1997): "Transformaciones socioterritoriales recientes en una metrópoli latinoamericana. El caso de la aglomeración Gran Buenos Aires", en 6.º EGAL *Territorios en Redefinición. Lugar y Mundo en América Latina*, Instituto de Geografía, FFyL-UBA, Buenos Aires.

Torres, Horacio A. El mapa social de Buenos Aires (1940-1990). Buenos Aires : FADU / UBA. s/f.

Vazquez Barquero, Antonio (1999): Desarrollo, Redes e Innovación. Lecciones sobre desarrollo endógeno, Ed. Pirámide, Madrid.

Vázquez Barquero, Antonio, (2005): Las nuevas fuerzas del desarrollo, Antoni Bosch editor, Barcelona.

Sitios web: *último acceso entre mayo de 2017, a fin de verificar su disponibilidad de consulta a la fecha de la entrega de la presente Tesis.*

Biblioteca Nacional: Trapalanda

[http://trapalanda.bn.gov.ar/jspui/handle/123456789/2313#prettyPhoto\[iframes\]/0/](http://trapalanda.bn.gov.ar/jspui/handle/123456789/2313#prettyPhoto[iframes]/0/)

Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. Biblioteca. (2014). Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación de los municipios del AMBA. Buenos Aires: CPAU.

Recuperado de:

http://www.cpau.org/media/BIBLIOTECA/virtual/Normas%20AMBA_2014.pdf

Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE)

<http://www.ceamse.gov.ar/>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos: (INDEC)

http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/7/definiciones_sesd_din%C3%A1mica%20poblaci%C3%B3n.pdf

Moderna Buenos Aires- CPAU <http://www.modernabuenosaires.org/proyectosurbanos>

Observatorio Metropolitano CPAU: <http://www.observatorioamba.org/>

ONU: <http://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

Pirez, Pedro. (2010) Atlas de Buenos Aires / Gestión.

http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar/aaba/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30&limit=1&limitstart=0&lang=es.

Plan Urbano Ambiental- GCABA:

http://www.buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/copua/plan_urbano_ambiental.php

http://ssplan.buenosaires.gob.ar/libros/ley_2930/index.html

<http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/consejo-del-plan-urbano-ambiental>

Gobierno de la Provincia de Buenos

Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos. Aires; <http://www.mosp.gba.gov.ar/>

Ministerio de Gobierno, Legislación Provincial: <http://www.gob.gba.gov.ar/dijl/>

- Lineamientos Estratégicos para la RMBA – Plan Estratégico.

<http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/ofmetro/mapasgeo.php>

- Lineamientos Estratégicos para el Borde Periurbano – RMBA

<http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/periurbano/periurbano.php>

- Dirección Provincial de Tierras <http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/tierras/index.php>

- Dirección de Aguas y Cloacas:

<http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/aguacloaca/index.php>

<http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/aguacloaca/planeReg/planesReg.php>

- Ley 24374: Regularización dominial

http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/informacion/Regularizacion_dominial.pdf

- Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda

<http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/subST.php>

<http://www.sstuv.gba.gov.ar/idehab/>

- Manual Educación popular: Ley 14449 Acceso Justo al Hábitat

<http://www.madretierra.org.ar/galeria/publicaciones/14449.pdf>

ANEXO

ANEXO I RUBA. Población total por Partido (1947-2010)

CUADRO 2.1.

REGION URBANA DE BUENOS AIRES

Dinámica poblacional total por Partido (1947-2010) según jurisdicción y agregados jurisdiccionales.

Unidad de análisis			Población Total (Urbana y Rural)											
Agregados Jurisdiccionales	Jurisdicción Provincial o equivalente.	Jurisdicción Local	1947		Variación poblacional 1947-1960				1960		Variación poblacional 1960-1970			
			Volumen total (personas)	Participac. relativa en el universo poblacional regional (%)	Variación absoluta 1947/1960 (personas)	Variación relativa 1947/1960 (%)	Incidencia en la variación regional total 1947/1960 (%)	Multiplicador Poblacional 1947/1960	Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo poblacional regional (%)	Variación absoluta 1960/1970 (personas)	Variación relativa 1960/1970 (%)	Incidencia en la variación regional total 1960/1970 (%)	Multiplicador Poblacional 1960/1970
Ciudad Central	Ciudad Autónoma de Bs As	Ciudad Autónoma de Bs As	2.981.043	60,02	-14.409	-0,48	-0,56	-0,01	2.966.634	39,41	5.819	0,20	0,33	0,01
	Subtotal		2.981.043	60,02	-14.409	-0,48	-0,56	-0,01	2.966.634	39,41	5.819	0,20	0,33	0,01
Primera Corona	Pcia de Bs As	Avellaneda	273.839	5,51	52.692	19,24	2,06	0,37	326.531	4,34	11.007	3,37	0,62	0,14
		General San Martín	269.514	5,43	9.237	3,43	0,36	0,07	278.751	3,70	81.822	29,35	4,62	1,25
		La Matanza I (1)	87.400	1,76	269.169	307,97	10,52	5,98	356.569	4,74	227.378	63,77	12,85	2,71
		Lanús	///	///	///	///	///	///	375.428	4,99	74.396	19,82	4,20	0,84
		Lomas de Zamora	127.880	2,57	144.236	112,79	5,63	2,19	272.116	3,62	138.690	50,97	7,84	2,17
		Tres de Febrero	///	///	///	///	///	///	263.391	3,50	50.069	19,01	2,83	0,81
		Vicente López	149.958	3,02	97.698	65,15	3,82	1,26	247.656	3,29	37.522	15,15	2,12	0,64
Subtotal		908.591	18,29	1.211.851	133,38	47,34	2,59	2.120.442	28,17	620.884	29,28	35,09	1,25	
Segunda Corona	Pcia de Bs As	Almirante Brown	39.700	0,80	97.224	244,90	3,80	4,75	136.924	1,82	104.616	76,40	5,91	3,25
		Esteban Echeverría	19.068	0,38	50.662	265,69	1,98	5,16	69.730	0,93	37.236	53,40	2,10	2,27
		Ezeiza	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		General Sarmiento	46.413	0,93	120.747	260,16	4,72	5,05	167.160	2,22	147.184	88,05	8,32	3,75
		Hurlingham	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		Ituzaingo	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		José C. Paz	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		La Matanza II (1)	10.761	0,22	33.141	307,97	1,29	5,98	43.902	0,58	27.996	63,77	1,58	2,71
		Malvinas Argentinas	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		Morón	110.344	2,22	231.576	209,87	9,05	4,07	341.920	4,54	144.063	42,13	8,14	1,79
		Quilmes	123.132	2,48	122.033	99,11	4,77	1,92	245.165	3,26	109.811	44,79	6,21	1,91
	San Isidro	90.086	1,81	97.979	108,76	3,83	2,11	188.065	2,50	61.943	32,94	3,50	1,40	
	San Miguel	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	
Subtotal		439.504	8,85	753.362	171,41	29,43	3,33	1.192.866	15,85	632.849	53,05	35,77	2,26	
Tercera Corona	Pcia de Bs As	Berazategui	///	///	///	///	///	///	72.618	0,96	52.761	72,66	2,98	3,09
		Florencio Varela	10.480	0,21	31.227	297,97	1,22	5,78	41.707	0,55	50.786	121,77	2,87	5,18
		La Matanza III (1)	532	0,01	///	///	///	///	2.171	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
		Merlo	19.865	0,40	80.281	404,13	3,14	7,84	100.146	1,33	84.697	84,57	4,79	3,60
		Moreno	15.101	0,30	44.237	292,94	1,73	5,68	59.338	0,79	51.014	85,97	2,88	3,66
		San Fernando	44.666	0,90	47.636	106,65	1,86	2,07	92.302	1,23	20.944	22,69	1,18	0,97
		Tigre	///	///	///	///	///	///	91.725	1,22	54.726	59,66	3,09	2,54
	Subtotal		90.644	1,82	369.363	407,49	14,43	7,91	460.007	6,11	316.312	68,76	17,88	2,93
Subtotal 3 Coronas			1.438.739	28,97	2.334.576	162,27	91,20	3,15	3.773.315	50,13	1.570.045	41,61	88,74	1,77
Periurbano Cercano	Pcia de Bs As	Berisso	///	///	///	///	///	///	40.983	0,54	17.850	43,55	1,01	1,85
		Cañuelas	13.507	0,27	6.548	48,48	0,26	0,94	20.055	0,27	1.375	6,86	0,08	0,29
		Ensenada	///	///	///	///	///	///	26.086	0,35	13.068	50,10	0,74	2,13
		Escobar	///	///	///	///	///	///	28.386	0,38	17.764	62,58	1,00	2,66
		General Rodríguez	8.518	0,17	10.495	123,21	0,41	2,39	19.013	0,25	4.583	24,10	0,26	1,03
		La Plata	302.073	6,08	34.987	11,58	1,37	0,22	337.060	4,48	71.240	21,14	4,03	0,90
		Marcos Paz	7.783	0,16	4.821	61,94	0,19	1,20	12.604	0,17	2.466	19,57	0,14	0,83
		Pilar	19.854	0,40	10.982	55,31	0,43	1,07	30.836	0,41	16.603	53,84	0,94	2,29
		Presidente Perón	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
		San Vicente	8.000	0,16	17.638	220,48	0,69	4,28	25.638	0,34	13.549	52,85	0,77	2,25
	Subtotal		359.735	7,24	180.926	50,29	7,07	0,98	540.661	7,18	158.498	29,32	8,96	1,25
Periurbano Lejano	Pcia de Bs As	Brandsen	8.014	0,16	2.949	36,80	0,12	0,71	10.963	0,15	1.605	14,64	0,09	0,62
		Campana	17.250	0,35	13.537	78,48	0,53	1,52	30.787	0,41	13.510	43,88	0,76	1,87
		Exaltación de la Cruz	8.609	0,17	1.317	15,30	0,05	0,30	9.926	0,13	704	7,09	0,04	0,30
		Gral Las Heras	6.311	0,13	1.077	17,07	0,04	0,33	7.388	0,10	92	1,25	0,01	0,05
		Lobos	20.905	0,42	2.636	12,61	0,10	0,24	23.541	0,31	2.481	10,54	0,14	0,45
		Luján	38.183	0,77	13.014	34,08	0,51	0,66	51.197	0,68	7.712	15,06	0,44	0,64
		Mercedes	34.591	0,70	9.404	27,19	0,37	0,53	43.995	0,58	3.078	7,00	0,17	0,30
		Navarro	13.557	0,27	-794	-5,86	-0,03	-0,11	12.763	0,17	-291	-2,28	-0,02	-0,10
		Zárate	39.886	0,80	15.617	39,15	0,61	0,76	55.503	0,74	6.043	10,89	0,34	0,46
Subtotal		187.306	3,77	58.757	31,37	2,30	0,61	246.063	3,27	34.934	14,20	1,97	0,60	
Subtotal 2 Periurbios			547.041	11,01	239.683	43,81	9,36	0,85	786.724	10,45	193.432	24,59	10,93	1,05
Total RUBA			4.966.823	100,00	2.559.850	51,54	100,00	1,00	7.526.673	100,00	1.769.296	23,51	100,00	1,00

Fuente: Elaboración propia sobre INDEC / Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010, 2001, 1991, 1980, 1970, 1960 y 1947

Referencias:

Nota 1: Dada la gran abarcabilidad territorial del Partido de La Matanza, el mismo ha sido diferenciado en sendos sectores:

El sector La Matanza I incluye las localidades de Aldo Bonzi, Ciudad Evita, La Tablada, Lomas del Mirador, Ramos Mejía, San Justo, Tapiales, Villa Eduardo Madero, Villa Luzuriaga e Isidro Casanova.

El sector La Matanza II incluye las localidades de González Catán, Gregorio de Laferrere, Rafael Castillo y 20 de Junio

El sector La Matanza III comprende la localidad de Virrey del Pino

CUADRO 2.1.
Continuación A

Población Total (Urbana y Rural)											
1970		Variación poblacional 1970-1980				1980		Variación poblacional 1980-1991			
Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo regional (%)	Variación absoluta 1970/1980 (personas)	Variación relativa 1970/1980 (%)	Incidencia en la variación regional total 1970/1980 (%)	Multiplicador Poblacional 1970/1980	Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo regional (%)	Variación absoluta 1980/1991 (personas)	Variación relativa 1980/1991 (%)	Incidencia en la variación regional total 1980/1991 (%)	Multiplicador Poblacional 1980/1991
2.972.453	31,98	-49.624	-1,67	-2,95	-0,09	2.922.829	26,62	42.574	1,46	2,93	0,11
2.972.453	31,98	-49.624	-1,67	-2,95	-0,09	2.922.829	26,62	42.574	1,46	2,93	0,11
337.538	3,63	-3.393	-1,01	-0,20	-0,06	334.145	3,04	10.846	3,25	0,75	0,25
360.573	3,88	25.052	6,95	1,49	0,38	385.625	3,51	21.184	5,49	1,46	0,42
583.947	6,28	72.251	12,37	4,29	0,68	656.198	5,98	43.241	6,59	2,98	0,50
449.824	4,84	17.156	3,81	1,02	0,21	466.980	4,25	1.581	0,34	0,11	0,03
410.806	4,42	99.324	24,18	5,90	1,33	510.130	4,65	64.200	12,59	4,42	0,95
313.460	3,37	31.964	10,20	1,90	0,56	345.424	3,15	3.952	1,14	0,27	0,09
285.178	3,07	5.894	2,07	0,35	0,11	291.072	2,65	-1.567	-0,54	-0,11	-0,04
2.741.326	29,49	248.248	9,06	14,74	0,50	2.989.574	27,23	143.437	4,80	9,89	0,36
241.540	2,60	90.379	37,42	5,37	2,07	331.919	3,02	118.779	35,79	8,19	2,71
106.966	1,15	81.957	76,62	4,87	4,23	188.923	1,72	86.870	45,98	5,99	3,48
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
314.344	3,38	188.582	59,99	11,20	3,31	502.926	4,58	150.043	29,83	10,34	2,26
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
71.898	0,77	204.122	283,90	12,12	15,67	276.020	2,51	120.007	43,48	8,27	3,29
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
485.983	5,23	112.437	23,14	6,68	1,28	598.420	5,45	45.133	7,54	3,11	0,57
354.976	3,82	91.611	25,81	5,44	1,42	446.587	4,07	64.647	14,48	4,46	1,10
250.008	2,69	39.162	15,66	2,33	0,86	289.170	2,63	9.853	3,41	0,68	0,26
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
1.825.715	19,64	808.250	44,27	48,00	2,44	2.633.965	23,99	595.332	22,60	41,03	1,71
125.379	1,35	76.483	61,00	4,54	3,37	201.862	1,84	43.067	21,33	2,97	1,61
92.493	0,99	80.959	87,53	4,81	4,83	173.452	1,58	81.545	47,01	5,62	3,56
3.555	0,04	10.207	287,12	0,61	15,85	13.762	0,13	10.860	78,91	0,75	5,97
184.843	1,99	107.744	58,29	6,40	3,22	292.587	2,66	98.271	33,59	6,77	2,54
110.352	1,19	84.088	76,20	4,99	4,21	194.440	1,77	93.275	47,97	6,43	3,63
113.246	1,22	20.378	17,99	1,21	0,99	133.624	1,22	11.139	8,34	0,77	0,63
146.451	1,58	59.898	40,90	3,56	2,26	206.349	1,88	51.573	24,99	3,55	1,89
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
776.319	8,35	439.757	56,65	26,12	3,13	1.216.076	11,08	389.730	32,05	26,86	2,43
5.343.360	57,48	1.496.255	28,00	88,87	1,55	6.839.615	62,29	1.128.499	16,50	77,78	1,25
58.833	0,63	7.319	12,44	0,43	0,69	66.152	0,60	8.609	13,01	0,59	0,98
21.430	0,23	3.961	18,48	0,24	1,02	25.391	0,23	5.509	21,70	0,38	1,64
39.154	0,42	2.169	5,54	0,13	0,31	41.323	0,38	6.914	16,73	0,48	1,27
46.150	0,50	35.235	76,35	2,09	4,22	81.385	0,74	47.036	57,79	3,24	4,37
23.596	0,25	8.439	35,76	0,50	1,97	32.035	0,29	16.348	51,03	1,13	3,86
408.300	4,39	68.875	16,87	4,09	0,93	477.175	4,35	64.730	13,57	4,46	1,03
15.070	0,16	5.155	34,21	0,31	1,89	20.225	0,18	8.879	43,90	0,61	3,32
47.439	0,51	36.990	77,97	2,20	4,31	84.429	0,77	45.758	54,20	3,15	4,10
///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
39.187	0,42	16.616	42,40	0,99	2,34	55.803	0,51	19.083	34,20	1,32	2,59
699.159	7,52	184.759	26,43	10,97	1,46	883.918	8,05	222.866	25,21	15,36	1,91
12.568	0,14	2.793	22,22	0,17	1,23	15.361	0,14	3.063	19,94	0,21	1,51
44.297	0,48	13.542	30,57	0,80	1,69	57.839	0,53	13.625	23,56	0,94	1,78
10.630	0,11	2.229	20,97	0,13	1,16	12.859	0,12	4.213	32,76	0,29	2,48
7.480	0,08	1.891	25,28	0,11	1,40	9.371	0,09	1.616	17,24	0,11	1,30
26.022	0,28	1.731	6,65	0,10	0,37	27.753	0,25	3.035	10,94	0,21	0,83
58.909	0,63	9.780	16,60	0,58	0,92	68.689	0,63	11.956	17,41	0,82	1,32
47.073	0,51	4.134	8,78	0,25	0,48	51.207	0,47	4.406	8,60	0,30	0,65
12.472	0,13	-275	-2,20	-0,02	-0,12	12.197	0,11	1.567	12,85	0,11	0,97
61.546	0,66	16.500	26,81	0,98	1,48	78.046	0,71	13.554	17,37	0,93	1,31
280.997	3,02	52.325	18,62	3,11	1,03	333.322	3,04	57.035	17,11	3,93	1,29
980.156	10,54	237.084	24,19	14,08	1,34	1.217.240	11,09	279.901	22,99	19,29	1,74
9.295.969	100,00	1.683.715	18,11	100,00	1,00	10.979.684	100,00	1.450.974	13,22	100,00	1,00

CUADRO 2.1.
Continuación B

Población Total (Urbana y Rural)															
1991		Variación poblacional 1991-2001					2001		Variación poblacional 2001-2010					2010	
Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo regional (%)	Variación absoluta 1991/2001 (personas)	Variación relativa 1991/2001 (%)	Incidencia en la variación regional total 1991/2001 (%)	Multiplicador Poblacional 1991/2001	Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo regional (%)	Variación absoluta 2001/2010 (personas)	Variación relativa 2001/2010 (%)	Incidencia en la variación regional total 2001/2010 (%)	Multiplicador Poblacional 2001/2010	Volumen total (personas)	Participac. relativa en universo regional (%)		
2.965.403	23,86	-189.265	-6,38	-22,15	-0,93	2.776.138	20,90	114.013	4,11	6,81	0,33	2.890.151	19,32		
2.965.403	23,86	-189.265	-6,38	-22,15	-0,93	2.776.138	20,90	114.013	4,11	6,81	0,33	2.890.151	19,32		
344.991	2,78	-16.011	-4,64	-1,87	-0,68	328.980	2,48	13.697	4,16	0,82	0,33	342.677	2,29		
406.809	3,27	-3.702	-0,91	-0,43	-0,13	403.107	3,03	11.089	2,75	0,66	0,22	414.196	2,77		
699.439	5,63	21.985	3,14	2,57	0,46	721.424	5,43	299.152	41,47	17,88	3,29	1.020.576	6,82		
468.561	3,77	-15.479	-3,30	-1,81	-0,48	453.082	3,41	6.181	1,36	0,37	0,11	459.263	3,07		
574.330	4,62	17.015	2,96	1,99	0,43	591.345	4,45	24.934	4,22	1,49	0,33	616.279	4,12		
349.376	2,81	-12.909	-3,69	-1,51	-0,54	336.467	2,53	3.604	1,07	0,22	0,09	340.071	2,27		
289.505	2,33	-15.423	-5,33	-1,81	-0,78	274.082	2,06	-4.662	-1,70	-0,28	-0,14	269.420	1,80		
3.133.011	25,20	-24.524	-0,78	-2,87	-0,11	3.108.487	23,40	353.995	11,39	21,15	0,90	3.462.482	23,15		
450.698	3,63	64.858	14,39	7,59	2,09	515.556	3,88	37.346	7,24	2,23	0,58	552.902	3,70		
275.793	2,22	-31.819	-11,54	-3,72	-1,68	243.974	1,84	56.985	23,36	3,41	1,85	300.959	2,01		
///	///	///	///	///	///	118.807	0,89	44.915	37,81	2,68	3,00	163.722	1,09		
652.969	5,25	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///		
///	///	///	///	///	///	172.245	1,30	8.996	5,22	0,54	0,41	181.241	1,21		
///	///	///	///	///	///	158.121	1,19	9.703	6,14	0,58	0,49	167.824	1,12		
///	///	///	///	///	///	230.208	1,73	35.773	15,54	2,14	1,23	265.981	1,78		
396.027	3,19	49.915	12,60	5,84	1,83	445.942	3,36	184.918	41,47	11,05	3,29	630.860	4,22		
///	///	///	///	///	///	290.691	2,19	31.684	10,90	1,89	0,87	322.375	2,16		
643.553	5,18	-334.173	-51,93	-39,12	-7,56	309.380	2,33	11.729	3,79	0,70	0,30	321.109	2,15		
511.234	4,11	7.554	1,48	0,88	0,21	518.788	3,91	64.155	12,37	3,83	0,98	582.943	3,90		
299.023	2,41	-7.518	-2,51	-0,88	-0,37	291.505	2,19	1.368	0,47	0,08	0,04	292.873	1,96		
///	///	///	///	///	///	253.086	1,91	23.104	9,13	1,38	0,72	276.190	1,85		
3.229.297	25,98	319.006	9,88	37,34	1,44	3.548.303	26,71	510.676	14,39	30,52	1,14	4.058.979	27,14		
244.929	1,97	42.984	17,55	5,03	2,55	287.913	2,17	36.331	12,62	2,17	1,00	324.244	2,17		
254.997	2,05	93.973	36,85	11,00	5,36	348.970	2,63	77.035	22,07	4,60	1,75	426.005	2,85		
24.622	0,20	65.300	265,21	7,64	38,59	89.922	0,68	37.288	41,47	2,23	3,29	127.210	0,85		
390.858	3,14	79.127	20,24	9,26	2,95	469.985	3,54	58.509	12,45	3,50	0,99	528.494	3,53		
287.715	2,31	92.788	32,25	10,86	4,69	380.503	2,86	72.002	18,92	4,30	1,50	452.505	3,03		
144.763	1,16	6.368	4,40	0,75	0,64	151.131	1,14	12.109	8,01	0,72	0,64	163.240	1,09		
257.922	2,07	43.301	16,79	5,07	2,44	301.223	2,27	75.158	24,95	4,49	1,98	376.381	2,52		
1.605.806	12,92	423.841	26,39	49,61	3,84	2.029.647	15,28	368.432	18,15	22,02	1,44	2.398.079	16,03		
7.968.114	64,10	718.323	9,01	84,08	1,31	8.686.437	65,39	1.233.103	14,20	73,69	1,13	9.919.540	66,31		
74.761	0,60	5.331	7,13	0,62	1,04	80.092	0,60	8.378	10,46	0,50	0,83	88.470	0,59		
30.900	0,25	11.675	37,78	1,37	5,50	42.575	0,32	9.317	21,88	0,56	1,74	51.892	0,35		
48.237	0,39	3.211	6,66	0,38	0,97	51.448	0,39	5.281	10,26	0,32	0,81	56.729	0,38		
128.421	1,03	49.734	38,73	5,82	5,63	178.155	1,34	35.464	19,91	2,12	1,58	213.619	1,43		
48.383	0,39	19.548	40,40	2,29	5,88	67.931	0,51	19.254	28,34	1,15	2,25	87.185	0,58		
541.905	4,36	32.464	5,99	3,80	0,87	574.369	4,32	79.955	13,92	4,78	1,11	654.324	4,37		
29.104	0,23	14.296	49,12	1,67	7,15	43.400	0,33	10.781	24,84	0,64	1,97	54.181	0,36		
130.187	1,05	102.276	78,56	11,97	11,43	232.463	1,75	66.614	28,66	3,98	2,27	299.077	2,00		
///	///	///	///	///	///	60.191	0,45	20.950	34,81	1,25	2,76	81.141	0,54		
74.886	0,60	-30.357	-40,54	-3,55	-5,90	44.529	0,34	14.949	33,57	0,89	2,67	59.478	0,40		
1.106.784	8,90	268.369	24,25	31,41	3,53	1.375.153	10,35	270.943	19,70	16,19	1,56	1.646.096	11,00		
18.424	0,15	4.091	22,20	0,48	3,23	22.515	0,17	3.852	17,11	0,23	1,36	26.367	0,18		
71.464	0,57	12.234	17,12	1,43	2,49	83.698	0,63	10.763	12,86	0,64	1,02	94.461	0,63		
17.072	0,14	7.095	41,56	0,83	6,05	24.167	0,18	5.638	23,33	0,34	1,85	29.805	0,20		
10.987	0,09	1.812	16,49	0,21	2,40	12.799	0,10	12.799	16,33	0,12	1,30	14.889	0,10		
30.788	0,25	2.353	7,64	0,28	1,11	33.141	0,25	3.031	9,15	0,18	0,73	36.172	0,24		
80.645	0,65	13.347	16,55	1,56	2,41	93.992	0,71	12.281	13,07	0,73	1,04	106.273	0,71		
55.613	0,45	4.257	7,65	0,50	1,11	59.870	0,45	3.414	5,70	0,20	0,45	63.284	0,42		
13.764	0,11	2.033	14,77	0,24	2,15	15.797	0,12	1.257	7,96	0,08	0,63	17.054	0,11		
91.600	0,74	9.671	10,56	1,13	1,54	101.271	0,76	12.998	12,83	0,78	1,02	114.269	0,76		
390.357	3,14	56.893	14,57	6,66	2,12	447.250	3,37	55.324	12,37	3,31	0,98	502.574	3,36		
1.497.141	12,04	325.262	21,73	38,07	3,16	1.822.403	13,72	326.267	17,90	19,50	1,42	2.148.670	14,36		
12.430.658	100,00	854.320	6,87	100,00	1,00	13.284.978	100,00	1.673.383	12,60	100,00	1,00	14.958.361	100,00		

Fuente: Ainstein L. *et alii* 2017, Capítulo 2.

Cuadro Resumen: Nivel de participación poblacional relativa de agregados jurisdiccionales de la Región Urbana de Buenos Aires. Período 1947 - 2010

Relación año / %

Escenario jurisdiccional de la RUBA	Ciudad Central	Primera Corona	Segunda Corona	Tercera Corona	Periurbano Cercano	Periurbano Lejano
1947	60	18	9	2	7	4
1960	39	28	16	6	7	3
1970	32	29	20	8	8	3
1980	27	27	24	11	8	3
1991	24	25	26	13	9	3
2001	21	23	27	15	10	3
2010	19	23	27	16	11	3

Fuente: Ainstein L. et alii 2017, Capítulo 2.

NOTA:

En relación al marco normativo estudiado, los datos presentados en este cuadro resumen, permiten visualizar como fue decreciendo la población de la Ciudad Central y como aumentaron las de las tres Coronas junto con el Periurbano Cercano, motivo por el cual se incluyen los tres primeros Escenarios jurisdiccionales, como un aporte a esta tendencia y comportamiento relacionado con la difusión urbana, lo que amerita una planificación de carácter interjurisdiccional de la RUBA.

ANEXO III. RUBA Dinámica Territorial según Jurisdicción y Agregados Jurisdiccionales

CUADRO N° 4.1.
 REGIÓN URBANA DE BUENOS AIRES
 Dinámica territorial y de la densidad residencial (1960-2010) según jurisdicción y agregados jurisdiccionales.

Categoría	Jurisdicción	Código	Nombre	Dinámica territorial y de la densidad residencial																																		
				1960							1969							1991							1997							2011						
				Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)									
TOTAL	TOTAL	1	TOTAL	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011										
				Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)	Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)									
Subtotal	Subtotal	1	Subtotal	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011										
Subtotal	Subtotal	1	Subtotal	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011	1960	1969	1991	1997	2011										

Fuente: Elaboración propia sobre base de:
 Datos poblacionales: INEC / Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010, 2001, 1991, 1960, 1970, 1980 y 1947
 Datos territoriales: Ato 1947. Mapa muestra urbanización propia de Instituto Ukon para el año 1943
 Ato 1960. Mapa muestra urbanización propia de Instituto Ukon para el año 1960 y mapas INGEA (1915-1970) para el Perito. Para datos exactos ver Apartado Metodológico
 Ato 1991. Mapa muestra urbanización propia de Instituto Ukon para el año 1991
 Ato 2011. Mapa muestra urbanización propia de Instituto Ukon para el año 2011
 Ato 2010. Mapa muestra urbanización propia a partir de digitalización foto satélite Google Earth 2011.

Referencias:
 Nota 1. Datos de gran estabilidad territorial del Partido de La Matanza, el mismo se vio diferenciado en varios sectores.
 El sector La Matanza incluye las localidades de Ato 2010, Ciudad Cita, La Tablada, Lomas del Mirador, Ramos Mejía, San Juan, Tapiales, Villa Estrella, Villa Lanza y Villa Lanza.
 El sector La Matanza incluye las localidades de González Cabán, Ciego de la Libertad, Rafael Castillo y Dto de Jujuy.
 El sector La Matanza comprende la localidad de Villa del Pino.
 Nota 2. Las superficies consideradas para cada sector de La Matanza surgen de la superposición gráfica, considerando un error de hasta 5%.
 Nota 3. Se prescindió de información en los valores de densidad a partir de la inexistencia de datos censales de los partidos de Berisso, Escobar, Ezeiza, Tigre y San Martín.
 Nota 4. Datos de información territorial unificados para el período de 1970, se refieren los datos a partir de una construcción territorial con datos de diversa fuente (para mayor detalle ver apartado metodológico).
 Nota 5. El indicador de fragmentación física se ha basado en cuanto a la cantidad de polígonos su urbanización presentes en cada jurisdicción (para mayor detalle ver apartado metodológico).
 muy alta: más de 20 polígonos su urbanización
 alta: 10 a 19 polígonos su urbanización
 media: de 5 a 9 polígonos su urbanización
 baja: menos de 5 polígonos su urbanización
 más superficie habitada: urbanizada
 Nota 6. Los polígonos su urbanización se definen basados en cuanto límites físicos (vías urbanas y vías de comunicación) y administrativos (límites jurisdiccionales entre partidos).
 Nota 7. La superficie su urbanización promedio surge de la suma de los volúmenes de las superficies de los polígonos su urbanización por partido, dividido por la cantidad de polígonos su urbanización presentes en cada partido.

ANEXO III. DECRETO-LEY 8912/77: Fundamentos

FUNDAMENTOS

La ley que se sanciona establece las normas fundamentales que regirán el ordenamiento del territorio de la Provincia, regulando especialmente la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso y subdivisión de la tierra

I

El rápido incremento la población, operado a partir de las ultimas décadas del siglo pasado, con el aporte de un creciente caudal inmigratorio y la ocupación y colonización de vastas extensiones del territorio provincial, trajo aparejada la necesidad de establecer nuevos asentamientos urbanos y ampliar los existentes,

Tal desordenada expansión demográfica dio lugar a un intenso proceso de especulación en tierras y a una indiscriminada creación de nuevas poblaciones y el acelerado ensanche de las existentes

Las normas actualmente vigentes en la materia no, brindan soluciones adecuadas a los problemas planteados y, con sucesivas modificaciones, se originan en la ley 695 del año 1870 y la ley 3487 del año 1913, que regularon sobre los ejidos urbanos y sus ampliaciones.

II

La nueva normativa que ahora se sanciona, a la vez que compila y ordena la legislación sobre el tema, brinda adecuada respuesta a las conflictivas situaciones que plantea el ordenamiento de espacio territorial, rural y urbano, en un todo de acuerdo con los Objetivos del Proceso de Reorganización Nacional establecidos por Acta del 24 de marzo de 1976 de la Junta Militar.

Los propósitos sustanciales que persigue ésta ley son la preservación y mejoramiento del medio ambiente creando las condiciones necesarias para el debido resguardo del equilibrio ecológico, asegurando las necesidades de espacios verdes y demás de esparcimiento y uso público que requieren el bienestar de los habitantes de los núcleos urbanos, mediante éste y otros ordenamientos en materias conexas el Estado Provincial establece instrumentos para la proscripción de las acciones degradantes del ambiente, corrigiendo las consecuencias de las alteraciones ya producidas; propendiéndose a la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en cuanto a viviendas, industria, comercio, recreación y demás equipamiento esenciales para la vida urbana.

Igualmente resultan destacables las precisas normas que se establecen para el planeamiento del territorio urbano y rural de la Provincia, que incluyen la fijación de planes de ordenamiento y zonificación por usos del territorio de cada Partido, en forma de poder prever y controlar el crecimiento de los núcleos urbanos y preservar la tierra rural para el destino de explotación que le es propio.

III

El Estado no puede mantenerse ajeno a la calamitosa situación creada por la falta de anteriores previsiones de ordenamiento territorial que ha dado lugar a la formación y ampliación de núcleos urbanos en forma desproporcionada y desordenada, especialmente en las zonas aledañas a la ciudad de Buenos Aires y que ocasionaron la formación de una macroconcentración urbana que

se ha dado en denominar “Gran Buenos Aires”, con el consiguiente desequilibrio humano y económico producido en detrimento del armónico desarrollo del país y de la propia Provincia.

Tampoco puede admitirse la formación o expansión de núcleos urbanos que no cuentan con los servicios mínimos indispensables en materia de infraestructura y equipamiento para la vida urbana, debiendo evitarse la proliferación de fraccionamientos que no resultan justificados al no responder a una concreta demanda de espacios edificables y que tienen fines esencialmente especulativos.

Igualmente imperiosa resulta la preservación del uso productivo de la tierra rural, regulando la transformación de ésta en parcelas de uso urbano y evitando la clara tendencia exteriorizada por una constante disminución de las tierras destinadas a la explotación agropecuaria y en un crecimiento absolutamente desproporcionado de las parcelas destinadas a edificación urbana, que ya actualmente exceden ampliamente las necesidades propias de la población de la Provincia.

Se establecen normas tendientes a la movilización del suelo urbano mediante su efectiva utilización, tanto de aquellas parcelas aún no edificadas como de las que son ocupadas con edificaciones paralizadas sin habilitar o derruidas, fijándose los mecanismos necesarios para la óptima ocupación de las tierras urbanas

Manifestaciones urbanísticas modernas, como los denominados “clubes de campo” también son objeto de la necesaria regulación para que no constituyan factores de distorsión del proceso de ordenamiento emprendido

IV

Se delimitan claramente las obligaciones de las Municipalidades en cuanto al proceso de ordenamiento territorial, estableciéndose su responsabilidad primaria en la planificación del espacio físico de cada Partido de acuerdo con las normas fijada por esta Ley y demás reglamentarias que se dicten, con la debida intervención de los organismos provinciales competentes..

Fijase el principio del contralor y decisión última del Poder Ejecutivo en los planes de ordenamiento y zonificación en forma tal de dar aplicación uniforme a las políticas de reordenamiento que se establezca cada Municipio, de acuerdo con las pautas de planeamiento y desarrollo adoptadas por la Provincia.

V

Con la ley sancionada culmina el proceso de estudio iniciado oportunamente por el Gobierno de la Provincia sobre el tema y que diera anteriormente lugar a la sanción de la ley 8684, del 23 de diciembre de 1976, que dispuso la suspensión en todo el territorio provincial de los trámites de fraccionamiento de parcelas rurales y/o subrurales y/o suburbanas que originen parcelas urbanas; Ley que fue prorrogada por la ley n° 3809, del 21 de junio de 1977, que se encontraba vigente hasta la sanción de la presente.

ANEXO IV: Decreto Ley 8912/1977. Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

TÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

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

ARTÍCULO 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.
- 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.
- e) 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.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTÍCULO 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.
- 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.

- 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.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DEL CRITERIO GENERAL

ARTÍCULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS ÁREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 6°.- Se entiende por:

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Aéreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTÍCULO 7º.- Denomínanse:

- a) **Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.
- b) **Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.
- c) **Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.
- d) **Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- e) **Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable. Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.
- f) **Zona de reserva:** Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.
- g) **Zona de reserva para ensanche urbano:** Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.
- h) **Zona de recuperación:** La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
- i) **Zona de recuperación de dunas o médanos vivos:** Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.
- j) **Zona de usos específicos:** La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTÍCULO 8°.- Denomínanse:

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.

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

CAPÍTULO III**DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO**

ARTÍCULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTÍCULO 10.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTÍCULO 11.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 13.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPÍTULO IV DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTÍCULO 14.- (Decreto-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTÍCULO 15.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

- a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.
- b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.
- c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:
 - Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
 - Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
 - Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
 - Red primaria de servicios públicos.
 - Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta Ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 16.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTÍCULO 17.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

- a)** Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.
- b)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
- c)** Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- d)** Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f)** Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- g)** Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:
 - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
 - Densidad poblacional propuesta.
 - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
 - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
- h)** Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 18.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

- 1.-** Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- 2.-** Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3.-** Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)
- 4.-** Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTÍCULO 19.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTÍCULO 20.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ARTÍCULO 21.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTÍCULO 22.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTÍCULO 23.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTÍCULO 24.- (Ley 10764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TÍTULO III
DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISION Y
EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I
DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 25.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente Ley, 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.

ARTÍCULO 26.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTÍCULO 27.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 28.- (Decreto-Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTÍCULO 29.- (Decreto-Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTÍCULO 30.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTÍCULO 31.- (Decreto-Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPÍTULO II DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTÍCULO 32.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a 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.

ARTÍCULO 33.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTÍCULO 34.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 35.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTÍCULO 36.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 37.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una

vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando convinieren, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTÍCULO 38.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTÍCULO 39.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- Población.
- 2.- Densidad neta.
- 3.- El área neta de espacios edificables.
- 4.- La superficie edificada por habitante.
- 5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ARTÍCULO 40.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTÍCULO 41.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m ²
	Más de 2	2	10 m ²
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m ²
	Más de 2	2	12 m ²
Comercial y análogos			10 m ²

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto
---	---

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTÍCULO 42.- Denomínase 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. Denomínase 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.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTÍCULO 43.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTÍCULO 44.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTÍCULO 45.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

- Uso residencial: 2,5.
- Uso comercial, administrativo y análogos: 3.
- Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTÍCULO 46.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTÍCULO 47.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTÍCULO 48.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTÍCULO 49.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPÍTULO III DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTÍCULO 50.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTÍCULO 51.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTÍCULO 52.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Areas complementarias. Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los

emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.

ARTÍCULO 53.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTÍCULO 54.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTÍCULO 55.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTÍCULO 56.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Area verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	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 de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000 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.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTÍCULO 57.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTÍCULO 58.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, linderera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTÍCULO 59.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTÍCULO 60.- (Texto según Ley 13127) 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 de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 62.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTÍCULO 63.- Se entiende por 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, transporte, comunicaciones y recreación. En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

**CAPÍTULO V
CLUBES DE CAMPO**

ARTÍCULO 64.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTÍCULO 65.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTÍCULO 66.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje

mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboladas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTÍCULO 67.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTÍCULO 68.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTÍCULO 69.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TÍTULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 72.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPÍTULO II DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTÍCULO 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.

CAPÍTULO III DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 75.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTÍCULO 76.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTÍCULO 77.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTÍCULO 78.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTÍCULO 79.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTÍCULO 80.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTÍCULO 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 se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTÍCULO 82.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTÍCULO 83.- (Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

- a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.
- b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84.- (Texto según Ley 14449) Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 85.- (Texto según Ley 14449) La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 86.- (Texto según Ley 14449) En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el

Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 87.- (Texto según Ley 14449) Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 88.- (Texto según Ley 14449) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

ARTÍCULO 89.- (Texto según Ley 14449) El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

ARTÍCULO 90.- (Texto según Ley 14449) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado,

directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 91.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 92.- (Texto según Ley 14449) En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

TÍTULO V DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 93.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 94.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- 1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
- 2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- 3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 96.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTÍCULO 97.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TÍTULO VI

DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY

ARTÍCULO 98.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 99.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente Ley. Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 100.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o reestructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTÍCULO 101.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplan las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 103.- La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTÍCULO 104.- (Decreto-Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

ANEXO V GLOSARIO

Conceptos claves: a continuación se presentan conceptos claves relacionados con la investigación, según las definiciones que establecen el Texto del Decreto ley 8912/1977⁸⁵

Agentes de desarrollo territorial: El agente de desarrollo endógeno es tanto un activista (capacidad de acción) como un analista (capacidad diagnóstica) portador de propuestas que tiendan a capitalizar mejor las potencialidades locales (Arocena, 1995). El agente de desarrollo endógeno es aquél que expresa compromiso sobre el proceso de desarrollo territorial, cualquiera sea su inserción sectorial. Está dotado de conocimientos, pero también provisto de habilidades relacionadas con el liderazgo, la disposición y habilidad para negociar y generar consensos, de procesar información (Madoery, 2008).

Areas Complementarias⁸⁶: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Área Urbana⁸⁷: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Clubes de campo⁸⁸: Área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

⁸⁵ Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449. v. ANEXO IV.

⁸⁶ Art. 6

⁸⁷ *id.* 2

⁸⁸ *ibid.* Art. 64. También denominado "complejo recreativo residencial"

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Enfoque del Desarrollo Endógeno: entiende que las nuevas fuerzas del desarrollo están territorializadas, que son endógenas, por lo que existe una clara vinculación entre los conceptos de desarrollo y territorio; y plantea la posibilidad de diversos proyectos locales de desarrollo donde juegan un papel fundamental los actores individuales y colectivos, sus procesos de interacción y los rasgos de la organización social donde éstos se desenvuelven. (Madoery y Vazquez Barquero, 2001)

Desarrollo sostenible: Este concepto implica el uso racional de los recursos naturales y la protección del ecosistema mundial en las figuras de los ciudadanos (respeto al medio, cambio de hábitos), ciencia (conocimientos y soluciones) y poderes públicos (legislación y cooperación con otros países) .

F.O.T⁸⁹: (Factor de ocupación total) Coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

F.O.S⁹⁰: (Factor de ocupación del suelo) Relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Interjurisdiccionalidad⁹¹: A los efectos del ordenamiento territorial existe interjurisdiccionalidad cuando los fenómenos objeto de ordenamiento trasciendan las jurisdicciones provinciales, sea a consecuencia de sus impactos o bien impliquen una interconexión de redes y/o sistemas.

⁸⁹ *ibid.* Art. 42

⁹⁰ *Id.* 6

⁹¹ *Id.* 5

Ordenamiento Territorial: “...expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector” Este objetivo se logra a partir de estrategias de planificación del uso de la tierra en las escalas locales (Urbanas y rurales municipales) que se combinan con estrategias de planificación del desarrollo regional y de integración territorial en los ámbitos estatales, regionales y nacionales. (Consejo de Europa, 1993).

Proceso de planeamiento físico:⁹² 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.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

⁹² *Ibid.* Art. 71

Uso del suelo⁹³: 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.

Usos urbanos⁹⁴: Usos relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles.

Usos específicos⁹⁵: Usos vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

Usos rurales⁹⁶: Usos relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera.

⁹³ *ibid.* Art. 25

⁹⁴ *ibid.* Art. 26

⁹⁵ *id.* 13

⁹⁶ *id.* 13

ANEXO VI. Modificaciones y Normativas Complementarias

Ley : 13342 DECLARA DE INTERES SOCIAL LA REGULARIZACION DOMINIAL DE LOS BIENES INMUEBLES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA DE LA PROV.DE BS.AS.(I.V.B.A.). MODIFICA DEC-LEY 8912 (USO DEL SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

Ley : 10653 MODIFICA DEC-LEY 8912/77, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO. (PLANTAS DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES-ÍNDICES URBANÍSTICOS FOS Y FOT)

Ley : 10764 MODIFICA DEC-LEY 8912/77, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.(DENOMINACIÓN DE LOS NUEVOS NÚCLEOS URBANOS-NOMBRES)

Ley : 8975 ESTABLECIENDO NORMAS REFERENTES A TRAMITES QUE REQUIERAN APROBACION DE ORGANISMOS PROVINCIALES Y HAYAN SIDO INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE VIGENCIA DEL DEC-LEY 8912,ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO.(CLUB DE CAMPO)

Ley : 9116 (DEROGADA POR LEY 8912 TEXTO SEGÚN LEY 10128) ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO. OTORGANDO A LOS INTENDENTES MUNICIPALES ATRIBUCIONES PARA APROBAR LAS ETAPAS DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO QUE PREVE LA LEY 8912.

Ley : 10128 MODIFICA EL DEC-LEY 8912, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.

Ley : 13127 MODIFICA DEC-LEY 8912/77 (ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO).

Ley : 13778 CREA LA COMISIÓN DE ESTUDIO PARA LA REFORMA DEL MAPA JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. (ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PODER JUDICIAL)

Ley 14449 ACCESO JUSTO AL HáBITAT.CREA, EL PROGRAMA DE LOTES.CREA EL RÉGIMEN DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS.(ZONAS ESPECIALES-TIERRAS-VIVIENDAS-CONSORCIOS URBANÍSTICOS-PARCELAS-EXENCIÓN

 IMPUESTOS)

996/01 CONVÓCASE A LA COMISIÓN MIXTA CREADA POR EL ART.55° DE LA LEY 12576 PARA ANALIZAR EL PROYECTO DE METODOLOGÍA DE CÁLCULO PARA ESTABLECER EL VALOR UNITARIO DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS DE LOS DENOMINADOS CLUBES DE CAMPO, BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CHACRA.

1549/83 REGLAMENTA ARTÍCULOS DE LA LEY 8912, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO. DEROGA LOS DECS. 4006/57, 1359/78 Y 2018/81.

2568/97 LA SUB.DE ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES, SERÁ COMPETENTE EN LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS URBANOS (URBANIZACIONES O BARRIOS CERRADOS) GESTIONADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LA LEY NAC.13512.SUPRIME IN.B)DEL ART.26 DEL DEC.2815/96

1372/88 REGLAMENTAR LA AMPLIACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN EN RELACIÓN A LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS POR EL ART.55 DEL DEC-LEY 8912/77, VINCULADO A ASENTAMIENTOS POBLACIONALES. (ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO)

569/80 NINGUNA REPARTICIÓN PROVINCIAL PODRÁ CONSTRUIR O LICITAR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS SI LOS PROYECTOS NO CUENTAN CON PLANOS APROBADOS POR EL MUNICIPIO PERTINENTE. (ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPAL-OBRA PÚBLICAS)

9404/86 CLUBES DE CAMPOS- REGULACION DE SU CONSTITUCION CONFORME AL REGIMEN ESPECIFICO DEL DECRETO-LEY NRO. 8912/1977 -USO DEL SUELO. DEROGA LA REG.DEL ART.69 DE LA LEY 8912 INCLUIDO EN EL ART.1 DEL DEC.1549/83.

2815/96 LA SECRETARÍA DE TIERRAS Y URBANISMO SERÁ EL ÓRGANO DE APLICACIÓN DE LA LEY NACIONAL 24374.DEROGA LOS DEC.226/95 Y 3991/94.CONTINUA EN VIGENCIA ARTS.EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DEL DEC.4605/95 (INMUEBLES URBANOS-REGULARIZACIÓN DOMINIAL)

3389/87 APRUEBA EL TEXTO ORDENADO DEL DECRETO LEY 8912/77 ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.

3736/91 REGIMEN DE RECONSTRUCCION URBANA PARA ASENTAMIENTOS HUMANOS EN SITUACION DE PRECARIEDAD. (EMERGENCIA URBANA

Y HABITACIONAL)

1243/79 NORMAS PARA APROBACIÓN DE PLANOS PARA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN VEINTEAÑAL. INMUEBLES.

2489/63 (VER DEC.9038/87 DEROGA EN CUANTO A PLANOS)PROPIEDAD HORIZONTAL,INSCRIPCION DE TÍTULOS DE CONSTITUCIÓN, TRANSFERENCIA, MODIFICACION O EXTINCIÓN.DEROGA LOS DEC. 16440/50, 5700/58 Y EL ART. 3 DEL 1636/61.(BARRIOS PRIVADOS-CERRADOS)

3163/95 MODIFICA EL DEC. 1549/83, REGLAMENTARIO DE LA LEY 8912, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.

947/04 MODIFICA DEC. 2489/63. CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS.

27/98 NORMAS SOBRE EMPRENDIMIENTO URBANISTICO DENOMINADO "BARRIOS CERRADOS".

188/11 CREAR EL "PROGRAMA DE URBANISMO SOCIAL"-. APROBAR EL DOCUMENTO DE GESTIÓN DEL PROGRAMA DE URBANISMO SOCIAL Y EL PROYECTO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON LAS MUNICIPALIDADES. (BARRIOS PRECARIOS-VILLAS-ASENTAMIENTOS)

1727/02 (DEROGADO POR DEC. 1069/13)EL PROGRAMA DE DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA A MUNICIPIOS DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE URBANIZACIONES CERRADAS, QUE COMPRENDE A LOS CLUBES DE CAMPO A BARRIOS CERRADOS SE REGIRA POR EL PRESENTE. MODIF.DEC.27/98.

62/12
ARBA APROBAR NUEVOS VALORES DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS CORRESPONDIENTES A LOS INMUEBLES, COMPRENDIDOS EN EL RÉGIMEN DEL DEC-LEY 8912/77 Y LOS DEC. 9404/86 Y 27/98, DENOMINADOS CLUBES DE CAMPO, BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CHACRA O EMPRENDIMIENTOS SIMILARES

2018/81 (DEROGADO POR DEC.1549/83) MODIFICA EL DEC.1359/78, REGLAMENTARIO DE LA LEY 8912, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.

2661/78 LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE SUBDIVISIÓN DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES GESTADOS CON

ANTERIORIDAD A LA SANCIÓN DE LA LEY 8912.

1496/08 CREA LA COMISIÓN INTERMINISTERIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (C.I.O.U.T.) DE LA PROVINCIA. (USO DEL SUELO - DESARROLLO SOSTENIBLE - PATRIMONIO URBANÍSTICO).

3202/06 REF: PARA LA APROBACION DE PROYECTOS URBANISTICOS EN ZONA ATLANTICA DEBERAN VERIFICAR ADHESION MUNICIPAL POR ORDENANZA. (MEDIO AMBIENTE - CODIGO DE AGUAS - ORDENAMIENTO URBANO -CONSTRUCCION- BALNEARIOS- COSTAS BONAERENSES- FORESTACION)

1636/08 CREAR EL REGISTRO UNICO URBANÍSTICO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (R.U.U.P.B.A.). (REF:REGISTRO Y CONTROL DEL ORDENAMIENTO URBANO - SUELO)

2210/80 TERRENOS FISCALES EN LOS QUE EXISTAN VIVIENDAS NO DESMONTABLES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD A LA LEY 8912 – SUBDIVISIÓN - CONDICIONES.

1359/78 (DEROGADO POR DECRETO 1549/83) REGLAMENTANDO LOS ARTICULOS 4, 7, 37, 40, 43, 45, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 59, 69 Y 101 DEL DECRETO-LEY 8912-LEY DE USO DEL SUELO-.

Fuente: http://www.gob.gba.gov.ar/dijl/#/DIJL_buscador.php?tipo=1
Último acceso junio de 2016.

ANEXO VII. Codificaciones Urbanísticas de los Partidos del Conurbano Bonaerense

Normas disponibles en línea

BERISSO	
Ordenanza 2512/02 : Uso, Ocupación, Subdivisión y Equipamiento del Suelo	
Enlace:	http://www.berisso.gov.ar/pdfs/ordenanzas/ordenanza-2512-02.pdf
Plano de Zonas	
Enlace:	http://www.berisso.gov.ar/pdfs/ordenanzas/ordenanza-2512-plano-zonas.pdf
Cuadro de Síntesis	
Enlace:	http://www.berisso.gov.ar/pdfs/ordenanzas/ordenanza-2512-cuadro-sintesis.pdf
Ordenanza 2759/05 - Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico	
Enlace:	http://www.berisso.gov.ar/pdfs/ordenanzas/ordenanza-2759-05.pdf
Catálogo del Patrimonio	
Enlace:	http://www.berisso.gov.ar/pdfs/ordenanzas/ordenanza-2759-05-catalogo.pdf
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: http://www.capbaiv.org
CAÑUELAS	
Zonificación según usos : núcleo urbano : Ordenanza 997/94	
Enlace:	http://www.canuelas.gob.ar/images/docs/997_94_zonificacion_segun_usos.pdf
Fuente:	Municipalidad de Cañuelas: http://www.canuelas.gob.ar/
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	
Código de Planeamiento Urbano	
Enlace:	http://ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/formularios-de-tramitacion-de-catastro/codigo-de-planeamiento-tomos-iii-iiii
Observaciones:	Actualizado al 31 de Diciembre de 2013
Fuente:	Buenos Aires. Secretaría de Planeamiento: http://ssplan.buenosaires.gov.ar
Código de Edificación	
Enlace:	http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/codigos/edifica/indice.html
Fuente:	Dirección General Centro Documental de Información y Archivo Legislativo (CEDOM): http://www.cedom.gov.ar/

ENSENADA	
Código de Zonificación : Ordenanza 3940/2011	
Enlace:	http://www.ensenada.gov.ar/wp-content/uploads/2012/01/3940.doc
Fuente:	Municipalidad de Ensenada: http://www.ensenada.gov.ar
Ordenanza de Uso del Suelo : 3942/11 y 4000/12	
Enlace:	http://www.gob.gba.gov.ar/intranet/digesto/PDF/D872-13.PDF
Fuente:	Municipalidad de Ensenada: http://www.ensenada.gov.ar
FLORENCIO VARELA	
Código de Zonificación : Ordenanza 596/80	
Enlace:	http://www.varela.gov.ar/paneles/desarrollo/imagenes/zonificacion/codig_ozonificacion.pdf
Fuente:	Municipalidad de Florencio Varela: http://www.florenciovarela.gov.ar
Plano Catastral	
Enlace:	http://www.varela.gov.ar/paneles/desarrollo/imagenes/zonificacion/plan_ocatastral.jpg
Fuente:	Municipalidad de Florencio Varela: http://www.florenciovarela.gov.ar
Cuadro de Indicadores Urbanísticos	
Enlace:	http://www.varela.gov.ar/paneles/desarrollo/imagenes/zonificacion/indicadores.pdf
Fuente:	Municipalidad de Florencio Varela: http://www.florenciovarela.gov.ar
Carátula de Plano Municipal	
Enlace:	http://www.varela.gov.ar/paneles/desarrollo/imagenes/zonificacion/caratula_planomunicipal.jpg
Fuente:	Municipalidad de Florencio Varela: http://www.florenciovarela.gov.ar
JOSÉ C. PAZ	
Legislación vigente en el municipio	
Enlace:	http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MJCP/legislacion_municipio_s.pdf
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: http://www.capbaiv.org
Viviendas mancomunadas : Ordenanza 237/87	
Enlace:	http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MJCP/ordenanza_vivienda_mancomunada_237-87.pdf
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: http://www.capbaiv.org
Código de Edificación : Ordenanza 595/82	
Enlace:	http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MJCP/ordenanza_595-82_codigo_de_edificacion.pdf

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: <http://www.capbaiv.org>

ITUZAINGO

Código de Construcción

Enlace: http://www.miituzaingo.gov.ar/Images/Codigo_de_Construccion.doc

Fuente: Municipalidad de Ituzaingo: <http://www.miituzaingo.gov.ar/>

Ordenanza Reglamentaria de Construcción : Ordenanza 2894/10

Enlace: <http://www.capba3.org.ar/Archivos/ituzaingo/ordenanza.rar>

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3:
http://www.capba3.org.ar/delegaciones_ituzaingo.html

Código de Planeamiento Urbano

Enlace: <http://www.capba3.org.ar/Archivos/ituzaingo/C%C3%B3digo%20de%20Planeamiento%20Urbano.rar>

Observaciones: Actualmente se está desarrollando el nuevo código.

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3:
http://www.capba3.org.ar/delegaciones_ituzaingo.html

Otras normas relacionadas

Enlace: http://www.capba3.org.ar/delegaciones_ituzaingo.html

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3:
http://www.capba3.org.ar/delegaciones_ituzaingo.html

LA MATANZA

Normas de Planeamiento y Construcción

Enlace: <http://www.lamatanza.gov.ar/Pages/planeamientoyconstruccion.aspx>

Observaciones: La información es de carácter orientativo, debiéndose hacer las consultas definitivas en la Dirección de Planeamiento y/o Dirección de Fiscalización de Obras y Regulación Catastral según corresponda.

Fuente: Municipalidad de La Matanza: <http://www.lamatanza.gov.ar/>

LA PLATA

Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el partido de La Plata

Enlace: <http://www.ci5.org.ar/COU%20Sancionado%20-%20ORDENANZA%20DE%20ORDENAMIENTO%20TERRITORIAL%20Y%20USO%20DEL%20SUELO.pdf>

Fuente: Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires:
<http://www.ci5.org.ar/>

Código de Edificación para el Partido de La Plata

Enlace: <http://www.ci5.org.ar/CODIGO%20DE%20EDIFICACION%20DE%20LA%20PLATA.pdf>

Fuente: Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires:
<http://www.ci5.org.ar/>

LANÚS

Código de Planeamiento Urbano y Edificación : Ordenanza N° 10.903

Enlace: http://lanus.gob.ar/infraestr_02obras_part_02legisl.php

Fuente: Municipalidad de Lanús: <http://www.lanus.gob.ar>

Plano de zonificación

Enlace: http://lanus.gob.ar/obras_publicas/lanus_zonif.pdf

Fuente: Municipalidad de Lanús: <http://www.lanus.gob.ar>

LOMAS DE ZAMORA

Zonificación según Usos : Ordenanzas 3861 y 3933

Enlace: <http://lomasdezamora.eregulations.org/media/3681-3933.pdf>

Observaciones: Con los anexos de Ordenanzas y normas modificatorias a julio del 2001.
 Para buscar otras modificaciones:
<http://lomasdezamora.eregulations.org/Laws?l=es>

Fuente: Municipalidad de Lomas de Zamora: <http://www.lomasdezamora.gov.ar/>

MALVINAS ARGENTINAS

Código Urbano de Malvinas Argentinas

Enlace: <http://www.malvinasargentinas.gov.ar/index.php/cuma>

Fuente: Municipalidad de Malvinas Argentinas: <http://www.malvinasargentinas.gov.ar>

Plano de Zonificación

Enlace: <http://documentos.malvinasargentinas.gov.ar/shares/Portal/biblioteca/planeamiento/zonificacion.pdf>

Fuente: Municipalidad de Malvinas Argentinas: <http://www.malvinasargentinas.gov.ar>

Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Malvinas Argentinas

Enlace: <http://www.malvinasargentinas.gov.ar/index.php/poduma>

Fuente: Municipalidad de Malvinas Argentinas: <http://www.malvinasargentinas.gov.ar>

Normas básicas para la gestión de obras y edificación

Enlace: http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MMA/mma-codificacion.pdf

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: <http://www.capbaiv.org>

MORENO

Código de Zonificación : Decreto 212/10

Enlace:	http://www.capba3.org.ar/Archivos/moreno/boletin121-%20codigo%20de%20Zonificaci%C3%B3n.pdf
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3: http://www.capba3.org.ar/delegaciones_moreno.html
Plano de Zonificación	
Enlace:	http://www.capba3.org.ar/Archivos/moreno/Zonas%20Moreno.jpg
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3: http://www.capba3.org.ar/delegaciones_moreno.html
Código de Edificación	
Enlace:	http://www.capba3.org.ar/Archivos/moreno/Codigo%20Edificaci%C3%B3n.rar
Fuente:	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 3: http://www.capba3.org.ar/delegaciones_moreno.html
MORÓN	
Código de Ordenamiento Urbano	
Enlace:	http://www.moron.gov.ar/pde/cou/ordenamiento/indice.htm
Fuente:	Municipalidad de Morón: http://www.moron.gov.ar/
Planos de Zonificación	
Enlace:	http://www.moron.gov.ar/pde/cou/zonificacion/planos.htm
Fuente:	Municipalidad de Morón: http://www.moron.gov.ar/
Normas Reglamentarias de Construcciones	
Enlace:	http://www.moron.gov.ar/pde/cou/normas/titulosalcances.htm
Fuente:	Municipalidad de Morón: http://www.moron.gov.ar/
PILAR	
Código de Edificación : Ordenanza 25/85	
Enlace:	http://www.hcdpilar.gov.ar/digesto/ordenanzas/ordenanzas/25-1985.pdf
Observaciones:	Para buscar las modificaciones al Código se debe ingresar en el siguiente enlace http://www.hcdpilar.gov.ar/digesto/ y en la casilla de búsqueda TEMA se debe seleccionar en la lista desplegable CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y luego clicar en BUSCAR.
Fuente:	Municipalidad de Pilar: http://www.pilar.gov.ar/
Código de Zonificación y Usos : Ordenanza 77/83	
Enlace:	http://www.hcdpilar.gov.ar/digesto/ordenanzas/ordenanzas/77-1983.pdf
Observaciones:	Para buscar las modificaciones al Código se debe ingresar en el siguiente enlace http://www.hcdpilar.gov.ar/digesto/ y en la casilla de búsqueda TEMA se debe seleccionar en la lista desplegable CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN y luego clicar en BUSCAR.

Fuente: Municipalidad de Pilar: <http://www.pilar.gov.ar/>

SAN FERNANDO

Plan de Desarrollo Urbano : Decreto 2876/2009

Enlace: <http://sanfernando.gmssa.com.ar/Digesto/Decretos/2876-09.pdf>

Observaciones: El capítulo 4 del Plan contiene las Normas Generales para la Edificación y de sus relaciones con el entorno.

Fuente: Municipalidad de San Fernando: <http://www.sanfernando.gov.ar/>

SAN ISIDRO

Código de Ordenamiento Urbano : Decreto 528/2014

Enlaces: Carátula: <http://sanisidro.gob.ar/media/2014/03/Caratula-anexo.pdf>
 Capítulos 1-2: <http://sanisidro.gob.ar/media/2014/03/Capitulos-I-II.pdf>
 Anexo 1 – Cuadro de usos: <http://sanisidro.gob.ar/media/2014/03/02-Anexo-I-FINAL-2014.pdf>
 Anexos 2 a 5: <http://sanisidro.gob.ar/media/2014/03/03-Anexos-II-III-IV-V-FINAL-2014-.pdf>
 Plano de Zonificación del Partido de San Isidro: <http://sanisidro.gob.ar/media/2014/03/246-ZONIFICACION-2014.pdf>
 Planos: <http://sanisidro.gob.ar/boletin-extra-no-816-capitulo-iii-planos/#.U5IP9ijLKRM>

Observaciones: Texto ordenado 2014

Fuente: Municipalidad de San Isidro: <http://sanisidro.gob.ar>

Código de Edificación : Decreto 2952/2009

Enlace: <http://sanisidro.gob.ar/media/2013/04/TEXTO-ORDENADO-DEL-CODIGO-DE-EDIFICACION-Boletin-Extra-481.pdf>

Fuente: Municipalidad de San Isidro: <http://sanisidro.gob.ar>

SAN MARTÍN

Código de Ordenamiento Urbano : Ordenanza 2971/86

Enlace: http://www.sanmartin.gov.ar/Paginas/INFOPUBLICA_NORMATIVO_PROF.aspx

Observaciones: Texto ordenado realizado por la D.O.P. Incluye ordenanzas modificatorias y ampliatorias: 4176/91, 4723/92, 10242/08, 10941/10 y 10942/10.

Fuente: Municipalidad de San Martín: <http://www.sanmartin.gov.ar>

Código de Edificación : Ordenanza 2712/85

Enlace: http://www.sanmartin.gov.ar/Paginas/INFOPUBLICA_NORMATIVO_PROF.aspx

Observaciones: Texto ordenado realizado por la D.O.P. Incluye ordenanzas modificatorias y ampliatorias: 5117/93, 5118/93, 6892/97, 7817/01, 7894/01, 9041/04, 9107/05, 10603/09 y 10942/10.

Fuente: Municipalidad de San Martín: <http://www.sanmartin.gov.ar>

TIGRE

Código Zonificación

Enlace: <http://www.tigre.gov.ar/index.php/codigos>

Fuente: Municipalidad de Tigre: <http://www.tigre.gov.ar>

Normas para la construcción en la localidad Delta del Tigre : Ordenanza 3345/13, promulgada por Decreto 178/13

Enlace: http://www.tigre.gov.ar/digesto/documentos/digestos-pdf/Obras_Particulares-Ordenanza_3345-13.pdf

Fuente: Municipalidad de Tigre: <http://www.tigre.gov.ar>

TRES DE FEBRERO

Código de Planeamiento Urbano: Ordenanza 1788, Decreto 958/85, Decreto Provincial 5086/85

Enlace: http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MTF/mtf-codplaneamientourbano.pdf

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: <http://www.capbaiv.org>

Código de la Edificación : Texto

Enlace: http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MTF/mtf-codedificacion.pdf

Código de la Edificación : Figuras

Enlace: http://www.capbaiv.org/dwl_pub/municipios/MTF/mtf-codedificacion-figuras.pdf

Fuente: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Distrito 4: <http://www.capbaiv.org>

VICENTE LÓPEZ

Código de Ordenamiento Urbano y Código de Edificación

Enlace: https://www.vicentelopez.gov.ar/sec_gobierno/legislacion.php

Observaciones: Seleccionar de la lista desplegable el tema "Código de Ordenamiento Urbano" o "Código de Edificación" y pulsar "Buscar", a continuación seleccionar en la segunda lista desplegable la sección de interés o seleccionar "Todo" para acceder al documento completo.

Fuente: Municipalidad de Vicente López: <http://www.mvl.gov.ar>

ANEXO VIII. Regularización Dominial: Ley 24374 Procedimiento para su tramitación.



QUÉ ES Y CÓMO ACCEDER AL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA LEY

PUBLICACIÓN DIGITAL

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

La Ley 24.374 es un régimen especial de escrituración social por medio del cual el título de propiedad de tu vivienda se obtiene de manera gradual cumpliendo **dos procedimientos**:

1-PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Se obtiene un Acta de Regularización Dominial, que se inscribe en el Registro de la Propiedad a favor del beneficiario.

Ley 24.374. Requisitos

- Posesión por causa lícita.
- Ocupación pública, pacífica y continua del inmueble con anterioridad al 1° de enero de 2006.
- Que el inmueble tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Quiénes pueden iniciar el trámite

- Las personas físicas ocupantes originarios del inmueble de que se trate.
- El cónyuge superviviente y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores al 01/01/09, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble.
- Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

Documentación que se puede aportar para acreditar la antigüedad y continuidad de la ocupación. Ejemplos:

A) Boleto de compraventa, Cesión de Derechos, Libreta de pagos, Títulos antecedentes, recibo de compra del lote, Cesión de Derechos posesorios y otra documentación probatoria que determine la ocupación antes del año 2006.

B) DNI, LC o LE de los beneficiarios y del grupo familiar que habitase el bien a regularizar. Se presentará la primera y segunda hoja y las que contengan el último domicilio.

C) Certificado de matrimonio o copia de sentencia de divorcio, en caso de ser viudo/a certificado de defunción del cónyuge.

D) Recibos de Tasa Municipal e Impuesto Territorial Provincial.

E) Recibos de Servicios domiciliarios: Agua, Electricidad, Video Cable, Gas Natural, Teléfono fijo.

F) Planos de cualquier tipo si los hubiera.

G) Toda otra documentación probatoria: boletines escolares, facturas de compra de bienes, certificados médicos, certificados de trabajo, correspondencia, factura de celular, resumen de tarjeta de crédito, etc. En todos los casos si es que en ellos constase el domicilio del bien a regularizar.

Documentación que debe presentar

- Acta de regularización dominial inscrita
- En caso de corresponder, escritura de cesión de derechos inscrita.
- DNI
- CUIT
- Beneficiarios fallecidos

En este caso el trámite podrá iniciarlo un familiar acompañando certificado de defunción y las partidas que acrediten el vínculo (matrimonio, nacimientos, etc).

TODA LA DOCUMENTACIÓN EN ORIGINAL Y COPIA.

Costo

El trámite es totalmente gratuito.

Procedimiento

Aprobado el expediente, obtendrás el Acta de consolidación que una vez inscrita te será entregada en acto público.

Para más información comunicate con tu municipio, llama de forma gratuita al 0800-222-8028, envía un e-mail respuestaactiva@mosp.gba.gov.ar o ingresá a www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/subST.php

2-PROCEDIMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Requisitos

Que se hayan cumplido los 10 años desde la inscripción del Acta de regularización dominial. Podrás verificar la fecha en el sello que figura en el reverso de la misma.

¿Donde se inicia?

Ante cualquier Registro Notarial de Regularización Dominial (R.N.R.D) de tu partido.

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

+

CUMPLIR LOS 10 AÑOS

=

TÍTULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD



Accede con nosotros al trámite **previsto** al Acta

ANEXO IX. REGIONES HIDRICAS PLAN ESTRATEGICO AGUA Y SANEAMIENTO



FUENTE: Ministerio de Infraestructura PBA.

ANEXO X. PROBLEMÁTICA AGUA Y CLOACAS

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA
Buenos Aires
LA PROVINCIA

PROBLEMÁTICA AGUA

Las principales problemáticas son:

- Contaminación y Escasez del recurso hídrico
- Déficit de cobertura
- Calidad del Servicio
- Sustentabilidad del Servicio
- Falta de financiamiento

LINEAMIENTOS DEL PLAN DIRECTOR DE AGUA Y SANEAMIENTO

- El actual marco regulatorio (Decreto 878/03) tiene 3 principios rectores:
- **Universalidad en el acceso a los servicios:** permitiendo que todos los habitantes de la provincia puedan gozar de los servicios de agua y cloacas evitando la vulnerabilidad sanitaria.
- **Sustentabilidad de los Servicios:** cuando se logra equilibrar la oferta y demanda del mismo, donde la cobertura, calidad, Inversiones, productividad y tarifas que reciben los usuarios en el presente y en el futuro responden a un equilibrio, constituyendo la tarifa el principal elemento a tener en cuenta, en la atención a la capacidad de pago de los usuarios.
- **Vulnerabilidad sanitaria** es el indicador objetivo y relativo que cuantifica el riesgo sanitario por la combinación de la falta de agua y desahíos cloacales, sumado a las condiciones socio-económicas de la población y otros parámetros estructurales.
- El Plan Director deberá tener en cuenta la vulnerabilidad sanitaria a efectos de definir las bases de desarrollo del servicio.

VISIÓN

Prestar servicios públicos de agua potable y desahíos cloacales que satisfagan las necesidades regionales y contemplen la vulnerabilidad sanitaria como el elemento central para definir la senda de expansión.

OBJETIVOS ESTRATEGICOS

- Eje 01: "Plan para la reducción de déficit de servicios de agua y cloacas en los partidos de mayor Índice IPPRS"
- Eje 02: "Plan de Mejoramiento de Calidad de los Servicios"
- Eje 03: "Plan de detección, estudio y ejecución de grandes obras de Infraestructura Regional"
- Eje 04: "Planes Directores Regionales que impulsen la sustentabilidad de los servicios y guíen las Inversiones"

PROBLEMÁTICA CLOACA

Índice Cuantificado de Vulnerabilidad Sanitaria (ICVS)

Las principales problemáticas son:

- Déficit de cobertura
- Nulo o deficiente tratamiento
- Sustentabilidad del Servicio
- Falta de financiamiento
- Tratamiento por cuencas (Baconquistá, Matanza, Luján, GuPIeta)

FUENTE: Ministerio de Infraestructura PBA.

ANEXO XI Ley 14449 Acceso Justo Al hábitat.

Fundamentos de la Ley 14449

La presente ley viene a dar respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional, en momentos en los que el gobierno nacional ha tomado la decisión de avanzar en la garantía del derecho constitucional de acceso a la vivienda digna para todos los sectores sociales.

En este sentido, al esfuerzo nacional que ha permitido en todo el país alcanzar más de 900.000 soluciones habitacionales desde 2003 a la fecha, se agrega el reciente Decreto Nº 902/2012 que establece el Programa de Crédito Argentino (PRO. CRE. AR.), con el objetivo de otorgar una línea de financiamiento de 400 mil créditos para construir viviendas en los próximos cuatro años.

Pese a estos importantes avances en la ejecución y realización de soluciones habitacionales y de infraestructura social, el déficit urbano habitacional estructural no ha podido revertirse, razón por la cual se impone elaborar nuevas soluciones en las que intervengan los sectores sociales involucrados, los municipios y el gobierno provincial.

En los últimos años, y más allá del esfuerzo estatal mencionado, ha aumentado el déficit de suelo urbano y viviendas para sectores sociales medios y bajos. Asimismo se ha acrecentado y densificado la población que habita en villas y asentamientos. Por otra parte se ha producido una fuerte concentración de la renta urbana que se materializa a través de la realización de prácticas especulativas por parte de los desarrolladores y propietarios, lo cual da como resultado una gran cantidad de inmuebles deshabitados y terrenos baldíos aptos para ser edificados pero que se encuentran retenidos a la espera del aumento del valor del suelo.

El precio del suelo ha experimentado aumentos que superan toda lógica, afectando principalmente a los más jóvenes que se ven imposibilitados de acceder a su primera vivienda.

La situación generada indica que resulta insuficiente encarar el problema con meras políticas de construcción de vivienda social a través de empresas constructoras, y se impone intervenir prontamente en el mercado de suelo urbano como lo hacen por ejemplo Brasil (a través del Estatuto de la Ciudad) o Colombia (con la Ley Nº 388/97 de desarrollo urbano).

Argentina enfrenta el desafío de plantear la reforma urbana a partir de legislación que reconozca presupuestos básicos para el desarrollo urbano con inclusión social. Por su parte, la provincia de Buenos Aires debe fijar un nuevo marco legal que rijan lo relativo a la ocupación, subdivisión y ordenamiento del territorio, ya que el Decreto-Ley Nº 8.912/77 vigente no reconoce la realidad en que se habita la Provincia y sus necesidades de crecimiento.

Se deben, por lo tanto, generar instrumentos legales y de gestión del suelo en todos los niveles de gobierno, estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades

La tierra en general se valoriza por la acción estatal y no del propietario y, consecuentemente, el Estado está obligado a recuperar parte de ese incremento para la sociedad a fin de contar con recursos extra presupuestarios que sirvan para financiar, entre otras cosas, la creación de bancos de tierras.

También debe analizarse cómo debe intervenir el Estado por vía impositiva, como lo hacen Estados Unidos y Canadá, para limitar las prácticas especulativas tendientes a la retención de tierras y viviendas, generando una reducción artificial de la oferta.

Las crónicas periódicas de los diarios anuncian nuevas tomas de tierras, usurpaciones y desalojos, con un destino preanunciado de conflicto, muerte y dolor que nos enfrenta como ciudadanos. [1][i]

La lógica de un Estado activo y previsor parece ausente y predomina una mirada represiva e individualista en una suerte de sacralización del derecho de propiedad.

Es por lo expresado que reconocemos como urgente la necesidad de nuevas alternativas para el uso social del suelo, en las que una acción estatal de planificación, reconocimiento de derechos y obligaciones y al fin de eficiente regulación, debe marcar el rumbo presente y futuro, en un momento de la historia Argentina en la que se ha recuperado la voluntad política de fortalecer el rol del Estado para construir una sociedad más justa e igualitaria.^{[ii][ii]}

A pesar de procesos de gran crecimiento económico y de reconocimiento de derechos sociales y culturales, con una enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado. Las prácticas especulativas de los propietarios de suelo, crean un clima artificial de escasez de tierra urbanizada que hace que los valores de mercado del metro cuadrado se incrementen incluso por encima del precio que poseían durante el período de dolarización de nuestra economía.

Como consecuencia de esto, las ocupaciones de tierras y viviendas constituyen en la historia reciente la forma más común de acceso al suelo para los sectores populares, generando que 6 de cada 10 personas que en la Región Metropolitana compran un lote o alquilan, lo hagan en el mercado informal.

Si bien la fuerte informalidad que se observa tiene un origen multicausal, una cuestión fundamental se encuentra en el inaccesible precio del suelo, el cual en algunas zonas del área metropolitana en los últimos 8 años se ha incrementado más de un 360%, fenómeno ligado a la falta de acceso al crédito, de acceso al mercado formal de alquileres, de incorrecto destino de la inversión pública, opacidad y elitismo de las normas urbanísticas, entre otras cuestiones.

Tales prácticas se encuentran amparadas por una concepción del derecho de propiedad de origen civilista, individualista y excluyente, que se expande en toda América Latina^{[iii][iii]}, violatorio de los esenciales principios de igualdad y equidad, poniendo al margen del cumplimiento de obligaciones a los propietarios de la tierra. La función social de la propiedad en nuestro país no se encuentra enunciada en forma taxativa en el texto constitucional, tal como sí surgía de la Carta Magna de 1949^{[iv][iv]}, lo que no obstaría por vía de aplicación de los pactos internacionales de derechos humanos de los que somos parte en su plena aplicación, tal como surge de la novedosa jurisprudencia al respecto^{[v][v]}

Somos conscientes de que no constituye garantía de realización cierta de la función social del derecho de propiedad su simple enunciación en el texto constitucional y/o por vía normativa. El cumplimiento de lo establecido en las normas de contenido social depende en gran medida de su efectividad, asegurada por instrumentos regulatorios del mercado de suelo que permitan conciliar los intereses particulares del propietario con los de la sociedad.

Esta cuestión se verifica con claridad en países como Colombia, Brasil o Chile, que poseen una gran trayectoria en la materia.

En el caso colombiano se concreta en el proceso de reforma urbana desarrollado luego de cuatro décadas de discusión a través de la sanción de la ley 388 de 1997 que vino a ajustar la ley 9a a los postulados de la Constitución política de 1991, bajo el concepto vigente para la política urbana de entonces «tanto mercado como sea posible, tanto Estado como sea necesario». Si bien de este marco normativo surge como muy potente la potestad del Estado para redefinir el alcance del derecho de propiedad, poniendo en el centro de la escena la ejecución de políticas de vivienda de interés social, los años que llevamos transcurridos desde su puesta en marcha marcan un muy limitado alcance de los instrumentos previstos ^{[vi][vi]}

Ello se da principalmente por la gran timidez que poseen los instrumentos utilizados para incidir sobre los precios del suelo, haciendo que no se logre superar la exclusión en tanto no se llega a los hogares con mayores necesidades, que son más del 30% de la población, verificándose entonces la persistencia de la exclusión, a pesar de los avances de la producción normativa, en la comprensión e interpretación constitucional de la función social^{[vii][vii]}

También la cuestión viene siendo profundamente analizada en la República Federativa de Brasil, en la cual hace poco tiempo se ha conmemorado el décimo aniversario de la sanción de la Ley 10.257 conocida como Estatuto de la Ciudad, que vino a dar operatividad e instrumentos de gestión a los artículos 182 y 183 de la Constitución de 1988, en especial en lo referente a la función social y ambiental de la propiedad. La ley dio unidad al tratamiento de las ciudades, reforzando el papel de los municipios como gestores de la política urbana bajo los principios de gestión democrática de las ciudades, derecho social a la vivienda, derecho a la regularización de los asentamientos informales consolidados y el combate a la especulación inmobiliaria en áreas urbanas. Sin embargo, y pese a la variedad de instrumentos que cuenta el Estatuto^[viii][viii], se impone reconocer que la ley no constituye una herramienta que actúa por sí sola, sino un instrumento más en manos de la sociedad organizada.

En este contexto, sólo la organización y movilización social podrá lograr tornar a la herramienta institucional en una de construcción de poder popular y ciudadanía, asegurando los cambios necesarios. Ello es evidente al contemplar en este caso que, pese a que han transcurrido 10 años desde su promulgación, siguen existiendo jueces que ignoran la ley y tratan la propiedad privada como un derecho absoluto y no relativizado por su función social^[ix][ix]

En países como Chile que cuenta también en su Constitución con el principio de función social de la propiedad, la situación no varía demasiado y un ejemplo de ello lo constituye la presentación de un grupo de parlamentarios de dicho país ante Tribunal Constitucional para que se declare inconstitucional una modificación reglamentaria que había uniformado el cálculo de las cesiones gratuitas de tierra que se exigían en los procedimientos para aprobar urbanizaciones por supuestamente infringir la esencia del derecho de propiedad.

En nuestro país, el mejor ejemplo se da en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la que a pesar de poseer el Producto Bruto Interno más alto del país y la Constitución más progresista^[x][x], en los últimos 5 años sólo se han construido 76 viviendas sociales, no se realizó la urbanización de ninguna villa y se promueven desde el gobierno en forma permanente los desalojos forzosos^[xi][xi]. En la Argentina se dan algunas particularidades de tipo jurídico que vale pena reseñar. Como ya se dijo, aunque nuestra Constitución no cuenta en su texto con el principio de la función social y ambiental de la propiedad, sí establece la forma federal del Estado, estableciendo un deslinde de competencias por el cual todas las materias no delegadas por las provincias al Estado Federal son reservas de las primeras.

Existen, a su vez, poderes concurrentes llamados cláusulas del bienestar o prosperidad.

Entre las materias delegadas es importante mencionar la cláusula de «los códigos» por la cual las provincias confieren al Congreso nacional el dictado de los códigos de fondo, entre ellos el Código Civil que diseña los derechos reales.

Las regulaciones urbanísticas eran calificadas por ese mismo Código Civil como limitaciones a la propiedad por razones de interés público y administrativas, reforzando la idea de que lo sustantivo de la propiedad inmobiliaria, en términos de transacción económica privada, estaba estructurado como título o fuente normativa en la legislación del Congreso nacional. Por lo tanto lo restante, o sea lo ajeno a este núcleo básico del derecho de propiedad, era aquello que podía formar parte de las «meras limitaciones», como materia local.

Otra fuente de la ordenación urbanística es el artículo 17 de la Constitución nacional sobre inviolabilidad de la propiedad y el de ejercicio de la potestad expropiatoria por razones de utilidad pública previamente declarada por la legislatura.

La reforma constitucional de 1957 incorporó el derecho a la vivienda digna y la reforma de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva insito el de utilización racional del suelo así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural.

Es importante mencionar este marco legal en un contexto social en el que la restringida oferta de suelo urbano formal para sectores bajos y medios, lleva a la realización de maniobras al margen de la ley civil y urbanística motivada en general por la necesidad de contar con un espacio físico (en general periférico y degradado ambientalmente) de realización personal y familiar, dando como resultado una marcada proliferación de la informalidad y de densificación de villas y asentamientos.

En este marco la respuesta estatal suele ser de naturaleza paliativa, dada por la presión social y hasta judicial^[xii] tendiente a la regularización urbana y dominial de estas situaciones consolidadas en el tiempo, aunque en algunos casos la respuesta es de naturaleza represiva hacia quienes buscan un lugar donde vivir^[xiii].

Los aspectos que hemos analizado marcan claramente la existencia de asignaturas pendientes en la ejecución de políticas públicas que permitan contar con suelo urbano accesible para una gran franja de la población. También se han observado algunos avances ciertos y cuantificables que sientan las bases para construir ciudades más justas.

En esta dirección es que consideramos a la presente ley un generoso aporte hacia formas más justas de planificación urbana, y también un marco legal para que tanto los actores gubernamentales como las organizaciones sociales puedan pensar en conjunto el diseño de los barrios y la urbanización de las situaciones existentes, en un marco participativo y de plena transparencia. La situación de los sectores populares bonaerenses en este contexto.

Es en el contexto descrito que, desde hace varias décadas, los sectores populares despliegan un conjunto de estrategias para lograr el reconocimiento de su lugar en la ciudad. Villas de emergencia y asentamientos, entre otras, son algunas de las múltiples modalidades que los sectores populares en la Provincia han desarrollado para hacerse lugar en el espacio urbano, evidenciando la gestación de una nueva fisonomía urbana en la cual las prácticas habitacionales conformadas por los sectores de menores ingresos ponen de manifiesto un marcado contraste con las urbanizaciones cerradas desarrolladas por los sectores medios-altos y altos de la sociedad. La mayor parte de las veces los procesos informales de ocupación del suelo se constituyen para la población de bajos recursos económicos en la única posibilidad real de acceso a una vivienda, dada la inexistencia o imposibilidad de acceder a estos bienes por medio de mecanismos formales.

La persistencia de condiciones habitacionales precarias junto con la consolidación de villas y asentamientos, aún en los contextos económicos favorables, dan cuenta del carácter no coyuntural y transitorio de estas manifestaciones. El origen de las villas, por ejemplo, está vinculado a los procesos de migración rural-urbana desencadenados desde la década de 1920 por la desestructuración de las economías rurales regionales y los procesos de industrialización sustitutiva en los principales centros urbanos del país, que se constituyen en polos de atracción de la población migrante. Y si bien la vivienda adquirió un lugar central en la agenda pública durante los gobiernos de Perón (1946-1955) y luego el tema fue creciendo en importancia, las históricas desigualdades en materia de hábitat aumentaron a partir de la última dictadura y se profundizaron con el modelo neoliberal de los 90.

Como se destacó más arriba, no obstante el proceso de recuperación económica que vive el país desde 2003 y de la fuerte inversión que viene realizando el Estado argentino en construcción y mejoramiento de vivienda a través de diversos planes federales, no se han logrado revertir las dificultades que tienen cada vez más familias para acceder de manera formal a una vivienda de condiciones adecuadas, en suelo urbano bien localizado y con seguridad en la tenencia.

Por el contrario, los sectores populares se ven cada vez más obligados a vivir en villas y asentamientos en condiciones precarias y, en general, a través del mercado informal sin ningún tipo de protección legal, todo lo cual recrudece la conflictividad social alrededor de la problemática del acceso al suelo y la vivienda.

El panorama provincial del hábitat popular se caracteriza por una escasa oferta de tierras aptas para desarrollo residencial. La inversión en propiedades como resguardo de valor ha hecho aumentar considerablemente la demanda de suelo urbano por parte de sectores de altos ingresos y disminuir el disponible para los sectores populares. Asimismo favoreció la especulación inmobiliaria y generó aumentos importantes en los alquileres y en el poder de negociación de los locadores, excluyendo también de ese mercado a los sectores de menores ingresos. Vale reiterar que los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial se vinculan con una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del acceso a la tierra. El incremento exponencial de los precios del suelo es causado fundamentalmente por el crecimiento de la actividad económica general, la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos, la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanizaciones para sectores populares y los procesos especulativos, reduciendo así las posibilidades de los mismos para acceder a suelo urbanizado, bien localizado y accesible, considerando

su capacidad económica.

Este proceso se ve potenciado por una normativa que no promueve el acceso a la vivienda de los sectores populares.

Por otra parte, y desde el punto de vista normativo, se observa una ausencia de políticas de hábitat y regularización dominial unívocas a nivel nacional, así como en el plano provincial un conjunto de piezas normativas que se caracterizan por su desarticulación y focalización en cuestiones parciales, sin brindar pautas integrales para responder a las necesidades sociales. Hasta el momento la Provincia carece de un marco jurídico adecuado en materia de acceso y promoción de un hábitat digno.

Durante buena parte del siglo XX hasta la promulgación del Decreto-Ley 8.912/1977, los fraccionamientos sin servicios fueron legales y confirmaron uno de los principales mecanismos de acceso al suelo urbano para sectores populares. Con posterioridad y de manera progresiva, el Estado iba dotando de servicios e infraestructura estos lotes, generando un negocio muy rentable a su vez para los loteadores. A partir del decreto ley, la obligatoriedad de contar con servicios elevó los precios de los terrenos que, sumado a la falta de financiamiento y al deterioro de la situación socioeconómica de los sectores populares, restringió el acceso al suelo urbano a través del mercado de suelo formal. Así, desde la segunda mitad de la década del 70, se puede observar un crecimiento significativo de nuevos asentamientos estrechamente vinculado al proceso de desindustrialización, la inestabilidad económica, la caída del ingreso per cápita y el consecuente incremento de la pobreza que empieza a desarrollarse en ese momento. A ello se sumaron las políticas de erradicación de villas y asentamientos en el área de la Capital Federal (con el consecuente aumento de nuevos asentamientos en el conurbano) y en 1977 el Decreto-Ley 8.912 que puso fin a la política del loteo popular fijando la prohibición de la venta de lotes sin infraestructura.

De esta forma, se encareció enormemente el costo de producción de la tierra urbana, se redujo drásticamente la oferta y su precio subió también en forma significativa.

Definida la expropiación como uno de los poderes fundamentales de todo Estado, consistente en la capacidad de suprimir legítimamente la propiedad a nombre de un interés superior, según la doctrina con la que concordamos^[xiv][xiv], corresponde hacer un breve repaso de cómo se ha venido desarrollando dicha potestad pública en la provincia de Buenos Aires^[xv][xv]. Durante el período que abarca los años 1973-2006 en la provincia de Buenos Aires con el objetivo de lograr la regularización dominial de terrenos ocupados se han dictado en el período señalado 134 leyes de expropiación que no han sido ejecutadas en su gran mayoría por falta de recursos o imposibilidad de concreción técnica por la vía procedimental vigente^[xvii][xvii]. Por lo tanto, queda claro que la expropiación en la provincia de Buenos Aires no ha dado los resultados esperados para una solución definitiva de la cuestión del suelo y la vivienda social.

Lo mencionado hasta aquí, en particular el Decreto-Ley 8.912, marcó un quiebre en relación a las estrategias protagonizadas por los sectores populares quienes hasta ese momento habían logrado acceder a un lote y a una vivienda aún cuando ello significaba un prolongado endeudamiento y el vivir en condiciones de precariedad por la ausencia de servicios básicos.

En este contexto, ya sabemos que la retórica política conservadora predominante ha colocado al problema como uno de amenaza a la propiedad más que en clave de lo que es: una sistemática violación de derechos. Esta mirada conservadora ha resultado en una lógica de diseño e implementación de políticas y programas relacionados al hábitat popular, socialmente excluyente y de escasa, cuando no nula, participación comunitaria.

Como destacó el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) en su Informe sobre la situación de Derechos Humanos en el año 2011 en Argentina, entre las mejoras que se requieren adquiere particular relevancia la necesidad de avanzar con regulaciones y medidas que, partiendo de la función social de la propiedad, desincentiven la especulación inmobiliaria, faciliten el acceso y permanencia en el mercado de alquileres, promuevan la regularización dominial y la seguridad en la tenencia de las viviendas y garanticen y ponderen debidamente los derechos enfrentados en los procesos de desalojo.

En este sentido, y tras su visita a Argentina durante el año 2011, la Relatora Especial de Naciones Unidas para el Derecho a una Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik, recomienda al Estado

argentino en su informe final que se promueva y sancione una ley que reconozca la función pública del ordenamiento del territorio y se adecuen los principios generales que forman parte del contenido actual del derecho a la propiedad privada regulados en el Código Civil de modo tal de que se incluya el concepto de la función social de la propiedad. Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (Comité DESC) que también en el año 2011 ha evaluado la situación de los DESC en Argentina, insta al Estado «a que adopte políticas en materia de vivienda con el fin de garantizar a todos el acceso a una vivienda adecuada y asequible, con seguridad jurídica de la tenencia». En este sentido incluso lo exhorta «a luchar eficazmente contra la especulación en los mercados inmobiliario, de la tierra y de la construcción».

En línea con las recomendaciones de expertos locales e internacionales, y frente a esta situación de violación de derechos y urgente necesidad social, es imperativo contar con una política provincial que exhiba la integralidad y articulación normativa necesarias para modificar la lógica de la redistribución de la propiedad de la tierra destinada a desarrollo residencial, lo que implica redefinir radicalmente el (des) orden social producido por la brutal concentración de la propiedad y exclusión social disparada desde el Decreto-Ley 8.912/77 de la dictadura militar y cuyo contenido normativo e implicancias sociales se encuentran hoy vigentes. En este sentido, y teniendo en cuenta que el Estado es un actor privilegiado en la construcción de la ciudad y en las condiciones sociales de su apropiación mediante la elaboración de políticas habitacionales, se destaca como principio guía de una política correctiva de los problemas del hábitat popular en la Provincia, la necesidad de reconocer que el problema no es un mero problema de vivienda, sino uno de mayor complejidad.

Las dificultades de los residentes de villas y asentamientos para lograr trascender la «ciudad informal» y alcanzar la inclusión en la formal, indican que las políticas de vivienda excluyentes de miradas integrales sobre el hábitat y la integración social, no logran resolver los problemas de segregación espacial-social. De esta manera, el problema no es meramente técnico sino, centralmente político y demanda una activa participación comunitaria para su solución.

Es a partir de esta participación que se cuenta con políticas legítimas por ser producto de debates amplios y democráticos; y también se cuenta con acciones y medidas eficaces por dotar a la Provincia de herramientas para la creación de una sociedad más justa en términos de acceso al suelo, el hábitat popular y la conformación de las ciudades bonaerenses.

El pueblo y Estado bonaerenses, confirmando la fortaleza y compromiso de su sociedad, han hecho justamente esto durante los últimos años: a partir de un proceso que en su momento inició el Instituto de la Vivienda de la Provincia, acompañado por el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de Buenos Aires (FOTIVBA), un equipo interdisciplinario de la Universidad Nacional de General Sarmiento y el Ministerio de Infraestructura provincial, se generó un diálogo intenso y participativo que resultó en un anteproyecto de ley de Promoción de Hábitat Popular.

De manera novedosa, este proyecto apuntó a brindarle al Estado herramientas legales para intervenir en lo que se llama la «producción del suelo», esto es generar lugares nuevos o que estén ociosos que sirvan para disminuir el número de personas con problemas habitacionales.

Dicho anteproyecto se vio paralizado en su concreción en marzo de 2011 por la reacción de un sector de desabolladores inmobiliarios que expresan intereses económicos beneficiarios de la lógica distributiva forjada por el Decreto-Ley 8.912/77 de la dictadura militar.

Esta reacción, amplificada por medios de comunicación hegemónicos y fuerzas políticas minoritarias, difundió una imagen de lucha de intereses entre los habitantes de los futuros barrios cerrados y los emprendimiento con viviendas populares, dejando de lado el hecho que la resolución de los problemas de hábitat popular hace no sólo a la realización de los derechos de aquellos sin un hábitat digno, sino también a la tranquilidad social del conjunto de la comunidad bonaerense, incluyendo a los residentes de barrios cerrados.

En este contexto, urge promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios; abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

El presente proyecto de ley fue elaborado sobre la base de una propuesta legislativa originalmente formulada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia, el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de Buenos Aires (FOTIVBA) y el citado equipo interdisciplinario de la Universidad Nacional de General Sarmiento. A dicho proyecto se le introdujeron una serie de modificaciones, preceptos e instrumentos sustantivos por parte del equipo de asesores legislativos del Bloque «Nuevo Encuentro» de la Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, conformado por Diego Pando, Carlos Acuña, Matías Novoa Haidar y Nicolás Trotta, del bloque del Frente Para la Victoria, en especial de Daniel Ríos y Alberto Farías así como del experto en temas de Hábitat Luciano Scatolini. Asimismo, fueron significativos los aportes realizados por Ernesto Gorbacz, Director para la Producción Social del Hábitat del municipio de Morón.

[i][i] Diario Pagina 12, martes 20 de abril de 2011: Recurso para frenar desalojo de la veredita; www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-166629-2011-04-20.html; Diario Página 12, lunes 14 de marzo de 2011: La toma en el Bajo Flores; www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-164106-2011-03-14.html; Diario Clarín, sábado 19 de marzo de 2011: refuerzan la seguridad por temor a nuevas usurpaciones; www.clarin.com/ciudades/Refuerzan-seguridad-temor-nuevas-ocupaciones_0_446955502.html.

[ii][ii] “Es el Estado el que debe actuar como el gran reparador de las desigualdades sociales en un trabajo permanente de inclusión y creando oportunidades a partir del fortalecimiento de la posibilidad de acceso a la educación, la salud y la vivienda, promoviendo el progreso social basado en el esfuerzo y el trabajo de cada uno. Es el Estado el que debe viabilizar los derechos constitucionales protegiendo a los sectores más vulnerables de la sociedad, es decir a los trabajadores, los jubilados, los pensionados, los usuarios y los consumidores...”. Feinmann José Pablo, El Flaco, Diálogos irreverentes con Néstor Kirchner. ED. Planeta, 2011, Pág. 46.

[iii][iii] Ver en Forum de Directo Urbano e Ambiental, número especial sobre América Latina organizado por Edesio Fernandes e Betania Alfonsin. Año 9 -Nº 54/2010. ED. Forum. La obra colectiva relata los principales temas de interés que se abordan en la región en materia de derecho urbanístico y ambiental, en la que los autores coinciden en la necesidad de reinterpretar y profundizar el concepto del derecho de propiedad.

[iv][iv] Debemos recordar el aporte en esta dirección que proponía la Constitución Nacional de 1949 llevada adelante por el gobierno de Juan Domingo Perón, al disponer:” La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a los obligaciones que establezca la Ley con fines de bien común”.-En 1955 el golpe militar a través de sus autoridades anuló esta constitución.

[v][v] Creemos importante mencionar algunos fallos judiciales que realizan una interpretación razonada y ajustada a derecho de esta dimensión supra nacional en que debe entenderse el derecho de propiedad.- El Superior Tribunal de Justicia de la ciudad de Buenos Aires opinó en oportunidad de expedirse en autos: “Comisión Municipal de la Vivienda c/ Saavedra Felisa Alicia y otros s/ desalojo s/recurso de inconstitucionalidad concedido, expte. Nº 1556/02” y en “Comisión Municipal de la Vivienda c/ Fernández Martha Isabel y otros / desalojo o s/ recurso de inconstitucionalidad concedido, expte Nº 2108/03”. Así en las referidas causas, entre otros conceptos, el Superior Tribunal de Justicia dijo:”...en el marco de la política de asistencia social habitacional vigente en la ciudad, el procedimiento fijado por el art. 463 del CCAyT aparece como una incongruencia y colisiona con la protección del derecho a la vivienda como derecho social efectivo (artículos. 75 inc. 22 CN y 20 y 31 de la CCBA) fundamento de aquellas políticas. En materia de derecho a la vivienda las dos Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales -Órganos de controlar del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que reconoce en su art. 11, párrafo 1, el derecho a una vivienda adecuada- cobran crucial importancia sobre todo si se tiene en cuenta que la Corte Suprema ha entendido que los tratados deben considerarse en los términos en que ellos son interpretados por los órganos internacionales encargados de aplicarlos...el Comité ha entendido que uno de los componentes del derecho a una vivienda adecuada es la “seguridad jurídica de la tenencia”...Así en su observación Nº 4 ha dicho que todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenaza. Es destacable lo actuado por la Suprema Corte de Justicia en autos “Portillo Cecilia s/ Amparo”, Causa A-70717, de fecha 14 de Junio de 2010 en que se condenó a la provincia de Buenos Aires y Municipalidad de La Plata a

otorgar una vivienda adecuada a la actora y su grupo familiar, con especial mención de pactos y tratados de Derechos Humanos de cumplimiento obligatorio.

[vi][vi] Basta sólo mencionar algunas cuestiones que surgen del régimen urbanístico colombiano: la calificación de suelo para vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP); el establecimiento de cargas o responsabilidades a cargo de los propietarios de suelo, como condición previa a la asignación de derechos o aprovechamientos urbanísticos; la gestión asociada de suelo urbanizable o de renovación, mediante unidades de actuación urbanística que se ejecutan mediante reajustes de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes; la participación de la colectividad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado; la previsión constitucional, de que para la indemnización, en los casos de expropiación, se tendrán en cuenta los intereses del afectado y de la colectividad y pago de precio sin incorporación de expectativas, por lo que se descuenta el monto correspondiente a la plusvalía, o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para adquisición; bancos de tierras que pueden ejercer el derecho de preferencia, adquisición pública de suelo por distintas vías, incluida la administrativa, entre otras.

[vii][vii] Maldonado Copello Maria Mercedes: “Revistar las tensiones en el proceso de paliación de la Ley Nº 388 de 1997”, Fórum de Derecho Urbano e Ambiental FDUA, Belo Horizonte, año 9, Nº 54, Pág. 39-50, 2010.

[viii][viii] Permite, entre otros mecanismos de gestión de suelo, las operaciones urbanas consorciadas, las alianzas público privadas, mecanismos transparentes de control fiscal y social, la justa distribución de cargas y beneficios de la urbanización y la recuperación para la comunidad de las plusvalías urbanísticas generadas por la acción de los poderes públicos.

[ix][ix] “El estatuto de la ciudad de Brasil: un comentario”. Ed. Alianza de las Ciudades, Ministerio de las Ciudades 2010.

[x][x] El Artículo 31 de la Constitución de la Ciudad establece: La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva.

[xi][xi] Ver Craviro, María Cristina. Informalidad y política urbana en Buenos Aires; el retorno de viejas prácticas. Forum de Derecho Urbano e Ambiental –FDUA, Belo Horizonte, año 11, n 61, p. 11-25.2012.

[xii][xii] “Mendoza Beatriz Silva y otros c/ Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza- Riachuelo), sentencia original de fecha 20 de junio de 2006.

[xiii][xiii] Sebastián Tedeschi señala:” La legislación criminal no es un buen remedio para solucionar los conflictos territoriales ni los desalojos, aunque su amenaza latente, es un elemento poderoso de disciplina de los pobres que no tienen un lugar donde vivir en América Latina. Por el contrario, criminalizar situaciones de pobreza expone a las personas desalojadas a nuevas situaciones de degradación... de quienes son los mayormente afectados por la violación de su derecho a la vivienda”. Revista Fórum de Derecho Urbano e Ambiental DFUA, Belo Horizonte, ano 9, Nº 54, pág. P. 17-37.2010.

[xiv][xiv] Ver Azuela, A.; Herrera, C.; y Saavedra, C. (2009): “La expropiación y las transformaciones del estado”. Revista Mexicana de Sociología Número 3 (julio-septiembre), Universidad Nacional Autónoma de México- Instituto de Investigaciones Sociales, México DF.

[xv][xv] Para un pormenorizado análisis, ver “Políticas urbanas y expropiación en la Argentina. Los casos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincia de Buenos Aires” por Juan I. Duarte y Ángela Oyhandy, investigación para el LILP.

[xvi][xvi] Rige la Ley Nº 5.708, la cual establece el mecanismo administrativo y judicial para su perfeccionamiento. En este último deben respetarse las reglas del proceso, lo cual lleva a largos juicios sin resolución definitiva e imposibilidad de regularizar los barrios en cuestión.

LEY 14449

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 14875.

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,
SANCIONAN CON FUERZA DE LEY**

LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1º: Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

ARTÍCULO 2º: Lineamientos generales. La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

ARTÍCULO 3º: Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

ARTÍCULO 4º: Déficit urbano habitacional. A los fines de esta Ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

ARTÍCULO 5º: Responsabilidades. El Estado Provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los Gobiernos Municipales y de las Organizaciones no Gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

ARTÍCULO 6º: Registro de demanda habitacional. Los Municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

ARTÍCULO 7º: Autoridad de Aplicación. Deberes. La Autoridad de Aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la

asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO 8º: Lineamientos generales. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

ARTÍCULO 9º: Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente Ley, deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 10: Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- b) La función social de la propiedad.
- c) La gestión democrática de la ciudad.
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 11: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

ARTÍCULO 12: Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

ARTÍCULO 13: Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

ARTÍCULO 14: Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel Provincial y Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III

DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 15: Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
 - I- La cercanía a las áreas de centralidad.
 - II- Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
 - III- El nivel de consolidación urbana.
 - IV- La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
- d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley 13059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
- f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

ARTÍCULO 16: Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN I PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

ARTÍCULO 17: Programa de Lotes. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

ARTÍCULO 18: Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

ARTÍCULO 19: Definiciones. A los fines de esta Ley se entiende por:

- a) Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individual o colectiva;
- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia;
- d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

ARTÍCULO 20: Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descritos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

ARTÍCULO 21: Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).
- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m².) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

ARTÍCULO 22: Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m².) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 23: Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

ARTÍCULO 24: Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

ARTÍCULO 25: Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.
- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCIÓN II

INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

ARTÍCULO 26: Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 27: Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente Ley se entiende por:

- a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.
- c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

ARTÍCULO 28: Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los Municipios.
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 10707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

ARTÍCULO 29: Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

ARTÍCULO 30: Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

ARTÍCULO 31: Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 32: Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

ARTÍCULO 33: Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

ARTÍCULO 34: Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

ARTÍCULO 35: Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva. A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

ARTÍCULO 36: Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del Municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado

por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III

FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 37: Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

ARTÍCULO 38: Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 39: Fondeo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

ARTÍCULO 40: Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los Municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, que serán consideradas Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

ARTÍCULO 41: Asistencia técnica. El Fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos

descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

ARTÍCULO 42: Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

ARTÍCULO 43: Apoyo a Cooperativas de Ahorro. La Autoridad de Aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

SECCIÓN IV

ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 44: Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

ARTÍCULO 45: Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los Municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V

ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 46: Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

ARTÍCULO 47: Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 48: Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 46 de la presente Ley.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.

ARTÍCULO 49: Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

ARTÍCULO 50: Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos

precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

ARTÍCULO 51: Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente Ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m².), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

ARTÍCULO 52: Modificación del Decreto-Ley 6.769/58. Sustitúyese el inciso 31) del artículo 226 del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“inciso 31) Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”

ARTÍCULO 53: Incorporación al Decreto-Ley 6769/58. Incorpórase como inciso 32) del artículo 226 del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“inciso 32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”

ARTÍCULO 54: Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley N° 5396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del Boletín Oficial, dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta Ley.
- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.
- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento

administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

SECCIÓN VI CONSORCIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 55: Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

ARTÍCULO 56: Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCIÓN VII GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 57: Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 58. Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la Ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.
- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 59: Acceso a la información. Los organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 60: Creación. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y

asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 61: Composición. La Autoridad de Aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la Autoridad de Aplicación.
- b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente Ley.
- c) Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta Ley.
- d) Representantes de los Municipios.
- e) Representantes de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
- f) Representantes del Poder Legislativo: 3 por la mayoría y 2 por las minorías de ambas Cámaras.

ARTÍCULO 62: Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por única vez.

ARTÍCULO 63: Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPÍTULO V NORMA MODIFICATORIA

ARTÍCULO 64: Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. Sustitúyense los artículos 84 al 90 inclusive y 92 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

“Artículo 84: Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Artículo 85: La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 86: En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo; Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley. Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Artículo 87: Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

Artículo 88: El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

Artículo 89: El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en

los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Artículo 90: Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Artículo 92: En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan”.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 65: Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los Municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquellas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

ARTÍCULO 66: Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de "preferente despacho" en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los Municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

ARTÍCULO 67: Programa de capacitación y difusión. La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente Ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la Ley.

ARTÍCULO 68: Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley N° 10.397 T.O. por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley N° 10.707.

ARTÍCULO 69: Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley N° 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizará en el marco de la presente Ley dentro de los diez (10) años de su promulgación.

Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta Ley quedan comprendidas en el artículo 4° inciso d) de la Ley N° 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 70: (Texto según Ley 14875) Quedan suspendidas por un plazo de 1 (un) año a partir de la promulgación de la presente, las medidas judiciales o administrativas que impliquen el lanzamiento de las personas y/o familias que habitan en las villas o asentamientos precarios inscriptos en el Registro Público de Villas y Asentamientos creado por el artículo 28 de la presente Ley.

ARTÍCULO 70 Bis: (Artículo Incorporado por Ley 14875) Quedan exceptuados de la suspensión establecida en el artículo 70, los lanzamientos que estuviesen fundados en la existencia de un peligro real e inminente para la seguridad e integridad física de las personas, basado en factores socio-sanitarios, ambientales y/o en un riesgo de derrumbe. En estos casos, se deberá proceder a la relocalización de las personas conforme lo establece el artículo 29, promoviéndose una solución habitacional definitiva para las personas y/o familias afectadas a través de los distintos instrumentos previstos en la presente Ley.

ARTÍCULO 71: Invitación a adherir. Se invita a los Municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

ARTÍCULO 72: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.

ANEXO XII. Objetivos de Desarrollo Sostenible- ONU



Producido en colaboración con TROLLBACK + COMPANY | TheGlobalGoals@trollback.com | +1.212.529.1010
Para cualquier duda sobre la utilización, por favor comuníquese con: dpicampaign@un.org

Fuente: <http://www.onu.org.ar/agenda-post-2015/>
Último acceso junio 2016

Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles

11.1 Para 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

11.2 Para 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación vulnerable, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad

11.3 Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países

11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo

11.5 Para 2030, reducir de forma significativa el número de muertes y de personas afectadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y reducir sustancialmente las pérdidas económicas directas vinculadas al producto interno bruto mundial causadas por los desastres, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones vulnerables

11.6 Para 2030, reducir el impacto ambiental negativo per capita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo

11.7 Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad

11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional

11.b Para 2020, aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y A/69/L.85 26/41 15-13689 poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles

11.c Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante la asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales

Fuente: <http://www.onu.org.ar/wp-content/uploads/12agostoODS2030.pdf> Último acceso mayo de 2016
Documento final de la cumbre de las Naciones Unidas para la aprobación de la agenda para el desarrollo después de 2015

XIII. Cuadro Resumen: CAPITULO 3. GESTION INSTITUCIONAL INTEGRADA DE LA DINÁMICA REGIONAL / URBANA DEL AGLOMERADO BUENOS AIRES

Plan	AÑO	Jurisdicción que contempla	Organismo que lo impulsa / propone / autor	Incluye el ABA	Normativa relacionada	Señalamientos	Categorías Analíticas				
							1. Enfoque del Desarrollo Endógeno	2. Teoría de la Gestalt	3. Vivienda social	4. Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad	5. Participación ciudadana
Nuevo Plano de la Ciudad de Buenos Aires	1909	Capital Federal	Intendencia de la Ciudad de Buenos Aires	NO	Plano de Alineamiento / 1904	A esa fecha la Aglomeración Buenos Aires excedía apenas los límites jurisdiccionales de la Ciudad Central constituidos poco tiempo antes con la federalización de su territorio.	No	Principio de Fondo y Figura	NO	NO	NO
Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio. El Plano Regulador y de la Reforma de la Capital Federal	1923/25	Capital Federal	Comisión de Estética Edilicia (CEE) Intendente Municipal	SI = Primer Proyecto que considera la planificación urbana de alcance plurijurisdiccional. - Partidos de Vicente López, San Martín, La Matanza, Lomas de	Nuevo Plano de la Ciudad de Buenos Aires. Propone un Código de Construcciones y la Ley de expropiación	Inspirados en el movimiento City Beautiful. Incluye recomendaciones sobre el crecimiento de la Ciudad: Sostenerían que, de acuerdo a los datos de los últimos censos , aquellas poblaciones que llegaban a una densidad de 350 personas/Ha buscaban su difusión hacia lugares de menores densidades, registrándose un aumento de las poblaciones alejadas del Área Central	No	Ley de Destino común	SI. Casas Baratas en terrenos municipales	NO	NO
Plan Director para Buenos Aires	1937/38	Capital Federal	Le Corbusier	SI	CIAM - Ciudad Contemporánea + CEE + Concepto de Ville Radieuse	El Plan propone una estrategia de "Ciudad Concentrada"	No	Principio de Fondo y Figura	SI	NO	NO
Plan Director para la Capital Federal y Lineamientos Estructurales para el Área Metropolitana y su Región	1958/ 65	Capital Federal + RMBA	Oficina del Plan Regulador de Buenos Aires (OPRBA)	SI	Decreto 9064/62 Ciudad de BA	Regional Urbana (escala regional: 100 km); Planteo de reestructuración para el Gran Buenos Aires (escala metropolitana: 30 km); Plan Director para la Ciudad de Buenos Aires (escala de ciudad) Primer referente en la regulación del crecimiento de la Ciudad y su ámbito regional de influencia.	NO	Ley de proximidad	NO	NO	NO
Organización del Espacio de la Región Metropolitana de Buenos Aires: Esquema Director Año 2000	1967/69	RMBA	Oficina Regional del Área Metropolitana de Buenos Aires (ORDAM) en la órbita del Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE)	SI	Plan de Paris	Primer estudio sobre la Región Metropolitana por parte del Gobierno Nacional, basado en un sistema estadístico que analizaba tanto la situación de ese momento como las proyecciones o prospectiva a 30 años : Región de 13 millones de habitantes en el horizonte 2000. Considera las consecuencias de un "urbanismo de hecho" : falta de previsiones, la crisis de la configuración radio-concéntrica de la aglomeración, la congestión y falta de estructura del Área Central de actividades terciarias, la reorganización y propagación de la totalidad del suburbio , la ausencia de equipamiento a escala regional para el esparcimiento y el insuficiente sistema de transporte metropolitano.	NO	Ley de proximidad	NO	NO	NO
Estudio Preliminar del Transporte de la Región Metropolitana	1971/76	RMBA	Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Nación: reparticiones municipales y provinciales	SI	Plan Director de 1962	Recomendaba Transporte público en el AMBA y la creación de una Autoridad Metropolitana de Transporte.	NO	Principio de Fondo y Figura	NO aplica	NO	NO
Decreto Ley 8912	1977	Pcia de Buenos Aires	Gobierno de la Pcia de Buenos Aires	NO	Código de Planeamiento Urbano Ciudad de Buenos Aires	Ordenamiento Territorial y uso del suelo en la Pcia de BA. Planificación del territorio desde la jurisdicción municipal.	SI	Ley de Proximidad	NO	NO	SI
Estudio Espacial del Sistema Metropolitano Bonaerense (SIMEB)		RMBA	Secretaría de Estado de Recursos Naturales y Ambiente Humano y el Gobierno de la Pcia de BA	SI	Plan Director de 1962	Primer antecedente que considera al Medio Ambiente y la preservación de sus recursos naturales e introduce el concepto de mejorar la calidad de vida , a través de la provisión de servicios de infraestructura necesarios con vistas a un desarrollo equitativo .	NO	Ley de Similitud	NO	Incorpora el concepto de Desarrollo equitativo	NO
Cinturón Ecológico Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE)		RMBA	Secretaría de obras Públicas de la MCBA	SI	Ley 25916: reglamenta la gestión integral de residuos reconociendo las etapas de generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, y disposición final.	Propuso una nueva estrategia de gestión integral de los residuos sólidos urbanos del AMBA	NO	Principio de Fondo y Figura	NO aplica	NO	NO
Líneas Directrices y Estrategias para el AMBA. Proyecto 90	1990	AMBA	CONAMBA: Presidencia de la Nación	SI	Decreto 2064/1978 PEN	Coordinación de acciones interjurisdiccionales entre los distintos organismos de gobierno implicados. Reconoce la necesidad de un gestión integrada para lo cual proponía la creación de un Ente Jurisdiccional.	NO	Ley de Proximidad	NO	NO	NO
Plan Urbano Ambiental, (PUA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1998/2008	CABA	GCABA / CoPUA	SI	Constitución de la CABA. Ley 71. Ley 2930. Código de Planeamiento Urbano. Código de la Edificación	Propuestas en relación a 6 ejes temáticos que reconoce un área central y la integración con el AMBA	SI	Ley de Clausura o Cierre	SI CIUDAD PLURAL, CIUDAD DIVERSA,	Incorpora el concepto de Desarrollo Sostenible .	SI
Plan Estratégico Territorial, Provincia de Buenos Aires	2006/11	Pcia de Buenos Aires	Gobierno de la Pcia de Buenos Aires	NO	NO	Plantea el trabajo en tres fases desde el Modelo actual para llegar al Modelo deseado	SI	Ley de Clausura o Cierre	SI	NO	SI
Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Bs As	2007	RMBA	Gobierno de la Pcia de Buenos Aires	SI	Ley 2930 PUA CABA Decreto Ley 8912/1977	Identifica los problemas centrales del AMBA a fin de conformar una agenda común entre las jurisdicciones que integran ese territorio. Propone un texto para la modificación del Decreto Ley 8912/1977	SI	Ley de Clausura o Cierre	SI	NO	SI
Estratégico Buenos Aires 2016 con perspectiva Metropolitana	2016	CABA	GCABA / CoPE	SI		Plantea 12 ejes estratégicos	SI	Principio de Fondo y Figura	SI	NO	SI
Ley 14449 Acceso Justo al Hábitat	2012	Pcia de Buenos Aires	Gobierno de la Pcia de Buenos Aires	SI	Decreto Ley 8912/1977 y Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342; Decreto 1062/2013; Ley 13442 (regularización Dominal)	Modifica el Decreto Ley 8912/1977 creando distintos organismos reconociendo la necesidad de participación e inclusión de todos los actores y agentes del desarrollo relacionados con la problemática del hábitat social aunque adolece de un espíritu de integración plurijurisdiccional del territorio.	SI	Ley de Destino común	SI	NO	SI

Fuente: Elaboración propia.

<p>NOTA: Categorías Analíticas</p> <p>1. Enfoque del Desarrollo Endógeno: se analiza cada plan en función del cumplimiento de los cinco interrogantes fundamentales para el desenvolvimiento de ciudades y regiones latinoamericanas (Madoery - Vázquez Barquero)</p> <p>2. Teoría de la Gestalt: Se analizó cada imagen / plano de cada Plan según los Principios y/o Leyes de la Teoría de la Gestalt</p> <p>3. Vivienda social: Se considera esta categoría en función del acento que la Ley 14449 pone en este tema y el objetivo número 17 de los ODS-ONU</p> <p>4. Eficacia, Eficiencia, Equidad y Sustentabilidad: Ver Introducción pág. 1 (Mokate, 2001:5).</p> <p>5. Participación Ciudadana: Se estudia su inclusión como sistematización en la gestión pública.</p>
--