

- 2. CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS. SUBDIVISIÓN DEL SUELO.**
  
- 2.1 CREACIÓN DE ÁREAS URBANAS.**

  - 2.1.1 GENERALIDADES.
  - 2.1.2 REQUISITOS.
  - 2.1.3 OPORTUNIDAD.

  
- 2.2 AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS.**

  - 2.2.1 GENERALIDADES.
  - 2.2.2 REQUISITOS.
  - 2.2.3 RESERVA URBANA Y URBANIZACIÓN FUTURA.

  
- 2.3 CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS.**

  - 2.3.1 GENERALIDADES Y REQUISITOS.

  
- 2.4 SUBDIVISIÓN DEL SUELO.**

  - 2.4.1 SUBDIVISIÓN EN EL ÁREA URBANA DEL EJIDO.
    - 2.4.1.1 Parcelamiento.
      - 2.4.1.1.1 Desagüe pluvial en parcelamiento
      - 2.4.1.1.2 Indicadores urbanísticos en parcelamiento.
    - 2.4.1.2 Dimensiones de parcelas.
      - 2.4.1.2.1 Completamiento de manzana.
    - 2.4.1.3 Proyectos urbanísticos integrales.
    - 2.4.1.4 Anexión de parcelas.
    - 2.4.1.5 Ampliación de áreas urbanas.
  - 2.4.2 SUBDIVISIÓN EN EL EJIDO EXCLUIDA ÁREA URBANA.
  - 2.4.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO.
  - 2.4.4 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS.
  - 2.4.5 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES DEL PARTIDO.

- 2.5 **CESIONES.**
- 2.6 **HABILITACIÓN DE ÁREAS CREADAS, AMPLIADAS Y REESTRUCTURADAS.**
- 2.6.1 **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ESENCIALES.**
- 2.6.2 **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

## **CAPÍTULO 2**

### **2. CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS. SUBDIVISIÓN DEL SUELO.**

#### **2.1 CREACIÓN DE ÁREAS URBANAS.**

##### **2.1.1 GENERALIDADES.**

Se entenderá por creación de área o 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, la producción y abastecimiento compatibles con la misma; más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar su ocupación a fin de garantizar el desarrollo equilibrado y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos los propicie la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies ni 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

##### **2.1.2 REQUISITOS.**

Toda creación deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta de la Municipalidad, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados y fundamentarse mediante un estudio que se integre con los elementos de juicio requeridos por la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (ley 8912 Provincia de Buenos Aires Art. 15º incisos a) al g)).

##### **2.1.3 OPORTUNIDAD.**

La Municipalidad no dará curso a propuestas de creación de áreas urbanas en tanto áreas urbanas existentes cubran las necesidades y motivos que inducen a propiciar la creación del nuevo núcleo.

#### **2.2 AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS.**

##### **2.2.1 GENERALIDADES.**

Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenado de sus zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas o satisfechas deficientemente, de las actividades correspondientes a los distintos usos que en dicho núcleo se desarrollan.

##### **2.2.2 REQUISITOS.**

Toda ampliación deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta del Municipio y justificarse mediante un estudio que se integre con los elementos de juicio requeridos por la Ley de Ordenamiento Territorial.

Tales requisitos son los siguientes:

- a) la coincidencia con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en la Introducción al presente Código y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más del 30% de sus parcelas sin edificar (o sea, tenga una consolidación del tejido equivalente al 70% de ocupación efectiva);
- b) la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable, en calidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades totales de la población total a servir;
- c) la disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y para la demanda previsible en el futuro inmediato;
- d) la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos;
- e) la factibilidad de dotar al área de los servicios de infraestructura esenciales y de equipamiento comunitario;
- f) la formulación de un Plan Director que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblacional propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red existente, la localización y dimensión de los espacios libres y verdes públicos y reservas fiscales;
- g) el plan previsible de prestación de servicios esenciales y de dotación de servicios esenciales.

Aún cuando las zonas o distritos adyacentes cuenten con más del 30% de sus parcelas sin edificar, podrá disponerse la ampliación si se lleva a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprende, además de los restantes requisitos exigidos, lo siguiente:

- a) habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario;
- b) construcción de edificios en el total de las parcelas;
- c) apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicio);
- d) construcción de vía principal 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 las situaciones generalizadas que derivan de la ausencia de oferta de inmueble o excesivo precio de los ofrecidos, o cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de técnicas de recuperación.

### 2.2.3

#### RESERVA URBANA Y URBANIZACIÓN FUTURA.

A fin de encauzar la ampliación de áreas urbanas, el presente Código prevé la existencia de distritos de reserva urbana y urbanización futura, zonas de superficie considerable y parcelas susceptibles de destinarse a desarrollos urbanos integrales.

## **2.3 CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS.**

### **2.3.1 GENERALIDADES Y REQUISITOS.**

La creación o ampliación de zonas de usos específicos deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta de la Municipalidad, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones definidas en la Introducción al presente Código y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trata.

## **2.4 SUBDIVISIÓN DEL SUELO.**

### **2.4.1 SUBDIVISIÓN EN EL ÁREA URBANA DEL EJIDO.**

Se considera que el área urbana de Mar del Plata no comprende la totalidad del Ejido, sino el área parcelada afectada al uso urbano.

#### **2.4.1.1 PARCELAMIENTO.**

Sólo se podrán subdividir manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, si están dotados de agua corriente y de cloacas. Las manzanas y macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, carentes de agua corriente y cloacas, se podrán subdividir sólo cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua.

En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillados y tratamiento mejorador de calles ejecutadas de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, arboestación de aceras, así como la provisión de al umbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

La promoción de ventas de tierras deberán adecuarse, asimismo, a las normas establecidas en las Leyes Provinciales 9078 y 9240 que regulan la publicidad de venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos.

En toda modificación del estado parcelario será obligatoria la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana. Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito y a favor del Fisco Municipal.

Lo antedicho regirá sin perjuicio de las cesiones que pudieran corresponder por aplicación de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, las que se destinarán a Reserva Fiscal y Espacios Verdes y Libres Públicos.

#### **2.4.1.1.1 DESAGÜE PLUVIAL EN PARCELAMIENTO.**

Será condición primordial las obras de desagüe que posibiliten el escurrimiento superficial de aguas pluviales dispuestas en el segundo párrafo del 2.4.1.1. Por tal motivo, las ejecutará previamente el titular a cuyo nombre se registre el parcelamiento. El plano será aprobado condicionalmente por el Municipio, figurando la construcción obligatoria del desagüe como una restricción hasta su aprobación definitiva.

Una vez realizadas dichas obras de drenaje, será levantada la interdicción que impedía la aprobación definitiva para proceder a su elevación a la Dirección Provincial de Geodesia.

#### 2.4.1.1.2 INDICADORES URBANÍSTICOS EN PARCELAMIENTO.

Queda entendido que todo parcelamiento que se autorice, debe tener estipulados los respectivos indicadores urbanísticos sancionados mediante ordenanza.

#### 2.4.1.2 DIMENSIONES DE PARCELAS.

Las dimensiones mínimas de parcelamiento se establecen en las Normas Específicas para cada distrito, consignando ancho mínimo y superficie mínima. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular cuando resulten irregulares deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones prescriptas.

En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de vía pública comprendida entre la Línea Municipal de Edificación y las prolongaciones de las Líneas Municipales de las calles concurrentes (superficie del triángulo de la ochava).

#### 2.4.1.2.1 COMPLETAMIENTO DE MANZANA

Facúltase al Departamento Ejecutivo para autorizar dimensiones parcelarias inferiores a las establecidas en este Código, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) que no se generen parcelas menores que las establecidas en el artículo 52º del Decreto Ley 8912/77.
- b) completar el parcelamiento de una unidad rodeada de calles, denominada catastralmente como manzanas que presente unidades parcelarias preexistentes, construcciones anteriores o situaciones de hecho difícilmente reversibles, que impidan que algunos de los predios propuestos alcancen valores dimensionales exigidos.
- c) proponer formas parcelarias y resoluciones dimensionales que eviten la creación de parcelas irregulares, sobrantes, remanentes o apéndices anómalos.
- d) asegurar la adopción de la alternativa formal y dimensional más apropiada, para el mejor cumplimiento de condiciones físico-ambientales, sanitarias, de habitabilidad y de las demás condiciones de uso, ocupación y equipamiento del suelo, previstos en el presente Código.
- e) garantizar que la operación parcelaria prevista configure una resolución poligonal urbanísticamente superior a la que resulte de la aplicación de la normativa dimensional vigente.
- f) fundamentar y avalar técnicamente la propuesta de subdivisión del suelo, a través de la dependencia técnica respectiva.

#### 2.4.1.3 PROYECTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES.

Las 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. y F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso.

#### 2.4.1.4 ANEXIÓN DE PARCELAS.

Sólo podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para el distrito respectivo 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.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Reglamento General de Construcciones.
- c) Rectificar una inadecuada relación de frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior de un tercio (1/3), en cuyo caso la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para el distrito.
- d) Transferir superficies entre los lotes linderos para permitir englobamiento parcelario y por tanto soluciones urbanísticas adecuadas; tal caso se admite aún cuando la parcela resultante no alcance a tener las dimensiones mínimas.

#### 2.4.1.5 AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS.

Previo estudio sobre su conveniencia, podrán ser aprobadas ampliaciones de áreas urbanas, dentro y fuera del ejido, solamente si en ellas se llevara a cabo una operación de carácter integral que comprenda, además de lo exigido en el artículo 17º de la Ley 8912, lo siguiente:

- a) Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- b) Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- c) Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios).
- d) Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.
- e) Ejecución previa de los desagües pluviales correspondientes a toda la superficie a incorporar, según lo dispuesto en 2.4.1.1.1., desde la recepción hasta la emisión de las aguas, en similares condiciones a las imperantes en las lindes del terreno antes de la intervención. De ningún modo se ejecutará, sin consulta y aprobación, la modificación de los niveles de las calles o sus prolongaciones.

Estas obras se materializarán según las prescripciones del Departamento de Hidráulica de la Municipalidad con la conformidad de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Lo antedicho se refiere también a los distritos de Reserva Urbana existentes.

Se establecerá restricción de venta a todas las parcelas que no hayan cumplimentado los requisitos arriba indicados, y los del artículo 2.4.1.1.

#### 2.4.2 SUBDIVISIÓN EN EL EJIDO EXCLUIDA ÁREA URBANA.

La subdivisión dentro del ejido, excluida el área urbana, no está permitida. Los distritos de Urbanización Futura, Reserva Urbana y Urbanización Parque, que con el Área Urbana y el distrito de Urbanización Determinada, integran el Ejido, son espacios susceptibles de asimilarse al Área Urbana mediante el proceso de ampliación previsto en 2.2, instancia indispensable para su ulterior parcelamiento o para la conformación del desarrollo urbano integral.

#### 2.4.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO.

La subdivisión de las áreas urbanas dentro del Partido de General Pueyrredon está permitida en los distritos establecidos y de acuerdo a las dimensiones mínimas de parcela indicadas. Los espacios susceptibles de asimilación a las áreas urbanas, fuera del ejido, se identifican como distritos de Reserva Urbana, Urbanización Futura y Urbanización Parque y su asimilación se ha de regular con el proceso de ampliación previsto en el Artículo 2.2.

#### 2.4.4 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS.

En áreas complementarias las dimensiones de parcela deberán guardar relación al tipo y a la intensidad del uso asignado, la unidad mínima de parcela será de 1 Ha. y en todos los casos la relación entre ancho (a) y fondo (f) de la parcela, no será inferior a 1/3. El frente mínimo sobre vía de circulación secundaria será de 50 m. y sobre vía de circulación primaria de 150 m.

$$a/f \geq 1/3$$

La aceptación de cualquier tipo de división en área urbana es privativa del Municipio.

#### 2.4.5 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES DEL PARTIDO.

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

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

### 2.5 **CESIONES.**

Al crearse o ampliarse, áreas y zonas urbanas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al fisco municipal las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a lo prescripto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Ley 8912), Provincia de Buenos Aires y Decreto Reglamentario N° 1549/83 Art. 1º. (Ley Provincial 9533).

Las Ordenanzas que afecten predios a Distritos de Urbanización Determinada (U.D.) no exigirán la cesión al Fisco Municipal de superficies correspondientes a locales comerciales, permaneciendo éstas dentro del dominio privado, también se hará extensivo a todos los predios a los cuales se les exigió la cesión descripta; subsistiendo la obligatoriedad de proyectar y construir los locales para comercios o servicios a que aluda cada ordenanza.



## **2.6 HABILITACIÓN DE ÁREAS CREADAS, AMPLIADAS Y REESTRUCTURADAS.**

### **2.6.1 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ESENCIALES.**

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 tales efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales:

a) Área 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 habitantes por hectárea (150 hab./ha.) alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimentos 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 el Municipio.

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.

### **2.6.2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones o instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia social, de salud, educación, aprovisionamiento, cultura, administración pública, recreación, seguridad, comunicaciones y transportes. En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos que estarán en relación con las dimensiones y funciones del área o zona de que se trate.