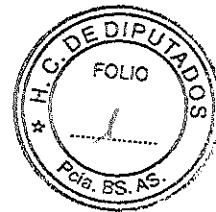




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1°.- Modifícase el artículo 3° del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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 Municipalidades podrán realizarlo a través del dictado de las normas propias de su competencia.**
- 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.*



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

EXPTE. D- 3725 / 20 - 21



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.”*

ARTICULO 2°.- Modificase artículo 4° del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 4°.- *Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ley y de la normativa municipal que se dicte en el ámbito de competencia de cada jurisdicción local las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.”*

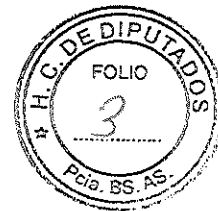
ARTICULO 3°.- Modificase el artículo 15 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 15.- *Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Municipio respectivo, por iniciativa del mismo y/o 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.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



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."

ARTICULO 4°.- Modificase el artículo 17 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 17.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Municipio respectivo y justificarse



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

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."

ARTICULO 5°.- Modificase el artículo 19 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

EXPTE. D- 3725 / 20 - 21



“ARTICULO 19.- *La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el 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.”*

ARTICULO 6°.- Modificase el artículo 21 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 21.- *Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Municipio competente.”*

ARTICULO 7°.- Modificase artículo 24 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

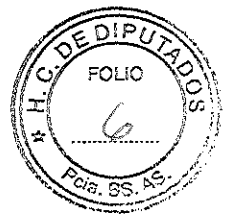
“ARTICULO 24.- *La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Municipio competente, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a 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 Municipio con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.”



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

EXPTE. D- 3725 120 - 21



ARTICULO 8°.- Modificase el artículo 65 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

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

1.- *Contar con la previa aprobación municipal. 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.*



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

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.

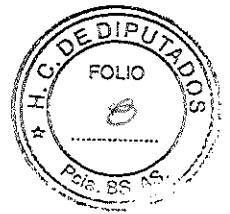
2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

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).



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

EXPTE. D- 3725 /20-21



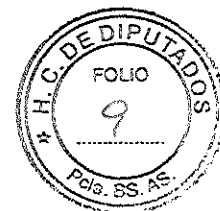
3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras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

ARTICULO 9°.- Modificase el artículo 71 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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 a nivel Municipal, y en su caso Provincial y Nacional, en concordancia con sus respectivas estrategias”.

ARTÍCULO 10.- Modificase artículo 73 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 73.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales. El Ministerio de Obras Públicas Provincial, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales **intervendrán a los efectos de consultar y asesorar, a requerimiento de los Municipios**”.



*Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados*

ARTÍCULO 11.- Modificase el artículo 83 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 83.- Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento deberán ser comunicadas al Poder Ejecutivo una vez concretada su promulgación.”

ARTÍCULO 12.- Modificase el artículo 94 del Decreto Ley 8912, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“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.

Cada Municipalidad actuará como autoridad de constatación, podrá disponer medidas preventivas y aplicará las sanciones.”



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

ARTÍCULO 13.- Modificase el artículo 95 del Decreto Ley 8912, el que quedará redactado de la siguiente manera:

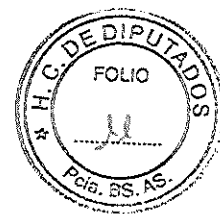
“ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en la Ordenanza Fiscal.”

ARTICULO 14.- Derogase el artículo 102 del Decreto Ley 8912.

ARTICULO 15.- El Poder Ejecutivo deberá remitir, a los Municipios competentes dentro de los veinte días de publicada la presente ley, en el estado en que se encuentren, las actuaciones administrativas correspondientes al ejercicio de las atribuciones que por imperio de esta norma corresponden a dichas jurisdicciones municipales.

ARTICULO 16.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dip. Juan Pablo De Jesús



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

FUNDAMENTOS

El presente Proyecto de Ley plantea una serie de modificaciones al Decreto-Ley 8912/77, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, otorgando diferentes atribuciones a los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, las cuales actualmente son ejercidas por el Gobierno Provincial.

El régimen actual, si bien establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal, el mismo otorga atribuciones a las autoridades provinciales para discernir cuestiones de planeamiento urbano y/o uso de suelo. Entre ellas, las facultades de aprobar previamente las distintas etapas de los planes de ordenamiento, lo cual obliga a los municipios a que sus planes ordenadores deban ser homologados/aprobados por el Poder Ejecutivo.

Dicho régimen resulta incompatible con las funciones, atribuciones y facultades que el Municipio ostentan no sólo en función de sus crecientes competencias, sino de conformidad con lo normado en los artículos 5 y 123 de la Constitución Nacional de nuestro país, siendo este último el cual dispone que la Constitución de la Provincia debe asegurar la autonomía municipal, reglando su alcance y contenido en el orden institucional político, administrativo, económico y financiero.

Es, en este sentido, el Municipio quien mejor conoce las modalidades de convivencia social, las carencias y potencialidades de su territorio y los problemas de infraestructura, planeamiento, y servicios públicos. Por lo tanto, debe exigirse entonces el planeamiento territorial como competencia propia del



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

EXPTE. D- 3725 / 20 - 21



municipio, asumiendo éstos las correspondientes atribuciones y obligaciones en la materia.

A partir de las modificaciones propuestas, los municipios serán competentes para disponer de la creación de núcleos urbanos, sus ampliaciones, el establecimiento y ampliación de zonas de uso exclusivo, la reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano, la denominación de los mismos y la aprobación de desarrollos inmobiliarios.

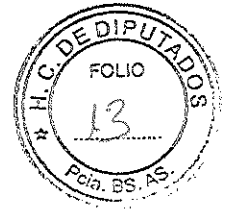
A los efectos de asegurar el correcto cumplimiento de tales cometidos municipales, se establece que el área de planeamiento territorial y uso de suelo dentro del Departamento Ejecutivo de cada Municipio, deberá tener como mínimo rango de Dirección.

Por lo tanto, las modificaciones impulsadas en este proyecto tienden a establecer que, más allá de los aspectos generales y estructurales del régimen del suelo y ordenamiento territorial que siguen sujetos a la Legislación Provincial, son los Municipios los encargados de sancionar y velar por el cumplimiento de las normas complementarias en todo aquello que se vincule a las particularidades locales correspondientes.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito a los legisladores y las legisladoras de este Honorable cuerpo acompañar con su voto afirmativo el presente Proyecto de Ley.


Dip. Juan Pablo De Jesús

EXPTE. D- 3725 /20-21



Hago constar que el presente proyecto ha sido remitido desde el correo oficial del Diputado/a autor/a del mismo de acuerdo a lo establecido en Resolución de Presidencia N° 1448/2020.-

CONSTE.-


ESTEBAN PEDRO GUSTAVO
Director de Mesa de Entradas
Salidas y Archivos
H. C. de Diputados Pcia. Bs. As.