

33238

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO PARA LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

I N F O R M E F I N A L

Consejo Federal de Inversiones
Provincia del Neuquén

Dirección de Desarrollo Económico y Estudios Básicos
Programa Asuntos Institucionales y Est. Jurídicos

Experto Responsable : Lidia Sejas
Aspectos Institucionales : Graciela Glidi
Aspectos Jurídicos : Celia Mayer
Coordinación: : Celia Mayer

O
F. 319
S 15a

H 11247
2704

Contraparte Provincial
Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Setiembre 1988

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

El presente trabajo fue realizado con la activa participación del equipo profesional de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia del Neuquén, integrado por:

- Arquitecto Vicente Barrado (Director Gral.)
- Arquitecta Leticia Maidana
- Arquitecta Elisa Gallego
- Geografa Patricipa Becovich
- Sociologa Graciela Casas
- Arquitecta Diana Correa
- Arquitecto Fernando Fasetto.
- Arquitecto Hugo Mestre
- Agrimensor Adolfo Uriburu

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO
URBANO PARA LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

- I.- Exposición de Motivos Pag. 1
- II.- Texto del anteproyecto de Ley. Pag. 7

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

1.- Exposición de motivos:

Para la elaboración de este anteproyecto se ha reconocido previamente la organización del territorio provincial en su relación con los hechos políticos, institucionales, sociales y económicos que se han conjugado históricamente y que se reflejan en la actual localización espacial de las actividades y concentración de la población; organización espacial del territorio en la cual se insertan manifestaciones tan variadas y conflictivas en el uso y ocupación del suelo como las siguientes:

- Presión de usos urbanos sobre usos productivos.
- Descarga de desechos industriales y otros efluentes sobre canales de riego y cursos hídricos.
- Subdivisión y ocupación urbana del suelo fuera de ejidos municipales.
- Trazados viales que afectan áreas naturales de necesaria protección.
- Extracción de áridos sin control que afecta la capacidad productiva del suelo o su aprovechamiento para otros usos.
- Loteos prematuros en áreas turísticas o zonas inaptas para una habilitación urbana.
- Desprotección del paisaje natural y urbano.
- Localización arbitraria de conjuntos habitacionales públicos y privados que distorsionan las estructuras urbanas.
- Insuficiente regulación del proceso espacial de urbanización.
- Insuficiente reglamentación provincial y municipal sobre fraccionamientos y subdivisión del suelo.
- Descoordinación entre organismos sectoriales que ejecutan obras e inversiones de significativa incidencia espacial.
- Insuficiencia de tierras urbanas de reserva para el desarrollo urbano.



- Falta de recursos financieros aplicables a programas específicos de desarrollo urbano ó a la implementación de planes.
- Marginación vecinal en la regulación de los usos del suelo en áreas urbanas y rurales.
- Impacto de grandes obras y emprendimientos nacionales sin responsabilidad sobre efectos no deseados; etc. entre otras manifestaciones que indican la necesidad de contar con un marco jurídico de ordenamiento en el uso y ocupación del suelo que prevalezca sobre normas aisladas, ó actos jurídicos particularizados en sus objetivos y a veces superpuestos en su aplicación.

Los rasgos fundamentales que caracterizan el contenido del anteproyecto que se presenta se expresan conceptualmente como los principios rectores que orientan el ordenamiento territorial provincial y que conducen a las disposiciones que los implementan a través de los doce títulos componentes. Estos principios rectores estructuran así el contenido del anteproyecto y son enunciados en el artículo inicial de cada Título sustentando a los restantes.

En el Título inicial (Tít. 1: Del ordenamiento territorial y sus instrumentos básicos), a través del correspondiente principio rector se expresa que "el ordenamiento territorial es un componente necesario de las políticas o planes de desarrollo provincial que condiciona las acciones del Estado". El anteproyecto, sobre el postulado de que el desarrollo y el ordenamiento territorial forman parte de una misma política provincial, establece como principal instrumento del ordenamiento espacial el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, no como un plan físico, sino como la expresión espacial de las políticas de desarrollo provincial. Solo así se comprende que al acotar su contenido básico se indique que deberá expresar la organización funcional del espacio geográfico, estructurar la red de comunicaciones, clarificar sus funciones a los centros componentes de la red provincial de asentamientos, identificar áreas críticas, calificar áreas de desarrollo etc., y pronunciarse sobre la adecuación territorial de los grandes proyectos nacionales.

No obstante, si bien la planificación territorial participa en el proceso de un planeamiento integral, también tiene objetivos propios que se insertan en un valor social: la calidad de vida, condicionada por el racional uso del suelo y la organización del espacio, valor que no puede esperarse como un subproducto casual de las diferentes acciones puntuales, sino que se constituye en un objetivo autónomo que compromete un accionar público responsable y permanente. Por ello el anteproyecto elaborado vuelca su énfasis en el accionar público antes que en el privado, enfoque que impregna prácticamente su contenido y que engloba en responsabilidades compartidas a la administración provincial y municipal. Así lo asumen los principios rectores que expresan:

"es competencia provincial y municipal encauzar el proceso espacial de la urbanización y regular la ocupación del suelo de acuerdo a su reales condiciones para la habilitación de usos" (Tít. 4: Sobre las competencias provincial y municipal en la regulación del uso del suelo y en el proceso de urbanización territorial), y,

"la necesaria participación coordinada de todos los sectores involucrados en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano exige interrelacionar las acciones de la administración provincial y municipal institucionalmente" (Tít. 11: De la coordinación intersectorial e interjurisdiccional provincial municipal. Autoridad de aplicación).

En tal sentido se establecen formas institucionales tanto de coordinación horizontal intersectorial como interjurisdiccional. También se prevé la participación institucionalizada provincial en la regulación espacial de los centros de población y en la aprobación de los planes urbanos, no como una invasión de la autonomía municipal, sino como una instancia necesaria a fin de que, previa discusión con los organismos involucrados, se comprometa realmente la acción provincial en la obra pública y demás aspectos en los que intervienen las competencias de los organismos provinciales sobre las áreas urbanas, manteniéndose los restantes aspectos de di

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

chos planes que están sujetos a la responsabilidad municipal bajo su competencia. Incluso en este aspecto, la capacidad municipal para reponder a las exigencias del desarrollo urbano es considerada en otro principio que establece que "el fortalecimiento del poder municipal hace necesario la generación de recursos específicos que se administren a tales fines" (Tít. 10: Promoción del desarrollo urbano municipal), estableciéndose las facultades y medios que se otorgan a los municipios para cumplir determinados fines tendientes a activar el ordenamiento y desarrollo urbano.

Entre los principios rectores restantes prevalece "considerar al territorio provincial como una unidad funcional de espacios urbanos y rurales interrelacionados", unificando bajo este principio el tratamiento del espacio territorial provincial, no como una suma de partes, sino comprometido bajo una misma visión. Este criterio de una regulación común para el uso del suelo urbano y rural se refleja en la denominación de la ley propuesta y en otros principios rectores que expresan:

"el desarrollo de los usos del suelo debe tener en cuenta su aptitud natural"; (Tít. 3:....) "el fraccionamiento y subdivisión del suelo se sujetará a los usos existentes, ó a promover, según el caso" (Tít. 7: Sobre el fraccionamiento y subdivisión del suelo); "el alcance de la responsabilidad por los efectos de usos permitidos abarca las consecuencias perjudiciales que los mismos provocaren sobre otras actividades, o condiciones ambientales, propias vecinas o de otras áreas" (Tít. 6: Sobre impactos de los usos del suelo),

"las limitaciones al dominio en interés público no originan por sí derecho a indemnización, éste sólo podrá ser reclamado por los propietarios según el grado en que se lesione el derecho de propiedad y siempre que se produzca un daño cierto, efectivo, individualizado, actual, y cuantificable económicamente" (Tít. 9: sobre limitaciones al dominio).

En el título 5 del anteproyecto (Sobre la participación vecinal en la regulación de los usos del suelo y en planes municipales), apoyado en el principio rector que establece que "la comunidad vecinal debe ejercer una participación orgánica y activa en la implementación de los usos del suelo", se promueve y articula la participación vecinal en el proceso de elaboración de los planes urbanos y en la regulación de los usos del suelo, tanto en áreas urbanas como en asentamientos sin jurisdicción municipal.

A su vez, el Título 8 (Sobre nuevos asentamientos de población), bajo el principio que expresa que "el establecimiento de nuevos asentamientos de población debe responder a causas justificadas, fundamentadas por estudios específicos, y localizarse en sitios aptos y convenientes para tal finalidad", incluye dentro de esta definición a los asentamientos temporarios de población originados por la construcción de grandes obras, y a los conjuntos habitacionales que por su escala y/o emplazamiento les alcance tal calificación. En este último caso se tiende a evitar que se construyan conjuntos residenciales de financiación pública o privada que puedan significar una acumulación de viviendas sin integración orgánica y morfológica a las tipologías barriales de la ciudad y/o a su estructura funcional.

Las finalidades sustentadas a través de los principios adoptados, y la implementación de las disposiciones instrumentales que los acompañan a través del contenido de los respectivos Títulos, llevó a la figura prevista como autoridad de aplicación de la ley, que ha de liderar la política provincial de ordenamiento territorial y la regulación de los usos del suelo, asumiendo la responsabilidad administrativa de las acciones pertinentes en esta materia. La forma propuesta como autoridad de aplicación y sus misiones son expresadas en el Título II - Capítulo 2.

Cabe un último comentario en relación al Título 12 (De las infracciones y sanciones administrativas) que trata el régimen de sanciones aplicables a las infracciones tanto del anteproyecto como a su reglamentación. Entre los criterios adoptados se incluyen la aplicación del recurso contencioso administrativo por parte de cualquier habitante del territorio provincial ante la omisión o responsabilidad culposa de los funcionarios competentes en ejercicio de funciones --disposición que tiene como antecedente la Ley. Nro. 10.000 de la Provincia de Santa Fé--; postura que en general se mantiene coherente con el enfoque asumido en todo el anteproyecto que valoriza fundamentalmente la responsabilidad del sector público.

Puede preverse que con la eventual sanción de este anteproyecto no terminaría la regulación jurídica en esta materia, ya que restan aspectos importantes que podrían ser objeto de tratamiento particularizado en leyes especiales, tales como: vivienda y banco de tierras, renovación urbana, ampliación de las facultades impositivas municipales en materia urbanística, entre otros.

Por todo lo expuesto, entendiendo que el anteproyecto adjunto constituye un primer paso indispensable en la regulación del suelo, y para encauzar el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la provincia, se lo presenta para su consideración.



II. - TEXTO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO URBANO PARA LA PROVINCIA DEL NEUQUEN

TITULO I : DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SUS INSTRUMENTOS
BASICOS.

Art. 1 : El ordenamiento territorial es un componente necesario de las políticas o planes de desarrollo provincial que condiciona las acciones del estado.

Art. 2 : La presente ley tiene por objeto establecer las disposiciones relativas al proceso de ordenamiento del territorio y su armónica estructuración socio-económica y espacial en función de las políticas de desarrollo provincial.

Art. 3 : Son finalidades del ordenamiento territorial provincial:

- a) El establecimiento de criterios prospectivos que orienten los procesos de localización de asentamientos humanos, urbanización, desarrollo productivos y crecimiento equilibrado de las distintas áreas provinciales.
- b) La definición de los usos del suelo de acuerdo a las capacidades, condiciones específicas y limitaciones ecológicas de las distintas áreas.
- c) La compatibilización del ordenamiento espacial con la protección del ambiente y la conservación y racional aprovechamiento de las aguas, suelo, subsuelo, y demás recursos naturales renovables y no renovables.
- d) La coordinación inter e intrasectorial en la elaboración y aplicación de planes.
- e) La racional localización espacial de las inversiones públicas.

- f) La regulación de la incidencia espacial de la actividad pública y privada.
- g) La evaluación del impacto de las grandes obras.
- h) Estimular la participación permanente en las distintas etapas del proceso de Ordenamiento Territorial.

Art. 4 : Se consideran instrumentos básicos del Ordenamiento Territorial:

- a) El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.
- b) Los planes sectoriales e intersectoriales que tengan incidencia territorial.
- c) Los planes de ordenamiento territorial que acompañen las acciones de desarrollo económico provincial.
- d) Los planes urbanos.
- e) Los planes territoriales especiales.

Art. 5 : El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial será el marco de referencia espacial de los planes de corto, mediano y largo plazo y de los demás mencionados en el artículo 5, los que deberán ajustarse en sus escalas, localizaciones, y otras características espaciales a sus lineamientos.

Art. 6 : El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial deberá contener:

- a) La identificación y clasificación de las áreas constitutivas del territorio provincial considerando el medio natural, el medio antrópico, y los condicionantes de desarrollo.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

b) La calificación de áreas de acuerdo con las siguientes finalidades:

- Interés prioritario.
- Recuperación.
- Reactivación.
- Transición por cambio de uso.
- Desarrollo urbano.
- Consolidadas.
- Protección.
- Reserva.
- De administración especial.
- De impacto de obra pública.
- Toda otra que de acuerdo con los lineamientos de la política provincial requiera un tratamiento espacial particular.

c) Los lineamientos generales de los redes regionales de transporte y comunicaciones en relación con los niveles intra y extra provincial.

d) La definición de una estructura de la red provincial de asentamientos que establezca roles y funciones de los centros componentes.

e) La identificación de los planes parciales y estrategias globales vinculados, y demás instrumentos operativos requeridos para el cumplimiento de las finalidades del plan provincial.

Art. 7 : Los planes territoriales especiales comprenderán los destinados a áreas de transición, recuperación, reactivación y/o sujetas a administración especial.

Art. 8 : Los planes urbanos serán elaborados por los municipios por propia iniciativa o a propuesta del organismo provincial con competencia en desarrollo urbano, y se ajustarán a los lineamientos del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 9 : La elaboración de todo plan urbano comprenderá las bases técnicas y las económicas previstas para la ejecución del plan.

Art 10 : Cuando los planes urbanos comprometan en sus propuestas acciones o inversiones provinciales participará en su aprobación la autoridad de aplicación de esta ley.

Art. 11 : La autoridad de aplicación de esta ley propondrá al P.E. provincial la declaración de "interés provincial" a todo plan, entre aquellos previstos en esta ley, que considere de necesaria elaboración y/o prioritaria ejecución.

Art. 12 : La calificación de interés provincial asignada a un plan implica que los organismos de la administración pública provincial, municipalidades, e instituciones estatales descentralizadas involucradas deberán prioritar la ejecución de las proposiciones contenidas en dicho plan dentro de su competencia y recursos.

TITULO 2 : SOBRE USOS DEL SUELO Y CLASIFICACION DE AREAS

Art. 13 : El territorio provincial es una unidad funcional de espacios interrelacionados urbanos y rurales que no pueden ordenarse separadamente.

Art. 14 : Se denomina uso del suelo a los efectos de la presente ley al destino establecido para el mismo en relación a las actividades que sobre él se instalen. En el concepto de uso del suelo se involucra también la ocupación y subdivisión.

Art. 15 : Las áreas se clasificarán según:

- a) El carácter adquirido a través de los usos del suelo existentes, ó,
- b) Según previsiones de planificación.



Art. 16 : Los fraccionamientos y subdivisiones del suelo existentes que no concuerden con las normas de zonificación que se establezcan a través de planes aprobados, para áreas urbanas o suelos no urbanizables, podrán calificarse como subdivisiones de usos condicionados, cuya ocupación quedará diferida o restringida en función del carácter del área y de los usos del suelo establecidos por el plan.

Art. 17 : Al identificarse áreas o sub-áreas sujetas a desarrollo, protección o reserva se definirán los regímenes correspondientes, los que incluirán los instrumentos aplicables según la finalidad prevista.

Art. 18 : Según su finalidad los regímenes de desarrollo tratarán la activación de áreas o subáreas, la consolidación del desarrollo, o el desarrollo prioritario.

Art. 19 : Los regímenes de protección podrán aplicarse tanto sobre áreas o subáreas naturales, productivas, extractivas, o urbanas, como sobre recursos hídricos. Los grados de regulación variarán desde la prohibición de utilización hasta la admisión de usos compatibles con el carácter predominante sujeto a protección.

Art. 20 : La declaración de reserva de un área, o sector de la misma, admitirá las siguientes situaciones:

- a) Desarrollo diferido.
- b) Recuperación de áreas con falta de aptitud física o ambiental para su uso y ocupación.
- c) Restricción temporaria de no innovar.
- d) Superficies para destinos de uso público o comunitario establecidos en esta ley o que surjan de planes aprobados.

Art. 21 : Las municipalidades ó el organismo provincial competente en desarrollo urbano podrán aplicar la declaración de reserva a espacios aéreos para inhibir o restringir su uso con instalaciones, tendido de cables, o edificación, a fin de prevenir la contaminación visual del paisaje natural o urbano, ó cuando así lo exijan condiciones de navegación aérea o de seguridad.

Art. 22 : El valor fiscal de los predios situados en zonas declaradas de reserva se mantendrá igual o menor según corresponda al del momento en que se hizo la declaración respectiva, mientras ésta subsista.

Art. 23 : Los propietarios de aquellos inmuebles que reúnan condiciones para la calificación de reserva o protección podrán concertar con el estado provincial el régimen correspondiente siempre que se contemplen los intereses provinciales y municipales.

TITULO 3 : SOBRE LA PRESERVACION DEL USO PRODUCTIVO DE LA TIERRA Y DEMAS RECURSOS NATURALES.

Art. 24 : Se declara de interés provincial en todo el territorio de la Provincia la conservación y protección del suelo productivo, entendiéndose a tal efecto el mantenimiento y mejora de su capacidad a través del uso racional.

Art. 25 : En las áreas periurbanas se estimularán los regímenes de fomento y protección de los usos agrícolas, forestales, y demás usos productivos que no ocasionen contaminación del aire, agua, suelo, subsuelo, o paisaje, en todas sus formas.

Art. 26 : La autoridad de aplicación de esta ley podrá prohibir, limitar o condicionar la decapitación del suelo con capacidad productiva para fines extractivos, industriales u ocupación edilicia, cuando ello implique riesgos para el mantenimiento de usos o reservas productivas vecinas a centros urbanos.

A los efectos de esta ley se entenderá por decapitación la extracción ó eliminación de la capa superficial del suelo, anulando sus condiciones naturales para usos productivos o afectando sus condiciones para otros usos.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 27 : El aprovechamiento de los suelos en todo el territorio provincial deberá efectuarse dentro de los límites de sus condiciones naturales, evitando los usos, actividades o practicas temporarias o permanentes que contribuyan a procesos de erosión, agotamiento ó degradación, de acuerdo a las normas vigentes de conservación de recursos naturales.

Art. 28 : La calificación de protección aplicada a un área natural, o sector de otra área comprendida dentro de las clasificaciones admitidas en el artículo 5, tendrá como objetivo principal resguardar dicho espacio de la intrusión de actividades, acciones, instalaciones, construcciones, e impactos ambientales que puedan alterar o afectar su carácter y/o los recursos existentes.

Art. 29 : Las actividades dentro de las áreas naturales clasificadas aptas para usos extractivos y/o productivos, serán condicionadas y limitadas en función de la protección de los recursos naturales existentes en dichas áreas.

Art. 30 : La declaración de parque provincial de un área natural tendrá como objetivo proteger los ambientes y recursos naturales, paisajes, vida silvestre, y en general el patrimonio natural de la provincia, admitiéndose solo en grado complementario dentro de estas áreas las actividades turísticas, recreativas, productivas y de investigación, que resulten compatibles con el carácter del área.

La declaración de parque provincial de un área natural obliga a los organismos provinciales competentes a deslindar el inmueble y cercarlo por sus límites y frentes a caminos públicos, preservando al área del tránsito de animales o vehicular indiscriminado.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 31 : Se extiende a aguas y riberas la aplicación de los regímenes de protección que se estimen técnicamente necesarios a fin de impedir o regular explotaciones, actividades o ejercicios deportivos abusivos que resulten atentatorios a la riqueza ictícola, ó a la situación de los cursos de agua y de sus márgenes.

Art. 32 : En los itinerarios, villas turísticas, y centros urbanos ubicados en áreas paisajísticas o turísticas, los organismos provinciales competentes en turismo y en desarrollo urbano, conjuntamente con las municipalidades que corresponda, elaborarán y controlarán las reglamentaciones normativas de preservación del paisaje natural, protección de bandas viales, y el diseño urbano edilicio.

TITULO 4 : SOBRE LAS COMPETENCIAS PROVINCIAL Y MUNICIPAL EN LA REGULACION DEL USO DEL SUELO Y EN EL PROCESO DE URBANIZACION TERRITORIAL.

Art. 33 : Es competencia concurrente municipal y provincial, encausar el proceso espacial de la urbanización y regular la ocupación del suelo de acuerdo a sus reales condiciones para la habilitación de usos.

CAPITULO 1 : IDENTIFICACION DE PERIMETROS URBANOS.

Art. 34 : Se consideran urbanas las áreas ocupadas por centros de población y las aledañas continuas o discontinuas cuyo carácter socio económico las relacione con ellos.

Dentro del área urbana correspondiente a un centro de población se identificarán bajo técnicas de planeamiento, las siguientes subáreas

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- a) urbana consolidada: que incluirá el área fraccionada que cuente con apertura de trama circulatoria, la mayor intensidad de usos del suelo relacionados con la residencia de la población y actividades vinculantes, y el mayor grado de los servicios públicos existentes en el nivel local.
- b) urbanas complementarias: las ocupadas por actividades que son subsidiarias del centro de población y tienen con éste una relación funcional complementaria, tales como centrales de servicios públicos o privados, plantas de tratamientos de residuos, mataderos, mercados de concentración, cementerios, ferias de ganado, playas de transporte de carga, estaciones aéreas, parques industriales, y otros usos especiales.
- c) Periurbanas de expansión: comprenden las superficies de la periferia de un centro que por sus condiciones físicas y ambientales y de ubicación son aptas para satisfacer los previsibles requerimientos de crecimiento del centro urbano, proyectado a un lapso no mayor de 10 años.

Art. 35 : Se clasifican como área periurbanas para usos productivos las superficies contiguas o próximas al área urbana consolidada que por la capacidad productiva del suelo deban preservarse de subdivisión y ocupación de tipo urbano.

Art. 36 : A fin de encauzar y regular el proceso de urbanización espacial, las autoridades municipales con la participación de los organismos provinciales competentes procederán a reconocer y delimitar los perímetros urbanos en los asentamientos de población reconocibles como centros urbanos.

Art. 37 : La delimitación del perímetro urbano abarcará en cada caso el área urbana ya consolidada y el área periurbana de expansión.

Art. 38 : Cuando exista un plan urbano aprobado y vigente, la delimitación del perímetro urbano de un centro de población podrá realizarse de acuerdo a las previsiones de crecimiento proyectadas para el corto y mediano plazo en dicho plan, expresadas en la zonificación correspondiente.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 39 : Si no hubiera un plan urbano vigente la delimitación del perímetro urbano de un centro de población se fundamentará con la previa elaboración de un esquema director del ordenamiento ejidal urbano, en el que conste:

- a) La delimitación del área urbana consolidada.
- b) La identificación del área periurbana para usos productivos.
- c) Las condiciones planialtimétricas del área periurbana de expansión prevista.
- d) La ubicación de espacios libres de uso público y de espacios con recursos naturales a preservar, si los hubiera, dentro del área de expansión.
- e) El trazado vial principal previsto dentro del perímetro urbano, con la identificación de las superficies de uso vial de necesaria cesión.
- f) Los lineamientos para la extensión y/o provisión de la infraestructura de servicios públicos acordes a la dotación existente en el área urbana consolidada.
- g) Una zonificación general que oriente el proceso espacial y temporal de habilitación del área periurbana de expansión por etapas.

Art. 40 : La delimitación de los perímetros urbanos aprobados con la conformidad de la autoridad de aplicación de esta ley, y las cesiones viales previstas, serán registradas por la Dirección General de Catastro

Art. 42 : Las municipalidades deberán implementar un proceso gradual de habilitación de terrenos urbanizables dentro de los perímetros urbanos definidos.

Capítulo 2 SOBRE EL DESARROLLO Y REGULACION DE USOS DEL SUELO

Art. 43 : La admisión y regulación de usos del suelo tendrá en cuenta la aptitud natural del suelo y las prioridades definidas por planes aprobados.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 44 : Los suelos urbanizables serán definidos únicamente a través de la delimitación de los perímetros urbanos y de los planes urbanos aprobados con la intervención de la autoridad de aplicación de esta ley y los organismos provinciales que la misma convocare.

Art. 45 : Quedarán definidos como suelos urbanizables las superficies comprendidas dentro de los perímetros urbanos delimitados y aprobados de conformidad con las disposiciones de esta ley y de sus reglamentaciones.

Art. 46 : En las áreas fuera de perímetros urbanos se podrán autorizar a través de los organismos municipales y provinciales competentes la ejecución de obras, instalaciones, o construcciones en general directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales, mineras, ejecución o servicio de obra pública, edificaciones o construcciones de seguridad, enseñanza rural, sanidad, veterinaria, investigación técnica o científica, y otras actividades afines al medio rural, cuando no provoquen contaminación ambiental sobre el medio natural o afecte a la población de asentamientos vecinos.

Art. 47 : Cuando tierras aptas para la urbanización quedaran comprendidas dentro de áreas periurbanas definidas como productivas para actividades primarias no contaminantes ni extractivas, ó a la inversa, tierras productivas dentro de zonas urbanizables mereciendo la calificación de reserva, los propietarios podrán solicitar la permuta de predios o concertar compensaciones por la diferencia de valor, sin perjuicio de las demás acciones legales que pudieran ejercer.

Art. 48 : Los usos del suelo de tipo urbano a localizarse fuera de jurisdicciones municipales, deberán ser considerados y autorizados por la autoridad de aplicación de esta ley.

Art. 49 : El organismo provincial competente en desarrollo urbano participará junto con el municipio en la permisión de usos del suelo no agropecuarios localizados fuera de los perímetros urbanos cuando no haya un plan municipal aprobado y aplicado.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 50 : La autoridad de aplicación de esta ley participará con los municipios u organismos competentes en la autorización o regulación de las actividades relacionadas con los siguientes usos del suelo:

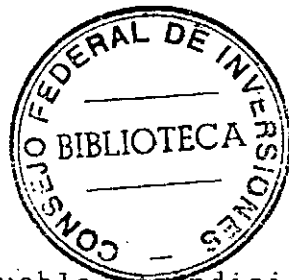
- a) Extracción de áridos / Hornos de ladrillos.
- b) Actividades industriales, u otras, con descarga de desecho ~~com~~ sobre cursos hídricos y/o canales de riego, y actividades ~~contaminantes~~ del suelo o el aire.
- c) Conjuntos habitacionales de alta densidad en las áreas periurbanas de expansión.
- d) Cambios de usos productivos a urbanos.
- e) Localización de usos sobre bordes de ruta nacionales, provinciales y accesos urbanos que por su tipo, dimensión, o generación de tránsito particularizado, requieran el cumplimiento de exigencias específicas.
- f) Otros usos especiales identificados en la reglamentación de esta ley.

Art. 51 : En los casos en que no existan normas municipales, ó en áreas fuera de jurisdicción municipal será la autoridad de aplicación de esta ley quien ejercerá la competencia establecida en el artículo anterior.

CAPITULO 3 : SOBRE LA OCUPACION DEL SUELO

Art. 52 : La subdivisión y ocupación del suelo quedará sujeta a las efectivas condiciones de aptitud del área para el ejercicio de los usos previstos. Para ello se tendrá en cuenta:

- a) El gradiente planialtimétrico.
- b) La aptitud físico natural del suelo.
- c) Los cursos de agua superficiales.
- d) Las condiciones de desagües.
- e) La situación de napas.



- f) La accesibilidad directa a cada inmueble y condiciones de transitabilidad permanente.
- g) La ejecución concretada de las obras e instalaciones de provisión de servicios básicos acordes al destino del área.
- h) La concreción de todo otro requerimiento específico establecido en el plan respectivo en función del carácter del área y tipos de usos permitidos.

Art. 53 : Cuando un inmueble no reúna las condiciones establecidas para su habilitación en los usos permitidos en la zona quedará calificado individualmente como: reserva, desarrollo diferido, o no innovar, según corresponda, hasta que se cumplan las condiciones requeridas.

Art. 54 : Para la aplicación y control de lo establecido en el artículo 52 las municipalidades, o en su caso los organismos provinciales competentes, implementarán el otorgamiento de permisos urbanísticos de habilitación de usos en relación a las condiciones de las zonas urbanizables, considerando asimismo las previsiones establecidas en el artículo 42 cuando se trate de áreas periurbanas de expansión.

TITULO 5 : SOBRE LA PARTICIPACION VECINAL EN LA REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO Y EN PLANES MUNICIPALES.

Art. 55 : La comunidad vecinal debe ejercer una participación orgánica y activa en la implementación de los usos del suelo urbano.

CAPITULO 1 : DISPOSICIONES

Art. 56 : Con el objeto de desarrollar en común las actividades administrativas relacionadas con el desarrollo urbano y la solución de problemas de interés barrial a través de prestaciones de servicios, ejecución de obras y regulación de usos del suelo, los municipios establecerán divisiones zonales de la jurisdicción municipal surgidas de planes urbanos aprobados que posibiliten el accionar de comisiones vecinales cuyas atribuciones, funcionamiento y organiza-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ción se determinarán por la ordenanza respectiva, con la participación de los organismos provinciales competentes que correspondan.

Art. 57.- Con arreglo de su elaboración y antes de su aprobación los planes urbanos municipales serán sometidos a un período de difusión pública para que los interesados puedan conocerlos y emitir observaciones sobre los mismos. Las opiniones vecinales serán incorporadas al procedimiento reglamentario técnico-administrativo de aprobación del plan.

Art. 58.- En las municipalidades que cuenten con un plan urbano aprobado se implementará el funcionamiento de comisiones locales de edificación y usos del suelo constituidas por miembros elegidos por las asociaciones vecinales, las que participarán con las autoridades municipales en las habilitaciones de usos y permisos de edificación codificados de acuerdo al plan.

Art. 59.- Cuando por causas fundadas y justificadas se diera lugar a permisos de excepción a las normas de usos, ocupación o subdivisión del suelo, establecidas a través de un plan urbano aprobado, las mismas requerirán la conformidad de los vecinos de la zona de entorno.

Art. 60.- Las municipalidades, con la participación del organismo provincial competente en desarrollo urbano, implementarán las formas operativas de participación vecinal en relación a proyectos de edificación o cambios de usos que puedan afectar condiciones existentes de habitabilidad, privacidad, valor de la propiedad, u otros efectos perjudiciales sobre predios linderos o vecinos.

Art. 61.- Las documentaciones correspondientes a planes urbanos estarán disponibles para su consulta pública permanente. A tal efecto se crea el Registro de Planes en el que habrán de inscribirse los planes urbanos aprobados y sus modificaciones reglamentarias.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CAPITULO 2 - PARTICIPACION VECINAL EN AREAS FUERA DE JURIS-
DICCION MUNICIPAL.

Art. 62 : La autoridad de aplicación de esta ley conjuntamente con las áreas competentes del Ministerio de Gobierno instrumentará las formas operativas de los habitantes de áreas no comprendidos dentro de jurisdicciones municipales cuando acciones del sector público relacionadas con la regulación o cambios de los usos del suelo puedan afectar condiciones existentes.

Art. 63 : El Poder Ejecutivo podrá disponer la integración de consorcios reales para el manejo y recuperación de suelos y utilización de recursos naturales, como así también de consorcios administrativos para prestación de servicios rurales y construcción de obras vecinales.

La reglamentación dispondrá las condiciones y requisitos para su constitución y las bases para su organización y administración.

TITULO 6 : SOBRE IMPACTOS DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 64 : El alcance de la responsabilidad por los efectos de usos permitidos abarca las consecuencias perjudiciales que los mismos provocaren sobre otras actividades o condiciones ambientales propias, vecinas, o de otras áreas.

Art. 65 : Cuando el ejercicio de usos permitidos o el impacto de obras construídas afecte el suelo, subsuelo, o condiciones ambientales o funcionales de otras áreas perjudicando su aprovechamiento o creando peligros temporarios ó permanentes, él, o los afectados, podrán solicitar a la autoridad de aplicación, ó disponerlo ésta de oficio, un programa específico que incluya la corrección de tales efectos y/o las medidas de corrección pertinentes, a costo del responsable.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 66 : Las decisiones sobre ejecución de grandes obras o emprendimientos nacionales o provinciales dará lugar a que el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, juntamente con los organismos provinciales competentes y las empresas del Estado involucradas elaboren el plan de acciones, obras y programas correspondientes al tratamiento de efectos de impacto por la construcción de grandes obras o emprendimientos. En el mismo se considerará:

- a) El emplazamiento de los asentamientos de población transitorios o permanentes relacionados con la construcción y posterior funcionamiento de la obra, de acuerdo a lo previsto en el artículo 87.
- b) La evaluación preventiva de los efectos ambientales zonales y locales; así como las incidencias en las condiciones socio económicas de las poblaciones ubicadas dentro del área de influencia de dichos emprendimientos.
- c) Las medidas operativas tendientes a establecer acciones coordinadas provinciales y nacionales sobre servicios públicos, programas sociales y capacitación de mano de obra local.
- d) Las tecnologías adecuadas y medidas adoptables en lo que corresponde a las condiciones ambientales y protección de los recursos naturales.
- e) La identificación de los proyectos prioritarios para solucionar o mitigar los efectos multiplicadores de desarrollo y beneficio social más amplios, considerando sus factibilidades económicas-financieras, y la asignación de los recursos aportables por los entes nacionales, las empresas constructoras, y el estado provincial, si correspondiera en cada caso.
- f) La organización de las formas de intervención de la comunidad de las localidades afectadas en las distintas etapas de los programas.
- g) Toda otra línea de acción y previsión, o compensación que corresponda.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 67 : Las municipalidades deberán velar por la salud psico-física de la población garantizando normas básicas en los siguientes aspectos:

- Provocación de ruidos innecesarios o excesivos que propagándose por vía aérea, ó sólida, afecten o sean capaces de afectar al público en ambientes públicos o privados, cualquiera fuera la jurisdicción que sobre éstos se ejercite y el acto, hecho, o actividad de que se trate.
- Regulación de la publicidad en predios privados expuestos a la visión del tránsito público a fin de evitar que desfigure la edificación existente, perjudique el aspecto de calles o paisajes, o menoscabe la seguridad ó facilidad del tránsito vehicular.
- Preservación de los espacios verdes y fomento de la forestación urbana.
- Preservación de los recursos paisajísticos urbanos y protección del patrimonio histórico cultural.

TITULO 7 : SOBRE EL FRACCIONAMIENTO Y SUBDIVISION DEL SUELO

Art. 68 : El fraccionamiento y subdivisión del suelo se sujetará a los usos del suelo existentes o a promover, según el caso.

CAPITULO 1 - DIVISION Y UNIFICACION DE INMUEBLES:

Art. 69 : A los efectos de esta ley se consideran supuestos de división o unificación de inmuebles, con las denominaciones que se asignan, a los siguientes:

- Fraccionamiento: toda división de un inmueble en dos o más, que requiera el trazado de vías públicas.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- Subdivisión: toda división de inmueble fraccionado o que no requiera el trazado de vías públicas.
- Unificación o englobamiento: reunión de varios inmuebles colindantes para constituir uno.

CAPÍTULO 2: PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIONES

Art. 70: Los parcelamientos urbanos autorizados que a la fecha de promulgación de esta ley no se hubieran concretado serán sometidos a revisión por las municipalidades y el organismo provincial competente en desarrollo urbano, los que definirán las condiciones de habilitación, o de ocupación diferida.

Art. 71: En la creación o ampliación de centros de población el diseño de fraccionamiento y trazados viales se adecuará a la topografía natural del área, asegurando condiciones planialtimétricas, parcelarias y viales que faciliten un correcto escurrimiento de las aguas pluvio aluviones y preservando la permanencia de la forestación y el tapiz vegetal existente.

Art. 72: En la aprobación de proyectos de fraccionamientos, subdivisiones, unificación y reparcelamiento de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El carácter del área adquirido o promovido por planes aprobados.
- b) El tipo de fraccionamiento y subdivisión en función de su destino.
- c) La topografía y el carácter paisajístico del área.
- d) La racionalidad de los costos e inversiones en infraestructura que requiera su habilitación para los usos previstos.
- e) La integración a las condiciones e infraestructura existente, especialmente en los parcelamientos de tipo urbano.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 73 : Las dimensiones, formas de bloques, y medidas parcelarias en áreas urbanas serán definidas en las normas municipales que surjan de planes urbanos aprobados, conformes a las características locales y zonales; o por el organismo provincial competente en desarrollo urbano cuando se carezca de ellas.

Art. 74 : A las subdivisiones de terrenos mayores a los especificados reglamentariamente en áreas urbanas, o a superficies definidas como unidades económicas, se les dará el tratamiento de fraccionamiento.

Art. 75 : En inmuebles destinados a la explotación agrícola o pecuaria, las parcelas resultantes de un fraccionamiento, subdivisión o reparcelamiento no podrán ser inferiores a las superficies mínimas que el organismo provincial competente determine, o que surja de planes aprobados, como unidad económica de explotación.

La determinación de las superficies de la misma tendrá en cuenta las características de la zona, la calidad de la tierra, el tipo de cultivo o explotación, la existencia o falta de riego, y demás condiciones pertinentes que se establezcan.

Quedan eximidas de estas exigencias aquellas parcelas destinadas específicamente a usos complementarios de la actividad rural, cuyas dimensiones serán definidas en cada caso con intervención de la autoridad de aplicación de esta ley.

Art. 76 : Las subdivisiones sin aperturas de calles podrán parcelarse exclusivamente dentro de las dimensiones mínimas establecidas en la reglamentación de esta ley.

Art. 77 : Todo fraccionamiento de tierras fuera de ejidos municipales deberá realizarse con la autorización de la autoridad de aplicación de esta ley y en base a plano aprobado por el organismo provincial competente en desarrollo urbano y por la Dirección General de Catastro.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Sin estos requisitos el Registro de la Provincia no inscribirá acto alguno en el que se realice modificación del estado parcelario de bienes inmuebles.

Art. 78 : Las subdivisiones del suelo en virtud de sucesiones están sujetas a las dimensiones mínimas establecidas en las reglamentaciones de esta ley o por plan urbano aprobado, según corresponda.

TITULO 8 : SOBRE NUEVOS ASENTAMIENTOS DE POBLACION

Art. 79 : El establecimiento de nuevos asentamientos de población debe responder a causas justificadas, fundamentadas por estudios específicos, y localizarse en sitios aptos y convenientes para tal finalidad.

Art. 80 : Se entenderá por establecimiento de un nuevo asentamiento de población el acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas a través de usos del suelo vinculados con la residencia y las actividades de servicios, producción, abastecimiento y comunicaciones compatibles con la misma.

Se consideran nuevos asentamientos de población:

- a) La creación de nuevos centros urbanos.
- b) Los asentamientos temporarios de población de funcionamiento autónomo motivados por la construcción de grandes obras.
- c) Los conjuntos habitacionales que por su escala, emplazamiento o distancia con respecto al área consolidada de centros urbanos existentes conformen vecindarios escasamente vinculados a éstos.

Art. 81 : La propuesta de creación de un nuevo centro urbano irá acompañada del correspondiente plan urbano director, cuyos alcances y contenido será definido en cada caso por el organismo provincial competente en desarrollo urbano.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 82 : La creación de todo nuevo centro urbano deberá ser aprobada por el PE y fundamentada por un estudio regional y urbano avalado por la autoridad de aplicación de esta ley, además de responder a las orientaciones del plan provincial de ordenamiento territorial.

ART. 83

Art. 83 : Los asentamientos espontáneos que impliquen ocupación legal de la tierra quedarán sujetos a la evaluación de la autoridad de aplicación para su reconocimiento como nuevo centro de población.

Art. 84 : El reconocimiento de un nuevo asentamiento de población comprometerá la realización de la obra pública y de la organización municipal que posibilite su administración local, que correspondan.

Art. 85 : Cuando los conjuntos habitacionales sean propuestos en localizaciones dentro del área periurbana de expansión, pero fuera de las zonas identificadas para ubicar tales conjuntos en los planes urbanos aprobados, o bien signifiquen un impacto para el centro urbano al cual se incorporen, deberán acompañarse de un plan parcial cuyo alcance y contenido será definido en cada caso por la municipalidad correspondiente y la autoridad de aplicación de esta ley.

Art. 86 : La autoridad de aplicación de esta ley determinará, de acuerdo con las características del anteproyecto, cuando un conjunto habitacional debe ser considerado como un nuevo asentamiento de población y en consecuencia someterse a las exigencias de esta ley y las de sus reglamentaciones.

Asimismo, la autoridad de aplicación determinará cuando un conjunto habitacional se encuadra dentro de los alcances de impacto de obra pública y haga necesario implementar estrategias de protección sobre las zonas circundantes o urbanas consolidadas, o dé lugar a acciones de compensación por parte de los organismos responsables.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Art. 87 : La localización de los asentamientos temporarios de población motivados por la construcción de grandes obras será aprobada en cada caso por la autoridad de aplicación de esta ley considerando los intereses específicos del emprendimiento y los factores locales.

TITULO 9 : SOBRE LIMITACIONES AL DOMINIO

Art. 88 : Las limitaciones al dominio privado en interés público impuestas por esta ley no originan por sí solas derecho a indemnización. Este sólo podrá ser reclamado por los propietarios en cada caso según el grado en que se lesione el derecho de propiedad, y siempre que produzcan un daño cierto, efectivo, individualizado, actual, y cuantificable económicamente.

Art. 89 : En la creación o expansión de centros urbanos y en los fraccionamientos y subdivisiones de inmuebles dentro de áreas rurales, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al dominio municipal o provincial las superficies necesarias para los siguientes destinos:

1) Espacios circulatorios:

a) En fraccionamientos y subdivisiones de tipo urbano: los correspondientes a los trazados que conformen la trama general continua de tránsito vehicular y peatonal dentro de los perímetros urbanos, asegurando el acceso permanente a cada unidad parcelaria.

b) En fraccionamiento de tipo rural: los espacios para la apertura de vías de tránsito vehicular permanente que posibiliten la accesibilidad independiente a cada parcela y las necesarias para acceder a las superficies de reserva cuando se implemente su uso público.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

2) Superficies de reserva para los siguientes usos:

a) En fraccionamientos de tipo urbano:

- Espacios verdes
- Localización de equipamientos comunitarios.
- Terrenos para el patrimonio municipal de suelo urbano.

b) En fraccionamientos de tipo agrario, en los casos que correspondan :

- Superficies para forestación.
- Accesos a fuentes hídricas y áreas del dominio público.
- Localización de servicios comunitarios rurales.
- Espacios con pastaje y agua para ganado en tránsito.

Art. 90 : Los valores de superficies mínimas y máximas de cesión que se establezcan reglamentariamente solo podrán modificarse a través de planes aprobados de acuerdo a la presente ley.

Art. 91 : En áreas urbanizables o rurales la calificación de reserva, desarrollo diferido o no innovar, aplicada a espacios territoriales les será establecida por decreto del PE de acuerdo a las propuestas de planes aprobados. En el respectivo decreto se especificará el plazo temporal durante el cual no se permitirán subdivisiones y/o modificaciones en el uso u ocupación del suelo, de acuerdo a la calificación impuesta, que en el caso de suelos urbanos no podrá exceder de dos años sin dar derecho a reclamo.

Art. 92 : La autoridad de aplicación determinará los pasos para el tránsito de ganado, por aquellos lugares que afecten en menor medida el suelo y/o provoquen el menor daño a los cultivos o explotaciones existentes.

En el caso de tierras fiscales el organismo competente establecerá la ubicación y formas de materialización de los mismos.

En las tierras privadas, la autoridad de aplicación convendrá con los propietarios la habilitación de los pasos, pudiendo en caso de falta de acuerdo establecer las correspondientes restricciones o servidumbres de paso.

Art. 93 : La autoridad de aplicación establecerá las vías y condiciones de acceso a los bienes del dominio público, mediante la apertura de caminos o sendas, o bien mediante el acuerdo con los propietarios particulares, para la autorización del tránsito de terceros, cuando éste no impida la utilización real o potencial del inmueble afectado.

Art. 94 : Se consideran limitaciones al dominio, en interés público los tendidos de infraestructura sobre y bajo suelo, los que serán registrados gráficamente por la Dirección General de Catastro y librados a la consulta pública.

El organismo provincial o nacional ejecutor de la obra será el responsable de proveer la documentación correspondiente al tendido de la instalación en forma tal que se posibilite su ubicación espacial y la identificación de los inmuebles afectados, así como la instalación de indicadores visibles sobre el terreno.

Art. 95 : Las restricciones de uso y ocupación que resulten de los artículos anteriores deberán ser anotadas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

TÍTULO 10 : PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Art. 96 : El fortalecimiento del poder municipal, a fin de promover dentro de sus jurisdicciones vinculadas al desarrollo urbano, hace necesario la generación de recursos específicos que se administren a tales fines.

CAPITULO 1: RECURSOS ECONOMICO-FINANCIERO

Art. 97 : Para la implementación de recursos municipales aplicables al desarrollo urbano y la ejecución de las obras, programas y proyectos que surjan de planes declarados de interés provincial se aplicará el 0,5% de los montos que en concepto de regalías percibe la provincia, y/o el porcentaje que determine el Poder Ejecutivo a propuesta de la autoridad de aplicación de esta ley y que se afectará en partida especial en el presupuesto anual provincial.

Art. 98 : La autoridad de aplicación de esta ley convendrá con el Banco de la Provincia la estructuración de un regimen de préstamos preferenciales destinados a programas de promoción y obras que surjan de planes declarados de interés provincial, y la forma de controlar el efectivo destino de los mismos a ese objeto.

Art. 99 : Con los aportes provenientes de los recursos constituidos de acuerdo a lo establecido en el artículo 97 las municipalidades podrán abrir una cuenta especial de desarrollo urbano para atender las inversiones y gastos vinculados con obras, trabajos, y servicios vinculados al mismo, realización de estudios técnicos, programas de preservación y revalorización de espacios naturales y/o históricos-culturales, y proyectos en general que surjan de planes urbanos generales o parciales aprobados en conformidad con esta ley y sus reglamentaciones siempre que tales erogaciones no sean de competencia específica de organismos provinciales, o bien siéndolos no pudieran realizarse dentro de las prioridades y plazos previstos por el plan.

Art. 100 : Se incorporarán a los recursos financieros establecidos en el artículo 97 y finalidades mencionadas en el artículo 99 las líneas financieras otorgadas por entidades provinciales, nacionales o internacionales que beneficien programas de desarrollo municipal; y todo otro aporte proveniente de organismos estatales para la construcción de obras infraestructura, así como subsidios o subvenciones con o sin reintegro, y donaciones otorgadas al efecto.

CAPITULO 2 : CREACION DE UN PATRIMONIO INMOBILIARIO URBANO MUNICIPAL.

Art. 101 : Para contribuir a la formación de un patrimonio inmobiliario municipal destinado a fines de desarrollo urbano las municipalidades podrán celebrar con los propietarios convenios para la permuta de inmuebles o compra de tierras, después de requerir el asesoramiento de los organismos técnicos provinciales sobre el valor de tales inmuebles

Art. 102 : Pasarán a constituir el patrimonio inmobiliario municipal las tierras fiscales, provinciales o municipales, situadas dentro de las jurisdicciones municipales que no estén ocupadas legalmente o afectadas a programas específicos a la fecha de promulgación de la presente ley, y las que se incorporaren posteriormente bajo cualquier título.

También integrarán estas reservas las superficies que los propietarios cedan para esta finalidad al efectuar fraccionamientos de tipo urbano conforme a lo establecido en el artículo 89 de esta ley y sus reglamentaciones.

Art. 103 : Las municipalidades podrán permutar o vender las superficies que los propietarios deban ceder al urbanizar cuando por su ubicación y dimensiones resulten inconvenientes para cumplir con los destinos para los que fueron cedidas. En los casos de venta los montos resultantes se destinarán a la adquisición de otros inmuebles destinados a similares finalidades.

Art. 104 : En la determinación de los destinos y usos de su patrimonio inmobiliario las municipalidades darán prioridad a la implementación de áreas libres de esparcimiento recreativo. Estos espacios se localizarán y dimensionarán en base a las previsiones establecidas en el correspondiente plan urbano, ó en su defecto según las normas dictadas por el organismo provincial competente en desarrollo urbano.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CAPITULO 4 : RENOVACION URBANA Y PARTICIPACION PRIVADA

Art. 105 : Las municipalidades podrán efectuar, o promover y coordinar, el desarrollo urbano y la renovación urbana mediante:

a) Sus propios recursos administrativos, técnicos y financieros, o de otros organismos provinciales.

b) Estimulando y requiriendo la iniciativa y la cooperación privada para la financiación y realización de planes o programas de desarrollo y/o renovación urbana. A tales fines podrán promover, mediante la celebración de los acuerdos necesarios, la formación de consorcios de propietarios y de sociedades de desarrollo o renovación urbana, ya sea de carácter privado o bajo formas societarias mixtas.

TITULO 11 : DE LA COORDINACION INTERSECTORIAL E INTERJURISDICCIONAL PROVINCIAL - MUNICIPAL.

AUTORIDAD DE APLICACION.

Art. 106 : La necesaria participación coordinada de todos los sectores involucrados en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano exige interrelacionar las acciones de la administración provincial y municipal institucionalmente

CAPITULO 1 : COORDINACION ADMINISTRATIVA

Art. 107 : La autoridad de aplicación de esta ley ejercerá las acciones de articulación y coordinación intersectorial e interjurisdiccional que demande la elaboración y aprobación de los planes territoriales y urbanos. A tales efectos queda facultados para solicitar las informaciones, elementos de juicio y aclaraciones que estime convenientes, además de requerir la participación de los organismos provinciales vinculados en forma directa con la implementación de dichos planes.