

DICTAMEN “ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO AMBIENTAL”

ANTECEDENTES:

En la Sesión Ordinaria del Consejo Económico Social de fecha 31 de marzo de 2025 se formalizó la presente Comisión de Ciudades Sostenibles a fin de elaborar un Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Ambiental de la Provincia, por el cual se establece un marco normativo general para la planificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo en el territorio provincial.

De las reuniones participaron los siguientes Consejeros y representantes de instituciones invitadas:

- Aguas del Norte (Ing. Mariel Sánchez)
- Asoc. Alianza Israelita (Ing. Jorge Banchik)
- Cámara de Minería de Salta (Ing. Mario Ferretti)
- Cámara PYMES (CPN Miriam Guzmán)
- Colegio de Abogadas (Dr. Gonzalo Castañeda Nordman)
- Colegio de Arquitectos (Arq. Lorena Acevedo)
- COPAIPA (Ing. Horacio Gutiérrez)
- CUCIS (Sr. Eduardo Rodríguez)
- Dirección General de Inmuebles (Dr. Luis Cornejo Revilla)
- Escribanía de Gobierno (Esc. Graciela Galindez)
- Foro de Intendentes (Dr. Daniel Moreno Ovalle)
- Fundación Condor (Dr. David Villarroel)
- Fundación Hombre y Hábitat (Ing. Gustavo Paul)
- Fundación Infernales del Norte (Sra. Maritza Ortega)
- Fundación Por Nuestros Niños (Arq. Paula Castro)
- IPV (Arq. Luciana Bernaski y Arq. Gisele Muchut)
- IPPIS (Ing. Sergio Ibarra)
- Ministerio de Gobierno (Arq. Daniela Soto)
- Presidente CES (Ing. Hugo González)
- Proyungas (Lic. Judith Mamaní y Lic. Macarena Aucapiña)

- Dr. Rubén Fortuny
- Sindicato Empleados de Comercio (Sr. Eduardo Madrazo)
- UCASAL (Arq. Pedro Fernández y Dr. Federico Colombo Speroni)
- UNAJE (Arq. Carlos Guerrero)
- UPCN (Dr. Alejandro Gravanago)

A fin de analizar la cuestión, se llevaron a cabo reuniones semanales. Durante el transcurso de estas fueron invitados, a fin de exponer sobre puntos específicos, los siguientes profesionales:

- Arq. Eduardo Raúl Cazón, sobre la Ley de Ordenamiento Territorial de Jujuy
- Martín Sánchez, sobre la Ley de Ordenamiento Territorial de Mendoza
- Arq. Pedro Fernández, sobre el Proyecto de Gestión urbanística elaborado por el Instituto de Sustentabilidad Urbana y Territorial de la UCASAL
- Ing. Arturo Bales, Coordinador de la Plataforma IDESA

OBJETIVO:

Consensuar y elaborar un Anteproyecto de Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Ambiental de la Provincia, por el cual se establezca un marco normativo general para la planificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo en el territorio provincial.

ANÁLISIS:

La Constitución Nacional y la Constitución de la Provincia reconocen la competencia de las provincias y de los municipios en materia de ordenamiento del territorio, desarrollo urbano, protección del ambiente y regulación del uso del suelo, imponiendo al Estado el deber de asegurar un desarrollo equilibrado, una adecuada calidad de vida y la utilización racional de los recursos naturales. Sin embargo, el modelo de crecimiento territorial marcado en las últimas décadas, en numerosas localidades de la Provincia de Salta, fue un proceso de expansión urbana fragmentada, loteos sin infraestructura adecuada, ocupación de áreas con riesgos ambientales, tensiones en el acceso al hábitat, y superposición o dispersión normativa entre organismos provinciales y municipales.

Al mismo tiempo, subsisten amplias áreas rurales y sub_rurales con dificultades de conectividad, deficiencias de infraestructura básica y falta de integración funcional con los sistemas urbanos, lo cual acentúa brechas de desigualdad territorial, debilita las

oportunidades de desarrollo local y favorece procesos de migración desordenada hacia los centros urbanos.

Dichos procesos se han desarrollado sin un marco integral de planificación y gestión del territorio que articule, de manera clara, las competencias del Estado provincial, los municipios, los organismos sectoriales (hídricos, ambientales, de infraestructura, vivienda, catastro) y los diversos actores económicos y sociales. La Provincia cuenta con normativa relevante –entre ellas, el régimen catastral, la legislación ambiental, la regulación de conjuntos inmobiliarios, los planes de ordenamiento de bosques nativos, y planes estratégicos de desarrollo– pero carece de una ley marco específica de ordenamiento territorial que integre esos instrumentos, defina principios rectores y ordene los procesos de planificación y gestión en las distintas escalas (provincial, regional y municipal).

La experiencia comparada en el país y la región muestra que las provincias que han avanzado en leyes de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano ambiental han logrado:

- Reducir la conflictividad en materia de uso del suelo y de urbanizaciones irregulares.
- Dotar de mayor seguridad jurídica a inversiones públicas y privadas,
- Mejorar la coordinación entre políticas sectoriales (obra pública, vivienda, ambiente, producción, infraestructura de servicios).
- Fortalecer la capacidad de los municipios para planificar y controlar el desarrollo urbano con criterios de equidad y sustentabilidad.

El Anteproyecto elaborado en esta instancia, no es definitivo, ni tiene espíritu de serlo; si no que introduce un conjunto de definiciones, principios, objetivos e instrumentos que resultan razonables y necesarios para avanzar hacia un sistema provincial de ordenamiento territorial, entre lo que cabe destacar:

1. La definición del **ordenamiento territorial** como política de Estado, de carácter **multidimensional, multiescalar e integrada**, aplicable a todo el territorio provincial y de orden público, lo que procura otorgar estabilidad y jerarquía al tema.
2. La creación del **Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT)** como instrumento central para coordinar planes municipales, planes sectoriales y planes de áreas especiales, vinculándolo al Plan de Desarrollo Estratégico de la Provincia y al manejo integrado de cuencas hídricas.

3. La exigencia de que los **Municipios elaboren Planes de Desarrollo Urbano Ambiental**, en plazos determinados, con criterios comunes de clasificación de suelo, zonificación, indicadores y cartografía, lo que apunta a reducir la dispersión de enfoques y fortalecer la planificación local.
4. La incorporación de herramientas tecnológicas; para contar un **Sistema de Información Territorial y de Infraestructura de Datos Espaciales**, que permita disponer de información georreferenciada, pública y actualizada como base para la toma de decisiones, el control y la transparencia de las políticas territoriales.
5. La actualización de los procedimientos para la **creación de nuevas urbanizaciones, loteos y modificaciones de trazados existentes**, coordinando la intervención de municipios, Dirección General de Inmuebles, autoridades hídricas, ambientales y de servicios públicos, y estableciendo requisitos mínimos de infraestructura, cesiones y espacios verdes.

A fin de elaborar el Anteproyecto que se acompaña a continuación, se tomaron como antecedentes las leyes sobre la temática, de las provincias de Jujuy y Mendoza, como también la “Guía para la elaboración de normativa de ordenamiento territorial escala provincial”, elaborada y publicada por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la República Argentina. Asimismo, cabe destacar el aporte que implicó el Proyecto de investigación del Instituto de Sustentabilidad Urbana y Territorial (ISUT) de UCASAL.

Si bien muchos de estos antecedentes son más profundos y detallistas, la Comisión entendió que, en esta primera instancia, resulta necesario contar con una Ley Marco para los procesos de Ordenamiento Territorial, que respete las autonomías Municipales en sus procesos internos de Ordenamiento, pero que logre coordinar estos esfuerzos para conseguir un territorio provincial armónico y ordenado.

A través de este, se han ido consensuando términos, conceptos y propuestas que se entienden como básicas para lograr este objetivo en el mediano y largo plazo.

ANTEPROYECTO DE LEY:

**EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA, SANCIONAN CON
FUERZA DE**

L E Y

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO, NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1º.- Objeto.

La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia y regula el uso, subdivisión y equipamiento del suelo, con una visión multidimensional, multiescalar e integrada del territorio provincial.

Art. 2º.- Orden Público.

La presente ley es de orden público, quedando sujetas a sus prescripciones todas las personas humanas y jurídicas, privadas y públicas, estatales o no. Se funda en el cumplimiento de las normas Constitucionales de la Nación y de la Provincia, en los Tratados Internacionales suscriptos por las República Argentina y demás leyes nacionales y provinciales aplicables.

Art. 3º.- Ámbito de Aplicación.

La presente ley regirá en todo el territorio de la Provincia, sus disposiciones son operativas, y se utilizarán para la aplicación e interpretación de la legislación específica vigente sobre la materia, en cuanto no se oponga a los principios y disposiciones contenidas en esta ley.

CAPÍTULO II

SUJETOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL A NIVEL PROVINCIAL Y MUNICIPAL

Art. 4º.- Son sujetos del ordenamiento territorial a nivel Provincial:

- a) El Poder Ejecutivo Provincial, quien define las políticas generales y ejerce la conducción estratégica.
- b) La Dirección General de Inmuebles, será la repartición que tendrá a su cargo la realización y conservación del Catastro General, organismo responsable del Catastro General y Único, del registro gráfico, valuatorio y probatorio, de la demarcación de límites municipales y parcelarios, y del control técnico y jurídico de las subdivisiones.
- c) Las Secretarías y organismos provinciales competentes en materia ambiental, hídrica, de obras públicas, infraestructura y servicios esenciales, en lo que respecta a la emisión de certificaciones de aptitud, factibilidad y viabilidad.

Art. 5º.- Son sujetos del ordenamiento territorial a nivel Municipal:

- a) Los Municipios, como primera instancia de gestión, control y autorización de proyectos de urbanización, loteo y subdivisión del suelo en su jurisdicción, de acuerdo a las normas que lo establezcan.
- b) Los Intendentes y demás funcionarios municipales, quienes representan al municipio.
- c) Los Concejos Deliberantes, en tanto órganos competentes para dictar ordenanzas locales sobre usos del suelo, zonificación, urbanizaciones y condiciones de aprobación de proyectos.

Art. 6º.- Coordinación interjurisdiccional.

La implementación del ordenamiento territorial se basará en la articulación interjurisdiccional permanente entre Provincia y Municipios, y Municipios entre sí, garantizando la planificación territorial y el planeamiento urbano, el dictado de normas que regulen el uso sustentable y planificado del suelo, la coherencia normativa, y la seguridad jurídica.

Art. 7º.- Autoridad de aplicación

La Autoridad de Aplicación de la presente ley será el Ministerio Infraestructura o el que en el futuro lo reemplace, y tendrá a su cargo potestades de planificación, coordinación, actuación, regulación, fiscalización y control necesarias para el cumplimiento de la presente Ley.

Le corresponderá perfeccionar la articulación territorial dentro de la Provincia impulsando y fomentando la coordinación entre el Estado Provincial y los municipios en el trazado de las políticas de desarrollo territorial, garantizando la participación de los ciudadanos y de las organizaciones intermedias mediante la información, la preservación del derecho de iniciativa y propiciando la solución concertada de diferencias y conflictos.

Art. 8º.- Competencias de la Autoridad de Aplicación

Para la planificación y gestión del territorio provincial la Autoridad de Aplicación tendrá las siguientes competencias:

- a) Elaborar el **Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT)** que fije el modelo territorial deseado en consonancia con el Plan de Desarrollo Estratégico Salta 2030 o el que en el futuro lo reemplace;
- b) Articular con municipalidades, otras provincias y organismos nacionales la elaboración de planes y políticas de desarrollo socio económico, de infraestructuras, de manejo de recursos naturales, y otras políticas públicas que tengan impacto en el ordenamiento y desarrollo del territorio provincial.
- c) Desarrollar la plataforma informática necesaria para obtener y gestionar la totalidad de la información georreferenciada disponible, con acceso directo desde los sectores público y privado, en concordancia con el PPOT; asegurando

la incorporación de normativas sectoriales; supervisando indicadores críticos de desempeño; e impulsando el desarrollo equilibrado del territorio.

- d) Fortalecimiento de Municipios: Asistir técnica y financieramente a los municipios en el diseño y actualización de planes y normativas urbanas; compartir información territorial; propiciar espacios de cooperación entre gobiernos locales y provinciales.
- e) Promover instrumentos de gestión urbanística y del hábitat; implementar proyectos de integración socio-urbana conforme a la Ley Nacional 27.453; fomentar la participación ciudadana, la innovación e identidad territorial.

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS GENERALES

Art. 9º.- Principios Generales.

Son principios generales de la presente Ley la equidad en el desarrollo territorial, la sustentabilidad en sus dimensiones ambiental, social y económica, la integración territorial, el desarrollo humano, el respeto por la identidad y la diversidad cultural, la ciudad entendida como construcción colectiva y la promoción del arraigo poblacional.

a) Principios del Ordenamiento Territorial:

1. Concebir el territorio como un bien común, gestionado con racionalidad colectiva y respetando su función ambientalmente sustentable y social.
2. Reconocer el derecho a la ciudad y al territorio como derecho humano.
3. Propender a la calidad de vida digna, acceso equitativo a vivienda, infraestructura, conectividad y servicios básicos.
4. Fomentar el arraigo poblacional para equilibrar el desarrollo territorial y fortalecer identidades locales.
5. Procurar una distribución justa de costos y beneficios del desarrollo territorial, incorporando mecanismos de recuperación de plusvalías.

b) Principios Institucionales:

1. Respetar las autonomías y competencias municipales dentro del marco legal.

2. Promover la articulación interjurisdiccional y la colaboración multiescalar con participación social en procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión del Ordenamiento Territorial.
- c) Principios Normativos:
1. Promover la conectividad territorial y la integración socioespacial, junto con la diversificación productiva, para un desarrollo armónico y con arraigo.
 2. Adoptar criterios de planificación flexibles que articulen usos urbanos, rurales y ambientales; impulsando la cooperación técnica y financiera para fortalecer capacidades institucionales.
 3. Establecer metas progresivas acompañadas de monitoreo y evaluación constante.

CAPÍTULO IV

OBJETIVOS

Art. 10.- Objetivos del Ordenamiento del Territorio.

La presente Ley tiene por objeto establecer un proceso de planificación y gestión territorial integral, continua y sostenida en el tiempo, orientado a garantizar la sustentabilidad del desarrollo territorial y la implementación de estrategias de adaptación, conforme a los siguientes objetivos:

- a) De Gobernanza y Capacidades Institucionales: Establecer una gestión territorial articulada entre los distintos niveles de gobierno; fortalecer las capacidades institucionales locales; implementar nuevas modalidades de gobernanza; promover la participación ciudadana y garantizar la coordinación interjurisdiccional para una gestión territorial eficiente.
- b) De Desarrollo Territorial Sustentable: Disponer un modelo de desarrollo territorial equilibrado, que valore los recursos provinciales; promueva el uso racional del suelo y del agua; e integre las distintas regiones y asentamientos mediante infraestructura adecuada y planificación con enfoque ambiental sustentable.

- c) De Desarrollo Económico y Social: Garantizar el derecho a un hábitat adecuado y sostenible, fortaleciendo el sistema provincial de ciudades; promoviendo la diversificación productiva; e impulsando la competitividad territorial con criterios de inclusión social y equidad.
- d) Urbanísticos: Promover modelos urbanos compactos, equitativos, ambientalmente sostenibles y controlando la expansión urbana. Fomentar la cohesión social, el derecho a la ciudad y la eficiencia en el uso del suelo.
- e) De Vivienda y Servicios: Garantizar el acceso a un hábitat digno con seguridad jurídica en la tenencia; fomentar la producción social del hábitat; impulsar la inversión privada y pública en vivienda; y promover la regularización del suelo y la integración de barrios populares.
- f) De Movilidad y Conectividad: Establecer condiciones para una movilidad sustentable, segura y universalmente accesible; y asegurar la conectividad digital como instrumento fundamental para el desarrollo territorial y la inclusión social. Simplificar los procesos, implementando nuevas tecnologías, promoviendo y procurando las herramientas que faciliten el acceso a la información.
- g) De Información Territorial y Urbanística: Implementar, en un plazo no mayor a veinticuatro meses desde la sanción de la presente, un sistema provincial integral de información territorial, destinado a respaldar la toma de decisiones, el análisis de dinámicas territoriales y la difusión del valor estratégico del ordenamiento territorial entre los actores sociales y gubernamentales.

CAPÍTULO V

DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES

Art. 11.- Derechos territoriales de las Personas

Las personas tienen derecho a:

- a) Participar en los procesos de planificación y gestión territorial conforme los mecanismos establecidos en esta ley.
- b) Acceder a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y a la información georreferenciada del territorio que se encuentren en poder de los Organismos Públicos de la Provincia y de los Municipios que adhieran.

- c) Presentar observaciones o impugnaciones ante actos administrativos que contravengan los instrumentos territoriales.

Art. 12.- Obligaciones territoriales de las Personas

Las personas deben:

- a) 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.
- b) Observar las normas de protección del patrimonio tangible e intangible, arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, y paisajístico.
- c) Cumplir con las normas de rehabilitación patrimonial y de restitución ambiental establecidas por la autoridad competente.

TÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

Art. 13.- Implementación del Ordenamiento Territorial

La implementación del Ordenamiento Territorial en la Provincia de Salta se realizará mediante un sistema integrado de competencias, instrumentos y procedimientos administrativos, técnicos y normativos, que aseguren la planificación, el uso, ocupación y subdivisión racional del suelo en sus distintas categorías, garantizando el desarrollo sostenible, la seguridad jurídica y la equidad territorial.

CAPÍTULO II

DE LOS INSTRUMENTOS, PLANES Y DATOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 14.- De los instrumentos de ordenamiento territorial

Los instrumentos del Ordenamiento Territorial son el conjunto de normas, planes, programas, proyectos y herramientas de gestión, nacionales, provinciales y locales que componen y regulan el territorio.

En la provincia, son instrumentos del Ordenamiento Territorial, tanto de planificación y ejecución, como de información y control:

- a) Los Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial.
 - 1. El Plan de Desarrollo Estratégico Salta 2030 y subsiguientes.
 - 2. Plan Director de Manejo Integrado de Cuencas de la Provincia.
 - 3. El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.
 - 4. Plan de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos
 - 5. El Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio.
 - 6. Los Planes de Desarrollo Urbano Ambiental Municipales.
 - 7. Los Planes integrales de manejo y desarrollo de Áreas Especiales.
 - 8. Los Planes Sectoriales o Intersectoriales.
- b) El diseño y desarrollo de una plataforma digital de Infraestructura de Datos Espaciales de todo el territorio Provincial.

Art. 15.- Del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT)

El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial constituye el instrumento integral para el ejercicio de la función pública indelegable de ordenar el territorio. Comprende un conjunto de objetivos, estrategias, directrices, metas, programas, actuaciones, normas e instrumentos para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y el uso del suelo. Su ejecución y determinaciones serán competencia de las jurisdicciones provinciales y locales, conforme a esta Ley.

El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, y en consulta con el Consejo Económico Social de la Provincia, elaborará el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial PPOT dentro de los 24 meses siguientes a la promulgación de la presente Ley. El PPOT, deberá tener concordancia con el Plan de Desarrollo Estratégico SALTA 2030 y subsiguientes, así como tener en cuenta el manejo

integrado de las cuencas hidrográficas. Tiene como finalidad coordinar los distintos planes de ordenamiento territorial municipales, los planes de desarrollo urbano ambiental de cada municipio, así como también los planes de áreas especiales, sectoriales y ambientales bajo una estrategia integradora.

Art. 16.- De los Planes de Desarrollo Urbano Ambiental

Los Municipios deberán elaborar sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano Ambiental en un plazo de 12 meses, atendiendo a sus competencias constitucionales. Podrán desarrollarse planes complementarios interjurisdiccionales para abordar problemáticas regionales o micro regionales.

Art. 17.- Criterios para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano Ambiental

Los planes deberán formularse bajo criterios uniformes y lenguaje común en caracterización del suelo, definiciones de áreas, usos, coeficientes, indicadores y cartografía, conforme a reglamentación específica. Deberá confeccionarse un glosario de términos técnicos para asegurar uniformidad en la interpretación.

Criterios de trabajo:

- a) Propósitos claros y consensuados con la comunidad y autoridades locales.
- b) Integralidad en el enfoque.
- c) Especificidad en los objetivos, acciones y herramientas.
- d) Visión estratégica a corto, mediano y largo plazo.
- e) Equidad en los resultados.
- f) Flexibilidad, carácter preventivo y prospectivo.

Se promoverá la coordinación administrativa e institucional, la descentralización municipal y la eficiencia en la asignación de recursos, respetando la capacidad del territorio y los presupuestos mínimos de protección ambiental.

El **PPOT** deberá:

1. Definir criterios generales de ocupación equilibrada del territorio, integrando suelo urbano, rural y de reserva ambiental.

2. Fijar pautas de organización del sistema provincial de asentamientos humanos, contemplando la posibilidad de explotación de agua para consumo y condiciones para tratamientos de efluentes, así como redes de conectividad vial, ferroviaria, aérea y digital.
3. Establecer lineamientos para la localización de actividades productivas estratégicas, parques industriales, equipamientos de escala provincial y proyectos de infraestructura.
4. Incorporar determinaciones relativas a la preservación del ambiente, el manejo de cuencas hídricas, la protección del paisaje, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.
5. Promover la integración socioespacial, identificando áreas de segregación o vulnerabilidad, y estableciendo estrategias para su abordaje.
6. Orientar la acción estatal y privada hacia un uso eficiente y racional del suelo, evitando la expansión urbana descontrolada y privilegiando modelos compactos y sostenibles.

Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales y los Planes de Desarrollo Urbano Ambiental, deberán tomar en consideración y ser consecuentes con lo establecido en el PPOT.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL MUNICIPALES

Art. 18.- Elaboración y reglamentación.

La autoridad de aplicación y los Municipios, cada uno en el ámbito de sus competencias, elaborarán el reglamento que establezca el procedimiento para la formulación y aprobación de los planes de ordenamiento territorial.

Art. 19.- Etapas del proceso de planificación.

El procedimiento de formulación de los planes de ordenamiento territorial deberá contemplar, como mínimo, las siguientes etapas esenciales:

- a) Diagnóstico territorial y de antecedentes de planificación
- b) Formulación y mapeo del modelo territorial deseado.
- c) Elaboración de escenarios alternativos de desarrollo.
- d) Identificación de acciones estratégicas.
- e) Redacción del proyecto de plan o programa.
- f) Emisión de informes sectoriales por parte de los organismos competentes.
- g) Realización de la evaluación Ambiental estratégica.
- h) Procesos de información y participación pública.
- i) Aprobación formal del Plan o Programa.

Art. 20.- Del Diagnóstico Territorial

El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la Autoridad de Aplicación, elaborará y actualizará el diagnóstico provincial. Los municipios harán lo propio en sus jurisdicciones y podrán realizarse diagnósticos regionales.

La información deberá ser sistematizada, actualizada y accesible. La Autoridad de Aplicación asistirá a los municipios que lo soliciten en la elaboración de sus diagnósticos y planes.

Los diagnósticos deberán abarcar, al menos, los siguientes subsistemas:

- a) Físico-natural: las cuencas hidrográficas y la ocupación del suelo, la aptitud y factibilidad de uso, limitaciones ambientales, amenazas, peligrosidad, vulnerabilidad y riesgos; el aire, la flora, la fauna, el relieve, los aspectos geológicos, hidrológicos y geotécnicos, como componentes del medio natural.
- b) Actividades y agentes: características de la producción compatibilidades y diversificación, usos de los terrenos, sistemas de producción, identificación de agentes o actores. Servicios ambientales de las actividades. Condicionantes externos, cadenas y mercados, redes, clusters, perfiles tecnológicos. Demanda y oferta de recursos, especialmente naturales y humanos. Organización social del trabajo.
- c) Valores: características culturales, paisajes, historia, identidad, costumbres, diversidad cultural, comportamientos, régimen legal y condicionante, instituciones públicas y privadas con injerencia en el nivel.

- d) Espacios adaptados: disponibilidad y existencia de infraestructura, equipamientos y servicios, asentamientos poblacionales, concentrados y dispersos en interacción, calidad ambiental y de vida, estructura agraria, red de riego.
- e) Sistema legal y administrativo: marco normativo y estructura de gestión territorial.

Art. 21.- Sobre la Revisión del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

El PPOT será revisado con una periodicidad de cinco (5) años, asegurando la articulación con el PDES 2030 y subsiguientes, los planes sectoriales provinciales, los planes de ordenamiento territorial municipales y los planes municipales de desarrollo urbano ambiental.

Art. 22.- Normas de aprobación de los Planes

- a) El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones se aprobarán por Ley.
- b) Los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio y los Planes Desarrollo Urbano Ambiental Municipales, así como sus modificaciones se aprobarán por Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO IV

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES

Art. 23.- La Autoridad de Aplicación provincial, organizará, en coordinación con la Dirección General de Inmuebles y diferentes organismos provinciales, el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales, de información territorial y ambiental, destinado a recopilar, procesar, organizar y difundir toda la información necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica, para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los Planes de Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo Urbano Ambiental, así como también para publicar la información referente a todas sus actuaciones.

Art. 24.- Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales

Los Datos Espaciales constituyen un conjunto articulado de datos, tecnologías y procedimientos cuya política principal es asegurar la cooperación interinstitucional para garantizar el acceso a la información geoespacial.

El Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia, en coordinación con los organismos competentes, deberá:

- a) Coordinar, procesar, organizar y difundir la información geográfica necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica.
- b) Facilitar la información para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los Planes de Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo Urbano Ambiental
- c) Registrar funciones y responsabilidades de cada institución, conforme a sus potencialidades fortalezas, el rol a cumplir y el tipo y niveles de información que está dispuesta a brindar al Sistema de Información Ambiental y Territorial.
- d) Determinar niveles de información, así como también, restringir información por tiempo limitado, explícitamente para el acceso a información en proceso de actualización, para garantizar la veracidad de los datos difundidos.
- e) Coordinar su actividad con la que realizan otros organismos públicos y privados que utilicen el sistema informático para la gestión y administración de sus datos.

- f) Determinar los entes, organismos e instituciones que formaran parte del Sistema de Datos, con obligación de compartir y entregar información actualizada periódicamente, determinando procesos y límites respectivos.

TÍTULO III

SUELO, CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 25.- Definiciones.

La clasificación del suelo está destinada a determinar las actividades permitidas en cada parcela del territorio.

- a) **Territorio municipal:** Se considera Territorio Municipal al espacio físico bajo jurisdicción de los Municipios y que constituyen el Territorio de la Provincia de Salta, comprendiendo a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas al mismo.
- b) **Límite Municipal:** El Límite municipal es la línea territorial que delimita la jurisdicción política y administrativa de cada municipio, conforme a lo establecido por las leyes respectivas. La fijación, deslinde y amojonamiento de los límites municipales será responsabilidad de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, en coordinación con los municipios involucrados y con intervención de los ministerios competentes.

A los fines de su determinación:

1. Los límites se representarán en planos topográficos y fotográficos oficiales, con carácter vinculante.
2. La delimitación deberá realizarse con la presencia de representantes designados por los municipios involucrados.

3. En caso de desacuerdo, la Dirección General de Inmuebles aplicará el trazado técnico más adecuado, fundado en la interpretación de la normativa vigente.
4. Los documentos resultantes deberán ser ratificados por el Poder Ejecutivo Provincial, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades.

c) Ejido urbano: Se entiende por ejido urbano, al espacio físico urbanizado de cada territorio municipal, legalmente delimitado y aprobado mediante los instrumentos normativos correspondientes.

El ejido comprende:

1. La planta urbana existente y sus ampliaciones autorizadas, con sus manzanas, lotes, calles, plazas y espacios públicos.
2. Las áreas destinadas a quintas, chacras y parcelas sub-rurales vinculadas funcionalmente al municipio.
3. Los espacios de transición entre el suelo rural y la trama urbana, que se incorporen al trazado municipal.

Los caminos públicos que ingresen al ejido se incorporarán como calles del nuevo trazado, sin alterar la continuidad de la conectividad regional.

d) Perímetro Urbano Consolidado. (PUC): El Perímetro Urbano Consolidado (PUC) constituye un límite técnico de la mancha urbana dentro del ejido urbano, dentro del cual la municipalidad presta servicios. Dentro de dicho perímetro se distinguen las parcelas urbanas, sean consolidadas o en expansión. Fuera del perímetro urbano consolidado se ubican las parcelas sub-rurales y rurales, su clasificación y subclasificación corresponde en forma exclusiva a la Dirección General de Inmuebles.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE PARCELAS EN EL TERRITORIO PROVINCIAL

Art. 26.- Parcelas.

A los efectos de esta ley, las parcelas del territorio provincial se clasifican en urbanas, subrurales y rurales. La clasificación se aplicará para la planificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo. Su determinación y actualización se realizará en coordinación con

la Dirección General de Inmuebles, conforme la Ley N.º 2.308, asegurando la armonización entre el ordenamiento territorial y el catastro, sin alterar las competencias municipales ni subordinar la planificación al régimen catastral.

La reglamentación fijará los criterios técnicos y su publicación oficial.

Art. 27.- Parcelas Urbanas.

Se consideran parcelas urbanas las que de acuerdo con los planos oficiales, municipales o particulares integran manzanas o unidades equivalentes, o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación. Se considerarán también como urbanas aquellas parcelas que, no cumpliendo con los destinos establecidos en el párrafo anterior, están rodeadas total o parcialmente por parcelas urbanas.

Art. 28.- Parcela Sub-Rural.

Se consideran parcelas sub-rurales a las chacras quintas o fracciones de tierra similares que sean destinadas o apropiadas para cultivos intensivos en general.

Art. 29.- Parcela Rural.

Se consideran parcelas rurales, todas aquellas que de acuerdo a los artículos anteriores no estén encuadradas en las categorías de urbanas y sub-rurales.

Art. 30.- Clasificación del Suelo.

La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro de los Territorios Municipales, en términos de los niveles de **áreas urbanas, sub-rurales y rurales**

- a) ÁREAS URBANAS:** Las Áreas Urbanas de cada Territorio Municipal son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados y no consolidados. Las Áreas Urbanas se encuentran delimitadas por la línea demarcadora del Ejido Urbano, de acuerdo al Plano de Clasificación de Usos del Suelo y comprenden las siguientes categorías de espacios:

1. ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS:

- I. **Área Urbana Propiamente Dicha:** áreas consolidadas con servicios mínimos de infraestructura (calles, agua, energía), priorizadas para ocupar vacíos urbanos.
- II. **Áreas de Ocupación Prioritaria:** vacíos internos con condiciones favorables para la ocupación inmediata.
- III. **Áreas de Ocupación Diferida:** vacíos a ocupar en etapas iniciales, con menor prioridad.

2. ÁREAS URBANAS NO CONSOLIDADAS:

- I. **Áreas de Anexión Condicionada:** sectores limítrofes al Perímetro Urbano Consolidado (PUC), urbanizables bajo convenios especiales.
- II. **Áreas de Reserva:** áreas productivas destinadas a la producción de alimentos y reservas para futuros usos urbanos o funciones estratégicas.
- III. **Áreas Protegidas:** espacios no urbanizables destinados a cinturones ecológicos, corredores biológicos o parques naturales.

b) ÁREAS DE SUB-RURALES: Se definen como aquellos sectores de borde que se consideran aptos para la expansión urbana, en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física a las Áreas Urbanas, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración territorial y urbana. Se encuentra fuera del ejido urbano. La clasificación y subclasificación de parcelas catastrales sub-rurales es exclusiva de la Dirección General de Inmuebles, quien la regula por resolución

c) ÁREAS RURALES: Se consideran Áreas Rurales aquellos sectores del Territorio Municipal, que se encuentran en estado natural o afectado a usos agrícolas, agropecuarios, habitacionales rurales, u otros. La clasificación y subclasificación de parcelas catastrales rurales es exclusiva de la Dirección General de Inmuebles, quien la regula por resolución.

TITULO IV

CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN

Art. 31.- La zonificación en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Los Planes de Ordenamiento territorial y los Planes de Desarrollo Urbano Ambiental que oportunamente se aprueben, necesariamente, deberán contar con:

- a) Una zonificación del territorio conforme a los usos del suelo tales como: residenciales, comerciales, industriales, recreativas, administrativas, de equipamiento, rurales, mineras, petroleras, zonas especiales protegidas u otras, determinadas sobre la base de la aptitud, así como su potencial de recursos del territorio con criterios de sustentabilidad y conservación.
- b) La conformidad respecto a las posibilidades o factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para la localización de actividades y/o emprendimientos que requieran o demanden grandes espacios para desarrollar sus actividades, atento a la concentración de personas, vehículos, bienes o servicios. Las zonificaciones deberán respetar:
 - 1. La estética urbana, rural y natural en particular en aquellos sectores que merezcan una especial protección por sus valores históricos, culturales, edificios o paisajísticos.
 - 2. La heterogeneidad de la actividad urbana y rural.
 - 3. El carácter de las zonas delimitadas, no admitiendo usos y tipos edificios incompatibles con la finalidad de controlar las alteraciones que se produzcan y el deterioro en la calidad de vida.
 - 4. No se deberá permitir la instalación de asentamientos, o emprendimientos en lugares vulnerables a la peligrosidad ambiental, riesgos naturales u otros

Art. 32.- Zonificación del Territorio

Los códigos y normas reglamentarias municipales identificarán en las áreas urbanas y de transición, las zonas básicas que se designarán con las siguientes calificaciones y/o otras que se agreguen en los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial Municipales y Planes de Desarrollo Urbano Ambiental.

- a) **Zona Residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos con predominio de uso residencial permanente y usos compatibles con el mismo.
- b) **Zona Residencial Extensiva:** La destinada a asentamientos no intensivos en áreas de transición, de usos relacionados con la residencia permanente o no permanente.
- c) **Zona de Usos Mixtos:** La destinada tanto a usos residenciales de media o alta densidad, como a servicios complementarios diversos, incluyendo actividades comerciales y de manufactura con baja interferencia ambiental.
- d) **Zona Comercial:** La destinada a la localización predominante de usos relativos a prestaciones comerciales.
- e) **Zona Industrial:** La destinada a la localización predominante de industrias y usos compatibles. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, en especial con respecto a industrias nocivas y peligrosas, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y cursos de agua. Deberá estar separada de las demás zonas mediante adecuadas superficies de amortiguación ambiental.
- f) **Zona de Esparcimiento, Espacios Verdes y/o Libres:** La destinada a usos públicos cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.
- g) **Zona Institucional, Equipamiento y de Servicios:** La destinada a predios, a utilizarse para edificios públicos e instalaciones de infraestructura necesarias para brindar servicios públicos, complementarios y de comunicaciones.
- h) **Zonas Especiales Protegidas:** Zonas con características particulares que implican un resguardo y requieren de normativas que tiendan a su protección, potenciación, reparación y/o corrección. Incluye áreas de Reservas Naturales, Parques Naturales, Sectores de Interés Patrimonial, Paisajes Urbanos y Naturales, Barrancas, Corredores Biológicos y Bosques Protectores.
- i) **Zonas de riesgos:** Zonas con características riesgos por eventos adversos, de amenazas climáticas, hídricas, sísmicas, eléctricas, próximas a plantas

depuradoras de líquidos cloacales y otras., para trabajar en la prevención y mitigación de los efectos generados y en la reducción del riesgo para la salud y de desastres.

TITULO V

CAPITULO I

NUEVAS URBANIZACIONES Y MODIFICACIÓN DE TRAZADOS EXISTENTES

Art. 33.- Derogase el Titulo V, artículos N° 167 al N° 180 de la Ley N° 2.308: "TITULO V DE LA CREACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION O MODIFICACIONES DE TRAZADOS DE LOS EXISTENTES".

Art. 34.- Las reservas que los propietarios destinarán para Espacios de uso Institucional Provincial deberán ubicarse de acuerdo con el Poder Ejecutivo, estableciendo que en todos los casos (urbanos, sub rurales o rurales), corresponderá destinar una superficie equivalente al tres por ciento y no menos de 600 metros cuadrados de lo que resulta libre de calles, esquinas y ochavas; que se distribuirá convenientemente en lotes para los futuros edificios públicos.

Art. 35.- Los espacios de usos institucionales, plusvalías, o requerimientos de cualquier naturaleza y provenientes de cualquier jurisdicción, no podrán exceder en su conjunto, del cinco por ciento (5%) o su equivalente, netos de calles, esquinas y ochavas. Respecto a la superficie de espacios verdes, se deberá estar a lo dispuesto en el art.4.

Art. 36.- Espacios Verdes: todo nuevo centro poblacional deberá tener un espacio verde no menor al 10%.

Art. 37.- Toda nueva urbanización y la modificación de trazados existentes, quedará sujeta a las prescripciones de este capítulo y de la normativa que se indica a continuación:

- a) Ley N° 2.308 y modificatorias.
- b) Decreto N° 1.108/1973 (Nuevos Centros de población, en zonas de influencia del Dique "Gral. Belgrano").
- c) Ley N° 4.597 y modificatorias.

d) Resoluciones de la Junta de Catastro.

Art. 38.- Se entiende por urbanización a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, a la ampliación y/o modificación de los ya existentes, con aperturas de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamiento, el cual comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres, destinados al equipamiento comunitario.

a) Toda tramitación y registración de mensuras que tengan por objeto la aprobación de nuevas urbanizaciones, ampliación o modificación de las ya existentes, deberán ajustarse a la presente, sin perjuicio de las normas vigentes aplicables a cada organismo que intervenga en el proceso de aprobación del loteo o urbanización.

b) Tramitación simplificada: las urbanizaciones o loteos que se desarrollen en fracciones urbanas menores a dos hectáreas ubicadas dentro del área urbana consolidada o que sean remanentes de urbanizaciones anteriores, podrán ser categorizadas como de bajo impacto ambiental, quedando sujetas a la tramitación que en este sentido establezca la normativa vigente. El otorgamiento de las matrículas correspondientes a los lotes emergentes seguirá el trámite de una subdivisión.

Art. 39.- Inicio de trámite: Todo trámite de aprobación de loteo o urbanización, deberá ser iniciado por el propietario, loteador o desarrollador inmobiliario por ante la Municipalidad en la que se asienten los terrenos del proyecto, debiendo solicitar:

a) Certificado de Factibilidad de Localización: En la Municipalidad correspondiente deberá solicitarse la expedición del certificado de factibilidad de localización. Su obtención no autoriza ni permite la iniciación de trabajos en dichos terrenos, ni la preventa de los lotes emergentes del proyecto.

Los Municipios que no cuenten con la estructura técnica con capacidad para evaluar la factibilidad, podrán requerirlo al Organismo que el Poder Ejecutivo determine a tal efecto.

b) Pre-visado del plano de conjunto: Una vez obtenido el certificado de factibilidad de localización, el desarrollador deberá gestionar por ante la misma Municipalidad, la obtención del pre-visado del plano de conjunto, de conformidad a la normativa provincial y municipal vigente en cada caso.

c) Certificado de Aptitud Ambiental (C.A.A.M.): Deberá iniciar en la misma municipalidad el trámite para la expedición del certificado de aptitud ambiental (C.A.A.M.), con arreglo a lo dispuesto por la Ley N° 7.070 y la normativa municipal vigente. Los Municipios que no cuenten con capacidad técnica para evaluar la aptitud ambiental y social, deberán remitir el pedido de evaluación a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia.

Art. 40.- El propietario, loteador o desarrollador deberá iniciar su expediente en la Dirección General de Inmuebles, presentando el proyecto de loteo o urbanización con plano en su memoria técnica.

El plano deberá consignar todo lo que indique la citada Dirección General conforme a su normativa interna vigente.

Con el proyecto de loteo o urbanización deberá presentarse además con carácter obligatorio, la siguiente documentación:

- a) Certificado de factibilidad de localización.
- b) Plano de conjunto con visado previo por la Municipalidad respectiva.
- c) Certificado de no Inundabilidad condicionado, emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.
- d) Certificado de pre-factibilidad del servicio de agua potable y cloacas en los casos que corresponda, emitido por la empresa prestadora del servicio o por el organismo correspondiente.
- e) Certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la empresa prestadora de tal servicio público o por el organismo correspondiente.
- f) Pre-visado del plano de mensura y anteproyecto del acceso a la red vial, expedido por la Dirección Provincial de Vialidad en todos los casos, sean frentistas o no de rutas provinciales o por la Dirección Nacional de Vialidad en caso de ser frentista a ruta nacional.
- g) Nota de donación de espacios de uso Institucional Provincial, efectuada por el titular registral de los catastros involucrados en el plano de mensura y loteo, con firmas certificadas por escribano público.
- h) Certificado de aptitud ambiental (C.A.A.M.).

Art. 41.- Propuesta opcional al espacio de Uso Institucional Provincial: El propietario, loteador o desarrollador del loteo o urbanización podrá presentar una propuesta opcional a la previsión del espacio de uso Institucional Provincial, debiendo ser su valor económico igual o mayor que el valor del espacio de uso institucional previsto. La aceptación o denegación de la propuesta será resuelta por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Art. 42.- Proyectos Ejecutivos: Obtenido el visado del plano de loteo por la Dirección General de Inmuebles, el propietario, loteador o desarrollador confeccionará los proyectos ejecutivos de obras, los que deberán adecuarse a las indicaciones técnicas establecidas por cada organismo público y/o privado competente en la materia.

Los proyectos ejecutivos son:

- a) Fuente o captación, conducción y distribución de agua potable, conexión de cloacas o sistemas de saneamiento alternativo, indicadas por la empresa prestataria del servicio público. Todo proyecto de captación de agua debe contar con la aprobación de la empresa distribuidora de agua potable y cloacas.
- b) Para el suministro de energía eléctrica, según exigencias de la empresa de distribución de tal servicio.
- c) De obras de acceso a la red vial, con adecuación a lo dispuesto por la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, según corresponda.

Art. 43.- Aprobación y control: Cada proyecto ejecutivo deberá ser aprobado por el organismo o repartición pública o privada de contralor.

Las obras ejecutadas por el propietario, loteador o desarrollador deberán ser objeto de inspección y de recepción final mediante la emisión de la correspondiente acta de terminación y/o recepción de obras que así lo acredite, para concluir con la emisión de los certificados de provisión efectiva o de disponibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica.

Asimismo, la Secretaría de Recursos Hídricos deberá emitir el certificado de no Inundabilidad definitivo.

Art. 44.- Solicitud de Aprobación del Plano de Loteo: El propietario, loteador o desarrollador solicitará ante la Dirección General de Inmuebles el análisis técnico catastral y jurídico final para la aprobación del plano de loteo respectivo, debiendo acompañar la documentación, y dar cumplimiento a lo que a continuación se detalla:

a) Certificado de efectiva provisión de agua potable, emitido por la empresa prestadora del servicio o por las entidades competentes en supuestos de mercados dispersos.

b) Certificado de efectiva provisión de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora de tal servicio público o por entidades competentes para los casos de mercados dispersos.

c) Ordenanza de aceptación de donación de los espacios verdes públicos, calles, ochavas y equipamiento comunitario, dictada por la Municipalidad donde se asiente el loteo o urbanización.

d) Aceptación de donación de los espacios de uso Institucional Provincial, mediante el acto administrativo correspondiente.

e) Visado final del plano de loteo o urbanización emitido por el Municipio correspondiente.

f) Una declaración expresa sobre el sistema de desagües cloacales con que contará el loteo o urbanización, en caso de que no hubiere previsto a su cargo la realización de tales obras de infraestructura.

g) Original del plano de mensura y loteo en las características requeridas por la Dirección General de Inmuebles.

h) El visado de la Secretaría de Recursos Hídricos, de la Municipalidad competente y de la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, en los casos que correspondan.

Art. 45.- Visado Final: En el caso que el plano de loteo proyectado cuente con el previsado Municipal correspondiente, y al momento de completar legajo se mantengan las mismas condiciones en que se efectuó el previsado referido, podrá procederse con la aprobación del plano, sin la exigencia establecida en el inciso e) del artículo anterior, si el Municipio no se expidiera razonablemente en el plazo de 30 días a contar desde la fecha en que fuera requerido. A los efectos del cómputo del plazo referido, la solicitud del visado deberá ser efectuada al Municipio con el expediente en condiciones de completar legajo.

Art. 46.- Resolución Ministerial: Una vez emitido el informe técnico catastral final, la Dirección General de Inmuebles registrará en forma preparatoria el plano de mensura y loteo.

Con posterioridad, el expediente será remitido con el correspondiente dictamen legal, al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda para la aprobación del plano mediante el acto administrativo pertinente.

Art. 47.- Los nuevos conjuntos inmobiliarios se registrarán por lo previsto en la Ley N° 5602, su decreto reglamentario 924/80 y los Barrios Residenciales privados por la Resolución de Junta de Catastro N° 25810/97, o normas que en el futuro las remplacen.

Art.48.- De forma

CONCLUSIÓN:

El Consejo Económico Social propone e impulsa ante las autoridades del Poder Ejecutivo y Legislativo, el tratamiento del presente Anteproyecto de Ley, en atención a las consideraciones vertidas en el presente trabajo.

Dejando aclarado que, por la misma naturaleza del CES, el mismo, ha surgido del consenso de la sociedad civil organizada, por lo que oportunamente debería ser revisado por juristas y especialistas en la materia.

Este Anteproyecto de Ley, aun siendo susceptible de mejoras, constituye un avance significativo y una expresión de anhelo en la construcción de una política territorial de Estado, de planeamiento y planificación capaz de trascender coyunturas gubernamentales y servir de soporte para políticas sectoriales (vivienda, producción, ambiente, infraestructura, turismo, minería, entre otras) que requieren un marco espacial claro y estable.

En Salta a los días del mes de noviembre de 2025, se emite el presente Dictamen en Sesión Ordinaria del Consejo Económico Social de la Provincia de Salta.

| Institución | Carácter (titular / suplente) | Firma | Aclaración |
|--|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| Arzobispado de Salta | | | |
| Asociación Alianza Israelita de SS. MM. | | | |
| Asociación Dr. Miguel Ragone | | | |
| Cámara de Comercio e Industria de Salta | | | |
| Cámara de Comercio e Industria Orán/Metán | | | |
| Cámara de la Minería de Salta | | | |
| Cámara de Turismo de Salta | | | |
| Consejo Profesional de Agrimensores, Ingenieros y Profesiones Afines (COPAIPA) | | | |
| Consejo Profesional de Cs. Económicas | | | |

| Institución | Carácter (titular / suplente) | Firma | Aclaración |
|---|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| Federación de Centros Vecinales de la Provincia | | | |
| Federación de Entidades Universitarias Salta (FEPUSA) | | | |
| Foro de Intendentes de la Provincia | | | |
| Foro de Intendentes de la Prov. | | | |
| Foro Provincial de la Agricultura Familiar (FOPAF) | | | |
| Fundación Alfarcito | | | |
| Fundación Proyungas | | | |
| Fundación Salta | | | |
| Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) | | | |
| Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI) | | | |

| Institución | Carácter (titular / suplente) | Firma | Aclaración |
|--|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| Instituto Provincial de los Pueblos Indígenas de Salta (IPPIS) | | | |
| Instituto Provincial de los Pueblos Indígenas de Salta (IPPIS) | | | |
| Organización Argentina Jóvenes para Naciones Unidas (OAJNU) | | | |
| Representante del Poder Ejecutivo Provincial | | | |
| Representante del Poder Ejecutivo Provincial (Presidente) | | | |
| Sindicato de Empleados de Comercio | | | |
| Sociedad Rural Salteña | | | |
| Universidad Nacional de Salta (UNSA) | | | |
| Unión del Personal Civil de la Nación (UPCN) | | | |

| Institución | Carácter (titular / suplente) | Firma | Aclaración |
|---|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| Unión Industrial de Salta | | | |
| Unión Obrera de la Construcción de la Rep. Arg. (UOCRA) | | | |
| Universidad Católica de Salta | | | |



Ministerio de
Infraestructura

Gobierno de Salta



INMUEBLES

Dirección General de Inmuebles
Provincia de Salta

**ANÁLISIS DE SUBDIVISIONES
RURALES/SUBRURALES
SUPERFICIE DE UNIDAD ECONÓMICA
MÍNIMA**

**Total Parcelas Rurales 13.822 y
Subrurales: 4.910**

CÓDIGO CIVIL

Art.2326.- Son cosas divisibles, aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. **Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.**

LEY Nº 5304

Ministerio de Economía

UNIDAD ECONÓMICA – REGLAMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 2326 DEL CÓDIGO CIVIL

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- **Las superficies mínimas de la unidad económica prevista por el artículo 2.326 del Código Civil serán** para los predios rurales ubicados en el territorio de la provincia de Salta, **aquellas que determine la Dirección, General de Inmuebles de la Provincia** con sujeción a las disposiciones y de acuerdo a los procedimientos que se establecen en esta ley.

Artículo 2º.- A tal fin, **la Dirección General de Inmuebles de la Provincia está facultada para:**

- a) Dictar resoluciones generales estableciendo las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica;**
- b) Dictar resoluciones particulares en los casos concretos en que los interesados sostengan la concurrencia de las situaciones que según esta misma ley autorizan, con carácter de excepción, a modificar las superficies determinadas con carácter general para la unidad económica;**
- c) La reglamentación determinará el procediendo de consultas con los organismos técnicos competentes.**

REVALÚO INMOBILIARIO RURAL DECRETO 4349/09

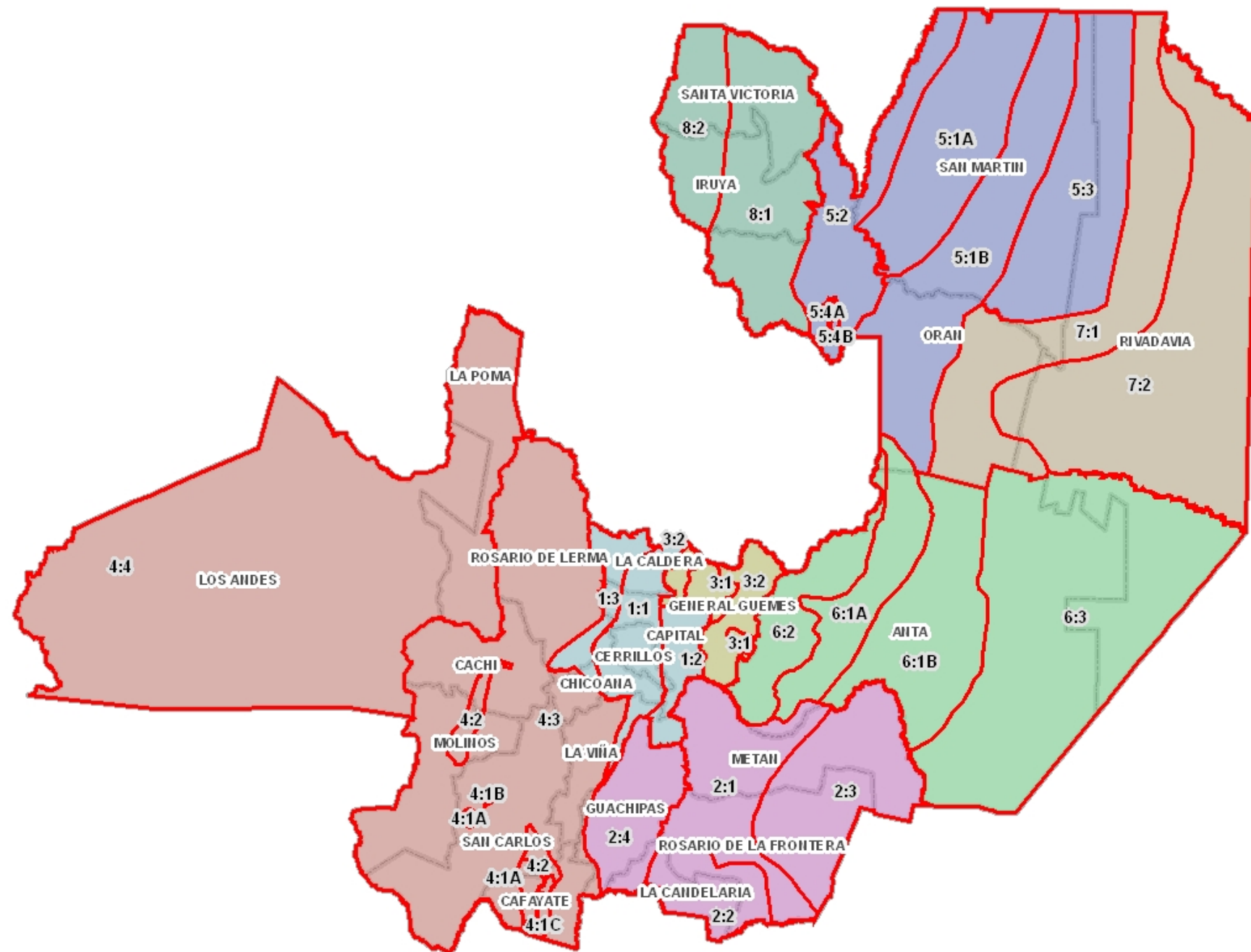
REZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO PROVINCIAL DE ACUERDO A LA APTITUD Y USO DEL LA TIERRA, APROBANDO EL MAPA CORRESPONDIENTE DE ZONAS Y SUBZONAS, CON LA PARTICIPACIÓN DE LA JUNTA DE VALUACIONES, COMISIONES ASESORAS LOCALES (ENTIDADES DEL CAMPO Y OFICIALES)

MEDIANTE DECRETO 2641/11 DEL PODER EJECUTIVO PROVINCIAL

8 ZONAS

29 SUBZONAS

11 CATEGORÍAS DE TIERRA POR APTITUD Y USO



| ZONA | | SUBZ | | RESOLUCION 34,847/11 U.E.R | |
|------|----|--------------|-----------|---|--|
| I | 1 | RIEGO | | 18 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o perforación | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 500 has | |
| I | 2 | RIEGO | | 18 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o perforación | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 500 has | |
| I | 3 | RIEGO | | 18 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o perforación | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 500 has | |
| II | 1 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o eventual | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 500 has | |
| II | 2 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o eventual | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 500 has | |
| II | 3 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o eventual | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 1000 has | |
| II | 4 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o eventual | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 1000 has | |
| III | 1 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SECANO | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 1000 has | |
| III | 2 | RIEGO | | 24 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 1000 has | |
| IV | 1 | A B C | RIEGO | 10 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | | SERRANIAS | 3000 has | |
| IV | 2 | RIEGO | | 15 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SERRANIAS | | 3000 has | |
| IV | 3 | RIEGO | | 10 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SERRANIAS | | 3000 has | |
| IV | 4 | RIEGO | | 10 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SERRANIAS | | 3000 has | |
| V | 1A | RIEGO | S/HELADA | 10 has planas desmontadas con 100% riego permanente o perforación | |
| | | | HELADA | 20 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente | |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% | |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% | |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% | |
| | | GANADERIA | | 1000 has | |

| | | | | |
|--------------|----|--------------------|----------|---|
| V | 1B | RIEGO | S/HELADA | 10 has planas desmontadas con 100% riego permanente o perforación |
| | | | HELADA | 20 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| V | 2 | RIEGO | S/HELADA | 10 has planas desmontadas con 100% riego permanente o perforación |
| | | | HELADA | 20 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente |
| | | APTITUD CAFETALERA | | 15 desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 30% |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| V | 3 | GANADERIA | | 1000 has |
| | | RIEGO | S/HELADA | 30 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente |
| | | | HELADA | 200 has planas y desmontadas con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| V | 4A | RIEGO | S/HELADA | 10 has planas desmontadas con 100% riego permanente o perforación |
| | | | HELADA | 20 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| V | 4B | RIEGO | S/HELADA | 10 has planas desmontadas con 100% riego permanente o perforación |
| | | | HELADA | 20 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| VI | 1A | RIEGO | | 18 has planas y desmontadas con 100% de riego permanente o eventual o combinado |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| | | VI | 1B | RIEGO |
| SECANO | | | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| LOMADAS AGR. | | | | 300 has con pendiente < 5% |
| FORESTACION | | | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| GANADERIA | | | | 1000 has |
| VI | 2 | | | RIEGO |
| | | SECANO | | 200 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| | | VI | 3 | RIEGO |
| SECANO | | | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| LOMADAS AGR. | | | | 300 has con pendiente < 5% |
| FORESTACION | | | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| GANADERIA | | | | 1000 has |
| VII | 1 | | | RIEGO |
| | | SECANO | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 500 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 1000 has |
| | | VII | 2 | RIEGO |
| SECANO | | | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| LOMADAS AGR. | | | | 300 has con pendiente < 5% |
| FORESTACION | | | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| GANADERIA | | | | 2000 has |
| VIII | 1 | | | RIEGO |
| | | SECANO | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| | | LOMADAS AGR. | | 300 has con pendiente < 5% |
| | | FORESTACION | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| | | GANADERIA | | 2000 has |
| | | VIII | 2 | RIEGO |
| SECANO | | | | 300 has planas y desmontadas y/o aptas para desmonte con pendiente < 5% |
| LOMADAS AGR. | | | | 300 has con pendiente < 5% |
| FORESTACION | | | | 50 has con pendiente entre 5% y 10% |
| GANADERIA | | | | 2000 has |

VISTO LO ESTABLECIDO POR EL ART. 6 DE LA LEY N° 1030, SEGÚN MODIFICACIÓN DISPUESTA POR LA LEY N° 5724, QUE ESTABLECE LA CLASIFICACIÓN DE PARCELAS RURALES, SUBRURALES Y URBANAS, LA JUNTA DE CATASTRO APRUEBA MEDIANTE RESOL. N° 34875/11, LAS CARACTERÍSTICAS, CONDICIONES Y SUPERFICIES QUE DEBEN CUMPLIMENTAR LOS PROYECTOS DONDE SURJAN PARCELAS SUBRURALES, PARA CADA ZONA Y SUBZONA.

PARCELAMIENTOS SUBRURALES:

**POR SU SUPERFICIE NO PUEDEN SER CATEGORIZADOS COMO RURALES
SE ENCUENTRA EN MEDIO RURA, FUERA DEL EJIDO URBANO/PERIMETRO URBANO
CONSOLIDADO DE LA LOCALIDAD MÁS CERCANA
SE DESTINAN A ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA, DE
SUBSISTENCIA , AGROINDUSTRIALES, VIVIENDAS DE CARÁCTER PERMANENTE O TEMPORARIO**

| ZONA | SUBZONA | | SUBRURAL A (Has.) | SUBRURAL B (Has.) | SUBRURAL C (Has.) | |
|------|---------|----------|-------------------|-------------------|---------------------|------------|
| | | | | | Viv. en medio Rural | Industrias |
| 1 | 1 | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 1 | 2 | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 1 | 3 | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 2 | 1 | | 2>18 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 2 | 2 | | 2>18 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 2 | 3 | | 2>18 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 2 | 4 | | 2>18 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 3 | 1 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 3 | 2 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 4 | 1A | | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| 4 | 1B | | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| 4 | 1C | | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| 4 | 2 | | 3>15 | 5>15 | 1,5 a 5 | 1>15 |
| 4 | 3 | | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| 4 | 4 | | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| 5 | 1A | S/HELADA | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| | | HELADORA | 2>20 | 5>20 | 1 a 5 | 1>20 |
| 5 | 1B | S/HELADA | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| | | HELADORA | 2>20 | 5>20 | 1 a 5 | 1>20 |
| 5 | 2 | S/HELADA | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| | | HELADORA | 2>20 | 5>20 | 1 a 5 | 1>20 |
| 5 | 3 | | 1>30 | 15>30 | 1 a 5 | 1>30 |
| 5 | 4A | S/HELADA | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| | | HELADORA | 2>20 | 5>20 | 1 a 5 | 1>20 |
| 5 | 4B | S/HELADA | 2>10 | 3>10 | 2 a 5 | 1>10 |
| | | HELADORA | 2>20 | 5>20 | 1 a 5 | 1>20 |
| 6 | 1A | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 6 | 1B | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 6 | 2 | | 2>18 | 3>18 | 1 a 5 | 1>18 |
| 6 | 3 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 7 | 1 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 7 | 2 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 8 | 1 | | 2>24 | 7>24 | 1 a 5 | 1>24 |
| 8 | 2 | | 1>30 | 15>30 | 1 a 5 | 1>30 |

MUCHAS GRACIAS!!!



INMUEBLES

Dirección General de Inmuebles
Provincia de Salta

Proyecto de Investigación:

LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA PROVINCIA DE SALTA

Etapla I: Hacia un Sistema de Gestión Territorial basado en Sistemas de Mejora Continua e Indicadores Críticos.

Etapla II: Modelo Normativo y Organizacional para la Gestión Territorial.



Instituto de Sustentabilidad Urbana y Territorial (ISUT)



Modelo Normativo y Organizacional para la Gestión Territorial

**Anteproyecto de Ley Provincial
de Desarrollo Territorial y Hábitat**

ASPECTOS CLAVE DEL **DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN**

- Territorio *sobre-planificado* y *sub-gestionado*.
- Profundas **debilidades en las capacidades institucionales provinciales y municipales** para la gestión territorial y urbanística (de marco regulatorio – organizacionales – técnicas – económicas – de gestión de redes).
- **Legislación territorial provincial deficitaria** (Ej.: Leyes catastrales e inmobiliarias obsoletas - Ley de OTBN no aborda los conflictos de interfases urbanas).
- **Asimetría entre las atribuciones territoriales y las capacidades institucionales** (estructuras municipales pequeñas y atomizadas, administrando territorios extensos y complejos).

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

CRECIMIENTO INTERCENSAL 2010-2022 AREAS DE ESTUDIO

| Distritos (Salta - AMVL) | 2.022 | 2.010 | CREC. |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Nuevo Municipio La Silleta | 9.631 | 2.438 | 295,0% |
| San Lorenzo | 32.932 | 14.630 | 125,1% |
| Cerrillos | 41.646 | 24.882 | 67,4% |
| La Caldera | 4.525 | 2.769 | 63,4% |
| Vaqueros | 7.774 | 4.994 | 55,7% |
| La Merced | 14.303 | 10.907 | 31,1% |
| Departamento Chicoana | 24.715 | 20.710 | 19,3% |
| Campo Quijano (Sector AMVL) | 12.425 | 10.569 | 17,6% |
| Salta | 594.772 | 521.483 | 14,1% |
| Rosario de Lerma | 27.812 | 24.922 | 11,6% |
| TOTALES AMVL (Ampliada) | 770.535 | 638.304 | 20,7% |
| INC. MUN. SALTA / AMVL | 77,2% | 81,7% | |

| Distritos (Depto Gral. Güemes) | 2.022 | 2.010 | CREC. |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| General Güemes | 39.459 | 32.625 | 20,9% |
| Campo Santo | 8.885 | 7.924 | 12,1% |
| El Bordo | 7.822 | 6.627 | 18,0% |
| TOTALES DEPTO GÜEMES | 56.166 | 47.176 | 19,1% |

| | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| TOTALES PROV. SALTA | 1.434.225 | 1.214.441 | 18,1% |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| TOTALES PROV. JUJUY | 811.611 | 665.554 | 21,9% |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|

| | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| TOTALES ARGENTINA | 45.892.285 | 40.117.096 | 14,4% |
|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------|

CRECIMIENTO
DEMOGRÁFICO
2010 - 2022

ASPECTOS CLAVE DEL **DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN**

- **Carencia generalizada de normativas** urbanísticas y edilicias.
- **Carencia o falta de aplicación de instrumentos de gestión del suelo** para el desarrollo territorial sustentable, la producción de vivienda social y la atención de los conflictos de segregación socio - espacial.
- **Criterios discutibles de asignación de recursos para obra pública** (relegamiento de obras de integración socio-urbana).

PROPUESTAS PARA UN SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN TERRITORIAL

- Formulación de una **Ley Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat (LPDT&H)**, enmarcada en las estrategias, planes y proyectos provinciales y municipales, y que consolide un **instrumento normativo que refleje la Política de Estado** determinada por el PDES 2030 / 2050.
- Generación de **Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial** articulados entre jurisdicciones y escalas (Provincial, Metropolitana, Supra-Municipal, Municipal).
- Inclusión en la LPDT&H de un **Modelo Organizacional** que coordine y otorgue soporte técnico a los municipios bajo criterios de economía de escala (referencia: AMT).
- Conformación de un **Sistema de Informaciones Territoriales**, articulado con IDESA, que otorgue soporte a un **Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Territorial**, vinculado con los ODS.

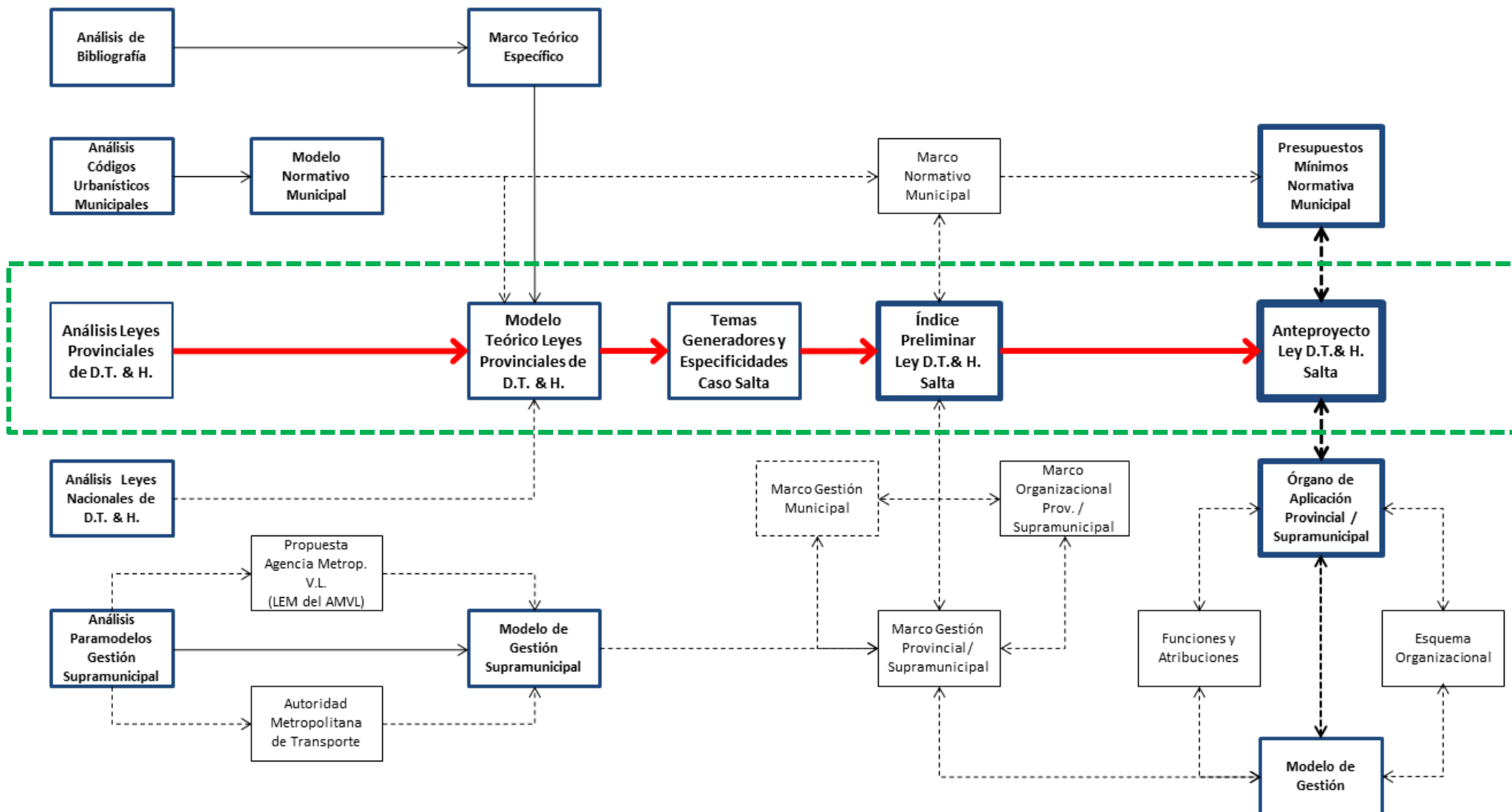
PROPUESTAS PARA UN SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN TERRITORIAL

- Inclusión en la LPDT&H de alcances mínimos de planificación, normativa y estructuras de gestión territorial para los municipios.
- Aplicación de criterios de sustentabilidad, integración socio – urbana, construcción de resiliencia climática y neutralidad en carbono en los planes y normativas territoriales, urbanos y edilicios.
- Inclusión de instrumentos de gestión del suelo para la producción de vivienda e infraestructura social.
- Promoción de mecanismos de articulación público – privada para la producción de vivienda y servicios urbanos.

METODOLOGÍA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN (Etapa II)

LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA PROVINCIA DE SALTA – Modelo Normativo y Organizacional para la Gestión Territorial

DIAGRAMA DE FLUJOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN – ETAPA II



ALCANCES DEL ESTUDIO COMPARATIVO DE LEGISLACIÓN TERRITORIAL

■ Leyes Nacionales

- Estatuto da Cidade (Brasil 2001).
- Proyecto de Ley Nacional de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial y Urbanístico (Argentina, 2009).
- Proyecto de Ley Nacional de Presupuestos Mínimos del Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Sustentable (Argentina, 2018)

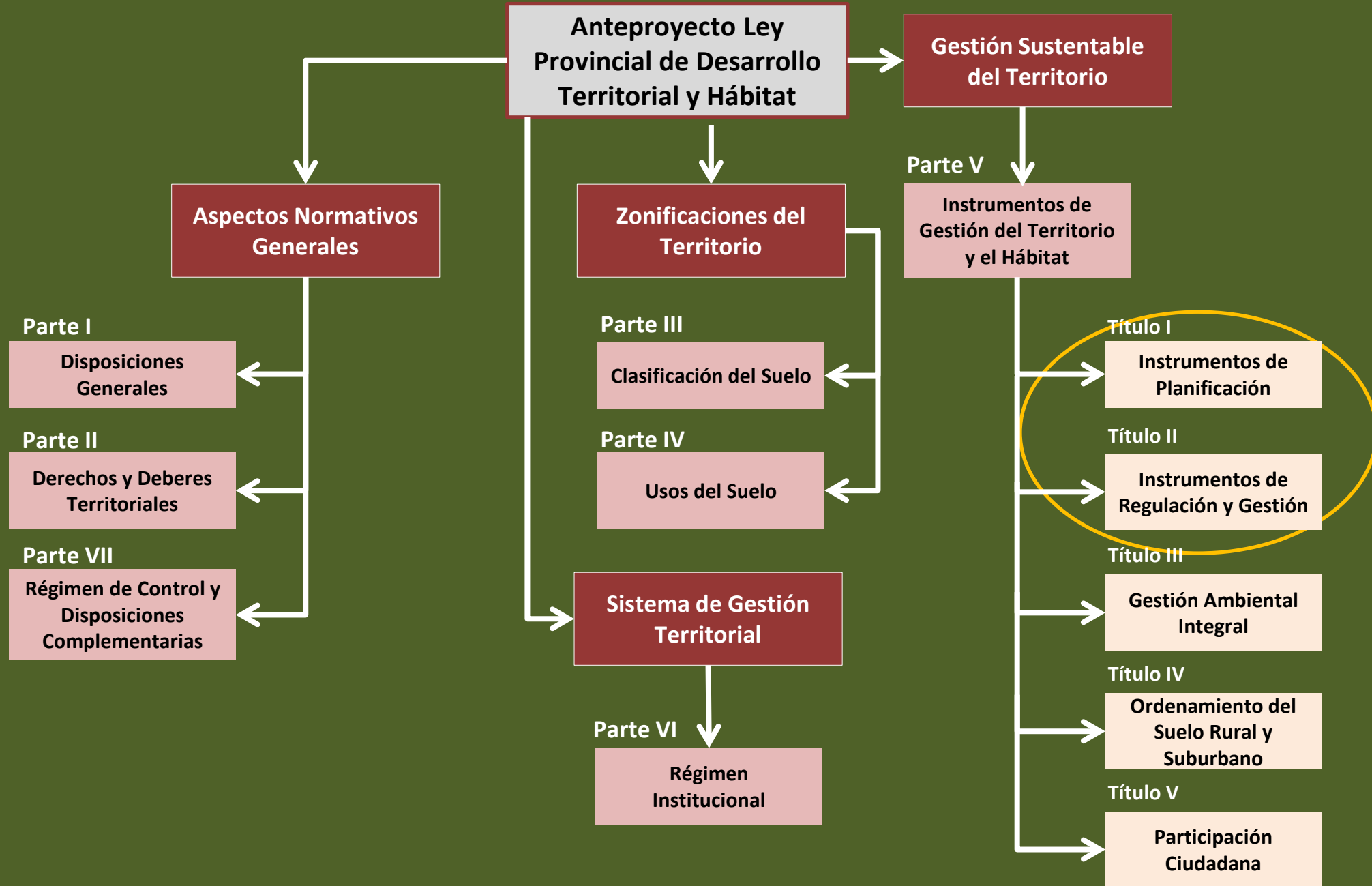
■ Leyes Provinciales Argentinas

- Ley 8.051 de O.T. y Uso del Suelo (**Mendoza**, 2009)
- Ley 14.439 de Acceso Justo al Hábitat (Prov. de **Buenos Aires**, 2012)
- Ley Provincial de Ordenamiento Territorial (**Entre Ríos**, 2018).
- Ley 6.099 de O.T., Uso y Fraccionamiento del Suelo (**Jujuy**, 2018)
- Ley del Sistema Provincial de Ordenamiento Territorial (**Santa Fe**, 2021)
- Ley de Lineamientos para el Des. Terr. y Hábitat adecuado (**Chaco**, 2022)
- Ley de Ordenamiento Territorial (**San Juan**, 2022)
- Ley de Desarrollo Territorial (**La Rioja**, 2022)

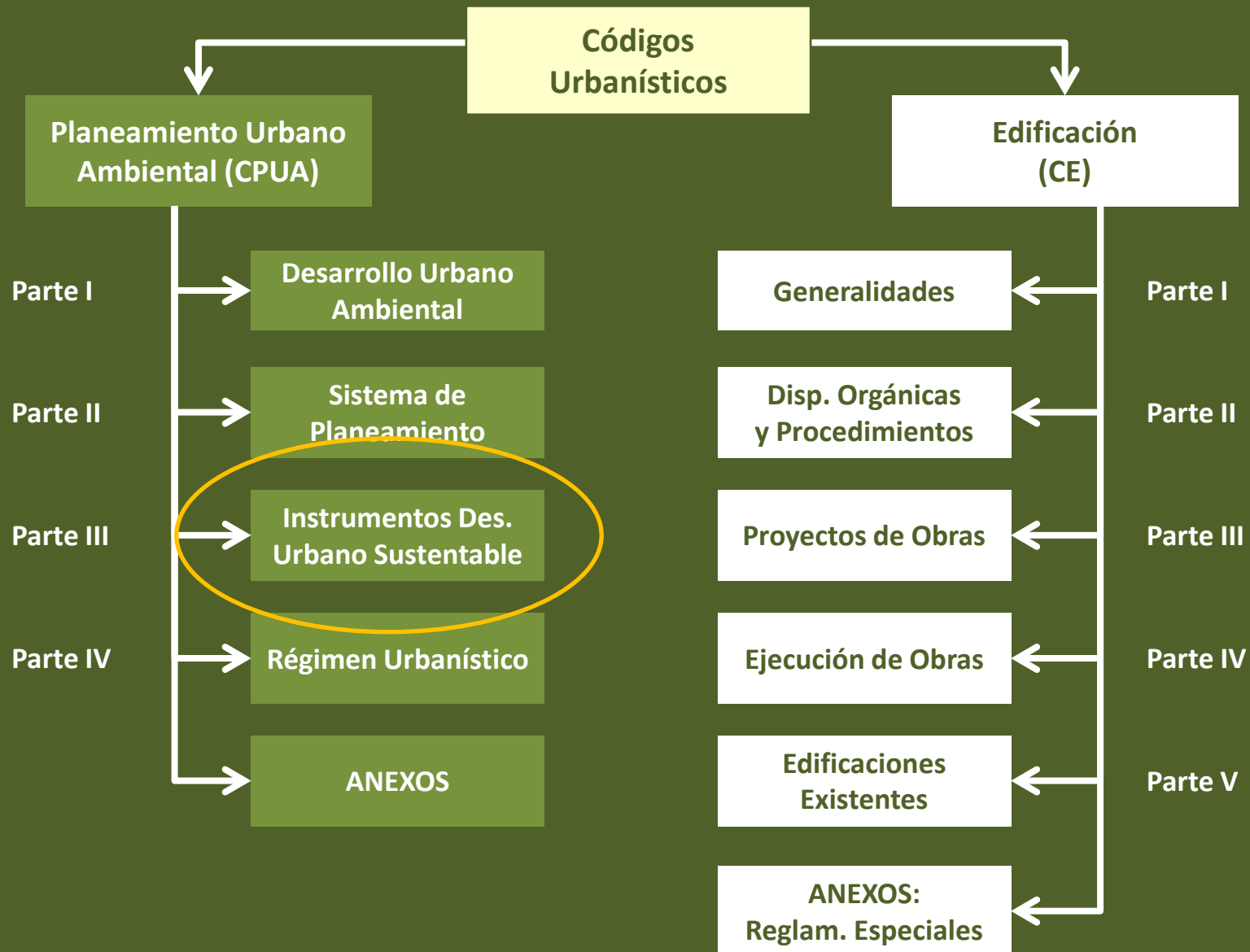
METODOLOGÍA DEL ESTUDIO COMPARATIVO

| FICHA DE RELEVAMIENTO Y EVALUACIÓN DE NORMATIVAS NACIONALES Y PROVINCIALES SOBRE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL | | ÁMBITO DE ALCANCE | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | | BUENOS AIRES | | CHACO | | SANTA FE | | SAN JUAN | | LA RIOJA | | MENDOZA | | JUJUY | | ENTRE RÍOS | |
| N° | LISTADO DE VERIFICACIÓN (Guía de Referencia) | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa | Evaluación Cuantitativa | Evaluación Cualitativa |
| 1 | Aspectos Generales | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | El instrumento especifica los fundamentos y necesidades que dan origen a su formulación? | NO | Nulo | SI | En profundidad | NO | Nulo | SI | En profundidad | Parcial | Débil | NO | Débil | Parcial | Superficial | Parcial | Débil |
| 1.2 | Se especifican los objetivos generales y particulares que se persiguen con el instrumento de legislación? | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General | SI | General | SI | En profundidad | SI | General | SI | General |
| 1.3 | Se definen los principios rectores de la legislación? | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General |
| 1.4 | Se define el ámbito de aplicación? | SI | General | SI | En profundidad | SI | General | SI | Superficial | SI | Superficial | SI | General | SI | General | SI | General |
| 1.5 | Se define la/s autoridad/es de aplicación del instrumento legal? | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General | SI | General | SI | Superficial | Parcial | Superficial | SI | En profundidad |
| 1.6 | Se determinan las funciones, responsabilidades, etc. de la Autoridad de Aplicación? | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General | SI | General | SI | En profundidad | Parcial | Superficial | SI | En profundidad |
| 1.7 | Se establecen disposiciones relativas a derechos y deberes territoriales de los actores territoriales (propietarios del suelo, ciudadanos, comunidades originarias, etc.?) | Parcial | General | Parcial | Superficial | Parcial | En profundidad | NO | Nulo | Parcial | Débil | Parcial | General | NO | Nulo | NO | Nulo |
| 1.8 | Se establecen disposiciones relativas a derechos y deberes territoriales de los propietarios del suelo? | Parcial | General | SI | General | SI | En profundidad | Parcial | Débil | Parcial | Débil | NO | Nulo | NO | Nulo | NO | Nulo |
| 2 | Aspectos de Zonificación Territorial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | La norma incluye determinaciones sobre la Clasificación del Suelo? | Parcial | General | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | General | SI | Superficial | SI | En profundidad | SI | En profundidad | SI | En profundidad |
| 2.2 | La normativa abarca e incluye disposiciones sobre la totalidad de fases territoriales (Urbana, Suburbana, Rural)? | Parcial | Superficial | SI | En profundidad | Parcial | En profundidad | SI | General | SI | Superficial | SI | En profundidad | SI | General | SI | En profundidad |
| 2.3 | Incluye la obligación de delimitación de Perímetros Urbanos o similares (Áreas de uso exclusivamente urbano) y de contar con disposiciones específicas dentro del mismo? | Parcial | Superficial | Parcial | Superficial | SI | En profundidad | SI | General | SI | Superficial | SI | En profundidad | SI | Superficial | SI | General |
| 2.4 | Incluye la obligación de delimitación de un Ejido Urbano o concepto similar? (Área urbana y zonas suburbanas de futuro crecimiento)? | NO | Nulo | Parcial | Superficial | NO | En profundidad | Parcial | Superficial | SI | Superficial | NO | General | SI | En profundidad | Parcial | Superficial |
| 2.5 | Incluye la obligación de delimitación de áreas de anexión condicionada al perímetro urbano, áreas de reserva estratégica en ejido urbano, etc., sujetas a disposiciones específicas? | Parcial | General | SI | En profundidad | NO | Nulo | Parcial | Superficial | Parcial | Superficial | SI | En profundidad | Parcial | Superficial | SI | General |
| 2.6 | Incluye la obligación de delimitación de áreas de producción rural no urbanizables? | NO | Nulo | SI | General | NO | En profundidad | SI | General | Parcial | Superficial | Parcial | General | SI | Superficial | SI | Superficial |
| 2.7 | Incluye la obligación de delimitación de áreas rústicas no urbanizables? | NO | Nulo | SI | General | NO | En profundidad | Parcial | Superficial | Parcial | Superficial | Parcial | General | SI | Superficial | Parcial | Débil |
| 2.8 | Incluye la obligación de delimitación de áreas naturales protegidas y/u observación de áreas delimitadas por legislación preexistente (Ej. OTBN Nacional y Provincial, sistema de áreas protegidas provincial / municipal, etc.?) | NO | Nulo | SI | General | SI | En profundidad | SI | Superficial | Parcial | Superficial | SI | En profundidad | NO | Nulo | SI | En profundidad |

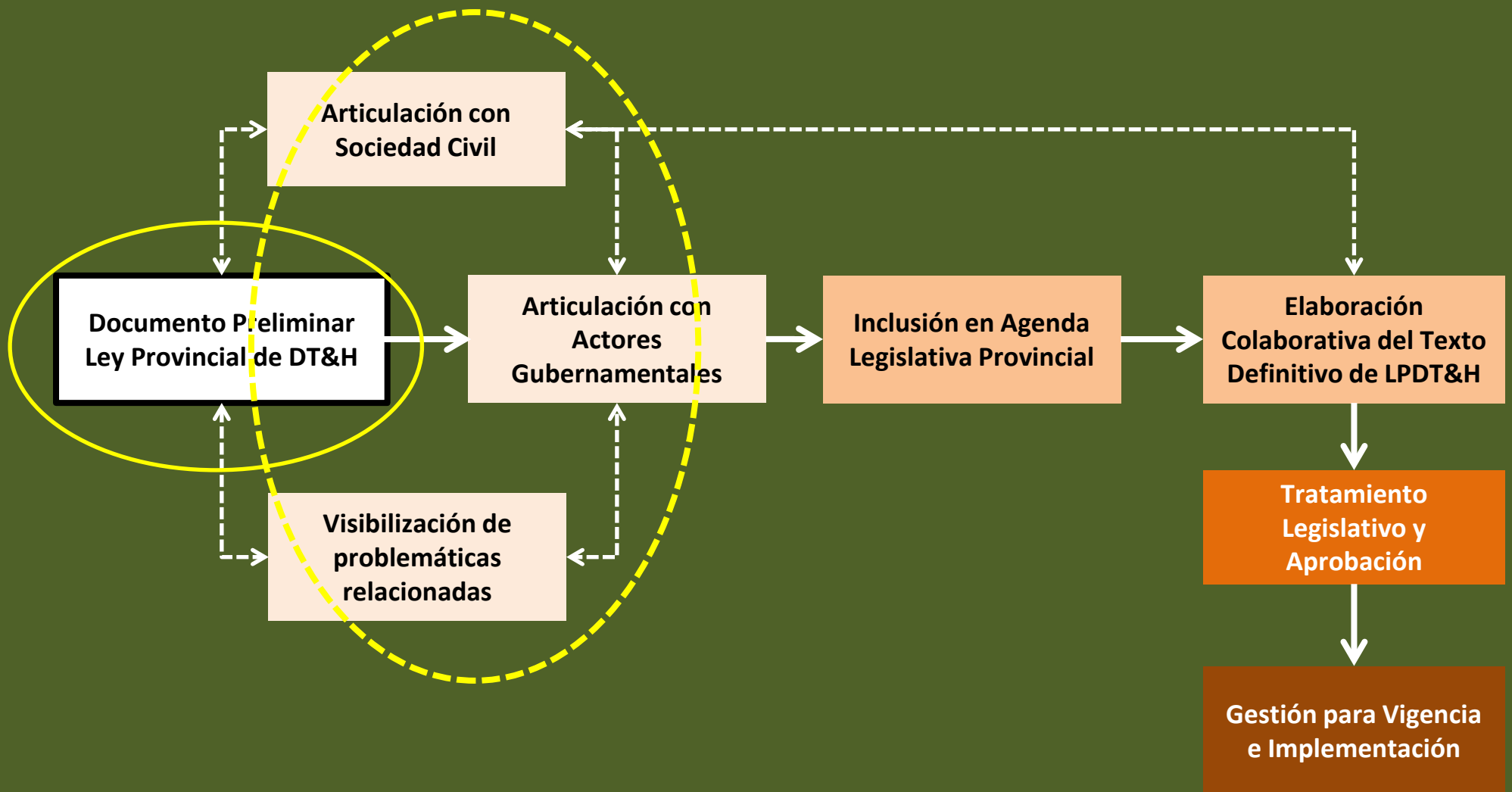
ESTRUCTURA DEL ANTEPROYECTO DE LEY



ESTRUCTURA TIPO DE LOS CÓDIGOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES



ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y PASOS A SEGUIR PARA LA LPDT&H



DESMONTANDO “MITOS URBANOS
URBANÍSTICOS”

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

1. *“EN SALTA FALTA PLANIFICACIÓN URBANISTICA Y TERRITORIAL”.*

FALSO

Mas del 95 % de los municipios de la provincia ha formulado al menos 1 Plan Urbanístico.

Lo que hay es DEFICIENCIA O INEXISTENCIA DE GESTIÓN URBANÍSTICA O TERRITORIAL para implementarlos, por falta de capacidades institucionales.

En la mayoría de los casos ni siquiera se aprobaron por ordenanza ni se plasmaron en normativas.

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

2. *“NO HAY SUELO EN LAS ÁREAS URBANAS, POR ESO LA CIUDAD SE EXPANDE”.*

FALSO

En Salta y su Área Metropolitana (AMVL) existe suelo urbano o urbanizable en abundancia.

La densidad (hab. / ha.) de la zona núcleo del AMVL es menos que la mitad de áreas metropolitanas vecinas, como el Gran S.M. de Tucumán o el Gran Jujuy, y persisten enormes vacíos urbanos y fragmentación en los bordes.

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

3. *“BUENO, EN REALIDAD SI HAY SUELO... PERO EL ESTADO NO ES PROPIETARIO NI TIENE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA ADQUIRIRLO Y GENERAR VIVIENDA SOCIAL”*

FALSO

1) Si tiene recursos, solo que no los conoce o no los utiliza, y actúa como “Estado Bobo” (valoriza áreas urbanas con sus intervenciones y luego debe comprar suelo al nuevo precio de mercado cuando lo necesita).

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

Continúa



DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

3. *“BUENO, EN REALIDAD SI HAY SUELO... PERO EL ESTADO NO ES PROPIETARIO NI TIENE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA ADQUIRIRLO Y GENERAR VIVIENDA SOCIAL”*

FALSO

2) El ESTADO, aunque no sea propietario de suelo, dispone de una herramienta clave: su rol indelegable de DEFINIR LA EDIFICABILIDAD (y, por ende, la RENTABILIDAD) de los inmuebles.

Continúa



ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

3. *“BUENO, EN REALIDAD SI HAY SUELO... PERO EL ESTADO NO ES PROPIETARIO NI TIENE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA ADQUIRIRLO Y GENERAR VIVIENDA SOCIAL”*

FALSO

3) A través de INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO, el estado puede usar esa facultad para negociar CONVENIOS URBANÍSTICOS (venta de edificabilidad adicional para privados a cambio de suelo o fondos para adquirirlo).

Continúa



ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

3. *“BUENO, EN REALIDAD SI HAY SUELO... PERO EL ESTADO NO ES PROPIETARIO NI TIENE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA ADQUIRIRLO Y GENERAR VIVIENDA SOCIAL”*

FALSO

4) Existen numerosas variables de implementación para estos IGS.

En Brasil se denomina “Solo Criado” (Suelo Creado), por que el Estado, sin ser propietario, obtiene suelo a partir de esos acuerdos.

Continúa



ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

4. *“LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO O DE CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS SON CONFISCATORIOS”*

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

FALSO

Correctamente utilizados, son herramientas de estímulo y para acuerdos “ganador – ganador”.

En ningún caso se sustraen beneficios a los privados. Por el contrario, se acuerda incrementar (o como mínimo mantener) su rentabilidad a cambio de una contraprestación al Estado por haber revalorizado las áreas urbanas con sus intervenciones o regulaciones.

DESMONTANDO MITOS URBANÍSTICOS

“Se necesita un nuevo pacto urbano. Pasar de recuperación de plusvalías, como ocurre ahora (nota P.F.: en el mejor de los casos, casi nunca...), a un Estado que lidere la producción de la ciudad. Y eso no es una visión anti-capitalista sino que es casi necesario para que el capitalismo funcione”.

Arq. Marcelo Corti (UNC)

ISUT

INSTITUTO DE SUSTENTABILIDAD
URBANA Y TERRITORIAL

PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PREVISTOS (Estímulos al desarrollo urbano y la producción de Vivienda)

- Convenios Urbanísticos Especiales (Ej. en grandes vacíos urbanos o Áreas Especiales).
- Consorcios Urbanísticos.
- Cesiones de Suelo y Reajuste de Tierras.
- Suelo Creado / Bonos de Densidad.
- Transferencia de Potencial Constructivo.
- Zonificación Inclusiva.

PROPUESTAS PARA EL ÓRGANO DE APLICACIÓN

- Modelo de “GESTIÓN INSTITUCIONALIZADA”, enmarcado en el concepto de “consorcio de ciudades”, con adhesión voluntaria (basada en el modelo de los LEM del AMVL para la Agencia Metropolitana).
- Conformación de la Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat – ADTH, con carácter de Ente Autárquico.
- Funciones principales relacionadas a soporte técnico a Municipios (con criterios de economía de escala y recursos compartidos), y de coordinación interjurisdiccional, sin afectar el poder decisional de los municipios sobre sus atribuciones constitucionales.
- Estrecha vinculación y coordinación con el CES para implementación del PDES 2050 y con organismos colegiados como Foro de Intendentes, Red de Concejales Metropolitanos, etc.

PROPUESTAS PARA EL ÓRGANO DE APLICACIÓN

- Dirección a través de un órgano colegiado, la **MESA EJECUTIVA**, conformada por intendentes de los municipios asociados y representantes provinciales.
- **Estructura de Gestión** conformada por:
 - Coordinación
 - Área Técnica.
 - Área Administrativa – Financiera.
- **Cofinanciamiento entre las jurisdicciones involucradas**, con incidencia mayoritaria de financiamiento provincial y con aportes municipales proporcionales a su peso demográfico y criticidad territorial.

PROPUESTAS PARA EL SISTEMA DE INFORMACIONES TERRITORIALES

- La ADTH gestionará un **Sistema de Informaciones Territoriales (SIT)** vinculados a los **Indicadores Críticos de Gestión** identificados por el PDES 2030 para el Área Urbanística / Ambiental / Turística.
- Se apoyará y articulará con la **Dirección Gral. de Estadísticas** de la Provincia, **Dirección General de Inmuebles** e **IDESA**, que proveerán los datos de base e información cartográfica necesaria.
- El SIT procesará los datos para su conversión en **Información Operativa para la Gestión Territorial** y para el monitoreo y actuación sobre los Indicadores Críticos de Gestión.



PROVINCIA DE JUJUY - ANTECEDENTES Y APLICACIÓN DE LA LEY PROVINCIAL N° 6099/2018 “DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, FRACCIONAMIENTO Y USOS DE SUELO”

ARQ. EDUARDO RAÚL CAZÓN - SECRETARIO DE O. TERRITORIAL Y HÁBITAT

ESTRUCTURA

1. LEYES PROVINCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- SITUACIÓN ACTUAL: VIGENCIA Y APLICACIÓN
- LEY PROVINCIAL 6099/2018. JUJUY

2. PLANES DE DESARROLLO TERRITORIAL

- EL CASO DE LAS ESTRATEGIAS DESPLEGADAS PARA EL DESARROLLO EN EL NOROESTE ARGENTINO (NOA)

3. PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN PROVINCIAS DEL NORTE

- LEGISLACIÓN VIGENTE
- PROCEDIMIENTOS Y ORGANISMOS DE APLICACIÓN
- ESTRUCTURAS DE GOBIERNO. COMPETENCIAS
- PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ESTRUCTURA

4. JUJUY. APLICACIÓN Y GESTIÓN DE LA LEY N°6999. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, IMPACTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE CASOS

A) MICROREGIÓN GRAN JUJUY

ACUERDOS INTERJURISDICCIONALES. ARTICULACIÓN DE NORMATIVAS MUNICIPALES

B) MICROREGIÓN QUEBRADA

NUEVAS JURISDICCIONES MUNICIPALES. DELIMITACIÓN DE NUEVOS TERRITORIOS. IMPLICANCIAS POLÍTICAS, ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN COMUNITARIA

ESTRUCTURA

4. JUJUY. APLICACIÓN Y GESTIÓN DE LA LEY N°6999. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, IMPACTO TERRITORIAL

ESTUDIO DE CASOS

C) LA MICROREGIÓN PUNA II

ZONA FRANCA DE LA QUIACA. TIERRAS COMUNITARIAS Y SU RELACIÓN CON EL ÁREA URBANA DE PUMAHUASI

D) MICROREGIÓN PUNA IV

PROCESOS DE RECONVERSIÓN PRODUCTIVA EN TIERRAS COMUNITARIAS: LITIO Y ENERGÍAS LIMPIAS. PROCESOS MIGRATORIOS INTERNOS Y DESARROLLO URBANO: OLAROS CHICO, HUÁNCAR Y CATUA

ANÁLISIS COMPARATIVO: AÑELO, CHUBUT

"El plan es sólo un punto de apoyo, un marco inicial para la discusión siempre revisable, una base para el proceso de coordinación de los múltiples actores cuyas decisiones inciden sobre el territorio. Esa coordinación es continua, y el plan, en vez de una meta totalmente definida previamente a la cual hay que llegar obligatoriamente, es el resultado que se va formando sobre la marcha, de un conjunto de acuerdos. El futuro permanece abierto y las acciones sobre la ciudad no derivan del intento de alcanzar aquella meta, si no que en cada caso, cada decisión debe ser justificada por sus propios méritos y por su oportunidad y las desviaciones respecto al marco inicial no son consideradas como fracasos, ni siquiera como rectificaciones."

FALUDI, ANDREA (1996): "Il piano strategico rivisitato", Urbanística, 106.



1. LEYES PROVINCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SITUACIÓN ACTUAL: VIGENCIA Y APLICACIÓN

- BUENOS AIRES. LEY PROVINCIAL 14449/2012. APROBADA Y EN VIGENCIA**
- MENDOZA. LEY PROVINCIAL 8051/2009. APROBADA Y EN VIGENCIA**
- JUJUY. LEY PROVINCIAL 6099/2018. APROBADA Y EN VIGENCIA**
- LA RIOJA. LEY PROVINCIAL 10393/2021. APROBADA Y EN VIGENCIA**
- CHACO. LEY PROVINCIAL AÑO 2022. APROBADA**

LEY 6099/2018- DISPOSICIONES GENERALES

PARTE I: Del Ordenamiento Territorial

TÍTULO I- Disposiciones Generales para el Ordenamiento Territorial en la Provincia de Jujuy

Artículos 1 al 6

- **Objeto:** Establecer el O.T. como procedimiento político-administrativo en todo el territorio provincial, entendiendo éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y los Municipios;
- **El O.T. se constituye como la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, orientando el accionar de los agentes privados y públicos sobre el uso del suelo;**

LEY 6099/2018- DISPOSICIONES GENERALES

- La Ley es de orden público, quedando sujetas a sus prescripciones todas las personas humanas y jurídicas, privadas y públicas, estatales o no;
- El O.T. organiza el uso del territorio de acuerdo con el interés general, determinando las limitaciones al dominio en interés social;
- Los instrumentos normativos de O.T., tanto de jurisdicción provincial como local y las determinaciones de los Planes legalmente aprobados son de carácter vinculante para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y los particulares;

LEY 6099/2018- DISPOSICIONES GENERALES

- La Ley regula las facultades concurrentes del O.T. para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en todo el territorio de la Provincia de Jujuy;
- Se establece con carácter de instrumento regulatorio, para garantizar las condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas y el manejo sustentable del uso del suelo, sea este urbano o rural;
- Sus disposiciones se aplican a la propiedad privada y a las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, en consonancia con el Art.36 de la Constitución de la Provincia de Jujuy;

LEY 6099/2018- DISPOSICIONES GENERALES

SE ESTABLECEN

✓ OBJETIVOS GENERALES

✓ PRINCIPIOS GENERALES

c) Principios Normativos

1) Recuperación Pública de Mayores Valores inmobiliarios...producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública, las directrices de planificación, las determinaciones del OT y los generados por toda acción externa al propietario, esto es, de la sociedad en su conjunto.

✓ PRINCIPIOS INSTITUCIONALES

✓ PRINCIPIOS NORMATIVOS

LEY 6099/2018- INSTRUMENTOS

PARTE I: Del Ordenamiento Territorial

TÍTULO II- De los Instrumentos del O. Territorial **Artículos 7 al 17**

- a) Los Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial**
- b) Catastro Multifinalitario**
- c) Infraestructura de Datos Espaciales (IDEJ)**

LEY 6099/2018- INSTRUMENTOS: PLANES

Los Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial

El Plan Estratégico Provincial

El Plan Estratégico Territorial de la
Prov. de Jujuy (P.E.T.)

El Plan de Ordenamiento Territorial
Provincial (P.O.T.)

Los Planes de Ordenamiento
territorial Municipales

Los P.O.T. de Áreas Especiales

Los Planes Sectoriales o
Intersectoriales

Se establecen

Definiciones

Estructura

Criterios y
Procedimientos
de Elaboración

Normas de
Aprobación

Plazos

LEY 6099/2018- INSTRUMENTOS: CATASTRO MULTIFINALITARIO

Modelo Institucional a desarrollar con el fin de relevar posesiones, delimitar la propiedad privada, ejercer fiscalidad sobre ella e integrar acciones relacionadas con el desarrollo del medio ambiente y el ser humano



LEY 6099/2018- INSTRUMENTOS: IDEJ

Es un conjunto articulado de tecnologías, cuya política principal es asegurar la cooperación entre diferentes instituciones para garantizar el acceso a la información geoespacial.

Objetivos: coordinar, procesar, organizar y difundir toda la información geográfica necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica, para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los P.E.T. y P.O.T. , y para publicar la información referente a todas sus actuaciones, todo ello según el Catálogo de Objetos Geográficos de la Provincia de Jujuy.

LEY 6099/2018- USOS DEL SUELO

PARTE I: Del Ordenamiento Territorial

TÍTULO III- De los Usos de Suelo, Clasificación y Gestión del Territorio

Artículos 18 al 20

Territorio Municipal: espacio físico bajo jurisdicción de los Municipios y C. Municipales que constituyen el Territorio de la Provincia, englobando a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas al mismo.

Ejido Urbano: espacio físico urbanizado de cada Territorio Municipal en el cual el Municipio tiene acción directa.

San Salvador de Jujuy – Ejido Urbano

PLANO 9 / ÉJIDO MUNICIPAL

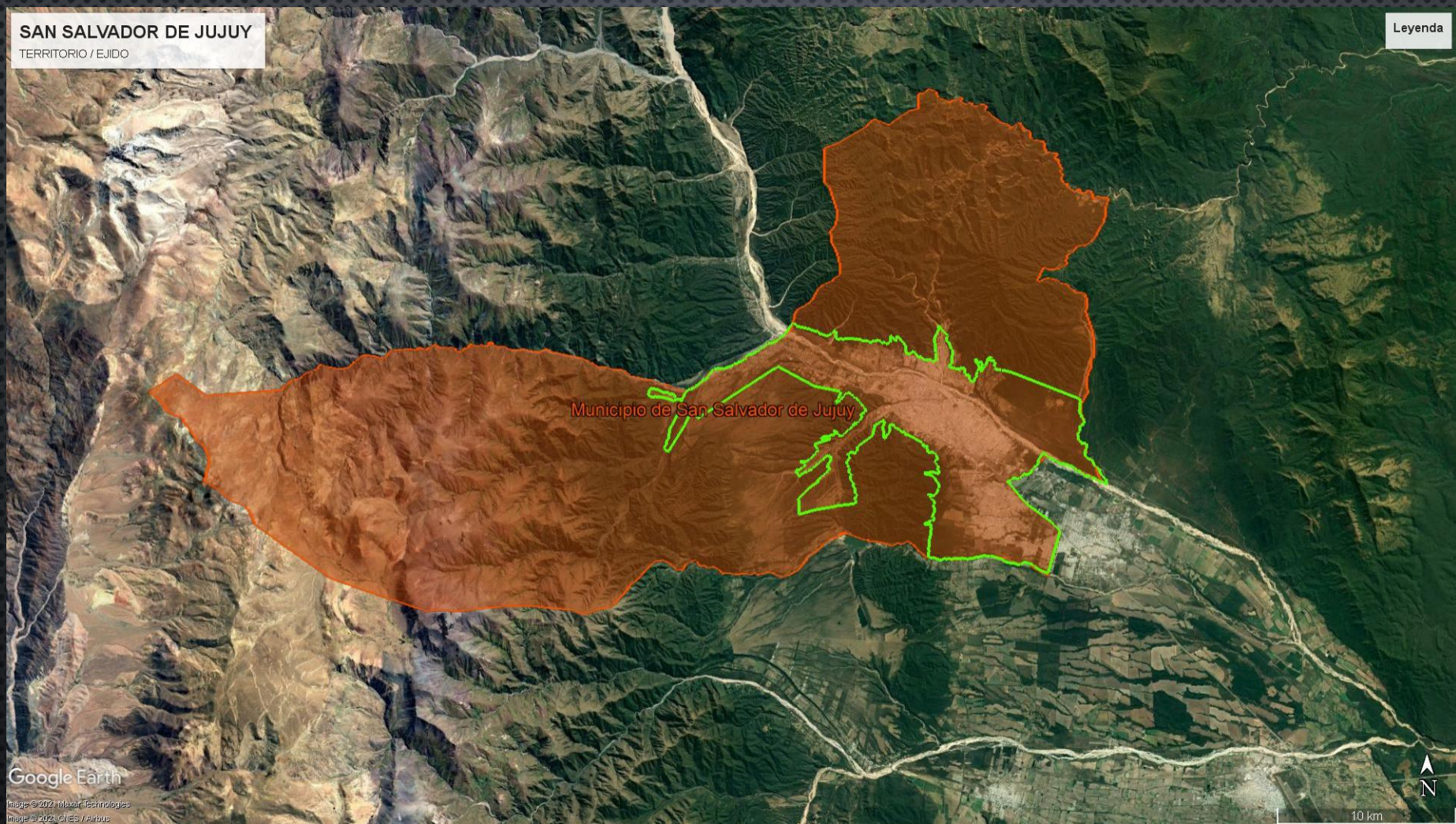


San Salvador de Jujuy – Clasificación del Suelo

PLANO 2 / CLASIFICACIÓN DEL SUELO



San Salvador de Jujuy – Territorio / Ejido Urbano



LEY 6099/2018- CLASIFICACIÓN DEL SUELO



LEY 6099/2018- ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ZONIFICACIÓN

Los Códigos y Normas Municipales identificarán en las Áreas Urbanas y de Transición, las zonas básicas enunciadas y/o las que surjan de los correspondientes P.O.T. aprobados por los Municipios

ZONA RESIDENCIAL

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

ZONA COMERCIAL

ZONA INDUSTRIAL

**ZONA DE ESPACIOS VERDES
Y/O LIBRES**

**ZONA INSTITUCIONAL,
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**

**ZONAS ESPECIALES
PROTEGIDAS**

LEY 6099/2018- EJIDOS URBANOS MUNICIPALES

El E.U.M. conforme a las zonificaciones previstas en el Art. 18°, se determinará de acuerdo al P.O.T. Municipal correspondiente, y deberá registrarse en la S.O.T.V. o el organismo que la reemplace (Organismo de Aplicación).

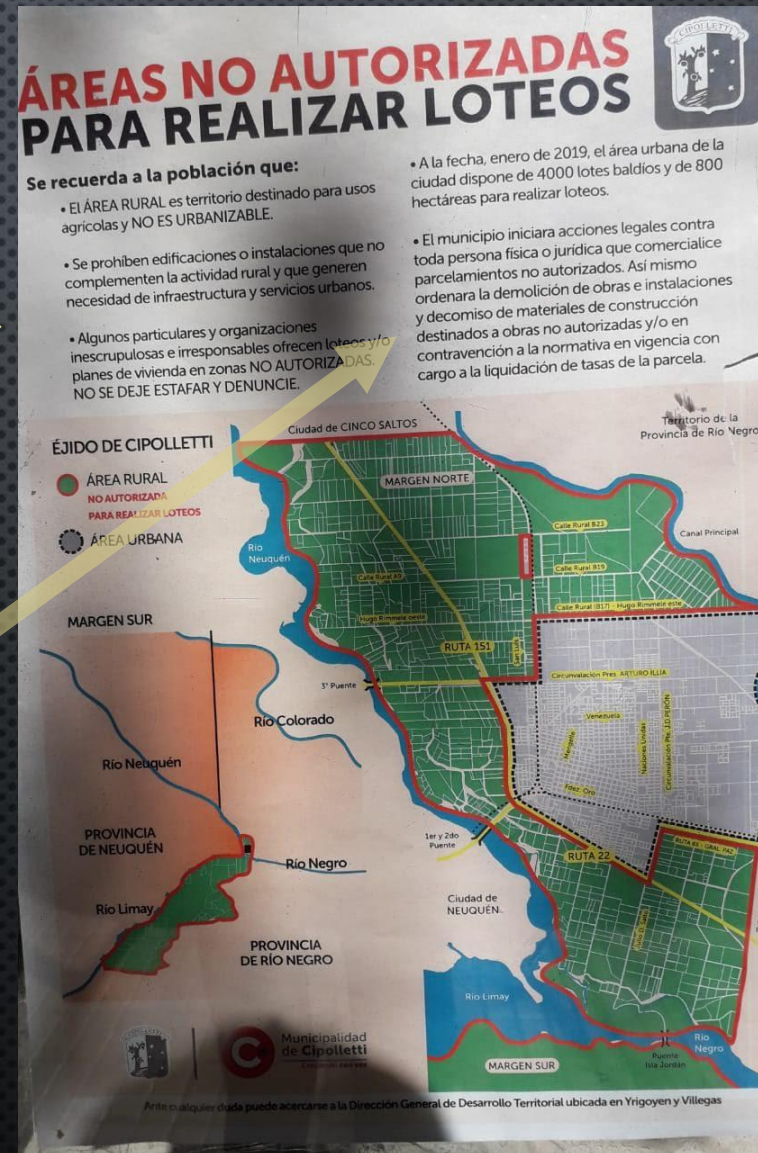
El E.U.M. concordará con la superficie territorial clasificada como Área Urbana y Área de Transición.

De no existir P.O.T. Municipal, y hasta la aprobación del mismo, dichas facultades serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Provincial, a través del Organismo de Aplicación.

LEY 6099/2018- EJIDOS URBANOS MUNICIPALES

**CARTEL UBICADO EN LA
PUERTA DE LA
MUNICIPALIDAD DE
CIPOLLETTI, RÍO NEGRO**

“El Municipio iniciará acciones legales contra toda persona física o jurídica que comercialice parcelamientos no autorizados...”



LEY 6099/2018- USO Y FRACCIONAMIENTO DE SUELO

PARTE II: Uso y Fraccionamiento de Suelo

TÍTULO I- Del Régimen de Fraccionamiento de Suelo Urbano

Artículos 21 al 36

Definición:

"Defínase como Fraccionamiento de Suelo Urbano a toda división en partes de una superficie determinada, mediante su configuración en bloques o manzanas y/o en lotes o parcelas, rodeadas de vías de circulación y espacios de uso público y/o común"

LEY 6099/2018- RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO

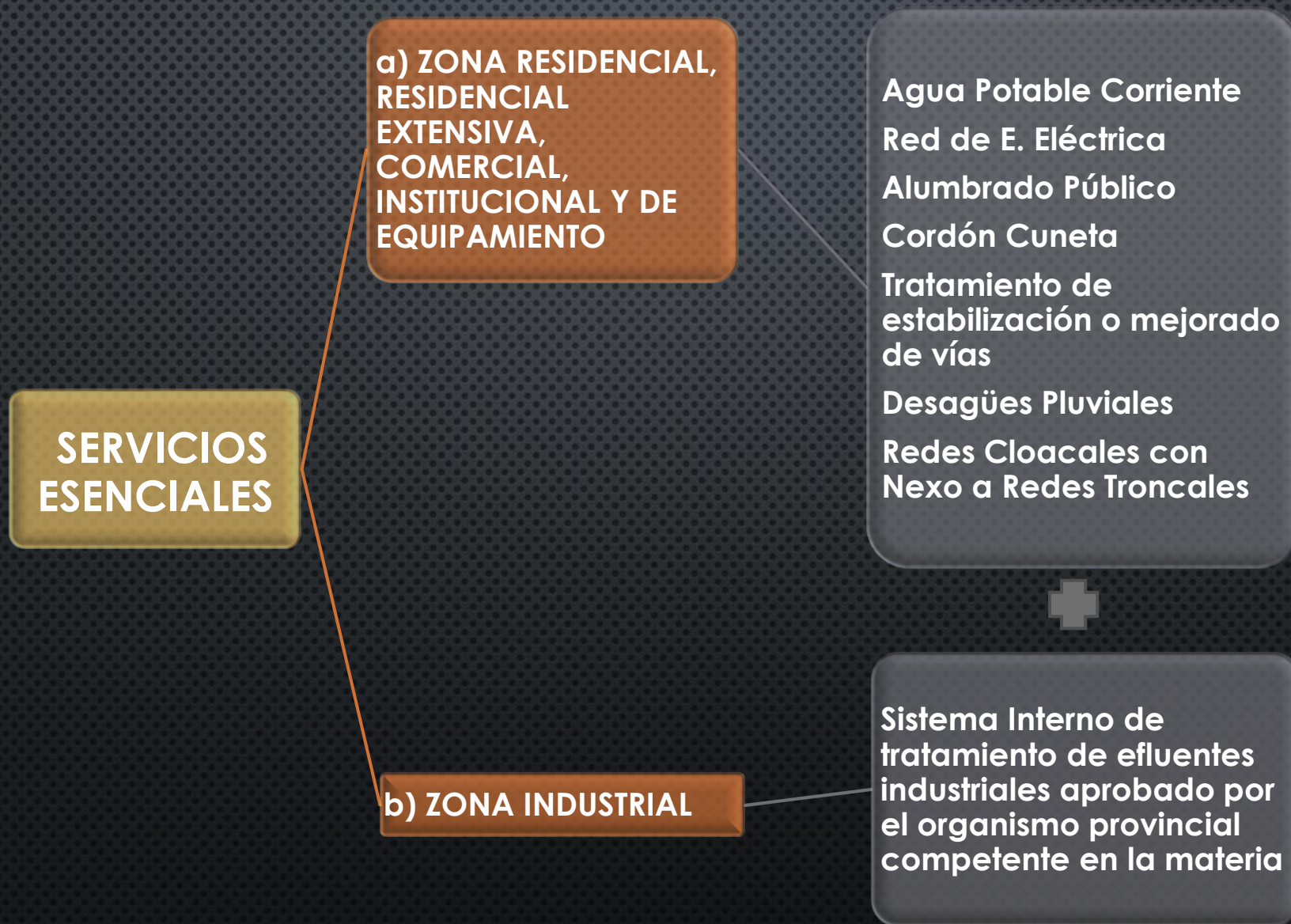
Artículo 22

"La Dirección Provincial de Inmuebles o el organismo que lo reemplace será la Autoridad de Aplicación de la Parte II de la presente Ley, con las competencias que surjan de la misma y de las normas reglamentarias"

Artículo 23

"En todo Fraccionamiento de Suelo Urbano las Normas Municipales en vigencia no podrán establecer medidas inferiores a las que, con carácter general, se establecen en la presente Ley"

LEY 6099/2018- RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO



LEY 6099/2018- RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO

VÍAS PÚBLICAS
Clasificación
y
Caracterización

VÍAS PEATONALES

VÍAS LOCALES/CALLES

CICLOVÍAS

VÍAS COLECTORAS

VÍAS ARTERIALES/AVENIDAS

VÍAS EXPRESAS

AVENIDAS DE ENLACE

AVENIDAS RIBEREÑAS

LEY 6099/2018- RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 30

Loteos, Dimensiones Mínimas de Manzanas y Parcelas

Artículo 31

Donación de Espacios al Dominio Público

Artículo 33 - Excepciones

Quebrada de Humahuaca (Patrimonio Histórico Cultural y Paisajístico de la Humanidad - UNESCO). Debe respetarse la estructura territorial y características urbanísticas que posibilitaron tal denominación

Artículos 35 y 36

Fraccionamientos, Loteos y Urbanizaciones Estatales

LEY 6099/2018- CONJUNTOS INMOBILIARIOS

PARTE II: Uso y Fraccionamiento de Suelo

TÍTULO II- Conjuntos Inmobiliarios (CI)

Artículos 37 al 53

Definición – Marco Legal. Disposiciones Generales

"Defínase como CI las urbanizaciones cuyas características han sido establecidas en el Libro IV –Derechos Reales- Título VI-Capítulo I- del Código Civil y Comercial, Ley N°26994"... "Los CI que por escala y volumen de inversión constituyan un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa, podrán obtener aprobación del proyecto en su totalidad y en forma parcial la aprobación definitiva del fraccionamiento..."

LEY 6099/2018- CONJUNTOS INMOBILIARIOS

CLUBES DE CAMPO

DEFINICIÓN

**BARRIOS PRIVADOS
O CERRADOS**

CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIES MÍNIMAS

**AGRUPAMIENTOS
INDUSTRIALES**

VÍAS DE CIRCULACIÓN
INTERNA

**CEMENTERIOS
PRIVADOS**

LOCALIZACIÓN

LEY 6099/2018- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA

PARTE II: Uso y Fraccionamiento de Suelo

TÍTULO IV- De los Requisitos, Procedimientos y Tramitación del Fraccionamiento de Suelo Urbano

Artículos 61 al 78

Capítulo I – Requisitos de Infraestructura (RI)

Artículo 61

“Para la aprobación de Fraccionamientos de Suelo Urbano, el establecimiento de Nuevos Centros Urbanos y/o ampliación de Áreas Urbanas Existentes, se requerirá de los servicios esenciales estipulados en el Artículo 25 de la presente Ley; los proyectos y las obras respectivas serán tramitados, ejecutados y financiados por los propietarios del inmueble afectado”

LEY 6099/2018- REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA

Recuperación Pública de Mayores Valores Inmobiliarios

...en acuerdo con el propietario...el organismo de aplicación... podrá convenir la provisión de infraestructura por parte del Estado Provincial y/o Municipal, mediante:

- a) La donación el particular a favor del Estado de la cantidad de tierra que se determine en función del mayor valor inmobiliario producido en cada caso
- b) La venta privada de lotes concretada por el propietario a postulantes que cumplan con los requisitos establecidos para planes sociales habitacionales vigentes; el precio y las condiciones de venta de las parcelas deberán ser convenidos previamente con el organismo de aplicación

En todos los casos los convenios deberán resguardar el debido equilibrio entre la inversión del Estado y el valor inicial de la tierra sin fraccionar, determinado por el TTP

LEY 6099/2018- COMISIÓN ASESORA PERMANENTE

Capítulo II – Norma General (NG)

Artículos 71 y 72

Se crea la Comisión Asesora Permanente a los efectos del análisis de cada proyecto de Fraccionamiento de Suelo

Funciones:

- a) Evaluar el impacto de todo emprendimiento urbanístico en el contexto general de la planificación urbana y asesorar al organismo de aplicación acerca de su aprobación
- b) Vigilar y mejorar la fluidez del circuito administrativo de los distintos trámites de fraccionamientos en cada una de sus etapas, para el efectivo cumplimiento de los plazos y objetivos previstos en la presente Ley

LEY 6099/2018- VENTA DE LOTES

PARTE II: Uso y Fraccionamiento de Suelo

TÍTULO V- De la Venta de Lotes (VL)

Artículos 79 al 81

Artículo 79

“Para comercializar lotes pertenecientes a un Fraccionamiento de Suelo sin Aprobación Definitiva, pero que cuentan con Proyecto Aprobado y ejecución parcial de la infraestructura prevista conforme a la presente Ley, el propietario deberá cumplir las siguientes condiciones”

LEY 6099/2018- VENTA DE LOTES

Artículo 8o

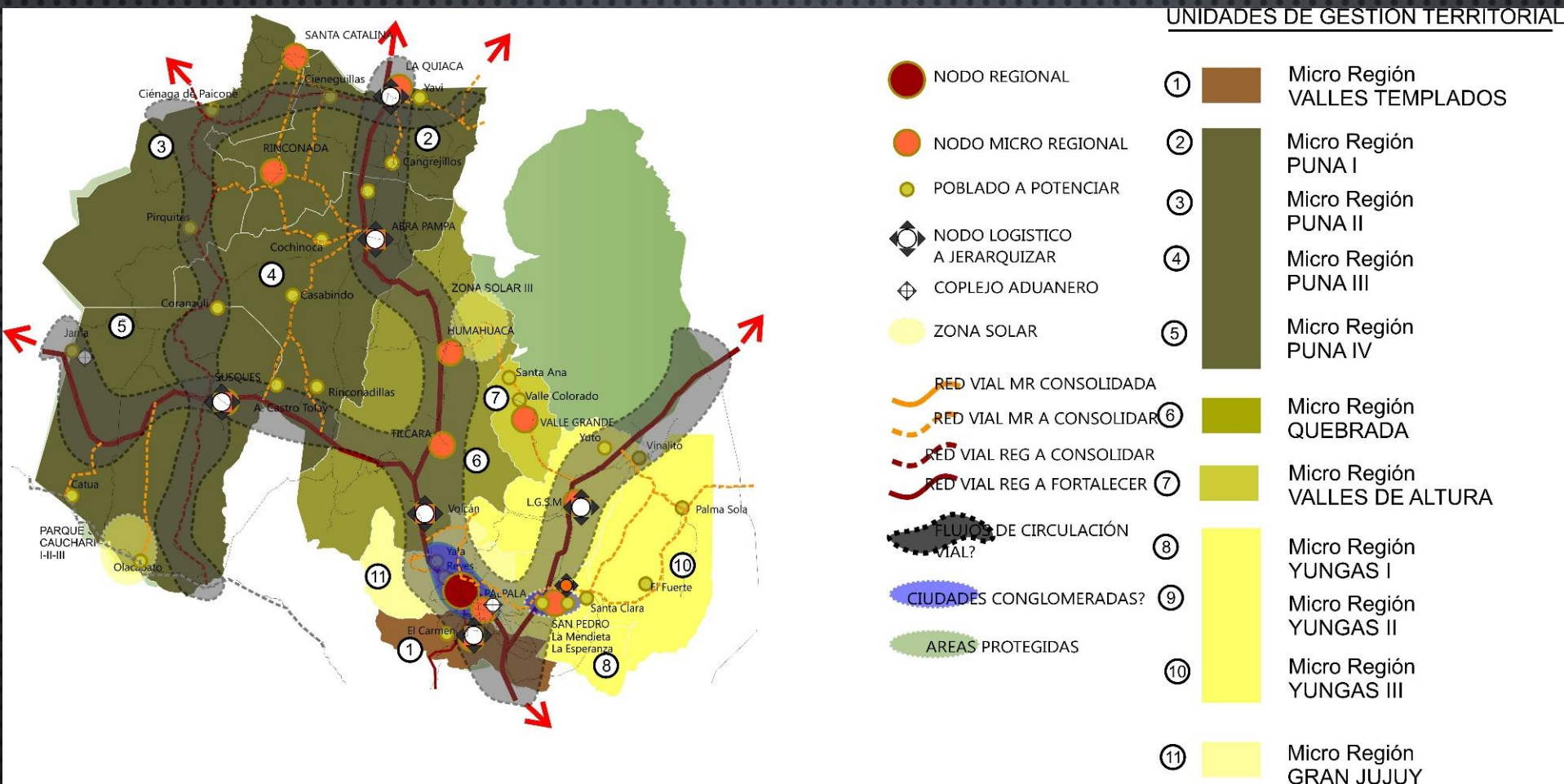
“De comprobar las autoridades competentes la violación del Artículo 79, deberán:

- a) Paralizar de inmediato la comercialización respectiva*
- b) Efectuar la correspondiente Denuncia Penal*
- c) Proceder a la Baja Definitiva del vendedor de todo Registro Especial existente, de corresponder*
- d) Dar amplia difusión a las actuaciones respectivas”*

LEY 6099/2018- VENTA DE LOTES

- a. *“Solicitar autorización previa al MISPTyV constituyendo garantías reales, que resguarden ampliamente a los compradores de lotes que no cuenten con la totalidad de la infraestructura*
- b. *De obtenerse dicha autorización, colocar en el predio un cartel con leyenda y dimensiones fijadas por la Autoridad de Aplicación, como asimismo dejar debida constancia en los boletos de compra-venta, con el objetivo de informar debidamente a los compradores del avance real de las obras de infraestructura*
- c. *Acreditar avances mínimos de las obras de infraestructura*
- d. *En ningún caso se podrá comercializar mas del 30% del total de las parcelas resultantes del fraccionamiento, hasta la aprobación definitiva del mismo”*

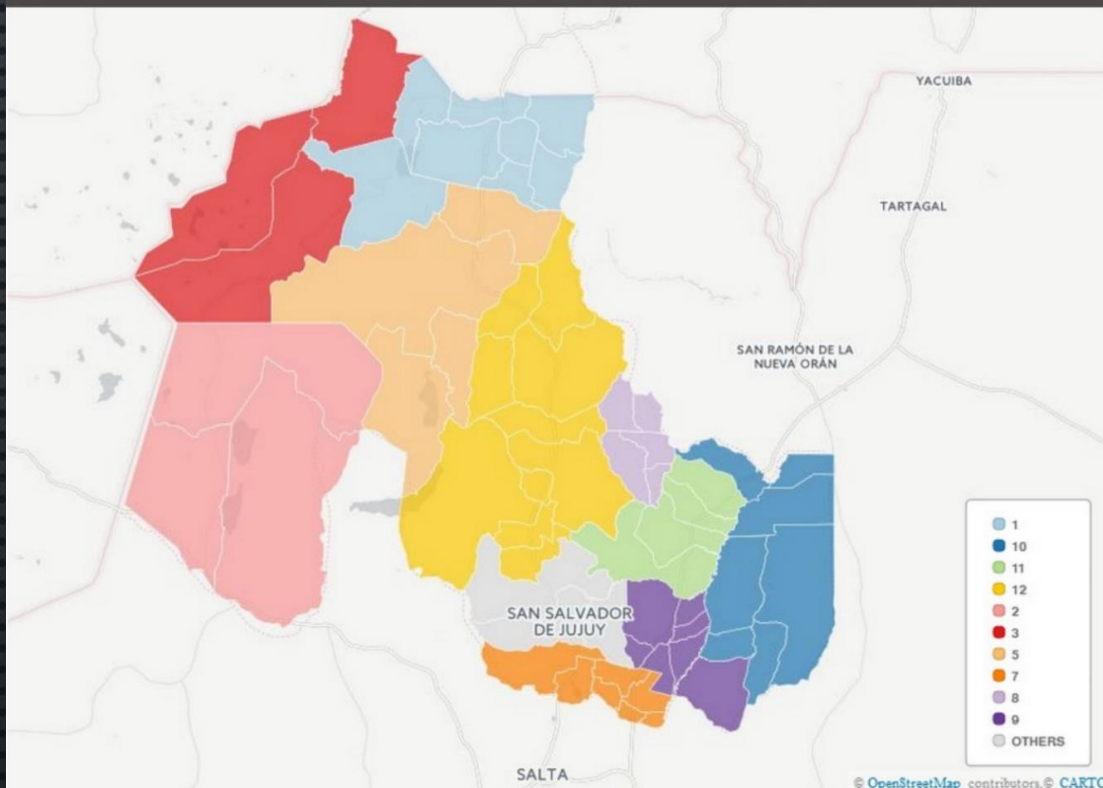
2. PLANES DE DESARROLLO TERRITORIAL



MODELO DESEADO PET JUJUY - 2017

JUJUY – ESTRUCTURA TERRITORIAL

PLAN ESTRATEGICO TERRITORIAL - ESQUEMA MICRORREGIONES



Referencias

Región PUNA

- Micro región Puna I
- Micro región Puna II
- Micro región Puna III
- Micro región Puna IV

Región QUEBRADA

- Micro región Quebrada

Región VALLES

- Micro región Gran Jujuy
- Micro región Valles Templados

Región YUNGAS

- Micro región Yungas I
- Micro región Yungas II
- Micro región Yungas III
- Micro región Valles de Altura

Nota: Esta definición de micro regiones, es resultado de los 1ros talleres de Actualización del Plan Estratégico Territorial - Jujuy - Septiembre de 2016. Serán revisados y socializados..

MICRO REGIONES
rev 00

Secretaría de Ordenamiento Territorial, Tierra y Vivienda
MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS PÚBLICOS, TIERRA Y VIVIENDA
GOBIERNO DE JUJUY



MICROREGIONES- 11 Unidades de Planificación Estratégica - 2017

3. PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN PROVINCIAS DEL NORTE

1. LEGISLACIÓN VIGENTE

- ✓ VIGENCIA
- ✓ REGLAMENTACIÓN

2. PROCEDIMIENTOS Y ORGANISMOS DE APLICACIÓN

- ✓ DEFINICIÓN CLARA DE PROCEDIMIENTOS
- ✓ ORGANISMOS DE APLICACIÓN. FUNCIONES

3. ESTRUCTURAS DE GOBIERNO. COMPETENCIAS

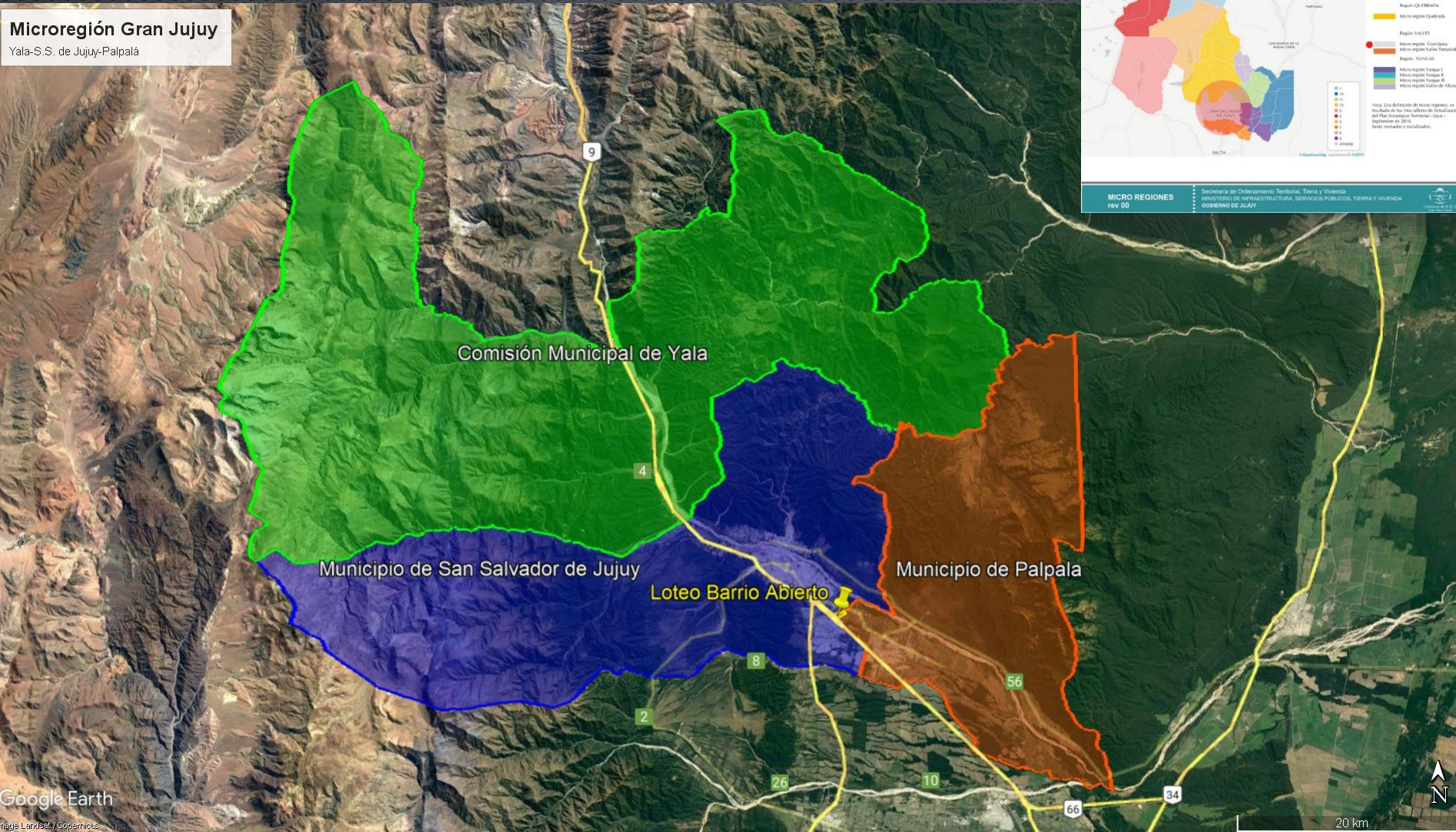
- ✓ RELACIONES ENTRE LOS DIFERENTES NIVELES DE GOBIERNO
- ✓ COMPETENCIAS ESPECÍFICAS
- ✓ COMPETENCIAS CONCURRENTES

4. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

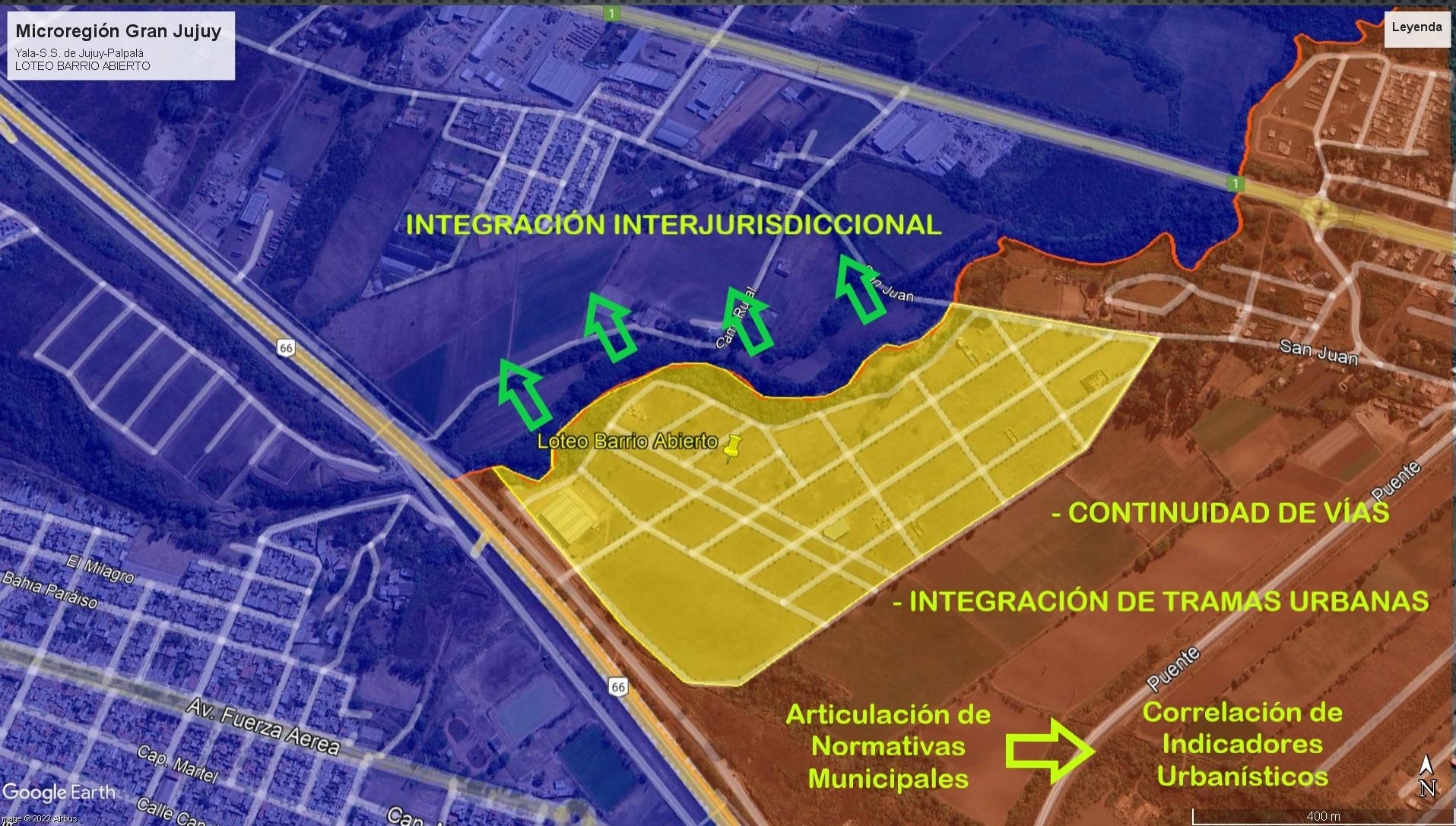
- ✓ INSTRUMENTOS
- ✓ PROCEDIMIENTOS

4.A) MICROREGIÓN GRAN JUJUY- REGIÓN VALLES

Microregión Gran Jujuy
Yala-S.S. de Jujuy-Palpala



MICROREGIÓN GRAN JUJUY- EJEMPLO 1



MICROREGIÓN GRAN JUJUY- EJEMPLO 1

PROPUESTA DE DESARROLLO INMOBILIARIO



```
graph TD; A[PROPUESTA DE DESARROLLO INMOBILIARIO] --> B[CONSULTA DE LA MUNICIPALIDAD DE PALPALÁ A LA SECRETARÍA DE O. TERRITORIAL y VIVIENDA (SOTyV)]; B --> C[ORDENANZA DE CAMBIO DE USO DE SUELO – Municipalidad de Palpalá]; C --> D[REUNIONES DE TRABAJO: SOTyV – Municipalidad de Palpalá – Municipalidad de S.S. de Jujuy]; D --> E[ACUERDO DE NORMATIVA DE INTEGRACIÓN URBANA INTERJURISDICCIONAL];
```

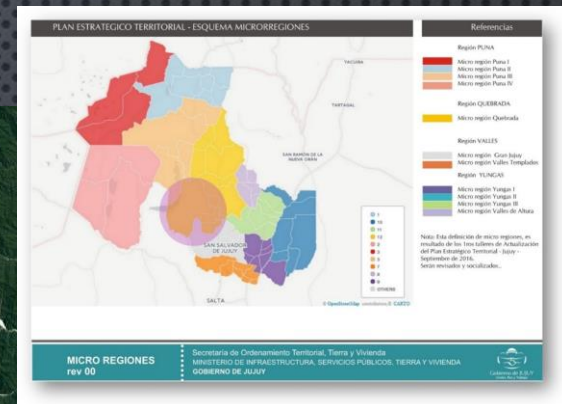
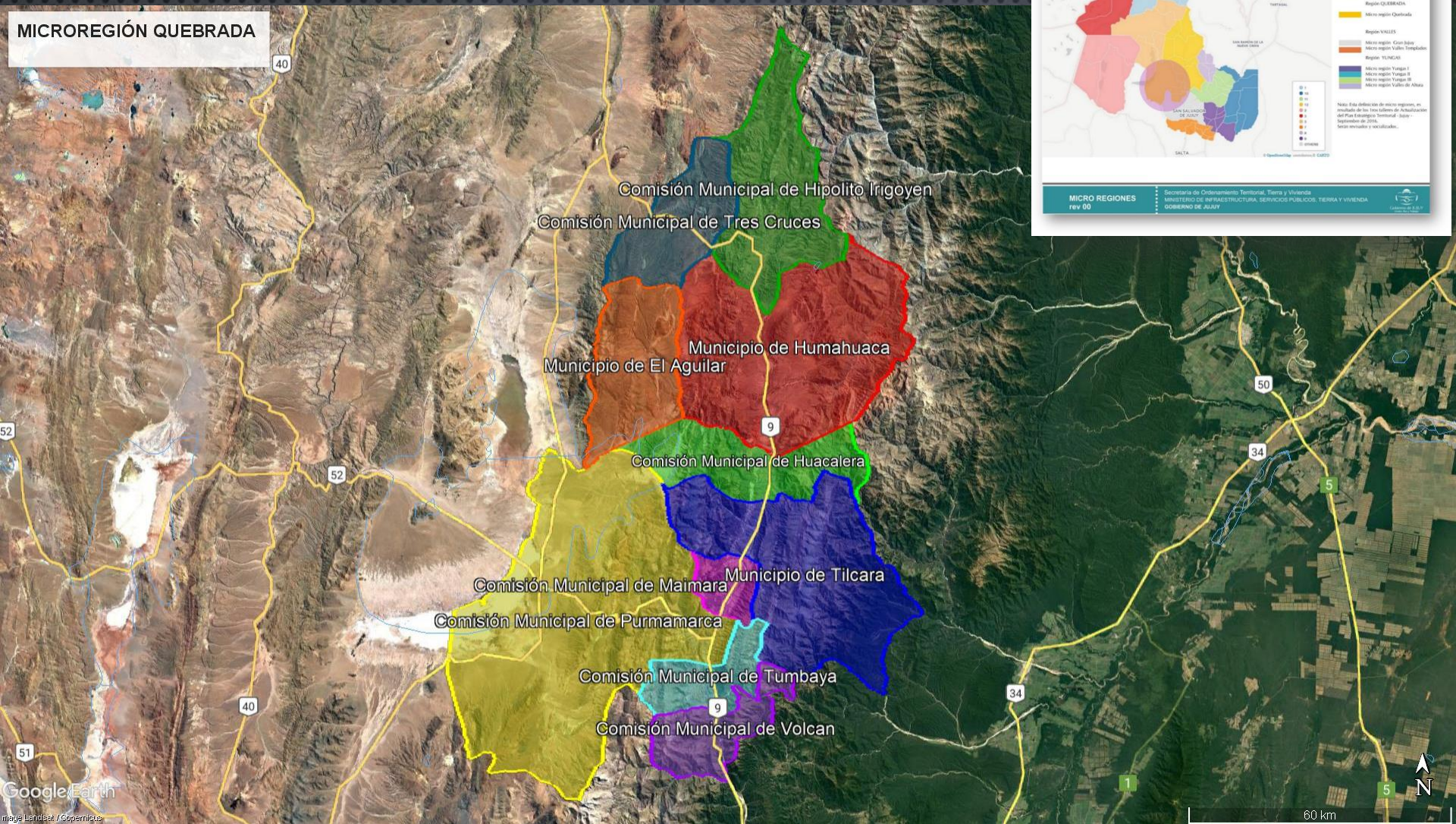
CONSULTA DE LA MUNICIPALIDAD DE PALPALÁ A LA SECRETARÍA DE O. TERRITORIAL y VIVIENDA (SOTyV)

ORDENANZA DE CAMBIO DE USO DE SUELO –
Municipalidad de Palpalá

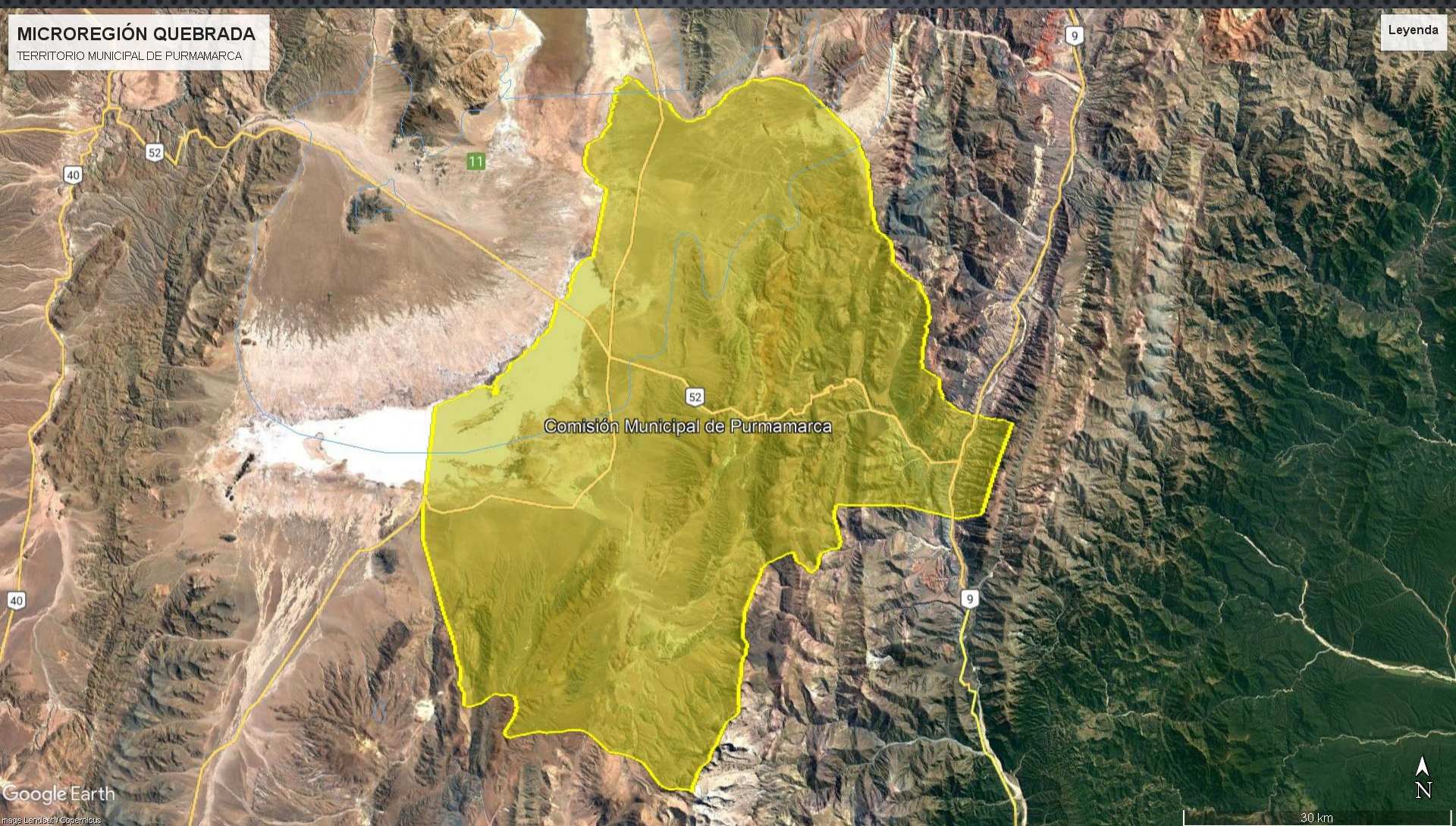
REUNIONES DE TRABAJO: SOTyV – Municipalidad de
Palpalá – Municipalidad de S.S. de Jujuy

ACUERDO DE NORMATIVA DE INTEGRACIÓN
URBANA INTERJURISDICCIONAL

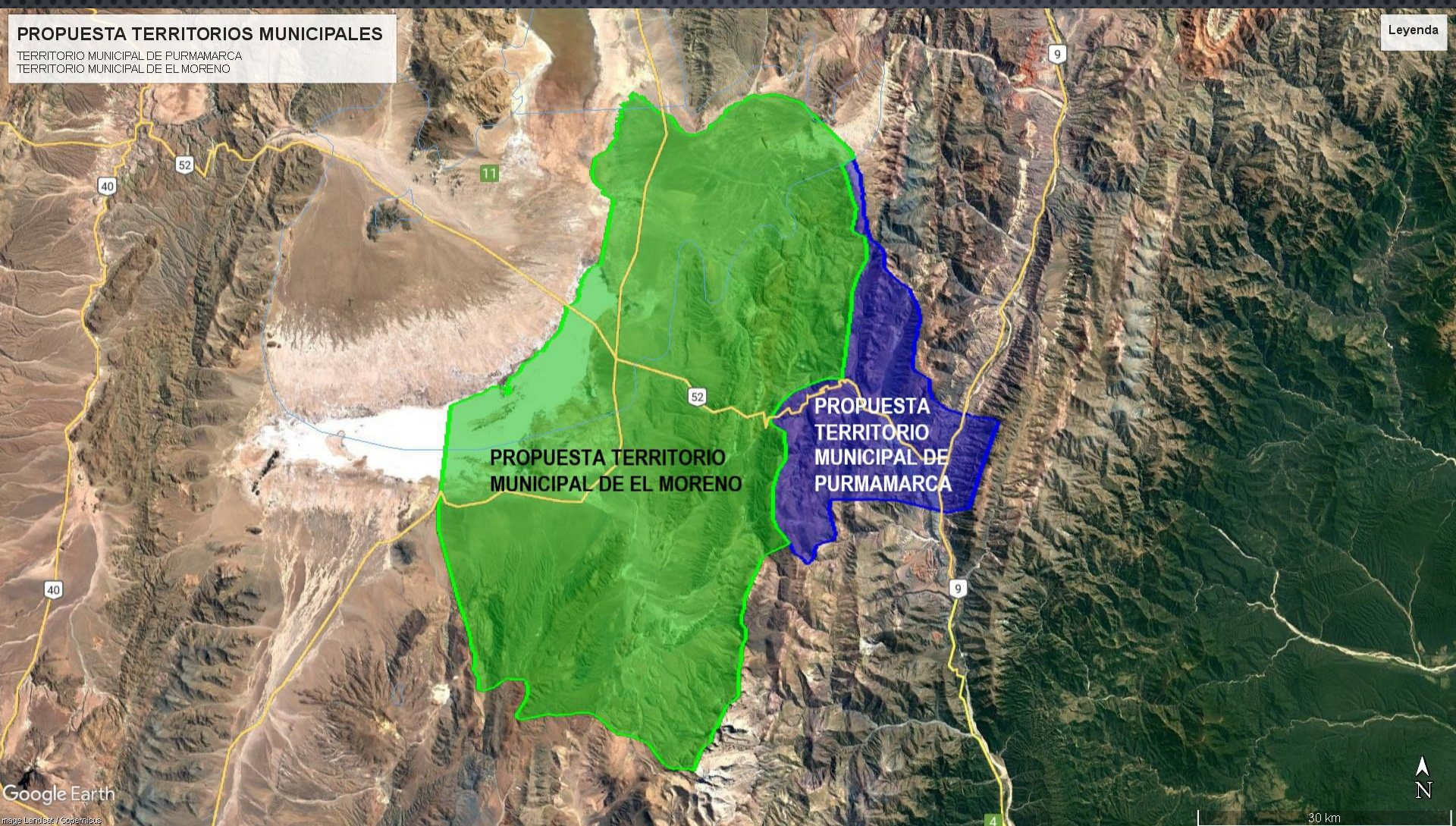
4.B) MICROREGIÓN QUEBRADA



TERRITORIO MUNICIPAL DE PURMAMARCA



NUEVOS TERRITORIOS MUNICIPALES



NUEVOS TERRITORIOS MUNICIPALES

CREACIÓN 3 NUEVAS COMISIONES MUNICIPALES

Ley Provincial N° 6.227/2021

**CONSULTA DE LA NUEVA COMISIÓN MUNICIPAL DE
EL MORENO A LA SOTyV PARA DEFINIR SU
TERRITORIO JURISDICCIONAL**

**REUNIONES DE TRABAJO: SOTyV – Comisión
Municipal de El Moreno – Comisión Municipal de
Purmamarca**

**ANÁLISIS TÉCNICO-LEGAL DE LA PROBLEMÁTICA –
ELABORACIÓN DE PROPUESTA TERRITORIAL**

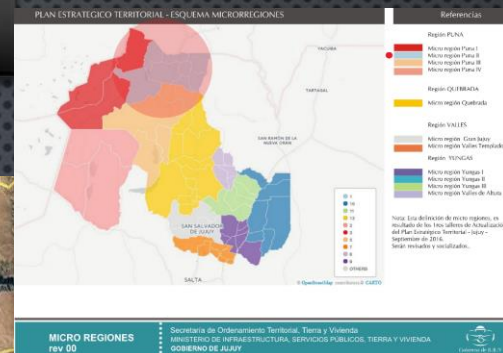
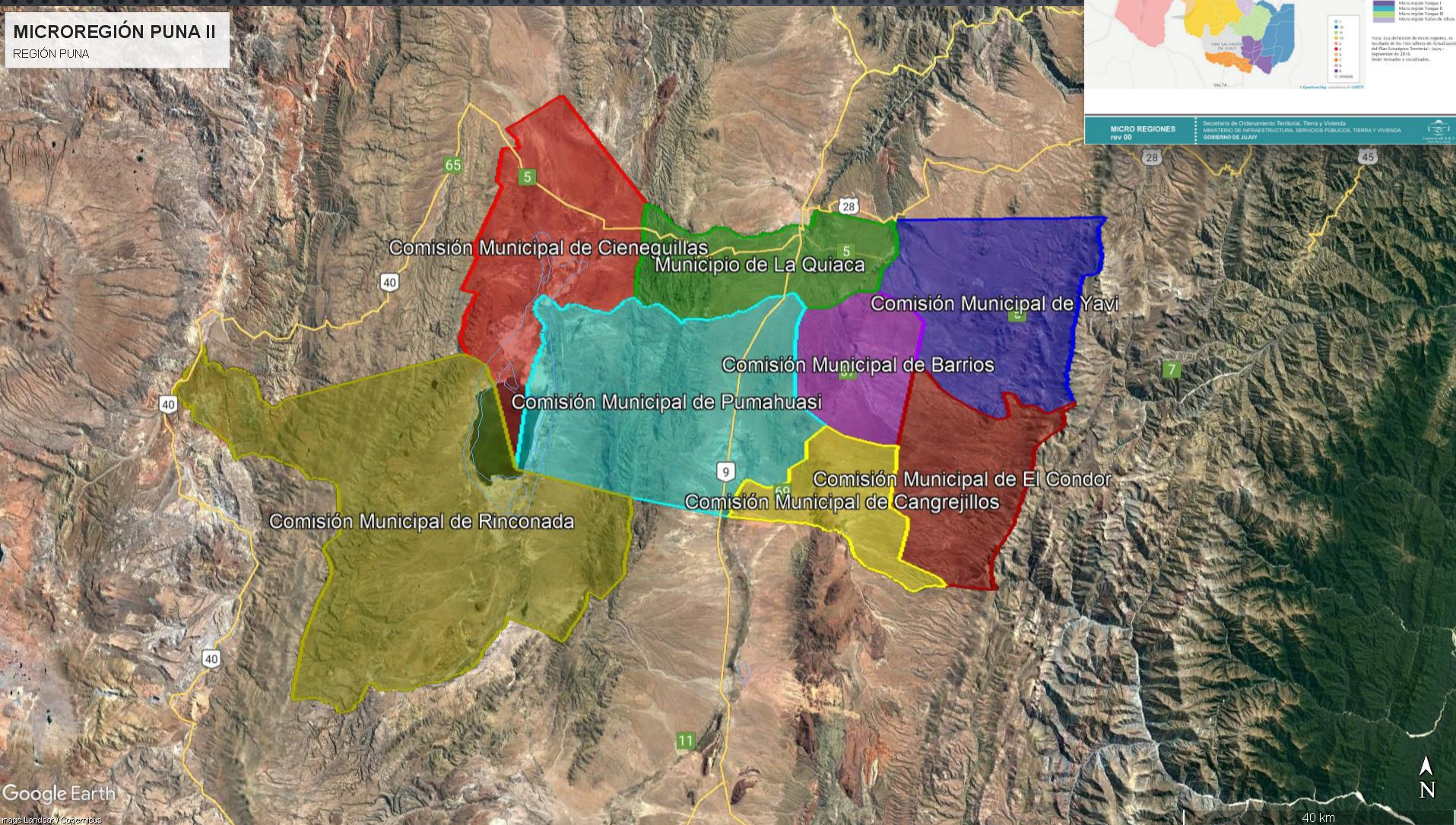
**ORDENANZAS MUNICIPALES AVALANDO LA
PROPUESTA DE LOS NUEVOS TERRITORIOS –
ELEVACIÓN DE PROYECTO DE LEY A LA LEGISLATURA**

Salinas Grandes



4.C) MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

MICROREGIÓN PUNA II REGIÓN PUNA



MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

CONVENIO INTERJURISDICCIONAL MICROREGIÓN YAVI- 2016 - YAVI, BARRIOS, CANGREGILLOS, EL CÓNDOR, PUMAHUASI

- ✓ Desarrollo integral y sostenible mediante la gestión de intereses y problemáticas comunes
- ✓ Incentivar el tratamiento común de toda aquella problemática que por su naturaleza exceda soluciones locales
- ✓ Gestionar cuestiones de interés común a la Microrregión como:
 - el planeamiento y ordenamiento territorial;
 - la regulación de ferias o centros de comercialización de producciones locales;
 - la gestión integral de residuos sólidos urbanos;

MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

CONVENIO INTERJURISDICCIONAL MICROREGIÓN YAVI- 2016

- La realización de obras de infraestructura hídrica y caminera;
 - El diseño e implementación de políticas públicas referidas al turismo, la producción ganadera, agrícola y artesanal y en ámbitos de discusión y tratamiento de políticas educativas y sanitarias.
- ✓ Fomentar activamente la promoción de las ventajas económicas comparativas del territorio

Alcance Territorial: El presente Acuerdo alcanza los territorios de las Comisiones Municipales parte y de aquellos Municipios que se integren con posterioridad.

MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

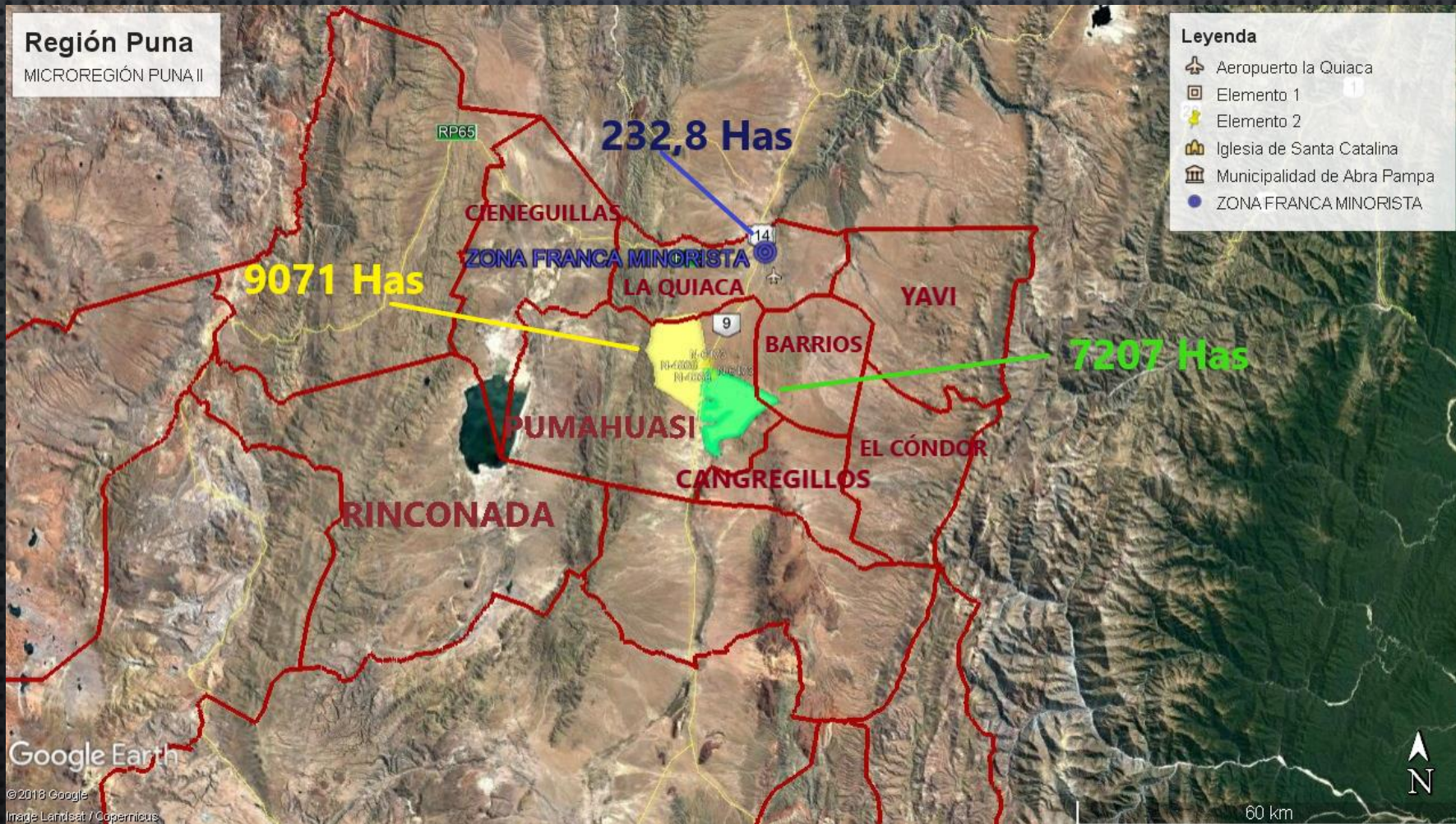
COMPOSICIÓN ACTUAL

EN EL AÑO 2017 SE DEFINEN LAS 11 MICROREGIONES DE LA PROVINCIA DE JUJUY, INTEGRÁNDOSE A LA MICROREGIÓN PUNA II EL MUNICIPIO DE LA QUIACA Y LAS COMISIONES MUNICIPALES DE RINCONADA Y CENEGUILLAS.

POR LO QUE ESTA MICROREGIÓN QUEDA INTEGRADA POR 8 JURISDICCIONES TERRITORIALES MUNICIPALES.

MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

IMPACTOS DE LOCALIZACIÓN Y CONDICIONANTES



MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ZONA FRANCA MIXTA LA QUIACA ZONA PRIMARIA ADUANERA



MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ZONA FRANCA MIXTA LA QUIACA ZONA FRANCA MINORISTA



MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ZONA FRANCA MIXTA LA QUIACA

2018 - Convenio de Adhesión a la Ley Nacional 24.331

**INCREMENTO DEL
VALOR DE
EXPECTATIVA DE
TIERRAS URBANAS,
PERIURBANAS Y
RURALES SOBRE RN9**

**INCREMENTO DE
OCUPACIONES
INFORMALES EN
ÁREAS URBANAS Y
PERIURBANAS**

**INCREMENTO DE
OPERACIONES
INMOBILIARIAS
INFORMALES EN LA
CIUDAD DE LA QUIACA**

**DISTORSIÓN DE
PRECIOS EN EL
MERCADO
INMOBILIARIO**

2022 – Inicio Construcción

MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ÁREA URBANA PUMAHUASI/TIERRAS COMUNITARIAS

PUMAHUASI

COMUNIDAD DE ESCAYA
COMUNIDAD DE CARA CARA

Leyenda



DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES

7) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO

1.-DOMINIO.-

ESTADO PROVINCIAL.-

Por Ley Pcial. N° 2458 autoriza al Gob. de la Pcia. que reciba a Tit. Gratuito del Gob. de la Nac. los inm. exprop. p/ Dcto. Nac. N° 18341/49, en cumplimiento a la Ley Nac. N° 14551, Dcto. P.E. Nac. N° 4177/59 y Ley Pcial. N° 2458/58.- P/Acta de Posesión-s/E.P. N° 83, de fecha 22/IV/59.- Esc. E. Yapur.-REGISTRADA: 11/VI/59.-br

2.-CERT. CES. GRATUITA A TITULO COMUNITARIO N° 7910 de fecha 4/6/2007.- Esc. Ads. Reg. del Est.- Emilce Soledad Bartulos- a.m.

3.-CERT. CES. GRATUITA A TITULO COMUNITARIO N° 11735 de fecha 22/08/2007.- Esc. Ads. Reg. del Est.- Emilce Soledad Bartulos- a.m.

4.-DOMINIO.-

COMUNIDAD ABORIGEN DE ESCAYA - DEPARTAMENTO YAVI.-

CESION A TITULO GRATUITO Y COMUNITARIO.- E.P. n° 73, de fecha 24/08/2007.- Esc. Ads. del Est. E.S. Bartulos- c/ Cort.- Pres. N° 11735 el 12/09/2007.- INSC. PROVISORIA: 1409/2007.- cc.-

5.-Ref. As. 4-INSCRIPCION DEFINITIVA: 25/09/2007.- cc.-

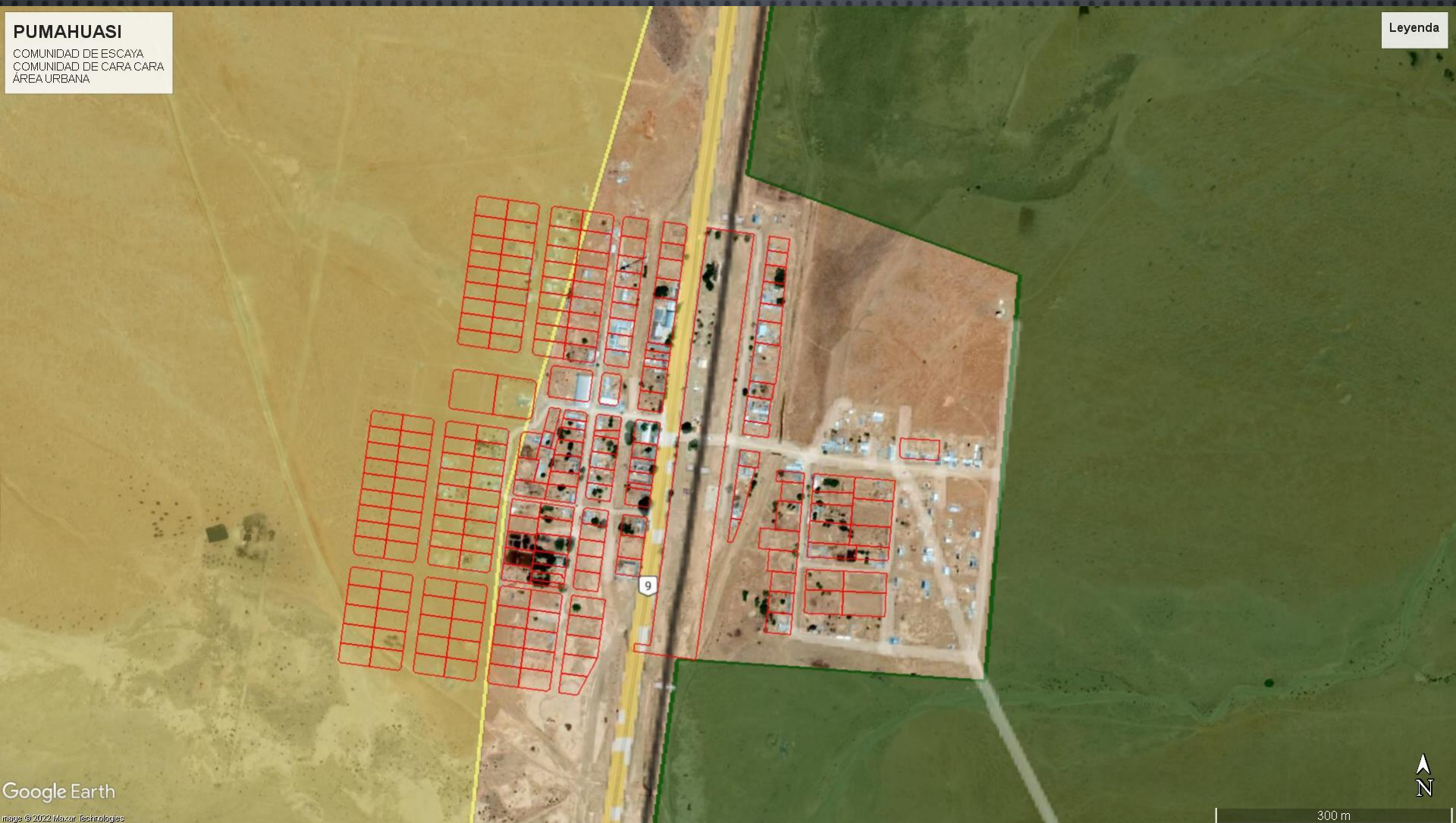
MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ÁREA URBANA PUMAHUASI/TIERRAS COMUNITARIAS

PUMAHUASI

COMUNIDAD DE ESCAYA
COMUNIDAD DE CARA CARA
ÁREA URBANA

Leyenda



MICROREGIÓN PUNA II- REGIÓN PUNA

ÁREA URBANA PUMAHUASI/TIERRAS COMUNITARIAS

VERIFICACIÓN SUPERPOSICIÓN TIERRAS
COMUNITARIAS CON EL CATASTRO URBANO
PREEXISTENTE



CONSULTA DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE
PUMAHUASI A LA SECRETARÍA DE O. TERRITORIAL y
VIVIENDA (SOTyV)



ANÁLISIS TÉCNICO-LEGAL DE LA PROBLEMÁTICA –
ELABORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EXPLICATIVA



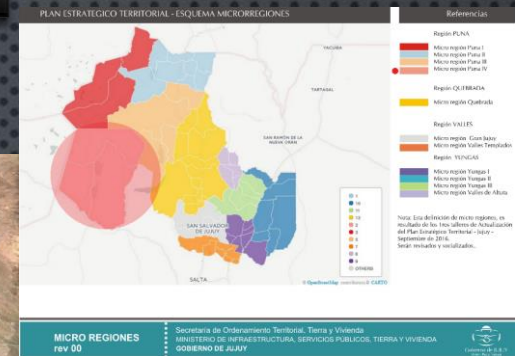
PARTICIPACIÓN EN ASAMBLEA DE LA COMUNIDAD
INDÍGENA DE ESCAYA –EXPOSICIÓN DE LA
PROBLEMÁTICA Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN



RESOLUCIÓN PENDIENTE DE LA DECISIÓN DE LA
COMUNIDAD INDÍGENA DE ESCAYA

4.D- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

MICROREGIÓN PUNA IV
C.M. CORANZULÍ
C.M. CATUA
C.M. SUSQUES



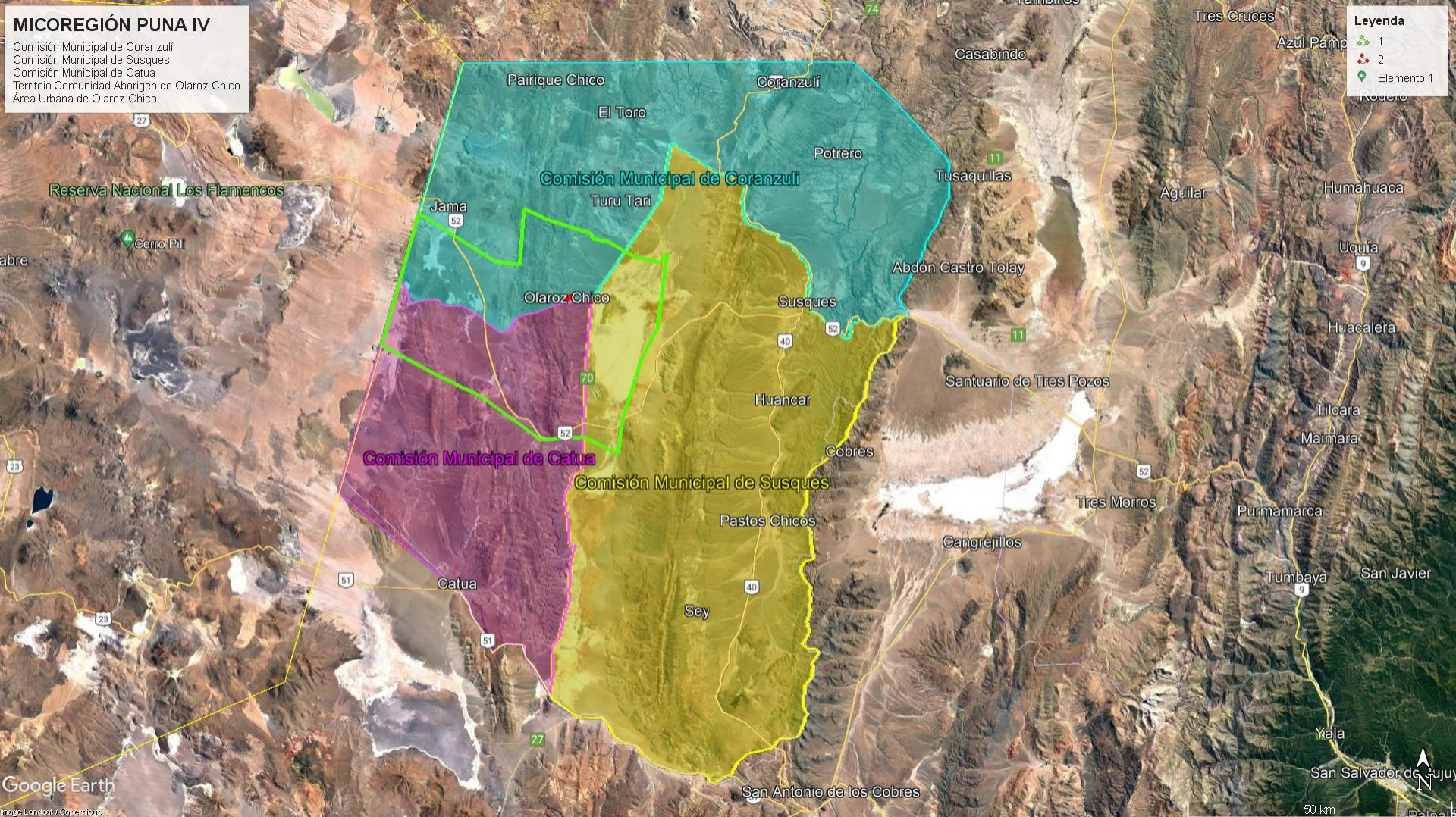
4.D- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

IMPACTOS DE LOCALIZACIÓN Y CONDICIONANTES



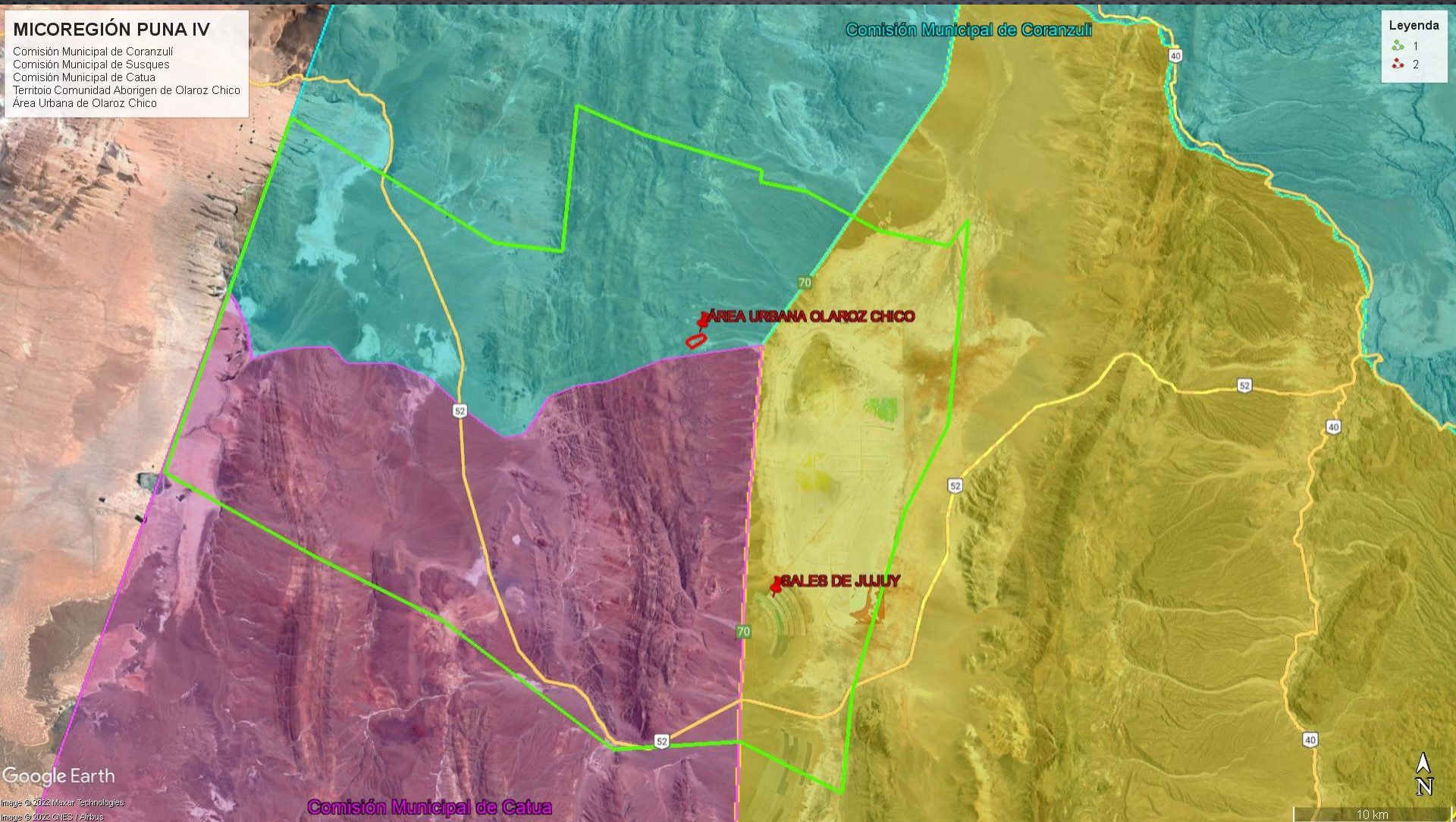
4.D- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

IMPACTOS DE LOCALIZACIÓN Y CONDICIONANTES



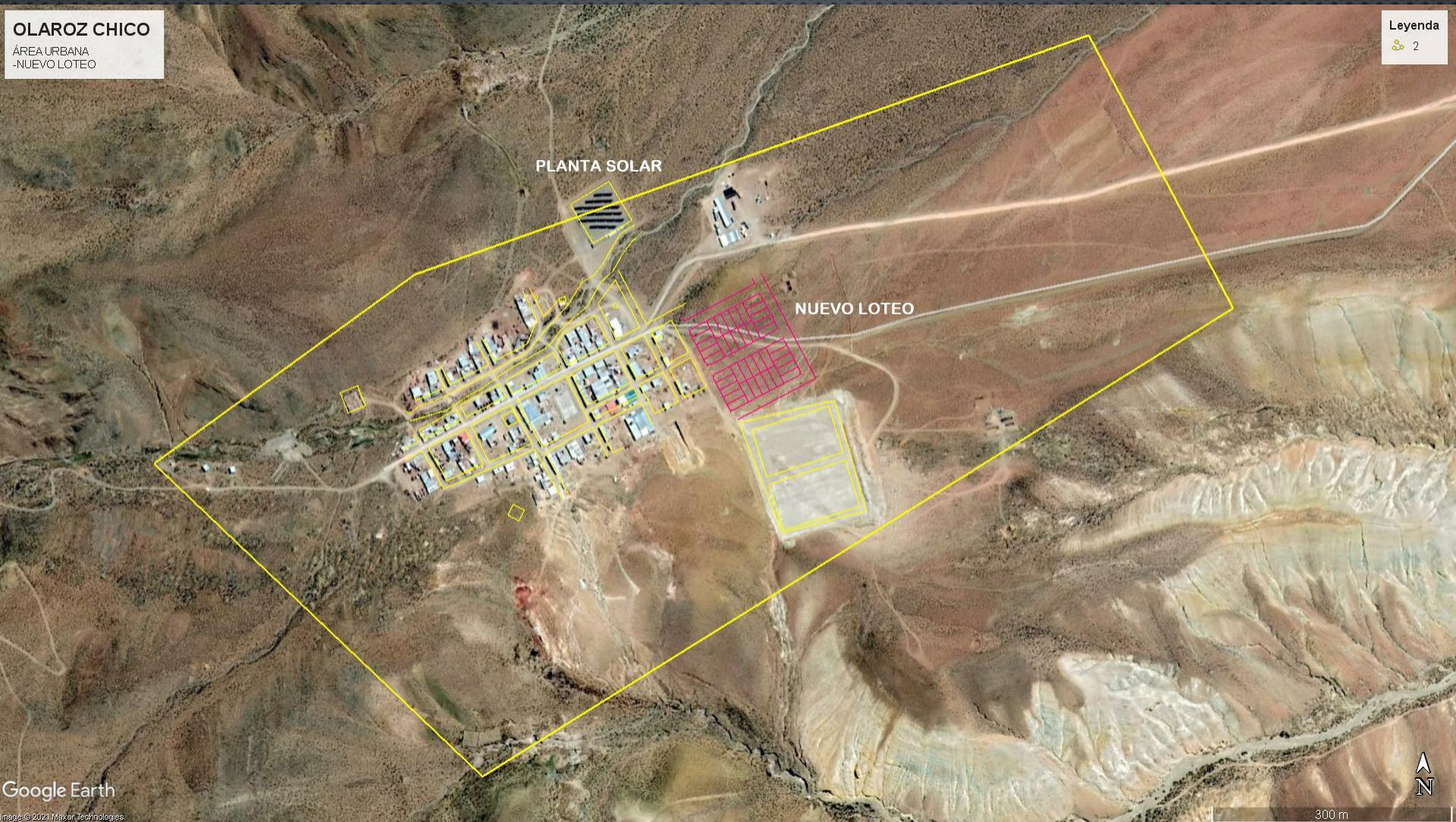
4.C- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

OLAROS CHICO- REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN URBANA



4.C- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

OLAROS CHICO- REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN URBANA



4.C- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

OLARÓZ CHICO- REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN URBANA



4.C- MICROREGIÓN PUNA IV- REGIÓN PUNA

OLAROS CHICO- REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN URBANA



DESAFÍOS

- FORTALECER ESTRUCTURAS INSTITUCIONALES DE LOS GOBIERNOS LOCALES;
- CONTINUAR CON PROCESOS VERTICALES DE CAPACITACIÓN EN LA GESTIÓN ENTRE ESTURCTURAS DE GOBIERNO;
- PROMOVER Y CONSOLIDAR PROCESOS DE COMUNICACIÓN PERMANENTE CON LAS COMUNIDADES EN TEMAS RELACIONADOS CON EL O.T. Y EL DESARROLLO URBANO;
- ANALIZAR Y PROPONER “MODIFICACIONES PUNTUALES DE AJUSTE” A LA LEY 6099/18.



¡¡MUCHAS GRACIAS!!

[HTTP://SECOTYV.JUJUY.GOB.AR/](http://SECOTYV.JUJUY.GOB.AR/)

[HTTP://190.52.39.247:9880/MAPAS/APPLICATION/VISOR_DE_MAPAS_IDEJ](http://190.52.39.247:9880/MAPAS/APPLICATION/VISOR_DE_MAPAS_IDEJ)



Algunas reflexiones sobre la legislación para el Ordenamiento Territorial en Mendoza (2025)

Conversatorio en el Consejo
7 de mayo de 2025
Salta, Argentina

Martín Sánchez



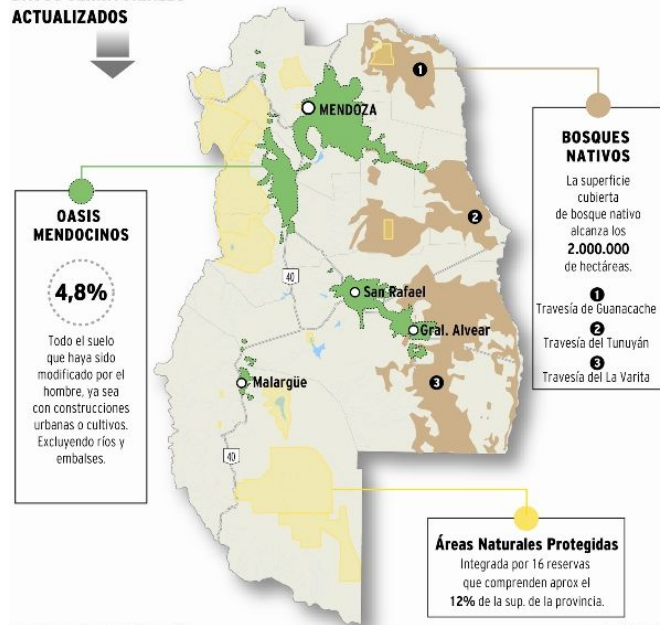
CONSEJO ECONÓMICO SOCIAL
PROVINCIA DE SALTA

1. Mendoza, un oasis en medio del desierto

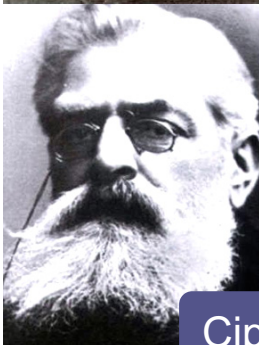


Oasis y cuencas mendocinas

DATOS TERRITORIALES ACTUALIZADOS



Balloffet



Cipolletti



El desarrollo de Mendoza en debate

Mendoza: los desafíos de la reconfiguración territorial (2000-2030)



2. La normativa



1. ¿Cómo resolvió la ley la Clasificación Inicial del suelo?
2. ¿Cómo se pensó el conjunto de Herramientas e Instrumentos a ser aplicados, y en relación a este conjunto, cómo se deben adaptar a las distintas escalas de localidades y municipios?

Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

- Objeto
- Fines
- Objetivos generales
- Objetivos específicos

Clasificación:

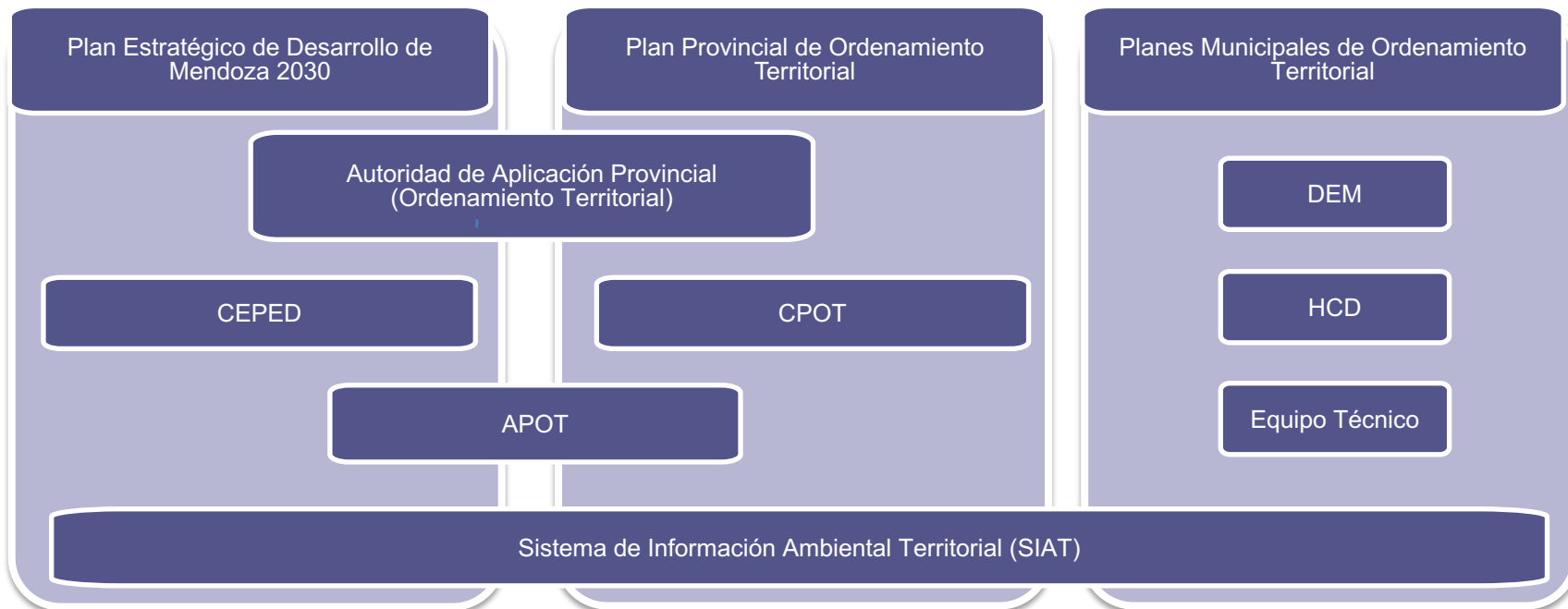
- Oasis:
 - Áreas urbanas
 - Áreas rurales
 - Áreas complementarias
- No irrigadas
 - Áreas rurales
 - Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos
 - Áreas naturales

Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

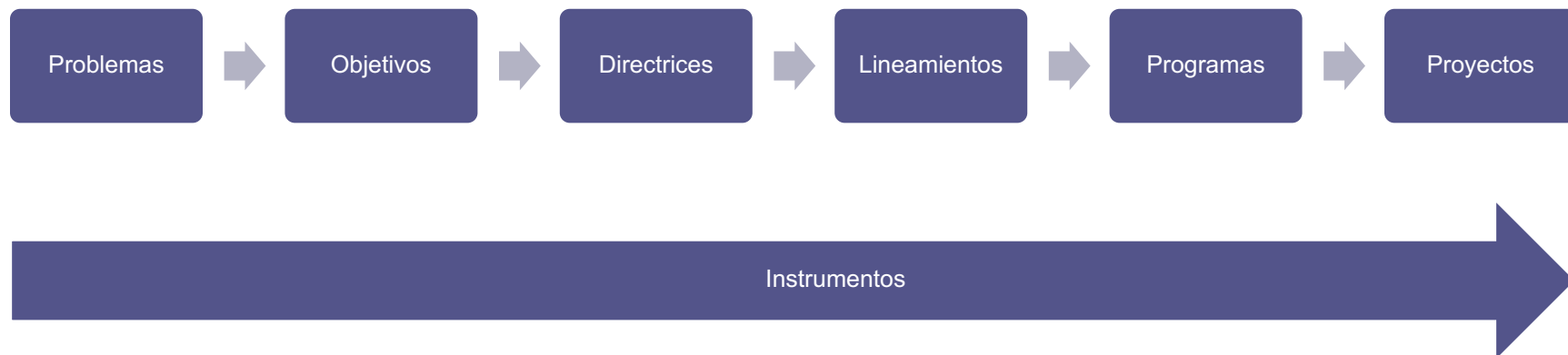
Instrumentos:

- a. El Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza.
- b. El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.
- c. Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.
- d. El Plan Ambiental Provincial.
- e. El Plan de Gestión de Riesgos y Manejo de Emergencias Provincial.
- f. El Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano para el Gran Mendoza.
- g. Los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales (perilagos, pedemonte, distritos industriales, parques tecnológicos, sub-regiones, otros).
- h. Los Planes Sectoriales o Intersectoriales actuales y futuros.
- i. El Sistema de Información Ambiental y el Sistema de información Territorial (de la Dirección Provincial de Catastro según ley 26.209).
- j. La Evaluación del Impacto Ambiental.
- k. La Evaluación del Impacto Territorial.
- l. La Auditoria Externa de Impacto Territorial.
- m. La Evaluación Ambiental estratégica.

Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo



Plan Provincial de Ordenamiento Territorial



Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

| | Problemas | Objetivos | Programas | Subprogramas | Proyectos |
|---|--|--|--|--------------|-----------|
| 1 | Inercia en la gestión territorial | Coordinación de políticas interministeriales e interinstitucionales | Programa de Coordinación de políticas públicas vinculadas al territorio | | |
| 2 | Desequilibrio territorial entre áreas urbanas y rurales | Equilibrio territorial; polos y nodos | Fortalecimiento de Nodos Estructurantes y creación de Polos para el Equilibrio Territorial | | |
| 3 | Inequidad social | Accesibilidad al hábitat adecuado | Programa para la Gestión Integrada del Hábitat | | |
| 4 | Deterioro de condiciones ambientales, riesgos naturales y antrópicos | Mitigación del deterioro de condiciones ambientales, conservación de la biodiversidad, mitigación de riesgos | Programa para la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas | | |
| 5 | Falta de conectividad y accesibilidad | Vinculación y conexión del territorio provincial | Programa de Conectividad y Accesibilidad para integrar Mendoza | | |
| 6 | Falta de integración del sistema productivo y energético | Diversificación e integración del sistema productivo y energético | Programa de Desarrollo Económico y Energético según la Vocación del Territorio | | |
| 7 | Deficiencia en la gestión del recurso hídrico | Gestión integrada del recurso hídrico | Gestión integrada del recurso hídrico y el territorio | | |

Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

Instrumentos de Coordinación y Complementación

Instrumentos de Ordenamiento Territorial o Planificación

Instrumentos Económicos

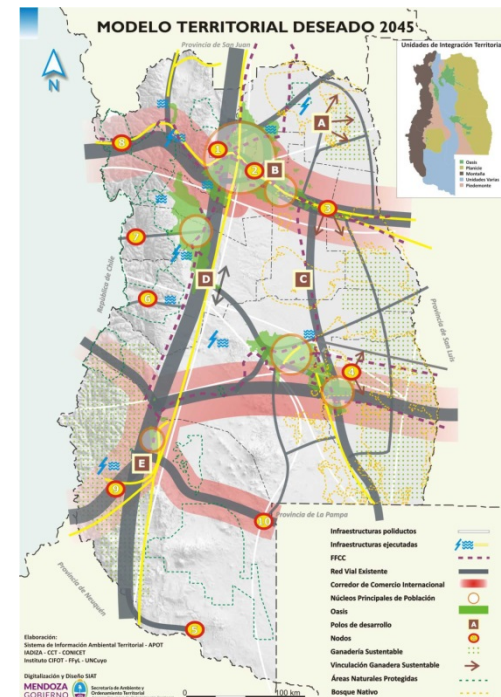
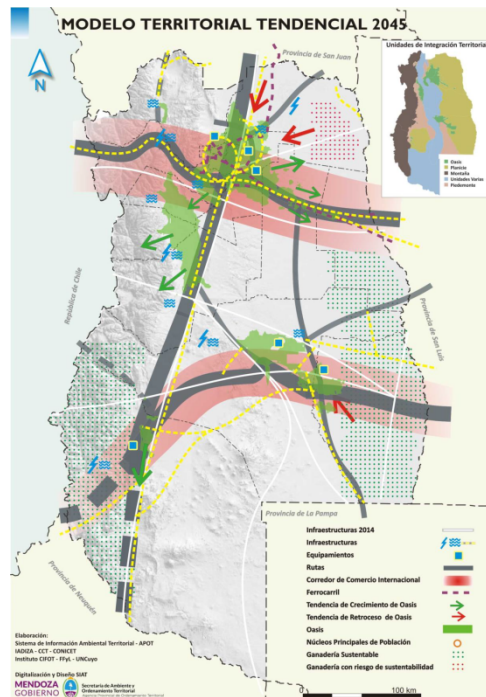
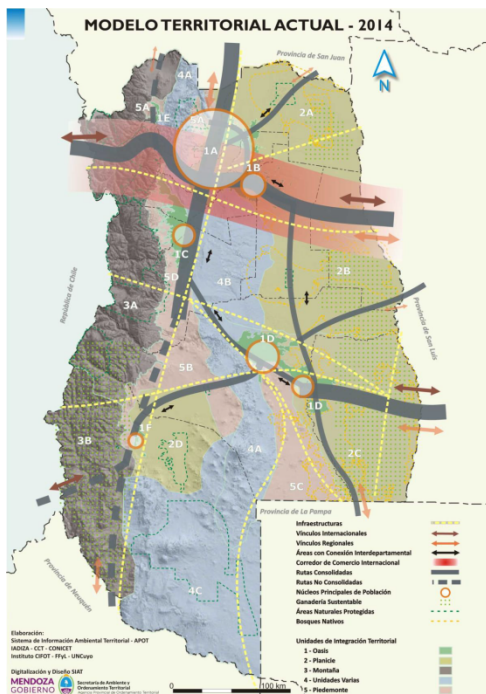
- Impuesto inmobiliario
- Unidad económica mínima sustentable
- Plusvalía (Participación en la valoración de activos)
- Promoción
- Compensación por servicios ambientales



Nunca fueron reglamentados

Instrumentos de Gestión, Ejecución y Control

El modelo territorial mendocino



3. El proceso territorial contemporáneo



1. ¿Cómo se relaciona esto con las leyes pre-existentes?
2. En el caso de Mendoza, ¿qué nivel de implementación ha tenido la ley?

Proceso histórico del Desarrollo Territorial en Mendoza

Una Política de Estado

Gobierno Provincial
de la Dictadura
Cívico-Militar (1976-
1983):

Decreto Ley 4341/79
Ley de Loteos

Gestión Rodolfo
Gabrielli (1991-
1995):

1992 Ley 5961
Ambiente

Gestión Cobos
(2003-2007):

2007 Ley 7722
*Prohibición de
sustancias químicas
para la minería en
Mendoza*

Gestión Jaque
(2007-2011):

2009 LOTUS Ley
8051
2010 Plan
Estratégico de
Desarrollo Mendoza
2030

Gestión Pérez
(2011-2015):

2011 CPOT
2013 APOT
2014 Directrices de
OT Rural (con
Nación)
2014 PPOT (Fallido
por oposición radical
y otros sectores)

Gestión
Cornejo/Suarez
(2015-2023):

2016 APOT Acéfala
2016 Unicipio
2016 Plan UNICIPIO
2017 PPOT Ley
8999

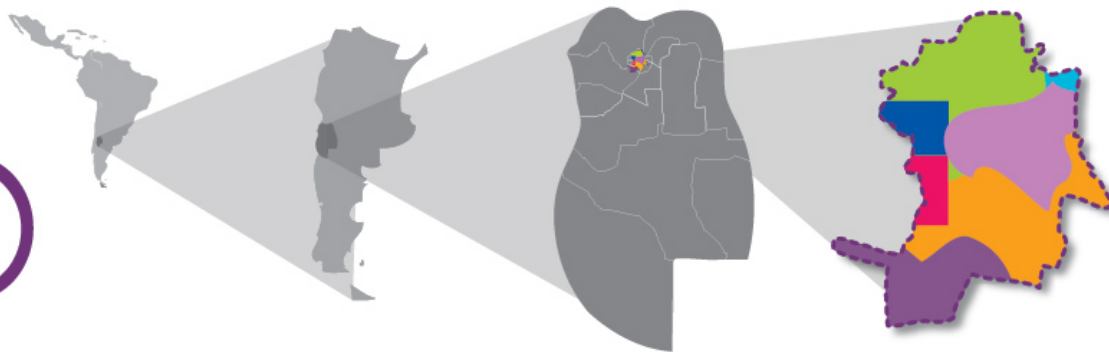
El abordaje del problema metropolitano



SUDAMÉRICA

ARGENTINA

MENDOZA



Mendoza como un Área Metropolitana del Interior



Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior

- Objetivos fundamentales:
 - Gobernabilidad metropolitana
 - Competitividad territorial
- 21 áreas metropolitanas argentinas
- 6 años (2 gestiones nacionales)
- Etapa DAMI II (2017)



Mendoza como una Ciudad Emergente y Sostenible



Iniciativa ICES

- Mayores oportunidades de corregir el patrón existente de desarrollo obteniendo un mayor impacto.
- Entre 100.000 y 2.000.000 de habitantes.
- Córdoba, Rosario y **Mendoza**.



Una nueva etapa...

Período 2023-2027:

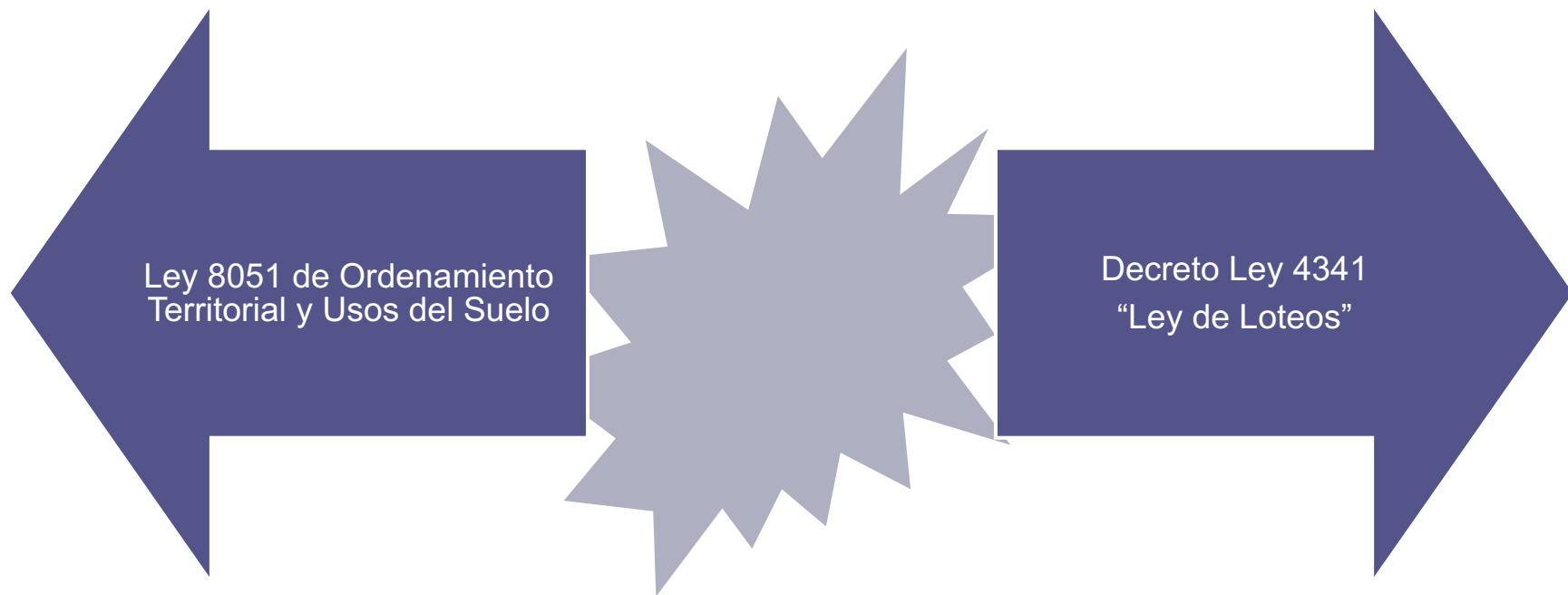
- Creación de una Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Territorial.
- Creación de la Dirección Provincial de Planificación.
- Integrados por funcionarios formados en la materia con experiencia en la gestión.
- Revalorización del plantel técnico de la provincia en materia de desarrollo territorial y refuncionalización de la APOT.
- Enfoque en la gestión con participación del sector académico y organismos locales y multilaterales regionales e internacionales.
- Liderazgo, gestión, participación, compromiso y gobernanza para llevar adelante los procesos.

4. Quién define el territorio?



1. ¿Cómo se relaciona esto con las leyes pre-existentes?

Ahora bien... Quién define el territorio?



La Ley que rige el territorio...

- **ART. 1.- *Todo loteo*** o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación ***queda sujeto a las prescripciones de la presente ley.***
- Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o mas fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o mas lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.
- **ART. 7- *Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinará y remitirá el expediente al Consejo de Loteos,*** para que, previo dictamen, solicite al Poder Ejecutivo la aprobacion definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley.
- Esta aprobacion se comunicará a la Direccion General de Rentas, a la Direccion Provincial de Catastro y al Registro Publico y Archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padrones, nomenclaturas y matriculas.
- ***La Direccion Provincial de Catastro, previo dictamen del Consejo de Loteos, aprobará los fraccionamientos*** a que se refiere el apartado ultimo del artículo 2.
- **ART. 40.- *El Consejo de Loteos es el organismo colegiado dependiente del Ministerio de Hacienda, que entenderá en toda tramitación de fraccionamiento a que se refiere esta ley.***
- **ART. 41.-** El Consejo de Loteos estará integrado por un representante de cada ministerio y presidido por el Director Provincial de Catastro quien propondrá al Poder Ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.

...Los municipios van detrás de los problemas



5. Algunas reflexiones finales



El territorio mendocino no está exento y ha sido afectado notablemente por los procesos de globalización económica de los últimos treinta años.

Mendoza ha tenido, en los últimos 15 años, un proceso continuo de Ordenamiento Territorial como una política de Estado, que no ha dado los resultados esperados.

Estamos pasando del Ordenamiento Territorial al Desarrollo Territorial.

Se debe promulgar una nueva Ley de Gestión del Suelo que reemplace al Decreto Ley de Loteos...

...dándole a los municipios la potestad de decidir sobre su territorio, sobre qué se urbaniza y qué no se urbaniza...

La experiencia mendocina demuestra que la normativa sola no alcanza y que hace falta liderazgo, gestión, participación, compromiso y gobernanza para llevar adelante los procesos.

Reflexiones finales



Consultas?



Muchas Gracias!