

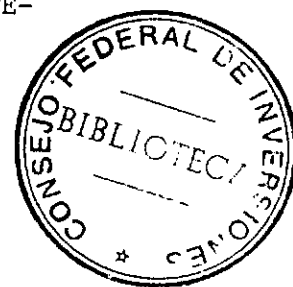
CATALOGADO

826

I

BASES DE ANTEPROYECTO DE LEY DE USO  
DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO PARA  
LA PROVINCIA DE SALTA

PRIMERA PARTE-



ORGANISMOS Y AREAS TECNICAS INTERVINIENTES

PROVINCIA: INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

C. F. I. : DIRECCION DE OPERACIONES  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS SOCIALES  
EQUIPO DE PLANEAMIENTO URBANO

EQUIPO TECNICO:

ARQ. ODILIA SUAREZ	Experta Principal Locación de Obra
ARQ. LIDIA SEJAS	Participación y coord.
DRA. CELIA MAYER	Colaboración asp. leg.

F. 331.9

L. 704

P. 312

SALTA

AÑO 1978

INDICE

Págs.

Primera Parte

Bases de Anteproyecto de Ley de Desarrollo y Uso del Suelo  
Urbano para la Provincia de Salta.

1. Fundamentos . . . . .	1
1.1. El grado de urbanización . . . . .	1
1.2. Problemas existentes . . . . .	2
1.3. Objetivos de la ley . . . . .	3
2. Anteproyecto de ley de desarrollo y uso del suelo urbano para la provincia de Salta . . . . .	6

Segunda Parte

Marco referencial

1. Naturaleza y función de una ley de uso del suelo urbano . .	60
1.1. Importancia de la urbanización . . . . .	60
1.2. Naturaleza de los problemas del planeamiento urbano .	61
1.3. Necesidad de ordenar el proceso de urbanización . . .	62
1.4. Función de una ley de uso del suelo y ordenamiento urbano . . . . .	64
2. Antecedentes sobre leyes de uso del suelo elaborados en el país . . . . .	67
2.1. Antecedentes nacionales . . . . .	68
2.2. Antecedentes provinciales . . . . .	82
3. Marco legal vigente en la Provincia de Salta en relación al anteproyecto de ley de uso del suelo urbano . . . . .	93
3.1. Constitución Provincial - 1929 . . . . .	93
3.2. Ley 1349 de Organización y funcionamiento de las mu- nicipalidades 1935 . . . . .	93
3.3. Ley de Contabilidad (d/ley 705/57) y sus modificatorias	96

3.4. Ley de Catastro General y Unico N° 1030/48 y modifica <u>ci</u> ones de la Ley N° 1295 . . . . .	97
3.5. Régimen de expropiaciones . . . . .	99
4. Asentamiento poblacional urbano en la Provincia de Salta . .	101
4.1. Relación urbano rural . . . . .	101
4.2. Distribución de la población por centros . . . . .	102
4.3. Distribución espacial de la población . . . . .	106
4.4. Evolución de la población urbana . . . . .	108
4.5. Conclusiones . . . . .	116

## Primera Parte

Bases del Anteproyecto de Ley de Desarrollo y Uso del Suelo Urbano para la provincia de Salta.

## 1. Fundamentos.

El presente anteproyecto de ley establece las normas fundamentales para orientar el proceso de ordenamiento y desarrollo urbano dentro del ámbito de la provincia de Salta. Con tal finalidad regula especialmente la creación, ampliación y ordenamiento de los centros urbanos así como las formas de ocupación y uso del suelo urbano.

## 1.1. El grado de urbanización.

La proporción de la población urbana del país se elevó desde el 28,6 por ciento en 1869, al 79,0 por ciento en 1970, sobrepasando a la población rural desde 1914; su tasa de crecimiento anual medio ha sido en todos los períodos intercensales mayor que las correspondientes a la de población total rural, alcanzando el valor más alto en el lapso comprendido entre 1895 y 1914 y mostrando una tendencia declinante desde este último año citado (salvo un leve repunte entre 1947 y 1960).

En Salta, la proporción de la población urbana -que recién superó a la rural en 1960- creció desde el 14,4 por ciento en 1895 al 62,7 por ciento en 1970, es decir, que en este último año casi la tercera parte de sus habitantes reside en centros de 2.000 o más perso-

nas; su tasa de crecimiento anual medio fué desde 1914 superior a la del país, pero exhibiendo un apreciable descenso desde 1960.

De acuerdo con el panorama antes enunciado surge con toda evidencia que Salta -a pesar de ofrecer una proporción de población citadina menor que la del país- ofrece ya un alto grado de urbanización y que desde 1914 dicho proceso ha presentado un ritmo de incremento mayor que en el orden nacional aún cuando pareciera que desde 1960 tal ritmo comenzara a decrecer.

#### 1.2. Problemas existentes.

El proceso de urbanización en la provincia presenta las siguientes características:

- Una desmesurada e inconexa irradiación del perímetro de expansión de las ciudades, que unido a la especulación del suelo y retención de baldíos, malogra todo principio de estructuración urbana, sustrae prematuramente terrenos a la agricultura y dificulta proveer a la población dispersa, los servicios de infraestructura, transporte y equipamiento comunitario a costos razonables.
- La falta de conservación del paisaje natural, de las condiciones ambientales y de recintos de particular valor histórico, estético o tradicional.
- La superposición de usos del suelo no compatibles entre sí, lo que origina una perjudicial coexistencia en áreas residenciales de actividades productivas o de servicios que carecen de zonas definidas para su eficiente desarrollo.
- La falta de previsión para la formación de reservas de suelo destinados a espacios libres recreativos, a planes oficiales de vivienda y a necesidades de equipamiento comunitario público o privado. Esta situa-

ción se ve agravada cuando el acelerado grado de valorización que adquieren las tierras en su transformación de rural a urbana, dificulta la adquisición de los terrenos necesarios y su correcta localización dentro del área urbana.

- Por otra parte, el territorio de la provincia presenta pronunciados vacíos de explotación y de ocupación poblacional cuyo progresivo proceso de colonización deberá ser acompañado con la creación de nuevos centros urbanos lo cual exigirá un adecuado proceso de planeamiento previo.

### 1.3. Objetivos de la ley.

Por las razones expuestas en los puntos anteriores, el Estado provincial no puede mantenerse ajeno a la situación creada, o que pueda crearse, por la falta de adecuadas previsiones. Asimismo la ley de ordenamiento y uso del suelo urbano deberá establecer las pautas dentro de las cuales deberá encuadrarse la responsabilidad de los gobiernos municipales en materia de ordenamiento urbano y el marco legal con que el gobierno provincial respaldará esta acción. Con tales fines la ley debe:

a) Regular el régimen urbanístico del suelo atendiendo al reconocimiento de la situación existente en las áreas urbanas mediante pautas uniformes para la clasificación del suelo de acuerdo con el uso y estado de ocupación, del mismo, a la par que deberá contemplar mecanismos adecuados para que las nuevas superficies que se incorporen al uso urbano se anexasen en forma ordenada a las ya existentes, se ajusten al ritmo real de crecimiento de población y se garantice en ellas el nivel necesario de servicios.

b) Hacer que las acciones urbanísticas que se ejecutan por intermedio de numerosos agentes públicos y privados se encuadren en el marco de

una acción planificada que permita lograr estructuras urbanas eficientes y correlacionadas con los procesos económico-sociales que en ellas se verifican. Esto implica el conocimiento de las causales históricas que han dado origen a cada centro urbano, el rol funcional que el mismo cumple en el contexto regional y la evolución previsible futura, cabalmente cuantificada y cualificada.

Por otra parte, la estructura urbana debe contemplar:

- la ocupación de áreas topográficamente aptas para tal destino;
- la preservación del medio natural evitando el deterioro de elementos esenciales como el suelo, aire, agua y vegetación;
- la acertada localización de actividades y su interrelación con las que le son afines;
- la ubicación estratégica de los grandes equipamientos como terminales de transporte automotor, parques urbanos, hospitales, mercados, parques industriales, etc.
- una red vial y de transportes adecuadamente trazada y clasificada de modo que posibilite la fluida movilidad de los flujos de bienes y personas;
- un tejido urbano que garantice buenas condiciones higiénicas a los ambientes de residencia y trabajo;
- la equilibrada relación trabajo-vivienda;
- servicios de infraestructura acordes con la densidad de ocupación y el nivel de desarrollo de la región;
- comunidades residenciales coherentemente organizadas;
- la rehabilitación de áreas urbanas deterioradas;
- la caracterización espacial y estética de los diferentes ámbitos urbanos.

Todos estos aspectos se presentan en la ciudad íntimamente correlacionados entre sí aunque suelen ser definidos mediante iniciativas provenientes de múltiples sectores públicos y privados por lo cual es evidente la necesidad de encuadrarlos en forma previa dentro de los lineamientos de un plan urbano general.

c) Proporcionar instrumentos efectivos para la promoción del desarrollo urbano que posibiliten:

- corregir situaciones defectuosas pre-existentes;
- garantizar la disponibilidad de suelo urbano bien localizado como base necesaria para facilitar la obra pública;
- velar porque el ejercicio de la propiedad privada se efectúe en forma acorde con sus propias necesidades y las del bienestar general;
- evitar que las acciones especulativas distorsionen el ordenado proceso de ocupación del territorio;
- aunar el esfuerzo de urbanización público y privado en acciones conjuntas, con responsabilidades y derechos bien identificados;
- sancionar las infracciones que en tal sentido se cometan;
- crear recursos específicos que otorguen una base financiera para programas urbanos.

d) Orientar a los municipios en las normas básicas que deben ser adoptadas con el fin de garantizar los objetivos de eficiencia que se pretende alcanzar con respecto al uso y ocupación del suelo, infraestructura de servicios y conservación del paisaje natural y urbano.

e) Especificar los organismos del nivel provincial y municipal que intervendrán en el campo de aplicación de la ley.



2. Anteproyecto de Ley de Desarrollo y Uso del Suelo Urbano para la provincia de Salta.

Título I: Finalidades y objetivos.

Título II: Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1: Clasificación del suelo.

Capítulo 2: Ejido urbano.

Título III: Planeamiento urbanístico.

Capítulo 1: Tipos y contenidos de planes.

Sección 1: Tipos de planes.

Sección 2: Contenidos de planes.

Capítulo 2: Ampliación y creación de centros urbanos.

Sección 1: Ampliación de centros urbanos.

Sección 2: Creación de nuevos centros de población.

Título IV: Normas urbanísticas básicas.

Capítulo 1: Uso del suelo.

Capítulo 2: Subdivisión del suelo.

Capítulo 3: Cesiones.

Capítulo 4: Ocupación del Suelo.

Capítulo 5: Infraestructura de servicios.

Capítulo 6: De la protección del paisaje natural y urbano.

Título V: Instrumentos para la promoción del desarrollo urbano.

Capítulo 1: Reservas del suelo urbano.

Capítulo 2: Expropiación, restricciones y servidumbres.

Capítulo 3: Parcelamientos y reparcelamientos.

Sección 1: Parcelamientos.

Sección 2: Reparcelamientos.

Capítulo 4: Asociaciones para el desarrollo.

Capítulo 5: Áreas prioritarias de extensión de servicios y equipamiento.

Capítulo 6: Áreas de desarrollo preferencial.

Capítulo 7: Gravámenes y exenciones.

Capítulo 8: Fondos de desarrollo urbano.

Título VI: Responsables y sanciones.

Título VII: De los organismos de aplicación.

## TITULO I: FINALIDADES Y OBJETIVOS.

Artículo 1: El ordenamiento y desarrollo urbanístico en todo el territorio provincial, quedará sujeto a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2: Se consideran objetivos fundamentales del ordenamiento y desarrollo urbanístico los siguientes:

- a) promover una equilibrada evolución de las áreas urbanas, -- evitando la sub-ocupación y dispersión de las mismas;
- b) propender a que la creación, remodelación, renovación y expansión de los centros urbanos se lleve a cabo de acuerdo a planes urbanos generales, parciales o especiales, que aseguren la buena organización funcional y ambiental de aquéllos.
- c) coordinar las acciones a cargo de organismos públicos provinciales y municipales con los nacionales en función de planes y programas urbanísticos.
- d) implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que rijan el régimen del suelo urbano, y que proporcionen al gobierno municipal medios para asegurar que el proceso de ordenamiento y expansión de las áreas urbanas se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad;
- e) optimizar las condiciones de uso y ocupación del suelo urbano;
- f) asegurar la preservación del medio ambiente urbano a través del control de condiciones físico-espaciales que permitan satisfacer, al menor costo económico-social los requerimientos

de la comunidad en materia de vivienda, condiciones de habitabilidad, actividades económicas, recreación, equipamiento e infraestructura de servicios esenciales.

- g) facilitar la disponibilidad de tierras y la formación de reservas urbanas destinadas a atender usos públicos y necesidades de interés general;
- h) asegurar la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y cultural de los mismos, y evitar su uso especulativo;
- i) evitar los ruidos y molestias y mantener las condiciones de equilibrio ecológico en lo referente a contaminación -- con especial consideración de la degradación de los elementos naturales y biológicos;
- j) encauzar la acción urbanística compatibilizando los intereses públicos y privados y asegurar que éstos coadyuven al cumplimiento de los fines urbanísticos de la ley.

## TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

## Capítulo 1: Clasificación del suelo.

Artículo 3: Las áreas del territorio provincial se clasificarán:

- a) de acuerdo a la situación existente según fraccionamiento, ocupación y tipo de actividad.
- b) según previsiones de planeamiento físico tendientes a optimizar su destino.

Artículo 4: En cada jurisdicción municipal se delimitarán de acuerdo con la clasificación del inciso a) del artículo anterior, las siguientes áreas:

- a) área urbana: el área con fraccionamiento en manzanas, o bloques equivalentes cuyas superficies no excedan de dos hectáreas, rodeadas por calles públicas, asimismo se considera que forman parte de esta área unidades de mayor superficie que la indicada cuando estén afectadas a usos urbanos en actividad.
- b) área urbana complementaria: constituida por las fracciones discontiguas y circundantes al área urbana, ocupadas por usos urbanos especiales vinculados funcionalmente a la misma.
- c) área rural: constituida por las fracciones territoriales no incluidas en las definiciones anteriores.

Artículo 5: Dentro del área urbana se clasificarán las siguientes sub-áreas:

- a) sub-área urbana consolidada: la que presenta un mínimo ocupado del 70% de la superficie parcelaria edificable, calles

abiertas y pavimentadas, servicios públicos de agua corriente, desagües pluviales y cloacales, alumbrado y electricidad.

b) sub-área urbana a consolidar que comprenderá:

b.1) una ocupación menor al 70% de la superficie parcelaria edificable, con calles abiertas y pavimentadas y servicios públicos de agua corriente, desagües pluviales y cloacales, alumbrado y electricidad.

b.2) una ocupación igual o mayor al 70% de la superficie parcelaria edificable e insuficiencia en una o más de las condiciones de infraestructura vial y de servicios indicados en el inciso precedente.

b.3) parcelamientos urbanos aprobados y no materializados o sin ocupación, y toda otra superficie urbana, que no resulte incluida en las áreas indicadas en b.1 y b.2.

Artículo 6: Los organismos competentes delimitarán, a los fines de encarar - las acciones de planificación física previstas en el artículo 3, inciso b, las superficies territoriales, que se regularán teniendo en cuenta sus condiciones naturales o los destinos funcionales previstos.

Artículo 7: Las delimitaciones serán establecidas de acuerdo a la propuesta de planes y las áreas se clasificarán en la siguiente forma:

a) áreas urbanas de acuerdo la clasificación del artículo 5 y - urbanas complementarias.

b) áreas de reserva urbana, constituídas por las superficies necesarias para satisfacer las necesidades futuras de desarrollo urbano correspondiente a las proyecciones de crecimiento contenidas en el plan urbano general, y que sean adyacentes al área urbana y/o englobadas en ésta.

- c) áreas de recuperación, las superficies inaptas físicamente para su ocupación pero que convenga destinar a usos urbanos mediante obras previas de acondicionamiento.
- d) áreas de preservación: comprenderán a nivel urbano y/o territorial las siguientes:
  - d.1) áreas identificables en función de características funcionales relativas a equipamiento e infraestructura regional y urbana, seguridad y defensa; ó superficies territoriales que requieran tratamientos específicos a efectos urbanísticos.
  - d.2) áreas de interés paisajístico y/o turístico, o las que exijan protección para preservar el patrimonio histórico, cultural, o ecológico, en ellas localizado.

Artículo 8: Los códigos y normas reglamentarias de zonificación, identificarán en las áreas urbanas y urbanas complementarias zonas básicas que se designarán con las siguientes calificaciones y/o las que surjan de los correspondientes planes urbanos aprobados.

- a) residencial: la destinada a asentamientos humanos permanentes con predominio de los usos relacionados con la residencia y los compatibles con ella.
- b) residencial recreativa: la destinada a asentamientos intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada preferentemente en contacto con la naturaleza en el área urbana complementaria, incluyéndose en esta calificación los clubes de campo.
- c) central: la destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y administrativa.

Capítulo 2: Ejido Urbano.

- Artículo 9: La determinación del ejido urbano concordará con la superficie territorial municipal clasificada como área urbana, de acuerdo a la definición enunciada para la misma en el artículo 4 de esta Ley.
- Artículo 10: El ejido urbano en las municipalidades que cuenten con un Plan Urbano General aprobado, podrá comprender también las áreas -- clasificadas como reserva urbana y urbana complementaria y las que el Plan determine con objeto de preservación o regulación especial.
- Artículo 11: La delimitación del ejido urbano será efectuada por las municipalidades y comisiones municipales de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades.
- Artículo 12: Las municipalidades deberán delimitar los perímetros de áreas de acuerdo a las categorías establecidas en los artículos 4, 5, 6, 7, 8 y 9 según corresponda, en el plazo y forma que establezca el Poder Ejecutivo.
- Artículo 13: Las municipalidades no podrán autorizar la creación o ampliación de zonas urbanas y/o parcelamientos que impliquen cambios de usos al tipo urbano, mientras no se delimite el ejido urbano y se registre en la Dirección General de Inmuebles.

- d) comercial: la destinada a la localización predominante de usos relativos a ventas minoristas y prestaciones de servicios comerciales, y demás usos funcionales complementarios y/o compatibles con los mismos.
- e) de esparcimiento: la destinada principalmente a la actividad de recreación activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos.
- f) industrial: la destinada a la localización predominante de industrias y usos compatibles. 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.
- g) espacios verdes y/o libres: los destinados a usos públicos cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.
- h) de equipamiento: la destinadas a la localización de instalaciones especiales vinculadas a infraestructura de servicios, seguridad, abastecimiento, transporte, y otros equipamientos específicos complementarios de la actividad urbana.



TITULO III: PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Capítulo 1: Tipos y contenidos de planes.

Sección 1. Tipos de planes.

Artículo 14: Las acciones referentes al ordenamiento, preservación y desarrollo de áreas urbanas se instrumentará mediante Planes Urbanísticos que se adecúen a las políticas provinciales.

Artículo 15: Los planes urbanísticos deben contener los objetivos, el análisis y las proposiciones que definen el ordenamiento espacial de un área urbana y sus relaciones con los aspectos económico-sociales.

Artículo 16: Los planes se clasifican en Planes Urbanos y Planes Especiales.

Artículo 17: Los Planes Urbanos podrán ser:

- a) Generales: se aplicarán sobre la totalidad de las áreas urbanas existentes o a crear, como instrumento de ordenamiento y desarrollo pudiendo comprender uno o más jurisdicciones municipales.
- b) Básicos de Ordenamiento: se aplicarán sobre áreas urbanas existentes, a efectos de orientar un ordenamiento y evolución físico-funcional inmediatos.

- c) Parciales: se aplicarán para posibilitar el ordenamiento detallado de sub-áreas determinadas en los Planes Urbanos Generales, y pueden ser de ampliación o renovación.

Los Planes parciales de ampliación son los referidos a las áreas de ensanche de centros urbanos determinados en los planes generales o básicos.

Los Planes parciales de renovación son los referidos a la --reestructuración de un sector urbano particularizado con el objeto de atender a su redefinición funcional dentro de la --estructura urbana general, promover su descongestión, saneamiento o desarrollo, resolver problemas de circulación, estética, mejora ambiental y otros fines análogos.

Artículo 18: Los Planes Especiales son los destinados a atender aspectos sectoriales de áreas urbanas y territoriales y, en todos los casos, deben ser compatibilizados con los planes regionales y urbanos -- que estuvieren aprobados. Pueden estar orientados, entre otros a los siguientes fines y objetivos:

- a) conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico.
- elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el paisaje;
  - playas, calles, jardines y edificios de interés histórico o artístico.
  - perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales, estéticos o ambientales.
  - realce de construcciones significativas.

- b) protección ambiental y del paisaje: bellezas naturales en su complejo panorámico y perspectivas de visualización; - conservación de especies y espacios forestales; manteni-- miento del equilibrio ecológico.
- c) protección de vías de comunicación: destinados a regular el acceso, cruces, construcciones perimetrales, panorámi-- cas visuales desde las vías principales.
- d) programas sectoriales referidos al saneamiento, infraes-- tructura y equipamiento de las poblaciones.

## Sección 2. Contenidos de planes.

Artículo 19: Los Planes Urbanos Generales deberán contener los siguientes elementos básicos:

- a) análisis de situación regional y ubicación del centro en el sistema urbano provincial y su rol funcional en la re-- gión.
- b) definición y delimitación de área de aplicación del Plan.
- c) estudio del área, comprendiendo el relevamiento, descrip-- ción y evaluación de las condiciones físicas, funcionales, económicas y sociales existentes.
- d) estudio de la dinámica de crecimiento urbano con proyec-- ciones a corto y mediano plazo respecto a población, empleos, superficies necesarias para nuevas expansiones urbanas, in-- fraestructura y servicios de equipamiento social.
- e) Plano Director de la estructura urbana propuesta que com-- prenderá:
  - zonificación del suelo urbano según usos y normas de edi-- ficación.

- sistemas de espacios libres, con indicación de los que se deban mantener, modificar o crear.
  - trazado y características de la red general de circulación del sistema de transportes.
  - áreas sujetas a estudios particularizados que serán motivo de planes especiales.
  - localización de los terrenos que deban ser reservados, adquiridos o expropiados para usos públicos o de interés general, con expresa especificación del destino previsto para los mismos.
- f) medidas previstas de protección del medio ambiente, del paisaje natural y del patrimonio histórico y artístico.
- g) descripción de las obras y acuerdos previstos con los organismos y empresas del estado provincial y nacional.
- h) estudio de factibilidad financiera y la discriminación de -- las inversiones y gastos que deben asumir los responsables - y/o beneficiarios del Plan.
- i) identificación de las medidas especiales de promoción para - el desarrollo urbano.
- j) adecuación del Plan a las directivas del desarrollo nacional, regional o provincial.

Artículo 20: Los Planes Básicos de Ordenamiento deberán contener los siguientes elementos básicos:

- a) estudio del área correspondiente con relevamiento y análisis de las condiciones de uso del suelo, ocupación, infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.
- b) sistema de circulación y reconocimiento de la estructura urbana existente.
- c) distribución espacial de la población existente y su dinámica tendencial.

d) zonificación, según usos y ocupación del suelo.

Artículo 21: Los Planes Parciales deberán contener los siguientes elementos básicos:

- a) delimitación del área sujeta a ordenamiento parcial y su ubicación relativa en el área urbana total.
- b) memoria descriptiva del objeto del ordenamiento que se en cara, con especificación de las obras y acuerdos a proponer a los organismos y empresas del Estado Nacional y Provincial.
- c) planos en los que se consigne el estado de la propiedad y uso de los predios objeto de ordenamiento y/o desarrollo.
- d) planos y memoria de los proyectos particularizados, esquemas de la red de servicios y viales, y de las obras de infraestructura y equipamiento.
- e) reglamentación de uso y ocupación de los predios ubicados en el área a ordenar.
- f) identificación de predios a afectar a usos de interés pú**bl**ico.
- g) descripción de las fuentes y usos de los fondos necesarios.
- h) etapas de realización.

Artículo 22: Los Planes Especiales deben contener los siguientes elementos básicos:

- a) identificación y delimitación del área de aplicación del plan y alcances del mismo.
- b) descripción del estado, necesidades y obstáculos que se oponen al desarrollo del área o sector que se propone preservar o mejorar.

- c) programa de obras, trabajos y adquisiciones inmobiliarias.
- d) compatibilización con los planes urbanos y regionales, que estuvieren aprobados.
- e) definición de normas y descripción de las restricciones al dominio que correspondiera aplicar.
- f) descripción de las fuentes y usos de los fondos necesarios.

Artículo 23: Las obras y operaciones previstas en los Planes Urbanos Generales y Parciales, o Planes Especiales, se llevarán a cabo a través de proyectos de urbanización, que deberán contener su coordinación con respecto al plan a que se refieren, y detalle de las obras y programas que comprendan.

Capítulo 2: Ampliación y creación de centros urbanos.

Sección 1. Ampliación de centros urbanos.

Artículo 24: Se entenderá por ampliación de un centro urbano al proceso de anexión ordenada de nuevas áreas urbanas, o urbanas complementarias.

Artículo 25: Los cambios de uso por subdivisión del suelo que impliquen la transformación de áreas rurales ó de reserva urbana en áreas urbanas ó urbanas complementarias de acuerdo a las modalidades establecidas en el Artículo 28 deberán ser -- fundados y cumplimentar los siguientes recaudos:

- a) que el área adyacente a la ampliación propuesta no -- cuente con más del 30% de sus parcelas sin edificar y que no existan subáreas urbanas a consolidar según el Artículo 5, inciso b.3.
- b) existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en cantidad suficiente para las necesidades de -- la población a servir.
- c) factibilidad de que el área de ampliación disponga de -- los servicios de infraestructura y equipamiento comuni -- tario que fija esta Ley y las que por su parte establez -- can los municipios.

Artículo 26: Las municipalidades podrán exceptuar del cumplimiento del requisito del inciso a) del artículo anterior cuando se -- constate una situación generalizada de falta de oferta de parcelas edificables, o excesivo precio de las ofrecidas, o cuando la expansión se realice a través de una operación de caracter integral.

Artículo 27: Los proyectos de urbanización se adecuarán a las previsiones del Plan General o Parcial de ordenamiento y deberán contemplar:

- a) justificación de la ampliación propuesta.
- b) traza de calles que deberán cederse al uso público y las adecuadas conexiones de la trama de circulaciones con la red existente.
- c) localización y dimensión de los espacios libres públicos de cesión obligatoria de acuerdo a esta ley.
- d) plan previsto para la prestación de los servicios esenciales de infraestructura.

Artículo 28: Las municipalidades podrán encauzar el proceso de ampliación del área urbana y urbanas complementarias de acuerdo a las siguientes modalidades:

- a) áreas de expansión.
- b) áreas de ensanche urbano.
- c) operaciones integrales.

Artículo 29: Se consideran áreas de expansión las contiguas a áreas urbanas o urbanas complementarias existentes, previstas para un desarrollo inmediato y en las cuales podrán aprobarse proyectos de subdivisión y/o urbanización sin estar sujetas a un Plan Parcial previamente aprobado.

Artículo 30: La delimitación y aprobación de áreas de expansión debe responder a los siguientes casos:



- a) que se trate de reducidas superficies que han quedado englobadas o semienglobadas dentro de las áreas urbanas complementarias, para las cuales no se justifica un Plan Parcial.
- b) que el centro urbano no cuente aún con plan urbano aprobado.

Artículo 31: Las municipalidades aprobarán como áreas de expansión los proyectos de parcelamiento urbano que cumplimenten los recaudos especificados en el Artículo 27 y que no excedan una superficie máxima de 20 hectareas.

Artículo 32: Las municipalidades podrán establecer dimensiones mínimas para las superficies a parcelar, con el objeto de que los porcentajes a ceder, de acuerdo a esta ley para espacios libres y públicos, configuren terrenos de dimensiones y localizaciones adecuadas, pudiendo promover operaciones de compensación entre los distintos propietarios del área a parcelar.

Artículo 33: Se consideran áreas de ensanche urbano las que delimitan las municipalidades por polígonos completos, para responder a las necesidades de desarrollo urbano de corto y mediano plazo previstos en los planes urbanos generales, cuya progresiva incorporación al uso urbano se ejecutará de acuerdo con el Plan Parcial establecido en el Artículo 35.

Artículo 34: Las municipalidades al establecer áreas de ensanche para uso urbano deberán tener en cuenta:

- a) que su localización concuerde con las previsiones contenidas en los planes generales en relación a ejes de expansión y áreas de reserva urbana, así como los elementos esenciales de la estructuración urbana que de acuerdo con aquellos deban ser contemplados.
- b) la tasa de incremento anual medio de crecimiento de la población.
- c) la expansión de las radicaciones industriales, y de las demás actividades dinámicas.
- d) el grado de reducción de la disponibilidad de parcelas producido en las zonas residenciales en razón de su progresiva edificación y las necesidades previsibles de lotes para construcción de vivienda derivadas de los hechos indicados en los incisos anteriores.
- e) el grado de aptitud de las tierras para cumplir con el nuevo uso que se propone para las mismas.
- f) la posibilidad que las nuevas áreas puedan ser dotadas de los servicios públicos básicos requeridos a costos razonables.
- g) que las tierras afectadas no se hallen comprendidas en ningún plan estatal que les hubiesen asignado un destino diferente del pretendido.

Artículo 35: Los municipios al proyectar nuevas áreas de ensanche para uso urbano, deberán confeccionar un Plan Parcial de Ordenamiento en el que conste:

- a) nivelación general del área.

- b) trazado vial principal y su conexión con la red existente.
- c) ubicación de espacios libres de uso público según la proporción establecida en esta ley y elementos naturales a prever para preservar en cada zona.
- d) espacios reservados a edificios y servicios públicos, según la proporción establecida en esta ley.
- e) normas de parcelamiento, zonificación, usos y ocupación.
- f) terrenos de interés público a adquirir por el Municipio para desarrollos especiales.
- g) plan previsto para la provisión de servicios de infraestructura y equipamiento comunitarios exigidos por esta Ley, y los que por su parte establezcan los municipios.
- h) plan de forestación.

Artículo 36: Las municipalidades fijarán en el Plan Parcial:

- a) la subdivisión en sectores y prioridades a que deberá ajustarse el proceso de urbanización de los mismos dentro del área de ensanche y si fuera el caso declaración de las áreas de urbanización prioritaria.
- b) la ubicación y las superficies mínimas de los sectores que se parcelen en una sola operación a fin de garantizar dimensiones adecuadas a los terrenos que deban ser cedidos al uso público.

Artículo 37: Las municipalidades autorizarán los pedidos de parcelamiento una vez aprobado el Plan Parcial del área de ensanche - de acuerdo a las normas establecidas en el mismo y deberán comunicar a la Dirección General de Inmuebles el contenido de los planes parciales correspondientes a áreas de ensanche urbano, con el fin de facilitar el control y aprobación de los parcelamientos que sean solicitados y el cumplimiento del artículo 73.

Artículo 38: El fraccionamiento de nuevos sectores dentro del área de ensanche no se permitirá hasta tanto no se haya efectivizado la ocupación del 50% del total de superficie edificable del polígono anteriormente habilitado.

Artículo 39: Dentro de las áreas de ensanche no se podrán vender ni adjudicar lotes urbanos aún cuando contasen con proyectos de parcelamiento aprobados, si no se hubiesen materializado en -- los mismos todos los servicios públicos previstos en dichos proyectos o los indicados en las etapas establecidas en el -- Plan Parcial.

Artículo 40: La Dirección General de Inmuebles no podrá inscribir ninguna transferencia parcial de dominio o adjudicación de terrenos comprendidos dentro del área de ensanche, sin un certificado expedido por el municipio que acredite que el área en que se halle situado el predio está debidamente urbanizada, o que -- su urbanización ha sido garantizada.

Artículo 41: Se designa como operación integral, aquella que comprenda -- además de las exigencias enunciadas en el Artículo 23, las -- siguientes:

- a) habilitación de las nuevas parcelas urbanas para su ocupación, provista de la dotación de los servicios de infraestructura y el equipamiento comunitario mencionado en el -- punto g) del Artículo 35.
- b) construcción de los edificios en el total del área edificable y 100% de los equipamientos comunitarios previstos.

- c) cesión y apertura de los espacios viales dotados de pavimento y redes de servicios.
- d) construcción de vía principal pavimentada que vincule el área de ampliación con la trama circulatoria del área urbana existente.

## Sección 2. Creación de nuevos centros de población.

Artículo 42: Se entenderá por creación de un centro urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas y de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicios 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.

Artículo 43: La creación de un nuevo centro urbano deberá ser aprobada por el Poder Ejecutivo y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional si lo hubiera, contenga como mínimo:

- a) justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo centro 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) cantidad y características de la población a alojar y especificación de las fuentes previsibles de trabajo.
- d) evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- e) existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- f) posibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- g) Plan Director del nuevo centro 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.
- h) plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación del equipamiento comunitario.
- i) etapas de realización y financiación programadas.

## TITULO IV: NORMAS URBANISTICAS BASICAS.

## Capítulo 1: Uso del suelo.

Artículo 44: Las municipalidades sujetas a esta ley deberán regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo, a fin de asegurar condiciones de higiene ambiental.

Artículo 45: Se denominará uso del suelo a los efectos de la presente - Ley, al destino establecido para el mismo en relación al - conjunto de las actividades humanas y de las edificaciones que sobre el mismo se instalen.

Artículo 46: En los planes urbanos deberá asignarse a toda área, uso o usos determinados, delimitados por zonas. Para cada zona se especificarán los usos predominantes y aquellos que les sean compatibles, o sean admitidos con ciertas restricciones de superficies, o formas de operación.

El uso que implique molestias o riesgo para los predios ve cinos, será localizado en zonas especiales con separacio - nes mínimas a determinar.

En cada zona los usos permitidos serán condicionados según: dimensiones mínimas de las parcelas, la intensidad de la -- edificación (F.O.T.), el porcentaje de ocupación del suelo (F.O.S.) la infraestructura de servicios, y todo otro requi sito sobre alianeación, retiros, volumetría, y tratamientos de volúmenes y superficies que establezcan las municipali des.

## Capítulo 2: Subdivisión del Suelo.

Artículo 47: Una vez aprobada la creación de un centro urbano, o la ampliación de los existentes podrán efectuarse las operaciones de -- fraccionamiento necesarias, con el dimensionado mínimo de bloques que a tal efecto fija la Ley 1.030/48, Capítulo 2, artículo 7.

Las dimensiones de parcelas, en zonas previstas en planes urbanos aprobados, no podrán ser inferiores a las siguientes:

. en áreas residenciales y comerciales	ancho mínimo	superficie mínima
para F.O.T. hasta 0,5	12m	300 m2
para " de 0,5 a 1	15m	375 m2
para " de 1 a 2	20m	600 m2
para " mayor de 2	25m	750 m2
. en áreas de equipamiento:	15m	400 m2
. en áreas industriales :	25m	1.000 m2
. en otras zonas: a fijar por la Municipalidad.		

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de - parcela no será inferior a un tercio.

Las municipalidades podrán fijar dimensiones mínimas que no se ajusten a lo establecido en este artículo, cuando se trate de operaciones integrales.

Artículo 48: Las parcelas resultantes deberán tener un frente sobre vía pública en toda subdivisión o fraccionamiento de tipo urbano.



Artículo 49: Los parcelamientos para usos urbanos frentistas a rutas nacionales o provinciales o sus prolongaciones, que sirvan de acceso a centros de población deberán contar con calles de servicio paralelas, cuyos empalmes con aquellas deberán estar distanciadas no menos de 500 metros.

Artículo 50: Las manzanas o bloques equivalentes sin parcelar, ó parcialmente parceladas sólo podrán subdividirse en nuevas parcelas cuando se asigne a éstas los servicios de infraestructura requeridos en esta Ley.

## Capítulo 3: Cesiones.

Artículo 51: En todo parcelamiento que esté destinado a la creación o ampliación de centros urbanos deberá cederse gratuitamente a las municipalidades las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos, y a reservas para la localización del equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

- a) espacios circulatorios: de acuerdo a lo establecido en la Ley 1.030/48.
- b) espacios verdes y libres públicos: a razón de 4 m<sup>2</sup>. por habitante y en superficies no menor al 10% del área total del fraccionamiento.
- c) equipamiento comunitario: 3 m<sup>2</sup>. por habitante, y en superficies no menor al 4% de la superficie total del fraccionamiento.

Artículo 52: En los parcelamientos para usos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá cederse al estado provincial una franja de ancho mayor o igual a 35 metros, a contar desde la línea de máxima creciente. Asimismo cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio objeto 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.

## Capítulo 4: Ocupación del suelo.

Artículo 53: La ocupación del suelo por edificación, en las áreas urbanas, estará sujeta a regulación a través de las siguientes parámetros básicos:

- a) Factor de ocupación total (F.O.T.): que es el número índice que multiplicado por la superficie total de cada parcela determina la superficie cubierta máxima edificable sobre el nivel del terreno.
- b) Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): que define la relación de superficie entre la proyección del volumen constituido sobre el nivel del terreno y la superficie de la parcela.

Artículo 54: La ocupación del suelo deberá ser determinada por las municipalidades en función de las características existentes y previstas para las distintas zonas en lo referente a:

- a) Cantidad de habitantes a alojar.
- b) Infraestructura de servicios.
- c) Condiciones geológicas y topográficas.
- d) Usos del suelo.
- e) Accesibilidad.

Artículo 55: En áreas totalmente dotadas de servicios de infraestructura, su ocupación no podrá superar los siguientes índices máximos:

áreas residenciales: F.O.T. máximo 2,8

áreas comerciales y administrativas: F.O.T. 3,5

otras áreas: a fijar.

En los casos de usos mixtos en una misma parcela, los valores de F.O.T. no serán adicionales, admitiéndose adoptar el valor mayor.

Las municipalidades de acuerdo con los planes aprobados podrán en su reglamentación establecer incrementos por sobre los valores máximos de F.O.T. anteriormente establecidos, según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de parcela: a partir de los 10 m., en forma proporcional y hasta un incremento máximo del 25% del F.O.T.
- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4m. gradual hasta un máximo de 15% por cada eje divisorio (30% en total).
- c) Por edificación retirada de la L.M.: 4% por cada metro de retiro con un máximo del 20%.
- d) Por espacio libre público, cubierto ó descubierto existente al frente en todo el ancho del predio, 1% por cada metro y con un máximo de 10%.
- e) Cuando se utilice la totalidad del bloque o manzana en una obra unitaria:  
el 100% del F.O.T. establecido, no siendo de aplicación ninguno como incremento.

Artículo 56: En áreas parcialmente dotadas de servicios de infraestructura la ocupación de las áreas no podrá superar los siguientes índices máximos:

- a) Sin agua corriente ni cloacas:  
Uso residencial: una vivienda por parcela ó por cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela, con F.O.T. máximo 0,3.  
Otros usos: F.O.T. máximo: 0,3 y siempre que el tipo de efluentes no pueda contaminar las napas existentes.

## b) Sin cloacas:

Uso residencial: una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela y F.O.T. máximo: 0,35

Otros usos: F.O.T. máximo: 0,35 siempre que el tipo de efluentes no pueda contaminar la fuente de provisión de agua.

El F.O.T. se podrá incrementar para otros usos solo en los casos que se provea de equipos especiales de tratamiento que sean aceptadas por la reglamentación.

Artículo 57: En viviendas colectivas no se autorizará como medio de ventilación o iluminación natural de locales de habitación y -- trabajo, patios internos en los cuales la relación entre la altura (h) y la distancia (d) de los parámetros enfrentados sea menor a la relación:

$$\frac{h}{d} = 1$$

Artículo 58: En las áreas consolidadas en las que se admitan construcciones en torre se podrán constituir servidumbres reales entre parcelas colindantes a efectos de acrecentar el espacio aéreo circundante o para alcanzar la separación mínima requerida. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetros libres. Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 59: Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6 en las fracciones o manzanas en las que se admita el uso residencial como -- predominante. Las municipalidades podrán imponer la foresta -- ción obligatoria en los espacios libres resultantes de la apli cación del F.O.S.

Capítulo 5: Infraestructura de servicios.

Artículo 60: Los fraccionamientos que se proyecten con fines de creación ó ampliación de centros urbanos podrán ser vendidos o edificados solo después que se haya completado la infraestructura de servicios especiales fijados para el caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

Artículo 61: Se considera infraestructura de servicios esenciales:

- a) En las áreas de expansión: provisión de agua potable, - energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, apertura de calles y accesibilidad vial permanente.

Quando hubiere peligro de contaminación de la fuente de agua potable se exigirá red de cloacas. Si el área de entorno del fraccionamiento propuesto cuenta con mayores - servicios, tales como agua corriente, red cloacal y pavimento, se exigirá la conexión con los mismos.

- b) En las áreas de ensanche urbano se exigirán las mismas condiciones establecidas para las áreas de expansión y - todo otro servicio y/o exigencias de empalme o conexiones que haya sido previsto en el Plan Parcial aprobado.

- c) Quando se trate de operaciones integrales se deberá asegurar los siguientes servicios esenciales: agua corriente, desagües pluviales y cloacales, red vial pavimentada, electricidad y alumbrado público.

- d) En la creación o ampliación de áreas urbanas complementarias, los que en cada caso establezcan las municipalidades de acuerdo a los usos del suelo a que estén afectadas.

- e) En la creación de nuevos centros de población los que se establezcan en el correspondiente Plan Director aprobado.



Capítulo 6: De la protección del paisaje natural y urbano.

Artículo 62: Se prohíben las instalaciones publicitarias en los predios privados localizados sobre bordes de ruta, sitios de interés paisajístico, y áreas urbanas de preservación histórica.

Artículo 63: Las construcciones en lugares inmediatos o que forman parte de un grupo de edificios de caracter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo. A tal fin el Municipio respectivo establecerá las restricciones al dominio, o servidumbres que correspondan.

Artículo 64: En las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales; en los lugares de paisaje abierto y natural; y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayectos -- pintorescos, no se permitirán que ubicación, masa o altura de los edificios, muros de cierre, u otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, alteren la armonía del paisaje o desfiguren su visión.

TITULO V. INSTRUMENTOS PARA LA PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO.

Capítulo 1: Reservas del suelo urbano.

Artículo 65: Las reservas del suelo urbano destinadas a la ejecución de los programas y proyectos urbanos estarán integradas por -- las tierras situadas dentro de los ejidos urbanos, que sean propiedad de la Provincia o de las municipalidades y que no estén ocupadas legalmente o afectadas a programas específicos a la fecha de promulgación de la presente ley y las que se incorporen a las mismas, bajo cualquier título.

Artículo 66: Las municipalidades constituirán sus reservas de suelo urbano, conforme a los programas de ejecución del plan aprobado, con la finalidad de prever, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones, de modo de -- facilitar la ulterior realización de obras públicas, de equipamientos comunitarios, preservación de áreas y programas de interés social, así como afectarlas a operaciones de permutas o reparcelamientos para los mismos fines indicados.

Las fracciones que los propietarios deben ceder al efectuarse parcelamientos urbanos también integrarán estas reservas.

Artículo 67: Las municipalidades podrán adquirir los inmuebles necesarios para llevar a cabo los planes urbanísticos y en general para el cumplimiento de los fines de esta ley, por medio de expropiación, compra y demás formas establecidas por las leyes -- pertinentes.

Artículo 68: La adquisición de inmuebles por compra directa solo podrá realizarse dentro de las áreas urbanas o en las aprobadas para ensanches urbanos en los casos de necesidad debidamente fundada y el precio de la operación nunca podrá ser mayor al fijado para el caso por el Tribunal de Tasaciones.

Artículo 69: Facúltase a las municipalidades a permutar o vender las parcelas que los propietarios deben ceder a las mismas, conforme lo establecido en esta ley, cuando por su ubicación o dimensiones resulten inconvenientes para cumplir con el destino para el que fueron cedidas. Por el mismo acto en el que se autorice la transferencia de dominio citada, se deberá afectar los fondos resultantes, a la adquisición de otros inmuebles destinados a la misma finalidad.

Artículo 70: Los inmuebles de propiedad municipal ubicados en áreas de renovación o desarrollo definidos en planes urbanísticos, podrán ser vendidos a particulares de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, sujetos además, a la obligación de edificar dentro del término y con el destino previsto en dichos planes, bajo condición resolutoria.

Artículo 71: Las municipalidades destinarán obligatoriamente parte de sus reservas urbanas para constituir áreas libres de esparcimiento recreativo. Estas áreas serán dimensionadas en base a la potencial establecida en el correspondiente Plan Urbano, y tendientes a proporcionar 4 m<sup>2</sup>. por habitante para plazas vecinales convenientemente distribuidas; 3 m<sup>2</sup>. por habitantes para parques urbanos.

## Capítulo 2: Expropiación, Restricciones y Servidumbres.

Artículo 72: Las municipalidades conforme a la Ley Provincial de Expropiación y al procedimiento establecido en la misma, podrán solicitar la declaración de utilidad pública para su expropiación, de los inmuebles previstos para cambios de uso u obras, de -- acuerdo a las previsiones de planes urbanos aprobados y/o de -- sus programas operativos, como así también, para el cumplimiento de los fines generales de esta ley.

Artículo 73: Las municipalidades determinarán en las áreas de ensanche urbano y urbanas complementarias los terrenos a que se refiere el artículo 35, inciso f) a fin de promover o realizar planes de vivienda económica o áreas especiales de servicios públicos y equipamiento social. Estos terrenos, que no podrán exceder del 15% de la superficie total del área quedan declarados de utilidad pública a los efectos de su expropiación.

Artículo 74: Las municipalidades, de conformidad a planes previamente aprobados, podrán establecer prohibiciones de innovar por las que no se permitirán subdivisiones, modificaciones en el uso y la ocupación del suelo o nuevas construcciones en determinadas - zonas. Estas prohibiciones cesarán a los dos años si durante este término las municipalidades no hubieran dictado las normas correspondientes.

Artículo 75: En los parcelamientos originados en planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente ley, quedará prohibido erigir construcciones con destino habitacional hasta tanto no

cumplimenten los requisitos básicos que establezcan las municipalidades en un plazo máximo de 1 año. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzcan modificaciones de hecho que alteren las condiciones que determinaron su aprobación.

Artículo 76: Las municipalidades, de conformidad con planes aprobados y en áreas determinadas, podrán disponer la utilización para uso público, en todo o en parte, de la planta baja de los edificios, cuando necesidades urbanísticas o de aprovechamiento del paisaje natural o urbano, lo justifiquen. Podrán constituir también servidumbres de paso para accesos peatonales a los centros libres de manzanas y en zonas de interés paisajístico, para acceso público a los bordes de lagos y cursos de aguas en general.

Artículo 77: Las municipalidades o los organismos provinciales competentes en las áreas que se determine, y a efectos de crear, o preservar, la existencia de especies arbóreas, podrá imponer a los propietarios de inmuebles la obligación de mantener los árboles existentes, o la forestación con especies regionales.

### Capítulo 3: Parcelamientos y Reparcelamientos.

#### Sección 1. Parcelamientos.

Artículo 78: Se considerarán parcelamientos urbanos, los que respondan a las características determinadas en el Artículo 5, inciso - a).

Artículo 79: Serán parcelas indivisibles:

- a) las parcelas determinadas como mínimas en el Plan con di mensiones iguales o mayores a las establecidas en esta - ley.
- b) las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los - lotes restantes se adquirieran simultaneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de uni- ficarlos y formar una nueva parcela.
- c) las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, sal vo que la fracción de superficie menor a dicho mínimo, - se englobe con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) las parcelas edificables, cuando se construyere el volu- men correspondiente a toda la superficie, o, en el su -- puesto de que se edificare en proporción menor, la por- -- ción remanente, con las salvedades indicadas en el apar- - tado anterior.

Artículo 80: Las municipalidades al otorgar permiso de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del Artículo ante rior comunicarán el mismo a la Dirección General de Inmue - bles para su constancia en la inscripción del inmueble.

Artículo 81: Los escribanos harán constar en los títulos de propiedad, - previa certificación de la municipalidad la calidad indivi-

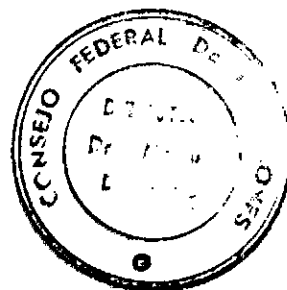
sible de los inmuebles que se encontraren en cualquiera de los casos expresados en el Artículo 79.

Artículo 82: Se faculta a las municipalidades para proponer a la Dirección General de Inmuebles la anulación de la aprobación de loteos que no hayan tenido principio de ejecución luego de 5 años de haber sido autorizados y que --reunan las siguientes condiciones:

- a) que las calles no se hayan librado al uso público.
- b) que el área subdividida pertenezca a un solo titular o a varios en condominio.
- c) que el uso efectivo que en ella se ejercita no concuerde con el previsto en la subdivisión.

Artículo 83: La propaganda que se realice para promover la venta de tierras provenientes de subdivisión, loteos o fraccionamientos, ya sea en forma particular o remate, no podrá realizarse sin que dichas operaciones hayan sido previamente aprobadas.

Artículo 84: Los requisitos a que debe ajustarse la propaganda que se efectúe con respecto a las operaciones previstas en el artículo anterior serán determinadas en la reglamentación de la presente ley.



## Sección 2. Reparcelamientos.

Artículo 85: Se entenderá por reparcelamiento la agrupación de parcelas comprendidas dentro de un área determinada, por medio de acuerdos voluntarios o por expropiación, para su nueva división y adjudicación en función de un plan aprobado.

Artículo 86: Las municipalidades, en virtud de dichos planes quedan facultadas para ejecutar operaciones de reparcelamiento con el fin de regularizar la configuración de parcelas de límites defectuosos, o en situación de lotes internos o con superficies insuficientes de acuerdo con la ley o el plan aprobado.

Artículo 87: Los propietarios afectados por un Plan Parcial en razón del cual sus terrenos resultaren destinados a vías de circulación, jardines, zonas verdes o no susceptibles de edificación, podrán solicitar a las municipalidades el reparcelamiento, para que la extensión proporcionada del terreno edificable y no edificable se distribuya entre la totalidad de los propietarios.

Artículo 88: Las municipalidades, en las zonas urbanas, urbanas complementarias o áreas de desarrollo preferencial, con reparcelamientos preexistentes de dimensiones que no alcancen los mínimos previstos en esta ley o en el correspondiente plan, podrán requerir como condición previa para autorizar su edificación, la conformación de unidades mínimas, mediante su englobamiento voluntario con otras parcelas, el que podrá hacerse efectivo mediante el régimen de propiedad horizontal. En caso de que no se concretaran dicho acuerdos voluntarios, la municipalidad podrá solicitar la expropiación de



las parcelas para su reparcelamiento.

Capítulo 4: Asociaciones para el desarrollo.

Artículo 89: Corresponderá a las municipalidades efectuar, promover y coordinar el desarrollo y la renovación de áreas urbanas mediante la celebración de los acuerdos que sean necesarios, incluyendo la formación de consorcios de propietarios y asociaciones para el desarrollo o renovación urbana, ya sea de índole privada o con participación del Estado.

Capítulo 5: Areas prioritarias de extensión de servicios y equipamiento.

Artículo 90: Se entiende por áreas prioritarias de extensión de servicios, a las que a esos efectos delimiten las municipalidades y hacia las cuales se orientará preferentemente la actividad del estado provincial, de la municipalidad y de los particulares, a fin de posibilitar su plena adecuación al uso urbano.

Artículo 91: Las municipalidades podrán solicitar al Poder Ejecutivo, y en base a las propuestas del Plan Urbano aprobado, la declaración de determinadas zonas como áreas prioritarias para la provisión de servicios y equipamiento comunitario.

Para ello deberán elevar en cada caso al Poder Ejecutivo, los planos con la delimitación de dichas áreas prioritarias y la documentación que fundamente su oportunidad y conveniencia.

Artículo 92: La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario, obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioritarios en sus programas de obras, la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá asimismo a los organismos nacionales competentes, que consideran dicha declaración para compatibilizar la prestación de los servicios y obras a su cargo.

Artículo 93: Las municipalidades podrán cuando las obras estuvieran ejecutadas y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas:

- a) declarar zonas de edificación obligatoria, estableciendo plazos mínimos para edificar.
- b) cumplido el mismo, aplicar un gravamen especial a los lotes que permanezcan baldíos.

Artículo 94: Las facultades que se acuerdan a las municipalidades para - establecer edificación obligatoria se hacen extensivas a todas las parcelas baldías ubicadas frente a calles que cuentan con los servicios públicos básicos requeridos para las zonas urbanas consolidadas.

Capítulo 6: Areas de Desarrollo Preferencial.

Artículo 95: Las municipalidades podrán declarar a determinadas áreas de desarrollo preferencial en función de un Plan Urbano aprobado, a aquellas que representen un obstáculo para el ordenado proceso de urbanización. En estas áreas las que serán fundamentadamente determinadas, se podrán establecer las siguientes obligaciones:

- a) Urbanización obligatoria: a los inmuebles localizados en áreas de expansión o en polígonos definidos como etapas inmediatas de aplicación del Plan Parcial elaborado para las áreas de ensanche.
- b) Edificación obligatoria: a las parcelas baldías y a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo las municipalidades establecer plazos para edificar, o terminar la obra.

Artículo 96: El cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior se ajustará a las siguientes disposiciones:

- a) Los plazos para urbanizar o edificar no serán inferiores a tres años, contados a partir de la declaración respectiva.
- b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio.
- c) Las municipalidades, transcurrido el plazo correspondiente sin que hubiese urbanizado u obtenido el certificado final de obra, podrán aplicar al propietario del predio una multa comprendida entre el 5% y 15% de su valor fiscal o solicitar la declaración de utilidad pública a efectos de su expropiación.

Capítulo 7: Gravámenes y Exenciones.

Artículo 97: Las municipalidades podrán establecer un gravamen sobre el ordenamiento urbanístico al que estarán sujetos todos los parcelamientos y subdivisiones que se realicen como consecuencia de un plan parcial aprobado y que se aplicará en la primera operación de venta de cada parcela. Las municipalidades podrán aceptar la cesión de parcelas edificables por un valor equivalente al gravamen citado, siempre que no exceda el 10% de la superficie del fraccionamiento.

Artículo 98: Las municipalidades podrán gravar los bienes inmuebles que acrecienten su valor como consecuencia de obras o servicios públicos ejecutados en virtud de un plan urbano aprobado.

Artículo 99: Las municipalidades y organismos competentes podrán disponer la aplicación de medidas de fomento, exenciones impositivas y facilidades crediticias en función de planes urbanísticos y programas de desarrollo urbano, con el fin de cumplir los objetivos de esta ley.

Capítulo 8: Fondos de Desarrollo Urbano.

Artículo 100: Las municipalidades podrán crear un fondo local de desarrollo urbano, para la formulación y/o puesta en marcha, con -  
tralor, promoción y ejecución del plan urbano y sus progra-  
mas operativos. Los gravámenes y multas previstos en esta -  
ley deberán destinarse a este fondo.

Artículo 101: De los recursos del Instituto Provincial de Desarrollo Ur-  
bano y Vivienda, se destinará un ... % para las mismas fi-  
nalidades establecidas en el artículo anterior.

## TITULO VI. RESPONSABLES Y SANCIONES.

Artículo 102: Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente ley y planes urbanísticos serán sancionados por las autoridades municipales mediante la imposición de -- multas.

Artículo 103: Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- a) De hasta      cuando se trate de faltas meramente formales.
- b) De      a      si fueran faltas que no causaran perjuicios a terceros.
- c) De      a      en los supuestos de violación a los planes urbanísticos, que perjudiquen a terceros o infrinjan los dispuestos en materia de infraestructura de -- servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación del suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Artículo 104: Las municipalidades podrán disponer además la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Artículo 105: Los organismos competentes podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo -- las actuaciones a la municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.



Artículo 106: 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 107: Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales en su caso.

## TITULO VII: DE LOS ORGANISMOS DE APLICACION.

Artículo 108: El Poder Ejecutivo Provincial deberá previo dictamen de la Comisión Asesora prevista en el Artículo 114, aprobar la - determinación de los ejidos municipales, la creación de -- nuevos centros de población y la declaración de áreas prio ritarias de extensión de servicios y equipamiento.

Asimismo deberán ser aprobados por el Poder Ejecutivo, los Planes Urbanos Generales y Especiales referidos a más de - una jurisdicción municipal.

Artículo 109: Se faculta a las municipalidades para aprobar los planes - urbanos previstos, de acuerdo a las políticas nacionales y provinciales sobre la materia, salvo en los casos expresa mente contemplados en el artículo anterior.

Las ordenanzas que se dicten a tal efecto, deberán ser co municadas a la Secretaria de Municipalidades en el término de 5 días de su sanción y tendrán vigencia a partir de los 30 días de su publicación.

Artículo 110: Las municipalidades en función de la responsabilidad que - les confiere el artículo anterior, deberán crear una ofici na técnica administrativa a los fines de su intervención - en las tareas de formulación, revisión, actualización, y - control de la puesta en marcha de los planes urbanos que - se apliquen en las respectivas jurisdicciones municipales.

Artículo 111: Las municipalidades de 1ra. categoría deberán elaborar Planes Urbanos, Generales o Básicos de Ordenamiento, dentro de un plazo que no excederá los tres años a partir de la fecha de vigencia de esta Ley, o adaptar a ella en el mismo plazo los existentes, si correspondiera.

Artículo 112: El procedimiento para la elaboración y aprobación de Planes será establecido en el decreto reglamentario de la presente ley. Sus modificaciones se ajustarán a los mismos procedimientos establecidos para su aprobación.

Artículo 113: Las municipalidades, para facilitar la formulación de Planes Urbanos, podrán disponer la suspensión, por un término no mayor de un año, de los trámites relacionados con la aprobación de planos de fraccionamiento y subdivisión de terrenos y de edificación, en áreas de terminadas.

Artículo 114: Se constituirá una Comisión Asesora presidida por el Secretario de Municipalidades e integrada por funcionarios que representen a la Secretaría de Planeamiento al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda y Secretaría de Municipalidades a efecto del estudio de los planes urbanos. Dichos funcionarios tendrán afectación permanente a esas tareas, pudiendo designárseles reemplazantes para que los sustituyan en casos de necesidad.

Artículo 115: La Comisión Asesora centralizará el estudio de los proyectos de planes que las municipalidades eleven a su consideración y estará facultada para solicitar las informaciones, elementos de juicio y aclaraciones que estime pertinentes. Asimismo podrá requerir la participación de los organismos vinculados en forma directa con la implementación de los planes, -- con el fin de coordinar y compatibilizar las previsiones en ellos contenidas con la política provincial.

En el caso de que la Comisión no se expidiera en el plazo de días sobre las consultas referidas a proyectos de planes urbanos, se considerará que no hay observaciones.

Artículo 116: Dentro de los 180 días de promulgada la presente ley, la Secretaría de Municipalidades, elevará a consideración - del Poder Ejecutivo el decreto reglamentario de la misma. Derogansé todas las disposiciones y normas que se opongan a la presente ley.

Artículo 117: De forma.