



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
28 OCT 2020	
Recibido.....	847.....Hs
Exp. N°.....	40873.....C.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

ORDENAMIENTO, CUIDADO Y EQUIDAD TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - OBJETO. Establécese el marco regulador general para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural de la Provincia de Santa Fe, con carácter preventivo y prospectivo en todo el territorio provincial, utilizando a la planificación como instrumento básico para el logro de su desarrollo económico, territorialmente equilibrado, socialmente justo y ambientalmente sostenible.

ARTÍCULO 2 - ORDENAMIENTO, CUIDADO Y EQUIDAD TERRITORIAL. A los efectos de la presente Ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.

ARTÍCULO 3 - ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las normas de ordenamiento y gestión territorial contenidas en la presente Ley son de aplicación en todo el territorio de la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 4 - ORDEN PÚBLICO. La presente Ley es de orden público. Todas las personas humanas y jurídicas, privadas y públicas quedan sujetas a sus prescripciones.

ARTÍCULO 5 - MATERIA DE REGULACIÓN. Es materia de la presente ley establecer: a) Las competencias de las entidades públicas en relación al ordenamiento y desarrollo territorial; b) Los lineamientos generales y por clase de suelo; c) Los instrumentos administrativos y



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

técnico-operativos de aplicación mínima para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el ordenamiento territorial; d) El marco orgánico rector, operativo y de control del ordenamiento territorial, definiendo su conformación y competencias.

ARTÍCULO 6 - OBJETIVOS. La presente ley tiene como objetivos:

- a) Organizar en forma coherente el uso del suelo y la distribución de las actividades en la Provincia conforme a los recursos naturales, las condiciones ambientales, la optimización de las relaciones entre actividades y el uso múltiple del territorio, permitiendo de esta manera revertir procesos de deterioro y generar mayores posibilidades de desarrollo y equilibrio territorial de todas las áreas de la provincia;
- b) Definir una política territorial sostenible que garantice en el largo plazo, acciones públicas sobre el territorio que tengan en cuenta la preservación de los espacios naturales, de los servicios ambientales y de la biodiversidad para dar a continuidad de los procesos ecológicos;
- c) Promover el desarrollo socioeconómico de la comunidad con políticas regionales que alienten el reequilibrio territorial y el sistema de ciudades de la provincia, fortalezcan el arraigo de sus comunidades, poniendo en valor la proximidad y la multicentralidad para la organización del territorio, con un mayor protagonismo a las localidades de pequeña y mediana escala;
- d) Incorporar al ordenamiento del territorio provincial y de las ciudades modelos sustentables de movilidad de cargas y de personas, en coordinación con las políticas de desarrollo económico y calidad de vida que se planteen y previendo las infraestructuras necesarias para su desarrollo;
- e) Promover el derecho a ciudad y el acceso a una vivienda digna, generando y facilitando la gestión de proyectos urbanos y habitacionales integrales e integrados, abordando y atendiendo integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional y particularmente los procesos de fragmentación y segregación socio-urbana.;



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- f) Ampliar los espacios de participación e involucramiento ciudadano, junto a un papel creciente de las organizaciones sociales en el diseño, implementación y monitoreo de políticas y proyectos, garantizando apropiación, licencia social y transparencia.
- g) Incorporar la perspectiva de género al rediseño de ciudades y territorios, incluyendo la consideración de las necesidades cotidianas de las personas vinculadas al sostenimiento de la vida y los cuidados;
- h) Avanzar en nuevos modelos de gobernanza territorial, que incorpore un papel creciente de las ciudades y los gobiernos municipales y comunales, innovando en modelos asociativos a nivel regional y metropolitano, con mayores competencias, instrumentos y recursos para incidir en los procesos de desarrollo urbano y territorial;
- i) Incrementar las capacidades públicas profesionalizando la tarea de planificación, incorporando el uso de datos y sistemas de información territorial para el diseño y gestión de políticas territoriales;
- j) Mejorar las capacidades asociativas del estado provincial, municipal y comunal, con las organizaciones públicas y privadas, para la toma de decisiones y la implementación de proyectos territoriales estructurales.

ARTÍCULO 7 - PRINCIPIOS. Se reconocen los siguientes principios rectores del Ordenamiento Territorial Provincial:

I. Principios generales.

- a) Equidad del desarrollo territorial: Creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica respetar el derecho de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos, servicios públicos y servicios ambientales necesarios para un hábitat adecuado;
- b) Sustentabilidad: realización del desarrollo económico y social y el uso de los recursos naturales y del ecosistema para actividades productivas, a



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

través de un manejo apropiado que permita satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la de las generaciones futuras;

c) Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico: conciliación de la actividad económica, la equidad social y la utilización racional de los recursos naturales, con objetivos de desarrollo integral del territorio, promoviendo una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades, del sistema de asentamiento humanos, así como el máximo aprovechamiento de las infraestructuras, servicios y la prevención de los riesgos.;

d) Integración territorial: Consolidar un territorio que integre funcional, ambiental, económica, social, política y culturalmente el área urbana y rural, en correspondencia con las bases de zonificación y definición de los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial;

e) Desarrollo humano sustentable, productividad y soberanía alimentaria: Alcanzar un equilibrio entre los logros de conservación ambiental, crecimiento económico productivo, bienestar y equidad social, que permita la transición hacia un modelo de gestión sustentable y participativa;

f) Suelo como recurso natural: el suelo es, además de un recurso económico y social, un recurso natural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, ocupación y transformación del mismo, tiene como fin de su utilización racional conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular;

g) La función ecológica y social de la propiedad: permite regular el ejercicio del derecho de propiedad en base al interés común, la sostenibilidad ambiental del soporte natural y la satisfacción de los derechos básicos de los habitantes del territorio, a partir de normativas y planificaciones específicas sobre la protección, el uso y la edificabilidad del suelo.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- h) Respeto por la identidad, las culturas y las diversidades: Garantizar las condiciones democráticas a todos los pobladores y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales, como así también a su patrimonio cultural y formas de expresión;
- i) Competitividad sistémica y sustentable: propiciar el desarrollo de cadenas productivas a nivel territorial, mejorar las producciones locales en los mercados regionales, nacionales e internacionales, garantizando la sustentabilidad ambiental, la equidad social y la gobernabilidad institucional;
- j) La ciudad como construcción colectiva: La ciudad es un espacio de construcción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que la responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos, las cargas y beneficios de los procesos de urbanización entre los actores públicos y privados;
- k) Arraigo territorial: Garantizar a los habitantes de las áreas rurales y pequeñas localidades las capacidades u oportunidades que ofrece la pertenencia que promuevan el arraigo.

II. *Principios Institucionales.*

- a) Respeto por las autonomías: respeto por las decisiones derivadas de las competencias municipales y comunales según el régimen específico;
- b) Articulación Institucional: coordinación, cooperación y complementación -sin perjuicio de las competencias atribuida a cada una-, entre las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y fomento de la concertación entre el sector público, privado y el social, y la promoción de la articulación regional de las instituciones locales;
- c) Interjurisdiccionalidad: a los efectos del Ordenamiento Territorial, procede la acción concertada y concurrencia de los niveles nacional,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

provincial, municipal y comunal, cuando los fenómenos objetos del ordenamiento excedan los ámbitos específicos, sea como consecuencia de sus impactos o bien porque impliquen una interconexión de redes y/o sistemas, o constituyan fenómenos metropolitanos, regiones, cuencas u otro espacio conjunto;

d) Participación ciudadana: en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, revisión y control del ordenamiento, en tanto se entiende el territorio como bien común.

III. Principios Operativos

a) Coherencia de los procesos de Planificación: pretende la vinculación, articulación y solidez técnico-política de los planes nacionales, regionales, provinciales y locales, con una mirada integral e integrada del territorio y los proceso que sobre el mismo se desarrollan;

b) Cooperación técnica y financiera: Complementación, cooperación, asistencia técnica, financiera y/o aplicación de incentivos entre organismos y jurisdicciones para el fortalecimiento de la planificación;

c) Actualización y revisión del planeamiento: comprende la producción de información que permita la evaluación de planes y políticas territoriales, para que puedan ser revisadas y actualizadas periódicamente;

d) Recuperaciones públicas de los mayores valores inmobiliarios: recupero del plusvalor producido en el proceso de desarrollo territorial y generado como consecuencia de la inversión pública, las directrices de planificación, las normativas urbanísticas y todo lo generado por acciones externas al propietario.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 8 - Derechos territoriales de las personas. Todos los habitantes de la Provincia de Santa Fe, gozan de los siguientes derechos territoriales:

- a) A usar y acceder a los espacios públicos, las redes viales, circulaciones peatonales, ribera 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/o en las que se dicten por aplicación de la presente;
- b) A acceder a la información pública que sobre el territorio, proyectos y actuaciones sobre el suelo posean los organismos públicos de la Provincia;
- c) A petitionar 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) A 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. Todos los habitantes de la Provincia de Santa Fe deben cumplir las siguientes obligaciones territoriales:

- a) De 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;



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

b) De proteger el ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de 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 urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien y los instrumentos de ordenamiento territorial dictados por aplicación de la presente ley;

b) Consultar a las autoridades públicas 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:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) Usar los inmuebles conforme al destino de los mismos 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.

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 12 - Clasificación de suelo. Clasifíquese el suelo de la provincia de Santa Fe 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 ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica (energía, agua potable, cloacas, gas, conectividad digital) y que constituye un sistema



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

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 asentamientos urbanos que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, mayoritariamente se encuentra ocupado por la 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.

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 agroproductivas, 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 agroproductivas, 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



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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.

f) Enclaves industriales 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 el 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 ORDENAMIENTO, CUIDADO Y EQUIDAD TERRITORIAL

Sección 1.ª

Denominación y clasificación



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 18 - Denominación. Se entiende por instrumentos de ordenamiento y equidad territorial a los fines de la presente ley, al elenco de herramientas y procedimientos destinados a facilitar de manera eficiente el ordenamiento y la gestión del territorio provincial y, fundamentalmente, de los territorios bajo jurisdicciones municipales y comunales.

ARTÍCULO 19 - Clasificación de los instrumentos de ordenamiento y equidad territorial. Clasifíquese a los instrumentos regulados por la presente según sus alcances, contenidos y ámbitos territoriales de incumbencia:

- a) Instrumentos de ordenamiento y proyecto urbano
- b) Instrumentos de regulación y gestión
- c) Instrumentos de equidad territorial
- d) Instrumento de protección del paisaje y del patrimonio natural y construido
- e) Instrumentos de participación ciudadana
- f) Instrumentos de ordenamiento del suelo rural

Sección 2.ª

Instrumentos de ordenamiento y proyecto urbano

ARTÍCULO 20 - Denominación. Se denominan a los fines de la presente instrumentos de ordenamiento y proyecto urbano a aquellos instrumentos que definen las directrices generales del ordenamiento y gestión del territorio de una o varias jurisdicciones administrativas y cuyo nivel de detalle se establece de acuerdo con la escala del ámbito territorial para el cual se formulan, entre los cuales se categorizan en la presente los siguientes:

- I. *Planes integrales del ámbito provincial*



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- Plan provincial de ordenamiento territorial
- II. *Planes integrales de ámbito supramunicipal*
 - Plan regional
 - Plan de ordenamiento metropolitano
 - Plan plurimunicipal
- III. *Planes integrales del ámbito municipal y comunal*
 - Plan estratégico de desarrollo local
 - Plan urbano municipal
 - Esquema de desarrollo urbano comunal
- IV. *Planes de ordenamiento de escala intermedia*
 - Plan de sector
 - Plan de periurbano
 - Plan de nueva urbanización
- V. *Planes maestros estructurales*
 - Plan maestro de las infraestructuras de servicios
 - Plan maestro de la movilidad
 - Plan maestro de los espacios públicos e infraestructuras verdes

Subsección A

Planes integrales del ámbito provincial

ARTÍCULO 21 - Plan provincial de ordenamiento, cuidado y equidad territorial. Configúrase a los fines de la presente ley el Plan Provincial de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial a aquel documento base que



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

tiene por finalidad establecer 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. Asimismo, contiene como elementos esenciales los proyectos de carácter estructural que contribuyen a la organización del territorio y las acciones clave para la ejecución de tales proyectos, las modalidades de actuación entre los niveles de la administración pública dentro del territorio provincial, en particular, las referidas al desarrollo productivo, la protección del paisaje y el ambiente y la gestión del suelo que asegure un acceso justo y equitativo al hábitat.

Subsección B

Planes integrales de ámbito supramunicipal

ARTÍCULO 22 - Planes integrales de ámbito supramunicipal. Denominanse a los fines de la presente ley a los planes integrales de ámbito supramunicipal como instrumentos que definen los criterios generales para el ordenamiento de un ámbito geográfico conformado por distintas administraciones colindantes que se identifican como región, subregión, área o región metropolitana, 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.

ARTÍCULO 23 - Contenido. Son elementos esenciales de los planes integrales de ámbito supramunicipal los siguientes:

a- La organización estructural del territorio: el sistema de conectividad regional-nacional (sistema vial, sistema ferroviario, terminales de transporte vial, ferroviario, portuario y aeroportuario, centros logísticos



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

asociados); las instalaciones de los servicios infraestructurales (tomas de agua y plantas de purificación y grandes reservorios, troncales de desagües cloacales, 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); las grandes instalaciones de los servicios ambientales (plantas de tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos); los servicios urbanos comunitarios (centros de salud regionales, campus educativos, enclaves deportivos, centros penitenciarios, cementerios); 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 a nivel regional, enclaves comerciales).

b- La organización funcional del territorio: las grandes áreas de usos dominantes (rural extensivo, rural intensivo, periurbano, residencial, comercial, institucional, recreación, industrial, enclaves residenciales. La movilidad: redes de transporte público (automotor, ferroviario, fluvial).

c- El paisaje, el ambiente y el patrimonio: áreas y sitios de valor paisajístico; áreas y sitios vulnerables; infraestructuras ambientales (canales, represas, reservorios); áreas y sitios de valor patrimonial.

d- El crecimiento urbano: modalidades de crecimiento que se impulsan; áreas de expansión, reconversión, densificación, completamiento, reurbanización.

Subsección C

Planes integrales del ámbito municipal y comunal

ARTÍCULO 24 - Planes integrales del ámbito municipal y comunal. Denominarse a los fines de la presente ley como planes integrales del ámbito municipal y comunal a aquellos instrumentos que definen los



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

criterios generales del desarrollo local, el ordenamiento y toda otra cuestión que se considere necesario planificar considerando la totalidad del territorio correspondiente a una jurisdicción comunal y/o municipal. El ámbito de aplicación de este tipo de planes queda establecido por la extensión territorial de la jurisdicción comunal / municipal a la cual pertenece.

ARTÍCULO 25 - Categorías. Se consideran planes integrales del ámbito municipal y comunal a los fines de la presente, el plan estratégico de desarrollo local, el plan urbano municipal, y el esquema de desarrollo urbano comunal.

ARTÍCULO 26 - Plan estratégico de desarrollo local. Se denomina plan estratégico de desarrollo local a los fines de la presente a aquel instrumento de planificación integral y multidimensional que, partiendo de considerar realidad inmediata y concreta del territorio y mediante la participación de todos los actores sociales interesados, identifica las potencialidades y limitaciones del territorio para establecer líneas de acción que movilicen recursos dinamizadores de la dimensión económico-social. El plan debe diseñar una visión integral sobre la comunidad que se quiere construir, con priorización de los objetivos orientados a mejorar los niveles de calidad de vida deseadas por la ciudadanía, asimismo, debe ser un plan de acción hacia el desarrollo integral del territorio (desarrollo de las actividades productivas dentro de un marco de protección de las condiciones ambientales, creación de fuentes de trabajo, incremento del empleo y potenciación del capital humano local).

ARTÍCULO 27 - Plan urbano municipal. Se considera plan urbano municipal a aquel documento que explicita la política urbana que lleva adelante el gobierno local en su tarea de gestionar los procesos de transformación urbano-territoriales que tienen lugar dentro del ámbito geográfico municipal. Dicho plan debe contener:



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

a) Lineamientos generales para ordenar el crecimiento de la ciudad, teniendo en cuenta su organización físico funcional, el desarrollo armónico de las actividades, la distribución de los servicios y los equipamientos:

- límites del área urbanizable, haciendo un uso racional del recurso suelo controlando su expansión sobre suelo productivo y/o de valor ecológico;

- sistema de movilidad (vialidad jerárquica, trazado ferroviarios, terminales de transporte, redes troncales del transporte público, redes de circulación no motorizada);

- sistema de espacios verdes (parques urbanos, plazas, paseos)

- sistema de redes de infraestructuras (redes de distribución de agua potable y de gas natural, red cloacal, plantas de tratamiento de residuos cloacales, tomas y plantas de purificación del agua, centrales de generación y distribución de energía eléctrica);

- los grandes equipamientos urbanos (hospitales y centros de salud, áreas de concentración de escuelas secundarias e instituciones educativas en general, grandes clubes deportivos y campings)

- otros equipamientos y servicios urbanos (cementeros, centros de detención);

- grandes áreas funcionales (residenciales, comerciales, industriales, áreas de centralidad);

- las densidades aconsejables para cada caso, como así también las tipologías de edificación.

b) Lineamientos generales respecto de la protección del ambiente y las particularidades del paisaje:

- patrimonio y paisaje (áreas de paisaje de interés particular, puntos panorámicos, recorridos escenográficos);



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- ambiente (áreas vulnerables, infraestructuras verdes);

c) Proyectos claves para la transformación de la ciudad: identificación y caracterización de los proyectos claves y estructurales que sostienen el proceso de transformación urbana.

ARTÍCULO 28 - Implementación. A los fines de la implementación del Plan Urbano Municipal, los municipios y comunas deberán aplicar los instrumentos de gestión urbana comprendidos en la presente ley, que a criterio consideren pertinentes y específicamente el Código Urbano. El plan urbano, puede destinar un título o capítulo a los instrumentos que va a trabajar y la finalidad de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 29 - Esquema de desarrollo urbano comunal. Denominase a los fines de la presente al esquema de desarrollo urbano comunal como aquel documento que explicita la política urbana del gobierno local en su tarea de gestionar los procesos de transformación urbano-territoriales que tienen lugar dentro del ámbito geográfico comprendido en la jurisdicción comunal. El esquema de desarrollo urbano debe desarrollar el proyecto general que se tiene para la localidad, indicando las líneas de acción y los proyectos que habrán de orientar la actividad cotidiana del gobierno local en materia de ordenamiento urbanístico. El ámbito de aplicación de este instrumento es todo el territorio que queda contenido dentro del ejido comunal. Dicho esquema deberá contener las siguientes definiciones respecto de:

-Delimitación del área urbanizada;

- Sistema vial jerárquico;

- Sistema de espacios verdes;

- Grandes áreas funcionales;

- Áreas de expansión urbana;



- Áreas de interés urbanístico;
- Intervenciones de carácter estructural.

Subsección D

Planes de ordenamiento de escala intermedia

ARTÍCULO 30 - Planes de ordenamiento de escala intermedia. A los fines de la presente ley, denomínense planes de ordenamiento de escala intermedia a aquellos documentos que definen la propuesta de ordenamiento urbanístico para un sector en particular de una localidad. El ámbito de aplicación queda establecido por la extensión territorial que se indica en su propia formulación. El municipio o comuna define los equipos, modalidades, plazos de elaboración y puesta en práctica.

ARTÍCULO 31 - Categorías. Se consideran planes de ordenamiento de escala intermedia a los fines de la presente al plan de sector, plan del periurbano y plan de nueva urbanización.

ARTÍCULO 32 - Plan de sector. Denominase a los fines de la presente como Plan de Sector a aquel documento que contiene la propuesta de transformación para un sector en particular de la ciudad que, por condiciones singulares de ubicación, extensión, dominio, grados de ocupación, elementos del paisaje, entre otras, su ordenamiento urbanístico merece una regulación específica, por fuera de las indicaciones generales que el código urbano establece para el resto de la ciudad. La extensión territorial puede abarcar un componente de la organización estructural de la localidad, un corredor vial interno, un conjunto de manzanas con diferentes grados de ocupación, una gran área indivisa, entre otros. El plan tiene carácter polifuncional y de acuerdo con las particularidades del sitio, alentando políticas de renovación, protección, reconversión, nueva urbanización o reurbanización. Dicho plan contiene los siguientes elementos mínimos:



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

- a) Un esquema estructural básico, definido por las vías jerárquicas 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) Definición de los usos promovidos, tipos edilicios, ubicación y densidades de ocupación;
- e) Tipos de viviendas, disposición en el interior del sector y porcentaje de vivienda pública a tener en cuenta;
- f) Balance de superficies e indicadores urbanísticos;
- g) Volumetría general de todo el sector.

ARTÍCULO 33 - Implementación. El plan de sector debe ser aprobado por el Concejo Municipal de la ciudad y, debe acompañarse cuando corresponda en su presentación, por el convenio de desarrollo urbano que defina las obligaciones asumidas por cada una de las partes involucradas en la ejecución del proyecto, fijando los mecanismos de compensación y recupero de plusvalías urbanas, producto de las modificaciones normativas realizadas por la autoridad competente.

ARTÍCULO 34 - Plan del periurbano. Denominase a los fines de la presente ley como plan del periurbano a aquel documento que define los criterios para el ordenamiento dentro del área de comprendida entre el límite de la zona urbanizada y la línea correspondiente al límite agronómico de una localidad. El plan aborda el proyecto integral para el periurbano de la localidad considerando los siguientes elementos mínimos:

- a) Producción y ambiente: tipo de producción intensiva y extensiva a promover; barreras forestales; agroquímicos tolerados; depósito de vehículos, materiales y herramientas; tratamiento de residuos; áreas de vulnerabilidad ambiental.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

b) Ordenamiento y paisaje: vialidad jerárquica; cursos de agua; subdivisión parcelaria; usos del suelo complementario y compatible con la actividad rural; áreas y sitios de valor patrimonial y paisajístico.

ARTÍCULO 35 - Plan de nueva urbanización. Denominase como plan de nueva urbanización a los fines de la presente a aquel documento utilizado para la división y subdivisión del suelo y la ejecución de proyectos de urbanización en áreas factibles de ser urbanizadas. El ámbito de aplicación es el territorio comprendido dentro del ejido comunal o municipal de la localidad o el que específicamente se reglamente en la ordenanza que corresponde. Para la definición de las particularidades de la regulación sobre división y urbanización del suelo se debe tener en consideración la estrategia de desarrollo urbano explicitada en el plan urbano, la estrategia de movilidad indicada en el plan maestro de movilidad y la disponibilidad de infraestructuras de acuerdo con lo indicado en el plan maestro de infraestructuras. El plan de nueva urbanización contiene como elementos mínimos los siguientes:

- a) Procedimientos para la subdivisión del suelo en pequeños fragmentos indivisos dentro del tejido con trazado oficial aprobado;
- b) Procedimientos y requisitos para la presentación de proyectos de emprendimientos recreativos, deportivos y/o turísticos que superen una hectárea de superficie;
- c) Procedimientos y requisitos para la presentación de proyectos de nueva urbanización destinados a vivienda, logística, instalaciones industriales, emprendimientos turísticos recreativos, entre otros;
- d) Dimensión mínima del sitio a urbanizar;
- e) Esquema estructural del sitio a urbanizar;
- f) Indicadores de referencia (tipos edilicios, parcelamiento, FOS, FOT, FIS, retiros de la edificación, distribución del tipo de parcela, vivienda colectiva, porcentaje de vivienda pública);



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- g) Cesión de suelo (las cesiones no pueden ser inferiores al 25% de la superficie neta a urbanizar: 10% de para espacios verdes, 10 % para equipamiento urbanos, 5% para banco municipal de tierras);
- h) Obras de infraestructuras que estarán a cargo del urbanizador (apertura y tratamiento de calles, forestación, reservorios de escurrimiento de aguas pluviales, energía eléctrica y alumbrado público, agua potable y desagües de líquidos cloacales).
- i) Faltas y penalidades.

Subsección E

Planes maestros estructurales

ARTÍCULO 36 - Planes maestros estructurales. Denomínense a los fines de la presente ley como planes maestros estructurales a aquellos que refieren a las directrices y acciones que se prevén para el correcto manejo de los principales servicios que garantizan el funcionamiento de la ciudad y se ajustan al tipo de servicio que se trate, a la dimensión demográfica y a la extensión de la localidad. El ámbito de aplicación de este tipo de planes es la ciudad en su totalidad. Dichos planes deben ser elaborados por los gobiernos municipales o comunales en acuerdo con las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 37 - Categorías. Se consideran planes maestros estructurales al Plan maestro de las infraestructuras de servicios, Plan de la Movilidad,

ARTÍCULO 38 - Plan Maestro de las infraestructuras de servicios. Denominase a los fines de la presente como plan maestro de las infraestructuras a aquel documento que presenta el plan de mejoras, completamiento y extensión de las redes de infraestructuras de servicios de la localidad, en particular, de distribución domiciliaria de agua potable (plantas de captación de agua dulce, troncales y red de distribución, depósitos, planta potabilizadora), distribución domiciliaria de gas natural (troncales, red de distribución, plantas reductoras de presión), distribución



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

domiciliaria de energía eléctrica (sistema troncal, red de distribución hogares, red de distribución grandes consumidores, plantas reductoras de energía eléctrica), sistema cloacal (troncales y red de conexión domiciliar, planta de tratamiento de efluentes y vertido de líquidos), servicios de transferencia de datos digitales (sistemas de distribución - cables, satelital u otros- red de distribución a hogares, estructuras de soporte de cableados). Los planes de mejoras, completamiento y extensión de las redes deben indicar prioridades, áreas y plazos para la ejecución de las obras propuestas.

ARTÍCULO 39 - Plan maestro de la movilidad. Denominase a los fines de la presente como plan maestro de la movilidad a aquel documento que presenta la estrategia de movilidad de la localidad en consonancia con la estrategia de desarrollo urbano planteada en el plan urbano. El plan presenta las acciones priorizadas a tener en cuenta durante el período de vigencia establecido para el mismo y referidas, a saber:

- a) Las componentes físicas de la movilidad: sistema vial (colectivo e individual), peatonal y red de ciclovías, sistema ferroviario; terminales del transporte interurbano o regional; centros logísticos, entre otros.
- b) Las distintas modalidades de la movilidad: transporte público; de personas y cargas, transportes especiales (escolar, capacidades reducidas, etc.), estacionamientos, seguridad vial, entre otros.

ARTÍCULO 40 - Plan maestro de los espacios públicos e infraestructuras verdes. Denominase plan maestro de los espacios públicos e infraestructuras verdes a aquel documento que define la política y programación de acciones respecto del sistema de espacios verdes de la localidad en general, de acuerdo con una política de mejora sustancial en las condiciones de infiltración del suelo y escurrimiento de las aguas superficiales, respondiendo así a las nuevas condiciones que impone el cambio climático. Este tipo de plan maestro contempla, a saber:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) Las cuestiones técnicas referidas a la infiltración y escurrimiento de las aguas; La articulación y conexión entre los distintos espacios verdes que conforman el sistema, creando condiciones para un desarrollo significativo de las llamadas infraestructuras verdes; Las propuestas específicas y proyecto para cada uno de los componentes del sistema (parques, plazas, paseos, etc.) considerando las posibilidades de incremento posible en la superficie de infiltración del suelo.
- b) Las cuestiones técnicas referidas al proyecto paisajístico y del mobiliario urbano; La incorporación de especies vegetales más apropiadas de acuerdo con las condiciones del clima y del suelo; El diseño del mobiliario urbano y la señalética a ubicar en los espacios verdes.

Sección 3.ª

Instrumentos de regulación y gestión

ARTÍCULO 41 - Denominación. Denomínense a los fines de la presente ley como instrumentos de regulación y gestión a aquellos instrumentos para la puesta en marcha de la política municipal de desarrollo urbano, de gestión y creación de suelo urbanizado que contiene las recomendaciones y directrices generales de ordenamiento y gestión del territorio contenidos en un plan urbano municipal o en un esquema de desarrollo urbano comunal. Este tipo de instrumentos demandan de la existencia previa de un plan urbano municipal o esquema de desarrollo urbano comunal, entre los cuales se categorizan en la presente los siguientes:

I. Normas de regulación urbanística

- Normativa de clasificación, subdivisión y usos del suelo e indicadores de edificabilidad. Puede resumirse en el concepto de Código de Planificación.

II. Gestión del desarrollo urbano

-Convenio de desarrollo urbano.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

-Empresa municipal de desarrollo urbano.

III. Promoción del desarrollo urbano

-Área de desarrollo urbano prioritario.

-Plazo compulsivo de edificación.

-Incremento progresivo de la tasa sobre inmuebles ociosos.

-Incremento progresivo de la superficie a ceder como espacio público.

-Indicadores urbanísticos diferenciados.

-Contribución por el uso de indicadores urbanísticos diferenciados.

-Eximición del pago de indicadores urbanísticos diferenciados.

- Reparcelamiento.

IV. Adquisición de suelo (urbano y/o rural)

- Derecho preferencial de compra.

- Adquisición por canje de deuda.

- Adquisición de inmuebles en conflicto.

Subsección A

Normas de regulación urbanística

ARTÍCULO 42 - Normativa de clasificación y de regulación de los usos y la subdivisión del suelo e indicadores de edificabilidad. Denominase a los fines de la presente como normativa de clasificación y de regulación de los usos y la subdivisión del suelo e indicadores de edificabilidad a aquel documento que define las posibilidades de urbanización, usos del suelo y edificación en los distintos sectores de la ciudad delimitados a tal efecto. Las posibilidades de urbanización y edificación se expresan a través de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Indicadores Urbanísticos que se les adjudican a las parcelas según el sector al cual pertenecen, a saber:

- a) De las dimensiones de las parcelas: Dimensiones y frente mínimos de acuerdo con tipos edilicios propuestos; Posibilidades y condiciones de subdivisión; Posibilidades y condiciones de reparcelamiento.
- b) Ocupación de las parcelas: Disposición de la edificación (retiros de línea de edificación municipal y de deslindes parcelarios); Altura de la edificación; Factor de ocupación suelo (FOS); Factor de ocupación total (FOT); Factor de impermeabilización del suelo (FIS).

Subsección B

Gestión del desarrollo urbano

ARTÍCULO 43 - Convenio de desarrollo urbano. Denominase a los fines de la presente como convenio de desarrollo urbano a aquel acuerdo de naturaleza contractual celebrado entre el gobierno local con otras organizaciones gubernamentales y/o personas humanas o jurídicas privadas para la realización de planes y proyectos a desarrollar en un sector particular de la localidad. Estos convenios contienen las obligaciones que asume cada una de las partes involucradas en la ejecución del proyecto, las obras a realizar, las etapas previstas para su ejecución y las penalidades por el no cumplimiento de lo acordado y deben indicar, si correspondiera, el pago de compensaciones. Los convenios de desarrollo urbano deben aprobarse por el Concejo Municipal o Comisión Comunal y, en su presentación, deben acompañarse el plan de sector que explicita el proyecto a desarrollar en la localidad.

ARTÍCULO 44 - Principios. Los convenios de desarrollo urbano deben respetar los siguientes principios:

- a) Imposibilidad de enajenación de potestades urbanísticas administrativas;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- b) Cumplimiento con las normas sobre planeamiento urbano general;
- c) Razonabilidad;
- d) Legalidad;
- e) Eficiencia;
- f) Buena administración.

ARTÍCULO 45 - Empresa municipal de desarrollo urbano. Denominase a los fines de la presente ley como empresa municipal de desarrollo urbano a aquella empresa pública de carácter municipal cuya finalidad es intervenir de manera directa en el desarrollo urbano inmobiliario a partir de la generación de suelo urbanizado (suelo más infraestructuras) para el desarrollo de proyectos de vivienda, redes de servicios (energía agua, cloaca, gas, datos), ejecutados por cuenta propia o en asociación con terceros (organismos del estado provincial y/o nacional, cooperativas y asociaciones comunitarias, empresas concesionarias de servicios, empresas constructoras).

ARTÍCULO 46 - Para cumplir con la finalidad establecida en esta ley en cuanto empresa de desarrollo urbano, la misma puede utilizar todos los instrumentos que sean apropiados y que se enumeran en el presente texto normativo.

ARTÍCULO 47 - La organización interna de la empresa de desarrollo urbano, su constitución, sus alcances y modalidades operativas deben estar definidos en la ordenanza de creación sancionada por el Concejo Municipal.

Subsección C

Promoción del desarrollo urbano

ARTÍCULO 48 - Área de desarrollo urbano prioritario. Denominase a los fines de la presente como área de desarrollo urbano prioritario a aquel instrumento que declara a un sector en particular de la ciudad afectado a la renovación urbana, reconversión, completamiento o nueva urbanización con la finalidad de generar una repercusión positiva en la calidad del hábitat y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

de vida en la población que pueda instalarse en él, así como también en la población de las áreas urbanas circundantes. El Área debe ser declarada por ordenanza municipal o comunal indicando expresamente la finalidad que se persigue, la delimitación precisa del sector urbano y las parcelas que quedarán afectadas por ella, el tiempo de vigencia de la promoción y otras disposiciones necesarias según la autoridad local; entre ellas y de acuerdo con el sitio que se trate, la eximición del pago por uso de indicadores diferenciales, el plazo compulsivo de edificación, el incremento progresivo de las tasas municipales en general y sobre inmuebles ociosos en particular, el incremento progresivo de superficie a ceder para espacios públicos.

ARTÍCULO 49 - Plazo compulsivo de urbanización. Puede aplicarse para las Áreas de Desarrollo Urbano prioritario, el plazo compulsivo de urbanización que tiene por finalidad garantizar, en el menor tiempo posible, la transformación de un sector de la ciudad y evitar maniobras especulativas que obstaculicen el desarrollo de la misma. Consiste en la determinación de un tiempo máximo para iniciar el proceso de urbanización (apertura de calles, fraccionamientos, provisión de redes de infraestructura) que puede establecerse en la misma ordenanza de declaración del área de desarrollo urbano prioritario, indicando las penalidades que se aplican por incumplimiento.

ARTÍCULO 50 - Plazo compulsivo de edificación. Puede aplicarse para las Áreas de Desarrollo Urbano prioritario, el plazo compulsivo de edificación que tiene por finalidad garantizar, en el menor tiempo posible, la transformación de un sector de la ciudad y evitar maniobras especulativas que obstaculicen el desarrollo de la ciudad. Consiste en la determinación de un tiempo máximo para iniciar el proceso de edificación que puede establecerse en la misma ordenanza de declaración del área de desarrollo urbano prioritario, indicando las penalidades que se aplican por incumplimiento.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 51 - Incremento progresivo de las tasas sobre inmuebles ociosos. Puede aplicarse a las Áreas de Desarrollo Urbano prioritario, el incremento progresivo de las tasas sobre inmuebles ociosos que tiene por finalidad la ocupación del inmueble (parcela vacía o edificaciones desocupada), su incorporación al mercado inmobiliario y evitar maniobras especulativas que obstaculicen el desarrollo de la ciudad y/o aporten al deterioro del sector. Consiste en una sobretasa adicional que se aplica a los propietarios de parcelas vacías o edificaciones desocupadas ubicadas dentro del área de desarrollo urbano prioritario. De aplicarse este incremento debe estar dispuesto en la misma ordenanza que declara el Área de Desarrollo Urbano prioritario con la indicación de la progresividad en el monto de las tasas.

ARTÍCULO 52 - Incremento progresivo de la superficie a ceder para espacio público. Puede aplicarse a las Áreas de Desarrollo Urbano prioritario, el incremento progresivo de la superficie a ceder para espacio público que tiene por finalidad la incorporación de suelo ocioso, en condiciones de urbanizar y edificar, evitando maniobras especulativas con el suelo urbanizado que obstaculicen el desarrollo de la ciudad. Consiste en 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 y/o banco de tierra. Mientras más se demore el propietario en urbanizar mayores son esos porcentajes. Este incremento debe estar dispuesto en la misma ordenanza que declara el Áreas de Desarrollo Urbano prioritario.

ARTÍCULO 53 - Indicadores de edificabilidad base. Denomínense a los fines de la presente como indicadores de edificabilidad base a aquellos indicadores que permiten ejercer el derecho a construir en cada parcela y que se establecen en el código urbano. Se establecen como indicadores de edificabilidad base, el FOS (factor de ocupación del suelo) y una altura máxima de edificación de 9 metros (para edificios residenciales y/o laborales). La normativa urbanística local puede determinar áreas de la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ciudad con un potencial mayor de edificación, recurriendo a la figura de indicadores de edificabilidad diferenciales.

ARTÍCULO 54 - Indicadores de edificabilidad diferenciales. Denomínense a los fines de la presente como indicadores de edificabilidad diferenciales a aquellos indicadores que permiten en algunas áreas planificadas de la ciudad contar un mayor potencial de edificación incrementando las alturas de la construcción. Estos indicadores son de carácter optativo y oneroso. El propietario-desarrollador que utilice los Indicadores de Edificabilidad Diferenciales, debe pagar por cada metro cuadrado construido por encima de los Indicadores de base. Las áreas que contarán con estos indicadores diferenciales deben incorporarse al Plan Urbano aprobadas por las ordenanzas correspondientes que determinan las alturas máximas permitidas y los montos a pagar por el propietario en concepto de uso optativo y oneroso de indicadores diferenciales. Los recursos recaudados en este concepto se deben destinar al Fondo de Desarrollo Urbano o la Empresa Pública de Desarrollo urbano, incluidas en la presente ley.

ARTÍCULO 55 - Reparcelamiento. Denominase a los fines de la presente como reparcelamiento a la operación que consiste en el reordenamiento catastral en un sitio determinado de la ciudad a los efectos de garantizar el desarrollo de una propuesta de nueva urbanización o un uso más equitativo de los indicadores de regulación urbanística entre los propietarios involucrados. 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 correspondiente acordada. Las operaciones de reparcelamiento pretenden dar un nuevo orden a la ubicación de las parcelas, 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. La acción del



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

reparcelamiento debe estar autorizada por ordenanza municipal fundamentada en la finalidad que se persigue.

Subsección D

Adquisición de suelo y/o inmuebles (urbano y/o rural)

ARTÍCULO 56 - Derecho preferencial de compra. Denominase a los fines de la presente como derecho preferencial de compra a aquel derecho que tiene el estado provincial, municipal y comunal de adquirir un bien inmueble ubicado dentro de un sector de la ciudad declarado área de desarrollo urbano prioritario, con preferencia a cualquier otro posible comprador, si el propietario del bien manifestare interés en enajenarlo. El propietario del bien inmueble que se pone a la venta debe ofrecerle la posibilidad de compra al gobierno local en primer lugar. El propietario no puede ofrecerlo a otro posible comprador hasta tanto no se hayan dado por concluidas las tratativas iniciadas con el gobierno local.

ARTÍCULO 57 - Adquisición por canje de deuda. Denominase a los fines de la presente como adquisición por canje de deuda al derecho que tiene todo propietario de un bien inmueble, ubicado en cualquier sector de la ciudad, con deudas acumuladas por el no pago de las tasas municipales o de todo otro gravamen municipal, de ofrecer la propiedad al gobierno local como forma de pago, total o parcial, de la deuda acumulada. El gobierno local puede invitar al propietario a hacer uso de ese derecho e iniciar una negociación con el objetivo de incrementar el banco municipal de tierras o inmuebles para el desarrollo de proyectos urbanísticos.

ARTÍCULO 58 - Otros mecanismos. Pueden considerarse a los fines de la presente como mecanismos de adquisición de suelo y/o inmuebles a la enajenación voluntaria, es decir la compra directa por el estado local, la enajenación forzosa por cumplimiento de sentencia judicial, la ejecución fiscal y la expropiación.



Sección 4.ª

Instrumentos de equidad territorial

ARTÍCULO 59 - Instrumentos de equidad territorial. Denomínense a los fines de la presente como instrumentos de equidad territorial a aquellos a los cuales se recurre para garantizar un desarrollo más equitativo de las ciudades en general y un acceso justo al hábitat a todos los habitantes del territorio provincial. Permiten abordar los procesos de segregación socio-urbana tendientes a generar ciudades más justas y equitativas. Dentro de estos instrumentos se categorizan a los fines de la presente los siguientes, a saber:

I. Mejoras del hábitat

- Zonas de integración socio-urbanas.
- Proyecto de Integración socio-urbana.
- Convenio de urbanización en zonas de integración socio-urbanas.

II. Acceso al suelo y la vivienda

- Registro único de déficit habitacional.
- Gestión asociada para el acceso al suelo y a la vivienda.
- Banco de Tierras.

III. Financiamiento de la integración socio-urbana

- Fondo de integración urbana.
- Recupero por valorización de inmuebles generados por acciones públicas.
- Contribución por el uso de indicadores urbanísticos diferenciados.

Subsección A



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Mejoras del Hábitat

ARTÍCULO 60 - Zonas de Integración socio-urbana. Denomínense a los fines de la presente como zonas de integración socio-urbana a aquellos sectores internos de la ciudad, social y ambientalmente vulnerables, que se identifican e incorporan al Plan Urbano de la ciudad a los efectos de desarrollar en ellos acciones tendientes a mejorar la calidad del hábitat y promover su integración social y urbana.

ARTÍCULO 61 - Proyecto de Integración socio-urbana. Denominase a los fines de la presente como proyecto de integración urbana a aquella propuesta de intervención de carácter multidimensional para las Zonas de Integración socio-urbana. El proyecto debe precisar las acciones previstas para equipamientos, infraestructuras, servicios, accesibilidad, conectividad, saneamiento, reordenamiento catastral, regularización dominial y la articulación con las políticas de animación socioeconómicas que complementan la intervención.

ARTÍCULO 62 - Consorcio de Urbanización en zonas de integración socio-urbana. Denominase a los fines de la presente como consorcio de urbanización en zonas de integración socio-urbana a aquella asociación temporaria entre el gobierno local con asociaciones comunitarias de un sector de la ciudad declarado como zona de integración socio-urbana a los efectos de programar, distribuir recursos y coordinar la ejecución de las obras previstas para la integración socio-urbana del sector. La creación del consorcio de urbanización, su conformación, alcances y modalidades de funcionamiento serán establecidos mediante ordenanza municipal o comunal.

Subsección B

Financiamiento de la integración socio-urbana



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 63 - Financiamiento de la Integración socio-urbana. Denominase a los fines de la presente como financiamiento de la integración socio-urbana a aquel conjunto de instrumentos que tiene por objetivo generar un fondo local para la implementación de proyectos tendientes a la equidad socio-territorial.

ARTÍCULO 64 - Fondo de Integración Urbana. Denominase a los fines de la presente como fondo de integración urbana a aquel instrumento fiscal y de gestión urbanística en el ámbito municipal y comunal destinado a la financiación de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos, particularmente en aquellos sectores de la ciudad que existe déficit de conectividad, servicios de infraestructuras, calidad de la vivienda, calidad urbana y/o ambiental. El Fondo de Integración Urbana estará conformado por, a saber:

- a) Presupuesto municipal;
- b) Aportes nacionales, provinciales y/o locales;
- c) El recupero por valoración de inmuebles generado por acciones públicas;
- d) Las sobretasas de inmuebles ociosos;
- e) El cobro por el uso de indicadores urbanísticos diferenciales.

ARTÍCULO 65 - Recupero por valorización de inmuebles generado por acciones públicas. Denominase a los fines de la presente como recupero de valorización de inmuebles generado por acciones públicas a aquella potestad del estado de participar de los incrementos de los precios de los inmuebles que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o acciones del gobierno local. Constituyen hechos generadores de valorización de inmuebles, con carácter enunciativo los siguientes: a) Cambio en la clasificación de las áreas rurales, periurbanas, o urbanas; b) La modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación urbana; c) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad; d)



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La ejecución de obras públicas en su entorno y cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras; e) Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplan ese fin; f) Cualquier otro hecho que pueda constituir a la valorización del inmueble.

Subsección C

Acceso al suelo y a la vivienda

ARTÍCULO 66 - Registro único de déficit habitacional. Denominase a los fines de la presente como registro único de déficit habitacional a aquella base unificada e integrada entre la provincia, los municipios y comunas que registra las demandas habitacionales de la población, su situación socio-económica-habitacional actual, de manera de contar con una base precisa de información que permita diseñar las políticas habitacionales más adecuadas para cada parte del territorio.

ARTÍCULO 67 - Gestión asociada para el acceso al suelo y a la vivienda. Denominase a los fines de la presente como gestión asociada para el acceso al suelo y a la vivienda a aquel desarrollo de dispositivos para la organización de grupos de persona en asociaciones formales (mutuales, cooperativas, consorcios, etc.) que permita trabajar de manera conjunta con el estado provincial, municipal, comunal, nacional, entidades financieras, etc. para la implementación de proyectos de urbanización y/o construcción de viviendas, que permita avanzar en soluciones colectivas y de escala.

ARTÍCULO 68 - Banco de tierras. Denominase a los fines de la presente como Banco de Tierras a aquel que tiene el propósito de disponer de suelo urbanizado para la ejecución de intervenciones priorizadas en los planes (urbanos municipales, de sector, maestros de las infraestructuras, esquemas de desarrollo urbano comunales, entre otros) que contiene las



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

reservas físicas o financieras de carácter estratégico para el desarrollo urbano. El Banco de Tierras está conformado, entre otras, por parcelas:

- a) De propiedad del municipio y/o las que se encuentren en proceso de escrituración;
- b) Compradas y/o expropiadas con dinero proveniente del Fondo de Integración Urbana;
- c) Provenientes de expropiaciones;
- d) Provenientes de donaciones públicas o privadas;
- e) Provenientes de cesiones previstas en las normativas urbanas en los casos de subdivisión y urbanización del suelo.

ARTÍCULO 69 - Las parcelas que forman parte del Banco de Tierras deben estar destinadas a construcción de vivienda pública, provisión de espacios verdes públicos de carácter recreativo y/o deportivos, reservas de suelo para usos sociales (educación, salud, desarrollo social, etc.), reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental, reservas para ensanche y/o apertura de vías públicas.

ARTÍCULO 70 - El banco de tierras debe ser creado mediante ordenanza municipal o comunal y su área de incumbencia es todo el territorio de jurisdicción municipal o comunal.

Sección 5.^a

Instrumentos de protección del paisaje y del patrimonio natural y construido

ARTÍCULO 71 - Instrumentos de protección del paisaje y del patrimonio natural y construido. Denomínense a los fines de la presente como instrumentos de protección del paisaje y del patrimonio natural y construido a aquellos instrumentos cuyo cometido es la protección de las particularidades del paisaje, el ambiente, los sitios y edificaciones que presentan particularidades cualitativas altamente valoradas por la ciudadanía de las distintas localidades. Instrumentos que contribuyen a



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

conocer el estado de situación del tema que se trate (paisaje, ambiente, construcción) y a definir las condiciones de la protección para aquellos sitios y/o construcciones que han sido declarados de valor. Se categorizan los siguientes instrumentos, a saber:

I. Inventarios

- Inventario de recursos naturales y del paisaje;
- Inventario del patrimonio construido;
- Inventario de emisiones de gases efecto invernadero -GEI- ;

II. Estado de situación

- Evaluación de impacto ambiental;
- Evaluación ambiental estratégica;
- Sistema de indicadores ambientales;
- Auditorías ambientales

III. Proyectuales

- Capacidad de carga ambiental;
- Área de protección histórica / arquitectónica / cultural;
- Área de protección ambiental;

Subsección A

Inventarios

ARTÍCULO 72 - Inventario de recursos naturales y del paisaje. Denominase a los fines de la presente como inventario de recursos naturales y del paisaje a aquel registro particularizado de los bienes naturales y de aquellos que, en su interrelación con los procesos sociales y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

económicos han configurado la espacialidad de un territorio al que la población reconoce como componente de su identidad local. El inventario es la base sobre la cual se definen políticas específicas para su cuidado y gestión.

ARTÍCULO 73 - Inventario del patrimonio construido. Denominase a los fines de la presente como inventario del patrimonio construido a aquel 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 definirán políticas específicas para su cuidado y gestión.

ARTÍCULO 74 - Inventario de emisiones de gases efecto invernadero (GEI). Denominase a los fines de la presente como inventario de emisiones de gases efecto invernadero a aquel instrumento que permite un seguimiento anual y notificación de emisiones de tales gases y toda otra información relevante para el conocimiento del cambio climático para todo el territorio de la ciudad. Los gases de efecto invernadero directo que se estiman en el Inventario son: a) Dióxido de carbono (CO₂); b) Metano (CH₄); c) Óxido nitroso (N₂O); d) Hidrofluorocarbonos (HFC); e) Perfluorocarbonos (PFC); f) Hexafluoruro de azufre (SF₆).

Subsección B

Estado de situación

ARTÍCULO 75 - Evaluación de Impacto Ambiental. Denominase a los fines de la presente como evaluación de impacto ambiental a aquel instrumento destinado a la identificación y valoración de las posibles consecuencias ambientales que se prevé puedan originarse como consecuencia de la ejecución de un proyecto. Tiene como finalidad eliminar, mitigar o compensar sus impactos ambientales negativos. También permite



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 del proyecto en cuestión.

ARTÍCULO 76 - En concordancia con lo establecido en las leyes vigentes en materia ambiental dentro de todo el territorio de la provincia de Santa Fe, la evaluación de impacto ambiental es obligatoria para el desarrollo de proyectos urbanísticos y exigible por los gobiernos municipales y comunales que, por la importancia del nivel de transformación e impacto que produzcan sobre el medio natural y construido y que pudieran poner en riesgo la calidad y sustentabilidad de estos sistemas.

ARTÍCULO 77 - La evaluación de impacto ambiental debe incluir aspectos específicos relacionados con las dinámicas urbanísticas, infraestructuras de servicios, movilidad multimodal, eficiencia energética, integración-segregación socio-urbana, entre otros.

ARTÍCULO 78 - Evaluación Ambiental Estratégica. Denominase a los fines de la presente como evaluación ambiental estratégica a aquel instrumento de verificación acerca de la integración del ambiente al proceso de formulación de políticas, planes y programas desde la primera instancia a los efectos que la decisión pública adoptada sea 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.

ARTÍCULO 79 - En concordancia con lo establecido en las leyes vigentes en materia ambiental dentro de todo el territorio de la provincia de Santa Fe, la evaluación ambiental estratégica debe incorporarse por los gobiernos municipales y comunales en las políticas, planes y programas en la medida que permita el desarrollo de planes de ordenamiento urbano, metropolitano, regional y ambiental, más eficientes en materia de sustentabilidad socioambiental.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 80 - Sistema de Indicadores Ambientales. Denominase a los fines de la presente como sistema de indicadores ambientales a aquel conjunto de indicadores que tienen por objeto medir los valores que adquieren las variables fisicoquímicas y biológicas para conocer las condiciones del agua, aire, suelo y de los ecosistemas, así como el estado de algunos componentes de las dimensiones social, económica, política y cultural. La identificación de un sistema de indicadores ambientales permite 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.

ARTÍCULO 81 - A los efectos de complementar el Sistema de Información Territorial, para el desarrollo de planes urbanos, metropolitanos, regionales y ambientales, los municipios y comunas pueden desplegar 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.

ARTÍCULO 82 - Auditorías Ambientales. Denominase a los fines de la presente como auditoría ambiental a aquella herramienta de protección preventiva y preactiva del 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 ambiente.

ARTÍCULO 83 - 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/o regional.

Subsección C



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Proyectuales

ARTÍCULO 84 - Capacidad de Carga Ambiental. 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 la limitación que presentan los recursos naturales.

ARTÍCULO 85 - Los municipios y comunas deben realizar estudios de capacidad de carga como parte de la información básica previa a la elaboración de planes de ordenamiento metropolitano, regional y ambiental

ARTÍCULO 86 - Área de protección histórica, arquitectónica y cultural. Denomínase como declaración de área de protección histórica, arquitectónica y/o cultural a los fines de la presente a aquel instrumento que permite proteger las condiciones particulares históricas, de calidad urbana y/o arquitectónica o de valor cultural para la ciudadanía en aquellos sitios de la ciudad que presentan tales condiciones. Para cada sector calificado como área de protección histórica, arquitectónica y/o cultural se debe elaborar un plan de sector en el cual se da cuenta de la afectación que corresponde a cada una de las parcelas que lo integran a los fines de precisar los alcances de posibles intervenciones, determinándose: Grado de Protección de los inmuebles; Indicadores Urbanísticos; Usos admitidos; Diseño, materiales e instalación de elementos sobre las fachadas (marquesinas y/o salientes de fachada, toldos y elementos publicitarios); Instalación de antenas y/o conducciones aéreas de distinto tipo; Modalidades de gestión para la ejecución del proyecto si correspondiera; Obras en el espacio público.

ARTÍCULO 87 - La declaración de un sitio como área de protección histórica, arquitectónica y/o cultural se aprueba por ordenanza municipal o comunal a solicitud del departamento ejecutivo de la misma manera que el



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

plan de sector que se elabore para definir las particularidades de la intervención en dicha sección.

ARTÍCULO 88 - Área de protección ambiental. Denominase como declaración de área de protección ambiental a los fines de la presente a aquel instrumento que permite proteger las condiciones paisajísticas y ambientales de valor para la ciudadanía en aquellos sitios de la ciudad que presentan tales condiciones. Para cada sector calificado como área de protección ambiental se elabora un plan de sector en el cual se da cuenta de la afectación que corresponde a cada una de las parcelas que lo integran a los fines de precisar los alcances de posibles intervenciones en ellas: Indicadores Urbanísticos; Usos admitidos; Especies vegetales a preservar; Particularidades de la ocupación en sitios con desniveles; Modalidades de gestión para la ejecución del proyecto si correspondiera; Obras en el espacio público.

ARTÍCULO 89 - La declaración de un sitio como área de protección histórica, arquitectónica y/o cultural se aprueba por ordenanza municipal o comunal a solicitud del departamento ejecutivo de la misma manera que el plan de sector que se elabore para definir las particularidades de la intervención en dicha sección.

Sección 6.ª

Instrumentos de participación ciudadana

ARTÍCULO 90 - Instrumentos de participación ciudadana. Denominense a los fines de la presente ley como instrumentos de participación ciudadana a aquellos destinados al 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. Se categorizan a los fines de la presente ley como instrumentos de participación ciudadana a:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Consejo consultivo de ordenamiento territorial; Audiencia Pública; Consulta Popular.

ARTÍCULO 91 - Consejo consultivo de ordenamiento territorial. Considerase a los fines de la presente como consejo consultivo a aquel 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. Son conformados por iniciativa de la administración provincial, municipal y/o comunal para el tratamiento de políticas generales y/o 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.

ARTÍCULO 92 - Audiencia Pública. Considerase a los fines de la presente como audiencia pública a aquel mecanismo o instancia de participación para que la ciudadanía se exprese en relación con un tema específico. Participan los actores que estén directamente involucrados en el tema y/o aquellos que entienden que pueden aportar una opinión que colabore en la toma de decisión. Son convocadas por el gobierno local y las expresiones vertidas no tienen carácter vinculante.

ARTÍCULO 93 - Consulta Popular. Considerase consulta popular a los fines de la presente a aquel mecanismo o instancia de participación para que la ciudadanía se exprese en relación con un tema específico. Es de carácter vinculante y participa la totalidad de la población de acuerdo con la modalidad de votación acordada por el gobierno local.

Sección 7.ª

Instrumentos de ordenamiento del suelo rural

ARTÍCULO 94 - Instrumentos de ordenamiento del suelo rural. Denomínense a los fines de la presente ley como instrumentos de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ordenamiento del suelo rural a aquellos que permiten mantener y proteger la integridad del 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. En todos los casos son complementarios y operan de manera articulada con otras políticas sectoriales y con las políticas urbanas de pequeñas y medianas localidades con las que conforman el sistema territorial. Se categorizan como instrumentos de ordenamiento del suelo rural a los siguientes, a saber: I. Regulación de usos del suelo rural; II. Factor de ocupación del suelo rural; III. Parcelamiento y subdivisión del suelo rural; IV. Condiciones de edificabilidad y construcción del paisaje rural; V. Cesión de suelo para usos de interés colectivo.

ARTÍCULO 95 - Regulación de usos del suelo rural. Denominase a los fines de la presente como regulación de usos del suelo rural a aquel instrumento de zonificación del suelo rural que habilita distintos tipos de usos de acuerdo con la aptitud y calidad del suelo, topografía, hidrología, reservorios de aguas pluviales, preexistencias de masas forestales, como así también las condiciones de infraestructura y logística de procesamiento, acopio y traslado. Se articula también con las políticas de promoción productiva y de desarrollo regional que se planteen a nivel nacional y/o provincial.

ARTÍCULO 96 - Factor de ocupación de suelo rural. Denominase a los fines de la presente como factor de ocupación de suelo rural a aquel instrumento que determina porcentaje de la superficie de la parcela, que puede estar destinada a una actividad principal. Es un indicador destinado a incentivar la diversificación productiva y la preservación de áreas de valor ecológico. El cálculo de este indicador se realizará en base al análisis particularizado del territorio y las políticas de desarrollo productivo que se plantee para esa parte del territorio.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 97 - Parcelamiento y subdivisión del suelo rural. Denominase a los fines de la presente como parcelamiento y subdivisión del suelo rural a aquel instrumento de especificaciones normativas respecto a las posibilidades y dimensiones del fraccionamiento del suelo rural, el que debe respetar dimensiones mínimas de acuerdo con las especificaciones de Unidad Económica establecidas por las políticas de desarrollo productivo provincial. Toda subdivisión parcelaria superior a 50 has debe ceder suelo para la continuidad de la red vial y/o acceso a espejos o cursos naturales de aguas, en los casos que correspondiere de acuerdo con las planificaciones provinciales de ordenamiento y desarrollo territorial.

ARTÍCULO 98 - Condiciones de edificabilidad y construcción del paisaje rural. Denominase a los fines de la presente como condiciones de edificabilidad y construcción del paisaje rural a aquel instrumento que describe las especificaciones sobre la implantación de las construcciones relacionadas con la actividad agropecuaria dentro de la parcela, orientadas a la construcción de un paisaje rural singular para cada porción del territorio. Las mismas incluyen: a) Área de implantación dentro de la parcela; b) Retiros sobre límites del terreno; c) Tratamientos forestales de entorno; d) Preservación de forestación existente; e) Preservación de edificaciones existente; f) Tipologías formales y constructivas de las construcciones; g) Catálogo de materiales y colores a utilizar; h) Señalética; i) Obligatoriedad de solicitud de permisos de edificación.

CAPÍTULO V

Régimen Institucional

ARTÍCULO 99 - AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Créase en el ámbito de la Secretaría de Hábitat del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la Secretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 100 - FACULTADES Y ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN. En el ejercicio de sus funciones y a los fines de garantizar el



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

cumplimiento de los objetivos de la presente ley, la Autoridad de Aplicación tiene las siguientes facultades y atribuciones:

- a) elaborar el Plan Provincial de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial que fije el modelo territorial deseado para la provincia en correspondencia con sus intereses específicos e integrados al modelo territorial Nacional;
- b) articular con las diferentes áreas del gobierno provincial y nacional relacionadas con desarrollo económico, social, ambiental, infraestructuras, viviendas, para adecuar el ordenamiento territorial de la provincia, los instrumentos e indicadores específicos;
- c) brindar apoyo técnico a los Municipios y Comunas para que elaboren sus propios planes de ordenamiento urbano y desarrollo territorial;
- d) gestionar líneas de financiamiento para el desarrollo de planes y proyectos específicos que hagan al ordenamiento y desarrollo del territorio;
- e) promover encuentros y jornadas de capacitación para niveles técnicos y políticos en temas de ordenamiento;
- f) coordinar las actividades del consejo asesor y convocar según establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 101 - Consejo asesor de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial. Crease el Consejo de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial en el ámbito de la autoridad de aplicación, que tiene como principal función la elaboración y gestión del Plan de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial de la Provincia de Santa Fe sin perjuicio de lo que fije la reglamentación, con la finalidad de coordinar y articular las políticas que hacen al desarrollo integral, inclusivo y sostenible del territorio provincial.

ARTÍCULO 102 - Composición. Participan en el mismo las áreas y empresas del gobierno, los municipios y comunas reunidos por regiones, el sistema científico tecnológico con sede en la provincia, las organizaciones



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

profesionales, empresariales y las organizaciones sociales que defina la autoridad de aplicación y fije la reglamentación de la presente.

ARTÍCULO 103 - PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO A GOBIERNOS LOCALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Crease en el marco de la autoridad de aplicación, una línea de trabajo específica que tienda a fortalecer de manera progresiva las capacidades técnicas, recursos humanos y económicos para lograr una efectiva implementación de los instrumentos fijados en la presente ley para municipios y comunas de la provincia de Santa Fe. Sin perjuicio que el alcance y contenido del programa será fijado en la reglamentación de la presente, se deberá dotar a los gobiernos comunales y municipales de la Provincia de Santa Fe de asistencia técnica y apoyo financiero para llevar adelante las planificaciones locales.

ARTÍCULO 104 - FONDO PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO, CUIDADO Y EQUIDAD TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Créase el Fondo Provincial para el Ordenamiento Territorial de la Provincia de Santa Fe el cual estará compuesto de los siguientes recursos:

- a) fondos que se recauden por penalidades establecidas en la presente ley;
- b) fondos adicionales en concepto de sobretasa a los inmuebles productivos ociosos o por aplicación de otros conceptos establecidos en la presente;
- c) los asignados por el Presupuesto Anual de la Provincia;
- d) ingresos de otros empréstitos y otros aportes, contribuciones, subsidios o donaciones;
- e) Otros recursos que se dispongan en el futuro.

ARTÍCULO 105 - Beneficios complementarios. La autoridad de aplicación implementará acciones que tiendan a generar beneficios complementarios para los gobiernos locales que adhieran a la presente Ley. Dichas acciones incluirán:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a) Programas de capacitación y generación de distintos soportes para la innovación, la incorporación de nuevas tecnologías y otras acciones que tiendan a mejorar las condiciones y capacidades técnicas del personal comunal o municipal. Para la elección de los y las capacitadores se priorizará a personas provenientes de las organizaciones de planificación urbana y rural con sede en la provincia.
- b) Acceso a líneas de financiamiento pública, privada o mixta, que permitan la capitalización de las áreas técnicas de los gobiernos locales.

CAPÍTULO VI

Poder de policía territorial. Régimen y sanciones.

ARTÍCULO 106 - Fiscalización y Control. La fiscalización y control del cumplimiento y correcta ejecución de los instrumentos, de las obras correspondientes y de la ejecución de las disposiciones de esta ley, está a cargo de la autoridad de aplicación o de los organismos que ésta designe a tales efectos. Para el cumplimiento de esta función, la autoridad de aplicación podrá suscribir convenios de cooperación con los municipios y comunas.

ARTÍCULO 107 - Obligatoriedad de contenidos mínimos. La elaboración del Plan integral de desarrollo del ámbito municipal y comunal, Plan urbano municipal y/o Esquema de desarrollo Urbano comunal, Código de planificación con clasificación, subdivisión, usos del suelo e indicadores de edificabilidad, conforman los contenidos mínimos obligatorios para las comunas y municipios de la provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 108 - El incumplimiento de las disposiciones de la presente ley y la reglamentación que en su consecuencia se dicte, es considerado contravención administrativa y hará pasible al infractor de las sanciones y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

penalidades previstas por los artículos del presente capítulo, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que puedan corresponder.

ARTÍCULO 109 - Cuando se tenga conocimiento por cualquier medio de una infracción a la presente ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad de aplicación procederá a aplicar la sanción correspondiente, previa sustanciación de un sumario administrativo que asegure el debido proceso adjetivo conforme y en función de lo previsto por el Decreto-Acuerdo 4174/15, "Reglamento para el Trámite de Actuaciones Administrativas".

ARTÍCULO 110 - Responsabilidad simultánea. Las sanciones previstas en esta ley serán aplicadas de manera indistinta, conjunta o solidaria al autor material del incumplimiento, al peticionante del proyecto, al propietario del suelo, a la empresa constructora, a la inmobiliaria, al promotor, a cualquier otro intermediario del negocio inmobiliario, productivo, industrial, comercial o de servicios, a los profesionales intervinientes y a todos aquellos que de un modo directo o indirecto hayan participado en la comisión del hecho por acción o omisión, según el caso y en el grado que correspondiere.

ARTÍCULO 111 - Responsabilidad de los Funcionarios Públicos. Los funcionarios públicos provinciales, municipales o comunales que ante la constatación o conocimiento de la existencia de incumplimientos o de violaciones a la presente normativa, sus reglamentaciones o los instrumentos dictados en su consecuencia, por acción u omisión autorizaren o no tomasen, en tiempo y forma, las medidas preventivas o represivas pertinentes que correspondieren, serán también solidariamente responsables por dichas acciones u omisiones.

ARTÍCULO 112 - Invalidez de las decisiones. Prohibiciones. Los actos administrativos dictados por aplicación de la presente, o que tengan por objeto regular actividades y/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



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

y/o instrumentos previstos en la presente ley serán nulos de nulidad absoluta.

ARTÍCULO 113 - 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 114 - Régimen de sanciones. Las contravenciones a la ley o a los instrumentos fundados en la misma serán pasibles de las siguientes sanciones:

- Apercibimiento.
- Multa.
- Paralización de las obras o actividades en infracción.
- Inhabilitación para desarrollar la actividad específica.
- Clausura del establecimiento involucrado.
- Decomiso de materiales.

ARTÍCULO 115 - Apercibimiento. Se impondrá ante infracciones que la autoridad de aplicación, en función de las circunstancias del caso y de manera fundada, califique como leves por constituir una mera molestia a la población y al ambiente

ARTÍCULO 116 - Multa. Cuyos montos mínimo y máximo serán establecidos al valor equivalente en pesos trescientos ochenta y cuatro (384) y trescientos ochenta y cuatro mil (384000) litros de gasoil al momento de hacerse efectivo su importe respectivamente. El infractor sujeto a la sanción prevista en el párrafo anterior deberá hacer efectivo el pago dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

notificación fehaciente, mediante giro bancario o postal a nombre de la Autoridad de Aplicación, o depósito en las cuentas oficiales establecidas al efecto, bajo apercibimiento de proceder a su cobro compulsivo por vía judicial por parte de la Autoridad de Aplicación. A tales fines el testimonio de la resolución que imponga la multa será considerado título ejecutivo hábil y suficiente a los efectos de su cobro. La ejecución se realizará conforme el procedimiento previsto para los apremios fiscales. Ante la falta de pago de la multa dentro del plazo fijado precedentemente la autoridad de aplicación podrá imponer al condenado incumplidor una multa adicional diaria equivalente al diez por ciento (10%) del monto de la multa impuesta, por cada día de mora.

ARTÍCULO 117 - Paralización de las obras o actividades en infracción. Clausura del establecimiento involucrado. Esta pena podrá disponerse en carácter de temporaria o definitiva de los proyectos, instrumentos o convenios cuando los mismos no se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicte y se extiende por todo el tiempo de la condena, permitiendo únicamente la realización de las actividades necesarias para la conservación y custodia de los bienes o para la continuidad de los procesos de producción que no pueden interrumpirse por la naturaleza de los mismos.

ARTÍCULO 118 - Inhabilitación para desarrollar la actividad específica. La inhabilitación podrá ser temporaria o definitiva y alcanza a la empresa constructora, a la inmobiliaria, al promotor, a cualquier otro intermediario del negocio inmobiliario, productivo, industrial, comercial o de servicios y a los profesionales intervinientes para el desempeño de las actividades derivadas de esta ley.

ARTÍCULO 119 - Decomiso de materiales. El mismo podrá tener carácter preventivo y posteriormente definitivo como sanción. Los bienes objeto de decomiso, una vez firme y ejecutoriado el acto administrativo sancionatorio, conforme sea la naturaleza material de los mismos, deberán ser



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

incorporados al patrimonio provincial, municipal o comunal, según corresponda, para posteriormente ser desnaturalizados, destruidos, vendidos conforme a normas específicas establecidas al respecto o podrán ser entregados con intervención de las autoridades administrativas competentes de la administración pública provincial, municipal o comunal a organismos públicos o a entidades o instituciones privadas de bien público y sin fines de lucro, según así lo disponga la Autoridad de Aplicación por decisión fundada.

ARTÍCULO 120 - Graduación de las Sanciones. Para la imposición y graduación de las sanciones establecidas precedentemente, la autoridad de aplicación tendrá en cuenta, entre otros factores:

- La gravedad de la infracción, considerada en función de su impacto en los objetivos de la presente Ley y de los peligros o daños causados o que puedan causarse;
- La gravedad del daño causado a los bienes jurídicos protegidos;
- La importancia del proyecto.
- La conducta precedente del infractor.

ARTÍCULO 121 - Reincidencia. Será considerada reincidencia toda infracción cometida dentro de los tres (2) años de sancionada la inmediata anterior. En caso de reincidencia, las multas podrán ser duplicadas en su monto.

CAPÍTULO VII

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 122 - El Plan Provincial de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial deberá ser actualizado en un periodo no mayor de diez (10) años, garantizando la participación de todas las jurisdicciones locales y del Consejo provincial de ordenamiento, cuidado y equidad territorial.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

ARTÍCULO 123 - PRESUPUESTO. La Provincia de Santa Fe garantiza el cumplimiento de la Ley generando las condiciones para hacerla efectiva en el ámbito de sus respectivas competencias, imputando en tal caso partidas presupuestarias específicas.

ARTÍCULO 124 - REGLAMENTACIÓN. La presente Ley será reglamentada dentro del término de NOVENTA (90) días contados a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 125 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Dámaris Pacchiotti
Diputada Provincial**

Carlos del Frade

Diputado Provincial

Fabián Palo Oliver

Diputado Provincial

Mónica Peralta

Diputada Provincial

Matilde Bruera

Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La construcción de ciudades y pueblos más inclusivos, humanos y sostenibles, con particular cuidado en la integridad del territorio, es el principal desafío político de nuestro tiempo.

Estos temas estructurales que ya estaban agendados en la provincia, adquieren mayor visibilidad en tiempos de pandemia. Tal como lo plantea PNUMA -Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente-, "... el avance desordenado y agresivo de las actividades humanas sobre el territorio, la expansión urbana y productivas alteran los ecosistemas y atenta contra la salud humana y la biodiversidad". En la misma línea CEPAL -Comisión Económica para América Latina y el Caribe- advierte, "...es necesario repensar los patrones históricos del desarrollo urbano y abordar las desigualdades de la región para reconstruir una mejor América Latina con igualdad y sostenibilidad".

La presente ley de Ordenamiento, Cuidado y Equidad Territorial, pretende ser un aporte para esta etapa de desarrollo de la provincia de Santa Fe.

En primer lugar, buscamos con las disposiciones establecidas en la presente ley regular un ORDENAMIENTO TERRITORIAL en la Provincia de Santa Fe que se sustente en principios de un desarrollo sostenible e inclusivo; diverso, municipalista y rururbano.

Desde la difusión del Informe de la Comisión Mundial sobre el Medioambiente y el Desarrollo de Naciones Unidas en 1987 (el "Informe Bruntland"), pasando por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (CNUMAD) celebrada en 1972 (la "Cumbre de la Tierra" de Río de Janeiro) y considerando las últimas formulaciones de organismos y organizaciones internacionales (la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III de Naciones Unidas celebrado en Quito en 2017, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas) y nacionales



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

(Bases para una Agenda Nacional de Planificación Territorial de la Sociedad Argentina de Planificación Territorial de 2018, Plan Nacional de Suelo Urbano de 2020, los diversos documentos del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial), los temas de los efectos del cambio climático, la biodiversidad y la sostenibilidad del desarrollo están presentes -deberían estar presentes- en todas las iniciativas de los gobiernos (nacional, provincial, local) referidas a los usos e intensidades de los usos del suelo (tanto en áreas rurales como urbanas) y la organización interna de los territorios (tanto rurales como urbanos) en la medida en que esos temas, convertidos muchos de ellos en principios, tienen que ver con un uso racional del suelo y de la energía, ambos factores necesarios para el desarrollo de la vida y de las actividades de una comunidad.

Desde esa perspectiva, partimos de un concepto que se sustenta, como decía Henri Lefebvre, en que en las ciudades y en la naturaleza, entre la urbanidad y la ruralidad, hay mucho más de solidaridad y cooperación que de competencia. Por eso, nuestro proyecto se sustenta en valores centrales en este siglo XXI: la diversidad y empoderamiento local e integralidad entre paisaje rural y urbano. Es decir, una ley diversa y municipalista, cuyo sujeto es tanto rural como urbano.

A través del texto normativo queremos reflejar principalmente estos VALORES:

1) **DIVERSIDAD:** respetar las diversidades de todos los territorios, pueblos y ciudades, diversidades culturales. Queremos crear un Ordenamiento Territorial Diverso porque ya es momento de abrir un abanico amplio de herramientas e instrumentos que puedan ser apropiadas localmente, empoderando a cada ciudad y cada pueblo, para que elijan su destino con autonomía. Sin subordinación, discriminación ni sesgos regionalistas, respetando las particularidades históricas, ambientales y paisajísticas de las distintas regiones que se reconocen dentro del territorio provincial. No pensamos en LA solución, única y definitiva, caminamos sobre el convencimiento de que, de hoy en adelante, cada territorio, ciudad,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

pueblo tiene el derecho y el deber de construir sus propios tránsitos hacia un sistema que se sostenga en instrumentos y capacidades reales.

2) MUNICIPALISMO: apostar a otras formas de gobierno locales, donde el uso de instrumentos de ordenamiento y gestión vayan junto con la construcción de poder local. Y esto se logra, a nuestro entender, a partir de sellar un pacto territorial y ciudadano, con valores acordes al siglo XXI; un pacto que defina qué hacer con nuestros bienes comunes para vivir en un lugar mejor. A ese pacto le llamamos ordenamiento territorial. Y más que un proyecto de ley o un conjunto de ordenanzas, se trata de una agenda alternativa de gobierno del territorio.

3) INTEGRALIDAD DE LO URBANO Y LO RURAL. Pensamos un ordenamiento integral del territorio, urbano y rural; el territorio de una provincia donde los paisajes guardan a menudo el encanto de lo rural, pero algunas de sus principales formas de vida son predominantemente urbanas. En Santa Fe contamos hoy con dos grandes zonas metropolitanas que concentran el 40% de la población, pero el otro 60 % está distribuido en el territorio en centenas de ciudades y pueblos en estrecha relación con sus entornos rurales. Todo forma parte del mismo territorio, que hay que cuidar, proteger y desarrollar armónicamente, localidad por localidad.

Un rasgo que nos parece importante es el FORTALECIMIENTO DE LOS MUNICIPIOS Y COMUNAS para que puedan utilizar las herramientas, ya que, en muchas de las localidades, si no cuentan con acompañamiento técnico y financiero provincial, será muy difícil darles operatividad a estas normativas.

Se trata de apostar por un ordenamiento territorial donde prevalezca el interés general y colectivo sobre el particular, conciliando el desarrollo social, ambiental y económico; que le de valor real a la función social y ecológica de la propiedad; que piense en la prevención y gestión de riesgos; que distribuya equitativamente las cargas y los beneficios en el uso de suelo. Pero, también, que empodere con competencias y autonomía a los municipios y comunas, que fortalezca la articulación interinstitucional y



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

jurisdiccional y, finalmente, que se sostenga en la participación ciudadana. Entendemos esto último de suma importancia, porque dentro de los grandes planes no existe ningún pequeño plan sobre cómo empoderar a la gente común, para que se apropie de esos instrumentos y los use en pos de transformar su ámbito más cercano. Porque, además de leyes, se necesita contar con mayor poder ciudadano en el ordenamiento y la gestión de sus territorios.

Dámaris Pacchiotti
Diputada Provincial

Carlos del Frade

Diputado Provincial

Fabián Palo Oliver

Diputado Provincial

Mónica Peralta

Diputada Provincial

Matilde Bruera

Diputada Provincial