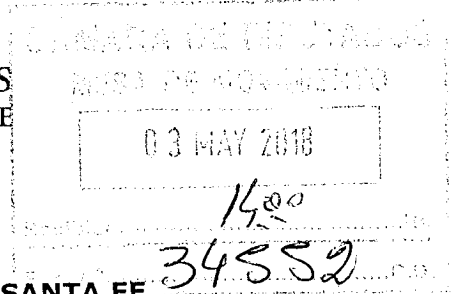




CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
SANCIONA  
CON FUERZA DE LEY

## DEMOCRATIZACION DEL SUELO URBANO

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1º. Suelo Urbano**

La presente Ley asume una concepción del suelo urbano como patrimonio ambiental y cultural, que integra a los aspectos puramente físicos los derivados de las actividades propias del hombre, sus significaciones y valoraciones, en tanto componentes esenciales de la calidad del hábitat. Por lo tanto, regular su subdivisión, uso, transformación y apropiación social, implica tener en cuenta su rol articulador entre el medio natural y todas las obras y actividades producidas por los asentamientos humanos que generan territorio y lugares característicos, asumiendo sus características ambientales y culturales particulares desde las cuales estas acciones cobran sentido y legitimidad social.

#### **Artículo 2º. Objetivo General**

La Ley de Democratización del Suelo Urbano tiene por objeto la promoción del derecho de todo santafesino a vivir en un hábitat socialmente justo y ambientalmente sustentable, a partir de incorporar principios rectores, políticas específicas e instrumentos de actuación que fortalezcan la intervención pública y hagan efectivo el derecho constitucional de acceso al suelo, en concordancia con lo establecido por el artículo 15 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe.

#### **Artículo 3º. Objetivos Específicos**

Los objetivos específicos son:

- a) Abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda de acceso al suelo urbano.
- b) Articular el desarrollo urbano a procesos de sustentabilidad del ambiente natural.
- c) Generar políticas e instrumentos de actuación que posibiliten un desarrollo urbano equitativo y reduzcan las expectativas especulativas de valorización del suelo.
- d) Promover la urbanización social de villas y asentamientos precarios.
- e) Incentivar la participación activa y protagónica de la comunidad y de las organizaciones sociales que fomenten la mejora de la calidad del hábitat.

#### **Artículo 4º. Responsabilidad**

El Estado Provincial es el responsable de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho de acceso democrático al suelo urbano con la participación de los gobiernos municipales y comunales, de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y de la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.



**Artículo 5º. Autoridad de Aplicación**

La autoridad de aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación específica, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesaria para cumplir de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

**Artículo 6º. Afectación de recursos**

La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados por el objeto definido precedentemente.

**TITULO II  
PRINCIPIOS RECTORES**

**Artículo 7º. Definición**

Los instrumentos de planificación y de actuación que propone la presente Ley, se rigen por los siguientes principios rectores:

- a) Derecho a la ciudad y a un hábitat digno
- b) Democratización de acceso al suelo urbano
- c) Ordenamiento territorial sustentable
- d) Producción social del hábitat

**Artículo 8º. Derecho a la ciudad y a un hábitat digno**

Todos los habitantes de la provincia de Santa Fe tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y a un hábitat culturalmente rico, diversificado y digno en el marco de los principios de sostenibilidad, democracia, equidad y justicia social, que permita la integración plena a la vida urbana; el acceso a los equipamientos sociales, a las infraestructuras, a los servicios y el espacio público; y a desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas.

**Artículo 9º. Democratización de acceso al suelo urbano**

El Estado Provincial impulsa la democratización del acceso al suelo urbano para todos los habitantes a partir de regular su uso de manera integral y equitativa; reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo; proporcionar instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión y fiscales para las diversas modalidades de producción del hábitat; integrar socio-urbanísticamente a los asentamientos precarios; y promover el reparto equitativo de cargas y beneficios en los procesos de planificación y ordenamiento urbano para evitar desigualdades que fomenten la concentración de la propiedad del suelo.

**Artículo 10º. Ordenamiento territorial sustentable**

El ordenamiento sustentable se promueve a partir de una planificación, regulación y gestión urbano-ambiental del territorio que equilibre el desarrollo urbano con la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico; impida la segregación y la exclusión territorial; priorice la producción social del hábitat; y garantice la función social de la ciudad y de la propiedad.

**Artículo 11º. Producción social del hábitat**



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La ciudad es asumida como el resultado del esfuerzo colectivo de una sociedad a través de un proceso histórico mediante el cual se configura el hábitat desde una determinada condición cultural. De este modo, su función social es garantizar a todos los habitantes el usufructo pleno de sus recursos, espacios, bienes públicos y privados de interés social, priorizando en las políticas públicas el interés colectivo por encima del individual con normas urbanas justas en la distribución de cargas y beneficios.

### TITULO III POLÍTICAS DE SUELO URBANO

#### **Artículo 12º. Definición**

La presente Ley define a la política pública del suelo urbano como una responsabilidad del estado provincial y concibe a la problemática de la subdivisión, uso, apropiación y preservación del mismo, como una componente inseparable de la planificación urbana de carácter socio-física, donde las estrategias de ordenamiento físico y preservación ambiental están articuladas sinérgicamente con las de desarrollo socio-económico para la mejora de la calidad del hábitat urbano.

#### **Artículo 13º. Componentes básicos**

Las políticas de acceso al suelo urbano se organizan en torno a tres componentes básicos:

- a) **Equidad territorial.** Los instrumentos de planificación y actuación sobre el suelo urbano deben lograr condiciones equitativas de acceso a la propiedad del mismo y a vivir en un hábitat que cuente con las dotaciones apropiadas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios para garantizar las mejores condiciones de vida y desarrollo social a todos los habitantes de la provincia, en particular, a los sectores sociales más desfavorecidos.
- b) **Sustentabilidad ambiental.** Los criterios de planificación y actuación sobre el suelo deben tener integrados contenidos propios del relevamiento, evaluación y ordenamiento del medio natural considerados en una relación inseparable y coevolutiva con el ambiente social y las transformaciones físicas de la obra del hombre sobre el mismo.
- c) **Desarrollo económico.** Toda acción ordenadora sobre el suelo debe generar las condiciones más favorables y equitativas para el desarrollo económico de toda la población a la vez que posibilite corregir posibles desequilibrios sociales provocados por la especulación sobre el valor y la propiedad del suelo.

### TITULO IV INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPITULO I CONSIDERACIONES GENERALES

#### **Artículo 14º. Definición**

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial son medios sociotécnicos que adquieren estatus de figuras jurídicas destinadas a planificar e intervenir el territorio.

#### **Artículo 15º. Clasificación**



Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial se clasifican según su objetivo primordial:

1. **Planificación Urbanística.** Tienen por objeto orientar y regular la utilización, transformación y ocupación del territorio, armonizando las estrategias de desarrollo socioeconómico con la preservación del ambiente natural y las pautas culturales.
2. **Intervención Urbanística.** Tienen por objeto generar las condiciones apropiadas para el acceso a un hábitat digno, la equidad social en el uso y apropiación del suelo, la promoción del desarrollo urbano, la preservación del ambiente y la participación ciudadana.

## **CAPITULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANISTICA**

### **Artículo 16º. Definición.**

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial que tienen por objeto la Planificación Urbanística están compuestos por:

- a. **Plan de Ordenamiento Metropolitano;**
- b. **Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental;** y
- c. **Plan de Ordenamiento Regional.**

### **Artículo 17º. Plan de Ordenamiento Metropolitano**

El ámbito de actuación es el área metropolitana y tiene como propósito coordinar entre los distintos municipios y comunas conformantes de la misma, un esquema de ordenamiento y desarrollo del territorio a los efectos de establecer complementaciones sinérgicas estratégicas entre políticas urbanas locales sobre los siguientes aspectos:

- a) Estructura física metropolitana. Compuesta por el sistema viario y ferroviario troncal de comunicación regional-nacional, más las instalaciones centrales de los mismos; el sistema de redes troncales e instalaciones principales de la infraestructura de servicios urbanos (cloacas, desagües pluviales, agua potable, gas, electricidad); el sistema de comunicación troncal para telefonía, televisión e Internet;
- b) Equipamientos e instalaciones de servicios urbanos, tales como: plantas de disposición y/o tratamiento de residuos urbanos; áreas de localización de parques industriales y tecnológicos; centros multimodales; localización de áreas portuarias; localización de aeropuertos y actividades complementarias, grandes hospitales, cárceles, campos universitarios, centros científicos, parques temáticos, centros recreativos deportivos, clubes de campos, grandes centros comerciales, mercados mayoristas, centros de exposiciones y eventos de grandes superficies y concentración de personas;
- c) Areas de reserva y preservación ambiental pertenecientes a la matriz ambiental regional;
- d) Planes de vivienda de interés social;
- e) Compatibilización de uso del suelo en zonas de contacto entre jurisdicciones locales;
- f) Directrices de coordinación de sistemas de movilidad y transporte público de nivel metropolitano.

El Plan de Ordenamiento Metropolitano deberá ser revisado y actualizado cada cuatro años a partir del momento de su promulgación. Solo en caso excepcional el plan podrá ser modificado antes del plazo mínimo, cuando varios municipios conformantes del área



metropolitana, planteen la necesidad en abordar una problemática urbana de importancia estratégica que no hubiera recibido tratamiento en el plan o el mismo hubiese sido insuficiente para su consideración.

**Artículo 18º. El Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental**

El nivel de actuación está reservado a la jurisdicción municipal y comunal en el marco de su autonomía. Comprende un conjunto de acciones político-técnicas concertadas que orientan y regulan la ocupación, subdivisión, uso, apropiación y potencialidad de desarrollo socio-físico del territorio a partir de sus características identitarias. Se basan en el reconocimiento de unidades y sistemas ambientales, que articulados conforman una matriz de referencia territorial para el desarrollo de planes de carácter más específico y/o sectoriales sobre distintos aspectos de la realidad urbana.

Este plan determina las directrices estratégicas de ordenamiento y desarrollo del territorio urbano local a partir de los siguientes contenidos básicos:

- a) Los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales;
- b) Un esquema de regulación urbana de la edificación para las distintas áreas urbanas;
- c) La sistematización del viario y áreas de estacionamiento ;
- d) La localización de equipamientos de servicios urbanos;
- e) La localización de espacios públicos y verdes públicos en relación al viario, los equipamientos y la matriz ambiental;
- f) La articulación funcional y espacial de los sistemas y elementos componentes de la infraestructura urbana productiva: sistema viario, sistema ferroviario, puertos, aeropuertos, centros multimodales, áreas logísticas de soporte a la actividad industrial, comercial, tecnológica, de comunicación y transporte, de desarrollo de grandes eventos;
- g) La definición del sistema de espacios abiertos públicos estratégicos y necesarios de preservar para establecer la vinculación de la matriz ambiental regional con los espacios verdes urbanos;
- h) La definición de un esquema de trazados estructurales y troncales de infraestructuras de servicios urbanos;
- i) La definición de un esquema de sistematización y ordenamiento del tránsito, vehicular, peatonal y transporte urbano;
- j) La definición de centralidades urbanas;
- k) La definición de unidades ambientales urbanas de escala barrial distinguibles por sus características particulares de carácter socio-físicas que puedan actuar como unidades de planificación y gestión integral.

El Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental podrá ser complementado con un Reglamento de zonificación, uso y urbanización, un Código de edificación y de preservación del patrimonio, y opcionalmente, con Planes parciales, sectoriales, de detalle, Proyectos demostrativos, según las necesidades particulares que se determinen para cada centro urbano.

**Artículo 19º. El Plan de Ordenamiento Regional**

El ordenamiento del territorio regional de jurisdicción supra municipal y comunal comprende un conjunto de acciones político-técnicas concertadas, entre los municipios y comunas contiguas que a partir de conformar una región socio-ambiental, estén motivados por compatibilizar intereses sobre la necesidad de establecer relaciones sinérgicas complementarias entre ellos en base a estrategias de desarrollo socioeconómico, ambiental y socialmente sustentables.

En consecuencia, y previa asociación consorciada o mancomunada, dispondrán de instru-



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

mentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio regional a partir de políticas públicas en materia de infraestructura, desarrollo productivo, mejora de la calidad del hábitat y preservación ambiental, partiendo del reconocimiento de las particularidades culturales de cada región socio-ambiental.

El ámbito de actuación de este instrumento es provincial y es competencia del gobierno de la provincia de Santa Fe, a través de sus organismos competentes en materia de planeamiento, coordinar los contenidos de estos planes.

Asimismo, estos organismos tendrán la responsabilidad de brindar asesoramiento técnico-científico a los municipios y comunas conformantes de un consorcio o mancomunidad regional que decidan elaborar un Plan de Ordenamiento Regional.

### CAPITULO III INSTRUMENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA

#### **Artículo 20º. Definición.**

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial que tienen por objeto la Intervención Urbanística se organizan según sus propósitos:

- a) **Promoción del Desarrollo Urbano**, para alentar y orientar la construcción de la ciudad;
- b) **Sustentabilidad Ambiental**, para preservar el medio ambiente;
- c) **Equidad Territorial**, para posibilitar a los sectores de población socio-económicamente más desfavorecidos el acceso al suelo, la vivienda, las infraestructuras y servicios urbanos;
- d) **Participación Ciudadana**, para posibilitar a los ciudadanos canales de participación institucional.

### CAPITULO IV INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

#### *Sección Primera* **Disposiciones Generales**

#### **Artículo 21º. Concepto.**

Son herramientas orientadas a alentar, posibilitar y encauzar emprendimientos urbanos que estén basados en la explotación sustentable del suelo urbano o a urbanizar, cuyo principal beneficio redunde en el mejoramiento de la condición del hábitat e incremento del patrimonio territorial. Estos instrumentos tienen por objetivo:

- a) Estimular la innovación y la capacidad emprendedora local y regional para construir políticas de adaptación flexibles a entornos cambiantes;
- b) Potenciar la articulación de las capacidades productivas locales tendientes a un desarrollo endógeno estrechamente vinculado a los valores culturales locales y regionales;
- c) Posibilitar la puesta en valor del protagonismo de los ciudadanos a partir de relaciones, prácticas y formas de producir virtuosas en la valoración, explotación y preservación de los recursos patrimoniales del territorio;
- d) Controlar la expansión de la ciudad en zonas inapropiadas;
- e) Alentar el desarrollo de nuevas áreas urbanas asegurando que cuenten con todas las condiciones necesarias para generar un hábitat digno;



- f) Evitar los desequilibrios socio-físicos urbanos producidos por el mercado de suelo, la especulación y la falta de planificación de la ciudad;
- g) Preservar el medio ambiente.

*Sección Segunda*

**Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario**

**Artículo 22º. Definición**

Son aquellas superficies de suelo y edificios vacantes que formando parte de una jurisdicción municipal o comunal, presenten cualidades estratégicas para desarrollar proyectos urbanísticos capaces de generar una repercusión positiva en la calidad del hábitat y de vida en la población que pueda alojarse, así como en la población de las áreas urbanas circundantes.

**Artículo 23º. Cualidades estratégicas**

Las Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario deberán cumplir con las siguientes cualidades estratégicas:

- a) Ser contiguas a áreas urbanas desarrolladas y ocupadas con población estable, que cuenten con pavimento o en su defecto, mejorado del viario, desagües pluviales, red eléctrica, red de iluminación, red de agua potable, posibilidad de conexión a redes troncales de desagües cloacales y gas natural;
- b) Estar en una cota segura respecto de niveles críticos de inundación por agua de lluvia o crecida de cursos naturales de agua;
- c) Tener suelo apto para construir;
- d) Estar próxima a un viario troncal que posibilite una buena conexión con distintas centralidades de la ciudad;
- e) Estar próximas a equipamientos y servicios urbanos disponibles en las áreas urbanas contiguas;
- f) En el caso que alojaran edificios o instalaciones con posibilidades de ser recuperadas y refuncionalizadas para alojar actividades alternativas, estas construcciones deberán estar en condiciones físicas y constructivas aptas para ser reutilizadas.

**Artículo 24º. Identificación**

La identificación de las Zonas Especiales se hará a través del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental en donde se definirá el polígono de delimitación, el destino funcional previsto para las mismas, su articulación a la traza urbana y su conexión funcional a las troncales del sistema viario, del sistema de desagües pluviales, del sistema de desagües cloacales, de la red troncal de gas natural y la red de agua potable. A partir de ello, estarán en condiciones de ser sometidas a un régimen especial de afectación urbanística.

**Artículo 25º. Cumplimiento de plazos**

Una vez aceptado y formalizado el acuerdo de desarrollo del proyecto urbanístico entre el Municipio o Comuna y el desarrollador y/o promotor, deberá ser cumplimentado en un tiempo máximo de 4 (cuatro) años. Este plazo podrá prorrogarse hasta un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al municipio o comuna antes del vencimiento del mismo y no se procederá a la iniciación del proceso de Enajenación Forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En caso de no formalizarse el compromiso con el programa de actuación urbanística, regirá un sistema de impuestos progresivos sobre las tierras definidas como Zona Especial que sólo dejará de tener efecto al momento de la firma del acuerdo. Quedan exceptuados los propietarios de un único inmueble dentro de la jurisdicción municipal o comunal y de predios con superficie inferior a 2500 m<sup>2</sup>, con o sin construcciones a refuncionalizar.

### **Artículo 26º. Enajenación forzosa**

Corresponde al municipio o comuna mediante resolución motivada, ordenar la Enajenación Forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que se dará al inmueble, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y normas urbanísticas que lo desarrollen. La resolución que ordene la Enajenación Forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

### **Artículo 27º. Recurso de reposición**

Contra la resolución que declare la Enajenación Forzosa sólo procederá el Recurso de Reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del Recurso de Reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar. Una vez en firme el acto administrativo que ordena la Enajenación Forzosa, los terrenos e inmuebles correspondientes se inscribirán en los catastros. Los inmuebles afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción, y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas. Una vez que se produzca la inscripción, corresponderá a la administración municipal o comunal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a Enajenación Forzosa mediante el procedimiento de subasta pública, que se sujetará a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

### **Artículo 28º. Incumplimiento**

El incumplimiento en el desarrollo urbanístico de los inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de Expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor.

### *Sección Tercera* **Suelo creado**

### **Artículo 29º. Definición**

Se entiende por Suelo Creado la operación urbanística tendiente a incrementar el índice de edificabilidad de un polígono urbano de suelo, respecto del establecido por la normativa urbanística vigente sobre el mismo, ya sea a partir del pedido expreso al gobierno local por parte del propietario del mismo y/o constructor, o por ofrecimiento del gobierno local al propietario del suelo y/o constructor.

### **Artículo 30º. Clasificación**





Se reconocen los siguientes tipos de creación de suelo:

- a) Operaciones vinculadas. En este caso el gobierno local otorga un determinado incremento del índice de edificabilidad al propietario del suelo y/o constructor que lo solicitaron, a cambio de una superficie de suelo urbano o un número determinado de viviendas de interés social que será determinado por el gobierno local y que se comprometerá formalmente a financiar el propietario y/o constructor.
- b) Concesión del derecho de construir por encima del coeficiente de aprovechamiento básico. En este caso la iniciativa parte del objetivo del gobierno local por generar recursos para invertir en infraestructura urbana, vivienda de interés social y equipamientos u otra prioridad definida concertadamente, y establecer posibilidades de densificación diferenciadas por usos y características del territorio urbano. Es decir, que su propósito, por un lado es redistributivo, pero por otro, es de flexibilización de las normas urbanas, dentro de ciertos parámetros definidos en la legislación. A través de esta operatoria se venderá al propietario de suelo determinada cantidad de metros cuadrados extras para construir, sobre los metros cuadrados básicos determinados por la normativa urbanística en el área en la que se encuentre el predio en cuestión.

#### **Artículo 31º. Pago del Suelo Creado**

Se podrá prever por ley la excepción del mismo en áreas donde haya la intención de estimular la producción de determinados usos, como por ejemplo las viviendas de interés social. Lo mismo se puede establecer para incentivar la instalación de usos no residenciales en periferias exclusivamente residenciales, con la intención de disminuir la necesidad de desplazamiento en la ciudad.

#### *Sección Cuarta*

#### **Derecho de superficie**

#### **Artículo 32º. Definición**

El Derecho de Superficie se basa en la separación del derecho de construir con el derecho de propiedad del suelo, estableciendo una limitación de este último fundamentado en la función social de la propiedad. Se define al mismo como derecho en la superficie, espacio aéreo o subsuelo del terreno, limitando el uso del terreno según normas específicas (códigos de obras, leyes de parcelamiento, leyes de uso y ocupación del suelo, normas ambientales) sin la necesidad de vender, concesionar o transferir el derecho de propiedad. A partir de esta condición el propietario de un bien público o privado puede conceder el derecho de superficie por tiempo determinado o indeterminado, de forma gratuita u onerosa.

#### *Sección Quinta*

#### **Recuperación de Plusvalías**

#### **Artículo 33º. Definición**

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a los organismos públicos a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y de la calidad urbanística del territorio distrital.

Los municipios y comunas establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

### **Artículo 34º. Generación de plusvalía**

Los siguientes hechos son generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias:

1. Cambio en la clasificación, de tierra rural a tierra para expansión urbana o suburbana;
2. Modificación de la zonificación u otras regulaciones del uso de la tierra;
3. 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;
4. Ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
5. Autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios; y
6. Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, incrementar el valor del inmueble, posibilitar su uso más rentable o aumentar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

### **Artículo 35º. Cálculo de plusvalía y Tasa de participación**

Los procedimientos para el cálculo de la plusvalía para la modificación de clasificación de suelo, como para el de mayor aprovechamiento edificatorio, serán definidos por los municipios y comunas mediante normativa específica. Asimismo, establecerán los criterios para la aplicación de la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada. Entre distintas zonas o sub zonas la tasa de participación podrá variar, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

#### *Sección Sexta*

### **Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria**

#### **Artículo 36º. Definición**

Los municipios y comunas podrán establecer un porcentaje de Contribución Obligatoria de la Valorización Inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 32º de la presente Ley, acompañados de los correspondientes criterios de exigibilidad y pago.

#### *Sección Séptima*

### **Compensaciones**

#### **Artículo 37º. Definición**

Se considera a las Compensaciones como un medio de reconocimiento por parte del Estado de las mayores cargas económicas que deba afrontar un propietario particular de suelo a partir de que el mismo sea afectado por las disposiciones y acciones urbanísticas contenidas en los distintos tipos de instrumentos de ordenación de la presente Ley. A tal efecto se determinan los siguientes tipos de compensaciones posibles:

- a) Compensación en dinero. Se aplicará este criterio cuando una propiedad de suelo sea afectada por una expropiación que responda a un interés público; o cuando



haya motivos para realizar una preservación patrimonial que limite el uso del suelo y la cantidad de superficie a edificar;

- b) Compensación en incremento del índice de edificación. Se aplicará este criterio cuando la superficie del polígono de suelo deba ser reducido en superficie o se limitara la superficie edificable dentro del polígono de suelo, por la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación de la presente Ley.

#### **Artículo 38º. Fondo de Compensación**

Las administraciones municipales y comunales podrán constituir Fondos de Compensación para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y por las expropiaciones de interés público.

#### *Sección Octava*

#### **Convenios Urbanísticos**

#### **Artículo 39º. Definición**

Se llaman Convenios Urbanísticos a los acuerdos de naturaleza contractual celebrados entre un Municipio o Comuna con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones. Se reconocen los siguientes tipos de Convenios Urbanísticos:

- a) De gestión o ejecución. Son aquéllos que incluyen o pueden tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en la legislación urbanística.
- b) De planeamiento. Son aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en la legislación urbanística vigente, se limiten a fijar los términos de planificación, gestión y ejecución de los instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Los convenios urbanísticos deberán respetar los principios de imposibilidad de enajenación de potestades urbanísticas administrativas; cumplimiento con las normas sobre planeamiento urbano general; razonabilidad; legalidad; eficiencia y buena administración.

#### *Sección Novena*

#### **Consortios Urbanísticos Público-Privados**

#### **Artículo 40º. Definición**

Se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

La finalidad de estos consorcios son la elaboración de estudios y trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados; la formación y ejecución de planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística; la gestión unificada del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento; la realización de obras de infraestructura urbanística; la creación o gestión de servicios complementarios de urbanizaciones.



*Sección Décima*  
**Expropiaciones**

**Artículo 41°. Definición**

Se considera a la acción de Expropiación como el medio legal que contribuye a hacer efectivas las disposiciones desarrolladas en los instrumentos de planificación previstos en la presente Ley.

**Artículo 42°. Causales de expropiación**

A los efectos de hacer eficiente la aplicación de los instrumentos de planificación, se consideran causales de Expropiación de bienes inmuebles por parte de los municipios y comunas, ya sea que se trate de superficies de suelo o construcciones, los siguientes casos:

- a) Necesidad de disponer de suelo para destinar a obras públicas de infraestructura fundamentales para garantizar una adecuada calidad del hábitat urbano, tales como: red vial, instalaciones y sistemas de redes de desagües cloacales, pluviales, agua potable, gas natural, energía y comunicación;
- b) Necesidad de disponer de suelo urbano apto para desarrollar urbanizaciones destinadas a la relocalización de población asentada en zonas vulnerables y de riesgo, por causas naturales o derivadas de las actividades urbanas, dentro de los límites del distrito urbano o comunal;
- c) Necesidad de regularización dominial en asentamientos irregulares, espontáneos, asociados a población de bajos ingresos económicos;
- d) Necesidad de disponer de suelo urbano apto para localizar equipamiento de servicios urbanos considerados estratégicos por su efecto social positivo dentro de un área urbana, tales como: centros de salud; establecimientos educativos de todos los niveles; centros comunitarios de usos y servicios múltiples; centros deportivos y recreativos; dependencias de distintos organismos del gobierno local; centros culturales; organismos de seguridad; organismos de comunicación; centros para comercios, mercados y ferias populares;
- e) Necesidad de disponer de suelo para localizar instalaciones y sistemas propios de la infraestructura productiva urbana tales como: mercados concentradores; centros multimodales; parques industriales; parques tecnológicos; centros de convenciones y exposiciones; terminales de transporte de carga y pasajeros; áreas complementarias, de apoyo logístico o de amortiguación urbana, de zonas portuarias, ferroviarias y aeroportuarias;
- f) Necesidad de mejorar la calidad el espacio público urbano a partir de incrementar la superficie de espacios verdes público; espacios de estancia y circulación peatonal;
- g) Necesidad de preservación de solares y/o construcciones de valor e interés patrimonial;
- h) Necesidad de preservar áreas naturales consideradas estratégicas por su función ecológica en la conformación de la matriz ambiental urbana-regional;
- i) Necesidad de disponer de suelos, edificios e instalaciones esenciales para garantizar la eficiencia de planes de contingencia ante desastres;
- j) Por incumplimiento de un programa de actuación urbanística según lo dispuesto en la presente Ley.



**Artículo 43°. Atribución de municipios y comunas**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 15 del art 39 de la Ley 2756, los municipios y comunas podrán iniciar procesos expropiatorios a partir de la sanción de una ordenanza específica en la que se establezca los motivos fundamentados que dieron origen al mismo.

*Sección Décima Primera*  
**Premios e incentivos**

**Artículo 44°. Definición**

A los efectos de concretar los objetivos propuestos desde los instrumentos de planificación considerados por la presente Ley, los gobiernos locales podrán implementar los siguientes tipos de medidas de estímulo a la iniciativa del sector privado:

- a) Otorgamientos de premios. Es el beneficio de carácter normativo sobre la subdivisión, uso y edificación de uno o varios polígonos de suelo de propiedad privada, sobre los cuales su propietario se comprometiera formalmente ante el gobierno local, a desarrollar algún tipo de acción transformadora o de preservación, que supusiera generar un beneficio de interés público extra a las disposiciones contempladas por los instrumentos de planeamiento que afectaran dichos polígonos sin por ello generar ningún tipo de contradicción con los mismos.
- b) Otorgamiento de incentivos. Es el beneficio de carácter impositivo sobre uno o varios polígonos de suelo, de propiedad privada, que estuvieran afectados por los instrumentos de planeamiento a alguna actuación urbanística considerada de interés prioritario.

**Artículo 45°. Casos generadores de premios**

Las autoridades locales podrán premiar a los propietarios de los polígonos de suelos, cuando se dieran los siguientes casos:

- a) Destino de mayor superficie que la mínima exigida dentro del polígono a espacios verdes públicos; al sistema viario para uso peatonal; a las paradas del transporte público; al desarrollo de ciclovías; y a la generación de corredores verdes;
- b) Destino de mayor superficie que la mínima exigida dentro del polígono para la localización de equipamiento comunitario;
- c) Construcción de instalaciones para uso público que beneficiaran la localización y funcionamiento de algún equipamiento urbano de interés comunitario;
- d) Construcción de la red de cloacas, desagües pluviales, pavimento, red de agua potable, red de gas natural, sistema de iluminación pública, forestación, parqueado de espacios verdes de un polígono sujeto por normativa a desarrollo urbanístico;
- e) Tareas de saneamiento y obras de refulado, nivelado y drenaje de un polígono para convertirlo en suelo apto para urbanizar siempre y cuando así lo previeran los instrumentos de planificación;
- f) Restauración y puesta en valor de un edificio o instalación considerada de valor patrimonial por la legislación local, sobre la cual existieran restricciones a su modificación y uso.

**Artículo 46°. Casos generadores de incentivos**

Las autoridades locales podrán otorgar incentivos a los propietarios de suelo reduciendo el monto de impuestos locales o eximiendo el pago de los mismos por períodos y



condiciones establecidas a tal efecto cuando se dieran los siguientes casos:

- a) Cambio de estado en el corto plazo de los polígonos de suelo rústico sujetos a ser convertidos en suelo urbano por los instrumentos de planificación;
- b) Aumento dentro de un área urbana de la densidad residencial neta, la densidad de espacio cubierto en planta baja y/o la densidad de edificación total por predio;
- c) Necesidad de alentar determinado tipo de uso dentro de un área urbana;
- d) Desarrollo dentro de un área urbana de planes de viviendas de interés social;
- e) Aumento de la superficie libre verde absorbente en planta baja de aprovechamiento público;
- f) Mejora de la calidad constructiva de la edificación;
- g) Preservación de las características arquitectónicas de valor patrimonial de un área urbana;
- h) Preservación de un polígono con alto valor ecológico por la presencia de ecosistemas ricos en especies de flora y fauna, sin introducir modificación o construcción alguna, salvo aquellas instalaciones indispensables para el control y mantenimiento del sistema natural.

*Sección Décima Segunda*  
**Contribución por Mejoras**

**Artículo 47º. Definición**

Se entiende por Contribución por Mejoras al tributo que a partir del beneficio que un individuo recibe por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales o comunales, produzcan una significativa valorización de los inmuebles. Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por los municipios y comunas. Se remarca que la causa y medida de la contribución de mejoras es el beneficio recibido, y no el costo de la obra.

**Artículo 48º. Determinación de contribución por mejoras**

Para que un tributo pueda ser considerado Contribución por Mejoras deberá tratarse de obras públicas relacionadas con: infraestructura urbana (pavimento, desagües cloacales, desagües pluviales, red de agua potable); servicios urbanos (iluminación pública); diseño urbano integral de un área urbana particular debidamente delimitada (que incluya, pavimento, infraestructura, iluminación, parqueización, equipamiento, mobiliario urbano); recuperación y puesta en valor de predios vacantes desafectados de sus usos originales. Las obras de mejora deberán ser circunscriptas a unidades ambientales de límites y beneficiarios definidos a los efectos de poder determinar el número de tributistas.

*Sección Décimo Tercera*  
**Programas Urbanos Integrales**

**Artículo 49º. Definición**

Los Programas Urbanos Integrales (PUI) son instrumentos de operatoria unitaria, completa y sistémica, que se formulan a partir de un conjunto de proyectos interrelacionados y sinérgicos que tienen por objetivo alcanzar un mejoramiento integral sobre las condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas de la ciudad o de un área específica.

La implementación de los mismos implica el desarrollo de acciones integrales de renovación, consolidación y/o desarrollo que potencien el efecto dinamizador y



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

catalizador que tienen sobre el territorio, generando un impacto positivo mayor en el desarrollo urbano que de ser aplicado de forma aislada.  
Cuando el PUI adquiriera una dimensión en sus objetivos de intervención que impliquen una necesaria participación de organismos de la órbita provincial, será necesario por parte del gobierno local, celebrar convenidos de participación para conformar la Unidad de Gestión del mismo, con representantes de esos organismos designados por el gobierno provincial.

**CAPITULO V**  
**INSTRUMENTOS DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL**

*Sección Primera*  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 50°. Definición**

Son herramientas de actuación para el relevamiento, evaluación y ordenamiento del territorio que integran recursos técnicos específicos para garantizar una intervención sustentable sobre el medio natural capaz de preservarle las características ecológicas fundamentales en articulación a las demandas funcionales de la sociedad y a la valoración cultural del territorio.

**Artículo 51°. Objeto**

El objetivo principal es establecer una relación de diálogo y equilibrio ecológico con la matriz ambiental regional, controlando la destrucción de áreas naturales o rurales y el funcionamiento adecuado de las cuencas hídricas, de modo de preservar su valor ecológico, productivo y social de procesos indiscriminados de urbanización abusiva o localización de obras infraestructurales de impacto ambiental negativo.

*Sección Segunda*  
**Inventario de Recursos Naturales**

**Artículo 52°. Objeto**

Los Inventarios de Recursos Naturales tienen el propósito de elaborar catastros biológicos de los recursos naturales renovables presentes en áreas geográficas de mayor o menor extensión. Estos inventarios consisten en una lista de las especies presentes en la flora y fauna, información sobre la extensión geográfica, abundancia poblacional, factores claves que la afectan y diagnóstico del estado de conservación de las mismas, así como también, hábitat, ecosistemas y biomas. La utilidad de los Inventarios de Recursos Naturales radica no sólo en la base descriptiva de lo que está presente en un determinado lugar, sino su inclusión en los procesos de planificación, ordenamiento y conservación del territorio.

La presente Ley considera indispensable que un municipio o comuna integre un Inventario de Recursos Naturales al Sistema de Información Territorial de su distrito o región de pertenencia, conformada por varios centros urbanos, con el propósito de desarrollar planes de ordenamiento de tipo urbano, metropolitano o regional.

*Sección Tercera*  
**Evaluación de Impacto Ambiental**



**Artículo 53º. Objeto**

La Evaluación de Impacto Ambiental es un instrumento de gestión de carácter técnico y participativo, para la identificación y valoración -en forma anticipada- de las consecuencias ambientales de un proyecto aún no ejecutado, con la finalidad de eliminar, mitigar o compensar sus impactos ambientales negativos. También permite habilitar o fundamentar la adopción de una decisión de la autoridad ambiental, tomando en cuenta la admisibilidad de los impactos residuales de la construcción, operación y cierre de dicho proyecto.

La presente Ley considera necesario 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.

*Sección Cuarta*  
**Huella Ecológica**

**Artículo 54º. Objeto**

La huella ecológica es un instrumento que actúa como indicador biofísico de sostenibilidad de carácter integrado, cuyo propósito es relacionar las demandas de una determinada comunidad humana -región, ciudad o pueblo- con la capacidad productiva y ecológica del territorio que ocupa o administra, considerando tanto los recursos necesarios, como los residuos generados para mantener el modelo de producción y consumo de dicha sociedad.

La presente Ley considera necesario incluir estudios de huella ecológica como información complementaria de base a la elaboración de planes de ordenamiento regional y ambiental en los cuales concurren intereses particulares de distintos municipios o comunas sobre el uso y explotación de un territorio de integración e interdependencia.

*Sección Quinta*  
**Evaluación Ambiental Estratégica**

**Artículo 55º. Objeto**

La Evaluación Ambiental Estratégica es un instrumento de verificación acerca de la integración del medio ambiente 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.

La presente Ley considera necesario incorporar la Evaluación Ambiental Estratégica en las políticas, planes y programas de gobiernos locales en la medida que este tipo de estudios permita el desarrollo de planes de ordenamiento urbano, metropolitano, regional y ambiental, más eficientes en materia de sustentabilidad socio-ambiental.

*Sección Sexta*  
**Indicadores Ambientales**

**Artículo 56º. Objeto**

Los Indicadores Ambientales tienen por objeto medir los valores que adquieren las variables físico-químicas y biológicas para conocer las condiciones del agua, aire, suelo y de los ecosistemas, así como el estado de algunos componentes de las dimensiones





## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

social, económica, política y cultural.

La identificación de un sistema de indicadores ambientales permiten un estilo de gestión que favorece la planificación y la toma de decisiones, así como la optimización del uso de los recursos naturales, propendiendo a un desarrollo sostenible.

A los efectos de complementar el Sistema de Información Territorial, la presente Ley considera de valor estratégico para el desarrollo de planes urbanos, metropolitanos, regionales y ambientales, que cada municipio y comuna de la provincia pueda desarrollar un sistema propio de indicadores ambientales, como herramienta de monitoreo permanente sobre el estado de calidad y sustentabilidad socio-ambiental de cada centro urbano y su región.

### *Sección Séptima* **Auditorías Ambientales**

#### **Artículo 57º. Objeto**

La Auditoría Ambiental es una herramienta 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.

La presente Ley considera necesario que los municipios y comunas realicen Auditorías Ambientales sobre sus propias acciones de gestión urbana y las apliquen a actividades generadas por particulares que tengan un impacto socio-ambiental relevante en el ámbito local y/o regional.

### *Sección Octava* **Capacidad de Carga Ambiental**

#### **Artículo 58º. Objeto**

La Capacidad de Carga Ambiental está destinada a evaluar el tamaño máximo de población 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.

La presente Ley considera necesario realizar estudios de capacidad de carga como parte de la información básica previa a la elaboración de planes de ordenamiento metropolitano, regional y ambiental.

## **CAPITULO VI INSTRUMENTOS DE EQUIDAD TERRITORIAL**

### *Sección Primera* **Disposiciones Generales**

#### **Artículo 59º. Definición**



Son herramientas de actuación urbanística que promueven el acceso y uso equilibrado y justo del territorio para toda la sociedad salvaguardando el interés de lo público y el patrimonio territorial, por sobre cualquier interés privado particular que pudiera generar condiciones de segregación social, fragmentación física, riesgo ambiental, expulsión de población, destrucción del patrimonio territorial.

#### **Artículo 60º. Objeto**

Establecer mecanismos para desarrollar políticas urbanas orientadas hacia la equidad territorial de manera de generar condiciones de mayor igualdad social en el acceso al suelo, las infraestructuras y servicios, los equipamientos sociales, vivienda, de accesibilidad urbana, uso y apropiación del espacio público, así como de mejora de la calidad de hábitat degradados.

### *Sección Segunda*

#### **Zonas de Interés Social**

#### **Artículo 61º. Definición**

Son áreas donde se encuentran localizados asentamientos precarios, instalados en terrenos que no son de propiedad de sus ocupantes, en condiciones sociales y ambientales deficientes e irregularmente distribuidos en el suelo, discontinuando la trama urbana y que pasan a ser objeto de intervención y reglamentación específicos.

#### **Artículo 62º. Clasificación**

Se reconocen dos tipos de Zonas de Interés Social:

- a) Villas. Son áreas donde se localizan asentamientos irregulares conformados por agrupamientos de viviendas generalmente precarias, instalados en terrenos vacantes de propiedad privada o propiedad fiscal, en condiciones sociales y ambientales deficientes e irregularmente distribuidos en el suelo, discontinuando la trama urbana.
- b) Asentamientos precarios. Son barrios no formalizados en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, generalmente organizados colectivamente, ubicados en su mayoría sobre tierra privada vacante degradada, donde las viviendas tienen algún nivel de firmeza, poseen espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

La definición e identificación de estas Zonas persigue el objetivo de promover la recualificación del hábitat a partir de recuperar las viviendas existentes o de construir nuevas viviendas de interés social, garantizar infraestructura y servicios urbanos, equipamientos comunitarios y espacios públicos de calidad.

#### **Artículo 63º. Estrategias de recualificación**

Las Zonas de Interés Social podrán ser recualificadas a partir de las siguientes actuaciones básicas y necesarias:

- a). Regularización catastral. Implica relevar la topografía de forma planialtimétrica del polígono del asentamiento a regularizar y definir el estado de propiedad del mismo para que, en el caso de asentamientos espontáneos en terrenos de propiedad privada, puedan pasar a propiedad del gobierno local mediante alguna de las operatorias previstas en la presente Ley. En los casos que sea necesario, se debe definir el trazado y demarcación con mojones de calles



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- interiores y manzanas con subdivisión en parcelas; asignar los títulos de propiedad de las parcelas a los habitantes de las mismas; y proceder a la inscripción en el registro de la propiedad y en los catastros locales y provinciales.
- b). Saneamiento y recuperación de suelos. Cuando el polígono a recualificar presente problemas de saneamiento o deficiencias de drenaje de aguas de lluvia, inundaciones, aguas negras; o tenga suelos que necesiten ser mejorados para asegurar una adecuada consolidación para fundación de construcciones y drenajes; o el predio se encuentre en el nivel de cotas críticas por inundaciones, será necesario desarrollar un estudio de evaluación técnico-económico y social de la conveniencia o no en recuperar el sitio en función de que el costo de las obras de adecuación y saneamiento no sean superior al 50% del costo total de la operación de recualificación del sitio. Cuando ese costo resultara superior al 50%, se deberá optar por relocalizar el asentamiento en una de las áreas conformantes del banco de tierras, preferentemente en las cercanías del mismo. Asimismo, también serán causas de relocalización del asentamiento cuando el sitio este ubicado en una zona de riesgo social y ambiental.
- c). Construcción de infraestructura urbana. Los polígonos a recualificar deberán servirse con infraestructura básica de desagües pluviales entubados; red de agua potable; sistema de desagües de líquidos cloacales y de tratamiento de los mismos cuando este sistema no pudiera ser conectado a una red troncal; red eléctrica; alumbrado público; tratamiento con un material estable de la carpeta de rodamiento de las calzadas del viario que asegure una buena transitabilidad automotor; tratamiento con un material estable de las aceras que permita una adecuada transitabilidad peatonal. Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda. El proceso de completamiento de las distintas infraestructuras se llevará a cabo en forma gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable. El plazo para completar las infraestructuras no podrá superar los 2 (dos) años a partir de la regularización catastral, incorporándose la participación de la población directamente beneficiada del lugar a través de la conformación de cooperativas o asociaciones público-privadas con la colaboración de organizaciones no gubernamentales que se involucren en la mejora del lugar.
- d). Construcción de equipamiento urbano. La inclusión de equipamiento de servicio urbano dentro del polígono, tales como: escuelas primarias y secundarias, jardines maternos, centros de salud, centros comunitarios para actividades culturales, sociales, recreativas y deportivas, destacamento policial, oficinas de servicios municipales, estarán en relación a la cantidad y necesidad social de la población del polígono y a la disponibilidad de equipamiento en el entorno inmediato con capacidad suficiente para prestar su servicio a dicha población.
- e). Recualificación del espacio público. Las estrategias de recualificación deberán incluir espacios públicos con una superficie exclusiva no inferior al 20% de la superficie total del polígono. Cada espacio público debe ser considerado como un proyecto integral en sí mismo, en el que trazado, perfil, materialización, equipamiento, forestación e iluminación de canales y recintos, respondan a una lógica de diseño y características técnico constructivas de conjunto, eliminen



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- barreras e incorporen elementos posibilitadores de la interacción y participación social en su mantenimiento.
- f). Mejora y construcción de viviendas. Cuando en el polígono existan viviendas de materiales con características técnicas constructivas y de calidad apropiadas, y que presenten posibilidades de ser mejoradas y ampliadas, se deberá desarrollar un proyecto específico de recualificación arquitectónica conteniendo los siguientes aspectos: estudios de suelo, diseño de alternativas de ampliación de las viviendas, diseño de instalaciones, diseño y cálculo de estructuras, definición de las tecnologías y materiales a emplear. Cuando en el polígono no existieran viviendas con características técnico constructivas que permitieran la mejora y reutilización de las mismas, se procederá a la demolición y reemplazo de las viviendas por nuevas unidades habitacionales. Las viviendas nuevas se basarán en un proceso de construcción y mejoramiento progresivo, a partir de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial pudiendo crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia. Asimismo, deberán contar con las instalaciones domiciliarias básicas (cloacas, agua, gas y electricidad).
  - g). Disposiciones urbanísticas. Los polígonos a recualificar podrán ser regulados en forma particular en cuanto a tamaños de parcela, anchos de calles, superficies para estacionamiento, superficie construida por parcela, estándares para espacios verdes y superficies para equipamiento. De este modo se posibilitará el desarrollo de una estrategia eficiente de reutilización del suelo y densificación edilicia asociada a una determinada configuración urbana de la arquitectura y espacios públicos.
  - h). Formación de cooperativas de trabajo. Las estrategias de recualificación deberán contemplar en sus programas de actuación la conformación de cooperativas de trabajo orientadas al cumplimiento de proyectos específicos con la participación de los habitantes del sitio. Una vez finalizados los proyectos que dieran origen a las mismas, podrán seguir vigentes actuando como instituciones de mantenimiento de obras o de formación de mano de obra.
  - i). Créditos sociales, préstamos subsidiados y recursos no reembolsables. Los gobiernos locales podrán otorgar recursos para la mejora y ampliación de viviendas a los habitantes de los polígonos a recualificar. Los beneficiarios de estos créditos recibirán capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, fortalecimiento institucional y de cumplimiento de los objetivos de mejoramiento habitacional.
  - j). Servicios urbanos con tarifas sociales. Los servicios de energía, agua potable y gas por red, estarán sujetos al beneficio de aplicación de tarifas sociales establecidas por cada gobierno local en particular.
  - k). Impuestos adaptados a la condición socio-económica. Los impuestos municipales y comunales, deberán contener un coeficiente de reducción de los montos a pagar en función de la condición socioeconómica promedio de la población localizada en el polígono a recualificar.

### *Sección Tercera* **Urbanizaciones Sociales**

#### **Artículo 64º. Definición**

Constituyen un caso particular de Zonas de Interés Social caracterizadas por ser áreas



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

urbanas vacantes aptas para el desarrollo de urbanizaciones sociales planificadas con proyectos habitacionales. En este caso deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.

Estas urbanizaciones deben ser promovidas por los municipios y comunas, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

### **Artículo 65º. Infraestructura mínima**

Las urbanizaciones sociales deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- 1) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales;
- 2) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario;
- 3) Provisión de agua potable en cantidad y calidad;
- 4) Sistema de eliminación de líquidos cloacales que asegure la no contaminación;
- 5) Forestación y señalización urbana;
- 6) Se admitirá la construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento de líquidos cloacales, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta;

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

#### *Sección Cuarta*

### **Zonas de Promoción del Hábitat Social**

#### **Artículo 66º. Definición**

En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios y comunas pueden determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La definición de terrenos necesarios debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional, tomando en cuenta las tierras disponibles que pudieran formar parte del Banco de Tierras, según lo establece la presente ley.

#### *Sección Quinta*

### **Banco de Tierras**

#### **Artículo 67º. Definición**

El Banco de Tierras se conforma a partir del suelo urbano obtenido por los gobiernos locales con el propósito de disponer del mismo para la concreción de intervenciones priorizadas en los Planes, participar en las rentas urbanas que se generen a raíz de las intervenciones urbanísticas y constituir reservas físicas o financieras de carácter estratégico para el desarrollo urbano. Además, permite a la autoridad local contar con una superficie de parcelas permanente a fin de influir sobre la especulación inmobiliaria frente a la demanda de suelo público destinado a la cobertura de equipamientos sociales.



**Artículo 68º. Conformación**

El Banco de Tierras está conformado por:

- a) Las parcelas de propiedad del municipio y/o las que se encuentren en proceso de escrituración;
- b) La compra y/o expropiación de parcelas con dinero proveniente del Fondo de Desarrollo Urbano;
- c) Las parcelas provenientes de expropiaciones;
- d) Las donaciones públicas o privadas;
- e) Las cesiones que prevén las normativas urbanas en los casos de parcelamientos de suelo;
- f) Y por los casos particulares, como producto de una Enajenación Forzosa de tierras; de Consorcios Urbanísticos Público-privados; de Expropiaciones; y por la declaración de Zonas Especiales de Interés Social.

**Artículo 69º. Objeto**

Las parcelas que forman parte del Banco de Tierras estarán destinadas a:

- a) Promoción de la vivienda de interés social a través de:
  - Regularización Dominial de ocupaciones;
  - Loteo social;
  - Operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua;
  - Operatorias de vivienda por cooperativas u otras figuras de economía social;
  - Operatorias de vivienda oficiales;
- b) Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.
- c) Reservas de suelo para usos sociales (educación, salud, desarrollo social, etc.).
- d) Reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental.
- e) Reservas para ensanche y/o apertura de vías públicas.

*Sección Sexta*

**Fondo de Desarrollo Urbano**

**Artículo 70º. Objeto**

El Fondo de Desarrollo Urbano es un instrumento destinado a financiar:

- a) la compra, expropiación y/o tramitaciones de tierras;
- b) la ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial de ocupaciones, loteo social, mejoramiento barrial, operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas;
- c) la ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos;
- d) la ejecución de espacios verdes y recreativos.

**Artículo 71º. Conformación**

El patrimonio del Fondo generalmente estará constituido por:

- a) las partidas presupuestarias que se afectan específicamente en los presupuestos municipales;
- b) el recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos que financia el Fondo;



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- c) la adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas;
- d) las donaciones o cesiones públicas o privadas;
- e) los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas.

*Sección Séptima*

**Banco Social de Microcrédito**

**Artículo 72º. Objeto**

El Banco Social de Microcrédito es un sistema de aportes reintegrables a las familias de menores recursos a través de instancias locales de organización. Es una estrategia diseñada para permitir el acceso a recursos financieros a personas de bajos ingresos o excluidas del acceso a la banca formal, con el objetivo de promover mejores condiciones tanto para la producción y generación de empleo como para el mejoramiento del hábitat.

*Sección Octava*

**Banco de Materiales**

**Artículo 73º. Objeto**

El Banco de Materiales es un instrumento de ayuda a los sectores sociales más necesitados para facilitar el acceso gratuito a los materiales para la construcción y/o mejora de la vivienda.

El Banco de Materiales se conforma con partidas públicas y/o donaciones públicas o privadas destinadas a la compra de materiales de construcción considerados prioritarios por los programas de vivienda de interés social. Los beneficiarios recibirán cantidades graduales de materiales que serán certificados según lo establezcan la operatorias específicas o los programas de vivienda en los que participen.

*Sección Novena*

**Consorcio de Urbanización Social**

**Artículo 74º. Definición**

Se encuadran dentro de los Consorcios Urbanísticos público-privados contemplados en la presente Ley, adquiriendo en este caso la particularidad de que el propietario privado participa con un área no urbanizada y el sector público invierte en dotaciones de infraestructura, devolviendo al propietario una parcela urbanizada del área original cuyo valor corresponde al valor inicial del área total sin urbanizar. El área restante ya urbanizada lo retiene el Estado para realizar programas de vivienda de interés social o equipamiento público.

**Artículo 75º. Condiciones**

Los gobiernos locales y los propietarios privados de suelo podrán desarrollar una operatoria de Consorcio de Urbanización Social, teniendo como requisito que:

- a) Los polígonos de suelo deben estar calificados como suelo apto para urbanizar dentro de los instrumentos de planificación de la presente Ley;
- b) La superficie total del predio no ser inferior a 2500m<sup>2</sup> y el porcentaje de suelo que quede en poder del Estado no inferior al 25% del mismo;
- c) El propietario privado del suelo podrá sustituir el porcentaje de suelo que corresponda al Estado dentro del predio original a urbanizar, por otra superficie



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

igual de suelo perteneciente a un predio de su propiedad ubicado dentro de un área urbanizada o desarrollar un plan de viviendas de interés social por un monto equivalente, dentro de un predio y condiciones proyectuales y de tiempo que el gobierno local determine.

**CAPITULO VII**  
**INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA**

*Sección Primera*  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 76º. Definición**

Son herramientas que posibilitan y promueven la generación de procesos participativos de planificación y gestión territorial y de acceso a la información producida por organismos oficiales sobre la realidad territorial.

**Artículo 77º. Objeto**

El objetivo principal es revalorizar y potenciar la participación ciudadana y de las instituciones locales no gubernamentales, tendiente a producir el empoderamiento y toma de decisiones sobre el crecimiento de las sociedades locales y la valorización de los patrimonios ambientales, territoriales y culturales propios de cada lugar.

*Sección Segunda*  
**Consulta Popular**

**Artículo 78º. Objeto**

En consonancia con el Art. 40 de la Constitución Nacional, la ciudadanía de la provincia de Santa Fe se podrá pronunciar a favor o en contra de una propuesta de planificación o intervención urbanística que establezca una nueva norma, o modifique o derogue una norma ya existente. Esta forma de participación pública tiene carácter vinculante.

*Sección Tercera*  
**Audiencia Pública**

**Artículo 79º. Objeto**

La Audiencia Pública es una instancia de participación en el cual la autoridad responsable habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular por la toma de decisión sobre un proceso de planificación o intervención urbanística, expresen su opinión respecto de la misma. La audiencia pública se configura como una oportunidad institucional importante para garantizar la mayor información posible en relación con una decisión urbanística determinada.

*Sección Cuarta*  
**Presupuesto Participativo**

**Artículo 80º. Objeto**





## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Es un instrumento para el proceso de toma de decisiones públicas a través del cual la ciudadanía puede opinar sobre la aplicación de los fondos públicos y controlar las rendiciones de cuentas referidas a su utilización. Para implementar el Presupuesto Participativo se requiere:

- 1) Informar a todos los actores involucrados en el proceso como condición fundamental para la generación de confianza y legitimidad del mismo;
- 2) Elaborar una opinión pertinente, alimentada por la información y luego la exposición del punto de vista propio;
- 3) Tomar una decisión a partir de las prioridades manifestadas por la ciudadanía que luego llevarán a una nueva asignación de recursos de inversión.

### **CAPITULO VIII SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL**

#### **Artículo 81º. Definición**

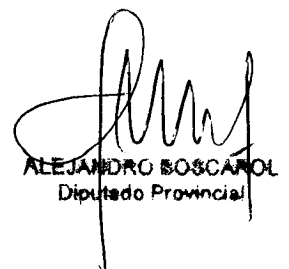
Es un banco de datos informatizado que reúne en forma tematizada y actualizada, información sobre la realidad territorial y socioeconómica de una localidad con el propósito de posibilitar la elaboración de estudios de distinto tipo y una mejor toma de decisiones en materia de políticas de ordenamiento territorial.

El sistema de información territorial podrá conformarse con datos provistos por organismos de la provincia, como por datos generados por las propias administraciones locales. Los datos básicos a considerar serán los siguientes: Catastro (Subdivisión y propiedad del suelo); Valor del suelo; Edificaciones; Usos del suelo; Infraestructura urbana (red de desagües pluviales, red de cloacas, red de agua, red de gas, pavimento); Servicios urbanos (red eléctrica, red de alumbrado público, transporte público); Equipamiento urbano (salud, educación, deporte, recreación, cultura, culto, comercio); Viviendas; Edificios e instalaciones de la infraestructura productiva urbana (sistema viario, ferroviario, portuario, aeroportuario, áreas urbanas de apoyo logístico tales como centros multimodales, parques industriales, parques tecnológicos, centros para eventos, centros de transporte automotor, mercados concentradores); Datos sociodemográficos y económicos de la población y sus actividades; Flujos y tipo de tránsito vehicular y peatonal; Componentes propios del medio natural necesarios para definir la matriz ambiental (suelo y subsuelo, pendientes, agua superficial y subterránea, flora y fauna).

### **CAPITULO IX DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **Artículo 82º. Aplicación de los contenidos de la Ley**

Para aquellos Municipios y Comunas que ya contaran con antecedentes en materia de planes de ordenamiento aprobados y en vigencia, los contenidos de la presente Ley actuarán como pautas orientadoras para futuras revisiones y actualizaciones, así como también, para la implementación de instrumentos inexistentes que pudieran resultar útiles a los efectos de eficientizar los objetivos propuestos.

  
ALEJANDRO BOSCAROL  
Diputado Provincial



### FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Ley surge como respuesta a la necesidad de contar con un instrumento legal que permita llevar a cabo una gestión ambientalmente sustentable y socialmente equitativa del suelo en tanto componente y recurso fundamental de todo asentamiento humano. En este sentido se asume como premisa rectora que el suelo no debe ser reducido a un simple bien material que adquiere cierto valor económico o recurso natural intocable, sino que debe ser considerado como factor conformante del patrimonio cultural de una sociedad que, como tal, forma parte del ambiente del hombre y por ello tiene que ser preservado y enriquecido a través de políticas públicas basadas en instrumentos legales orientadores de la regulación del proceso de apropiación, subdivisión, uso, explotación y transformación. Desde esta concepción, sensible con el reconocimiento de los procesos socio-ambientales particulares que actúan sobre el suelo, se apunta a disminuir las desigualdades en las condiciones de acceso al mismo que afecta a los grupos sociales más desfavorecidos, así como, a encauzar con un sentido de mayor interés y beneficio socio-ambiental, los emprendimientos de los agentes económicos más activos y con mayores posibilidades de actuación.

Regular el recurso suelo implica no solo generar instrumentos legales de actuación sino, también, una necesaria toma de conciencia desde las políticas públicas, sobre su valor y significación estratégica como componente de un sistema complejo que involucra la preservación del medio natural en diálogo con los procesos socio-económicos que lo transforman en territorio o escenario con rasgos culturales particulares dentro del cual se despliegan distintos tipos de intereses de una sociedad. De allí que el suelo asuma, además, una connotación política en la medida que actúa como el medio a través del cual se territorializan las políticas públicas y, junto con ellas, las visiones y decisiones sobre equidad social y sustentabilidad ambiental.


El presente proyecto de Ley está organizado en cuatro partes o títulos: **Título I.** Se presenta la definición de suelo urbano junto con el objetivo general y específicos de la Ley y las responsabilidades, autoridades de aplicación de la Ley y recursos. **Título II.** Se presentan los principios rectores de la Ley a partir de los conceptos de derecho a la ciudad y hábitat digno, democratización de acceso al suelo, ordenamiento territorial sustentable y producción social del hábitat. **Título III.** Se presenta la política del suelo urbano basada en la equidad territorial, la sustentabilidad y el desarrollo económico. **Título IV.** Constituye el cuerpo central de la Ley donde se presentan los dos tipos principales de instrumentos de ordenamiento territorial: los de planificación urbanística y los de intervención urbanística, organizados en capítulos. La Ley considera tres instrumentos básicos de planificación urbanística: el Plan de Ordenamiento Metropolitano; el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y el Plan de Ordenamiento Regional. Entre los instrumentos de intervención urbanística se consideran cuatro tipos básicos: los de promoción del desarrollo urbano; los de sustentabilidad ambiental; los de equidad territorial y los de participación ciudadana. Complementa estos instrumentos la consideración de un sistema de información territorial y las disposiciones transitorias para poder poner en vigencia la Ley.

Finalmente, para la elaboración del presente proyecto de Ley de Democratización del Suelo Urbano se contó con el aporte teórico de especialistas en la temática, de los



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

antecedentes legislativos tanto nacionales como internacionales, de la opinión de profesionales a cargo de las áreas de planificación de Municipios y Comunas de nuestra Provincia que fueron consultados a partir de cuestionarios estructurados, y de la mirada especializada del Dr. Arquitecto Marcelo Zarate, Director del Programa URBAM (Urbanismo Ambiental) de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad Nacional del Litoral.



ALEJANDRO BOSCARDI  
Diputado Provincial