1549

El Poder Ejecutivo

de la Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 14 OCT 1983

Visto el expediente nº 2400-1764 de 1982 del Ministerio de Obras Públicas, por el que se gestiona reglamentar los artículos 4º, 6º, 7º, 10º, 12º, 22º, 23º, 37º, 41º, 43º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 52º, 54º, 55º, 56º, 59º, 69º y 101º de la Ley nº 8912 -Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo; y

CONSIDERANDO:

Que las modificaciones propuestas concurren a una mejor interpretación de algunas de sus disposiciones originales, flexibilizando ciertos aspectos que así lo requerían y facilitando una más eficiente implementación del citado instrumento normativo;

Que en consecuencia corresponde reglamentar la aplicación de los artículos citados;

Que de conformidad con lo manifestado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 111 y vta. y 128) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs. 129), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1º. Reglaméntase en la forma que se indica a continuación los siguientes artículos de la Ley nº 8912:

ARTICULO 4º. Sólo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley nº 8912 y sus disposiciones reglamentarias,en los casos de subdivisiones, construcciones o instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcional derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberán efectuarse por el Poder Ejecutivo.

ARTICULO 6º. El uso específico dominante de las áreas complementarias es el agropecuario intensivo y la dimensión mínima de la parcela admisible para dicho uso no debe ser inferior a la de la unidad económica, que será fijada en la correspondiente etapa del plan de ordenamiento con el asesoramiento del Ministerio de Asuntos Agrarios o del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).

ARTICULO 7º. Inciso e) Zona Industrial. A los fines de la Ley se considerarán:

a) Peligrosas, todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, lleven implícita la posibilidad de explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que alteren en forma cuali-cuantitativa las condiciones normales de vida, produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población.

b) Molestas, todas las industrias que provoquen ruidos o vibraciones, como también las que produzcan olores desagradables o cuya persistencia sea considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.
c) Nocivas, las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se puedan verter a los destinos finales sin necesidad de tratamiento.

ARTICULO 10º. Al delimitar áreas y zonas los terrenos aptos para explotaciones agropecuarias intensivas y extensivas deberán preservarse para dicha finalidad.
La dimensión del área complementaria y la de las zonas admitidas en la misma o en el área rural para usos que difieran del dominante, deberán guardar estricta relación de magnitud con las reales necesidades de los respectivos usos.

ARTICULO 12º. La trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

a) Trama interna
- avenidas principales: cuarenta (40) metros.
- avenidas secundarias: treinta (30) metros.
- calles principales: veinte (20) metros.
- calles secundarias o de servicios: quince (15) metros.
- calles de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.
- calles peatonales: se admitirán unicamente en proyectos de conjunto. Su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

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

En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

1549

En las zonificaciones según usos los Municipios deberán determinar la estructura de la trama de circulación interna y la red troncal del partido, y en el Plan de Ordenamiento definir la estructura del sistema circulatorio de la totalidad del mismo.

El Municipio podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar tal decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las restricciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.
En caso de ampliación de áreas o zonas el Municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en este artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

ARTICULO 22º. Todos los sectores del área urbana en los que no se haya materializado el uso urbano y tengan una delimitación específica, deberán ser denominados reservas para completamiento de tejido, independientemente de su designación actual.
Previo estudio particularizado, por ordenanza se fijarán las condiciones a que quedará sujeta su habilitación para el uso asignado. En materia de dotación de infraestructura y de servicios deberá tenerse en cuenta lo requerido por el artículo 4º del presente decreto y, con respecto a cesiones, lo reglamentado en el mismo para el artículo 56º de la Ley nº 8912.
Cumplidas las condiciones exigidas la Comuna procederá, por Ordenanza, a la desafectación de su carácter de reserva para completamiento de tejido, estableciendo los indicadores urbanísticos correspondientes sino estuvieran ya fijados.
Asimismo, los Municipios podrán delimitar nuevas zonas de reserva para completamiento de tejido en los sectores de sus áreas urbanas que no estuvieren delimitados específicamente y en los que no se hubiesen materializado el uso urbano, quedando sujeta su habilitación a las mismas condiciones que las establecidas precedentemente.
La fijación de condiciones y habilitación no implicará la 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.
Exclúyense de los alcances del presente artículo los sectores correspondientes a ampliaciones urbanas o proyectos particularizados o integrales que tengan condicionamientos específicos y hayan sido aprobados con anterioridad al presente Decreto.

El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

1549

ARTICULO 23º. Se considerará que los terrenos cumplen con las condiciones exigidas en este artículo cuando se obtenga la aprobación correspondiente del Ministerio de Asuntos Agrarios, el que a éstos efectos fijará, por vía reglamentaria, los requisitos a cumplimentar para la obtención de la certificación respectiva.

ARTICULO 37º. En las parcelas que se creen por subdivisión de sectores afectados por el Plan de Ordenamiento a zonas residenciales y comerciales, en áreas urbanas en general que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 100 hab./Ha. y de 80 hab./Ha. en áreas urbanas frente al litoral del Río de La Plata y Océano Atlántico hasta 5 km. desde la ribera. Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab./Ha.
Mientras no esté determinada la capacidad de la fuente de provisión de agua potable, la densidad máxima admisible para zonas que sólo tengan servicio cloacal será de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.
Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuenten.
En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

ARTICULO 41º. En un edificio residencial unifamiliar la superficie cubierta total mínima habitable se determinará multiplicando el número de habitantes por el índice que le corresponda según la tabla que prevé la ley para este artículo. A los efectos indicados no se computará en dicha superficie la correspondiente a aleros, galerías y cocheras.
En los edificios de uso residencial multifamiliar, cada unidad habitacional deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima determinada según el método indicado en el párrafo anterior, excluyéndose del cómputo, la correspondiente a espacios comunes.
En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso similar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para cada uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de la Oficina Técnica Municipal.
A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo al Plan Municipal.

ARTICULO 43º. A los efectos del cómputo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ni la de planta libre.
En el caso que el Municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, este no podrá superar la cota más un metro cincuenta centímetros (+ 1,50).
Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

ARTICULO 45º. El valor máximo del F.O.T. para "otros usos" será: 3.

ARTICULO 46º. A los efectos del cálculo del F.O.S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

ARTICULO 47º. A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.
En lo referido al premio por ancho de parcela, y cuando ésta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.
Cuando en una zona o distrito sea obligatoria la construcción de edificio con basamento entre ejes divisorios laterales y/o sobre la línea municipal, o de edificación preestablecida, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos a que se refieren los incisos b) y c) del artículo 47º se calcularán sobre la superficie edificable a construir por encima de dicho basamento.
La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el Factor de Ocupación Total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70%).

ARTICULO 48º. Los locales de habitación y trabajo debrán iluminar y ventilar directamente a espacio libre urbano a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad.
Se denomina espacio libre urbano al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, angulo de visión del cielo,

acústica, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.
Los Municipios deberán establecer indefectiblemente:

a) Definición de la tipología de espacios que se consideren espacio libre urbano y su dimensionado en relación a la altura de la edificación.
b) Medidas mínimas admisibles para patio interno en función de la altura de la edificación. La superficie y lado mínimos serán diez metros cuadrados (10m2) y dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) respectivamente.
c) Condiciones de ventilación e iluminación de los distintos tipos de locales.

ARTICULO 49º. Dentro de las excepciones que se podrán establecer se incluye la exigencia de espacios para estacionamiento o de cocheras en las parcelas que tengan menos de doce (12) metros de ancho, con igual superficie mínima por persona que la establecida en el artículo 49 de la Ley.

1) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m2. de disminución. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas a una distancia máxima a determinar por el Municipio respectivo con carácter general y según las zonas, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal del edificio. La habilitación del edificio principal estará condicionada a la que previamente se otorgue a las cocheras o/a los espacios para estacionamiento.

2) Los Municipios deberán establecer las exigencias en materia de espacios para estacionamiento para edificios destinados a usos no residenciales.

3) En los casos de ampliación o reforma de edificios deberán preverse cocheras o espacios para estacionamiento en la medida que resulte físicamente posible.

ARTICULO 52º. En densidades de hasta doscientos (200) habitantes por hectárea, cuando se carezca de agua corriente o cloacas, las Municipalidades deberán establecer las dimensiones mínimas de parcelas compatibles con la densidad fijada.

Cuando los planes de ordenamiento determinen densidades potenciales las dimensiones de parcelas deberán asignarse atendiendo a dichas densidades, con excepción de los casos en que por carencia de agua corriente y cloacas la Municipalidad estime necesario exigir parcelas de dimensiones superiores conforme con la densidad actual permitida.

Las dimensiones mínimas de parcelas para las zonas industriales serán las que fije la Municipalidad con la intervención de la Dirección de Industria.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; -- cuando no puedan serlo por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
b) De existir restricciones a la edificación fijadas en el Código Municipal, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta -por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la zona.

c) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatorio en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes. -- Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan las restricciones establecidas por - los artículos 2639º y 2640º del Código Civil o por la Ley nº 6253 de Conservación de Desagues Naturales.

En parcelas de esquina se considerará ancho al lado menor.

Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, siempre que se hayan originado - con anterioridad a la sanción de la Ley nº 8912. Las parcelas resultantes deberán cumplir con la superficie mínima exigida, mejorar la relación ancho-fondo y tener un ancho no inferior a la de la parcela de origen.
Al subdividir parcelas edificadas cada una de las parcelas resultantes deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en la misma y con las Normas del Código Municipal de Edificación.

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando -- tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una - inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá - tener la superficie mínima establecida para la zona.

A los efectos indicados en la última parte del artículo 52º de la Ley nº 8912 se entenderá por macizo existente toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calles, o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles si se cumplimenta lo establecido en los artículos 3º, 4º y 5º, según corresponda, - del presente Decreto.

ARTICULO 54º. Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

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

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

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

ARTICULO 55º. La restricción establecida en el artículo 55º de la Ley nº 8912 se aplicará también en las áreas complementarias a fin de garantizar la fluidez del tránsito en las rutas y accesos que las atraviesan.
En todos los casos de subdivisiones se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales, como así en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de 20 metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.
Las normas municipales deberán establecer pautas precisas para las localizaciones destinadas para servicios de rutas.

ARTICULO 56º.

a) La creación y ampliación de zonas residenciales extra.urbanas quedan sujetas a las mismas exigencias que las requeridas para las áreas urbanas en materia de cesión de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reservas para localización de equipamiento comunitario.

b) En macizos existentes, y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano o residencial extraurbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reserva para localización de equipamiento comunitario, conforme con el siguiente detalle:

de hasta	2000 hab.	3,5	m2/hab	1	m2/hab
de 2001 a	3000 hab.	4	m2/hab	1	m2/hab
de 3001 a	4000 hab.	4,5	m2/hab	1	m2/hab
de 4001 a	5000 hab.	5	m2/hab	1,5	m2/hab
más de	5000 hab.	6	m2/hab	2	m2/hab.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para estos fines. El Municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso -según nómina incluída en el artí-

culo 63º- y de la correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo-recreativas.

c) Toda subdivisión de predios perteneciente a una zona industrial dará lugar a la cesión del cinco por ciento (5%) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

d) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores -aún unificados- a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de futuras subdivisiones.

ARTICULO 59º. En los cursos y espejos de agua construidos por personas o entidades públicas o privadas con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivo-recreativas propias de dicho medio no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo. Tampoco será exigible dicha cesión al crearse núcleos urbanos o centros de equipamiento turístico en el Delta del Paraná, para los que regirá en cambio lo establecido en los artículos 2639º y 2640º del Código Civil.

ARTICULO 69º. La exigencia de este artículo no será aplicable cuando los Municipios delimiten zonas del área rural para la localización de clubes de campo. A estos efectos, los Municipios deberán efectuar estudios técnicos que justifiquen la real necesidad de la creación y de la magnitud de la zona propuesta.

ARTICULO 101º. Se entenderá por condiciones de saneamiento a la aptitud del suelo para permitir el asentamiento poblacional. Tales condiciones no se cumplen cuando existen médanos sin fijar, terrenos inundables, carencia de agua potable, contaminación de napas y cualquier otra situación asimilable. Los servicios de agua corriente o cloacas no serán exigibles cuando se asegure a las parcelas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.
Para establecer la restricción limitativa de la edificación será necesario el dictado de Decreto por el Poder Ejecutivo, requiriéndose igual acto administrativo para su levantamiento.

ARTICULO 2º. Se considera que en un área, zona o distrito se materializa el uso al que han sido afectados por el Plan de Ordenamiento, cuando se realicen acciones destinadas a la utilización efectiva de los predios involucrados para el uso previsto, ya sea mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones.

ARTICULO 3º. Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y pre

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

dios rurales -así como en los remanentes de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el Plan de Ordenamiento, deberán cumplimentarse las exigencias en materia de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la Ley nº 8912, el presente Decreto y la respectiva Norma Municipal.

ARTICULO 4º. En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y mejoras que el Municipio respectivo establezca como indispensables, en los casos en que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el artículo 62º de la Ley nº 8912.
En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagues pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles, ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

ARTICULO 5º. En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- que estén afectados al uso residencial extraurbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se cumplimenten las exigencias contenidas en el artículo 62º de la ley 8912 en materia de infraestructura y de servicios.
No necesitarán contar con servicio centralizado de provisión de agua potable, los distritos de las zonas residenciales extraurbanas cuya densidad máxima admisible no supere los sesenta (60) habitantes por hectárea.

ARTICULO 6º. Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) esté excedido, pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) ni la densidad, el Municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del Decreto 2018/81.
b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) ni la Densidad establecidos para la zona por la normativa vigente, a los que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del artículo 47º de la Ley 8912.
c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que supere el F.O.S. admitido.
e) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) establecido en la zona.
f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la contrucción existente.

Cuando se encuentren excedidos el F.O.T. o la Densidad podrán ad-

mitirse remodelaciones que no impliquen el incremento de dichos indicadores.
En ambos casos los Municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada haciendo intervenir como parámetro de evaluación - la antiguedad y el estado del inmueble. Podrán también condicio-- nar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren - sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, aso-- leamiento, circulación u otros similares).

ARTICULO 7º. En las áreas rurales y complementarias sólo podrá au-- torizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa de limitación de una zona de uso específico, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:

a) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el Plan de Ordenamiento o sean compatibles con - el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento.

b) Se cuente en cada caso con una propuesta completa de ra-- dicación evaluada y aprobada por la Municipalidad tomando en cuenta el impacto de dicha radicación en el área circundante.

c) La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con -- los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.

d) La Municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación.
La parcela que se origine por la aplicación de lo antes - expuesto quedará afectada en forma específica al uso que justificó su creación.

ARTICULO 8º. Los organismos provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura englobamiento o subdivisión, cualquiera sea el motivo y régimen por el que se realicen, sin el previo visto bueno del Municipio respectivo.

ARTICULO 9º. Deróganse los Decretos nºs. 4006/57, 1359/78 y 2018 de 1981 y toda otra disposición que se oponga a la - presente.

ARTICULO 10º. El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

ARTICULO 11º. Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Bole-- tín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO Nº 1549

JORGE RUBEN AGUADO
GOBERNADOR DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CARLOS M. [illegible]
MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS