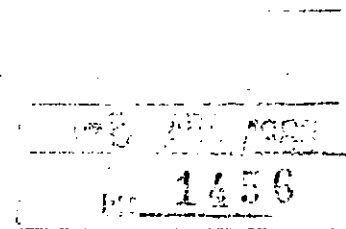


Sr. Secretario General del  
Consejo Federal de Inversiones  
Ing. Juan Jose Ciacara  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_

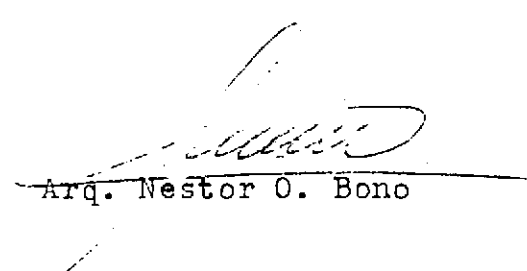


Tengo el agrado de dirigirme a Usted  
con referencia al "estudio "Planificación y Control del Uso del  
Suelo del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego".

Habiendo aprobado ese organismo  
el Informe Final de dicho estudio por resolución número 88-015  
de fecha 12 de Febrero del corriente año, y de acuerdo a lo es-  
tipulado contractualmente, en la fecha hago entrega de los ejem-  
plares encuadernados que allí se requerían.

Esperando haber cumplimentado sati-  
factoriamente los requerimientos contractuales, saludo a Usted  
con mi consideración más distinguida.

La Plata, 7 Abril/88

  
Arq. Nestor O. Bono

0  
7331 9  
B26 pl  
10  
rec. 11.1

33423

TERRITORIO NACIONAL DE TIERRA DEL FUEGO

ANTEPROYECTO DE LEY PARA LA PLANIFICACION  
Y CONTROL DEL SUELO URBANO DEL TERRITORIO

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ORGANISMOS Y AREAS TECNICAS PARTICIPANTES

C.I.F.

AREA COOPERACION TECNICA

SUB-AREA ASESORAMIENTO SECTORIAL

TERRITORIO

MINISTERIO DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y  
VIVIENDA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO TERRITORIAL

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

MUNICIPALIDAD DE RIO GRANDE

EXPERTO PRINCIPAL

ARQ. NESTOR OMAR BONO

EXPERTA LEGAL

DRA. MARIA GRACIELA REIRIZ

FECHA

22 DE MARZO DE 1988

## INDICE

### CAPITULO I . ANTECEDENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES SOBRE LEGISLACION URBANISTICA

#### 1. Introducción

##### 1.1. España

##### 1.2. México

##### 1.3. Argentina

### CAPITULO II . SITUACION ACTUAL EN LA REPUBLICA ARGENTINA

#### 1. Introducción

##### 1.1. Proyecto de Ley de creación del Sistema Nacional de -- Planeamiento del Desarrollo Urbano

### CAPITULO III . ANTEPROYECTO DE LEY PARA LA PLANIFICACION Y CONTROL DEL USO DEL SUELO URBANO DEL TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL - FUEGO

### CAPITULO IV . ANTEPROYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY PARA LA PLANIFICACION Y CONTROL DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

ANTECEDENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES SOBRE LEGIS-  
LACION URBANISTICA.

## 1-. INTRODUCCION:

La puesta en practica de normas relacionadas al Desarrollo Urbano ha significado, en paises como Inglaterra, España, Mexico, Italia, etc; uno de los elementos básicos para contribuir a su desarrollo, basado en políticas y estrategias preestablecidas.

La necesidad de contar con un instrumento legal que regule, ordene y encauze el crecimiento de los asentamientos humanos y sus actividades, co--

bra significación al evaluar las experiencias, que en dicho campo, han desarrollado otras naciones del mundo.

Con ese objeto, han sido analizadas las situaciones que en materia de legislación urbanística presentan algunos de los países señalados anteriormente.

### 1.1. ESPAÑA

El 12 de mayo de 1956 se dictó la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (L.S.) que constituyó el verdadero acta de nacimiento del Derecho Urbanístico español contemporáneo. Sus redactores recibieron la directa influencia de la "Town and Country Planning Act" inglesa de 1947 y de la Ley Urbanística Italiana de 1942.

La importancia de la L.S. estriba en que: a) por primera vez se codifican en un campo único - según una unidad de criterio - todas las reglas relativas - al urbanismo, hasta ese momento dispersas y obedientes a principios diversos; b) se supera definitivamente la concepción de las potestades administrativas en el campo del urbanismo, como simples potestades de Policía Municipal, que imponían ciertas "limitaciones" por razones de salubridad, o de vecindad, a un derecho subjetivo privado ligado a la titularidad del dominio inmobiliario.

El art. 350 del Código Civil español configuraba el "ius aedificandi" como - un puro atributo de las facultades de dominio de modo que "el propietario de un terreno /.../ puede hacer en él las obras /.../ que le convengan, salvas las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en los reglamentos de policía". Esa concepción romanista del derecho de propiedad inmobiliaria, similar al -

que inspiró al Código Civil argentino (art. 2506, 2510, 2513, 2514, 2518 y concordantes), resultó alterada sustancialmente por la L.S. cuyos principios y normas configuraron un régimen dentro del cual las edificaciones no se situarían donde exclusivamente les conviniera a los propietarios, sino donde objetivamente interesara desde la perspectiva colectiva de la ciudad. El "ius aedificandi" se desvincula así del derecho de propiedad privada y pasa a ser el objeto de una determinación pública: la ofrecida por el Plan de Ordenación.

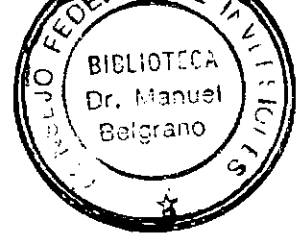
El instrumento básico que la L.S. introduce, para ese verdadero "giro copernicano", es la idea del Plan. Por eso, el art. 76 L.S. dice: "Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios".

Cabe señalar que el art. 2º L.S. refiere, la actividad urbanística, a los siguientes aspectos:

- a) planeamiento urbanístico;
- b) régimen urbanístico del suelo;
- c) ejecución de las urbanizaciones;
- d) fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominiales relativas al uso del suelo y edificación.

A su vez, en el art. 3 L.S. se enuncian las facultades comprendidas, en la competencia urbanística, con relación a los cuatro aspectos de esa activi-





dad. Así, en materia de planeamiento urbanístico, compete:

- \* Redactar un Plan Nacional de Ordenación; Planes Directores Territoriales de Coordinación; Planes Generales Municipales.
- \* Emplazar, los centros de producción y de residencia, del modo más conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional.
- \* Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable;
- \* Establecer zonas distintas de utilización, según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentajes de FOT y FOS, con sujeción a ordenaciones generales uniformes;
- \* Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;
- \* Establecer espacios libres para parques y jardines públicos;
- \* Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas públicas;
- \* Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.

En cuanto a la materia del régimen del suelo y de la "intervención" en el ejercicio de las facultades dominantes de uso del suelo y edificación, la L.S. enuncia, entre otras, las siguientes competencias:

- \* Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad;
- \* Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de -- los mismos;

- \* Afectar, el aumento del valor del suelo originado por el planeamiento, al pago de los gastos de urbanización;
- \* Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo;
- \* Intervenir la parcelación;
- \* Exigir, a los propietarios, que edifiquen en plazos determinados;
- \* Imponer la enajenación, cuando no se edificaren en el tiempo y forma pre vistos;
- \* Prohibir los usos que no se ajustaren a los Planes.

El 2 de marzo de 1975 se aprobó la llamada Ley de Reforma, que perfecciona el sistema de la L.S. de 1956, pero que no la rectifica ni abandona. Se han modificado los instrumentos de planeamiento, su contenido, sus condiciones y eficacia, el sistema competencial, las cargas urbanísticas (en especial, la cesión gratuita de suelo), la redistribución de dichas cargas, los sistemas de ejecución de los Planes, el procedimiento y los valores en las expropiaciones urbanísticas, el sistema de edificación forzosa, la disciplina urbanística (especialmente, el control de la legalidad de las licencias), las responsabilidades por los actos contra el plaeamiento y el sistema sancionatorio.

La Disposición Final 2ª de la Ley de Reforma disponía la publicación de un texto refundido que integrase sistemáticamente las propias normas de la reforma con el texto originario, el que fue aprobado por Real Decreto del 9 - de abril de 1976.

El sistema de la L.S., según el texto refundido de 1976 es el siguiente:

Tituto preliminar: Finalidades y campo de aplicación de la Ley

<u>Título I:</u>	Planeamiento Urbanístico del Territorio.
Capítulo I:	Clases de Planes de Ordenación.
Capítulo II:	Formación y aprobación de los Planes.
Capítulo III:	Efectos de la aprobación de los Planes.
Capítulo IV:	Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
 <u>Título II:</u>	 Régimen urbanístico del suelo.
Capítulo I:	Clasificación del Suelo.
Capítulo II:	Patrimonio Municipal del Suelo.
Capítulo III:	Parcelaciones y reparcelaciones.
Capítulo IV:	Valoraciones.
 <u>Título III:</u>	 Ejecución de los planes de Ordenación.
Capítulo I:	Disposiciones generales.
Capítulo II:	De los Sistemas de Actuación.
Capítulo III:	Sistema de Compensación.
Capítulo IV:	Sistema de Cooperación.
Capítulo V:	Sistema de Expropiación.
Capítulo VI:	Ejecución de los programas de Actuación Urbanística.
 <u>Título IV:</u>	 Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo.
Capítulo I:	Fomento en la edificación.
Capítulo II:	Intervención en la edificación y uso del suelo.
 <u>Título V:</u>	 Gestión Económica.
Capítulo I:	Disposiciones generales.

Capítulo II:	Subvenciones y asignaciones
Capítulo III:	Exacciones
Capítulo IV:	Beneficios.
<u>Título VI:</u>	Organos directivos y gestores.
Capítulo I:	Disposiciones generales.
Capítulo II:	Organos centrales.
Capítulo III:	Organos locales.
<u>Título VII:</u>	Régimen Jurídico.
Capítulo I:	Peticiones, actos y acuerdos.
Capítulo II:	Infracciones urbanísticas.
Capítulo III:	Responsabilidades de la Administración.
Capítulo IV:	Acciones y recursos.

Disposiciones finales

Disposiciones transitorias

En base a la Ley de Régimen del suelo y Ordenación Urbana, la organización administrativa del Urbanismo, en España, se asienta en los siguientes principios:

a) El urbanismo es una función pública, cuyas competencias específicas se enuncian en el art. 3º L.S. que se reseña "ut supra". Ya no se trata de un conjunto de facultades privadas emergentes del derecho de propiedad de inmuebles. El Código Civil todavía define esta materia como un problema de libertad de goce del propietario, sin otros límites que las servidumbres o

relaciones de vecindad y las normas de policía. Lo que la doctrina inglesa llamó "development rights", los derechos al desarrollo de un aprovechamiento urbano, se han separado de la titularidad dominical del suelo y se han sustantivado como contenido de competencias públicas directas (v.g. art. 3 L.S.).

Obsérvese que la L.S., luego de la solemne consagración de las competencias públicas en el art. 3, remite la "gestión urbanística", entendida como el desarrollo y aplicación de la ordenación decidida políticamente, a la "iniciativa privada" conjuntamente con la encomendada a organismos públicos y mixtos (art. 4 L.S.).

b) El urbanismo es un sistema de competencias públicas concurrentes. Durante siglos, la competencia urbanística ha sido materia municipal genuína, expresándose en las Ordenanzas de Construcción y policía urbana. Esa tradición ha sido quebrada por la L.S. que ha dado una participación directa en la ordenación y gestión urbanística a la Administración del Estado.

¿Cuál es la justificación de esa elevación del nivel competencial respecto del ámbito clásico del municipio?.

La necesidad de integrar cualquier sistema urbano en una ordenación global del territorio es más que obvia. Localización industrial, separación y ponderación de espacios edificables y no edificables, mantenimiento y defensa de espacios naturales, concentración urbana más o menos intensa y su articulación con otros núcleos existentes o futuros, disposición y realización de grandes infraestructuras, son elementos básicos del planeamiento urbanístico contemporáneo y, a la vez, son factores que no pueden ser dominados des-

de una perspectiva municipal aislada, ni configurados con los limitados - recursos locales (financieros, técnicos, jurídicos, etc.). Por eso, el Mu- nicipio ha quedado superado como instancia urbanística exclusiva e, incluso, como instancia predominante o principal.

c) La articulación de las competencias urbanísticas entre los niveles esta- tal, regional y municipal no puede explicarse sobre la técnica de la jerar- quía, según la cual el municipio vendría a ejecutar, en su jurisdicción, -- competencias propias de instancias superiores, bajo la autoridad y en depen- dencia de éstas. Si no de superioridad jerárquica, sí puede decirse que, en la L.S., el Estado asume una función directiva. La estrategia global de la política urbanística corresponde al Estado. Pero esa dirección no se actúa, respecto de los Municipios, mediante órdenes preceptivas, que es lo propio de la jerarquía, sino a través de otras técnicas: la distinción entre orde- nación y gestión urbanística y entre decisiones discrecionales y regladas. Así: el ámbito de la ordenación urbanística (definición de un modelo norma- tivo específico que luego habría de aplicarse en el espacio afectado) no se atribuye nunca como exclusivo a los Municipios, sino que el Estado tiene -- participación preponderante.

En cambio, el plano de la "gestión", que supone la aplicación de los instru- mentos de ordenación previamente establecidos, se reserva normalmente -aun- que no en exclusiva- a los Municipios.

La distinción entre decisiones discrecionales y regladas, en su mayor parte, se corresponde casi exactamente a la anterior puesto que, siendo la ordena--

ción en principio discrecional, la gestión es normalmente reglada, al tratarse de la aplicación de los instrumentos ordenadores previos a los que ella ha quedado vinculada.

Finalmente, en el ámbito más estricto de las competencias urbanísticas exclusivas de los municipios que es el de la gestión y aplicación reglada de la ley y de los instrumentos de ordenación previa, la L.S. ha construido - especialmente tras la reforma de 1975, una enérgica tutela o control de legalidad en favor del Estado (hoy, las Comunidades Autónomas).

d) La L.S. ha encarado la participación directa de los interesados en la - formación de los Planes e instrumentos urbanísticos, a través de su intervención "uti cives" (Como ciudadano), "uti dominus" (como propietarios afectados) y "uti gestor" (como gestores).

\* La participación "uti cives" se efectúa por la técnica de la "información pública" (art. 41 y 43) que consiste en el llamamiento a cualquier ciudadano para que pueda expresar su opinión sobre el proyecto de instrumento urbanístico de ordenación, formulando propuestas o expresando necesidades, di--rectrices, dificultades, alternativas.

Dentro del procedimiento de formación de los Planes, el trámite de " información pública" se inserta entre la "aprobación inicial" (toma de conocimiento de un simple proyecto técnico) y la "aprobación provisional", en la que se -recogen las observaciones suscitadas en la información.

Pero esta fórmula de participación no es muy eficaz, porque la información

pública se anuncia a través de los Boletines Oficiales, que no son de lectura corriente, de modo que suele pasar inadvertida para la mayoría de la población.

La Ley de Reformas incorporó el párrafo 2 al art. 4 (texto refundido) que dice: "En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares".

Es decir que, al sistema de la pura "información pública", se le agrega un "derecho de iniciativa" y una participación a través de asociaciones voluntarias o privadas.

\* La participación ciudadana en la fiscalización de la observancia de la normativa urbanística se promueve por medio de la institución de la "acción pública" que regula el art. 235 (texto refundido) que dice: "Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso - Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación". Este precepto dispensa de la necesidad de invocar -en materia urbanística- un derecho subjetivo o un interés legítimo afectado por el acto o norma que se impugnan. Cualquier ciudadano puede impugnar cualquier acto o legislación urbanística o sus instrumentos aplicativos. El recurrente no actúa en defensa de sus posiciones o intereses personales, sino en defensa abstracta de la



legalidad, como Ministerio Público, aunque descentralizado y asumiendo sus propios riesgos personales en el proceso (pago de costas o indemnización - por perjuicios).

\* La participación de interesados "uti dominus", se refiere a los propietarios de suelo o edificaciones situadas en una zona ordenada por un Plan, -- que resultan afectados por un sistema de cargas con las que se compensan -- los beneficios que extraen del Plan; esas cargas básicas consisten en la ce sión gratuita de parte de sus terrenos para vías públicas, parques y determinados servicios; costear la urbanización, edificar (art. 83.3). En el caso de los propietarios de suelo urbanizable, deben asimismo ceder obligatoria y gratuitamente el 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

Con independencia de que a cada propietario alcanza una responsabilidad pro pia en el cumplimiento de esas cargas en la fase de ejecución, la L.S. ha - arbitrado unas fórmulas de participación colectiva de los mismos para sostene r -bajo una actuación conjunta- sus intereses propios. Esas fórmulas son tres:

- Formulación de proyectos de reparcelación cuando alcancen 2/3 de los intere sados y el 80% de la superficie reparcelable (art. 98.3).
- Ejecución directa de la urbanización por los propietarios del Sector o pol ígono, integrados al efecto, si fueran varios, en una entidad corporativa llamada Junta de Compensación (art. 126).
- Asociaciones Administrativas de propietarios para colaborar en la ejecución

de las obras de urbanización y Entidades de Conservación para el mantenimiento de dichas obras (Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo).

\* La participación de los interesados "uti gestor" se da cuando aquéllos - asumen un papel cualificado de gestores en la formación o en la ejecución de Planes de Urbanismo. Se prevén, en la L.S., estos supuestos:

- En la formulación de Planes: cualquier persona privada puede tomar la iniciativa de redactar Planes Municipales, comarcales, especiales o proyectos de urbanización, sin perjuicio de que la autoridad pública competente será libre de aprobarlos o no (art. 52, 53 y 54 L.S.);
- En la ejecución de planes mediante el sistema de expropiación, a través - de concesiones administrativas, que se otorgarán mediante concurso, en cuyas bases se fijarán los derechos y obligaciones del concesionario (art. 114.2 L.S.).
- En la ejecución de Planes por medio de Sociedades Anónimas o Empresas de Economía Mixta que pueden constituir, el Estado o las Entidades Locales, con los particulares (art. 115 L.S.).
- En la formación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística en el suelo urbanizable no programado, previo concurso público (art. 146 L.S.)
- En la incorporación, de empresas urbanizadoras, a las Juntas de Compensación constituidas por los propietarios (art. 127.2. L.S.)

## 1.2. MEXICO

La política de asentamientos humanos hoy vigente en México comienza el 27 de enero de 1976 con la reforma del tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de ese País, cuyo texto transcribimos:

" La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los recursos naturales susceptibles de apropiación, como objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del País. Y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y agua o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población,

tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación".

Y del cuarto párrafo del art. 115:

"Los Estados y Municipios, en el ámbito de sus competencias, expedirán las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del art. 27 de esta Constitución en lo que se refiere a los centros urbanos y de acuerdo con la Ley Federal en la materia".

Cabe aquí acotar que este texto constitucional es bien explícito en lo que significa atender al bienestar general en materia de ordenamiento territorial, y subrayando que el mismo exige. "establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras", verdadera médula para el control -- del uso del suelo de toda la legislación Mexicana.

En concordancia con la modificación de la Constitución el 20 de mayo de -- 1976 es promulgada la Ley General de Asentamientos Humanos, que consta de 47 artículos agrupados en cuatro capítulos:

- El capítulo I, "Disposiciones Generales", trata de los objetivos de la ley, las definiciones de términos, las metas del ordenamiento territorial y de los medios para cumplirlas, definiendo los tipos de planes: nacionales, estatales, municipales y de las conurbaciones.
- El capítulo II, "De la Concurrencia y de la Coordinación de Autoridades", trata: a) de las obligaciones concurrentes de los tres niveles de gobierno

para elaborar y ejecutar los planes: b) del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, de sus bases y alcances y del organismo coordinador responsable ( La Secretaría de la Presidencia y la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano), especificándose también que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público hará que las instituciones de crédito sólo autoricen reparaciones -acordes con el plan; c) respecto de los Estados Federativos fija los alcances que tienen las Legislaturas, el Poder Ejecutivo y los Ayuntamientos en materia de elaboración, aprobación y ejecución de planes.

- El capítulo III, "De las Conurbaciones", trata de la competencia para el estudio, la aprobación y la ejecución de planes en el caso de centros de población que pertenezcan a diversas autoridades municipales o estatales.

- El capítulo IV, "De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población", define los objetivos de la conservación, el mejoramiento y la expansión de los centros de población y los requisitos para la fundación de otros nuevos. Además, prescribe que los planes efectúen la "declaratoria de provisiones; usos, reservas y destinos de áreas y predios" definiendo tales términos de la siguiente manera:

"Provisiones: son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

"Usos: son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

"Reservas: son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población.

"Destinos: son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios".

La ley explicita que todo acto relativo a la propiedad deberá ajustarse a los fines establecidos en tales declaratorias de un plan aprobado.

En concordancia con la la ley nacional que hemos resumido más arriba y con el mandato constitucional, las Legislaturas de los diversos Estados mexicanos -- han elaborado la respectiva Ley de Desarrollo Urbano dentro de su jurisdicción. Además, esta etapa del proceso de planificación se complementó con la Reforma Administrativa mediante la cual, en enero de 1977, se creó la Secretaría Nacional de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y en septiembre del mismo año se integró la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano que dio paso a la efectiva vinculación entre los organismos del Estado. Estos órganos superiores del planeamiento territorial se abocaron al análisis del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, que luego fue compatibilizado por la Secretaría Programación y -- Presupuesto para el período 1978-82 y aprobado por el Presidente de la Nación el 12 de mayo de 1978".

Las características más sobresalientes del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y las bases de su formalización son las siguientes:

- Será obligatorio para el sector público tomar en cuenta los objetivos y políticas en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, al definir cada dependencia o entidad sus acciones y proyectos de inversión que incidan en el desarrollo urbano.
- En el caso de acciones e inversiones no previstas en los objetivos y políticas del Plan, pero que esten debidamente justificadas por objetivos o di--

rectrices de la planeación económica y social considerada en ese caso y en momento como de mayor prioridad o urgencia, la decisión se apoyará en la evaluación de los costos y beneficios de los proyectos correspondientes.

- De acuerdo con las facultades de la Ley General de Asentamientos Humanos confiere a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, las secretarías de Programación y Presupuesto y la de Hacienda y Crédito Público coadyuvarán, en la esfera de sus respectivas competencias, a la debida ejecución y evaluación del Plan.

- Los Convenios Unicos de Coordinación serán los instrumentos mediante los cuales se acordarán, entre Federación y Estados, las acciones en materia de desarrollo urbano.

- Se utilizarán los mecanismos programáticos ya establecidos en los Estados, Comités Promotores del Desarrollo Socioeconómico de las Entidades (COPRODES), para tener un foro donde se intercambiarán opiniones e información y se solicitarán o presentarán las propuestas correspondientes. La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas en cada entidad, como miembro de esos comités, ofrecerá asesoría técnica en materia de desarrollo urbano, todo lo --  
cual permitirá el cumplimiento y, en su caso, facilitará la actuación del --  
Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

- El ejercicio de las facultades administrativas sobre otorgamiento de concesiones, autorizaciones, permisos y otras similares, deberá tomar en cuenta los objetivos y políticas contenidas en el Plan.

- Los programas de acción concertada que forman parte del Plan, se integrarán de acuerdo con las disposiciones que dicte el C. Presidente de la República, y se implantarán en los mecanismos de programación y presupuestación existentes, con la participación que corresponda a los respectivos coordinadores de sector, conforme a sus atribuciones legales.
- Por último, se establece que la modificación de los principios generales del Plan se podrá hacer, en su caso, cada dos años, a partir del primero de diciembre de 1978. La programación y presupuestación que se deriven del Plan se harán anualmente, siguiendo los procedimientos que dicten las disposiciones en vigor.

### 1.3. ARGENTINA:

La necesidad de que nuestro país, cuente con una Ley Nacional de Desarrollo Urbano, ha sido señalada reiteradamente por parte de técnicos y profesionales interesados en la problemática de la organización del Territorio. En cierto grado, esa inquietud fue recogida en el ámbito oficial desde donde, en los últimos años, se propició la elaboración de algunos anteproyectos de Ley sin que en definitiva, merecieran una discusión exhaustiva ni fueran promulgados. Los principales trabajos sobre el tema han sido:

- \* 1972: Proyecto de la Ley sobre régimen del suelo y planificación urbanística, preparado para la SEVU por los arquitectos Juan Duprat y M. J. de Aguilar.
- \* 1974: Proyecto de Ley Nacional de Preservación del Recurso Natural Suelo Urbano, preparado para la SERNAH por los doctores C. Mouchet y A. Reinhold.



\* 1975: Proyecto de Ley: Acciones técnicas, legales y administrativas tendientes a regular el régimen del uso del suelo y planificación urbana, preparado por la SEVU.

\* 1975: Propuestas para la promulgación de una "Ley Nacional de Desarrollo Urbano", preparado para la SAP por la arquitecta Odilia E. Suárez y el doctor A. Reinhold.

\* 1976: Anteproyecto de "Ley de las ciudades", preparado para la SEVU por una Comisión especial presidida por el arquitecto J.M.Pastor.

\* 1977: Anteproyecto de "Ley Nacional de Protección Ambiental" de la Subsecretaría de Planeamiento Ambiental (SETOP).

\* 1978: Anteproyecto de "Ley Nacional de Desarrollo Urbano" (dos versiones) SEDUV (arquitectos H. Allende y V. Speranza).

A nivel de las Provincias, sí encontramos ejemplos de Legislación Urbanística, aunque los mismos, dada la falta de una política urbana nacional y de estrategias para el desarrollo, aparecen como instrumentos sectoriales, sin perder -- por cierto, el valor y el significado que representan. Claro ejemplo de ello es la Ley Nº 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo vigente desde el año 1977 en la Provincia de Buenos Aires.

Esta Ley, considerada como un instrumento para la organización física del Territorio, establece como objetivos:

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una

adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de la ya producidas.

c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menos costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.

d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

El texto de la ley consta además del Título I, referido al los objetivos y principios, con seis títulos más, a saber:

Título II: "Del Ordenamiento Territorial"; donde se establece la clasificación del Territorio en áreas (urbanas, rurales y complementarias); sub-áreas, zonas espacios circulatorios; espacios verdes y libres públicos; Espacios Parcelarios, así como su delimitación y dimensionado.

Asimismo define las pautas del proceso de ocupación del Territorio, estableciendo los requisitos para creación, ampliación y/o reestructuración de núcleos urbanos o centros de población o sus zonas constitutivas.

Título III: "Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo", por el que se regulan el tipo de uso del suelo; la extensión de la ocupación del suelo (FOS); la intensidad de ocupación del suelo (FOT y Densidad); la subdivisión; la provisión de infraestructura de servicios y equipamiento comunitarios; la cesión de tierras para espacios circulatorios, verdes y libres públicos y los clubes de campo.

Título IV: "De la implementación del Ordenamiento Territorial"; en el que se establece quienes son los organismos intervinientes en el proceso de Ordenamiento Territorial; los instrumentos de aplicación del proceso de Planeamiento (delimitación preliminar de áreas; zonificación según usos; planes de ordenamiento municipal; planes particularizados); definiendo que se entiende - por cada uno de ellos.

Asimismo, regula las normas para la movilización del suelo urbano, total o parcialmente inactivo, estableciendo la posibilidad de establecer zonas de:

Provisión Prioritaria de Servicios y Equipamiento Comunitario; de Edificación necesaria; de englobamiento parcelario.

Título V: "De las responsabilidades y Sanciones".

Título VI: "De la aplicación de la presente Ley".

## CAPITULO II: SITUACION ACTUAL EN LA REPUBLICA ARGENTINA.

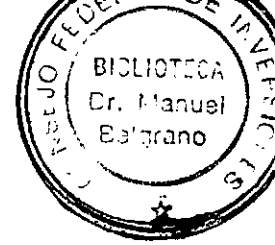
## 1-. INTRODUCCION:

La inexistencia de una Legislación Urbanística a nivel Nacional, apuntada en el Capítulo I, que ponga freno al crecimiento incontrolado de los núcleos urbanos, a la especulación de la tierra urbana, al deterioro de las condiciones de habitabilidad de la población, ha motivado que en el seno de la Honorable Cámara de Diputados de La Nación, se presentarán cuatro -

proyectos de Ley referidos al Planeamiento y Desarrollo de los Asentamientos Urbanos. Ellos son:

- Proyecto de Ley sobre el "Sistema Nacional de Planeamiento Urbano y Régimen de Acceso a la Vivienda, mediante los derechos de superficie y habitación"; presentado por el Diputado Nacional Marcelo Arabolaza.
- Proyecto sobre: "Régimen Nacional de Promoción del Desarrollo Urbano"; presentado por el Diputado Nacional Daniel Ramos.
- Proyecto de Ley sobre: "Ordenamiento y Desarrollo de los Asentamientos Urbanos"; del Diputado Nacional Liborio Pupillo.
- Proyecto de Ley sobre: "Creación del Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbano"; presentado por el Diputado Nacional Miguel Dovená.

Estos proyectos que fueran tratados por las comisiones de presupuesto y hacienda; de obras públicas; de recursos naturales y conservación del ambiente humano y de Asuntos Constitucionales fueron unificados en un único cuerpo legal que, con la aprobación de las mencionadas comisiones durante 1986, espera su tratamiento por parte de la Cámara de Diputados de la Nación.



### 1.1. PROYECTO DE LEY DE CREACION DEL SISTEMA NACIONAL DE PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.

El proyecto aprobado que contempla la creación del Sistema Nacional de Planeamiento del Desarrollo Urbano, contempla, en su art. 2º los siguientes objetivos:

- a) Promover en todo el Territorio Nacional el Planeamiento del Desarrollo Urbano para asegurar la mejor calidad de vida de los habitantes;
- b) Establecer una efectiva coordinación entre los distintos organismos del Estado Nacional, de las Provincias y de las Municipalidades a fin de lograr su armónica participación en las políticas de infraestructura y equipamiento comunitario;
- c) Privilegiar el interés comunitario para evitar la mal conformación urbana y el uso abusivo del derecho de propiedad.

Por dicha Ley, se crea el Consejo Federal de Planificación Urbana, que estará integrado por los siguientes representantes:

- uno por cada Provincia adherida.
- uno por la Municipalidad de Buenos Aires.
- uno por el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.
- y tres designados por el Poder Ejecutivo Nacional, que representen al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a la Secretaría de Planificación de la Presidencia de la Nación y a la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental.

Establece como órganos constitutivos a la Asamblea y al Directorio, siendo las atribuciones fundamentales de la primera:

- Analizar los programas de desarrollo económico aprobados por el gobierno - -



nacional o por los gobiernos provinciales, determinando su incidencia en las tendencias de localización del crecimiento poblacional del país para formular las observaciones que estime correspondan;

- Disponer el relevamiento y su actual afectación de todos los inmuebles propiedad del Estado nacional o provincial, y de sus organismos centralizados o descentralizados, y empresas del Estado y entes autárquicos que estén ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana;
- Aprobar los programas de desarrollo urbano propuestos al consejo;
- Preparar sus programas anuales de inversión para la adquisición de inmuebles financiación de obras de construcción, de infraestructura, de servicios, equipamiento comunitario y toda otra erogación necesaria para el mejor cumplimiento de las finalidades de esta Ley;
- Proponer a los gobiernos locales la adopción de las medidas necesarias para garantizar el racional establecimiento de los asentamientos humanos en sus respectivos territorios;
- Promover estudios para la elaboración de un plan de ordenamiento territorial de la Nación;
- Orientar a los gobiernos provinciales y municipales en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano;
- Prestar asistencia técnica para el desarrollo urbano;

- Convenir con las autoridades locales sobre toda materia relativa al logro de las finalidades perseguidas por la presente ley y celebrar convenios para la formación de profesionales y técnicos especializados en el tema.

Corresponde al Directorio entre otras atribuciones:

- Supervisar la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano aprobados por la asamblea y en los que el consejo participe mediante aportes de cualquier tipo;
- Administrar el Fondo de Desarrollo Urbano observando las normas que rigen la materia en el orden nacional;
- Coordinar con los organismos dependientes de las administraciones nacionales, provinciales o municipales, y con la comisión coordinadora de organismos del Estado nacional, la planificación y ejecución de la infraestructura de servicios para el cumplimiento de los programas aprobados.

El sistema, a través del Consejo Federal de Planificación Urbana, estará autorizado a otorgar los siguientes beneficios (art. 18) a los municipios de las Provincias adheridas:

- Créditos a mediano y largo plazo;
- Otorgamiento de avales y garantías para la obtención de créditos de entidades financieras;
- Otorgamiento de subsidios con o sin reintegro;
- Asistencia técnica.

Los recursos previstos, estarán integrados en el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (art. 23) y son:

- El producido de la recaudación del impuesto a la plusvalía inmobiliaria;
- El recupero de los préstamos;
- Los fondos de partidas especiales vinculadas al desarrollo urbano;
- Donaciones, legados o aportes especiales.

En relación al recurso mediante el impuesto a la plusvalía inmobiliaria, el proyecto establece dicho impuesto como nuevo regimen tributario, regulando su aplicación en los artículos 38 a 53.

En ellos se determina, el establecimiento en todo el territorio de la Nación, por el término de 10 años de un impuesto a la plusvalía inmobiliaria a que se aplicará al resultado de la venta, permuta, cesión, donación en pago, aporte a sociedades, donación o transferencia por cualquier título, de inmuebles ubicados en áreas declaradas por el Consejo Federal de Planificación Urbana como de promoción especial, con posterioridad a la fecha de dicha declaración (art. 38).

El impuesto creado, estará a cargo del transmitente, sean personas físicas, ideales o jurídicas o sucesiones indivisas (art. 39).

El producido del tributo a la plusvalía inmobiliaria estará destinado al Fondo Nacional de desarrollo urbano, siendo obligación del Consejo Federal de Desarrollo Urbano, destinar como mínimo el noventa por ciento (90%) de lo recaudado, en jurisdicción de cada municipio, a obras de caracter urbanístico

a realizarse en dicha jurisdicción (art. 52).

El proyecto contempla asimismo una serie de disposiciones referidas a:

- Subdivisión de inmuebles (art. 26); por el que se estipula que la subdivisión de inmuebles de propiedad privada o pública que importe la ampliación, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas, no podrá ser realizada si no cumple con las condiciones previstas por un plan urbanístico aprobado por autoridad competente.
- Adquisición de tierras con fines urbanísticos (art. 27 al 30); por el que se establece que los municipios tendrán derecho a la adquisición de inmuebles ubicados en áreas sujetas a planes urbanísticos con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio decidiesen enajenar los a título oneroso (art. 27).
- Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del derecho preferente de compra acordado por el artículo anterior deberán ser destinados a la creación o ampliación de espacios verdes de esparcimiento o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensiones permitan la ejecución de proyectos específicos previstos en los respectivos planes o programas urbanísticos o a la construcción de conjuntos habitacionales (art. 28).
- Declaración de utilidad pública y sujetos a expropiación a los inmuebles

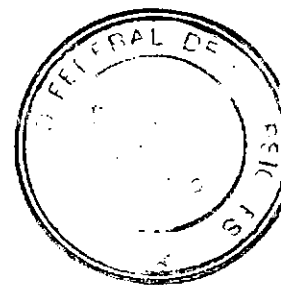
que estén ubicados en áreas destinadas a la ampliación de radios urbanos o a la constitución de reservas públicas de tierra, incluidos en planes urbanísticos aprobados por autoridad competente (art. 31).

- Declaración de utilidad pública y sujetos a expropiación a los inmuebles que estén ubicados en zonas urbanas sometidas a un plan urbanístico aprobado por autoridad competente, que no cuenten con edificación y cuyos dueños, intimados por el municipio, no emprendiesen, en el término de dos años, el acometimiento de las obras congruentes con el uso estipulado para la zona (art. 32).

- Transferencia de inmuebles fiscales (art. 33 a 37); por los que se establece que los inmuebles del Estado nacional, de sus reparticiones autárquicas, de las empresas y sociedades del Estado, ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana, sujetas a planes o programas urbanísticos, quedan afectados al cumplimiento de los objetivos contemplados en dichos programas, pudiendo ser transferidos a los respectivos municipios o a otros organismos del Estado nacional o provincial, cuando el destino posterior de los inmuebles quedare bajo tales jurisdicciones (art. 33).

### CAPITULO III

ANTEPROYECTO DE LEY PARA LA PLANIFICACION Y CONTROL DEL  
USO DEL SUELO URBANO DEL TERRITORIO NACIONAL DE LA TIE-  
RRA DEL FUEGO.



## TITULO I

### CAPITULO UNICO

#### OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

Art. 1º: La presente ley tiene por objeto la promoción y regulación del desarrollo urbano de los asentamientos humanos del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, conforme a los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a lograr el bienestar de los habitantes del Territorio y el arraigo de la población, asegurando condiciones de vida a decuada en los asentamientos humanos, existentes o a crearse;
- b) Afianzar, el desarrollo integral de las comunidades, optimizando las condiciones físico-espaciales para el desenvolvimiento eficiente de las actividades localizadas en el Territorio;
- c) Propender a que los asentamientos urbanos cuenten con la infraestructura de servicios y de equipamiento comunitario necesarios;
- d) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente - en los asentamientos humanos del Territorio;
- e) Preservar, revalorizar y potenciar las áreas de interés natural, paisajístico, turístico e histórico, a efectos de fortalecer la identidad del medio físico y socio-cultural del Territorio;
- f) Establecer los instrumentos y mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten -al Gobierno Territorial y a los Gobiernos Municipales- de los medios necesarios para llevar a cabo el proceso de desarrollo urbano de los asentamientos, coordinando las acciones de los distintos niveles y sectores;
- g) Promover la participación orgánica de la Comunidad en la formulación, análisis y revisión de los planes y programas de desarrollo urbano y en la gestión y control de las acciones urbanísticas;
- h) Asegurar que la intervención del Estado en el mercado de tierras urbanas posibilite el acceso a la propiedad de todos los habi tantes del Territorio, especialmente de los sectores más carencia-



dos de la población;

i) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

Art. 2º: Las acciones urbanísticas que se desarrollen en función de la presente ley se ajustarán a los siguientes principios fundamentales:

a) El Planeamiento Urbano y Territorial, entendido como proceso -- técnico-político mediante el cual se formulan e implementan las acciones tendientes a la organización física del Territorio y al desarrollo de las actividades urbanas en los centros de población, -- constituye una función pública inherente a los órganos de Gobierno del Territorio y de sus Municipios;

b) Dicho proceso debe encuadrarse en las políticas y estrategias -- de desarrollo global definidas por el Gobierno Territorial, así como en aquéllas que le asigna, el Gobierno Nacional, a la región en su condición de Area de Frontera, a fin de consolidar la soberanía y proveer a la defensa nacional;

c) La participación del Sector privado debe integrarse al proceso de planeamiento urbano, mediante acciones concertadas con el sector público que permitan alcanzar los objetivos previstos;

d) La creación, remodelación, renovación o expansión de los núcleos urbanos debe llevarse a cabo conforme a planes aprobados por la autoridad competente, que contendrán las determinaciones básicas so-

bre el uso y ocupación del suelo;

e) Los municipios deben constituir y preservar sus patrimonios de suelo, con tierras aptas para la creación de reservas públicas destinadas a ampliación del radio urbano, creación de nuevos núcleos urbanos y/o remodelación o renovación de áreas urbanas.

f) Las propuestas emergentes del proceso de planeamiento deben sustentarse en el reconocimiento de los modos de vida de la población, las características geográficas y los recursos técnicos apropiados a la realidad del Territorio, a fin de optimizar las condiciones de habitabilidad.

g) El incremento del valor del suelo originado por medidas de desarrollo urbano o por construcción de obras públicas debe contribuir al financiamiento de las acciones urbanísticas.

## TITULO II

### SISTEMA TERRITORIAL DE PLANIFICACIÓN URBANA

#### CAPITULO I

#### ORGANISMOS INTERVINIENTES

Art. 3º: Para el cumplimiento de los objetivos enunciados en el art. 1º de la presente ley, créase el Sistema Territorial de Planificación Urbana (S.T.P.U.), con la finalidad de instrumentar un mecanismo permanente de carácter normativo y de coordinación de todas las acciones urbanísticas en jurisdicción del Territorio.

Art. 4º: Integran el Sistema Territorial de Planificación Urbana (STPU), - los siguientes órganos centrales, locales y periféricos:

4.1.: Serán órganos centrales:

- a) El Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio;
- b) La Comisión Central de Planificación Urbana.

4.2.: Serán órganos locales:

- a) Los Municipios del Territorio.
- b) Las Comisiones Locales de Planificación Urbana.

4.3.: Serán órganos periféricos, todos los entes descentralizados de la Administración Territorial y/o Municipal, cuyas acciones incidan en el desarrollo urbano.

Art. 5º: Corresponde, a los órganos centrales del S.T.P.U., la responsabilidad de la planificación y control del suelo urbano del Territorio, en el marco de los lineamientos y objetivos de desarrollo global emanados del Sistema de Planeamiento Integral del Territorio y con sujeción a las orientaciones de la política nacional de ordenación territorial.

Art. 6º: Compete, al Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio:

- 6
- a) Representar, al Gobierno Territorial, ante los organismos nacionales de planificación urbana;
  - b) Intervenir, en el Sistema de Planeamiento Integral del Territorio, con el objeto de contribuir a definir las políticas para el desarrollo global del Territorio;
  - c) Definir las políticas y estrategias de desarrollo urbano referidas a la promoción del crecimiento urbano, consolidación de los núcleos existentes y ordenamiento y regulación del uso y ocupación del suelo;
  - d) Aprobar el Plan Territorial y convalidar técnicamente los Planes Locales de Desarrollo Urbano;
  - e) Elaborar y programar los Planes y Acciones Particularizadas de Desarrollo Urbano, dentro del nivel de su competencia;
  - f) Proponer las prioridades en materia de inversión de obras y servicios públicos, en función de los lineamientos estructurales del Plan Territorial de Desarrollo Urbano y de los Planes Locales;
  - g) Coordinar y concertar, con los organismos dependientes de la Administración Pública Territorial y Municipal, las acciones y obras necesarias para el cumplimiento de los planes que se elaboren;
  - h) Asistir técnica y/o financieramente, a los gobiernos municipales, en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano;
  - i) Proponer, a los municipios, la adopción de medidas que garanticen las mejores condiciones para el establecimiento de la población y actividades, en sus respectivas jurisdicciones;

- j) Controlar el efectivo uso y ocupación de los bienes inmuebles cedidos a los municipios, en cumplimiento de los requerimientos -- surgidos de los planes locales;
- k) Promover la investigación, difusión y utilización de tecnolo- - gías de bajo costo, relacionadas con la construcción de viviendas e infraestructura básica de servicios, apropiadas para las caracte- rísticas particulares del Territorio;
- l) Promover la capacitación de técnicos en Planeamiento Urbano, a fin de contar con los recursos humanos necesarios para llevar a ca- bo dicho proceso de manera continua y eficiente;
- m) Establecer e implementar un Sistema de Información Permanente, que centralice la información proveniente de los organismos terri- toriales y locales; posibilite la sistematización de datos y su di- fusión para utilizarlos en las diferentes etapas del proceso de or- denamiento y desarrollo de los asentamientos humanos.

Art. 7º: La Comisión Central de Planificación Urbana, encuadrada en el Mi- nisterio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio, es el órgano superior de carácter consultivo del Sistema Territo- rial de Planificación Urbana. Estará presidida por el Subsecretario de Planificación Urbana.

Formarán parte de la Comisión, en el número y forma que se esta- blezca reglamentariamente, representantes de los demás Ministerios y Secretarías de Gobierno Territorial, de los Municipios y de los

órganos periféricos del S.T.P.U. y hasta un máximo de cinco miembros designados por el Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda entre personas de acreditada competencia en planeamiento urbano.

Art. 8º: Compete a la Comisión Central de Planificación Urbana:

- a) Dictaminar, con carácter previo a la aprobación de los Planes Territoriales y a la convalidación técnica de los Planes Locales y de los Planes Particularizados de Desarrollo Urbano;
- b) Dictaminar en materia de prioridades de inversión en obras y ser vicios públicos, en función de los lineamientos estructurales del - Plan Territorial de Desarrollo Urbano y de los Planes Locales y Par ticularizados;
- c) Velar para que las acciones de los distintos organismos territoriales y municipales se adecuen a los planes de desarrollo urbano a probados;
- d) Procurar que los organismos involucrados cooperen para la eficaz ejecución de proyectos de obras previstos en los planes urbanos apro bados.

Art. 9º: Corresponde, a los órganos locales del S.T.P.U., la responsabilidad de la planificación y control del uso del suelo urbano y la gestión urbanística en sus respectivas jurisdicciones, dentro del marco de finico por el nivel territorial, con la activa participación de la

Comunidad a través de sus representantes naturales.

Art. 10º: Compete, a los Municipios del Territorio:

- a) Elaborar los Planes de Desarrollo Urbano Local de acuerdo a las políticas y estrategias establecidas por el Gobierno del Territorio;
- b) Elaborar y programar Planes y Acciones Particularizados, dentro del nivel de su competencia;
- c) Someter los Planes de Desarrollo Urbano Local y/o Particularizados a la convalidación técnica del Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, previo a su aprobación definitiva en el nivel municipal;
- d) Controlar el efectivo cumplimiento de los planes locales y de las normas en ellos establecidas, sancionando a los infractores de conformidad con las ordenanzas respectivas;
- e) Constituir patrimonios municipales de suelo, con las tierras fiscales que el Gobierno Territorial les transfiera para el cumplimiento de Planes Locales y Particularizados y con los demás inmuebles, que, por cualquier título, adquieran con destino a la formación de reservas públicas para prevenir, encausar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de los asentamientos urbanos;
- f) Implementar los mecanismos que garanticen la efectiva participación de la Comunidad en el proceso de planeamiento y, en particular, los derechos de iniciativa, información, gestión y control de la ob-

servancia de las normas urbanísticas;

g) Elaborar y actualizar la información primaria requerida para conformar el Sistema de Información Permanente;

h) Difundir los contenidos de los Planes y Acciones Urbanísticas, sometiendo al trámite de información pública que se establezca reglamentariamente, antes de su implementación.

Art. 11º: Las Comisiones Locales de Planificación Urbana se constituirán, en el seno de los Concejos Deliberantes de los Municipios, con el objeto de asegurar la participación orgánica de la Comunidad en el proceso urbanístico.

Integrarán las Comisiones, en la forma y número que se determinarán reglamentariamente, representantes de entidades intermedias locales (juntas vecinales, sociedades de fomento, corporaciones públicas, colegios profesionales etc.).

Art. 12º: Compete a las Comisiones Locales de Planificación Urbana:

a) Formular propuestas y alternativas de ordenación del desarrollo urbano del respectivo asentamiento;

b) Analizar y debatir los proyectos de Planes de Desarrollo Local y/o Particularizado, elevando su parecer al Concejo Deliberante;

c) Asegurar la máxima información, de las Comunidades locales, sobre el contenido de los Planes y Acciones Urbanísticas en curso de aprobación y/o ejecución;



d) Promover la formación de Consorcios, Cooperativas o Sociedades mixtas, con el Municipio, para la participación activa de las Comunidades locales en la gestión urbanística.

Art. 13º: Los órganos periféricos del S.T.P.U., definidos en el art. 4.3., deberán coordinar y compatibilizar sus planes y programas sectoriales con los Planes de Desarrollo Urbano Territorial y/o Locales.

## CAPITULO II

### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 14º: El proceso de planeamiento del desarrollo urbano se instrumentará mediante la elaboración de:

- a) Plan Territorial de Desarrollo Urbano.
- b) Planes de Desarrollo Urbano local.
- c) Planes particularizados.

Art. 15º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico--jurídico mediante el cual se establecen los lineamientos específicos para el desarrollo urbano global del Territorio y al que deben encuadrarse obligatoriamente los planes municipales.

Contendrá propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo, constituyendo un elemento básico para el Planeamiento de Desarrollo Integral del Territorio.

Art. 16º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano estará conformado por:

- a) Esquema de Desarrollo Urbano de acción Territorial.
- b) Bases de Ordenamiento Urbano para los asentamientos humanos del Territorio.

Art. 17º: El Esquema de Desarrollo Urbano de Acción Territorial contendrá:

- a) Las pautas para el desarrollo urbano del Territorio de acuerdo a los objetivos de la presente ley y de los lineamientos de desarrollo económico y social fijados por el Gobierno Territorial;
- b) La estructuración de los diferentes modos de ocupación del Territorio, a partir de la asignación de roles a los distintos centros urbanos, la distribución y promoción de actividades y población y las aptitudes de desarrollo según recursos y condicionantes físico-ambientales;
- c) Programas de acción e instrumentos operativos para la implementación del Esquema de Desarrollo Urbano Territorial.

Art. 18º: Las Bases de Ordenamiento Urbano para los centros de población del -

Territorio contendrán:

- a) Definición de elementos básicos que deberán incluir los planes - locales;
- b) Fijación de normas generales para el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Art. 19º: Los Planes de Desarrollo Urbano Local son el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establecen los lineamientos específicos para el desarrollo urbano de los asentamientos humanos del territorio.

Dichos planes deberán estar encuadrados en los lineamientos estructurales determinados por el Plan Territorial de Desarrollo Urbano.

Art. 20º: Los Planes de Desarrollo Urbano Local contendrán:

- a) La estructuración física del asentamiento, en la que se determinarán áreas, subáreas, zonas y/o distritos vinculados por la trama circulatoria, estableciendo los sectores que deberán ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados o reservados, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación, subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características climáticas y -- morfológicas;
- b) Propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inver

siones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

Art. 21º: Los Planes Particularizados son el instrumento técnico-jurídico mediante el cual se establece el ordenamiento físico y desarrollo, parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas y/o distritos, determinados -- por el Plan de Desarrollo Urbano Local.

### TITULO III

#### DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO I

#### MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Art. 22º: Los Municipios, en función de lo establecido en sus Planes de Desarrollo Urbano, podrán declarar a determinadas áreas, subáreas, zonas y/o distritos en el que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo como:

- 1-. De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
- 2-. De edificación necesaria.
- 3-. De englobamiento y/o reconformación parcelaria.

Art. 23º: La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento

comunitario implicará el compromiso de dotar, a determinada área, - subárea, zona y/o distrito, de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de los usos previstos en los planes de Desarrollo Urbano.

Tal declaración obligará, a los Organismos Territoriales 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.

Art. 24º: La declaración de un área, subárea, zona y/o distrito como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías, como a las de edificación derruida o paralizada, e implicará la determinación, por -- parte de la autoridad municipal, de plazos para edificar de acuerdo a las normas que fije el respectivo Plan Local.

Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y, cuando esto ocurra, deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la -- Propiedad.

Art. 25º: Declarase por la presente ley, de Utilidad Pública y sujetos a expropiación los inmuebles que estén ubicados en áreas, subáreas, zonas y/o distritos que hayan sido declarados de edificación necesaria por autoridad competente y cuyos dueños, intimados fehacientemente por el -

Municipio, no emprendiesen en el término de dos años, el inicio de las obras consistentes con el uso estiputado para el sector.

Art. 26º: La declaración de englobamiento y/o reconfiguración parcelaria respecto de una determinada área, subárea, zona y/o distrito a fin de facilitar su cambio de uso o reconfiguración,, implicará su declaración, por la presente ley de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la Municipalidad.

## CAPITULO II

### ADQUISICION DE TIERRAS CON FINES URBANISTICOS

Art. 27º: Los municipios tendrán derecho a la adquisición de inmuebles ubicados en áreas sujetas a planes de desarrollo urbano, con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando los titulares del dominio decidiesen enajenarlos a título oneroso. En tal caso el vendedor o, en su defecto, el comprador, deberán comunicar a la autoridad municipal, en forma fehaciente, sus nombres y el del escribano actuante, sus respectivos domicilios, el precio y las demás condiciones de la operación.

El derecho de adquisición preferente del municipio caducará si éste, dentro del término de diez (10) días, no comunicase por escrito y - en forma fehaciente que lo ejercitará. En las escrituras que instru<sub>men</sub>ten enajenaciones de inmuebles comprendidos en esta norma, el es<sub>cri</sub>banos hará constar, bajo pena de nulidad, que se ha cumplido con lo preceptuado en ella. Las enajenaciones que se efectúen en transgresión de esta norma serán nulas, de nulidad absoluta.

Cuando se trate de subastas ordenadas por los jueces, los mismos - de oficio o a petición de parte- harán conocer a los municipios el resultado de las mismas y éstos podrán ejercitar el derecho preferente de adquisición dentro del término preestablecido.

Art. 28º: Los inmuebles que adquieran las municipalidades en virtud del derecho preferente de compra acordado por el artículo anterior, integra<sub>ra</sub>n su patrimonio de suelo urbano y deberán ser destinados a la crea<sub>ci</sub>ón o ampliación de espacios verdes, de esparcimiento o de equipamiento comunitario, a la integración de predios que por sus dimensio<sub>nes</sub> permitan la ejecución de proyectos específicos previstos en los respectivos planes o programas de desarrollo urbano o a la construcción de conjuntos habitacionales.

Art. 29º: El derecho preferente de compra podrá ser ejercido asimismo por las municipalidades, respecto a cualquier inmueble ubicado en sus respec<sub>tu</sub>

tivas jurisdicciones que se quisiere preservar por razones históricas, arquitectónicas, paisajísticas o naturales, así como también a los inmuebles aledaños a los mismos que se considerasen necesarios para la preservación de aquellos. A estos efectos, las municipalidades deberán proceder a individualizar tales bienes.

Art. 30º: Los municipios deberán requerir, al Registro de la Propiedad Inmueble, que se tome razón de la existencia del derecho de adquisición preferente que les acuerdan los artículos anteriores. En defecto de inscripción, su derecho no será oponible a terceros.

### CAPITULO III

#### SUBDIVISION DE INMUEBLES

Art. 31º: La subdivisión de inmuebles de propiedad privada o pública que implique la ampliación, creación, remodelación o renovación de áreas urbanas, no podrá ser realizada si no cumple con las condiciones previstas por el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por autoridad competente.

El Registro Inmobiliario tomará razón a instancia de la autoridad correspondiente, de las afectaciones que resulten de esos planes



TITULO IV  
CAPITULO UNICO  
RECURSOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Art. 32º: Créase el Fondo Territorial de Desarrollo Urbano el que se integrará con los siguientes recursos:

- a) Los aportes, subvenciones y fondos de ayuda financiera que se reciban del Estado Nacional, con destino al desarrollo urbano;
- b) Los fondos provenientes de las partidas asignadas por la Ley de - Presupuesto General del Territorio;
- c) El 1% (uno por ciento) del producido de la recaudación del Territorio en concepto de regalías petroleras y gasíferas;
- d) Los provenientes de gravámenes y contribuciones que se establez-- can por ley y se afecten al Fondo;
- e) El recupero de los préstamos otorgados a los municipios y a los - consorcios, cooperativas y/o sociedades mixtas constituidas para la ejecución de acciones urbanísticas;
- f) Las donaciones, legados o aportes especiales que acepte el Fondo;
- g) El producido de operaciones inmobiliarias.

Art. 33º: El Fondo Territorial de Desarrollo Urbano será administrado por el - Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio.

Art. 34º; Los recursos del Fondo serán destinados a:

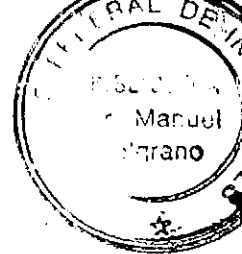
- a) adquisición de tierras para constituir reservas públicas y/o realizar su habilitación y venta como suelo edificable;
- b) créditos a mediano y largo plazo, otorgados a municipios, consorcios, cooperativas y/o sociedades mixtas, con el objeto de ejecutar acciones urbanísticas incluidas en Planes y Programas aprobados por autoridad competente;
- c) la contratación de servicios técnicos y profesionales para la elaboración de los planes y/o programas en que se apliquen recursos del Fondo;
- d) otorgamiento de subsidios, con o sin reintegro, para el cumplimiento de los fines de la presente ley;
- e) asistencia técnica;
- f) capacitación de técnicos en planeamiento urbano;
- g) investigación en materia de tecnologías de bajo costo, relacionadas con la construcción de viviendas e infraestructura básica, apropiada a las características del Territorio.

Art. 35º; Los Municipios y/o entes públicos o privados beneficiarios restituirán, los fondos reintegrables, conforme a los plazos y modalidades - que se convengan.

Art. 36º: Cuando los municipios enajenasen los bienes adquiridos con préstamos del Fondo y resultase un mayor valor, éste pertenecerá por partes iguales al Fondo y al municipio de que se trate.

#### CAPITULO IV

ANTEPROYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO PARA LA PLANIFICACION  
Y CONTROL DEL USO DEL SUELO URBANO.



## TITULO I

### AMBITO DE APLICACION DE LAS NORMAS

Art. 1º: Las normas de la ley para la Planificación y Control del Uso del Suelo Urbano del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y las de la presente reglamentación, regulan el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo urbano del Territorio.

Art. 2º: Las presentes normas legales y reglamentarias son de aplicación obligatoria a los bienes inmuebles de propiedad de los particulares, así como también a los -- pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso público, con la única excepción de razones de seguridad o defensa.

Sólo podrán invocarse razones de seguridad y defensa a los efectos de la admisión de excepciones en los ca sos de subdivisiones, construcciones o instalaciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos - de índole técnico-funcional derivados de los mismos y del régimen específico del Territorio en su condición de Area de Frontera y en los límites de la Zona de Se guridad de Fronteras. Compete al Poder Ejecutivo Te- rritorial, la admisión de las excepciones al régimen general de la presente normativa.

Art. 3º: Las presentes normas tienen carácter de orden público y regirán a partir de su publicación en el Boletín -- Oficial, siendo aplicables a todo trámite o proyectos que no tuviere aprobación definitiva.

## TITULO II

### SISTEMA TERRITORIAL DE PLANIFICACION URBANA

#### CAPITULO I

##### ORGANISMOS CONSULTIVOS Y PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

Art. 4º: La Comisión Central de Planificación Urbana, encuadrada en el Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio, es el órgano superior de carácter consultivo del Sistema Territorial de Planificación Urbana (S.T.P.U.) y estará presidida por el Subsecretario de Planificación Urbana.

Integrarán la Comisión, en forma permanente:

- dos (2) funcionarios del Ministerio de Gobierno;
- dos (2) del Ministerio de Economía y Hacienda;
- uno (1) de la Secretaria General;
- uno (1) de la Secretaría de Educación y Cultura y
- uno (1) de la Asesoría Letrada del Territorio.

Estos funcionarios serán designados por los titulares de los respectivos Ministerios, Secretarías y/o Asesoría Letrada.

También integrarán la Comisión, en forma permanente, un (1) funcionario de cada uno de los Municipios, designados por los respectivos Intendentes y hasta un máximo de cinco (5) miembros designados por el Minis-

terio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, entre personas de acreditada competencia en planeamiento ur bano.

Art. 5º: La Comisión Central reglamentará su propia organización y funcionamiento, para el más eficaz ejercicio de sus competencias, fijando la periodicidad de sus sesiones ordinarias, quorum para sesionar y tomar decisiones. Sin perjuicio de sus sesiones ordinarias, podrá ser convocada por el señor Ministro de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, cuando razones de urgencia así lo justifiquen, para el cumplimiento de los cometidos que le asigna el art. 8º de la ley de la presente reglamentación.

Art. 6º: Los dictámenes de la Comisión Central de Planificación Urbana, en los supuestos que prevén los incisos "a" y "b" del art. 8º de la ley, son de obligatorio requerimiento previo, pero no-vinculantes para el Ministro de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, quien podrá apartarse de los mismos mediante resolución fundada.

Art. 7º: Los municipios del Territorio, en cuanto órganos locales del Sistema Territorial de Planificación Urbana -

(STPU), contarán con Oficinas de Planeamiento que ten  
drán a su cargo los aspectos técnicos del proceso de  
desarrollo urbano y los instrumentos técnico-jurídi-  
cos de su planeamiento, que se definen en el Capítulo  
II del Título II de la ley que se reglamenta.

Art. 8º: Sin perjuicio de las atribuciones que competen a los  
Concejos Deliberantes de los Municipios, en la mate-  
ria reglamentaria, los órganos locales del S.T.P.U. -  
velarán por el cumplimiento de los siguientes objeti-  
vos:

- a) En la formulación de las propuestas y alternativas  
de ordenación del desarrollo urbano, elaboración -  
de Planes y acciones urbanísticas, los órganos com  
petentes asegurarán la efectiva participación de -  
los interesados y, en particular, los derechos de  
iniciativa e información;
- b) La gestión urbanística podrá encomendarse a órga-  
nos de carácter público, a la iniciativa privada y  
a entidades mixtas;
- c) Las Ordenanzas locales tipificarán las infraccio-  
nes urbanísticas y determinarán las sanciones aplici  
cables a los responsables y el procedimiento de su  
juzgamiento por los órganos municipales;
- d) Serán públicas las acciones y recursos administra-



tivos para exigir, de los órganos locales del S. - T.P.U., la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas y Ordenanzas dictados en su consecuencia. Cualquier habitante estará legitimado para promover recursos, reclamos o denuncias por infracciones urbanísticas.

## CAPITULO II

### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Art. 9º: La responsabilidad primaria en la elaboración del - - Plan Territorial de Desarrollo Urbano recae en la Subsecretaría de Planificación Urbana del Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Territorio, quien lo remitirá a la Comisión Central de Planificación para su consideración y dictamen. .

Con la aprobación técnica del Ministerio, el Plan Territorial será sancionado por Decreto del Poder Ejecutivo y constituirá el instrumento técnico-jurídico -- conforme al cual el Sistema Territorial de Planificación Urbana (STPU) llevará a cabo la ordenación y regulación de los centros urbanos del Territorio.

Art. 10º: De acuerdo a las facultades y competencias que confieu

re la "Ley para la Planificación y Control del Uso -- del Suelo Urbano del Territorio", corresponde a los -- demás integrantes del S.T.P.U. coadyuvar -- en la esfera respectiva de sus misiones y funciones- a la debida ejecución y evaluación del Plan Territorial de Desarrollo Urbano y participar en las necesarias actualizaciones del mismo.

En caso de acciones o inversiones no previstas en el Plan Territorial de Desarrollo Urbano, los organismos competentes deberán justificarlas debidamente, de -- acuerdo a los objetivos de planificación económico-so<sup>u</sup>cial que sean considerados, en ese momento, como de -- mayor urgencia y/o prioridad por las autoridades territoriales, a juicio del Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, previo dictamen de la Comisión Central de Planificación Urbana.'

Art. 11º: La modificación o revisión del Plan Territorial de Desarrollo Urbano se podrá realizar cada dos años, a -- partir de la fecha de su sanción.

Art. 12º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano estará conformado por:

- a) Esquema de Desarrollo Urbano de acción Territorial.
- b) Bases de Ordenamiento Urbano para los asentamien-

tos humanos del Territorio.

Art. 13º: El Esquema de Desarrollo Urbano de Acción Territorial tendrá como función vincular y compatibilizar el proceso de planeamiento de los centros de población, con el conjunto integrado de las acciones que realicen -- las dependencias nacionales y territoriales con competencia en materias de desarrollo urbano de esos centros.

Constituirá el marco de referencia para que las autoridades locales formulen los respectivos planes de desarrollo.

Art. 14º: El Esquema de Desarrollo Urbano de Acción Territorial se realizará sobre la base de los siguientes elementos:

- a) Diagnóstico de situación presente de los aspectos demográficos, socioeconómico y ambientales del Territorio, fundamentalmente de los núcleos urbanos existentes.
- b) Pronóstico de la situación futura, tanto tenden-cial como deseable según objetivos explícitos de desarrollo urbano.
- c) Análisis de áreas potencialmente aptas para localización de nuevos asentamientos a efectos de defi-

nir pautas de ocupación y distribución poblacional en el Territorio.

- d) Formulación de objetivos de desarrollo a largo plazo y fijación de prioridades de distribución y promoción de actividades y población, sobre la base de los estudios mencionados en los incisos a, b y c, precedentes.

Art. 15º: El Esquema de Desarrollo Urbano de Acción Territorial definirá: políticas, programas y compromisos sectoriales instrumentados:

- a) Las políticas básicas a definir serán las referidas a:
- Ordenamiento del territorio en relación a la estructura inter-urbana integrada por núcleos urbanos con servicios regionales y localidades menores.
  - Ordenamiento físico-espacial de los centros de población que garanticen la localización de las actividades residenciales y productivas determinadas para cada asentamiento de acuerdo a los objetivos fijados para la estructura global del Territorio.
  - Ordenamiento de las acciones sectoriales necesarias para impulsar el desarrollo urbano, en mate

ria de infraestructura y equipamiento urbano, vivienda, reservas de suelo urbano, medio ambiente y participación comunitaria.

b) Para asegurar el cumplimiento de sus principales - propósitos, el Plan Territorial de Desarrollo Urbano establecerá los Programas que fijen los objetivos y los mecanismos técnicos-administrativos para:

- Apoyar y promover las actividades sectoriales necesarias para lograr el desarrollo urbano de los centros.
- Asistir a los gobiernos locales en la elabora- -  
ción e instrumentación de sus Planes de Desarrollo Urbano local y/o en la implementación de - -  
otros programas sectoriales.

c) Las acciones que se convengan, con los diferentes sectores de la Administración Pública, para implementar las políticas y programas, deberán instrumentarse jurídicamente, expresándose términos de -  
tiempo y asignación de recursos.

Art. 16º: Las Bases de Ordenamiento Urbano para los centros de población del Territorio contendrán las pautas metodológicas para la elaboración de los planes locales, --

las que serán aprobadas por los órganos centrales del S.T.P.U.

Sin perjuicio de las pautas metodológicas que se -- aprueben, se consideran documentos básicos para la -- formulación de los planes locales:

a) Diagnóstico de la situación urbana presente y evaluación tendencial, referidos a:

- Población
- Desarrollo económico
- Vivienda
- Infraestructura de servicios urbanos
- Equipamiento urbano
- Configuración y expansión urbana
- Disponibilidad y aptitud de suelo urbano
- Aptitud del área para nuevas extensiones urbanas
- Potencial económico local
- Problemas específicos

b) Formulación de objetivos de desarrollo.

c) Evaluación de las pautas y estrategias para el ordenamiento y crecimiento urbano, propuestas por la Comunidad.

d) Propuesta de normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo;

e) Mecanismo de gestión y control del Plan.

Art. 17º: Los órganos centrales del S.T.P.U. realizarán los estudios tendientes a la fijación de los indicadores urbanísticos que orientarán, a los órganos locales, en la elaboración de las normas municipales de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo urbano.

Art. 18º: Compete, a las Oficinas de Planeamiento Municipal, la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano Local, los que deberán estar encuadrados en los lineamientos estructurales determinados por el Plan Territorial de Desarrollo Urbano.

Los proyectos elaborados por las Oficinas de Planeamiento serán sometidos a análisis y debate por las Comisiones Locales de Planificación Urbana, previo a su aprobación por los Concejos Deliberantes. Con la aprobación definitiva en el nivel municipal, los Planes de Desarrollo Urbano Local serán remitidos, para su convalidación técnica, a los órganos centrales del S.T.P.U.

Art. 19º: La estructuración física de los asentamientos, como parte integrante de los Planes de Desarrollo Urbano Local, establecerá los distintos modos de utilización del espacio según densidades de población y porcentajes de ocupación (FOT y FOS), el trazado de vías de -

comunicación, espacios libres y dimensiones y configuración de las parcelas.

Art. 20º: Considéranse elementos básicos de la estructura física urbana:

- los espacios circulatorios;
- los espacios parcelarios;
- los espacios edificados;
- los espacios verdes y libres.

a) Espacios circulatorios son las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planes de desarrollo.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacio circulatorio se dividirá en:

I. Trama interna: avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

II. Trama externa: vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

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



- c) Espacios edificados son los espacios parcelarios - ocupados por masas edificadas.
- d) Espacios verdes y libres son los sectores (en los que predomine la vegetación y el paisaje) cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

Art. 21º: El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres procurando el más seguro y - eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con - -- áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circula- - ción vehicular de la peatonal. El sistema permitirá - el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo di- mensiones según densidades, usos urbanos previstos, y características topográficas, de acuerdo a los crite- rios de cálculo más apropiados.

Art. 22º: Los espacios verdes o libres de un núcleo urbano se- rán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Desarrollo Local, de -- conformidad con los indicadores que establezcan los - órganos centrales del S.T.P.U.

Art. 23º: El Municipio delimitará su territorio en:

- a) Areas rurales.
- b) Areas urbanas.

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

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

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

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada municipio.

Art. 24º: Se entiende por:

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

SUBAREA URBANIZADA: El o los sectores del área urbana, contínuos o discontinúos, donde existen servicios públicos y equipamientos comunitarios como para garan tizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de - esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua co rriente y cloacas.

SUBAREA SEMIURBANIZADA: El o los sectores intermedios o periféricos del Area Urbana, que constituyen de he- cho una parte del centro de población por su utiliza- ción como tal, con parte de la infraestructura de ser vicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completado pasará a constituirse en subáreas urbaniza<sub>u</sub> das. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

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

Art. 25º: Denomínase:

- a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.
- b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno -- contacto con la naturaleza, en el área rural.
- c) Zona comercial y administrativa: La destinada a -- usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.
- d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa, turística, ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- e) Zona industrial: la destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización, se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de -- energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas debe

rán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área rural.

Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas.

A los efectos de lo determinado en el párrafo precedente se considera:

- Peligrosas, todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, llevan 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 bienestar de la población.
- Molestas, todas las industrias que provoquen ruidos y vibraciones, como las que también produzcan olores desagradables o cuya persistencia sea considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.
- Nocivas, las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se puedan verter a los destinos finales sin el tratamiento neces-

rio, que asegure la no contaminación del medio ambiente.

- f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés histórico, turístico, paisajístico y -- otros, orientado al bien común.
- g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector -- que el Municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.
- h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras y acciones adecuadas.
- i) Zonas de usos específicos: La delimitada para uso del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y -- aéreo), de las comunicaciones, la producción o - - transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros.

Art. 26º: Los Planes de Desarrollo Urbano Local incluirán normas de uso, ocupación y equipamiento del suelo para - cada una de las áreas, subárea y zona determinadas en la estructuración física del asentamiento.

Art. 27º: Se denomina uso del suelo al destino establecido para el mismo en el respectivo Plan de Desarrollo Urbano,

en relación al conjunto de actividades humanas que --  
tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en -  
un área o zona.

El uso del suelo, se discriminará en usos urbanos, ru  
rales y específicos.

Se consideran usos urbanos a los relacionados princi-  
palmente con la residencia, el esparcimiento, las ac-  
tividades terciarias y las secundarias compatibles. -  
Se consideran usos rurales a los relacionados básica-  
mente con la producción agropecuaria, forestal y minera.

Se consideran usos específicos a los vinculados con -  
las actividades industriales, el transporte, las comu  
nicaciones, la energía, la defensa y seguridad y aquel  
los que se desarrollen en sectores destinados a los  
mismos en forma exclusiva o en los que resulta absolutamente  
preponderante.

Art. 28º: A toda zona y/o distrito deberá asignársele uso o - -  
usos determinados y establecerse las restricciones y  
condicionamiento a que quedará sujeto el ejercicio de  
dichos usos.

Tales restricciones y condicionamientos serán los re-  
sultantes de los siguientes aspectos, interdependien-  
tes entre sí:

- Tipo de uso del suelo;
- Extensión de ocupación del suelo (FOS)
- Intensidad de ocupación del suelo (FOT) y según el uso, densidad;
- Subdivisión del suelo;
- Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

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

Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

Art. 29º: La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado. Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de



un área, zona o distrito y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área, zona o distrito y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de espacio circulatorio y verdes públicos.

El Plan de Desarrollo Urbano Local determinará, para cada zona y/o distrito que establezca, densidades bruta y neta.

Art. 30º: La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona y/o distrito en cumplimiento del uso establecido, estará en relación directa con la dotación de infraestructura y servicios esenciales previstos en el Plan para la misma; así como la previsión de áreas verdes y equipamiento comunitario. Dicha densidad sólo podrá efectivizarse en el momento en que todos los condicionantes se cumplan.

Hasta tanto esto se materialice, la densidad poblacional se fijará de acuerdo a las reales capacidades de infraestructura, áreas verdes y equipamiento comunitario, con que efectivamente cuenten las áreas, subáreas, zonas, o distritos.

La determinación de dicha capacidad deberá efectivizarse mediante estudio fundamentado avalado por auto-

ridad competente.

En áreas, subáreas, zonas o distritos carentes de toda infraestructura, sólo se admitirá la ejecución de hasta dos (2) viviendas unifamiliares por parcela.

Art. 31º: En cada zona, la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí los siguientes valores:

- Población;
- Densidad neta;
- Area neta de espacio edificable;
- Superficie edificada por habitante;
- Factores de ocupación del suelo y total.

Art. 32º: La Densidad neta para cada manzana, se establecerá -- con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

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

Art. 33º: Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables. El Plan de Desarrollo Urbano Local establecerá, para cada zona, los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.). Dicha determinación estará en función de los usos permitidos; de la población prevista; de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres, del grado de prestación de los servicios esenciales, existentes y previstos y de las características topográficas con que cada zona cuente.

Art. 34º: El Municipio fijará, para cada zona, normas que garanticen la existencia de los centros de manzana libres de edificación. Asimismo determinará áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de la línea municipal y divisoria y condiciones de iluminación y ventilación de locales, conforme a las características climáticas locales.

TITULO III  
DEL SUELO URBANO

CAPITULO I  
MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Art. 35º: Los Municipios que declaren que un área, subárea, zona y/o distrito es de edificación necesaria, deberán fijar a la vez el término para que los propietarios - edifiquen las parcelas baldías o de edificación derruída o paralizada que resulten afectadas por dicha declaración.

El plazo para el inicio de las obras se contará a partir de la declaración municipal y sólo podrá decretarse, la suspensión del término, por la autoridad competente del Municipio, a petición del propietario afectado, que alegare y probare causas de fuerza mayor o caso fortuito.

También podrá decretarse, por las mismas causas, la - suspensión del término de dos (2) años acordado a los propietarios intimados, con el apercibimiento del - - art. 25º de la ley sujeta a la presente reglamenta- - ción.

Art. 36º: Las parcelas que decidan expropiar los Municipios, -- por las causales que prevén los art. 25º y 26º de la

ley, deberán ser ofrecidas en venta -en pública subasta- dentro de los ses (6) meses de inscripto el dominio a su nombre. Las ventas se harán con la condición resolutoria de que el adquirente inicie la edificación en la parcela en un plazo no superior a un (1) año, contado desde la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad. En la anotación registral se dejará constancia de la condición resolutoria contractual.

## CAPITULO II

### PATRIMONIOS MUNICIPALES DE SUELO Y CONSERVACION DE PATRIMONIOS TERRITORIALES

Art. 37º: Los Municipios del Territorio constituirán sus respectivos patrimonios de suelo, con tierras aptas para la formación de reservas públicas para prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de los asentamientos urbanos.

Los órganos locales del S.T.P.U. afectarán, a los patrimonios de suelo, los siguientes bienes:

- a) Las tierras fiscales que el Gobierno Territorial les transfiera y ellos acepten, para el cumplimiento de Planes Locales y Particularizados;

- b) los inmuebles que el Municipio decida adquirir, en virtud del derecho preferente de compra que se establece en el art. 27º de la ley sujeta a la presente reglamentación;
- c) los demás inmuebles que, por cualquier título, hubiese adquirido el Municipio y que destine a los mismos fines.

Art. 38º: La adquisición de terrenos para constituir el Patrimonio se decidirá conforme a los Planes de Desarrollo Urbano Local y/o Planes Particularizados.

Art. 39º: Las enajenaciones de terrenos del Patrimonio estarán supeditadas a la conveniencia de edificarlos, o a su afectación a la ejecución de proyectos específicos -- previstos en los respectivos planes o programas de desarrollo urbano, o a la construcción de conjuntos habitacionales.

Art. 40º: Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística, mediante enajenación de terrenos del Patrimonio, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Art. 41º: La conservación y valoración del Patrimonio histórico, arquitectónico y artístico del Territorio y belle

zas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará, entre otros, estos aspectos:

- a) elementos naturales y urbanos, cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama;
- b) plazas, calles y edificios de interés;
- c) realce de construcciones significativas;
- d) composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección;
- e) uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

A los efectos expresados, los Municipios podrán dictar normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo dictamen de las Comisiones Locales de Planificación Urbana. Las normas deberán individualizar los inmuebles que se afecten al Patrimonio histórico, arquitectónico, artístico o natural, determinando las indemnizaciones que correspondieren por la constitución de las servidumbres respectivas, en su caso.

### CAPITULO III

#### SUBDIVISION DE INMUEBLES

Art. 42º: Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de transformación, desde el punto de vista físico, de un área rural en urbana mediante su acondicionamiento para efectuar la radicación de población y actividades productivas y de servicios compatibles -- con la misma.

Art. 43º: Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a los objetivos, políticas y lineamientos emanados del Plan Territorial de Desarrollo Urbano o, en su defecto, deberá justificarse por una necesidad debidamente fundada; ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados.

Art. 44º: La solicitud de aprobación deberá contener la fundamentación de la necesidad de la creación y de la factibilidad de su concreción, a través de un estudio -- que, además de tomar en cuenta las orientaciones y -- previsiones del Plan Territorial de Desarrollo Urbano, contenga como mínimo:



- a) Explicitación de los motivos o necesidad que inducen a promover la creación de un nuevo núcleo urbano, detallando el rol y las funciones que habrá de cumplir dentro del Sistema Urbano Territorial definido por el Plan Territorial de Desarrollo Urbano.
- b) Análisis de la aptitud del sitio para la localización y justificación de los beneficios comparativos que ofrece el área en relación con otras posibles.
- c) Análisis y evaluación de las fuentes de captación de agua potable en relación a la demanda potencial estimada, la certificación de su existencia en calidad y cantidad adecuadas emanada de la autoridad competente.
- d) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- e) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en relación al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f) Plan de estructuración física del núcleo conteniendo: Areas y zonas constitutivas, trama circulatoria inter-urbana e intra-urbana, normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación

del suelo para sus distintas zonas.

g) Plan director de la red primaria de servicios.

Art. 45º: Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano, al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas a fin de posibilitar la localización o relocalización de población y actividades.

Art. 46º: La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad y ser aprobada por el Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda a propuesta del Municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que contemple:

- a) Verificación de que el área seleccionada responda a los objetivos y ejes de crecimiento establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano Local.
- b) Aptitud del sitio para el desarrollo de los usos urbanos previstos.
- c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- d) Estudio particularizado de la disponibilidad de tierra para el desarrollo urbano propuesto en relación a la demanda presente y futura.

- e) Estudio de factibilidad real de dotar al área seleccionada de los servicios esenciales y equipamiento comunitario establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Local.
- f) Elaboración de normas urbanísticas para el sector, relativas a uso y ocupación del suelo en un todo de acuerdo con los lineamientos generales que establece el Plan de Desarrollo Urbano Local.
- g) Estructuración física del área: configuración de zonas, trama circulatoria, localización de espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

Art. 47º: El área propuesta como de ampliación del área urbana no deberá ser adyacente a zonas o distritos cuya ocupación parcelaria sea inferior al treinta (30) por ciento del total de parcelas edificables.


Art. 48º: Podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haber cubierto el grado de edificación establecido, cuando los órganos municipales competentes constaten situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles. Igualmente podrá autorizarse la ampliación, cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante métodos de recuperación, cumpliendo

todos los recaudos exigidos para las ampliaciones.

Art. 49º: La creación o ampliación de usos específicos (de - -  
transporte, comunicación, la producción o transmisión  
de energía, la defensa y la seguridad) deberá respon-  
der a una necesidad fundada, ser aprobada por el Po-  
der Ejecutivo a propuesta del respectivo Municipio, -  
localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustar-  
se a las orientaciones y previsiones del Plan de Desa-  
rrollo Urbano Local y cumplir con las normas de la le-  
gislación vigente relativas al uso de que se trate.

Art. 50º: Se entenderá por remodelación o renovación de áreas ur-  
banas, al proceso de adecuación del trazado de sus zo-  
nas o sectores constitutivos y/o a una sustancial mo-  
dificación de las normas que las regían en materia de  
uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

Art. 51º: Todo proyecto de remodelación o renovación de las - -  
áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá funda-  
mentarse debidamente y ser aprobado por el Ministerio  
de Obras, Servicios Públicos y Vivienda a propuesta -  
del Municipio, previo dictamen de la Comisión Central  
de Planificación Urbana.



Art. 52º: La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Ejecutivo seleccionando, para ello, aquellos que se refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que, por sus servicios a la Nación, al Territorio, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

Art. 53º: Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o remodelación de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado fijado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana, de acuerdo a los estudios urbanísticos realizados para fundamentar dichas propuestas, y en concordancia con los indicadores urbanísticos que se consideren más convenientes para regular el uso y ocupación del suelo en dichas áreas.

Las dimensiones de las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a las que, con carácter general, establezca el Plan de Desarrollo Urbano Local.

Art. 54º: El Municipio establecerá, para cada área, zona o distrito, las dimensiones mínimas que deben reunir tanto

las unidades rodeadas de calles o bloques edificables, como las parcelas que las mismas contengan. Las dimensiones mínimas fijadas para las parcelas urbanas deberán guardar relación con las densidades poblacionales establecidas para cada zona y la morfología urbana o perfil edificado que se persiga lograr a través de los indicadores urbanísticos, determinados en el Plan de Desarrollo Urbano Local, así como considerar también la topografía y características naturales de las áreas a subdividir.

Art. 55º: Las dimensiones mínimas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Local 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 especiales de F.O.S. y F.O.T. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen de la Comisión Central de Planificación Urbana.

Art. 56º: Los valores mínimos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Local no podrán utilizarse para dismi-

nuir las dimensiones de parcelas creadas mediante - -  
aplicación de normas que fijaban mínimos superiores.

Art. 57º: Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rec  
tangular, guardando una relación máxima entre ancho y  
fondo no inferior a un tercio (1/3).

Cuando no puedan ajustarse a tales dimensiones por --  
problemas de trazado, topografía o situaciones de he-  
cho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido para la zona.
- b) La superficie de la parcela deberá ser apta para -  
el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice  
los valores máximos de los indicadores urbanísti-  
cos admitidos en la zona.

Art. 58º: Toda parcela deberá tener acceso a vía pública. Sólo  
se permitirá crear parcelas interiores cuando tengan  
por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero  
siempre que no se originen formas que presenten una -  
inconveniente solución urbanística. La parcela rema-  
nente deberá tener la superficie mínima establecida -  
para la zona.

Art. 59º: Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existen-

tes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de abastecimiento de agua y se cumplan las normas municipales sobre dotación de servicios urbanos esenciales para la zona.

Se entiende por macizo existente, toda unidad territorial rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos podrá admitirse la apertura de calles, si se cumplimenta lo establecido sobre exigencias de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidos por el presente Decreto y la respectiva norma municipal.

Art. 60º: 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 afectadas al uso urbano, podrá materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y mejoras que la Municipalidad respectiva establezca como indispensables. En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado, tratamiento de calles, provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.



TITULO IV  
RECURSOS PARA EL DESARROLLO URBANO  
CAPITULO UNICO

- Art. 61º: Créase, en jurisdicción del Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, la Cuenta Especial "Fondo Territorial de Desarrollo Urbano", en la que se depositarán los recursos que establece el art. 32º de la ley que se reglamenta.
- Art. 62º: El Ministerio dictará las normas a que se ajustará el funcionamiento de la Cuenta Especial, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Contabilidad y sus reglamentaciones.
- Art. 63º: Compete, al Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, elaborar y programar las operatorias de créditos del Fondo Territorial de Desarrollo Urbano previo dictamen de la Comisión Central de Planificación Urbana.
- Art. 64º: La decisión sobre el destino de los recursos del Fondo corresponde al Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda, de conformidad con las pautas establecidas en el art. 34º de la ley que se reglamenta y

con el dictamen previo de la Comisión Central de Planificación Urbana.

Art. 65º: La fiscalización de la Administración del Fondo Territorial de Desarrollo Urbano será ejercida, mediante el procedimiento de auditoría contable, por un auditor designado por el Tribunal de Cuentas.

El auditor verificará el movimiento de fondos, valores y bienes del Fondo.

El Ministerio de Obras, Servicios Públicos y Vivienda remitirá anualmente, al Poder Ejecutivo, el balance general, con la previa intervención del mencionado auditor, así como la cuenta de ganancias y pérdidas, dentro de los noventa días del cierre de cada ejercicio; rindiendo cuentas semestralmente de los fondos que administre.