

①

F.331.9

B26pl

IV

Inf Final

32563

TERRITORIO NACIONAL DE TIERRA DEL FUEGO

PLANIFICACION Y CONTROL DEL USO DEL SUELO ✓

URBANO DEL TERRITORIO

= Informe final-



ORGANISMOS Y AREAS TECNICAS PARTICIPANTES

C.F.I. : 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: Arquitecto Néstor Omar Bono

EXPERTA LEGAL : Dra. María Graciela Reiriz

FECHA : 11 de diciembre de 1987.

0  
F.331.9  
B26pl  
IV  
Inf final

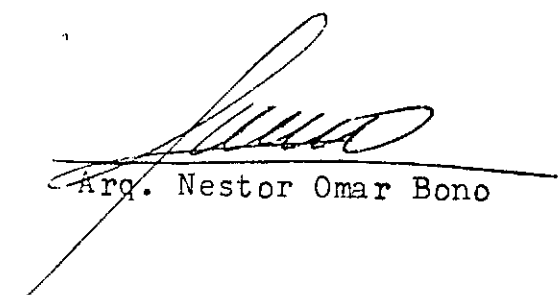
La Plata, 11 de Diciembre de 1987

Al señor  
Secretario General del  
Consejo Federal de Inversiones  
Ing. Juan Jose Ciacera  
S / D

C. F. I.
INGRESO
11 / DIC 1987
No. 6300

Tengo el agrado de dirigirme a Usted,  
a los efectos de elevar a su consideración el informe final  
correspondiente al estudio "Planificación y Control del Sue-  
lo Urbano" (Expediente Nº 886), para el Territorio Nacional  
de Tierra del Fuego.

Esperando haber cumplimentado lo re-  
querido con referencia a esta entrega, aprovecho la oportu-  
nidad para saludar a usted muy atentamente.

  
Arq. Nestor Omar Bono

ANTEPROYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY

PARA LA PLANIFICACION Y CONTROL DEL SUELO URBANO

INFORME FINAL

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 casos 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 Seguridad 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 fun dada.

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



(STPU), contarán con Oficinas de Planeamiento que tendrán a su cargo los aspectos técnicos del proceso de desarrollo urbano y los instrumentos técnico-jurídicos 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 materia reglamentaria, los órganos locales del S.T.P.U. - velarán por el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) En la formulación de las propuestas y alternativas de ordenación del desarrollo urbano, elaboración de Planes y acciones urbanísticas, los órganos competentes asegurarán la efectiva participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información;
- b) La gestión urbanística podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas;
- c) Las Ordenanzas locales tipificarán las infracciones urbanísticas y determinarán las sanciones aplicables 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 confie

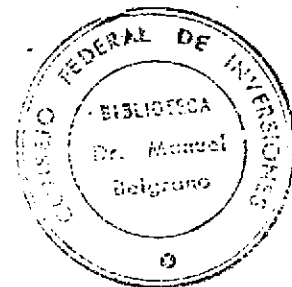
re la "Ley para la Planificación y Control del Uso -- del Suelo Urbano del Territorio", corresponde a los -- demás integrantes del S.T.P.U. coadyuvar -- en la esfera respectiva de sus misiones y funciones-- a la debida ejecución y evaluación del Plan Territorial de Desarrollo Urbano y participar en las 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 cial que sean considerados, en ese momento, como de -- mayor urgencia y/o prioridad por las autoridades te rritoriales, a juicio del Ministerio de Obras, Servi cios Públicos y Vivienda, previo dictamen de la Comi sión Central de Planificación Urbana.

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

Art. 12º: El Plan Territorial de Desarrollo Urbano estará con formado 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 tendencial 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 interna 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, vi  
vienda, reservas de suelo urbano, medio ambiente  
y participación comunitaria.

b) Para asegurar el cumplimiento de sus principales -  
propósitos, el Plan Territorial de Desarrollo Urba  
no establecerá los Programas que fijen los objeti-  
vos y los mecanismos técnicos-administrativos pa-  
ra:

- Apoyar y promover las actividades sectoriales ne  
cesarias para lograr el desarrollo urbano de los  
centros.

- Asistir a los gobiernos locales en la elabora-  
ción e instrumentación de sus Planes de Desarro-  
llo 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 imple-  
mentar las políticas y programas, deberán instru-  
mentarse 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 metodo-  
lógicas 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 circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades, usos urbanos previstos, y características topograficas, de acuerdo a los criterios de cálculo más apropiados.

Art. 22º: Los espacios verdes o libres de un núcleo urbano serán 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 garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

SUBAREA SEMIURBANIZADA: El o los sectores intermedios o periféricos del Area Urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completado pasará a constituirse en subáreas urbanizadas. 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 debede

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  
ra.

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 absolu-  
tamente 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 sies (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 respetivos 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 habita-cionales.

Art. 40º: Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística, me-diante enajenación de terrenos del Patrimonio, se des-tinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Art. 41º: La conservación y valoración del Patrimonio históri-co, 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 responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del respectivo Municipio, - localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del Plan de Desarrollo Urbano Local y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

Art. 50º: Se entenderá por remodelación o renovación de áreas urbanas, al proceso de adecuación del trazado de sus zonas o sectores constitutivos y/o a una sustancial modificación 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 fundamentarse 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 fi  
rá el Poder Ejecutivo seleccionando, para ello, aque-  
llos 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 Municipi-  
pio 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 dimen-  
sionado fijado por la Oficina Municipal de Planifica-  
ción 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 ocu  
pación del suelo en dichas áreas.

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

Art. 54º: El Municipio establecerá, para cada área, zona o dis-  
trito, 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.