ANEXO III

Normativa Provincial de Ordenamiento Territorial

En el presente anexo tiene el propósito de exponer otra arista complementaria vinculada a la normativa provincial de ordenamiento territorial vigente por un lado y a proyectos de ley aun en tratamiento.

Argentina fue un país de temprana y rápida urbanización. Como se desprende de los datos provenientes de los Censos Nacionales de Población y Vivienda, en la década del 50 el 65 % de la población vivía en ciudades En el ultimo censo la proporción asciende al 95 %.

Por otro lado, del análisis de normativas vigentes en las jurisdicciones provinciales se desprende que tan solo cinco tienen normativa de ordenamiento territorial vigente[1]. Es decir que, y como señalan los fundamentos del proyecto de ley de ordenamiento territorial presentado por el Senador mandato cumplido Daniel Filmus, “el proceso de temprana y rápida urbanización del país no ha sido acompañado por una legislación que permitiera regular de manera concreta e integral la forma de desarrollar la ciudad. Así, el proceso y la actividad de urbanización se ha regido y se rige aún en las diferentes provincias del país por legislaciones y reglamentos sectoriales, dispersos y desactualizados” (Expediente N° S/2826/2011).

No obstante, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación dentro de sus políticas, formuló lineamientos específicos a través del **Plan Nacional de Suelo Urbano** (Resolución N° 19/2020) por una parte y el **Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial** (Resolución N° 44/2021) por la otra. Mediante el Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial para asistir a las jurisdicciones provinciales en la formulación de proyectos de ley de ordenamiento territorial a los fines de comenzar a subsanar y llenar el vacío normativo – regulatorio

[1] Datos relevados a septiembre de 2021.

en materia de ordenamiento territorial. Tras lanzarse el mencionado programa se firmaron convenios con las provincias de Catamarca, Chaco y La Rioja).

Con respecto a las leyes provinciales de ordenamiento Territorial y Urbano presentadas a continuación solo se describen los aspectos sustantivos en su carácter de normativa de ordenamiento urbano. No tienen como propósito hacer un análisis pormenorizado ni tampoco analizar el grado de implementación – instrumentación de la ley ya que excedería con creces las posibilidades del presente documento.

Tabla N° 3
Normativa provincial de ordenamiento territorial

Año	**N° Ley**	**Provincia**	**Denominación**
1977	8912*	Buenos Aires	Ley de Ordenamiento territorial
2008	2930	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Plan Urbano Ambiental
2009	8081	Mendoza	Ley Ordenamiento Territorial
2012	14449	Buenos Aires	Ley de Acceso Justo al Hábitat
2018	6099	Jujuy	Ley de Ordenamiento Territorial
2021	10393	La Rioja	Ley de Ordenamiento Territorial

Fuente: elaboración propia en base a la recopilación y análisis de los textos legales.

* Se trata de un Decreto Ley.

Las leyes analizadas se presentan según el orden cronológico de su sanción. En el mapa de la República Argentina presentado como Mapa N° 1 se pueden observar las provincias con leyes de ordenamiento territorial vigentes (verde) y las provincias con proyectos de ley en tratamiento (amarillo).

Provincias con leyes de ordenamiento territorial vigente
y proyectos de ley en tratamiento

Fuente: elaboración propia en base a datos relevados (Tabla N° 3)

Ley Ordenamiento Territorial N° 8912 - Provincia de Buenos Aires

El Decreto Ley N° 8912 fue aprobado en octubre del año 1977 (gobierno de facto) y desde entonces sufrió numerosas modificaciones. El análisis se lleva a cabo a través del Texto Ordenado por Decreto 3.389/87 y posteriores modificaciones introducidas por las Leyes Nro. 10.653, 10.764, 13.127, 13.342 y 14.449 (Legislatura de a Provincia de Buenos Aires).

El Decreto Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Los principios establecidos que sustentan el ordenamiento territorial se conciben como a) un proceso ininterrumpido de orientación normativa respecto a las desiciones y acciones del sector público y cauce de las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados. b) las Comunas deberan realizar el ordenamiento territorial en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico. c) con criterios de integralidad jurisdiccional. d) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

En cuanto a la clasificación del territorio establece que lo Municipios los delimitaran en: a) Areas rurales, b) Areas urbanas y áreas complementarias (producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros).

El área urbana comprende dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada. Las áreas complementarias comprenden las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente. Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

La ley de la provincia de Buenos Aires establece criterios de delimitacion del territorio, proceso de ocupacion, intensidad de la ocupación, uso, subdivision y equipamiento del suelo. Se refiere también a la infraestructura, los servicios y el equipamiento comunitario.

Contiene prescripciones acerca del la implementacion del ordenamiento territorial. Deposita la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial en el nivel municipal, estableciendolo como obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

Finalmente establece organismos de intervención en el proceso de ordenamiento territorial en el nivel municipal y provincial así como también, los instrumentos de aplicación.

intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

Mas adelante se describen aspectos generales de la Ley N° 14449 de acceso justo al hábitat de la Provincia de Buenos Aires.

Ley N° 2930 Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sancionada en noviembre de 2008. La Ley N° 2939, tal como lo define el artículo 1°, constituye el Plan Urbano Ambiental (PUA) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El PUA, como política de estado, tiene como objetivo constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad.

En el marco de los antecedentes de Ley N° 2939, como es el caso de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la ley N° 71 del año 1998, la normativa define principios básicos tales como los de ciudad integrada, policéntrica, plural saludable y diversa.

El texto normativo formula propuestas territoriales a nivel metropolitano en virtud del carácter de centro metropolitano y a nivel de ciudad.

Con respecto al nivel metropolitano define acciones relacionadas con a) la estructuración y desarrollo urbano de la aglomeración, b) en relación con los aspectos de transporte y movilidad, c) en relación con las cuestiones ambientales y d) en relación con los riesgos de anegabilidad.

En tanto, las propuestas para la ciudad las define (o concibe) en relación con los siguientes aspectos: a) Estructura y centralidades, b) transporte y movilidad, c) hábitat y vivienda, d) espacio público, e) producción y empleo y finalmente, f) patrimonio urbano.

Luego el texto define aspectos instrumentales y operativos y los organiza en diferentes capítulos: propuestas instrumentales, instrumentos de planificación, instrumentos de gestión, instrumentos de participación e instrumentos de monitoreo.

En el capítulo referido a los instrumentos de gestión enumera instrumentos de a) planificación, b) de gestión, c) de desarrollo, d) de promoción, e) económicos y e) instrumentos normativos.

Por último establece pautas para la implementación del plan urbano ambiental y en marco de lo establecido en la Ley N° 71, establece que el organismo encargado de la formulación y actualización del Plan Urbano Ambiental será el Consejo del Plan Urbano Ambiental, con competencia en ordenamiento territorial y ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 27, 29 y 104 inciso 22 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, que funcionará en el ámbito del Poder Ejecutivo.

Ley Ordenamiento Territorial N° 8081 Provincia de Mendoza

La ley fue sancionada en 2009. Concebida como política de Estado e instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial. Establece los procedimientos para elaborar un plan provincial y municipal desde una concepción sistémica del territorio. Establece etapas para su implementación y un proceso de participación ciudadana.

Concibe a la planificación como el instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial. Entre las principales finalidades del ordenamiento normativo menciona:

-Asegurar una mejor calidad de vida para la población de Mendoza.

-Conocer y comprender la dinámica del medio natural para sustentar las actividades antrópicas actuales y futuras.

-Implementar planes, programas y proyectos en el corto, mediano y largo plazo tendiente al desarrollo de un sistema territorial, urbano, rural y de zona no irrigada equilibrada y ambientalmente sustentable.

-Detener y reorientar los procesos de intervención espontánea y crecimiento urbano descontrolado, ordenando las áreas ocupadas para reducir desequilibrios demográficos y espaciales defectuosos, producto de las acciones especulativas del crecimiento económico.

La ley de la Provincia de Mendoza establece instrumentos, procedimientos y plazos para el ordenamiento territorial y responsables para la elaboración. Establece contenidos básicos, define los sujetos de los planes y establece mecanismos para garantizar la información y la participación social. Establece mecanismos de financiamiento e instrumentos económicos y tributarios para el ordenamiento territorial

Crea el Consejo de Estado del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia, crea también el Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial como organismo asesor y por otro lado crea la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, como organismo desconcentrado del Poder Ejecutivo Provincial.

En el caso mendocino, los planes de ordenamiento territorial reconocen una estructura (jerarquía) representada por a) Planes de ordenamiento territorial (provincial, municipal, metropolitano, sectoriales y/o para áreas especiales. b) programas c) proyectos.

Clasifica o zonifica el territorio reconociendo a) Oasis (áreas urbanas, áreas rurales y áreas complementarias) y b) zonas no irrigadas (área rural, Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos y finalmente áreas naturales).

Ley de Acceso justo al hábitat N° 14449 Provincia de Buenos Aires

Sancionada en noviembre de 2012. Define como principios rectores a) El derecho a la ciudad y a la vivienda, b) La función social de la propiedad, c) La gestión democrática de la ciudad y d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

Como un rasgo particular, establece directrices generales de las políticas de hábitat o parámetros de calidad, las que estaran definidas por:

I- La cercanía a las áreas de centralidad.
II- Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
III- El nivel de consolidación urbana.
IV- La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

Define instrumentos de actuación a través de diferentes secciones que forman parte del contenido de la norma.

a. promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas. Crea el Programa de Lote con servicio.

b. integración socio urbana de villas y asentamientos precarios

c. fomento del crédito para la mejora del hábitat

d. zonas de promoción del hábitat social

e. acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

f. consorcios urbanísticos

g. gestión democrática y participación

Finalmente la normatica da creación al Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas.

Ley Ordenamiento Territorial N° 6099 Provincia de Jujuy

La ley de ordenamiento territorial de Jujuy fue sancionada en diciembre de 2018. Reconoce en la planificación el instrumento básico para conciliar el proceso

de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial, en términos similares a los de la ley mendocina.

Postula el desarrollo socio económico territorialmente equilibrado entre las regiones, los asentamientos poblacionales, el campo y la ciudad, y el ámbito urbano de pueblos y ciudades. Así como también, la equidad del desarrollo territorial.

Propende al desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del uso del suelo como recurso natural, económico y social, y de la localización condicionada de las actividades antrópicas.

El caso de la normativa de la Provincia de Jujuy incorpora el enfoque de la "competitividad Sistémica Sustentable orientada a propiciar el desarrollo de las cadenas productivas y de valor a nivel territorial, mejorar la productividad de las producciones locales".

El texto normativo consagra la articulación institucional y la interjurisdicionalidad.

Presenta similitudes con la normativa de la provincia de Mendoza en virtud del reconocimiento de instrumentos de ordenamiento territorial similares. En efecto, la normativa de Jujuy incluye a) Los Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial, entre los que incluye:

1. El Plan Estratégico Provincial.
2. El Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy.
3. El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.
4. Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales.
5. Los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales.
6. Los Planes Sectoriales o Intersectoriales.

Incluye dos tópicos mas que no están presentes en la ley mendocina: b) Catastro Multifinalitario y c) La Infraestructura de Datos Espaciales de Jujuy (IDEJ).

Define los Planes de Ordenamiento Territorial, precisa sus estructuras, criterios de obligatoriedad y procedimientos normativos para su aprobación.

La Ley N° 6099 hace referencias especificas a la gestión del territorio y los usos y clasificación del suelo asociado y referido a los ejidos urbanos municipales.

La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro de los Territorios Municipales, en términos de los niveles de usos urbanos, de transición y rurales. Reconoce a) áreas urbanas, b) áreas de transición y c) áreas rurales. Las mencionadas en primer término se subdividen en Áreas Urbanas Consolidadas, Áreas Urbanas de Ocupación Prioritaria y Áreas Urbanas de Densificación Prioritaria

Establece criterios (zonas) de zonificación básicos a seguir en los códigos y normas reglamentarias municipales a saber: Zona Residencial, Zona Residencial Extensiva, Zona Comercial, Zona Industrial, Zona de Esparcimiento, Espacios Verdes y/o Libres, Zona Institucional, Equipamiento y de Servicios y Zonas Especiales Protegidas.

Por último interesa destacar que define los usos y fraccionamiento del suelo urbano así como también, los requisitos, procedimientos y tramitación del fraccionamiento de suelo urbano.

La Ley 6099 establece claras orientaciones y prescripciones en materia de suelo urbano en toda la provincia y el fraccionamiento del mismo y todo aquello que le es inherente; incluyendo dimensiones mínimas y requisitos, procedimientos y tramitación del fraccionamiento de suelo urbano.

Guarda similitudes con la Ley de la Provincia de Mendoza en los que se refiere a disposiciones generales y principio que fundamentan el ordenamiento normativo incluyendo tópicos referidos a los instrumentos y criterios de elaboración de los planes de ordenamiento territorial.

Ley N° 10393 de La Rioja

La normativa sancionada en septiembre de 2021, es la mas nueva. Tiene por objeto establecer los lineamientos para el desarrollo territorial y un hábitat adecuado, afianzando el ordenamiento territorial como política de estado, que

oriente la gestión de los distintos niveles de gobierno, con el fin de promover un desarrollo territorialmente equilibrado.

Se destaca como uno de los objetivos novedosos, la incorporación del impuesto inmobiliario progresivo de acuerdo a la capacidad contributiva; la definición de la unidad económica rural; la participación en la plusvalía; el pago por servicios ambientales y los regímenes de promoción solo por mencionar algunos.

Las políticas territoriales que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

a) Equidad del Desarrollo Territorial.
b) Reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos territoriales.
La prevalencia del interés general sobre el particular.
d) Ejercicio socialmente responsable del derecho de propiedad.
g) Gestión democrática del territorio, entre otros.

Introduce diferentes instrumentos de ordenamiento territorial, a los que clasifica en generales, operativos, normativos, de información y control y de política territorial y gestión del suelo. Los instrumentos generales, son el Plan Estratégico Territorial y el Plan de Ordenamiento Territorial en todas sus escalas.

Corresponde a los municipios, en orden a sus facultades y competencias, la elaboración y sanción mediante ordenanza, de un Plan de Ordenamiento Territorial local (POT), que deberá abarcar todo el territorio de sus jurisdicciones, en concordancia con los planes provinciales.

Define también Instrumentos de politica territorial y gestión del suelo, tales como:

- Zonas especiales y reservas de tierra.
- Zonas de Promoción del Hábitat Social.
- Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria. Contribución obligatoria.
- Consorcios urbanísticos.
- Valor de las unidades inmobiliarias.

- Parcelamiento o edificación obligatoria de inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada.
- Sobretasa a los terrenos baldíos y viviendas ociosas.
- Reajuste de Tierras.

Clasificarán el suelo en diversas categorías de espacios dentro de los territorios, en términos de los niveles de usos urbanos, de transición, periurbanos y no urbanas.

a) Áreas urbanas:

1) Áreas urbanas consolidadas:
2) Áreas urbanas de ocupación prioritarias:
3) Áreas urbanas de densificación prioritaria:

b) Áreas de transición y/o periurbanos:
c) Áreas no urbanas:

1) Áreas Rurales:
2) Áreas de asentamientos de pueblos originarios:
3) Áreas naturales:
4) Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos:

Provincias con proyectos de ley de ordenamiento territorial

En la actualidad existen tres jurisdicciones provinciales con proyectos de ley de ordenamiento territorial en diferentes etapas y estados de tratamiento. En la tabla que sigue a continuación se enumeran los casos provinciales con proyectos de ley relevados a septiembre de 2021.

Proyectos de ley en las jurisdicciones provinciales

Expediente – Año	**Provincia**
2018	Provincia de Entre Ríos: Expediente N° 23260, proyecto de ley de OT, de autoría del Poder Ejecutivo, de noviembre de 2018. El proyecto de ley se encuentra en tratamiento en las comisiones legislativos a marzo de 2020. Expediente N° 22965, Artusi José Antonio de julio de 2018 contaba con un antecedente de un proyecto similar del año 2011.
2021	Provincia de Chaco: Contaba con el Expediente N° 863 del año 2008 (Diputada Mastrandea). En julio de 2021 el Poder Ejecutivo presenta el proyecto de ley de Ordenamiento territorial.
2019 – 2021	Provincia de Catamarca: El Poder Ejecutivo lo elaboró y lo sometió a consultas y diferentes articulaciones, pero a la fecha (septiembre de 2021) aun no fue presentado en la Legislatura provincial.
2021	Provincia de Santa Fe Proyecto de Ley: Ordenamiento territorial provincial. Expediente N°: 42972 del 19 de abril de 2021 Autores: Pinotti Pablo y Lenci Esteban

Fuente: elaboración propia en base a datos relevados y consultas realizadas en organismos de las jurisdicciones provinciales