LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

SISTEMA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES INICIALES

ARTÍCULO 1 - Creación. Créase el Sistema Provincial de Ordenamiento Territorial (SiPOT) para el diseño, gestión e implementación de políticas públicas territoriales utilizando la planificación como instrumento básico para el logro de un desarrollo territorialmente equilibrado, socialmente justo y ambientalmente sostenible.

ARTÍCULO 2 - Objeto. El objeto de la presente ley es brindar el marco normativo e instrumental para facilitar los procesos de ordenamiento territorial de las municipalidades, comunas y de la provincia con una visión multidimensional, multiescalar e integrada del territorio provincial.

ARTÍCULO 3 - Objetivos. Son objetivos de la presente ley:

a) Organizar en forma coherente el uso del suelo y la distribución de las actividades en la provincia, garantizando el cuidado del soporte natural y los servicios ecosistémicos;

b) Promover el desarrollo socioeconómico propiciando el reequilibrio territorial y del sistema de ciudades, poniendo en valor la proximidad y la multicentralidad para la organización del territorio, con un mayor protagonismo de las localidades de pequeña y mediana escala, generando condiciones para el arraigo de su población;

c) Promover el derecho a la ciudad y el acceso a un hábitat digno con políticas que eviten los procesos de fragmentación y segregación

socio-urbana y avanzar hacia modelos de mayor cohesión que incorporen múltiples miradas de jóvenes, mujeres y diversidades;

d) Fortalecer las capacidades de los gobiernos locales para avanzar en nuevos modelos de desarrollo urbano de mayor compacidad, que hagan un uso más eficiente y racional del recurso suelo y de los fondos públicos;

e) Innovar en nuevas modalidades de gobernanza territorial, con un creciente protagonismo de los municipios y las comunas innovando en modelos asociativos a nivel regional y metropolitano, con mayores competencias, instrumentos y recursos para incidir en los procesos de desarrollo urbanos y territoriales;

f) Alentar el involucramiento ciudadano, promoviendo la participación de las organizaciones de la sociedad civil en el diseño, implementación y monitoreo de políticas y proyectos, garantizando la apropiación, licencia social y transparencia.

ARTÍCULO 4 - Principios. Se reconocen los siguientes principios rectores del Ordenamiento Territorial Provincial:

1. Principios generales:

a) El territorio como bien común, necesario para el desarrollo de la vida en el planeta, por lo que debe ser cuidado y gestionado desde una racionalidad colectiva, más allá del tipo de propiedad pública o privada que se tenga sobre una porción del mismo;

b) La función ecológica y social de la propiedad;

c) El derecho a la ciudad y al territorio como derecho humano, con énfasis en el respeto por las diversidades;

d) La redistribución de los costos y los beneficios de los procesos de desarrollo urbano en forma más justa e igualitaria, recuperando las plusvalías territoriales producto de la acción pública.

2. Principios Institucionales:

a) El respeto por las autonomías y competencias municipales y comunales;

b) La articulación institucional y cooperación interjurisdiccional;

c) La gestión democrática del territorio y participación ciudadana.

3. Principios Operativos:

a) La integración territorial, la diversificación productiva y la soberanía alimentaria para un desarrollo armónico del territorio con arraigo para sus habitantes;

b) La coherencia y la flexibilidad en los procesos de planificación basados en la concepción del territorio como un sistema integral, articulando los usos urbano y rural en una visión sistémica;

c) La cooperación técnica y financiera para concretar y avanzar con los objetivos de la ley.

ARTÍCULO 5 - Ámbito de aplicación. La presente ley tiene como ámbito de aplicación el territorio de la Provincia.

ARTÍCULO 6 - Autoridad de aplicación. Créase la Secretaría de Ordenamiento Territorial de la Provincia como autoridad de aplicación de la presente ley. La misma funciona en el ámbito del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat o el que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 7 - Funciones. La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:

1. Para la planificación y gestión del territorio provincial:

a) Elaborar el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial que fije el modelo territorial deseado en consonancia con las políticas

provinciales y nacionales, de acuerdo a los objetivos y principios de la presente ley;

b) Articular con municipalidades y comunas, otras provincias y con el Estado nacional la elaboración planes y políticas de desarrollo socio económico, de infraestructuras, de manejo de recursos naturales, y otras políticas públicas que tengan impacto en el ordenamiento del territorio provincial;
c) Articular y velar por la incorporación de las normativas sectoriales vigentes (bosques, aguas, ambiente y otras) que involucran al territorio para el diseño de planes, políticas y proyectos a nivel provincial y local;
d) Promover y desarrollar planificaciones de carácter regional que incorporen unidades ambientales, corredores, o áreas que compartan temas comunes que propicien el ordenamiento ambiental del territorio y el desarrollo equilibrado de la provincia.
e) Coordinar y gestionar el funcionamiento del Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT) creado en la presente ley;
f) Coordinar y gestionar el funcionamiento del Comité de Ordenamiento Territorial (COT) creado por la presente;
g) Llevar adelante un Registro Provincial de Planes de Ordenamiento Territorial;
h) Informar a Municipalidades y Comunas los marcos normativos, planes, políticas y proyectos sectoriales como gestión de recursos naturales, desarrollo productivo, infraestructuras, ambientales, entre otros y en vigencia, que impacten en el ordenamiento del territorio, para que sean considerados en sus planificaciones locales;
i) Disponer para Municipalidades y Comunas las cartografías de base y la información catastral y de los sistemas de información territorial provincial en formatos editables para ser utilizados en el diseño de los planes locales.

2. Para el fortalecimiento de las competencias de municipios y comunas en el proceso de ordenamiento del territorio:

a) Gestionar el Programa de Fortalecimiento de gobiernos locales en Ordenamiento Territorial;
b) Promover y animar las tareas de elaboración de Planes locales de Ordenamiento Territorial y su actualización, con los contenidos mínimos que constan en el Anexo I que se agrega y es parte integrante de la presente;
c) Propiciar espacios de cooperación e intercambio de experiencias de equipo técnicos provinciales, municipales y comunales para sostener los aprendizajes institucionales en el tiempo.

3. Para garantizar el acceso al suelo y a la vivienda habitable, segura y asequible:

a) Promover el uso y aplicación de los instrumentos de gestión urbanística y del hábitat incorporados en la presente para el diseño y gestión de sus políticas de hábitat;
b) Gestionar la implementación de Proyectos de Integración socio-urbana en el marco de la ley nacional 27453 de integración socio-urbana de barrios populares;
c) Coordinar la participación de empresas públicas de servicios (EPE-ASSA) para la prestación de servicios en barrios populares; y,
d) Propiciar el asociativismo y la organización social para el diseño e implementación de políticas habitacionales.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES

ARTÍCULO 8 - Derechos territoriales de las personas. Todas las personas habitantes de la Provincia gozan de los siguientes derechos territoriales:

a) Usar y acceder a los espacios públicos, las redes viales, circulaciones peatonales, riberas de los cursos de agua, zonas libres y de recreo, equipamientos y servicios de uso público en condiciones no discriminatorias respetando las condiciones de uso y conservación dispuestas en la normativa vigente y en las que se dicten por aplicación de la presente;

b) Acceder a la información pública que sobre el territorio, proyectos y actuaciones sobre el suelo que posean los organismos públicos de la Provincia;

c) Peticionar a los poderes públicos un ordenamiento y gestión territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la Constitución Nacional, Tratados Internacionales, Constitución Provincial y en las normas jurídicas nacionales, provinciales y municipales;

d) Reclamar en sede administrativa y a demandar en sede judicial la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en los acuerdos, actos y resoluciones que adopten los organismos públicos sobre el territorio.

ARTÍCULO 9 - Deberes de las personas para con el territorio. Todas las personas habitantes de la Provincia deben cumplir las siguientes obligaciones territoriales:

a) Respetar las disposiciones de ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos territoriales;

b) Proteger el ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales.

ARTÍCULO 10 - Derechos territoriales de los propietarios de suelo. Todas las personas humanas o jurídicas propietarias de suelo en jurisdicción provincial gozan de los siguientes derechos:

a) Usar, gozar, disfrutar, urbanizar, edificar y aprovechar económicamente el suelo, conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanístico;

b) Consultar a las autoridades públicas municipales, comunales y provinciales sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo;

c) A la iniciativa privada para inversiones particulares;

d) Consultar sobre cuestiones relacionadas con el dominio de su inmueble, con normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, necesarias para emprender una actividad de interés para el ordenamiento territorial;

e) Obtener de las autoridades públicas una decisión fundada, útil y oportuna en los recursos, reclamos y denuncias administrativas en que sea parte interesada.

ARTÍCULO 11 - Deberes territoriales de los propietarios de suelo. Todas las personas humanas o jurídicas propietarias de suelo en jurisdicción provincial, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, deben cumplir con las siguientes obligaciones territoriales:

a) Usar los inmuebles conforme su destino previsto en los instrumentos de ordenamiento territorial emitidos conforme a la presente ley;

b) Conservar y mantener los inmuebles en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras necesarias para tal fin y cumpliendo con las disposiciones que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación competente;

c) Proteger el ambiente, los recursos y el patrimonio naturales, absteniéndose de realizar cualquier actividad perjudicial para los mismos;

d) Evitar el uso productivo del suelo en condiciones de riesgo y la ocupación con fines habitacionales en zonas no urbanizables;

e) Observar las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico;

f) Vigilar y proteger el inmueble frente a intrusiones de terceros;

g) Cumplir con las normas de rehabilitación patrimonial y de restitución ambiental establecidas por la autoridad competente.

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 12 - Clasificación de suelo. Clasifíquese el suelo de la Provincia en tres categorías: rural, urbano y de preservación. La delimitación de cada tipo de suelo debe incorporarse a los planes y esquemas de ordenamiento territorial, considerando los instrumentos que se establecen en la presente ley.

ARTÍCULO 13 - Suelo urbano. Se denomina suelo urbano para la presente ley al destinado a los asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica -energía, agua potable, cloacas, gas, conectividad digital- y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos son de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

ARTÍCULO 14 - Clasificación de suelo urbano. A los fines de la presente ley se establece la siguiente subclasificación de suelo urbano:

a) Suelo urbano consolidado: suelo urbano destinado a asentamiento humano que posee servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, mayoritariamente se encuentra ocupado por edificación;

b) Suelo urbano no consolidado: suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso de urbanización para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,

c) Suelo urbano de protección: suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, merecen medidas específicas de protección.

ARTÍCULO 15 - Suelo rural. Se denomina suelo rural para la presente ley al destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, quedando expresamente excluidos usos de carácter residencial, más allá de los estrictamente vinculados a las actividades productivas.

ARTÍCULO 16 - Clasificación de suelo rural. A los fines de la presente ley se establece la siguiente subclasificación de suelo rural:

a) Suelo rural de producción: suelo rural destinado a actividades agro productivas, agrícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente;

b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo: suelo rural destinado por la autoridad competente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando la continuidad de prestación de servicios ambientales del soporte natural;

c) Suelo rural perirubano: suelo rural de interfase con el suelo urbano de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o el Esquema de Ordenamiento Territorial Comunal, siempre colindante con el suelo urbano y

regulado por normativas de usos y prácticas productivas específicas, principalmente relacionadas a la producción de alimentos de cercanía;

e) Suelo rural de protección: suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección; y,

f) Enclaves industriales y/o logísticos en suelo rural: suelo rural destinado a las actividades industriales que requieren de distanciamiento de las áreas urbanas, cuyas condiciones diferenciales de subdivisión, edificabilidad y saneamiento son determinadas por normativas específicas provinciales, municipales y/o comunales.

ARTÍCULO 17 - Suelo de preservación. Se denomina suelo de preservación a los fines de la presente ley al suelo que cumple servicios ambientales para el sostenimiento de los procesos de los ecosistemas naturales que permiten el desarrollo de la biodiversidad y el mantenimiento de la vida humana.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO Y EL HÁBITAT

ARTÍCULO 18 - Denominación. Se entiende por instrumentos de gestión del territorio y el hábitat al conjunto de herramientas y procedimientos destinados a facilitar de manera eficiente el ordenamiento y la gestión del territorio provincial y, fundamentalmente, de los territorios municipales y comunales. Estos instrumentos se detallan en el Anexo I que se agrega y forma parte integrante de la presente ley, quedando habilitados para su uso y aplicación de acuerdo con las necesidades y objetivos de cada jurisdicción municipal, comunal y provincial.

ARTÍCULO 19 - Clasificación de los instrumentos de gestión del territorio y el hábitat. Clasifiquese a los instrumentos regulados por la presente según sus alcances, contenidos y ámbitos territoriales de incumbencia:

a) instrumentos de planificación del territorio;

b) instrumentos de regulación e intervención;

c) instrumentos de acceso al hábitat;

d) instrumentos de cuidado del ambiente, el paisaje y el patrimonio;

e) instrumentos de participación ciudadana; e,

f) instrumentos de ordenamiento del suelo rural y periurbano.

ARTÍCULO 20 - Instrumentos de planificación del territorio. Denominación. Clasificación. Son los instrumentos que definen las directrices generales del ordenamiento y gestión del territorio, fijan las pautas para el modelo de desarrollo territorial que se pretende para cada ámbito local. Pueden abordar la totalidad del territorio provincial, de un municipio o una comuna, brindando la posibilidad de asociarse para la gestión de temas comunes según las necesidades y acuerdos de los actores territoriales. Dentro de los ámbitos urbanos, permiten abordar sectores parciales o temáticos y se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a). De escala provincial:

1. Plan provincial de ordenamiento territorial.

b). De escala regional:

1. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial;
2. Plan Interjurisdiccional de Ordenamiento Territorial;
3. Plan de Ordenamiento, desarrollo y cuidado de unidades ambientales o de paisaje.

c). De escala municipal y comunal:

1. Plan estratégico de desarrollo local;
2. Plan de Ordenamiento Territorial municipal-comunal;
3. Plan Director de Infraestructuras.

d). De escala intermedia:

1. Plan de sector; y,
2. Plan de nueva urbanización.

e). De soporte:

1. Sistema de Información Territorial.

ARTÍCULO 21 - Instrumentos de regulación e intervención. Denominación. Clasificación. Son los instrumentos necesarios y adecuados para la puesta en marcha de las políticas de desarrollo urbano, de gestión y creación de suelo urbanizado que contienen las recomendaciones y directrices generales de ordenamiento y gestión del territorio contenidos en un plan de desarrollo urbano municipal o comunal. Para dar cumplimiento a las políticas locales y a los objetivos de la presente ley, posibilitan la determinación de marcos regulatorios para la subdivisión y usos del suelo, las condiciones e intensidad de la edificación y aportan herramientas de actuación a los gobiernos municipales y comunales como promotores del desarrollo de sectores urbanos, para compra y adquisición de tierra, incorporación de incentivos para la movilización del mercado de suelo. Se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a) De regulación urbanística:

1. Código de Planeamiento

b) De Gestión del desarrollo urbano:

1. Convenio Urbanístico; y,

2. Empresa pública de desarrollo urbano.

c) De promoción del desarrollo urbano:

1. Zonas de desarrollo prioritario;
2. Reajuste de tierras;
3. Indicadores de edificabilidad diferenciales (optativos y onerosos); y,
4. Movilización de suelos e inmuebles ociosos.

d) De adquisición de suelo y financiamiento:

1. Adquisición por canje de deuda;
2. Derecho de preferencia;
3. Expropiación;
4. Contribución por mejora;
5. Participación en la valorización inmobiliaria; y,
6. Compensación por uso optativo y oneroso de indicadores de edificabilidad diferenciales.

ARTÍCULO 22 - Instrumentos de acceso al hábitat. Denominación. Clasificación. Son los instrumentos que posibilitan garantizar un desarrollo más equitativo de las ciudades en general y un acceso justo al hábitat a las y los habitantes del territorio provincial, abordando de manera anticipada los procesos de segregación socio-urbana o remediando situaciones consolidadas con el propósito de generar ciudades más justas y equilibradas. Se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a)De mejora barrial:

1. Zona de integración socio-urbana; y,
2. Proyecto de integración socio-urbana.

b) De acceso al suelo y la vivienda:

1. Consorcio de urbanización para la integración socio-urbana;
2. Gestión asociada para el acceso al suelo y a la vivienda; y,
3. Banco de Tierras.

c) De financiamiento de la integración socio-urbana:

1. Fondo local de integración socio urbana.

ARTÍCULO 23 - Instrumentos de cuidado del ambiente, el paisaje y el patrimonio. Denominación. Clasificación. Son los instrumentos cuyo cometido es la tutela y cuidado del soporte natural y la continuidad de la prestación de servicios ambientales. La protección de las particularidades del paisaje, entendidos como la interacción del soporte natural y la actividad humana, el ambiente, los sitios y edificaciones que presentan particularidades cualitativas valoradas por la ciudadanía de las distintas localidades. Permiten reconocer e inventariar los recursos naturales y construidos dotándolos de herramientas para el uso racional de los mismos y se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a)De reconocimiento:

1. Inventario de recursos naturales y paisajístico;
2. Inventario del patrimonio construido; e,
3. Inventario de emisiones de gases efecto invernadero.

b) De estado y evaluación:

1. Evaluación ambiental estratégica;
2. Evaluación de impacto ambiental;
3. Auditorías ambientales; y,
4. Capacidad de carga.

c) Proyectuales:

1. Plan de manejo de áreas ambientales sensibles;
2. Áreas de protección y gestión del patrimonio natural y del paisaje;
3. Áreas de protección y gestión del patrimonio cultural y construido;
4. Plan de infraestructuras verdes; y,
5. Plan de Ordenamiento ambiental del territorio.

ARTÍCULO 24 - Instrumentos de participación ciudadana. Denominación. Son los instrumentos destinados a promover el involucramiento de la ciudadanía en los temas de ordenamiento y gestión del territorio. Pretenden mejorar el diseño y la implementación de las políticas públicas, construir masa crítica local y generar corresponsabilidad con los actores locales y se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a) Consejo consultivo de ordenamiento territorial;
b) Audiencia Pública; y,
c) Consulta Popular.

ARTÍCULO 25 - Instrumentos de ordenamiento rural y periurbano. Denominación. Clasificación. Son los instrumentos que permiten mantener un desarrollo armónico entre las actividades productivas y el soporte ecológico, la calidad de los suelos, el escurrimiento de aguas y la construcción de un paisaje singular de manera articulada con las políticas de desarrollo productivo, económico, social y ambiental que se despliegan sobre el territorio. Permiten actuar en las interfase urbano-rural cuidando la salud de la población, dando oportunidad a la diversificación de la producción en espacios de cercanía. En todos los casos son complementarios y operan de manera articulada con otras políticas sectoriales (productivas, ambientales, infraestructuras de transporte, entre otras) y con las políticas urbanas de pequeñas y medianas localidades con

las que conforman el sistema territorial. Se los detalla en el Anexo I según las siguientes categorías:

a)De tratamiento del suelo rural:

1. Regulación de usos del suelo rural;
2. Factor de ocupación de suelo rural;
3. Parcelamiento y subdivisión del suelo rural; y,
4. Condiciones para la edificación en suelo rural.

b) De tratamiento del suelo periurbano:

1. Plan especial de periurbano; y,
2. Plan especial de parques agrarios y agroalimentarios.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 26 - Responsabilidades concurrentes. La implementación del SiPOT requiere de un trabajo articulado de municipalidades y comunas en ejercicio de sus competencias territoriales y del gobierno provincial como garante de una visión integral del territorio y de la aplicación de otros marcos normativos.

ARTÍCULO 27 - Responsabilidades de municipios y comunas. Es responsabilidad de las municipalidades y comunas: la elaboración y mantenimiento actualizado de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) con los contenidos mínimos que se listan en el Anexo II que forma parte integrante de la presente ley, considerando los objetivos, los principios y los instrumentos habilitados en la presente.

ARTÍCULO 28 - Responsabilidad de la provincia. Es responsabilidad del gobierno de la provincia elaborar y mantener actualizado el Plan Provincial

de Ordenamiento Territorial y asumir la función de Autoridad de Aplicación, animando el proceso de planificación integral del territorio y articulando la tarea con municipios y comunas en respeto de las competencias específicas.

ARTÍCULO 29 - Fondo Provincial de Ordenamiento Territorial. Créase el Fondo Provincial de Ordenamiento Territorial destinado al fortalecimiento de las capacidades locales en ordenamiento territorial y a la puesta en marcha de políticas y proyectos surgidos de dichos procesos. El Fondo estará compuesto por:

a) el dos por ciento (2%) de lo recaudado por la provincia en concepto de impuesto inmobiliario -porcentaje que se obtiene de la porción de los recursos no coparticipables-;
b) la adhesión a programas nacionales;
c) la gestión de fondos en el Consejo Federal de Inversiones; y,
d) fondos específicos asignados en el presupuesto provincial.

ARTÍCULO 30 - Programa de fortalecimiento de gobiernos locales. Créase el Programa de fortalecimiento de gobiernos locales en temas de ordenamiento territorial destinado a capacitar a los gestores técnicos y políticos de los niveles ejecutivos y legislativos, que deberá contemplar el apoyo financiero para la elaboración de planes, políticas y proyectos de desarrollo territorial, como así también para las instancias de formación, capacitación y actualización de conocimientos. El programa debe identificar y articular las capacidades existentes en los niveles locales, regionales y provinciales e involucrarlas en el desarrollo del programa a Universidades, asociaciones profesionales, organizaciones civiles, equipos técnicos especializados, según se correspondan con los objetivos del programa.

ARTÍCULO 31 - Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial. Créase el Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT), como espacio intra gubernamental para articular y dar coherencia a la actuación

del gobierno provincial en el diseño y gestión de políticas territoriales. El CIOT estará integrado por:

a) representantes del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat;
b) representantes del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático;
c) representantes del Ministerio de Producción, Ciencia y Tecnología;
d) representantes del Ministerio de Economía;
e) representantes del Ministerio de Gestión Pública; y,
f) representantes de otras áreas provinciales cuyas intervenciones impactan en el desarrollo inclusivo y sustentable del territorio.

La autoridad de aplicación deberá precisar la cantidad de miembros representantes, las funciones específicas del CIOT, la modalidad de trabajo y la agenda de temas a desarrollar.

ARTÍCULO 32 - Consejo de Ordenamiento Territorial. Créase el Consejo de Ordenamiento Territorial (COT) de la Provincia, como espacio de involucramiento de actores públicos, privados y de la sociedad civil, destinado a articular saberes y miradas que mejoren la calidad de las políticas públicas provinciales. El mismo estará integrado por:

a) representantes del gobierno provincial;
b) representantes de los gobiernos municipales y comunales; y,
c) eventualmente por representantes de empresas públicas, privadas y cooperativas de servicios de infraestructuras, organizaciones académicas, profesionales, empresariales y de la sociedad civil, a los que se los puede invitar para el tratamiento de temas específicos, para articular y dar coherencia a la actuación del gobierno provincial en el diseño y gestión de políticas territoriales.

ARTÍCULO 33 - Registro Provincial de Planes de Ordenamiento Territorial. Créase el Registro Provincial de Planes de Ordenamiento Territorial, como espacio de integración de las decisiones de los gobiernos locales y su vinculación con las políticas provinciales, regionales y nacionales que hacen al desarrollo y cuidado de la integridad del territorio. La autoridad de aplicación deberá especificar los alcances, modalidades y procedimiento para la implementación y funcionamiento del Registro de manera consensuada con las municipalidades y comunas respetando las competencias específicas y considerando la necesaria concurrencia multijurisdiccional que las políticas territoriales requieren. Se deberá incorporar un criterio de gradualidad en el desarrollo e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial y de progresividad en el incremento de los estándares de calidad en la elaboración de los mismos, sobre la base de lo dispuesto en el Anexo II.

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE CONTROL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

ARTÍCULO 34 - Fiscalización y Control. Establécese que la fiscalización y control del cumplimiento y correcta ejecución de los instrumentos y de las disposiciones de esta ley, estarán a cargo de la autoridad de aplicación, de las municipalidades y de las comunas, según corresponda. Las competencias sancionatorias pertenecen a los gobiernos locales, dentro de la esfera de sus potestades y competencias asignadas por la Constitución Provincial, por la Ley Orgánica de Municipalidades 2756 y sus modificatorias hasta Ley 13460 y por la Ley Orgánica de Comunas 2439 o aquellas que en el futuro las reemplacen o modifiquen.

ARTÍCULO 35 - Obligatoriedad de contenidos mínimos. Los contenidos mínimos determinados en el Anexo II de la presente, son obligatorios para las comunas y municipalidades de la provincia. Todos los organismos

provinciales tienen la obligación de adecuar sus procedimientos y marcos regulatorios a la presente y velar por el respeto de lo dispuesto en esta ley y a la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

ARTÍCULO 36 - Invalidez de las decisiones administrativas. Prohibiciones. Los actos administrativos dictados por aplicación de la presente, o que tengan por objeto regular actividades o autorizar la ejecución de un proyecto, emprendimiento u obras públicas o privadas sobre áreas de jurisdicción provincial, municipal o comunal, que no se encuadren a los fines, objetivos o instrumentos previstos en la presente ley serán nulos de nulidad absoluta. Queda prohibido otorgar excepciones a la presente ley cuando se encuentre en consideración de los organismos competentes alguna decisión sobre un proyecto, obra o actividad económica que entre en colisión con lo dispuesto en la misma o en las normas que en su consecuencia se dicten. Los actos administrativos que en tal caso se emitan serán nulos de nulidad absoluta por violación a la ley.

ARTÍCULO 37 - Adecuaciones presupuestarias. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las adecuaciones y previsiones presupuestarias pertinentes para el cumplimiento de la presente ley.

ARTÍCULO 38 - Interpretación sistémica. La presente ley debe interpretarse en correlación con todo el ordenamiento jurídico vigente a nivel municipal, comunal y provincial, siempre que las disposiciones locales y leyes específicas sean complementarias y no contradigan las disposiciones establecidas en esta norma jurídica.

ARTÍCULO 39 - Reglamentación. La presente ley debe ser reglamentada en el plazo de noventa (90) días hábiles administrativos.

ARTÍCULO 40 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ANEXO I

Contenidos de los Instrumentos de Gestión del territorio y el hábitat.

Disposiciones complementarias al Capítulo IV, artículos 18 a 25.

En este Anexo se detallan cada uno de los Instrumentos de Gestión Territorial que se habilitan para cumplir con la materialización de los principios y objetivos de la presente ley, como así también para su incorporación en los planes, políticas y proyectos específicos que las distintas jurisdicciones de manera independiente o asociada lleven adelante para un ordenamiento sostenible e inclusivo del territorio provincial.

Disposiciones complementarias Artículo 20

Instrumentos de planificación del territorio

1. Plan Provincial de ordenamiento territorial

Es el instrumento que establece los objetivos del desarrollo integral de la provincia, a través de directrices y lineamientos de ordenamiento y gestión del territorio que proponen el desarrollo armónico de las actividades humanas, respetando las particularidades históricas, ambientales y paisajísticas de las distintas regiones. Fija criterios para la ocupación equilibrada de la población, del sistema de ciudades y asentamientos humanos, como así también de las infraestructuras necesarias para el desarrollo productivo, la protección del paisaje, el ambiente, la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, como así también la gestión del suelo que asegure un acceso justo y equitativo al hábitat. Articula las políticas con otras provincias de la región, dentro del modelo

territorial que se construye a nivel nacional. Sirve de base para las planificaciones a nivel local, municipal y comunal.

El plan provincial de ordenamiento territorial tiene los siguientes contenidos mínimos:

a) la clasificación del suelo y sus usos;
b) la organización estructural del territorio: el sistema de ciudades y de conectividad regional-nacional (sistema vial, sistema ferroviario, terminales de transporte vial, ferroviario, portuario y aeroportuario, centros logísticos asociados);
c) la identificación y preservación de las áreas naturales que prestan servicios ambientales, del sistema provincial y nacional de áreas protegidas como así también los de categoría internacional como los sitios-humedales Ramsar;
d) la identificación de unidades de paisaje y ambientales y los criterios para su cuidado y gestión;
e) los criterios y lineamientos para los servicios infraestructurales: tomas de agua y plantas de purificación y acueductos, plantas de tratamiento de líquidos cloacales, puntos de vertido de los efluentes, troncales de distribución de gas natural y plantas reductoras, instalaciones de distribución de energía eléctrica y electroductos;
f) las grandes instalaciones de los servicios ambientales: plantas de tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos;
g) las previsiones para equipamientos urbanos comunitarios: salud, educación, centros penitenciarios;
h) la localización de actividades económico - productivas: áreas de concentración de la actividad industrial, enclaves industriales, parques industriales, grandes complejos industriales, áreas de concentración de actividades comerciales y logísticas de escala;

i) las áreas afectadas por legislaciones sectoriales existentes o que se incorporen: bosques, ordenamiento ambiental, entre otras; y,

j) los proyectos provinciales en desarrollo con impacto en el ordenamiento del territorio en municipios y comunas.

2. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial

Es el instrumento que permite coordinar las políticas y proyectos que hacen al ordenamiento del territorio de las localidades que integran áreas o regiones metropolitanas, para evitar superposición, conflictos y establecer un marco de complementaciones sinérgicas y estratégicas entre las decisiones locales y conjuntas. Los temas para incorporar se relacionan con las particularidades territoriales y los niveles de acuerdo a que se arriben. En términos generales abordan cuestiones relacionadas con:

a) la estructura física metropolitana, sistema de conectividad regional-nacional (vial-ferroviaria-portuaria-aeroportuaria);

b) la asignación de usos de suelo y su compatibilización en zonas de contactos entre jurisdicciones;

c) la protección y cuidado de áreas de reserva y preservación ambiental pertenecientes a la matriz ambiental regional;

d) la localización de grandes equipamientos urbanos: parques industriales, centros logísticos, terminales de transporte de cargas y personas, equipamiento de salud, educación, seguridad;

e) las redes de servicios en infraestructuras: cloacas, desagües pluviales, agua potable, gas, electricidad, datos;

f) políticas de acceso al suelo y a la vivienda;

g) modelos de crecimiento y desarrollo urbano;

h) las directrices de articulación del sistema de movilidad y transporte público metropolitano;

i) el tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos; y,

j) medidas de mitigación del cambio climático.

3. Plan Interjurisdiccional de Ordenamiento Territorial

Es el instrumento que permite a dos o más localidades reunidas territorialmente por un interés común establecer un marco de acuerdo para el diseño y gestión de políticas y proyectos de manera concertada. En virtud de sus acuerdos específicos definen de manera conjunta los criterios generales para el ordenamiento de un ámbito geográfico conformado por distintas administraciones colindantes que se identifican como región, subregión, área o corredor independientemente del grado de formalización institucional al que hayan alcanzado dichas asociaciones interjurisdiccionales. Estos planes se elaboran de común acuerdo entre todas las jurisdicciones intervinientes, quienes deciden acerca de los equipos, modalidades y tiempos de elaboración, como así también los momentos de revisión y ajuste. Los temas de trabajo son producto del marco de acuerdo alcanzado y las áreas de trabajo pueden asimilarse a las de los Planes de Ordenamiento Metropolitano.

4. Plan de ordenamiento, desarrollo y cuidado de unidades ambientales o de paisaje.

Es el instrumento que permite abordar unidades territoriales singulares como bordes costeros, humedales, cuencas, bosques, definidas por su particularidad ambiental y/o de paisaje, que abarcan jurisdicciones territoriales diferentes y que involucran multiplicidad de actores y miradas. Puede estar motivado por múltiples causas como el cuidado de los bienes comunes, medidas de mitigación de impactos no deseados, la búsqueda de un desarrollo sostenible y racional de la región. Precisará políticas

mulitimensionales e interjurisdiccionales para hacer aplicadas por las autoridades con competencia en el territorio. Deberá propiciar la participación de la comunidad construyendo la licencia social para cada una de las propuestas.

5. Plan estratégico de desarrollo local

Es el instrumento de planificación integral y multidimensional (económico-social-ambiental-institucional) de prefiguración de escenarios futuros para el desarrollo de la ciudad y/o territorio, identifica un objetivo estratégico y define las líneas de acción para alcanzarlo. Incorpora la participación del conjunto de los actores locales, analiza su situación de base e identifica las potencialidades y oportunidades para encauzar y gestionar recursos. El plan propone una visión de futuro para el desarrollo de la comunidad que se quiere construir, prioriza objetivos y acciones orientadas a la mejora de la calidad de vida de la población, la inclusión socio-económica y el cuidado de los recursos naturales, en un proceso sostenido de construcción de masa crítica y capital social.

6. Plan de Ordenamiento Territorial municipal o comunal

Es el instrumento que explicita la política territorial del gobierno local en su tarea de gestionar los procesos de transformación urbano-territoriales que tienen lugar dentro del ámbito geográfico comprendido en su jurisdicción (municipal-comunal). El POT presenta el modelo de la localidad, indicando las líneas de acción y los proyectos que habrán de orientar las decisiones del gobierno local en materia de ordenamiento urbanístico. Los contenidos mínimos de un POT para un municipio o comuna, se detallan en el Anexo II.

7. Plan director de infraestructuras

Es el instrumento que presenta las políticas y proyectos para dotar, completar o ampliar la infraestructura de soporte de las ciudades (viales, ferroviarias, redes de servicios de agua, desagües pluviales, cloacales,

electricidad, gas, datos, etc.), que posibilitan las organización y funcionamiento de las actividades urbanas. Su disposición y trazado se vinculan directamente con el modelo territorial que propone el POT, es un gran inductor y activador de las políticas específicas, particularmente las que hace a los procesos de expansión urbana. Tiene alcance local, pero se articula e impacta en otros territorios más amplios por lo que requieren en su diseño de concurrencia de actores y jurisdicciones.

Se alienta la articulación con otras planificaciones sectoriales como las de movilidad, infraestructuras verdes, etc. que impactan en el ordenamiento del territorio, de manera de avanzar en un proceso más sistémico del ordenamiento territorial de las ciudades.

8. Plan de Sector

Es el instrumento que contiene la propuesta de transformación para un área o sector particular de la ciudad que, por sus condiciones singulares de ubicación, grados de ocupación, conflictividad, potencialidad, valor patrimonial o natural, merece una regulación específica por fuera de los indicadores establecidos por el POT. La extensión territorial puede abarcar diferentes dimensiones o geometrías: un corredor vial interno, un conjunto de manzanas, una gran área indivisa, entre otras. El plan tiene carácter polifuncional y de acuerdo con las particularidades del sitio, alentando políticas de renovación, protección, nueva urbanización o reurbanización. Los contenidos de dicho plan que se adaptarán a cada caso incorporarán los siguientes elementos mínimos:

a) un esquema estructural básico, definido por la vialidad jerárquica de la movilidad, los espacios públicos, los edificios significativos y las áreas funcionales que se definan para su interior;

b) el sistema de movilidad interior, incluyendo las áreas de estacionamiento;

c) el parcelamiento interior;

d) la definición de los usos promovidos, tipos edilicios, ubicación y densidades de ocupación;

e) tipologías y disposición de viviendas;

f) indicadores urbanísticos; y,

g) volumetría general propuesta.

9. Plan de nueva urbanización

Es el instrumento que define la modalidad de fraccionamiento y subdivisión del suelo destinado al asentamiento de población dentro del perímetro urbanizable definido por el POT, y en correspondencia con la política urbana que el mismo determina. Las condiciones para las nuevas urbanizaciones tales como: dimensiones de calles y parcelas, cesiones de suelo al municipio o comuna, infraestructura básica a llevar adelante por el urbanizador, delimitación de áreas interiores, asignación de usos permitidos, indicadores de edificabilidad y ocupación de cada parcela.

10. Sistema de Información Territorial

Es el instrumento que crea una base de datos gráfica y alfanumérica que contiene información territorial multipropósito de gran relevancia para el diseño, planificación y gestión de políticas públicas de ordenamiento territorial. El cruce de información permite obtener cartografías temáticas que brindan una lectura detallada sobre la realidad territorial, social, económica, ambiental que sirve para la toma de decisiones a nivel local, regional y provincial. El sistema de Información territorial se desarrolla sobre la base del SCIT (Servicio de Catastro de Información Territorial del Ministerio de Economía de la provincia) según lo establece la ley 10921 y su modificatoria ley 2996. Las cartografías de base y la información asociada deben estar a disposición de los municipios y las comunas en formatos editables para la elaboración de los POT. La autoridad de aplicación de la presente ley debe promover la ampliación del Sistema de Información

Territorial con otros organismos públicos, empresas proveedoras de servicios, organizaciones académicas que posibilite un uso efectivo de la información para la toma de decisiones territoriales.

Los datos básicos a tener en cuenta para la elaboración de los POT son:

a) a escala provincial: cartografía de base territorial, topografía e hidrología, sistema vial, ferroviario, portuario y aeroportuario, subdivisión y propiedad del suelo; usos, calidad y valor del suelo, normativas en vigencias; y,
b) a escala urbana: subdivisión y propiedad de suelo, usos y valores, infraestructura urbana (red de desagües pluviales, red de cloacas, red de agua, red de gas, pavimento); servicios urbanos (red eléctrica, red de datos, alumbrado público), equipamiento urbano (salud, educación, deporte, recreación, cultura, culto, comercio). Sobre esta base se debe incorporar la información de utilidad para la gestión ambiental, económica y social del territorio.

Disposiciones complementarias Artículo 21

Instrumentos de regulación e intervención

11. Código de planeamiento

Es el instrumento que sintetiza en un cuerpo normativo las políticas y lineamiento del POT -Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o comunal estableciendo:

a) clasificación del suelo del ejido;
b) delimitación precisa de los límites de área urbanizable;
c) zonificación de áreas interiores asignando los usos permitidos en el suelo urbano;
d) indicadores de subdivisión, edificabilidad y ocupación de las parcelas;
e) condiciones para la realización de nuevas urbanizaciones dentro del área urbanizable; y,

f) condiciones para la edificación.

12. Convenio urbanístico

Es el instrumento que formaliza acuerdos entre la Administración Provincial, Municipal o Comunal con personas jurídicas públicas o privadas, a fin de desarrollar planes de sector o proyectos en áreas específicas de la localidad de acuerdo con los lineamientos del plan general vigente en cada Municipio o Comuna. Este instrumento debe ser aprobado por ordenanza, y determina:

a) el objetivo y la propuesta de la actuación urbanística a desarrollar;
b) los plazos y etapas de ejecución;
c) las obligaciones de cada parte;
d) las compensaciones a realizar al gobierno local;
e) las penalidades por el incumplimiento de los compromisos contraídos.

13. Empresa pública de desarrollo urbano

Es una persona jurídica de propiedad total o mayoritaria del estado provincial, municipal o comunal cuya finalidad es intervenir de manera directa en el desarrollo de la ciudad. Sus intervenciones se orientan a:

a) la generación de suelo urbanizado (suelo más infraestructuras);
b) el desarrollo de proyectos de vivienda;
c) la realización de redes de servicios (energía agua, cloaca, gas, datos), ejecutados por cuenta propia o asociados con terceros (organismos del estado provincial o nacional, cooperativas y asociaciones comunitarias, empresas concesionarias de servicios, empresas constructoras.

La empresa puede adquirir, vender, canjear, recibir inmuebles, articular con políticas o programas internacionales, nacionales o provinciales para una actuación más directa y efectiva en el territorio, que materialice el modelo

territorial propuesto en los POT y que persigan el objetivo de ciudades más inclusivas y sostenibles.

14. Zonas de desarrollo prioritario

Es el instrumento que identifica un sector particular de la localidad (suelo o edificación sin uso) que dentro de los lineamientos del POT presenta cualidades estratégicas para desarrollar proyectos de renovación urbana, reconversión, completamiento o nueva urbanización capaces de generar un impacto positivo en la calidad del hábitat de lugar y en su zona de influencia. El POT debe identificar las Zonas de Desarrollo Prioritario, delimitando el polígono, especificando el destino funcional, su articulación y conexión con la ciudad. La autoridad local puede proponer estímulos para su desarrollo en el corto plazo, reducción de pagos por uso de indicadores urbanísticos diferenciales, compensaciones o derechos de construcción, como también su incremento en el caso que la intervención en el sector se dilate, complementando con la incorporación de sobretasas incrementales por su no ocupación.

15. Reajuste de tierras

Es el instrumento que establece una modalidad de gestión asociada entre propietarios de un sector o área de la ciudad que permite una reconfiguración parcelaria y catastral que se corresponda con el proyecto a desarrollar. Mediante este procedimiento los propietarios de predios públicos o privados de un área transfieren sus respectivos derechos de propiedad a una entidad promotora para que desarrolle un plan específico de urbanización, construcción u otro, con la obligación de que una vez concluido el proyecto y redefinidas las unidades prediales se transfiere el dominio correspondiente a los propietarios originales de acuerdo con la participación acordada. Estas operaciones pretenden dar un nuevo orden a sectores estratégicos de la localidad, la apertura de nuevos trazados o la creación de nuevos espacios públicos con el objetivo de una mayor

integración social y urbana de la ciudad. Las operaciones de reajuste de tierra o reparcelamiento deben estar autorizada por una ordenanza municipal o comunal fundamentada en la finalidad que se persigue.

16. Indicadores de edificabilidad diferenciales (optativos y onerosos)

Es el instrumento que permite la asignación de mayores indicadores de edificabilidad a ciertos sectores de la localidad, de acuerdo con los lineamientos del POT. La aplicación de este instrumento requiere de dos decisiones en el ordenamiento urbano local:

a) la determinación de un Indicador de Base para toda la ciudad (Ej: tres plantas) que el propietario puede utilizar libremente para construir en ejercicio de su derecho de propiedad; y,
b) la identificación de áreas específicas donde, según la planificación local se propone un uso más intensivo del suelo y se proponen incrementar la edificabilidad (cinco, seis, siete plantas según el detalle específico del POT).

Estos nuevos indicadores aplicados en sectores selectivos de la localidad se denominan IED -Indicadores de Edificabilidad Diferenciales- y son de carácter optativo y onerosos. El propietario o desarrollador puede hacer uso de esos indicadores diferenciales establecidos en el POT, pagando por cada m2 construido por encima del indicador de base. Los montos y formas de pago son determinados por ordenanza. Los recursos recaudados en este concepto se deben destinar al Fondo de Desarrollo Urbano o la Empresa Pública de Desarrollo Urbano, para contribuir a la consolidación de ciudades más equilibradas.

17. Movilización de suelos e inmuebles ociosos

Es el instrumento que permite al gobierno local promover el uso efectivo de parcelas y edificaciones sin destino dentro de los límites del área urbana, aprovechando las infraestructuras y equipamientos existentes, promoviendo

ciudades más compactas y evitando procesos especulativos o de desidia. Bajo este concepto se incluyen:

a) Sobretasa progresiva para inmuebles ociosos: es el cobro a nivel local (municipal y comunal) de una tasa adicional y progresiva a inmuebles que no registran uso y ocupación. Puede aplicarse a terrenos baldíos, construcciones abandonadas, obras paralizadas o viviendas deshabitadas. Este tributo debe implementarse por ordenanza y enmarcarse en las políticas urbanas del POT, focalizarse en áreas específicas que se pretenden desarrollar, con particular cuidado para no afectar a propietarios de parcelas para la construcción de vivienda única. La autoridad local deberá notificar fehacientemente la determinación al propietario, brindar plazos razonables para que haga cesar la ociosidad, evaluar modalidades de convenios o consorcios de gestión u otros.
b) Incremento progresivo de la superficie a ceder en nuevas urbanizaciones aprobadas y sin ejecución: es un instrumento que sirve de estímulo para la ocupación de espacios vacantes dentro de la localidad que intenta evitar maniobras especulativas que dificulten o demoren el desarrollo de la ciudad. De esta manera el municipio puede aplicar para esos sitios, definidos por el POT como área de Desarrollo Urbano Prioritario, un incremento progresivo de los porcentajes que el propietario debe ceder a la comuna o municipio, determinados por la normativa de urbanización en concepto de espacio público, equipamiento o banco de tierra. Mientras más se demore el propietario en urbanizar, mayores deben ser esos porcentajes. Este incremento debe estar dispuesto en la misma ordenanza que declara el Área de Desarrollo Urbano prioritario.

18. Adquisición por canje de deuda

Es el instrumento que permite al estado municipal o comunal recibir un bien inmueble, ubicado en cualquier sector de la ciudad, con deudas acumuladas

por el no pago de tasa general de inmueble o impuesto inmobiliario, a ofrecimiento de su propietario con el objeto de incrementar el banco municipal de tierras o inmuebles para el desarrollo de proyectos urbanísticos. El municipio o comuna puede incorporar a la gestión de compra a la empresa pública de servicios con el objetivo de hacer posible la transacción.

19. Derecho de preferencia

Es el instrumento que permite al Estado provincial, municipal o comunal ser prioridad o primera opción para adquirir inmuebles a particulares que resulten estratégicos para el desarrollo de intervenciones urbanas. Las áreas o inmuebles sujetas al derecho de preferencia deben responder a las políticas planteadas por los Planes de Ordenamiento Territorial para:

a) regularización de barrios populares o proyectos de integración socio-urbana;
b) ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social;
c) conectividad y ordenamiento urbanístico;
d) proyectos urbanísticos para revitalización de áreas deprimidas;
e) instalación de equipamientos urbanos y comunitarios;
f) equipamiento productivo: parques industriales, centros logísticos, mercados;
g) creación de espacios públicos, esparcimiento y áreas verdes;
h) creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental;
i) protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

20. Expropiación

Es el instrumento del derecho público, constitucional y administrativo que permite la transferencia coactiva de un inmueble declarado de utilidad pública, de su titular al estado mediante indemnización previa. Será aplicable cuando se agoten las instancias de acuerdo con los propietarios de

los inmuebles afectados a proyectos previstos en los POT. Para llevar adelante este procedimiento el municipio o comuna debe declarar de utilidad pública al inmueble mediante ordenanza en los términos de la ley provincial 7534 y leyes complementarias. Serán causales de expropiación:

a) regularización de barrios populares o proyectos de integración socio-urbana;
b) ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social;
c) conectividad y ordenamiento urbanístico;
d) proyectos urbanísticos para revitalización de áreas deprimidas;
e) instalación de equipamientos urbanos y comunitarios;
f) equipamiento productivo: parques industriales, centro logísticos, mercados;
g) creación de espacios públicos, esparcimiento y áreas verdes;
h) creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental;
i) protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

21. Contribución por mejora

Es el tributo especial que surge como una herramienta de recupero de la valorización que se genera sobre los inmuebles por causas ajenas al esfuerzo de los propietarios, como la construcción de obras o decisiones administrativas por parte de municipios y comunas. Es un tributo especial en tanto recae exclusivamente sobre los propietarios de inmuebles determinados que deben pagar, en todo o en parte, los gastos de una obra pública que sólo a ellos beneficia directamente y en razón de ese beneficio.

El alcance de la contribución puede darse de manera exclusiva a los beneficiarios directos o frentistas a la intervención y también a beneficiarios indirectos, áreas de proximidad o influencia. La delimitación de beneficiarios y montos debe ser establecida por ordenanza local.

Para que se trate de este tributo especial, deben ser obras públicas relacionadas con infraestructura urbana (pavimento, desagües cloacales, pluviales, red de agua, gas); servicios urbanos (iluminación pública), rediseño o puesta en valor de un área urbana particular debidamente delimitada (que incluya pavimento, infraestructura, iluminación, parquización, equipamiento, mobiliario urbano); recuperación y puesta en valor de predios vacantes desafectados de sus usos originales.

22. Participación en la valorización inmobiliaria

Es el instrumento que permite a la autoridad provincial, municipal y comunal recuperar parte de la valorización de inmuebles de propiedad privada que no se corresponden al esfuerzo trabajo o inversión del propietario, sino que son producto de intervenciones públicas. La generación de ese plusvalor puede darse por:

a) cambio en la clasificación, de tierra rural a tierra para expansión urbana;
b) modificación de la zonificación u otras regulaciones del uso de Ia tierra;
c) autorización para un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente;
d) ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras (nuevos espacios públicos, tratamiento de bordes costeros, ejecución de nuevas vialidades); y,
e) autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios o que posibiliten un uso más rentable del suelo.

23. Compensación por uso optativo y oneroso de indicadores de edificabilidad diferenciales

Es el instrumento que permite al gobierno local el cobro de una compensación por el uso optativo y oneroso de los indicadores urbanísticos diferenciales, que el POT propone en áreas específicas de la localidad. El municipio o comuna establecerá para toda el área urbana un indicador de base para construir, y en algunos sectores específicos un indicador diferencial que permitirá una mayor altura. En el caso que el propietario o desarrollador haga uso de ese indicador diferencial, deberá pagar un monto pecuniario por cada metro cuadrado construido por encima del indicador de base conforme el porcentaje que la autoridad local establezca en la ordenanza regulatoria. Las sumas recaudadas se destinarán al Fondo de Desarrollo Urbano o a la Empresa Pública de Desarrollo Urbano, para contribuir a la consolidación más equilibrada de las ciudades.

Disposiciones complementarias Artículo 22

Instrumentos de acceso al hábitat

24. Zona de integración socio-urbana

Es el instrumento que determina áreas o sectores internos de la localidad social y ambientalmente vulnerables, con situaciones informales en la tenencia del suelo, que se identifican e incorporan al Plan de Ordenamiento Territorial. La identificación y delimitación de estos polígonos se proponen a los efectos de promover políticas y proyectos de urbanización, regularización dominial, mejoras en la calidad de hábitat y la puesta en marcha de Proyectos de Integración socio-urbana.

25. Proyecto de integración socio-urbana

Es el instrumento de intervención de carácter multidimensional que tiene por objetivo alcanzar un mejoramiento integral sobre las condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas para las Zonas de Integración

Socio-Urbana identificadas en los POT. Plantea el acceso a las redes de servicio, el tratamiento de los espacios públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, la presencia institucional a nivel barrial, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Se debe corresponder con lo establecido en la Ley Nacional N° 27.453 de integración socio-urbana de barrios populares y articular con las políticas provinciales que se propongan a tal fin.

26. Consorcio de urbanización para la integración socio-urbana

Es el instrumento que crea una asociación temporaria entre el gobierno local, los vecinos de las Zonas de Integración socio-urbana identificadas en el POT y actores privados si los hubiere, a los efectos de programar, asignar recursos, determinar pago o compensaciones relacionados con la implementación de Proyectos de integración socio-urbana. La creación del consorcio de urbanización, su conformación, alcances y modalidades de funcionamiento deben ser establecidos por ordenanza municipal o comunal.

27. Gestión asociada de acceso al suelo y la vivienda

Es el instrumento que promociona y fortalece la organización de personas en la conformación de asociaciones formales (mutuales, cooperativas, consorcios, asociaciones civiles sin fines de lucro) para trabajar de manera conjunta con el Estado nacional, provincial, municipal, comunal y entidades financieras para la implementación de proyectos de urbanización o construcción de viviendas, que permiten avanzar en soluciones colectivas y de escala.

28. Banco de inmuebles

Es el instrumento de gestión urbana destinado a administrar inmuebles para llevar adelante políticas y proyectos de los Planes de Ordenamiento

Territorial. Conforma un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio provincial, municipal y comunal, de utilidad para regularizar el dominio y constituir una reserva de tierras públicas para lograr su aprovechamiento integral. Por ley u ordenanza se crea el banco de inmuebles que estará conformado por los inmuebles que integran el dominio provincial, municipal o comunal, según el caso, con más aquellos que reciba con el objeto de constituir una reserva de tierras con destino a regularización dominial, urbanizaciones y promoción de vivienda pública o de gestión asociada, espacios públicos, equipamiento social, deportivos, educativo, sanitario o productivo, reserva de interés patrimonial ecológico, natural y ambiental. Se pueden integrar mediante las siguientes formas jurídicas de adquisición de inmuebles:

a) de dominio nacional, provincial, municipal o comunal;
b) compras y donaciones;
c) expropiaciones;
d) transferencia y traspaso de propiedades fiscales;
e) canje de deudas de contribuyentes propietarios de lotes;
f) cesión por proyectos de urbanización, compensación por cambios de uso de suelo o valorización inmobiliaria;
g) dación en pago;
h) vacancia por abandono calificado;
i) subastas por juicio de apremio;
j) prescripción adquisitiva de dominio;
k) Cualquier otra forma jurídica de adquisición de inmuebles no prevista en los incisos anteriores.

29. Fondo local (municipal o comunal) de integración socio urbana

Es el instrumento destinado a financiar los Proyectos de Integración Socio-Urbana de acuerdo con las propuestas y lineamientos de los POT. Se articulan y complementan con el Fideicomiso de Integración de socio-urbano establecido a nivel nacional.

Está constituido por:

a) las partidas presupuestarias que se afectan específicamente en los presupuestos municipales o comunales;
b) el recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos que financia el Fondo;
c) la adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas;
d) las donaciones o cesiones públicas o privadas; y,
e) los montos de multas y recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas o edilicias previstas en las normativas locales.

Disposiciones complementarias Artículo 23

Instrumentos de cuidado del ambiente, el paisaje y el patrimonio

30. Inventarios de recursos naturales y paisajísticos

Es el instrumento que crea un registro particularizado de los bienes naturales y de aquellos que, en su interrelación con los procesos sociales y económicos han configurado la singularidad del territorio. Reconoce áreas geográficas, ecosistemas, corredores biológicos, biodiversidad, sitios y espacios valorados socialmente como elementos paisajísticos de identidad local, como así también las que correspondan al sistema nacional, provincial y local de áreas protegidas o sitios Ramsar. Los inventarios son la base sobre la cual se definen políticas específicas de planificación, ordenamiento, conservación, cuidado y gestión de estos recursos.

31.Inventario del patrimonio construido

Es el instrumento que crea el registro particularizado de los bienes materiales o construidos de un territorio que la población reconoce como componente de su identidad local. Puede incorporar valores singulares, calidad constructiva, estética, histórica, cultural u otro atributo que le sea

asignado socialmente. El inventario es la base sobre la cual se deben definir políticas específicas para su cuidado y gestión.

32. Inventario de gases de efecto invernadero

Es el instrumento que permite cuantificar las emisiones asociadas a las actividades generadas por la persona humana durante un período determinado y a partir del mismo adoptar políticas e iniciativas para disminuir impactos y adoptar medidas de mitigación del cambio climático en las ciudades. Los gases de efecto invernadero directos que se estiman en el Inventario son:

a) dióxido de carbono (C02);
b) metano (CH4);
c) óxido nitroso (N20);
d) hidrofluorocarbonos (HFC);
e) perfluorocarbonos (PFC); y,
f) hexafluoruro de azufre (SF6).

33. Evaluación ambiental Estratégica

Es el instrumento de verificación acerca de la integración de la dimensión ambiental al proceso de formulación de políticas, planes y programas desde la primera instancia a los efectos de que la decisión pública adoptada haya sido la más acertada posible. Asimismo, promueve la evaluación del resultado conseguido, a través de la identificación, valoración, prevención y seguimiento de los impactos que se producirían en caso de que llegue a ejecutarse. Se plantea su aplicación en el ordenamiento provincial, regional, metropolitano y local para el diseño de políticas territoriales más sostenibles, incorporando temas globales como el cambio climático, huella ecológica, entre otras.

34. Evaluación de impacto ambiental

Es el instrumento de carácter técnico que permite la identificación y valoración, de manera anticipada, de las consecuencias ambientales de la ejecución de un proyecto, con la finalidad de eliminar, mitigar o compensar sus impactos ambientales negativos. También permite habilitar o fundamentar la decisión de la autoridad ambiental, tomando en cuenta la admisibilidad de los impactos residuales de la construcción, operación y cierre de dicho proyecto. Se deben incluir estudios de Evaluación de Impacto Ambiental en proyectos urbanísticos que por la importancia del nivel de transformación e impacto que produzcan ya sea sobre el medio natural como el medio urbano, pudieran poner en riesgo la calidad y sustentabilidad de estos sistemas, entendido en los términos del artículo 2 inciso a) y artículo 18 y 21 capítulo VIII de la ley 11.717 y modificatorias.

35. Auditorías ambientales

Es el instrumento de protección preventiva y preactiva del medio ambiente a partir de la evaluación sistemática, documentada y periódica de las actividades realizadas por alguna entidad pública o privada para definir la eficiencia de su gestión ambiental, su situación en relación con los requerimientos aceptados de calidad ambiental y el cumplimiento de las legislaciones vigentes. Este tipo de auditoría permite identificar puntos débiles y fuertes en los que se debe incidir para poder conseguir un modelo respetable para con el medio ambiente. Los municipios y comunas pueden realizar Auditorías Ambientales sobre sus propias acciones de gestión urbana y aplicarlas a actividades generadas por particulares que tengan un impacto socioambiental relevante en el ámbito local y regional. Todo ello entendido en los términos del artículo 2 inciso a) y artículo 20 capítulo VIII de la ley 11.717 y modificatorias.

36. Capacidad de carga

Es el instrumento destinado a evaluar el tamaño máximo de población biológica que puede soportar un ambiente en un período determinado,

teniendo en cuenta el alimento, agua, hábitat y otros elementos necesarios disponibles en ese ambiente, sin sufrir un impacto negativo irreversible partiendo de lo limitado de los recursos naturales. Los análisis de capacidad de carga se aplican a asentamientos humanos, actividades productivas de carácter ganadero, turístico u otras que se consideren necesarias para el desarrollo armónico del territorio. Lo producido en estos estudios es relevante para la determinación de usos, indicadores de ocupación y edificabilidad en los POT.

37. Plan de manejo de áreas ambientales sensibles

Es el instrumento que precisa la modalidad de actuación sobre el soporte natural que presta servicios ambientales básicos para el territorio: cuencas, humedales, corredores biológicos, bordes costeros, entre otros y que deben ser protegidos y gestionados de manera adecuada para la continuidad de la biodiversidad del planeta. Si bien hay algunos sitios que pueden tener una competencia territorial única (municipio o comuna), en general responde a sistemas más complejos que requieren del compromiso y la concurrencia de actores y jurisdicciones, para el diseño de las directrices de actuación, los niveles de protección, los usos admitidos, los elementos a preservar, los indicadores de ocupación y edificabilidad, las responsabilidades de los distintos actores públicos y privados. La identificación y delimitación de Áreas Ambientales Sensibles en los POT es de importancia para cuidar el sitio a nivel local y gestionar los planes de manejo junto a los otros actores.

38. Áreas de protección y gestión del patrimonio natural y del paisaje

Es el instrumento que define como área de protección y gestión del patrimonio natural y del paisaje a un polígono que, manteniendo su aspecto original o en un articulación virtuosa con la actividad humana, esté sujeta a un manejo especial legalmente establecido y destinado a cumplir objetivos de conservación, protección y/o preservación de su flora, fauna, paisaje y demás componentes bióticos y abióticos de sus ecosistemas. Cada una de

las áreas definidas permite elaborar un Plan de Sector que especifica los niveles de protección e intervención, los usos admitidos, las especies y singularidades a preservar, los indicadores de edificabilidad, las intervenciones públicas y los incentivos privados. La declaración de un Área de protección y gestión del patrimonio natural y del paisaje, debe formar parte de los POT, y ser aprobado por ordenanza o ley.

39. Áreas de protección y gestión del patrimonio cultural y construido

Es el instrumento que define para un área o corredor un manejo especial legalmente establecido y destinado al cuidado y puesta en valor de las cualidades históricas, culturales, arquitectónicas en el medio urbano o rural que aportan a la identidad local. Cada una de las áreas definidas permite elaborar un Plan de Sector que especifica el nivel de afectación de cada inmueble y los alcances de posibles intervenciones, determinándose grado de protección, indicadores urbanísticos, usos admitidos, tratamiento de fachadas y de los elementos a incorporar sobre las mismas (marquesinas, toldos y elementos publicitarios), cableados, las intervenciones a realizar sobre el espacio público para la cualificación del sector y los beneficios y estímulos a los propietarios para que acompañen esas políticas. La declaración de un Área de protección y gestión del patrimonio cultural y construido, debe formar parte de los POT, y ser aprobado por ordenanza o ley.

40. Plan de ordenamiento ambiental del territorio

Es el instrumento que define los criterios e indicadores ambientales que condicionan la asignación de los usos territoriales para mantener y sostener los servicios ambientales del soporte natural sobre el que se desarrollan las actividades humanas. Apunta a una organización estratégica del territorio tendiente a fijar una relación armoniosa entre el sistema ecológico-ambiental y el sistema espacial humano para lograr un desarrollo sostenible, equilibrado y que mejore la calidad de vida de la población.

Requiere de una participación activa, articulada y multidimensional desde la administración pública provincial y un intercambio permanente con los municipios y comunas con competencia territorial. Por tratarse del aprovechamiento y uso racional de los recursos naturales y los bienes comunes requieren de un alto nivel de participación social, institucional y del sistema científico tecnológico que de soporte y consenso social a las definiciones.

41. Plan de infraestructuras verdes

Es un instrumento de planificación urbana que integra y articula los recursos naturales y seminaturales de la ciudad, la vegetación, el arbolado, las huertas urbanas, cubiertas y fachadas verdes, corredores biológicos, cintas vegetales de veredas y calzada para la mejora de calidad de vida urbana, la conservación de la biodiversidad, la adaptación al cambio climático, el control de escorrentías y el manejo de drenajes.

Supone una fuerte vinculación con las llamadas Infraestructura azules que incluyen los cuerpos de agua y humedales en un aporte permanente a los Planes de Ordenamiento Territoriales municipales o comunales.

Disposiciones complementarias Artículo 24

Instrumentos de participación ciudadana

42. Consejo consultivo de ordenamiento territorial

Es el instrumento de participación ciudadana que crea un espacio amplio y plural integrado por organizaciones públicas, privadas y de la sociedad civil para el abordaje y tratamiento de temas relacionados con el desarrollo inclusivo y sostenible del territorio. Serán conformados por iniciativa de la administración provincial, municipal o comunal para el tratamiento de políticas generales y de temas específicos. Pueden presentar distinto tipo de institucionalización y formalización. Sus decisiones no son vinculantes, pero constituyen un insumo importante para la toma de decisión de los gobiernos

locales y la construcción de masa crítica social. Podrán ser implementados para los procesos de elaboración de los POT o como resultado de los mismos, es decir, como órgano de consulta para la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente y para el seguimiento, la evaluación, y control de los proyectos específicos, públicos o de iniciativa privada, de alto impacto territorial.

43. Audiencias públicas

Es el instrumento de participación ciudadana que crea un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular y actual sobre un proceso de planificación o intervención urbanística, expresen su opinión respecto de la misma. Todo lo expresado en la audiencia si bien es de carácter no vinculante, se configura como una oportunidad institucional importante para conocer la opinión ciudadana y sirve de base para la toma de decisiones territoriales.

44. Consulta popular

Es el instrumento de participación ciudadana previsto en la Constitución Nacional que permite a la ciudadanía pronunciarse a favor o en contra de una propuesta de planificación o intervención territorial, la modificación o derogación de una norma vigente. Puede ser convocada por la autoridad provincial, municipal o comunal y es de carácter vinculante.

Disposiciones complementarias Artículo 25

Instrumentos de ordenamiento rural y periurbano

45. Regulación de usos del suelo rural

Es el instrumento que permite la zonificación del suelo rural y la habilitación de distintos tipos de usos de acuerdo con la aptitud y calidad del suelo, topografía, hidrología, reservorios de aguas pluviales, preexistencias de masas forestales, las condiciones de infraestructura y logística de

procesamiento, acopio y traslado. Se articula con las políticas de desarrollo regional y promoción productiva que se planteen a nivel nacional y provincial, que aporte a la competitividad económica del territorio y al cuidado del recurso suelo, del soporte natural, la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. El uso y aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen el conjunto de actores públicos y privados involucrados en el tema.

46. Factor de ocupación de suelo rural

Es el instrumento que establece el porcentaje de la parcela rural que puede estar destinada a una actividad o uso principal. Es un indicador destinado a incentivar la diversificación productiva y la preservación del recurso suelo, el soporte natural, la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. El uso y aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen en conjunto los actores privados y públicos involucrados en el tema.

47. Parcelamiento y subdivisión del suelo rural

Es el instrumento que determina las dimensiones mínimas para el parcelamiento y subdivisión del suelo rural, es decir, qué unidades económico-productivas resultan rentables económicamente y sustentables en el tiempo. Pretende evitar el sobrefraccionamiento del suelo, el reemplazo o sustitución de usos. La aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen el conjunto de actores privados y públicos involucrados en el tema.

48. Condiciones para la edificación en suelo rural

Es el instrumento que establece un conjunto de criterios e indicadores para la disposición y tratamiento de las construcciones vinculadas a las actividades productivas que constituyen paisaje rural y aportan identidad y singularidad al territorio. Estas especificaciones deberán contener lineamientos y dimensiones para:

a) el área de implantación de las edificaciones dentro de la parcela;
b) los retiros sobre los límites del predio;
c) el tratamiento forestal del entorno;
d) la preservación de forestación de valor existente;
e) la preservación de edificaciones de valor existente;
f) las tipologías formales y constructivas de las edificaciones;
g) el catálogo de materiales y colores a utilizar;
h) la señalética; y,
i) la obligatoriedad de solicitud de permisos de edificación.

Estos instrumentos son aplicables de manera conjunta con las políticas productivas, ambientales, patrimoniales y de paisaje que se lleven adelante en el territorio.

49. Plan especial de periurbano PEP

Es el instrumento que fija las políticas y prácticas a desarrollarse en suelos de interfase urbano - rural, definidos como periurbanos en los POT municipales y comunales, según la clasificación del suelo del artículo 16 de la presente ley. Estos planes deberán articular las condiciones de la futura expansión urbana de la localidad de manera articulada con la agricultura de proximidad y enfoques contemporáneos sobre la soberanía alimentaria, agroecología y bioeconomía.

El Plan Especial de Periurbano es útil para gestionar esa porción de territorio en proceso de permanente transición con la producción agropecuaria de carácter sustentable, de servicios vinculados a la producción saludable de alimentos, la valoración paisajística y patrimonial, de conservación de la

biodiversidad y de la matriz biofísica e hídrica, en un marco de sustentabilidad socioambiental y un futuro de expansión controlada de la ciudad.

Los PEP se vincularán con políticas productivas y marcos regulatorios específicos que se promuevan a nivel local, provincial y nacional.

50. Plan de especial de parques agrarios y agroalimentarios

Es el instrumento que fija los polígonos específicos ubicados en entornos de interfase rural-urbana, vinculados a un sistema regional de ciudad o entorno metropolitano. Esas áreas se determinan con un objeto productivo y fraccionamiento parcelario específico, con infraestructuras acordes para su procesamiento y una normativa ambiental particular y definida para los procesos a desarrollarse en las mismas.

Tiene como propósito el desarrollo de la producción de alimentos y las prácticas agrícolas sustentables, que aportan a la reducción de la huella ecológica, el cuidado del ambiente, un nuevo vínculo productor-consumidor, a la diversificación productiva y el arraigo de la población en áreas periurbanas.

Pueden nombrarse como: "Áreas Protegidas de producción frutihortícola", "Área Protegida de producción de Alimentos", "Cinturones Verdes" o similar. La delimitación de estas áreas debe estar incluida en los POT comunales, municipales, metropolitanos o interjurisdiccionales, y deben responder a políticas productivas y marcos regulatorios específicos.

ANEXO II: Contenidos mínimos de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para municipios y comunas.

Disposiciones complementarias a los Artículos 27, 33 y 35

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT (de escala municipal o comunal)

1. Denominación. Se denomina Plan de Ordenamiento Territorial (POT) a los fines de la presente, al documento que explicita la política territorial del gobierno local en su tarea de gestionar los procesos de transformación urbano-territoriales que tienen lugar dentro del ámbito geográfico comprendido en su jurisdicción municipal o comunal.

El POT representará el proyecto general necesario para el desarrollo de la localidad, indicará las líneas de acción y los proyectos que habrán de orientar la actividad cotidiana del gobierno local en materia de ordenamiento urbanístico.

2. Ámbitos de aplicación de los POT. El ámbito de aplicación de este instrumento será la totalidad del territorio de jurisdicción municipal o comunal.

3. Herramientas para el diseño y gestión de los POT. Para su realización, la autoridad municipal o comunal deberá tener en cuenta los objetivos y principios de la presente ley y disponer del conjunto de instrumentos que se habilitan en el Capítulo 4, artículo 21 "Instrumentos de gestión de territorio y el hábitat" y su desarrollo en el Anexo I. Asimismo, la autoridad municipal o comunal podrá incorporar otros que las nuevas prácticas de la planificación y de ordenamiento territorial desarrollen en el tiempo.

4. Apoyo provincial para el desarrollo de los POT. La autoridad de aplicación provincial deberá promover y facilitar los procesos de elaboración de los POT fortaleciendo las capacidades locales y proveer los marcos normativos, programas y proyectos provinciales y nacionales que impactan en el territorio y proporcionar a los gobiernos locales las cartografías de base catastrales (subdivisión del suelo rural y urbano) y temáticas disponibles (geomorfología, cuencas, calidad y usos de suelo, trazas viales y ferroviarias, etc.), en formatos digitales editables, para aprovechar los

recursos públicos y enriquecer las tareas de planificación multiescalar del territorio.

5. Aspectos generales de los contenidos mínimos de un POT.

La formulación de los POT deberá concebirse como modelos de organización del territorio caracterizados por:

a) un uso racional y cuidado del recurso suelo, propiciando modelos compactos con fuerte control sobre los procesos de expansión;
b) un particular cuidado por el soporte natural, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos;
c) el abordaje de los procesos de segregación socio-urbana y la formulación de políticas de proyectos de anticipación y remediación;
d) la incorporación de instrumentos de gestión territorial que permitan al Estado intervenir de manera eficiente en el mercado de suelos y en el desarrollo urbano;
e) el aporte que desde lo local se pueda realizar a los procesos de mitigación de cambio climático y disminución de la huella ecológica, tanto en los procesos urbanos como rurales;
f) la ampliación de los espacios de participación ciudadana en el tratamiento y gestión de los bienes comunes.

6. Aspectos específicos de los contenidos mínimos de un POT.

Los contenidos mínimos de un POT, se expresarán en tres documentos:

a) Estado de situación;
b) Propuesta de actuación: modelo territorial, políticas y proyectos; y,
c) Cuerpo normativo.

Los mismos tienen un carácter indicativo y podrán ser profundizados y ampliados por sugerencia de la Autoridad de Aplicación, según los avances en la implementación de la ley, los nuevos temas, los desafíos territoriales y

el contenido de las agendas que el devenir de los procesos territoriales impongan.

a) Estado de Situación:

Expresa de manera sintética y desde una mirada multidimensional del territorio (ambiental, urbana, socioeconómica, institucional) una caracterización de la localidad y su territorio de jurisdicción y una identificación de los problemas centrales que enfrenta la ciudad y de las oportunidades que se le presentan.

Deberá contener la siguiente información mínima de base:

1. Caracterización socioeconómica y urbano-ambiental;
2. Población actual y proyecciones;
3. Inventario de normas y estudios de escala provincial-nacional que impactan en el territorio local;
4. Conflictos y oportunidades del desarrollo territorial (local y regional);
5. Cartografía de base:

- Parcelario del ejido (rural y urbano)

- Sistema de hidrológico, humedales y área inundables

- Áreas de protección y cuidado ambiental, línea agronómica

- Infraestructura viales y ferroviarias

- Grandes equipamientos: terminales de transporte, áreas industriales, tratamiento de líquidos cloacales, áreas de disposición de rsu

- Equipamientos urbanos: salud, educación, recreación

- Coberturas de servicios (agua, cloacas, gas, electricidad)

- Áreas de suelo vacante

- Áreas afectadas por normativa y/o proyectos provinciales o nacionales

6. Mapeos de área de conflicto y de oportunidades de desarrollo.

b) Propuesta de actuación: Modelo territorial, políticas y proyectos.

Expresa de manera sintética y desde una mirada multidimensional del territorio (ambiental, urbana, socioeconómica, institucional) la forma de abordaje de los temas centrales (conflictos y oportunidades) y una caracterización del modelo de organización territorial que se pretende para la localidad. El mismo deberá enmarcarse en los objetivos y principios de la presente ley y tener particular atención en el control de la expansión urbana, el cuidado del soporte natural y la integración social:

1. Lineamientos-directrices-políticas para el desarrollo del territorio;
2. Descripción del modelo de organización territorial propuesto;
3. Criterios de abordaje de los problemas y oportunidades territoriales;
4. Criterios abordajes de los conflictos y oportunidades ambientales;
5. Modalidad de crecimiento de la localidad. Aprovechamiento de vacíos urbanos;
6. Menú de proyectos estructurales u ordenadores del modelo territorial;
7. Cartografía:

   - Límite del área urbana o perímetro urbanizable

   - Clasificación y delimitación de suelos

   - Usos, subdivisión de suelo y edificabilidad

   - Sistema de vialidad y conectividad (intra y extra urbana)

   - Sistema de equipamientos y espacios públicos

- Política y proyectos para el completamiento de infraestructura (agua, cloacas, gas, electricidad)

- Áreas de proyectos (de valor urbano, ambiental, productivo, social, cultural)

- El trazado estructural para los grandes vacíos urbanos (vialidad primaria, localización de espacios públicos y equipamientos)

c) Cuerpo normativo

El POT deberá contar con un marco normativo mínimo que se sintetiza en el instrumento Código de Planeamiento.

1. Clasificación de suelo, zonificación e indicadores:

Es el capítulo del Código de Planeamiento que clasifica el suelo para toda la localidad, precisa la zonificación o delimitación de áreas interiores, asigna indicadores de usos, subdivisión, ocupación y edificabilidad, según los lineamientos del POT.

- Clasificación de suelo (Urbano, rural y de protección). Límite de área urbana.
- Delimitación de zonas o áreas interiores, en suelo urbano y rural, de acuerdo con los roles asignados en las propuestas del POT.
- Asignación de usos permitidos para cada zona o áreas interiores (residencial, comercial, mixto, industrial, etc).
- Indicadores para la subdivisión de suelo. Dimensiones mínimas de parcelas: frente y superficie mínima.
- Indicadores de ocupación de la parcela: FOS: Factor de ocupación del Suelo, FAS: Factor absorbente de suelo, retiros.
- Indicadores de edificabilidad de la parcela: FOT: Factor de ocupación del suelo, Altura de Edificación

2. Condiciones para las nuevas urbanizaciones

Es el capítulo del Código de Planificación Urbana que regula la subdivisión del suelo y la ejecución de proyectos de urbanización en áreas factibles de ser urbanizadas de acuerdo con los lineamientos del límite urbanizable especificado por el POT.

Para la definición de las particularidades de la regulación sobre división y urbanización del suelo se deberá tener en consideración la estrategia de desarrollo urbano, la conectividad, la movilidad en el sector y la disponibilidad de infraestructuras.

Se debe fijar para ello:

- Los procedimientos y los requisitos para la presentación de proyectos de fraccionamiento del suelo.
- Las jerarquías y las dimensiones mínimas de las calles.
- Las dimensiones mínimas de parcelas (frente y superficie).
- Las cesiones de calles al dominio público de acuerdo con el proyecto de urbanización.
- Las cesiones de suelo al municipio y comuna destinadas a espacios verdes, equipamientos y banco de inmuebles, que en ningún caso podrá ser inferior al 25% de la superficie neta a urbanizar (superficie parcela origen a urbanizar restando superficie de calles).
- Las obras de infraestructura que estarán a cargo del urbanizador: apertura y tratamiento de calles, reservorios de retardo de escurrimiento de aguas pluviales, arbolado público e infraestructuras, energía eléctrica y alumbrado público, redes de agua potable y desagües de líquidos cloacales.

En las áreas urbanas consolidadas a las nuevas urbanizaciones se les asignarán los indicadores urbanísticos de acuerdo con los lineamientos del POT:

- Delimitación de zonas o áreas interiores, en el polígono de nueva urbanización.
- Asignación de usos permitidos para cada zona o áreas interiores (residencial, comercial, mixto, industrial,etc).
- Indicadores para la subdivisión de suelo. Dimensiones mínimas de parcelas: frente y superficie mínima.
- Indicadores de ocupación de la parcela: FOS Factor de ocupación del Suelo, FAS Factor absorbente de suelo, retiros.
- Indicadores de edificabilidad de la parcela: FOT: Factor de ocupación del suelo, Altura de Edificación.

3. Reglamento de edificación

Es el instrumento que fija las condiciones técnicas para la construcción en cada parcela y los procedimientos para la presentación y aprobación de un proyecto de edificación de obra nueva, reforma o ampliación.

Las regulaciones de la construcción refieren a:

- La habitabilidad: dimensiones mínimas de locales, iluminación y ventilación.
- La seguridad
- La habitabilidad
- La relación de la construcción con el espacio público y la parcela lindera.

El procedimiento para la aprobación de proyectos de edificación:

- Tipo edificación que requerirán permiso de obra
- Documentación legal para constatar la localización y propietarios
- Documentación técnica de la obra y responsables de proyecto y ejecución.

- Los mismos tienen un carácter indicativo y podrán ser ajustados por la Autoridad de Aplicación de manera consensuada con municipio y comunas en un proceso sostenido e incremental de las condiciones para la edificación. De acuerdo con el avance del proceso de implementación de la ley ampliará los ámbitos para el control de las construcciones incorporando las áreas periurbanas y rurales, como así también la adecuación a nuevas tecnologías constructivas, normativas de eficiencia energéticas y etiquetado de edificaciones.

7. Sobre la participación ciudadana en los POT

Se alienta la realización de actividades (entrevistas, grupos focales, talleres) en los procesos de elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial para empoderar a la ciudadanía en el tratamiento de los temas territoriales en el cuidado de los bienes comunes.

Los programas de fortalecimiento incorporan metodologías, prácticas y experiencias para ser aplicadas en los procesos locales, el uso de los instrumentos de participación regulados en el Capítulo 4 y que constan en el Anexo I.

La autoridad de aplicación, de manera consensuada con los municipios y las comunas, podrán hacer exigible la incorporación de instancias participativas para la elaboración de los planes o locales o modificaciones específicas de alto impacto territorial.

8. Sobre el registro y actualización de los POT

Los POT provinciales, municipales y comunales deberán ser incorporados al Registro Provincial de Planes de Ordenamiento Territorial y deberán ser actualizados cada diez (10) años. Cualquier decisión que signifique la ampliación del área urbanizable, debe ser acompañada de una actualización del POT.

9. Sobre el papel promotor de la autoridad de aplicación

Con el objeto de mejorar las prácticas de planificación en la provincia de Santa Fe, la autoridad de aplicación deberá en el marco de sus facultades y de acuerdo con los municipios y comunas:

a) Promover la planificación asociada entre municipios de una misma región con escalas y problemáticas comunes para hacer más eficiente el uso de recursos económicos y técnicos, y fortalecer las relaciones de cooperación y aprendizaje;
b) Proponer contenidos mínimos diferenciales para los POT comunales que no registren complejidad en sus dinámicas urbanas y rurales; e,
c) Incorporar nuevos temas a abordar en los POT que surjan de la particularidad del territorio y de la época: cambio climático, huella ecológica, descarbonización, movilidades alternativas, producción de proximidad, soberanía alimentaria, enfoques de género y diversidades, entre otros.