



## **DICTAMEN SOBRE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA**

### **I. – ANTECEDENTES**

En la reunión del Consejo de fecha 3 de agosto de 2023 se conformó la Comisión de Vivienda, con el objetivo de efectuar un análisis sobre las principales problemáticas y desafíos que aquejan al tema, como así también plantear políticas con fuerte impacto en el desarrollo estratégico de la provincia.

Dicha Comisión, estuvo integrada por Consejeros y representantes de las siguientes instituciones:

- Intendente electo Cerrillos Enrique Borelli
- Intendente electo de Campo Quijano Lino Yonar
- Intendente electo Ciudad de Salta Emiliano Durand  
y representante técnico Mg. Arq. Mariana Zoricich
- Intendente electo Rosario de Lerma Sergio Ramos
- Equipo Sergio Ramos Analía Dip  
Fátima Chocobar
- Intendente de San Lorenzo Manuel Saravia
- Municipalidad de San Lorenzo Arq. Jorge Klix
- Intendente de Vaqueros Daniel Moreno
- Foro de Intendentes Daniel Romero
- Ministerio de Gobierno Arq. Daniela Soto
- Secretaria de Obras Publicas Ing. Hugo de la Fuente
- Secretaria Planificación Obras Publicas Ing. Laura Caballero
- IPV Salta Arq. Ignacio Pancetti
- Colegio de Arquitectos Arq. Lorena Fernández



- Cámara de Minería Mario Ferretti
- CADISAL Arq. Eduardo Nahum
- Asociación Israelita Ing. Jorge Banchik
- UPCN Alejandro Elio Gravanago
- Fundación Salta Ing. Hugo González
- Cámara de Comercio e Industria Dr. Javier Cornejo Sola
- FEPUSA Dra. Eliana Verchan
- COPAIPA Ing. Carlos Horacio Gutiérrez
- UCASAL Mg. Arq. Pedro Fernández
- Mg. Arq. Mariana Zoricich
- Fundación Infernales del Norte Maritza Ortega
- UOCRA Rubén Aguilar
- Sindicato Empleados de Comercio Carlos Eduardo Madrazo
- CUCIS Eduardo Rodríguez
- Cámara PYMES Cra. Miriam Guzmán
- Planificación urbana del IPV Mg. Arq. Gisele Muchut

A fin de analizar la cuestión, se llevaron a cabo reuniones recurrentes en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre, siendo la primer reunión el 8 de agosto de 2023 y la última el 21 de noviembre de 2023, en donde se contó con la presencia y participación de diversos actores directamente relacionados con el tema de vivienda, quienes aportaron todos sus conocimientos, documentos y facilitaron el acceso a todo tipo de información que se creyó pertinente.

En fecha 23 de noviembre del corriente año, la Comisión aprobó su Recomendación sobre el tema, la que constituye la base del presente Dictamen.



### **III.- ANÁLISIS**

#### **1. Introducción Ejes Temáticos para el análisis general de situación.**

Tomando como base los lineamientos del Plan Provincial PDES 2030 y específicamente lo establecido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación, en cuanto a que la adecuada gestión de las ciudades es clave para el desarrollo sostenible. En un marco de crisis multidimensional, pobreza, desigualdad, el acceso a la salud y a la educación son solo algunos de los desafíos que sigue experimentando la humanidad, exacerbados por el cambio climático y por la pandemia COVID-19.

En este contexto de crisis, la concentración de personas en centros urbanos es un factor de incremento de la vulnerabilidad que deriva en pérdidas humanas, económicas y otras. En tal sentido, reforzar la resiliencia urbana y fortalecer el marco multilateral alcanzado en 2015, incluyendo el Marco de Sendai sobre Reducción de Riesgo de Desastres, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y el Acuerdo de París de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre Cambio Climático, resulta imprescindible.

La Agenda 2030 establece: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Lo cual fue reafirmado y profundizado en la Nueva Agenda Urbana de 2016, compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso categórico para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores implicados.

En la actualidad, las ciudades de América Latina presentan problemáticas derivadas de una rápida urbanización y falta de planificación y/o gestión estratégica urbana. Esto afecta tanto a ciudades grandes como a pequeñas y medianas de rápido crecimiento. Es el caso de nuestra Provincia que no se

---



encuentra ajena a este acelerado proceso de urbanización que genera problemáticas vinculadas con el acceso a servicios básicos e infraestructura necesaria para sostener la calidad de vida de las personas, e importantes desafíos ambientales y de planificación.

El concepto de ciudad sostenible plantea lineamientos que combinan las variables económicas del desarrollo, la social de transición justa de las fuerzas laborales con generación de empleo acorde con economías locales; y la ambiental con la gestión de los impactos ambientales de las actividades humanas y de bajas emisiones. Implica también inclusión y seguridad para los habitantes, resiliencia ante los impactos del cambio climático. Mejora en la gestión y la planificación, el desarrollo de capacidades, el ordenamiento territorial, el desarrollo y el acceso a infraestructura resiliente, y la adecuada gestión de las interacciones entre la ciudad y el medio natural son algunos de los aspectos generales que permiten avanzar hacia las ciudades sostenibles.

Desde el Gabinete Nacional de Cambio Climático se creó la Mesa de Construcción Sustentable, en este ámbito se diseñaron los lineamientos de la Estrategia Nacional de Vivienda Sustentable 2019, por medio de la Resolución Conjunta 2/2019 RESFC-2019-2-APN-SGAYDS#SGP, invitando a las provincias y municipios a su adhesión.

En este sentido desde el CES, procedemos al análisis de la problemática de la vivienda tomando en cuenta, además de los lineamientos del PDES 2030, los Objetivos de la Estrategia Nacional y los ejes de abordaje, ponderando aquellos que resultan claves en nuestro contexto con los principales diagnósticos y datos del Área Metropolitana del Valle de Lerma (AMVL) que alberga más de la mitad de población de la provincia.

Por ello, se establece como concepto integrador Ciudades Sostenibles y los principales temas detectados en los planes preexistentes y trabajos relacionados directamente al tema de vivienda: 1. Planificación y Ordenamiento



Territorial, 2. Infraestructuras y Servicios, 3. Residuos Sólidos Urbanos, 4. Acceso a la Vivienda, que se expusieron y trabajaron, con el objetivo de lograr recomendaciones hacia la gestión de la sostenibilidad territorial de la región.

## **2. Ciudades Sostenibles**

Ciudad Sostenible: La metodología ICES define una Ciudad Sostenible como aquella que ofrece una buena calidad de vida a sus habitantes, minimiza sus impactos al medio natural, preserva sus activos ambientales y físicos y a través de ellos promueve su competitividad. De la misma manera, cuenta con un gobierno local con capacidad fiscal y administrativa para mantener su crecimiento económico y para llevar a cabo sus funciones urbanas con la participación activa de la ciudadanía.

Una ciudad que reduce el impacto ambiental de sus actividades y promueve modalidades de consumo y producción sostenibles y acordes con sus propias condiciones territoriales, geográficas, sociales, económicas y culturales.

En este sentido es de vital importancia la planificación y gestión territorial eficiente que implica capacidades institucionales y técnicas como también financieras.

- **1. El Ordenamiento Territorial**

El ordenamiento Territorial disciplina basada en un proceso político, técnico y administrativo, establece la organización, la planificación y la gestión de la ocupación del territorio, mediante un proceso (participativo, interactivo e iterativo), según las características endógenas (biofísicas, socioeconómicas, culturales, políticas y administrativas) de la unidad territorial definida (puede establecerse en distintas escalas; local, provincial, regional y nacional). Implica, en la práctica, orientar mediante normativas la localización de las actividades en



contraposición a la distribución espontánea imperante, motorizada por las leyes del mercado.

En este sentido los municipios de la Provincia, en general, cuentan con un plan de desarrollo urbano que establece una primera zonificación de usos del suelo según un modelo territorial deseado al cual dirigirse.

Los municipios poseen ordenanzas específicas en algunos temas puntuales, pero solo algunos poseen la reglamentación de ese plan con un código normativo (Salta Capital y La Caldera) en el cual se reglamentan claramente todas las actividades y usos permitidos, así como todas las cuestiones relacionadas al territorio, el ambiente y aspectos socioeconómicos del desarrollo sostenible.

Ahora bien, la mayoría de municipios de la provincia no poseen recursos técnicos ni financieros capaces de llevar adelante la gestión efectiva de la planificación existente (del territorio de su competencia), generalmente debido a que se concentran en atender las cuestiones urgentes. Otras veces por presupuesto insuficiente, por falta de conocimiento o estructura en la materia y otras simplemente por falta de decisión política.

Esta cuestión no es menor, ya que se generan, impactos acumulativos que degradan gravemente el medioambiente provincial, entre otros tantos problemas de insustentabilidad relacionados al desarrollo socio - territorial.

En la región del AMVL, la expansión del área urbana se ha producido de modo desordenado, avanzando sobre tierras de producción agrícola, con desarrollos principalmente residenciales de baja densidad que dependen fuertemente de la infraestructura básica y económica del núcleo urbano, Salta Capital.

A medida que la población aumenta en zonas periurbanas con vivienda y terrenos más asequibles, pero que carecen de usos mixtos y actividades



económicas, se genera un círculo vicioso en el que la infraestructura necesaria para la competitividad siempre llega atrasada y a mayores costos.

Salta debe promover un crecimiento urbano eficiente, con una estructura metropolitana más compacta, policéntrica y de uso mixto; debe no sólo garantizar servicios públicos de calidad sino además anticipar las necesidades de infraestructura para una mayor productividad; debe proteger e impulsar los grandes activos ambientales y paisajísticos del territorio; y encaminarse en una trayectoria de competitividad e inclusión basada en el uso racional del territorio y la ubicación estratégica de diversos sectores de la economía local y regional.

El 10% de la población reside en departamentos mientras que el 85% reside en casas unifamiliares. La demanda de opciones de vivienda asequible ha contribuido directamente a este modelo. Los altos precios del suelo dentro del centro consolidado impulsan no solo a individuos y a desarrolladores privados, sino también a actores claves como el Instituto Provincial de Vivienda, a buscar opciones para la construcción residencial en la zona periurbana. Esto coloca al aparato estatal en el corazón de la dinámica de crecimiento territorial de Salta. Este tipo de crecimiento acrecienta los costos de provisión de servicios básicos, y agrega presión sobre servicios de transporte<sup>1</sup>.

### **1.1. Propuesta Agencia de Planificación Metropolitana del Valle de Lerma**

Esta propuesta modelo de gestión metropolitana surge en 2018, como conclusión del documento de Lineamientos Estratégicos Metropolitanos LEMs, realizados a través del DAMI con participación de los 8 municipios que conforman el AMVL, por lo que esta comisión retoma la planificación existente contemplando las acciones allí recomendadas.

---

<sup>1</sup> Fuente: Plan Área Metropolitano de Salta



El tema de vivienda e infraestructura no puede solucionarse sin tomar en cuenta la planificación territorial ya que existen variables transversales que inciden en el desarrollo urbano sustentable, el uso del suelo, los equipamientos, la accesibilidad vías de conexión y transporte público, la infraestructura necesaria para servir las viviendas, la tipología y densidad, el financiamiento, entre otras.

La situación actual del Área Metropolitana Valle de Lerma puede caracterizarse como de debilidad institucional para la gestión de políticas metropolitanas. Se identifican experiencias asociativas, en el marco de un modelo de gestión de los temas de impacto metropolitano de tipo disociado; y debilidades de los municipios para hacerse cargo de estos problemas, cuya propia definición los excede. Estas debilidades se manifiestan en términos presupuestarios, organizacionales y de provisión y competencias del personal.

En cuanto al modo de gestión disociada, es la resolución de los problemas metropolitanos a partir de una “lógica de silos”, típica de los diseños institucionales de la Administración Pública tradicional. En este modelo, cada una de las reparticiones que tiene competencia sobre la cuestión actúa según sus atribuciones con criterios propios, desconociendo o minimizando las relaciones horizontales e interjurisdiccionales necesarias para abordar el problema en su integralidad.

En este contexto, la propuesta de la creación de una agencia de asistencia para la conducción de la planificación del AMVL, es clave atendiendo las problemáticas antes enunciadas.

La propuesta desde los LEMs establece la conformación de una Agencia de Planificación Metropolitana del Valle de Lerma, como ámbito para la construcción de acuerdos entre los municipios, la Provincia y los principales actores para un desarrollo económico – territorial inclusivo, sostenible y equilibrado del Área Metropolitana del Valle de Lerma.



Define anualmente la Agenda metropolitana de manera participativa, moviliza y gestiona los proyectos y acciones a nivel provincial, nacional e internacional, produce información, diseña directrices comunes y asesora a los municipios se ocupa del fortalecimiento de sus capacidades para la gestión en red de temas metropolitanos:

- El Desarrollo socio- económico
- El ordenamiento territorial de los municipios
- El desarrollo y calidad de las redes de Infraestructura y Servicios.
- El cuidado del ambiente del Valle, su calidad paisajística, el manejo de cuencas y la gestión y disposición de residuos.
- El fortalecimiento institucional para la gestión en redes de programas y proyectos comunes.

Entre las principales funciones se encuentran:

- Definir y llevar adelante la Agenda de Acciones y Proyectos Metropolitanos
- Proponer y diseñar directrices comunes para el Ordenamiento territorial, la Regularización de tierras, el Manejo de temas ambientales y residuos, las Tramitaciones y gestiones.
- Diseñar y gestionar los Proyectos metropolitanos.
- Gestionar financiamiento para los proyectos metropolitanos.
- Diseñar y Gestionar el Sistema de información metropolitana.
- Capacitar equipos locales.
- Asesorar técnicamente a los municipios



Contexto actual del AMVL, está compuesta por ocho municipios: Salta capital, núcleo urbano histórico y siete municipios que en los últimos años se han consolidado como nuevos polos periurbanos de la capital. Considerando un primer radio de influencia, San Lorenzo, Cerrillos al sur, e inmediatamente al norte Vaqueros. En estos Municipios y en los casos de municipalidades en un radio más alejado de influencia (Rosario de Lerma, La Merced y Campo Quijano, al sur, y La Caldera al norte), la mancha urbana se caracteriza como extensiva de baja densidad, modelo insustentable y con fragmentación socio territorial a través de los límites administrativos de cada municipio, especialmente en aquellas zonas de topografía plana, avanzando sobre suelo rural, productivo y natural, en algunos casos boscoso.

Este crecimiento no se ha dado de modo uniforme en el territorio del AMS. Si bien la tasa de crecimiento poblacional fue del 38,7% entre el censo 2001 y 2022 (y del 20,8% entre el censo 2010 y 2022) a nivel metropolitano, municipios vecinos como Cerrillos al sur y Vaqueros al norte han crecieron un 112% y 115% entre los censos 2001 y 2022 (y un 56% y 58% respectivamente entre los censos 2010 y 2022)<sup>2</sup>. Esta tendencia responde a un fenómeno doble e interrelacionado: por un lado, el boom se da por la migración desde el interior hacia zonas donde el suelo y la vivienda son relativamente más asequibles que en el núcleo urbano consolidado. Por otro lado, en los últimos años se ha dado una ligera pero constante salida de la población capitalina hacia zonas periurbanas. Como resultado, en este proceso de crecimiento demográfico, la huella urbana registró un aumento considerable.

Este patrón de expansión genera desafíos considerables. Primero, el crecimiento de baja densidad genera grandes presiones en términos de demandas y especulación de terreno, equipamientos urbanos, redes de transporte y uso de recursos naturales. Se destaca en particular la progresiva

---

<sup>2</sup> Fuente INDEC – CENSOS: 2001; 2010; 2022



transformación de tierras cultivadas y espacios abiertos en áreas de desarrollo urbano de densidades medias y bajas<sup>3</sup>.

Si bien los datos que se fueron planteando a lo largo de este punto hacen referencia al Área Metropolitana de Salta, la problemática central podría replicarse en un futuro en otras regiones de la provincia de Salta. La planificación articulada entre cada uno de los municipios pertenecientes a una misma zona o rango de influencia, sería crucial si lo que se busca es tener un crecimiento ordenado y sostenible. A tales fines, se recomienda:

La conformación de una Unidad Coordinadora de Planificación Estratégica Territorial bajo la órbita del Consejo Económico Social; cuya función sea la planificación estratégica territorial y la elaboración de proyectos ejecutivos estratégicos. La misma debería trabajar inicialmente sobre el Área Metropolitana del Valle de Lerma, por ser el área con mayor densidad poblacional, y la que presenta un mayor nivel de complejidad.

## **1.2. Propuesta Banco de Proyectos**

En función de las características antes mencionadas de los municipios de la provincia y en especial el AMVL, que presentan débil capacidad técnica y financiera para el desarrollo de proyectos se plantea la posibilidad de fortalecer la capacidad técnica de los mismos, a favor de la búsqueda y captación de financiamiento para obras transformadoras con la creación de un Banco de Proyectos bajo la órbita del Consejo Económico Social de la provincia de Salta, el cual resguarde todos los proyectos ejecutivos estratégicos y todo proyecto de obra estratégica en sus distintos estadios. Ello a los efectos de que se

---

<sup>3</sup> Fuente: Plan Área Metropolitana de Salta



encuentren disponible a lo largo del tiempo independientemente de las distintas gestiones de gobierno.

### **1.3. Propuesta Proyecto de Ley de OT (ISUT – UCASAL)**

Se presentó una propuesta de proyecto de ley provincial de ordenamiento territorial y hábitat desarrollada por el equipo de expertos en la materia del Instituto de la Sustentabilidad Urbana y Territorial UCASAL, en el marco de un trabajo de investigación completo realizado en 2 etapas. Desarrolla la gestión territorial de la provincia que incluye la recopilación y diagnóstico de todos los planes existentes, la caracterización actual de la institucionalidad y normativa vigente y concluye en la necesidad de reglamentar a nivel provincial los presupuestos mínimos en la materia a favor del desarrollo sostenible.

Analiza todas las leyes provinciales vigentes de OT rescatando los valores principales de cada una y finaliza en una propuesta de ley base que podrá ser tratada y profundizada hasta su eventual aprobación. Se adjunta como Anexo bajo el título: Anteproyecto de Ley Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat.

### **1.4. Recomendaciones y conclusiones**

1. Necesidad de fortalecimiento técnico institucional para la gestión de la planificación de los Municipios (Tienen planes, pero presentan débil o nula gestión territorial y desarrollo de proyectos).
2. Necesidad de fortalecimiento Normativo de ordenamiento territorial general. (existen planes, pero no normativa).

Para atender estas recomendaciones se hace necesaria la intervención del Gobierno Provincial, ya que se cree conveniente promover soluciones de escala provincial marco de manera integral y no atender de manera puntual una por una las necesidades de los municipios cooperando de manera significativa al desarrollo sustentable de la región.



Se cree conveniente generar institucionalidad de la planificación del AMVL con posible asistencia a otros municipios, conformando un equipo que atienda estas necesidades de manera integradora y articule decisiones conjuntas en la materia de planificación y proyectos.

Y en virtud de la necesidad de fortalecimiento normativo se cree conveniente y recomendable trabajar en una ley provincial de ordenamiento territorial, lo cual reglamentaria de manera general los presupuestos mínimos necesarios para los municipios, quienes luego podrán profundizar y reglamentar en sus ordenanzas.

## **2. Infraestructuras y Servicios**

### **2.1. Planificación de Desagües Pluviales**

La visión moderna de la gestión de infraestructura urbana debe considerar en forma integrada el uso del suelo, el saneamiento, los sistemas de drenaje pluvial, la gestión de los residuos sólidos urbanos y sus interacciones con los recursos naturales. Sin ello se corre el riesgo de expansiones urbanas inadecuadas, incremento de áreas impermeables, contaminación de fuentes de abastecimiento de agua, descarga de desagües cloacales en forma clandestina, obstrucción de conductos de drenaje por la presencia de basura, y graves afectaciones de la población ubicada en zonas rivereñas propensas a desborde de los cursos.

En este sentido la gestión hídrica debe tender hacia una concepción de manejo integral, no sólo respecto de la evacuación de excedentes, control de inundaciones y prevención de la contaminación, sino también respecto de un mejor aprovechamiento y reutilización de las aguas.

En la actualidad, a partir de la aparición de los conceptos de sostenibilidad ambiental, equidad en la utilización de los recursos naturales, el acceso a su uso como un derecho humano básico, y la creciente tendencia hacia considerar al agua como un recurso estratégico, las políticas en materia de regulación hídrica



tienden a converger con visión totalizadora e integradora. De allí también las tendencias más recientes hacia una visión integradora del manejo de los recursos hídricos en el territorio, utilizando a la cuenca como unidad de estudio y de manejo<sup>4</sup>.

En este sentido es que la Ciudad de Salta cuenta con un Plan Maestro de Desagües Pluviales en donde se incluye un diagnóstico de las principales cuencas que atraviesan por la Ciudad, en donde se estudia el nivel de Riesgo Ambiental que presentan cada una de ellas (combinación entre peligro hídrico, es decir inundaciones, y vulnerabilidad social), lo cual permitió definir cuáles son las zonas de la Ciudad de Salta con mayores niveles de riesgo e ir definiendo un orden de prioridades, como así también una serie de propuestas para el aprovechamiento de las aguas pluviales como ser:

- **Barriles de lluvia y cisternas:** *instalaciones que recogen y almacenan aguas de lluvia por reuso posterior en fines no consuntivos como riego, aseo, etc. Es lo que se denomina en la jerga como “aguas verdes”, en distinción de las “aguas azules”, aguas potables subterráneas o de origen fluvial apta para consumo, “aguas grises”, provenientes del uso humano y no apto para consumo pero si para fines como riego o vaciado de sanitarios, y “aguas negras” o efluentes sanitarios sujetos a tratamiento previo.*
- **Pavimento o adoquinado impermeable:** *el reemplazo de superficies urbanas impermeables (hormigón, asfalto), por otros tipo de materiales que faciliten la infiltración (adoquines, losas o losetas intercalables, o nuevos materiales provenientes del reciclado o reuso de áridos), ofrecen ventajas en términos de incremento de la capacidad de infiltración, pudiendo también*

---

<sup>4</sup> Fuente: Plan Maestro de Drenaje Pluvial con Proyecto Ejecutivo – Municipalidad de Salta.



*incorporar diseños que retarden el desagüe al sistema de alcantarillado.*

- **Adaptar la materialidad de calles, veredas y otros espacios públicos con materiales y diseños procurando el mayor grado de infiltración posible.**
- **Áreas de bioretención o “jardines de lluvia”:** *son pequeñas depresiones en los espacios públicos con abundancia de vegetación, que permiten la retención temporaria de excedentes hídricos producto de fuertes precipitaciones y su infiltración posterior al suelo.*
- **Desagües vegetados y permeables** (*vegetated swales o dry swales*): *en este esquema se utilizan sistemas de drenaje con material filtrante (pedregullo, balasto o similar), cubierto de vegetación en reemplazo de los desagües pluviales convencionales. Estos sistemas retienen además contaminantes y retardan el escurrimiento.*
- **Techos Verdes:** *instalaciones en edificios o infraestructura pública que incrementa la capacidad de absorción de precipitaciones y retarda el escurrimiento. Puede ofrecer beneficios adicionales como mayor aislamiento térmico.*
- **Paredes verdes en viaductos o infraestructura vial,** con similares ventajas al esquema anterior, mejorando la insonoración<sup>5</sup>.

Por otra parte, el plan incluye un listado de más de 80 obras mayores y menores para cada una de las cuencas que se analiza en el documento.

En vista de la importancia de la temática y de poder contar con más y mejor información para la toma de decisiones, se considera necesario la

---

<sup>5</sup> Fuente: Plan Maestro de Drenaje Pluvial con Proyecto Ejecutivo – Municipalidad de Salta; 2018



realización de estudios específicos sobre cuencas para cada una de las áreas urbanas del Área Metropolitana de Salta a los fines de promover un crecimiento urbano ordenado, sostenible y con bajo riesgo de inundaciones.

Desde el Consejo se adhiere a las propuestas presentadas en el estudio para el aprovechamiento de las aguas pluviales por considerar que las mismas se encuentran con plena vigencia.

## **2.2. Tratamiento de Residuos Cloacales**

Las ciudades han crecido en todo el mundo y hay una constante presión de expansión de las mismas. Asimismo, se observa una situación en la que las redes se construyeron hace 50, 60 años, y hoy deben ser reemplazadas, pero ante los recursos finitos es indispensable pensar en cómo reemplazarlas y cómo brindar los servicios de saneamiento.

Cubrir con redes cloacales los barrios actuales y seguir el ritmo de expansión hoy resulta impracticable por el radio que se debería cubrir. Con lo que implementar sistemas de tratamientos totalmente centralizados no resulta práctico en zonas con baja densidad poblacional y grandes extensiones de terreno.

Como una alternativa, existen los sistemas cluster los cuales son redes de cloacas focalizadas para un barrio o zona en particular, y los sistemas in situ a los que se conocen como sistemas descentralizados puros. En relación a estos últimos, se estima que más de la mitad de la población de Argentina cuenta con este sistema, implicando que gran parte de la población deba gestionar su propio saneamiento. Ello lleva a que no se esté invirtiendo en un sistema adecuado, no se monitoree y no se cuente con una normativa que lo regule.

En este sentido, tras un estudio realizado desde el CONICET para la Ciudad de Salta, se determinó que la cámara séptica es el instrumento mayormente difundido para el saneamiento, mientras que el uso e

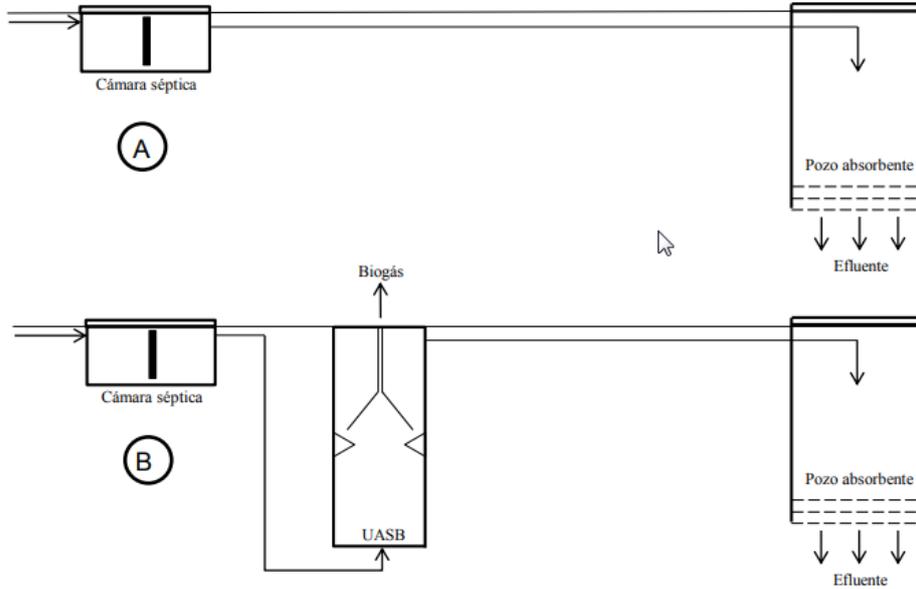


implementación de sistemas complementarios como ser los biodigestores y/o un sistema de filtrado final, solo fueron empleados en un número limitado de casos donde el motor impulsor para su uso es la voluntad propia de la familia o la necesidad de cumplir con alguna normativa/reglamento interno de un barrio privado.

Resulta necesario resaltar que los sistemas de tratamiento descentralizados no envían los efluentes a un cuerpo de agua como puede ser un río o lago, sino que van al suelo. Lo cual lo convierte en un factor importante a tener en cuenta en el diseño de políticas y normativas que regulen su uso, debido a la posibilidad de contaminación de las aguas subterráneas.

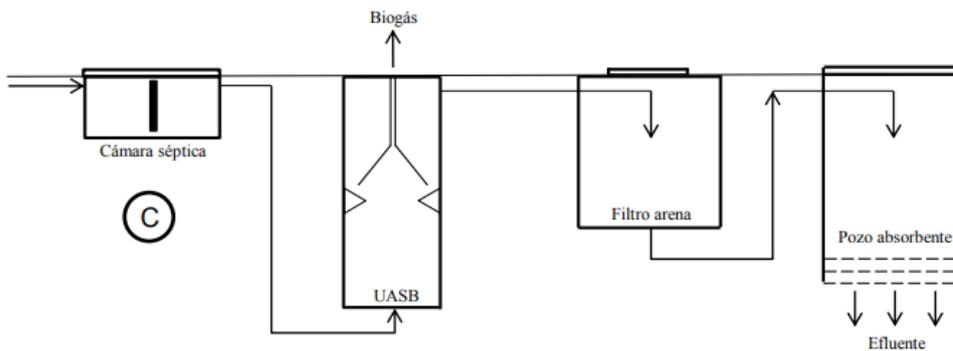
Se debe tener en cuenta además, que las cámaras sépticas solas no son una herramienta suficiente para el tratamiento de efluentes por tener una alta carga bacteriológica. Con lo cual, es imperioso pensar en un sistema que permita la gestión segura y duradera, que no solamente sea por medio de cloacas, sino que permita los sistemas descentralizados con bajo impacto, como ser los de tipo C (cámara séptica más biodigestor, más filtro).

### Sistema de tratamiento descentralizado de efluentes tipo A y B



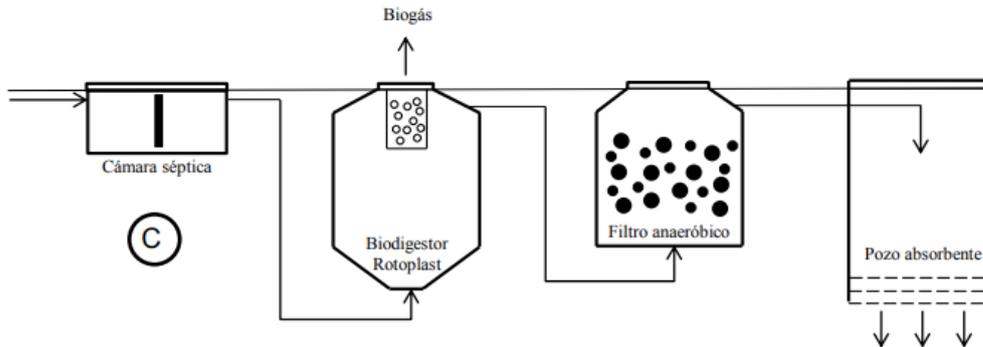
Fuente: Tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas; CONICET – GEISA.

### Sistema de tratamiento descentralizado de efluentes tipo c



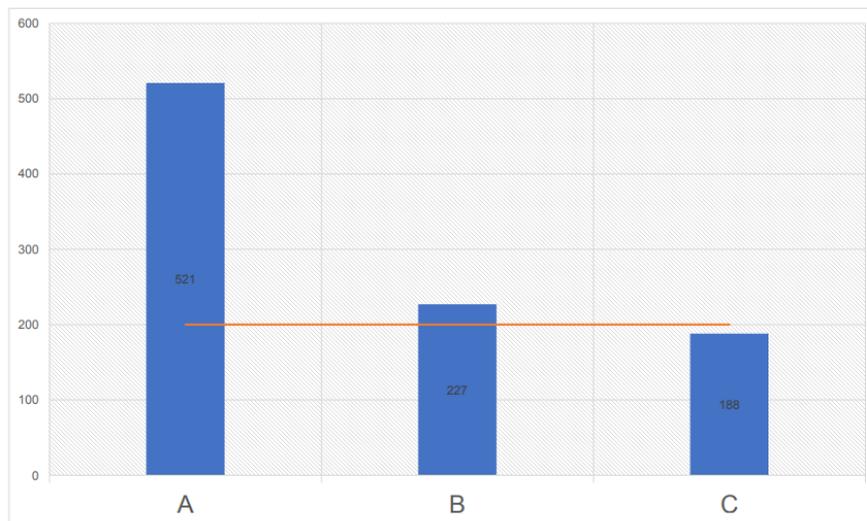
Fuente: Tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas; CONICET – GEISA.

### Sistema de tratamiento descentralizado de efluentes tipo C



Fuente: Tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas; CONICET – GEISA.

### Parámetros de volcamiento en suelo para efluentes por tipo de tratamiento descentralizado



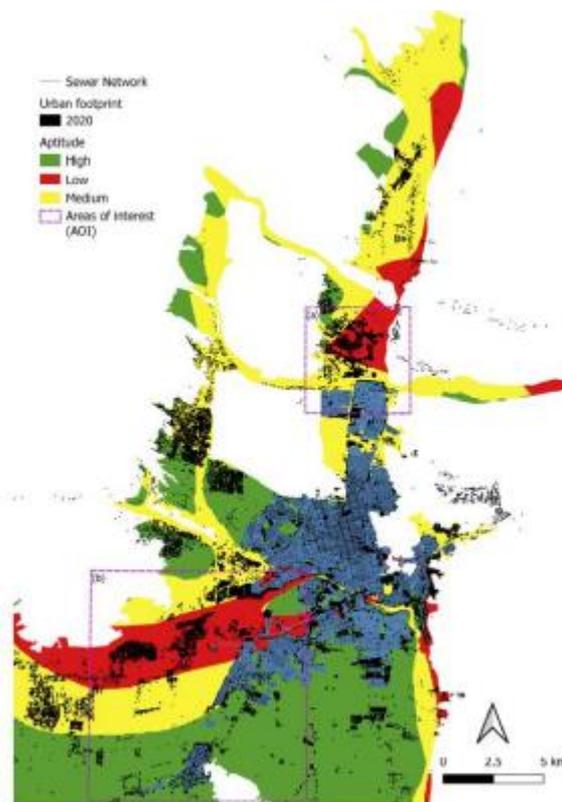
Fuente: Tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas; CONICET – GEISA.

En vista de los niveles de volcamiento observados, resulta necesario estudiar dónde y en qué contexto pueden ser utilizados estos sistemas en forma segura, como así también determinar quién es el responsable del saneamiento descentralizado.



Así, en base a un estudio realizado por el CONICET para el Área Metropolitana de Salta surgen zonas que fueron pintadas por colores en las que de acuerdo a la calidad del suelo (si es más arcilloso o menos), se determina la viabilidad de los sistemas descentralizados. De acuerdo al mismo, las áreas pintadas de rojo son las de una gestión bastante riesgosa para los sistemas de gestión descentralizada.

**Mapa de viabilidad para el uso de sistemas de tratamiento descentralizados de efluentes.**



Fuente: Tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas; CONICET – GEISA.

En el documento se señala que existen urbanizaciones en sectores donde se cuenta con una viabilidad muy baja para la gestión descentralizada, y otras en las cuales sería viable este tipo de gestión. Sin embargo advierte que, más



allá del tipo de suelo habrá que evaluar el nivel de densificación, para determinar cuál es el mejor tipo de sistema a implementar.

Es importante destacar que a fin de preservar los recursos hídricos, resultará necesario previamente a autorizar este tipo de tratamiento descentralizado, los estudios de suelo para el resto de las zonas urbanas de la Provincia, teniendo en cuenta que cuanto más vulnerable sea el acuífero más se debe invertir en sistemas adecuados de captación de efluentes.

Por otra parte, este tipo de sistemas de gestión descentralizadas de efluentes, ya se encuentran presentes en algunas urbanizaciones de la provincia, sin contar con normativa que las regule. Es por ello que se considera importante elaborar un marco normativo provincial que determine los presupuestos mínimos para autorizar su instalación (la textura del suelo, distancia hasta las cloacas, densidad y vulnerabilidad de acuífero, etc.), presupuestos mínimos de gestión, así como determinación de autoridad de aplicación, responsabilidades, etc. En este sentido, se adjunta como Anexo un proyecto ley nacional a efectos ilustrativos (bajo el nombre de: Proyecto de Ley Nacional de Tratamiento Descentralizado), para comenzar a abordar el tema a nivel provincial.

Por lo cual se recomienda que:

1. En vista de la importancia de la temática y de poder contar con más y mejor información para la toma de decisiones, se considera necesario la realización de estudios sobre el grado de permeabilidad y riesgo de contaminación de acuíferos para cada una de las áreas urbanas de la Provincia de Salta a los fines de promover un crecimiento urbano ordenado, sostenible y con bajo riesgo de contaminación. Determinando la factibilidad de implementación de sistemas compactos de tratamiento



descentralizado a nivel municipal (mantenimiento y operación de la maquinaria) a lo largo del territorio provincial.

2. En el caso de nuevas urbanizaciones prever la utilización de sistemas descentralizado de tratamiento, teniendo en cuenta la posibilidad de conexión a la red cloacal a futuro.
3. Generar una normativa provincial para promover y regular los sistemas de tratamiento descentralizado.

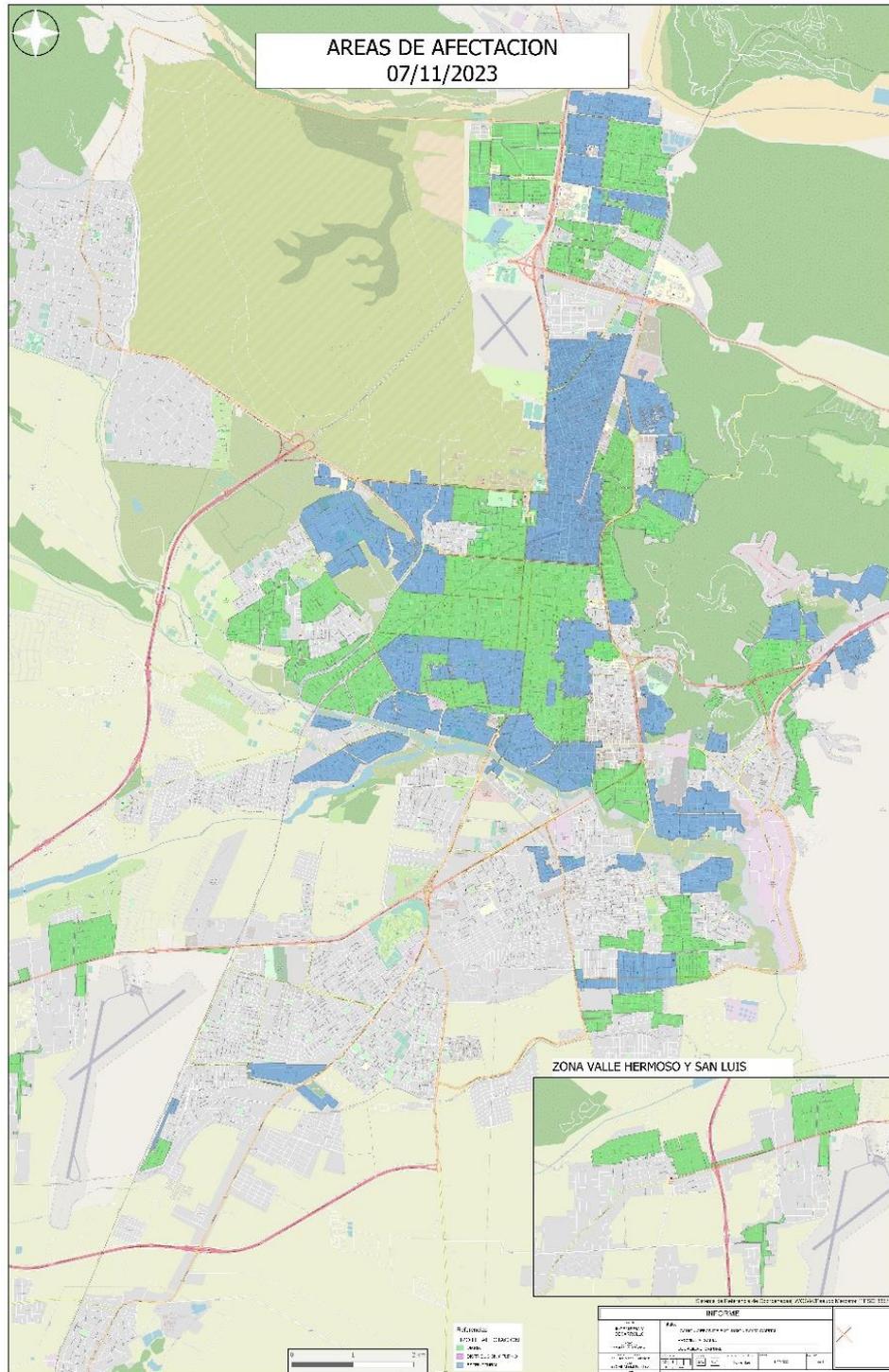
### **3.2. Financiamiento para obras de saneamiento y acceso al agua.**

Según lo informado por la empresa Aguas del Norte, el principal problema al que se enfrenta la Ciudad de Salta en materia de acceso al agua es la baja presión y la falta de agua explicada en general por el deterioro de una buena parte de las cañerías de la Ciudad.

En el mapa de áreas afectadas (con algún tipo de problema en el suministro de agua), se muestra pintado de azul aquellas zonas de la Ciudad de Salta que presentan problemas en el suministro de agua, y en verde las que poseen un funcionamiento normal.



**Mapa de áreas con servicio de agua afectado**

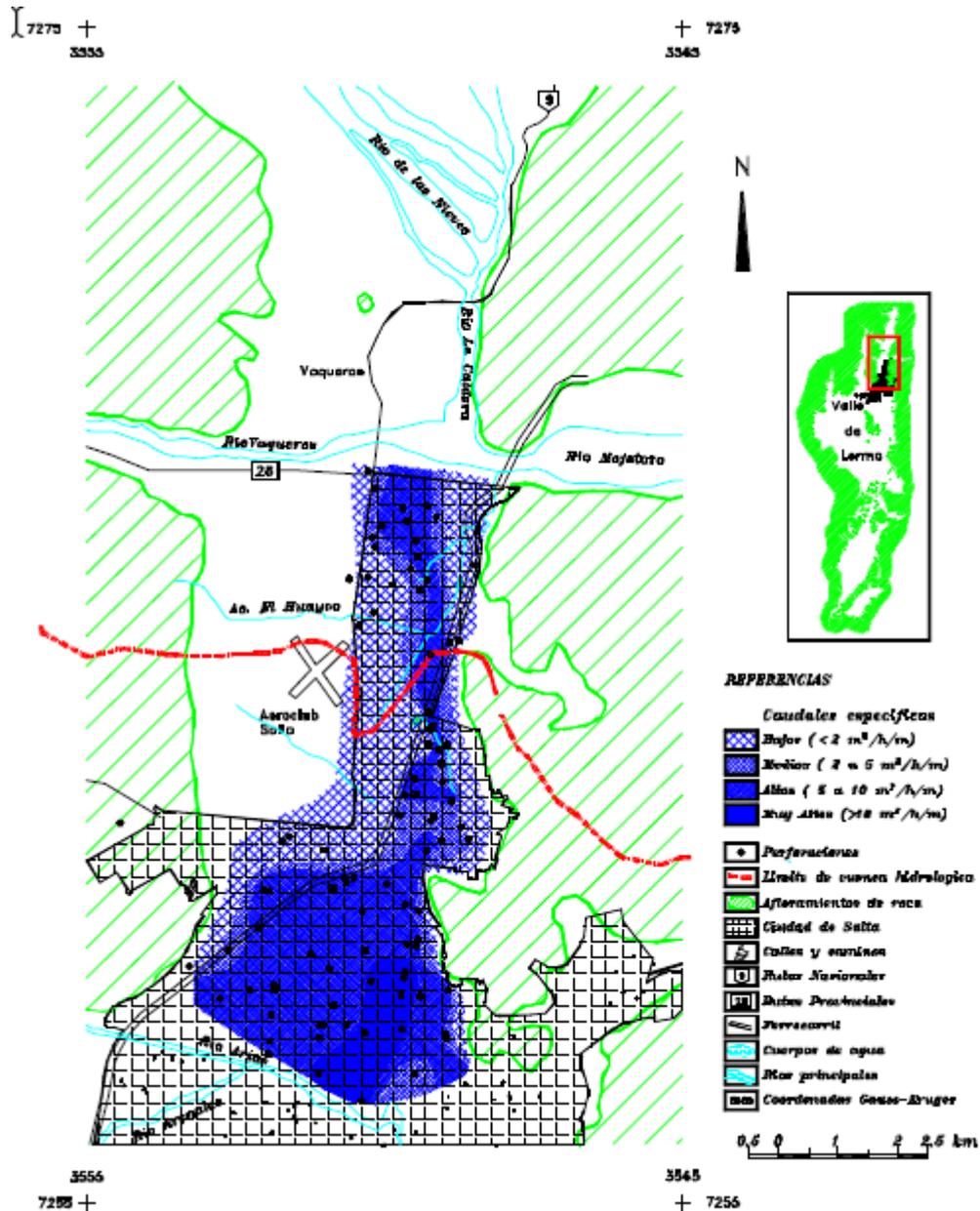


Fuente: Aguas del Norte



En tanto que en el siguiente mapa se muestra el curso del principal acuífero que pasa por la Ciudad de Salta

**Caudales específicos de las perforaciones con filtros entre 50 y 150 m.b.b.p.**



Fuente: G. Baudino, 1996, Hidrogeología del Valle de Lerma



De la conjunción de ambos mapas se logra determinar que las zonas más conflictivas en aprovisionamiento de agua para la población coinciden con el lugar de mayor caudal específico; por lo cual la problemática no se trataría de falta del recurso agua, sino se explicaría principalmente por pérdidas de caudales en las redes de transporte.

### **3.3. Mecanismos de financiamiento**

El financiamiento de las obras de infraestructura hídrica posee numerosas posibilidades de obtener fuentes crediticias nacionales e internacionales.

En pos de brindar una solución a la problemática de provisión del servicio de agua, se debe buscar y estudiar a fondo distintas posibilidades de mecanismos de financiamiento a fin de afrontar obras puntuales de problemas estructurales en cuanto a provisión de agua en zonas crítica. Una propuesta a estudiar sería:

1. Generar un fondo que se nutra de aportes voluntarios de los usuarios actuales y/o futuros, que debería ser administrado por una institución intermedia ajena a la empresa, con la única manda de realizar estas obras. En esta propuesta el capital aportado por el usuario sería tomado como adelanto de tarifa a compensarse en m<sup>3</sup> de agua futura. Una propuesta a estudiar sería:
  - Generar un modelo de fideicomiso con una articulación público-privada. Donde a partir de un aporte del sector privado (tierras), el particular pueda financiar la construcción de su futura vivienda mediante un aporte inicial. Con dicho aporte más un crédito intermedio subsidiado o garantizado por el estado a ser afrontado por la empresa constructora, se financiaría la construcción de dicha vivienda. Una vez finalizada la construcción, el particular que hizo el aporte inicial empezaría a pagar recién las cuotas de cancelación



de la vivienda; el cual debiera ser similar al monto de un alquiler. Con esta propuesta se busca evitar que el futuro propietario tenga que estar pagando la financiación de su futura vivienda, mientras se encuentra alquilando una de forma temporal.

#### **4. Ambiente y gestión de Residuos Urbanos**

Mediante el Decreto N° 1.365/10 la provincia de Salta aprueba el Plan Provincial de Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos, designando como autoridad de aplicación a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, asignándole las tareas de fortalecimiento de la gestión municipal mediante autodiagnósticos y formulación de planes municipales; el seguimiento y monitoreo de GIRSU; y la cooperación interinstitucional.

El Plan Provincial GIRSU tuvo como objetivo central el complementar y actualizar el marco normativo de la provincia en materia de gestión de residuos de la provincia, introduciendo nuevos conceptos: Economía Circular, Código de armonización de colores, REGU, etc. Es así que el Plan define los lineamientos estratégicos de gestión que los municipios deben seguir para formular, desarrollar e implementar planes integrales de gestión y manejo de los residuos sólidos urbanos.

Plantea además como modelo circular para gestión integral de residuos sólidos urbanos el siguiente esquema:



## Adónde vamos: modelo circular



Fuente: secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Salta.

Entre las estrategias que plantea el GIRSU se encuentra la disminución de la cantidad de basurales a cielo abierto y la reducción de la cantidad de residuos enterrados, mediante la regionalización de la gestión de los RSU (residuos sólidos urbanos), creando consorcios.

De esta forma en la actualidad se cuenta con 4 consorcios conformados y 4 en vía de conformación.

### Conformados

- Valles Calchaquíes I: Cafayate, San Carlos y Animaná
- Valles de Siancas: Gral. Güemes, Campo Santo y El Bordo
- Valles Calchaquíes II: Cachi y Payogasta
- Consorcio región Norte II

En vía de conformación:



- Valle de Lerma I y II: Moldes, La Viña, Guachipas, El Carril y Chichoana
- Región Sur I: Metán, El Galpón, Río Piedras
- Valles Calchaquíes III: Seclantás y Molinos
- Consorcio Región Sur II: El Tala, El Jardín, La Candelaria, El potrero y Rosario de la Frontera

Desde la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable se encuentran trabajando actualmente en la construcción de un Centro Ambiental para el Consorcio Región Norte II el cual tiene como ubicación tentativa en Pichanal; así mismo se está trabajando en la provisión de equipos y equipamientos para la gestión de RSU en distintos municipios/consorcios (Valle de Siancas, Metán, Tartagal, Orán y Santa Victoria Este).

### **3.1. Recomendaciones y conclusiones**

Desde el Consejo se recomienda:

1. Continuar con las capacitaciones a municipios que se vienen desarrollando desde la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable en materia de gestión integral de RSU, gestión de RSU en grandes eventos y la caracterización de residuos.
2. Continuar impulsando la conformación de consorcios para gestión de RSU
3. Continuar con el aprovisionamiento de equipos y equipamientos para la gestión de RSU a lo largo del territorio provincial.
4. Iniciar gestiones para financiar un estudio de consultoría que establezca la ubicación de un nuevo vertedero Metropolitano.
5. Concientización e Implementación del modelo circular para la Gestión de residuos



- **4. Acceso a la vivienda**

- **5.1. Problemática**

Uno de los principales desafíos de la Ciudad de Salta es el déficit de vivienda. La Ciudad presenta déficits tanto cuantitativos como cualitativos. El porcentaje de viviendas informales se estima en un alto 13,7% según datos del censo 2010. El problema de la falta de vivienda en la ciudad ha sido abordado por las autoridades nacionales y provinciales con la construcción de viviendas sociales destinadas a personas de ingresos bajos-medios. No obstante, las cifras de crecimiento de la población superan los planes de vivienda de las autoridades. Se requieren nuevos instrumentos creativos de financiamiento y gestión en el sector, y un mayor acompañamiento del desarrollo inteligente de la mancha urbana.

La informalidad del mercado laboral en Salta (45,5% - segundo trimestre de 2023) es otro desafío de sostenibilidad, especialmente en población joven y zonas vulnerables. La población joven menor a los 24 años se estima representa alrededor del 40% de la población salteña. Además, se estima que para el segundo trimestre de 2023 el 18,9%<sup>6</sup> de los jóvenes de entre 18 y 24 años del Gran Salta no estudian, no trabajan ni buscan trabajo. Esta situación se asocia con múltiples factores que los alejan del mercado laboral y del sistema educativo.

- **4.2. Recomendaciones y conclusiones**

Luego de la exposición de diversos temas relacionados se infiere que el problema actual de la vivienda no se solucionará con un solo plan ni con un solo enfoque. Se soluciona tomando medidas para los distintos segmentos poblacionales con distintas herramientas.

---

<sup>6</sup> Fuente: INDEC – EPH 2do trimestre 2023.



Existen sistemas de financiamiento de vivienda que se adaptan muy bien en cuanto al acceso a la vivienda para un sector medio y otro para el acceso a la primera vivienda de los sectores más bajos, pero siempre con el concepto de que la vivienda se paga y permitiendo tener un recuperado para la reinversión en viviendas.

Hoy la provincia necesita de un Plan Provincial de Vivienda en el que se cree un sistema provincial de viviendas que complemente los planes federales (oportunamente los incorpore) e introduzca la participación público-privada. Asimismo, se generen las herramientas financieras y jurídicas que le permitan dar sostenibilidad y crecimiento al sistema, e incorpore en los beneficiarios la conciencia del pago de las viviendas.

Por otra parte, para abordar un nuevo Plan de viviendas es necesario establecer modificaciones a la legislación actual:

Ley FONAVI Nacional: su modificación no se considera indispensable, pero si importante ya que permitiría garantizar el cumplimiento de pago de las viviendas.

Proyectar una nueva ley de viviendas mediante modificaciones en:

- Ley General de Catastros de la Provincia – Título V: la ley 2.308 (ex 1.030) es una ley antigua del año 48, que habla de fincas, chacras, solares y parajes entre otras terminologías que ya se encuentran en desuso. Con lo cual esta Ley solo merece ser modificada en el Título V por tratar además sobre las nuevas urbanizaciones y ampliaciones existentes, donde se debe buscar que para terrenos de más de 2 hectáreas fijar como reservas de uso institucional el 3%, como reserva de uso municipal un tope del 2% y para espacios verdes un 10%.

Fijar plazos para los organismos provinciales, ya que si no se fija un tiempo para cumplir es muy difícil que el sistema funcione.



- Adecuar Decreto 1.682/19 (nuevas urbanizaciones): crear un registro de loteos. Mantener una atención especial a la personería: fiduciario, desarrollador, comercializador. Promover la creación de un organismo de aplicación o una unidad coordinadora. Fijar las garantías para las preventas. Fijar sanciones sobre el loteador y el agrimensor. Fijar plazos sobre los organismos provinciales. Fijar una política de escrituración anticipada.
- Incorporar un sistema de Financiamiento de la vivienda donde se fijen modelos de mecanismos flexibles de financiamiento que se adapten a la realidad en la que vivimos. Estudiar y fijar métodos de participación de la inversión, gestión y/o desarrollo privado. Estudiar y fijar métodos de participación del estado como garantía, subsidio a la demanda, a la oferta, impositivo, etc; y la participación eventual de la entidad financiera.

### **III.- RECOMENDACIÓN**

En atención a lo expuesto, este Consejo Económico Social de la Provincia de Salta entiende que resulta estratégico trabajar en los lineamientos para las Ciudades Sostenibles:

- **Ordenamiento Territorial**
  1. La conformación de una Unidad Coordinadora de Planificación Estratégica Territorial bajo la órbita del Consejo Económico Social; cuya función sea la planificación estratégica territorial y la elaboración de proyectos ejecutivos estratégicos. La misma debería trabajar inicialmente sobre el Área Metropolitana del Valle de Lerma, por ser el área con mayor densidad poblacional, y la que presenta un mayor nivel de complejidad.



2. Creación de un Banco de Proyectos bajo la órbita del Consejo Económico Social de la provincia de Salta, el cual resguarde todos los proyectos ejecutivos estratégicos y todo proyecto de obra estratégica en sus distintos estadios. Ello a los efectos de que se encuentren disponible a lo largo del tiempo independientemente de la organización política de turno.
3. Promover el fortalecimiento técnico institucional para la gestión de la planificación de los Municipios (Tienen planes, pero presentan débil o nula gestión territorial y desarrollo de proyectos)
4. Impulsar el fortalecimiento Normativo de ordenamiento territorial general. (existen planes, pero no normativa).
5. Fortalecimiento del sistema IDESA a los efectos cubrir el gran déficit de acceso a datos e información territorial.

- **Infraestructura y Servicios**

1. Instalación de barriles de lluvia y cisternas para el almacenamiento de agua de lluvia y reúso posterior en fines no consuntivos como riego, aseo, etc.
2. Reemplazo de superficies urbanas impermeables por otro tipo de materiales que faciliten la infiltración.
3. Adaptar la materialidad de calles, veredas y otros espacios públicos con materiales y diseños procurando el mayor grado de infiltración posible.
4. Generación de áreas de bioretención o “jardines de lluvia” que permitan la retención temporaria de excedentes hídricos.
5. Implementación de desagües vegetados y permeables en reemplazo de los desagües pluviales convencionales.
6. Fomentar el uso de techos verdes para incrementar la capacidad de absorción de precipitaciones y retardar el escurrimiento.



7. Promover el uso de paredes verdes en viaductos o infraestructura vial.
8. Realización de estudios sobre las cuencas hídricas para cada una de las áreas urbanas de la Provincia de Salta.
9. En vista de la importancia de los residuos cloacales y de poder contar con más y mejor información para la toma de decisiones, se considera necesario la realización de estudios sobre el grado de permeabilidad y riesgo de contaminación de acuíferos para cada una de las áreas urbanas de la Provincia de Salta a los fines de promover un crecimiento urbano ordenado, sostenible y con bajo riesgo de contaminación. Determinando la factibilidad de implementación de las plantas de tratamiento descentralizadas a nivel municipal (mantenimiento y operación de la maquinaria) a lo largo del territorio provincial.
10. Generar una normativa provincial para regular los sistemas de tratamientos descentralizados, con sus acciones punitivas.
11. Buscar y estudiar a fondo distintas posibilidades de mecanismos de financiamiento a fin de afrontar obras puntuales de problemas estructurales en cuanto a provisión de agua en zonas crítica. Una propuesta a estudiar sería:
  - Generar un fondo que se nutra de aportes voluntarios de los usuarios actuales y/o futuros, que debería ser administrado por una institución intermedia ajena a la empresa, con la única manda de realizar estas obras. En esta propuesta el capital aportado por el usuario sería tomado como adelanto de tarifa a compensarse en m<sup>3</sup> de agua futura.

- **Ambiente y Gestión de Residuos**

1. Continuar con las capacitaciones a municipios que se vienen desarrollando desde la Secretaría de Ambiente y Desarrollo



Sustentable en materia de gestión integral de RSU, gestión de RSU en grandes eventos y la caracterización de residuos.

2. Continuar impulsando la conformación de consorcios para gestión de RSU
3. Continuar con el aprovisionamiento de equipos y equipamientos para la gestión de RSU a lo largo del territorio provincial.
4. Iniciar gestiones para financiar un estudio de consultoría que establezca la ubicación de un nuevo vertedero Metropolitano.
5. Concientización e Implementación del modelo circular para la Gestión de residuos

- **Acceso a la vivienda**

2. Incorporar un sistema de Financiamiento de la vivienda donde se fijen modelos de mecanismos flexibles de financiamiento que se adapten a la realidad en la que vivimos. Estudiar y fijar métodos de participación de la inversión, gestión y/o desarrollo privado. Estudiar y fijar métodos de participación del estado como garantía, subsidio a la demanda, a la oferta, impositivo, etc; y la participación eventual de la entidad financiera. Una propuesta a estudiar sería:
  - Generar un modelo de fideicomiso con una articulación público-privada. Donde a partir de un aporte del sector privado (tierras), el particular pueda financiar la construcción de su futura vivienda mediante un aporte inicial. Con dicho aporte más un crédito intermedio subsidiado o garantizado por el estado a ser afrontado por la empresa constructora, se financiaría la construcción de dicha vivienda. Una vez finalizada la construcción, el particular que hizo el aporte inicial empezaría a pagar recién las cuotas de cancelación de la vivienda; el cual debiera ser similar al monto de un alquiler. Con esta propuesta se busca evitar que el futuro



propietario tenga que estar pagando la financiación de su futura vivienda, mientras se encuentra alquilando una de forma temporal.

3. Impulsar la modificación a la Ley FONAVI Nacional
4. Promover la generación de una nueva Ley de viviendas en la provincia, mediante la adecuación de la Ley General de Catastros de la Provincia, centrándose en el Título V.
5. Adecuar el Decreto 1.682/19 sobre nuevas urbanizaciones:
  - Crear un registro de loteos.
  - Mantener una atención especial a la personería: fiduciario, desarrollador, comercializador.
  - Promover la creación de un organismo de aplicación o una unidad coordinadora.
  - Fijar las garantías para las preventas.
  - Fijar sanciones sobre el loteador y el agrimensor.
  - Fijar plazos sobre los organismos provinciales.
  - Fijar una política de escrituración anticipada.

En Salta a los 4 días del mes de diciembre de 2023, se aprueba el presente Dictamen en Sesión Ordinaria del Consejo Económico Social de la Provincia de Salta.



## **ANEXO**

- 1- Proyecto de Ley Nacional Tratamiento Descentralizado.  
Pág. 37
- 2- Anteproyecto de Ley Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat. Pág. 47
- 3- Plan Maestro de Desagües Pluviales – Municipalidad de Salta. Resumen Ejecutivo. Pág. 139.



## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso..., sancionan con Fuerza de Ley*

### **Política Nacional de Saneamiento Descentralizado y Gestión Integral Descentralizada de Aguas Residuales Domésticas**

#### **Capítulo I. Disposiciones Generales**

**Artículo 1.- Finalidad de la ley.** – La presente ley establece la política nacional de saneamiento descentralizado, para garantizar el derecho al saneamiento adecuado y equitativo de la población, y lograr la gestión integrada de los distintos sistemas de saneamiento.

**Artículo 2.- Objetivos.** Para realizar el fin de la presente ley la política nacional de saneamiento deberá cumplir los siguientes objetivos:

- a) Definir normas estándares de ubicación, diseño, construcción, operación, monitoreo y evaluación de los distintos Sistemas de Saneamiento Descentralizado de Aguas Residuales Domésticas (SSD), a partir de los criterios de sustentabilidad indicados en el Anexo de la presente ley;
- b) Crear e implementar indicadores de seguimiento del porcentaje de población con acceso a SSD adecuados y equitativos;
- c) Promover y gestionar ante provincias, municipios y/o entidades públicas y privadas que correspondan, el uso estandarizado de los SSD;
- d) Impulsar la coordinación y complementariedad de las acciones que, respecto a la Gestión Descentralizada de Aguas Residuales Domésticas (GDARD), programan las provincias, municipios y otras entidades públicas y privadas;
- e) Fomentar la investigación de métodos innovadores de saneamiento descentralizado;
- f) Adecuar los distintos programas de acceso a la vivienda y créditos para la construcción con el propósito de construir viviendas e infraestructuras que apliquen los estándares definidos por esta ley.

**Artículo 3.- Definición de GIDARD.** A los efectos de la presente ley, entiéndase por Gestión Integral Descentralizada de Aguas Residuales Domésticas (GIDARD), al conjunto de actividades e infraestructura de servicios, interdependientes y complementarias entre sí, para el manejo, total o parcial, de las aguas residuales domésticas y sus derivados, en el mismo predio de generación, con el objeto de proteger el ambiente y la salud de la población.

Comprende la interfaz de usuario, recolección, almacenamiento, transporte, tratamiento, disposición final y reutilización.

- a) Interfaz de usuario: es la etapa de interacción del usuario con la infraestructura sanitaria intradomiciliarias;
- b) Recolección: es la infraestructura destinada a la extracción de las aguas residuales domésticas para ser conducidas a tecnologías de almacenamiento y tratamiento;

La recolección podrá ser:



1. General: sin discriminar los distintos tipos de aguas residuales domésticas.
2. Diferenciada: discriminando los distintos tipos de aguas residuales domésticas en función de su tratamiento y reutilización posterior.
- c) Almacenamiento: comprende la infraestructura de almacenamiento transitorio y/o acondicionamiento de aguas residuales domésticas para su transporte.
- d) Transporte: comprende los viajes de traslado de las aguas residuales domésticas entre los diferentes sitios comprendidos en la gestión integral.
- e) Tratamiento: conjunto de procesos diseñados para eliminar componentes no deseados o dañinos y hacer que otros componentes sean seguros y prácticos para su reutilización o liberación al medio ambiente. El tratamiento puede ser pasivo (almacenamiento) o activo, mediante procesos mecánicos, biológicos o químicos.
- f) Disposición final: es la acción de liberar los efluentes finales en cuerpos de aguas receptores o, en el suelo.
- g) Reutilización: el aprovechamiento de los efluentes finales para el riego;

**Artículo 4.- Instrumento.** Establézcase la GIDARD como un instrumento fundamental de la política nacional de saneamiento descentralizado.

**Artículo 5.- Definición de SSD.** A los efectos de la presente ley, entiéndase por Sistemas de Saneamiento Descentralizado de Aguas Residuales Domésticas a la infraestructura destinada a realizar el servicio de recolección y tratamiento de aguas residuales domésticas dentro del mismo predio de generación.

Los Sistemas de Saneamiento Descentralizado de Aguas Residuales Domésticas pueden ser:

- a) **in situ:** infraestructura para una vivienda ubicada en una o varias parcelas contiguas de suelo urbano o rural;
- b) **Combinado:** Infraestructura para tratar parcialmente las aguas residuales domésticas en el sitio, combinadas con servicios de recolección y posterior tratamiento de lodos fecales;
- c) **En clúster:** infraestructura exclusiva para un conjunto de viviendas ubicadas en una subunidad espacial del área urbana;

**Artículo 6.- Exclusión.** Quedan excluidos de los alcances de esta ley las aguas residuales provenientes de la industria y de grandes establecimientos comerciales.

**Artículo 7. - Definiciones Generales.** A los efectos de la presente ley, entiéndase por:

**Aguas residuales domésticas:** Aguas de composición variable, proveniente de las descargas de usos domésticos asociados con viviendas, y otras estructuras o lugares utilizados para vivienda humana. Tanto las aguas negras (inodoro) como las grises (duchas, lavadero, cocina, piletas lavado) provenientes de viviendas o grupos de viviendas familiares, así como la mezcla de ambas, son denominadas “aguas residuales domésticas”.

**Efluente final:** “aguas residuales domésticas tratadas luego de atravesar un sistema de tratamiento.”

**Norma Estándar:** Documento que contiene especificaciones técnicas y criterios, para gestionar los procesos (por ej. construcción, operación, monitoreo y evaluación) y los componentes de



infraestructura de los distintos Sistemas de Saneamiento Descentralizado.

**Predio de Generación:** sitio en el que se encuentran la infraestructura destinada al servicio de recolección y tratamiento de aguas residuales domésticas.

**Sistemas de Saneamiento Centralizado:** se refiere a la recolección de aguas residuales por redes de cloacas y el tratamiento mediante plantas de tratamiento de gran envergadura que sirven a grandes poblaciones.

**SSD adecuados:** es aquel que cumple con criterios de sustentabilidad.

**Subunidad espacial área urbana:** predio de viviendas que comparten contigüidad espacial, y atributos comunes, como la denominación de “barrio, urbanización, loteo, etc.”.

## Capítulo 2

### Organización

**Artículo 8.- Autoridad de Aplicación.** La autoridad de aplicación de la presente ley será el Ministerio de Obras Públicas, o la que el Poder Ejecutivo disponga, y tendrá las siguientes funciones:

- a) Hacer cumplir la presente ley, y desarrollar las acciones tendientes a lograr coherencia, complementariedad y coordinación de los distintos sistemas de saneamiento;
- b) Dictar las normas estándares a las que se refiere el artículo 2 de la presente ley, mediante un proceso adecuadamente participativo;
- c) Impulsar la creación e implementación de indicadores de seguimiento del porcentaje de población con acceso a SSD adecuados, mediante la elaboración de propuestas a la Comisión Nacional Interinstitucional de Implementación y Seguimiento de los ODS, o la agenda política que en el futuro la reemplace;
- d) Promover un uso estandarizado de los SSD, en el marco de la planificación urbana, periurbana y rural, a través de la firma de Convenios de Cooperación u otros instrumentos de vinculación, con las autoridades provinciales y municipales, u otras entidades públicas y privadas;
- e) Promover el fortalecimiento de las capacidades de operación, mantenimiento, monitoreo y evaluación de los SSD, a través de la capacitación de usuarios, entidades públicas y privadas que presten servicios de saneamiento;
- f) Coordinar con las autoridades locales, mediante procesos adecuadamente participativos, iniciativas para revisar las disposiciones legales y políticas actuales con el fin de mejorar la gestión integral descentralizada de aguas residuales domésticas y lograr la complementariedad de los distintos sistemas de saneamiento.
- g) Impulsar, colaborar, o participar de proyectos de investigación en métodos innovadores de saneamiento, con el propósito de acceder a los programas de financiamiento de la ciencia y tecnología;
- h) Impulsar la adecuación de los distintos programas de acceso a la vivienda y créditos para la construcción, mediante la elaboración de propuestas a las autoridades competentes.

**Artículo 9.- Coordinación.** Con el propósito de lograr coherencia entre los objetivos de esta ley y las políticas sectoriales, el Poder Ejecutivo, podrá disponer que uno o varios objetivos del



artículo 2 de la presente ley, sean desarrollados por distintas unidades organizativas, dentro del Organigrama de la Administración Nacional centralizada o descentralizada.

**Artículo 10.- Financiamiento.** Los gastos que demande la aplicación de la presente ley se asignarán anualmente a una partida específica asignada a tales efectos en la Ley de Presupuesto General de la Administración Nacional.

**Artículo 11.- De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

### **Anexo I: criterios de sustentabilidad**

Los criterios de sustentabilidad son herramientas que proporcionan un enfoque normativo para tomar decisiones de ubicación, construcción, operación, monitoreo y evaluación de los Sistemas de Tratamiento Descentralizado de Aguas Residuales Domésticas.

Es deseable que sean aplicados de manera integral, pero la autoridad de aplicación, podrá decidir si adquieren el carácter de requisitos o de orientaciones, de acuerdo a las política y planificación que lleven adelante.

En las jurisdicciones donde no exista normativa que regule el uso de sistemas descentralizados de saneamiento, los usuarios particulares podrán utilizar los criterios siguientes como orientaciones.

1. **Integralidad**: el saneamiento en las nuevas áreas urbanas, suburbanas y/o rurales debe ser planificado integrando las tecnologías centralizadas y descentralizadas de una forma armónica, de acuerdo a las condiciones ambientales locales, los aspectos socio-culturales de los usuarios, y la mejor viabilidad económica. Los sistemas centralizados configurados por redes de cloaca y plantas de tratamiento a mediana y gran escala deben ser planificados para las áreas más densificadas, mientras que los sistemas descentralizados (in situ o clúster) en zonas suburbanas o rurales donde la densidad habitacional sea menor (menos de 10 viviendas por hectárea). El tratamiento descentralizado de aguas residuales domésticas, en aquellos casos que este correctamente planificado, debe considerarse como un componente permanente de la infraestructura de saneamiento.

2. **Compatibilidad ambiental**: los sistemas de tratamiento descentralizados deben ser planificados únicamente en zonas donde las condiciones ambientales de base sean compatibles para un tratamiento en el mismo predio de generación y una disposición de los efluentes en el suelo o bien en cuerpos de agua adecuados (en el caso de los sistemas clúster). Al menos deben realizarse los siguientes estudios antes de la planificación y/o aprobación de saneamiento descentralizado:

A) Estudios de vulnerabilidad y profundidad del acuífero libre (o napa freática) a los fines de la conservación de los recursos hidrológicos. Si el agua subterránea se encuentra a menos de 4 (cuatro) metros de la superficie en algún momento del año, debe considerarse como no viable para tratamiento descentralizado, o bien deben evaluarse medidas adicionales de protección del agua subterránea;

B) Textura del suelo, a los fines de la evaluación de las condiciones del suelo para la gestión final de los efluentes tratados en el SSD, minimizando los riesgos de contaminación de cuerpos de agua subterránea, y los riesgos de afectación a la salud de las personas. Texturas excesivamente gruesas (con muy alta capacidad de infiltración) o excesivamente finas (con muy baja capacidad de infiltración) deben descartarse como viables para el tratamiento in situ. El suelo constituye la



fase final del tratamiento, por lo que debe tener condiciones acordes para infiltrar las aguas tratadas en los SSD.

C) Presencia/ausencia de fuentes de agua: Existencia y determinación de factibilidad a punto de descarga. Deben adoptarse distancias mínimas adecuadas para la no afectación de ríos, lagos, pozos de agua, u otro cuerpo de agua que pueda verse afectado por la recepción de aguas residuales domésticas parcialmente tratadas;

D) Pendientes: pendientes mayores a 15% se consideran inadecuadas para el tratamiento in situ.

Las jurisdicciones que planifiquen el tratamiento descentralizado deben asegurar la ejecución de los estudios a campo pertinentes de forma previa a los fines del cumplimiento de los parámetros nombrados.

3. Densidad urbana: Los sistemas de tratamiento in situ convencionales no realizan una remoción suficiente de nutrientes (Nitrógeno y Fósforo) así como de organismos patógenos. El suelo, como destino final, elimina los organismos patógenos y gran parte del Fósforo, pero el Nitrógeno puede permanecer mucho tiempo en el suelo en forma de Nitratos, combinados con las partículas del mismo, siendo liberados progresivamente en el agua subterránea y causando problemas a largo plazo. Por este motivo, la densidad de sistemas in situ debe ser planificada de forma adecuada. Más de 10 SSD por hectárea se considera una situación de alto riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

4. Tipos de SSD: se recomienda la utilización de SSD que incluyan un tratamiento primario (cámaras sépticas) y secundario (biodigestores, filtros anaeróbicos) de los efluentes, con una disposición final en el suelo en forma subsuperficial, mediante campos de infiltración. La adición de una etapa de filtración final antes de la disposición del efluente en el suelo es deseable a los fines de mejorar su calidad final y asegurar la utilización a largo plazo del campo de infiltración. La utilización de Cámaras Sépticas como único tratamiento de los efluentes no se considera suficiente, salvo excepciones como ambientes rurales con condiciones ambientales adecuadas. En todos los casos debe priorizarse el uso de campos de infiltración por sobre los pozos absorbentes, los cuales requieren una profundidad mayor de las aguas subterráneas para un uso seguro. El uso de tecnologías alternativas como baños secos, humedales, o sistemas compactos de alta eficiencia (comerciales) debe ser tenidos en cuenta cuando las evaluaciones técnicas y socioeconómicas específicas concluyen que constituyen las mejores opciones de uso para cada caso en particular. Los SSD, además de eficientes, deben ser accesibles económicamente, y fáciles de mantener para usuarios no expertos.

5. Reúso: como alternativa a la disposición final en el suelo, el reúso debe ser alentado en todos los casos que el mismo pueda ser realizado en forma segura para la salud de las personas.

6. Responsabilidades: Los SSD, al estar ubicados en matriculas particulares y de titularidad compartida, son responsabilidad de los mismos usuarios, los cuales deberán cumplimentar con todas las disposiciones técnicas y administrativas que las autoridades de las distintas jurisdicciones dispongan. Los gobiernos provinciales y municipales deberán coordinar actividades de monitoreo y control adecuadas, al mismo tiempo de poner a disposición información útil para la población objetivo de una forma efectiva y abierta.



## **FUNDAMENTOS**

Sr. presidente:

### **1. Descripción de la ley.**

En este proyecto de ley proponemos crear el marco legal de intervención para que el Estado nacional:

- Reconozca los Sistemas de Saneamiento Descentralizados (en adelante, “SSD”)
- Defina normas estándares sobre diversos aspectos de los SSD;
- Defina una estrategia de Gestión de Lodos Fecales (en adelante, “GLF”);
- Implemente programas de financiamiento, investigación, mejoras y construcción de SSD;
- Diseñe e implemente indicadores de acceso a derechos a través de SSD

Los resultados que se pretende alcanzar son:

- Que la población, especialmente vulnerable, acceda a sistemas de saneamiento adecuados y equitativos;
- Que los gobiernos locales implementen métodos de gestión que incremente el tratamiento de las aguas residuales domésticas.

### **2.- Identificación de los problemas.**

Históricamente, las políticas de saneamiento se han diseñado con un enfoque basado en el desarrollo de infraestructura pública<sup>1</sup>, de gestión centralizada, y especialmente, atendiendo a la expansión de redes de cloacas; sin embargo, estas políticas, y las normativas que la sustentan<sup>2</sup>, no garantizaron un efectivo acceso al derecho al saneamiento adecuado y equitativo para toda la población, lo que se refleja en los indicadores conocidos<sup>3</sup>, e incluso, en la falta de indicadores<sup>4</sup>.

Compartiendo el argumento central de Allen et all. (2005)<sup>5</sup>, consideramos que la legislación y las políticas actuales, solamente reconocen formalmente al sistema de saneamiento descrito anteriormente -al que llamaremos “convencional”-; ya que es el único sistema que concentra la actividad regulatoria y la mayor asignación de recursos del Estado nacional. Por fuera de este sistema, las otras formas de prestación y de gestión, son vistas como “prácticas” y no como “sistemas basados en políticas”, a pesar de la importancia de estos sistemas, teniendo en cuenta que el 40% de la población del país ejerce su derecho al saneamiento con estos sistemas.

En este marco, si bien existen unidades administrativas dentro de la estructura del Ministerio de Obras Públicas<sup>6</sup>, y dentro del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible<sup>7</sup>, con responsabilidades primarias para atender a las áreas periurbanas, asentamientos precarios y zonas rurales con servicios de agua potable y saneamiento, no existe un marco legal que integre estas acciones en el marco de una política pública nacional.

Como consecuencia, la política de saneamiento que se desarrolla en Argentina no es integral ni coordinada, lo que sin duda afecta los procesos y las condiciones para lograr las metas del Objetivo 6 de la Agenda para el Desarrollo Sostenible.

Asimismo, si bien es cierto que la utilización de sistemas de saneamiento descentralizados puede



presentar riesgos sanitarios y ambientales, también lo es que la ciencia y la técnica han venido estudiando estos riesgos para que los tomadores de decisión pueden regularlos y gestionarlos de manera eficaz.<sup>8</sup>

### **3.- El contenido del proyecto**

El enfoque que usamos para diseñar este proyecto es el basado en derechos humanos; porque el derecho al agua y al saneamiento es una obligación jurídica internacional que nuestro país ha suscrito y ratificado en diversos instrumentos internacionales<sup>9</sup>.

Este enfoque es transversal a enfoques sectoriales, como el enfoque basado en el desarrollo de infraestructura, o el enfoque basado en recursos naturales, y, además, tiene la virtud de integrarlos.

Como dice David R. Boyd (2021),

La aplicación de un enfoque basado en los derechos aclara las obligaciones de los Estados y las empresas, pone de relieve la necesidad del fomento de la capacidad, favorece la puesta en práctica de medidas ambiciosas, da prioridad a la mejora de las condiciones de las personas más pobres y vulnerables, y alienta a la participación en el diseño y la implementación de soluciones.

#### **3.1.- Definir normas estándares**

En este marco, la principal acción que proponemos realizar, es el reconocimiento de los sistemas de saneamiento descentralizados, a través la definición de normas estándares.

Definir normas estándares, es el paso fundamental para poder implementar acciones que realicen o mejoren el derecho al saneamiento de la población, porque es una política en sentido estricto; es decir, es una orientación para saber cómo abordar los problemas que suscitan los sistemas de saneamientos descentralizados, y como integrar estos sistemas al sistema formal.

#### **¿A qué llamamos normas estándares?**

A documentos que contendrán especificaciones técnicas y criterios, para gestionar los procesos (por ej. construcción, operación, monitoreo y evaluación) y los componentes de infraestructura de los distintos Sistemas de Saneamiento Descentralizado.

#### **¿Por qué hay que definir normas estándares?**

Porque los sistemas de saneamiento descentralizados son respuestas espontaneas que la población tiene para satisfacer sus derechos frente a la cobertura incompleta de servicios públicos; por lo tanto, hacen falta diseñar políticas públicas (modelos, orientaciones, guías o reglas), que guíen a la población hacia las metas deseadas: acceso a servicios de saneamiento adecuados y equitativos (meta 6.2, ODS), y tratamiento de las aguas residuales (meta 6.3, ODS).

#### **¿Para qué definir normas estándares?**

En primer lugar, para exponer, transmitir, en base a la evidencia, las características de los sistemas de saneamiento descentralizado que funcionan eficazmente y bajo qué condiciones; por otro, para proveer de guías a los usuarios y gobiernos locales, de cómo operar, construir, regular, controlar, estos sistemas; por último, para que sirvan de reglas en programas de gobierno que el Estado nacional puede implementar por sí mismo (ej. Implementación de indicadores, financiamiento de construcción o mejora, e investigación).



### **¿Sobre qué aspectos hay que definir normas estándares?**

Hay que abarcar la mayor cantidad de aspectos. Desde las características técnicas que tienen que tener los componentes de un SSD, pasando por los procesos de operación, monitoreo y evaluación, hasta las condiciones topográficas y geográficas de los lugares en donde estos sistemas pueden funcionar eficazmente.

### **¿Cómo hay que definir estas normas?**

Las normas deben diseñarse a través de procesos participativos, en el que intervengan sectores públicos y privados; con un liderazgo por parte del Estado nacional, que debe proveer de información, proponer un plan de trabajo, y considerar los aportes para la elaboración de los documentos finales.

### **3.2.- Promover y gestionar ante provincias, municipios y/o entidades públicas y privadas que correspondan, el uso estandarizado de los SSD.**

Una vez definidas varias o algunas normas estándares, la unidad administrativa correspondiente puede encomendarse a la tarea de promover y gestionar ante los gobiernos locales, el uso estandarizado de los SSD, mediante la adopción de estas normativas en el ordenamiento jurídico local con leyes u ordenanzas de adhesión; y, en el caso de entidades públicas y privadas, por medio de convenios de adhesión.

Hemos identificado varios ejemplos en donde los gobiernos locales adoptan normas estándares para su ordenamiento local, generalmente cuando quieren adoptar criterios científicos-técnicos actualizados.<sup>10</sup>

Asimismo, creemos que los incentivos financieros pueden coadyuvar a este proceso de normalización de prácticas, por lo que este punto está estrechamente relacionado con otros puntos de esta política.

### **3.3.- Impulsar la coordinación y complementariedad de las acciones que, respecto a la Gestión Descentralizada de Aguas Residuales Domésticas (GDARD), programan las provincias, municipios y otras entidades públicas y privadas.**

En este punto, dado que un país federal como el nuestro, puede tener distintas normas en temas que atañen al uso y aprovechamiento de recursos naturales, y prestación de servicios públicos, creemos que es importante la coordinación y generalización de las buenas prácticas, que solo una coordinación eficaz puede lograr.

Así, hemos identificado, que en diferentes provincias no se encuentran regulados los servicios de recolección de lodos fecales, ni existe una visión de servicio público ni de gestión sustentable sobre estas actividades.

### **3.4.- Crear e implementar indicadores de seguimiento del porcentaje de población con acceso a SSD adecuados y equitativos.**

Hemos identificado que en Argentina no existen indicadores que midan la cantidad de población que accede a sistemas de saneamiento adecuados con métodos alternativos a la red pública. Esto no es porque no existan sistemas adecuados, sino porque no hay normas, criterios, con qué medir que determinado sistema es adecuado.

Es por eso que esta ley permitirá responder a los ODS 6.2 asociados a indicadores de saneamiento y tratamiento.



### **3.5.- Fomentar la investigación de métodos innovadores de saneamiento descentralizado.**

Creemos que los sistemas de saneamiento adecuado, alternativos de la red pública, deben ser económicamente accesibles, robustos, y manejables por el usuario. Por eso este es un campo que requiere una constante investigación, y un fomento financiero de estas investigaciones.

### **3.6.- Adecuar los distintos programas de acceso a la vivienda y créditos para la construcción con el propósito de construir viviendas e infraestructuras que apliquen los estándares definidos por esta ley.**

Finalmente, esta es el aspecto donde mayor impacto puede tener la implementación de esta ley.

Actualmente existen distintos programas de acceso a la vivienda o de construcción de mejoras que pueden ser adecuados en el marco de esta ley. Por ejemplo, se podrían construir viviendas con sistemas de saneamiento descentralizados tipo clúster, o construir viviendas en zonas donde no hay acceso a cloacas, como así también, acceder a créditos para mejorar la infraestructura existente.

## **4.- Sobre las críticas del proyecto.**

Si bien el agua y el saneamiento han sido reconocidos como un derecho humano, creemos que no existen los marcos adecuados de discusión política para diseñar políticas conducentes a satisfacer este derecho. Prueba de ello es que importantes proyectos de agua y saneamiento no están siendo tratados en el parlamento nacional, y los proyectos que se han presentado en este sentido, mantienen la visión centralizada de la gestión y de la prestación de servicios.

En este sentido, se nos ha dicho, que una ley como la propuesta no puede ser abordado hasta que Argentina no tenga una ley federal de agua y saneamiento. Sin embargo, aunque no exista una ley en tal sentido, el sistema de saneamiento centralizado existe formalmente (en diversas leyes y normativas nacionales, y en cada una de las jurisdicciones provinciales), pero lo que no existe, es ley o normativa nacional ni provincial sobre los sistemas de saneamiento descentralizados, a pesar de que existen en la práctica y prestan servicios de derechos humanos. Reconocer estos sistemas es un paso para su regulación, estandarización, investigación, fomento y seguimiento. Sin ley no hay reconocimiento; la ley es la voluntad política, es la voz del pueblo estableciendo obligaciones al gobierno, por eso debe ser ley.

Creemos que los problemas de costos, competencias, controles, no pueden ser obstáculos para impedir que se sancione esta ley, sino que son simples características de un problema que siempre tendrá esa complejidad.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares, me acompañen en la sanción de este proyecto de ley.

**Alcira Elsa Figueroa.**



<sup>1</sup> Sparkman, D., & Sturzenegger, G. (2018). The Need for a Sanitation Revolution in LAC. Inter-American Development Bank. Disponible en: <https://publications.iadb.org/en/need-sanitation-revolution-lac-conclusions-world-water-week>

<sup>2</sup> ver por ej. ley 24.583, Decreto 1173/2004

<sup>3</sup> En efecto, los datos de la Dirección Nacional de Agua Potable y Saneamiento (DNAPyS), muestran que, en el año 2019, solamente el 88% de la población contaba con acceso a agua por red y el 63% a cloacas<sup>3</sup>, y que, en relación con el tratamiento de las aguas residuales realizado por plantas depuradoras, el nivel de tratamiento alcanzaba solo el 27,6%, sobre el total de aguas residuales recolectadas. Fuente: Argentina.gov.ar: Ministerio de Obras Públicas/ Secretaría de Infraestructura y Política Hídrica/ Agua Potable y Saneamiento. Disponible en: <https://www.argentina.gov.ar/obras-publicas/hidricas/agua-potable-y-saneamiento-0>

<sup>4</sup> Por fuera de los indicadores de acceso a redes de cloacas, no hay manera de conocer si otros sistemas pueden garantizar acceso a saneamiento adecuado y equitativo. Como tampoco para saber el porcentaje de aguas residuales tratadas por fuera de los sistemas convencionales.

Ver indicadores para el ODS 6 en: “DESARROLLO DEL METADATA DE LOS INDICADORES DE ODS PARA LA ARGENTINA”. Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales. 2018. Disponible en: [https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/metadata\\_ods.pdf](https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/metadata_ods.pdf)

<sup>5</sup> Allen, A., Davila, J., & Hofmann, P. (2005). Gobernabilidad y acceso al agua y saneamiento en la interfaz periurbana: análisis preliminar de cinco estudios de caso. Cuadernos del Cendes, Disponible en: [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1012-25082005000200003&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082005000200003&lng=es&nrm=iso&tlng=es).

<sup>6</sup> Específicamente, la Dirección Nacional de Agua Potable y Saneamiento (DNAPyS), a la que le corresponde “desarrollar mecanismos e instrumentos que permitan atender las áreas periurbanas, asentamientos precarios y zonas rurales con servicios de agua potable y saneamiento”. Ver Anexo 2 de Decisión Administrativa N° 635/20. Disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/228328/20200428>

<sup>7</sup> Específicamente, la Dirección Nacional de Gestión Ambiental del Agua y los Ecosistemas Acuáticos, a la que le corresponde “el diseño y construcción de pequeñas obras de saneamiento”. Ver SECRETARÍA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE, Resolución 908/2015. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/250000-254999/254980/norma.htm>

<sup>8</sup> Este proyecto se realiza especialmente con los aportes de conocimientos de investigadores del CONICET de la provincia de Salta.

<sup>9</sup> - Asamblea General de las Naciones Unidas. 2010. *Resolución 64/292. El derecho humano al agua y el saneamiento*. Nueva York, AGNU;

- 2014. *Informe del Relator Especial sobre el derecho humano al agua potable y al saneamiento, Catarina de Albuquerque*. Vigésimo séptimo período de sesiones del Consejo de Derechos Humanos. AGNU A/HRC/27/55. [documents-dds-ny.un.org/doc/undoc/gen/n13/418/25/pdf/n1341825.pdf?OpenElement](https://www.un.org/doc/undoc/gen/n13/418/25/pdf/n1341825.pdf?OpenElement)

- 2015a. *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de setiembre de 2015. A/70/L.1. Nueva York, AGNU. [www.un.org/ga/search/view\\_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=E](http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=E)

- 2015b. *Promoción y protección de los derechos humanos: cuestiones de derechos humanos, incluidos otros medios de mejorar el goce efectivo de los derechos humanos y las libertades fundamentales*. Septuagésimo Período de sesiones de la Tercera Comisión. A/C.3/70/L.55/Rev.1 2015. AGNU.

-2020. “Los derechos humanos y la crisis mundial del agua: contaminación del agua, escasez de agua y desastres relacionados con el agua: Informe del Relator Especial sobre la cuestión de las obligaciones de derechos humanos relacionadas con el disfrute de un medio ambiente sin riesgos, limpio, saludable y sostenible”, A/HRC/46/28 (19 de enero de 2021), disponible en: <https://undocs.org/es/A/HRC/46/28>

<sup>10</sup> Así, por ejemplo:

- [Decreto presidencial 1650/2010](#): establece que las medidas, características de la tela, colores y accesorios de la Bandera Argentina de Ceremonia y de la Bandera Argentina de Izar serán las determinadas según Norma IRAM - DEF D 7679: 2002; Norma IRAM - DEF D 7677: 2002; Norma IRAM - DEF D 7675: 2003 y Norma IRAM - DEF D 7674: 2004, que forman parte del Expediente N° 6649/2008 de la SECRETARIA DE CULTURA DE LA PRESIDENCIA DE LA NACION.
- [Ley 4459 de Ciudad Autónoma de BA](#): Incorpora al Código de la Edificación, en su Sección 5 -DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS- diversas Normas IRAM sobre acondicionamiento térmico para construcciones.
- [ORDENANZA N° 15766 del Concejo Deliberante de la ciudad de Salta](#): Adhiere a la Norma IRAM AADL J 2022-2 “Alumbrado Público, Vías de Tránsito, Parte 2, Clasificación y Niveles de Iluminación”. Niveles de iluminación en las distintas vías públicas de tránsito.

**ANEXO**

**ANTEPROYECTO DE LEY PROVINCIAL  
DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT  
(Provincia de Salta)**

Instituto de Sustentabilidad Urbana y Territorial (ISUT)  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SALTA

**TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.**

**Se prohíbe la utilización de este material sin expresa autorización y acuerdo de condiciones con la UCASAL y/o sus autores.**

## **ANEXO I**

### **ANTEPROYECTO LEY PROVINCIAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

#### **INDICE**

##### **PARTE I: DISPOSICIONES INICIALES**

**Capítulo 1: Definiciones**

**Capítulo 2: Ámbito de Aplicación**

**Capítulo 3: Principio de orden público**

**Capítulo 4: Objetivos y Principios**

Sección 1 - Objetivos

Sección 2 - Principios

**Capítulo 5: Autoridad de Aplicación**

Sección 1 - Creación

Sección 2 - Funciones

##### **PARTE II: DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES**

**Capítulo 1: Derechos y Deberes territoriales de las personas**

**Capítulo 2: Derechos y Deberes territoriales de los propietarios del suelo**

##### **PARTE III: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Capítulo 1: Suelo Urbano Consolidado**

**Capítulo 2: Suelo Sub-Urbano**

**Capítulo 2: Suelo No Urbano**

##### **PARTE IV: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

**Capítulo 1: De la zonificación de Usos del Suelo**

**Capítulo 2: De la Zonificación de Usos del Suelo Urbano**

**Capítulo 3: De la Zonificación de Usos del Suelo Sub-Urbano o Periurbano**

**Capítulo 4: De la Zonificación de Usos del Suelo No Urbano**

**Capítulo 5: De la Zonificación de Usos del Suelo del Sistema de Áreas Protegidas Municipales**

**Capítulo 6: De la Zonificación de Usos del Suelo del Sistema de Áreas Especiales Municipales**

##### **PARTE V: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO Y EL HÁBITAT**

###### **TÍTULO I: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**Capítulo 1: Instrumentos de Escala Provincial**

**Capítulo 2: Instrumentos de Escala Regional**

**Capítulo 3: Escala Municipal**

**Capítulo 4: Instrumentos de Soporte**

###### **TÍTULO II: INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL**

**Capítulo 1: Regulación Territorial y Urbanística**

Sección 1: Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental

Sección 2: Códigos de Edificación

#### **Capítulo 2: Gestión del Desarrollo Urbano**

Sección 1: Convenios Urbanísticos Especiales

Sección 2: Consorcios Urbanísticos (CU)

Sección 3: Empresa Pública de Desarrollo Urbano (EPDU)

#### **Capítulo 3: Promoción del Desarrollo Urbano**

Sección 1: Áreas Especiales

Sección 2: Clasificación de Áreas Especiales

Sección 3: Instrumentos de Gestión del Suelo y la Vivienda

#### **Capítulo 4: Acceso al Hábitat**

Sección 1: De la mejora barrial

Sección 2: Del acceso al suelo y la vivienda

#### **Capítulo 5: Gestión Catastral e Inmobiliaria Municipal**

Sección 1: Catastro Multifinalitario

Sección 2: Fondo Inmobiliario Urbanístico

Sección 3: Publicidad para ventas o cesiones de derechos sobre inmuebles

### **TÍTULO III: GESTIÓN AMBIENTAL INTEGRAL**

#### **Capítulo 1: Del Patrimonio Natural y Paisajístico**

Sección 1: De la Gestión Ambiental

Sección 2: De los Recursos Naturales y Paisajísticos

Sección 3: Del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos en los municipios

#### **Capítulo 2: De la Resiliencia Climática de los medios urbanos**

Sección 1: De la Gestión Integral de los Recursos Hídricos

Sección 2: De la Reducción de los Gases de Efecto Invernadero

Sección 3: De la Movilidad Sustentable

Sección 4: Del Sistema Territorial de Espacios Abiertos y las Infraestructuras Verdes

Sección 5: De los Corredores Biológicos Urbanos y Suburbanos

Sección 6: De la Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos

Sección 7: De la Eficiencia Energética, las Energías Renovables y el Diseño Bioambiental

#### **Capítulo 3: Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico**

Sección 1: De la Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico

#### **Capítulo 4: De la Gestión Ambiental**

Sección 1: De la Protección del Ambiente

Sección 2: De la Evaluación de Impacto Ambiental y Social

Sección 3: De la Evaluación Ambiental Estratégica

### **TÍTULO IV: ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL Y SUBURBANO**

#### **Capítulo 1: Del Suelo Rural**

Sección 1: De la parcelación y Subdivisión del Suelo Rural

Sección 2: De la Regulación de los Usos del Suelo Rural

Sección 3: De la Edificación en Suelo Rural

Sección 4: Del Factor de Ocupación del Suelo Rural.

#### **Capítulo 2: Del Suelo Suburbano o Periurbano**

Sección 1: Del ordenamiento territorial del Suelo Suburbano o Periurbano

Sección 2: De las Proyectos Especiales del Periurbano (PEP)

Sección 3: De la Economía Circular y la Soberanía Alimentaria en los entornos urbanos

## **TÍTULO V: PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

### **Capítulo 1: De los Órganos Institucionalizados de la Sociedad Civil**

Sección 1: Del Consejo Económico Social de la Provincia de Salta

Sección 2: De los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Ambiental

### **Capítulo 2: De los instrumentos de participación pública en la gestión del territorio**

Sección 1: De la Consulta Popular

Sección 2: De las Audiencias Públicas

Sección 3: Del Presupuesto Participativo

## **PARTE VI: RÉGIMEN INSTITUCIONAL**

### **CAPÍTULO I - RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES Y ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL**

#### **CAPÍTULO II – AGENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT (ADTH)**

Sección I: Directorio

Sección II: Mesa de Coordinación Regional (MCR)

Sección III: Gerencia Técnica

Sección IV: Gerencia Administrativa - Financiera

Sección V: Presupuesto

#### **CAPÍTULO III – FONDO PROVINCIAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

#### **CAPÍTULO IV – PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE GOBIERNOS LOCALES**

## **PARTE VII: RÉGIMEN DE CONTROL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **CAPÍTULO I - RÉGIMEN DE CONTROL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

## **ANTEPROYECTO**

# **LEY PROVINCIAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

## **PARTE I: DISPOSICIONES INICIALES**

### **Capítulo 1: Definiciones**

Artículo 1. Créase el Sistema Provincial de Desarrollo Territorial Sustentable (SIPRODETS) para el diseño, gestión e implementación de políticas públicas territoriales, utilizando la planificación como instrumento básico para el logro de un desarrollo territorialmente equilibrado, socialmente justo y ambientalmente sustentable, que garantice a la totalidad de los habitantes de la provincia de Salta el acceso a un hábitat digno y la provisión de las infraestructuras, equipamientos y servicios necesarios.

Artículo 2. El objeto de la presente ley es brindar el marco normativo e instrumental para facilitar los procesos de desarrollo territorial sustentable de la provincia y los municipios con una visión multidimensional, multiescalar e integrada del territorio provincial.

Artículo 3. La presente ley establece los lineamientos para el desarrollo territorial sustentable y un hábitat adecuado, afirmando el Ordenamiento para el Desarrollo Territorial como Política de Estado que orienta la gestión del gobierno provincial y los gobiernos municipales, operando de manera transversal a las políticas públicas sectoriales. A efectos de crear y regular el régimen jurídico en la materia, establece los fines, objetivos, principios, instrumentos y mecanismos de la política territorial y determina el marco general para la regulación del uso y gestión del suelo. Las políticas y acciones en materia de ordenamiento y desarrollo territorial y hábitat deben ajustarse a la presente.

Artículo 4. Definición de Desarrollo Territorial Sustentable:

I. El Desarrollo Territorial Sustentable es una política y función pública indelegable que permite organizar y regular los usos del territorio y sus transformaciones, orientando el accionar de las autoridades públicas y de las personas humanas y jurídicas privadas hacia un crecimiento equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo del territorio, determinando las facultades y deberes relativos al uso del suelo conforme a su destino, y estableciendo limitaciones al dominio de acuerdo con el interés general.

II. Es un proceso continuo, permanente y transversal a todas las normas jurídicas y disposiciones de carácter general y a todas aquellas que tienen que ver con el funcionamiento y administración del territorio.

III. Cada jurisdicción, en base a las competencias de la Provincia y a las autonomías municipales, articulará las políticas económicas, sociales, culturales y ambientales a través de los instrumentos y mecanismos correspondientes.

### **Capítulo 2: Ámbito de Aplicación**

Artículo 5. La presente ley regirá en todo el territorio de la provincia, sus disposiciones son operativas, y se utilizarán para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, la cual mantendrá su vigencia en cuanto no se oponga a los principios y disposiciones contenidas en esta ley de desarrollo territorial y hábitat.

Artículo 6. En el marco de la presente ley, los municipios deberán desarrollar los instrumentos de planificación territorial y marcos normativos que guíen el desarrollo de los territorios locales y regulen la organización, ocupación, subdivisión, gestión y uso del suelo.

### **Capítulo 3: Principio de orden público**

Artículo 7. 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 la República Argentina y demás Leyes Nacionales y Provinciales aplicables.

Artículo 8. La aplicación e interpretación de las disposiciones de la presente ley deberá basarse en principios y normas teniendo como objetivo primordial el interés común y el bienestar general por encima de los intereses particulares, como así también el respeto por los valores y costumbres de la sociedad basados en la buena fe.

### **Capítulo 4: Objetivos y Principios**

#### Sección 1 - Objetivos

Artículo 9. Son objetivos de la presente ley:

I. institucionales

a. Establecer la planificación territorial integral y sostenida en el tiempo como una política de Estado, orientada a garantizar la sustentabilidad de los procesos de desarrollo territorial y la implementación de las estrategias de adaptación al cambio climático determinadas por los acuerdos internacionales suscriptos por la República Argentina y contenidas en los instrumentos de planificación y legislación territorial nacionales.

II. De gobernanza y capacidades institucionales

a. Promover la concurrencia equilibrada de la Administración Pública, nacional, provincial y municipal, centralizada y descentralizada, en la formulación de políticas de regulación de uso del suelo y ordenamiento para el desarrollo territorial.

b. Propiciar el fortalecimiento de las instancias locales, afirmando los principios de concurrencia y subsidiariedad, a fin de articular una gestión territorial más eficiente y que alcance a todos los sectores de la población.

c. Innovar en nuevas modalidades de gobernanza territorial, con un creciente protagonismo de los municipios innovando en modelos asociativos a nivel regional y metropolitano, con mayores competencias, instrumentos y recursos para incidir en los procesos de desarrollo urbano y territorial;

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

e. Definir instrumentos de planificación para la gestión integral del territorio que propicien condiciones de gobernabilidad del mismo y la consecución del modelo deseado, garantizando la participación ciudadana y la coordinación interjurisdiccional.

### III. De Desarrollo Territorial Sustentable

- a. Definir un proyecto provincial de desarrollo territorial que oriente el proceso de producción del territorio hacia la mejora de la calidad de vida de la población de la provincia de Salta.
- b. Valorar el territorio y sus recursos como base de la identidad cultural y de la competitividad provincial, reconociendo las potencialidades, restricciones, desequilibrios y riesgos como elementos estratégicos que deben ser controlados para lograr el desarrollo provincial actual y futuro.
- c. Promover el desarrollo territorial equitativo y sostenible de la Provincia, considerando el suelo y el agua como recursos escasos, finitos y estratégicos, mediante la generación de políticas públicas que propendan a su uso racional y controlen los procesos de desertificación, erosión y/o deterioro de los mismos.
- d. Favorecer la integración regional, la conectividad intermunicipal, la movilidad urbana, la coherencia y la previsibilidad en el proceso de desarrollo urbano, según modelos acordados y preestablecidos.
- e. Promover la constitución de un sistema de asentamientos humanos jerarquizado a escala provincial, dotándolos de infraestructura de servicios, equipamiento y recursos tecnológicos, estimulando la sinergia, en beneficio de un mayor equilibrio socio territorial, propiciando un sistema articulado y complementario.
- f. Orientar los planes de inversión pública y privada en el territorio, promoviendo el desarrollo de tecnologías limpias, la utilización no depredadora de los recursos, la disminución de las probabilidades de riesgo para la población y la optimización de los recursos disponibles.
- g. Reconocer el valor patrimonial, económico, ambiental y paisajístico de los entornos rurales locales, fundamentalmente los amenazados o vulnerables por su proximidad geográfica a centros urbanos en expansión y que, por su especificidad ambiental, no son reproducibles en otras áreas.
- h. Implementar planes, programas e instrumentos en el corto, mediano y largo plazo tendientes a la gestión del desarrollo territorial a nivel provincial y municipal.
- i. Organizar en forma coherente el uso del suelo y la distribución de las actividades en la provincia, garantizando el cuidado del soporte natural y los servicios ecosistémicos;
- j. Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo.

### IV. De Desarrollo Económico y Social

- a. Garantizar el derecho de todos los habitantes a gozar de territorios sostenibles, comprensivo del derecho a un ambiente sano, a una vivienda adecuada, a disponer de infraestructura de servicios públicos básicos, equipamiento comunitario, movilidad adecuada, espacios públicos integradores y seguros, espacios verdes y ámbitos adecuados para el desarrollo de las actividades.
- b. Promover el desarrollo socioeconómico propiciando el reequilibrio territorial y del sistema de ciudades, poniendo en valor la proximidad y la multicentralidad para la organización del

territorio, con un mayor protagonismo de las localidades de pequeña y mediana escala, generando condiciones para el arraigo de su población;

- c. Propiciar el desarrollo de las cadenas productivas y de valor a nivel territorial, mejorar la productividad de las producciones locales en los mercados nacionales y globales, garantizando la sustentabilidad ambiental, la equidad social y la gobernabilidad institucional.
- d. Potenciar y proteger las zonas agropecuarias irrigadas y las no irrigadas procurando su desarrollo competitivo y sostenible, promoviendo la multifuncionalidad del espacio rural, respetando las vocaciones locales y la cultura de las comunidades de los pueblos originarios.
- e. Promover la diversificación de la matriz productiva en todas sus formas, proveyendo de medios suficientes para la promoción de actividades con potencialidades, tanto de generación de ingresos y empleo para toda la población como así también de rentabilidad social, empresaria y ambiental.

#### V. Urbanísticos

- a. Fortalecer las capacidades de los gobiernos locales para avanzar en nuevos modelos de desarrollo urbano de mayor compacidad, que hagan un uso más eficiente y racional del suelo, concebido como un recurso no renovable, y de los fondos públicos;
- b. Promover el derecho a la ciudad y el acceso a un hábitat digno con políticas que eviten los procesos de fragmentación y segregación socio-urbana y avanzar hacia modelos de mayor cohesión que incorporen múltiples miradas de jóvenes, mujeres y diversidades;
- c. Detener, estabilizar y reorientar los procesos de intervención espontánea, crecimiento urbano descontrolado y la utilización especulativa del suelo, hacia modelos eficientes e inclusivos, que garanticen resultados previsibles y sustentables.
- d. Adoptar para la planificación y gestión de las ciudades principios de Ecología Urbana, que garanticen un metabolismo urbano sustentable, minimizando el consumo energético y de recursos no renovables y la generación de excedentes impactantes en el ambiente.

#### VI. De vivienda y servicios

- a. Facilitar la toma de decisiones para orientar inversiones y establecer prioridades en los sectores públicos y privados, complementando la política integral de viviendas definida por la provincia.
- b. Promover el saneamiento inmobiliario del patrimonio fiscal y las denuncias de los inmuebles ociosos que carecen de dueño o son provenientes de sucesiones vacantes.
- c. Promover el Cooperativismo en todos aquellos programas, proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.
- d. Garantizar a todos los habitantes un hábitat adecuado, con seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, en condiciones de habitabilidad, asequibilidad, espacio suficiente para el desarrollo de las capacidades humanas y considerando su localización en entornos que aseguren el

acceso a las infraestructuras básicas, equipamientos sociales de educación, salud, esparcimiento, seguridad, entre otros, así como a un ambiente sano, adecuación cultural y acceso a opciones de empleo.

- e. Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.

#### VII. De Movilidad y Conectividad

- a. Proveer las condiciones de movilidad sustentable que garanticen el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un hábitat adecuado, bajo principios y criterios de accesibilidad y movilidad universal.
- b. Propender a la movilidad integral, garantizando condiciones adecuadas de accesibilidad y calidad en los desplazamientos.
- c. Garantizar la conectividad digital en todo el territorio provincial, como instrumento básico para el desarrollo social y económico de su población.

#### VIII. De Informaciones Territoriales y Urbanísticas

- a. Fortalecer el sistema de información sobre el territorio para conocer, caracterizar, y evaluar la dinámica de los territorios urbanos, rurales, periurbanos y naturales de la provincia, que posibilite establecer su aptitud, capacidad de soporte y sinergias para sustentar las actividades antrópicas actuales y futuras.
- b. Generar los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento para el Desarrollo Territorial como herramienta para el desarrollo sostenible, dirigidos al conocimiento público y a los distintos actores sociales involucrados, como insumo para la toma de decisiones fundamentales en la gestión territorial.

### Sección 2 - Principios

Artículo 10. Se reconocen los siguientes principios rectores del Ordenamiento para el Desarrollo Territorial Provincial:

#### I. Principios generales:

- a. El territorio concebido como bien común y necesario para el desarrollo sustentable de la vida en el planeta, por lo que requiere ser preservado y gestionado desde una racionalidad colectiva, más allá del tipo o características de dominio que se ejerzan sobre las porciones del mismo.
- b. El derecho a la ciudad y al territorio como derecho humano, con énfasis en el respeto por las diversidades y en la protección de los pueblos originarios y su hábitat.
- c. Promoción de una calidad de vida digna de la población en todo el territorio, que permita el desarrollo individual y social mediante la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico, social y ambiental, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, conectividad, infraestructura, equipamiento, con la provisión de condiciones de accesibilidad y movilidad sustentable que aseguren el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un hábitat adecuado.

- d. Promoción del arraigo, facilitando las condiciones necesarias para fomentar la radicación de las poblaciones y reducir las migraciones forzosas, como una estrategia social de reconocimiento a las identidades territoriales, de reequilibrio de los usos del suelo urbanos, rurales y periurbanos, de fortalecimiento de las relaciones entre los centros de consumo y las zonas de producción de cercanía, de cuidado ambiental mediante la disminución de los desplazamientos y la motorización basada en combustibles fósiles, y otras iniciativas que contribuyan al desarrollo humano en el marco de una organización territorial sustentable.
  - e. Cumplimiento de la función ecológica y social de la propiedad, con prevalencia del interés general sobre el particular en la planificación y gestión del territorio.
  - f. Ejercicio socialmente responsable del derecho de propiedad, cumpliendo su función social a través de la utilización del suelo conforme al interés general y a los principios del desarrollo sustentable
  - g. Redistribución de los costos y los beneficios de los procesos de desarrollo urbano en forma más justa e igualitaria, recuperando las plusvalías territoriales producidas por la acción e inversión pública y el esfuerzo colectivo, y considerando que el suelo es un recurso crítico, escaso y no renovable.
- II. Principios generales:
- a. Respeto por las autonomías y competencias municipales, atendiendo en su ejercicio a las leyes marco y de presupuestos mínimos establecidas por las jurisdicciones nacional y provincial, y a los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina.
  - b. Articulación institucional y cooperación interjurisdiccional; atendiendo a la creciente multiescalaridad y transversalidad de los procesos territoriales y urbanísticos contemporáneos, propiciando acuerdos y sistemas para la gestión concertada y colaborativa por parte de los distintos niveles y jurisdicciones de gobierno, y la conformación de redes de gestión con la sociedad civil.
  - c. Gestión democrática y participativa del territorio garantizada en todas las instancias del ordenamiento para el desarrollo territorial, permitiendo a toda la población el acceso a la información y a la justicia para el ejercicio de sus derechos territoriales; promoviendo la planificación territorial con perspectiva de diversidad; y asegurando la transparencia en la actuación del Estado.
- III. Principios Operativos:
- a. Conectividad territorial, integración socio-espacial, diversificación productiva y soberanía alimentaria para un desarrollo armónico del territorio con arraigo para sus habitantes;
  - b. Coherencia y flexibilidad en los procesos de planificación basados en la concepción del territorio como un sistema integral, articulando los usos urbanos, rurales y los criterios de preservación ecológica en una visión sistémica;
  - c. Cooperación técnica y financiera para concretar y avanzar con los objetivos de la ley, propiciando mecanismos de complementación, asistencia técnica y financiera, y aplicación de incentivos para el fortalecimiento de la planificación y gestión territorial.

- d. Progresividad en el cumplimiento de los objetivos establecidos, para su consecución gradual a través de metas parciales y finales, proyectadas en cronogramas temporales, y sujetas a monitoreo, seguimiento y retroalimentación.

## **Capítulo 5: Autoridad de Aplicación**

### Sección 1 - Creación

Artículo 11. Créase la Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat (ADTH) de la Provincia, la que revestirá el carácter de Ente Autárquico, vinculándose con el Poder Ejecutivo a través del Ministerio que este determine, y tendrá a su cargo potestades de planificación, organización, actuación, regulación, fiscalización y control, necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

Deberá estar constituida y en condiciones de cumplir sus funciones dentro de los 90 (noventa) días de la puesta en vigencia de la presente norma.

Artículo 12. El Poder Ejecutivo Provincial asegurará que la ADTH cuente con la asignación presupuestaria, la dotación de personal y la capacidad técnica necesaria para cumplir con lo dispuesto en la presente, de acuerdo a lo determinado en el Capítulo II de la Parte VI de esta ley.

Artículo 13. La Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat (ADTH) gozará de autarquía y tendrá plena capacidad jurídica para actuar en los ámbitos del Derecho Público y Privado, y su patrimonio estará constituido por los bienes que la provincia de Salta y los municipios le transfieran, y por los que adquiera en el futuro a cualquier título. Tendrá su sede en la Ciudad de Salta y podrá establecer delegaciones regionales y/o municipales en aquellos inmuebles que los Municipios le transfieran.

Artículo 14. El Directorio de la Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat (ADTH) elaborará su propia estructura orgánica, quedando la misma sujeta a aprobación por el Poder Ejecutivo.

### Sección 2 - Funciones

Artículo 15. La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:

- I. Para la planificación y gestión del territorio provincial:
  - a. Elaborar el Plan Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat (PPDTH) que fije el modelo territorial deseado en consonancia con el Plan de Desarrollo Estratégico Salta 2030 (Actualización 2018) o el que en el futuro lo reemplace, con las políticas provinciales, nacionales, y acuerdos internacionales suscriptos por el Gobierno Nacional, de acuerdo a los objetivos y principios de la presente ley.
  - b. Coordinar la implementación del PPDTH e instrumentar los mecanismos de monitoreo, seguimiento y retroalimentación continua al mismo, a través de un Sistema de Indicadores Críticos de Desempeño (SICD) sustentado en el Sistema de Informaciones Territoriales (SIT) de la Provincia.
  - c. Articular con municipalidades, otras provincias y Estado Nacional 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;

- d. Articular y velar por la incorporación de las normativas sectoriales vigentes sobre bosques, recursos hídricos, áreas protegidas, protección contra la contaminación y polución, y otras que involucren al territorio, para el diseño de planes, políticas y proyectos a nivel provincial y local;
  - e. Promover y desarrollar planificaciones de carácter regional que incorporen unidades ambientales, corredores, o áreas que compartan temas comunes que propicien el ordenamiento ambiental del territorio y el desarrollo equilibrado de la provincia.
  - f. Controlar el cumplimiento de la presente ley, sus reglamentaciones y normas complementarias.
  - g. Compartir con las municipalidades y organismos provinciales los datos de seguimiento de los Indicadores Críticos de Desempeño (ICD) e interactuar con los mismos para su interpretación, evaluación y disposición de acciones correctivas y de mejora continua.
  - h. Instrumentar, junto a los organismos pertinentes, las herramientas para la adecuación, cuando corresponda, de la Clasificación del Suelo, en particular en las áreas de interfase y/o los límites entre municipios, con el fin de reducir las asimetrías en el desarrollo territorial.
  - i. Implementar acciones orientadas al desarrollo equitativo del territorio provincial en coordinación con el resto de los Ministerios, Secretarías de Estado y Entes gubernamentales, orientando los planes de inversión pública y privada.
  - j. Generar los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento para el Desarrollo Territorial como herramienta para el desarrollo sostenible, dirigidos al conocimiento público y a los distintos actores sociales involucrados.
  - k. Desarrollar programas de capacitación y asistencia técnica para la implementación de políticas territoriales bajo los objetivos y principios de la presente ley a nivel provincial, regional y local.
  - l. Proponer el presupuesto de gastos y recursos del área al Poder Ejecutivo.
- II. Para el fortalecimiento de las competencias de municipios en el proceso de ordenamiento del territorio:
- a) Gestionar el Programa de Fortalecimiento de gobiernos locales en materia de ordenamiento para el desarrollo territorial;
  - b) Proporcionar apoyo técnico y económico a los municipios y/o consorcios de municipios para la formulación o actualización de sus Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental, Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental, y Códigos de Edificación, asegurando la verificación de los contenidos mínimos que constan en la Parte V, Título I, Capítulo III de esta ley.
  - c) Compartir y facilitar el acceso a los municipios a las cartografías de base, información catastral y Sistema de Informaciones Territoriales provinciales para ser utilizados en el diseño de los planes locales.
  - d) Informar a los municipios de la provincia los marcos normativos, planes, políticas y proyectos sectoriales como gestión de recursos naturales, desarrollo productivo, infraestructuras, ambientales, entre otros, que impacten en el ordenamiento del territorio, para que sean considerados en sus planificaciones locales;

- e) Llevar adelante un Registro Provincial de Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental y normativas urbanísticas, ambientales y edificaciones municipales.
  - f) Propiciar espacios de cooperación e intercambio de experiencias de equipos técnicos provinciales y municipales para sostener los aprendizajes institucionales en el tiempo.
- III. Para garantizar el acceso al suelo y a la vivienda habitable, segura y asequible:
- a) Promover el uso y aplicación de los instrumentos de gestión urbanística y del hábitat incorporados en la presente ley para el diseño y gestión de sus políticas de hábitat;
  - b) Gestionar la implementación de Proyectos de Integración socio-urbana en el marco de la Ley Nacional 27.453 de Integración Socio Urbana de Barrios Populares;
  - c) Coordinar la participación de empresas públicas de servicios para la prestación de servicios en barrios populares;
  - d) Propiciar el asociativismo y la organización social para el diseño e implementación de políticas habitacionales.

## **PARTE II: DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES**

### **Capítulo 1: Derechos y Deberes territoriales de las personas**

Artículo 16. Todas las personas habitantes de la Provincia gozan de los siguientes derechos territoriales:

- I. Usar y acceder a los espacios públicos, las redes viales, circulaciones peatonales, riberas de los cursos de agua, zonas libres y de recreo, equipamientos y servicios de uso público; todo ello en condiciones no discriminatorias respetando las condiciones de uso y conservación dispuestas en la normativa vigente y en las que se dicten por aplicación de la presente;
- II. Acceder a la información pública que sobre el territorio, proyectos y actuaciones sobre el suelo posean los organismos públicos de la Provincia;
- III. Peticionar a los poderes públicos un ordenamiento y gestión territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la Constitución Nacional, Tratados Internacionales, Constitución Provincial y en las normas jurídicas nacionales, provinciales y municipales;
- IV. Reclamar en sede administrativa y a demandar en sede judicial la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en los acuerdos, actos y resoluciones que adopten los organismos públicos sobre el territorio.

Artículo 17. Todas las personas habitantes de la Provincia deben cumplir las siguientes obligaciones territoriales:

- I. Respetar las disposiciones de ordenamiento para el desarrollo territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos territoriales;
- II. Proteger el ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural, y conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales.

### **Capítulo 2: Derechos y Deberes territoriales de los propietarios del suelo**

Artículo 18. Todas las personas humanas o jurídicas propietarias de suelo en jurisdicción provincial gozan de los siguientes derechos:

- I. Usar, gozar, disfrutar, y aprovechar económicamente el suelo, conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenamiento territorial y urbanístico, y con los límites y restricciones que esta determine;
- II. Urbanizar y edificar el suelo en las áreas habilitadas a tal efecto por la legislación territorial y urbanística, respetando los parámetros e indicadores de aprovechamiento determinadas por esta.
- III. Consultar a las autoridades públicas municipales y provinciales sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo;

- IV. A la iniciativa privada para inversiones particulares;
- V. Consultar sobre cuestiones relacionadas con el dominio de su inmueble, con normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, necesarias para emprender una actividad de interés en materia de ordenamiento para el desarrollo territorial;
- VI. Obtener de las autoridades públicas una decisión fundada, útil y oportuna en los recursos, reclamos y denuncias administrativas en que sea parte interesada.

Artículo 19. Todas las personas humanas o jurídicas propietarias de suelo en jurisdicción provincial, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, deben cumplir con las siguientes obligaciones territoriales:

- I. Usar los inmuebles conforme su destino previsto en los instrumentos de ordenamiento para el desarrollo territorial emitidos conforme a la presente ley;
- II. 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;
- III. Proteger el ambiente, los recursos y el patrimonio naturales, absteniéndose de realizar cualquier actividad perjudicial para los mismos;
- IV. Evitar el uso productivo del suelo en condiciones de riesgo y la ocupación con fines habitacionales en zonas no urbanizables;
- V. Observar las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico;
- VI. Vigilar y proteger el inmueble frente a intrusiones de terceros;
- VII. Cumplir con las normas de rehabilitación patrimonial y de restitución ambiental establecidas por la autoridad competente.

### **PARTE III: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 20. El suelo de la Provincia se clasificará en tres categorías principales: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Sub-Urbano o Peri-Urbano, y Suelo No Urbano, cada una de las cuales constituirá Macrozonas de Clasificación del Suelo, sujetas a su vez a una clasificación en diferentes sub-categorías. La delimitación de cada tipo de suelo debe incorporarse a los planes y esquemas de ordenamiento territorial, considerando los instrumentos que se establecen en la presente ley.

Los planes municipales clasificarán el suelo en distintas categorías de espacios dentro de los territorios municipales, en términos de los niveles de usos urbanos, de transición y/o sub-urbanos, y no urbanos. Para dicha clasificación se considerarán las aptitudes y restricciones del territorio; la disponibilidad de recursos; la posibilidad de acceso a servicios, equipamientos e infraestructuras; y las estrategias de equilibrio entre los ecosistemas urbanos, naturales y rurales productivos para garantizar la sustentabilidad de los mismos.

#### **Capítulo 1: Suelo Urbano Consolidado**

Artículo 21. A los fines de la presente ley, se denomina suelo urbano al destinado a los asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica (energía, agua potable, cloacas, gas, conectividad digital) y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Artículo 22. Las áreas urbanas serán clasificadas y ordenadas jerárquicamente en un sistema urbano provincial formado por asentamientos humanos vinculados, que permitan su mejor atención y la orientación adecuada y equilibrada de las inversiones.

Artículo 23. Cada una de las Macrozonas Urbanas Consolidadas del territorio estará delimitada por una línea envolvente de la mancha urbana denominada Perímetro Urbano Consolidado (PUC), que definirá el espacio físico incluido en el Ejido Municipal dentro del cual la Municipalidad respectiva brinda servicios.

Artículo 24. Clasificación de suelo urbano. A los fines de la presente ley se establece la siguiente clasificación de suelo urbano aplicable a cada una de las Macrozonas Urbanas Consolidadas:

- I. Se considera Área Urbana Propiamente Dicha (AUPD) a aquella que se encuentra consolidada y servida, como mínimo, por calles urbanas y redes de agua potable y energía eléctrica, encontrándose en el primer nivel de priorización en cuanto a la ocupación de sus vacíos y lotes no edificados.
- II. Se consideran Áreas de Ocupación Prioritaria (AOP) a aquellos grandes vacíos urbanos situados dentro del área descrita en el inciso anterior que, presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectivo aprovechamiento urbanístico, generando un efecto negativo para el desarrollo y estructuración de la ciudad o poblado, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.
- III. Se consideran Áreas de Ocupación Diferida (AOD) aquellos vacíos del Área Urbana Consolidada cuya ocupación se considera conveniente (con un grado de priorización inferior a las detalladas en los incisos anteriores) en las dos primeras etapas quinquenales del período de vigencia de la

normativa municipal que diera origen a la zonificación, en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física a áreas de mayor consolidación, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana.

La delimitación de las áreas descritas en los incisos anteriores estará detallada en los Planos de Clasificación del Suelo de los respectivos municipios.

## **Capítulo 2: Suelo Sub-Urbano**

Artículo 25. El Suelo Sub-Urbano está constituido por aquellos espacios del Ejido municipal situados fuera del Perímetro Urbano Consolidado (PUC), en estado natural o afectados a usos agrícolas, agropecuarios, habitacionales rurales o sub-urbanos, u otros, y que incluyen las reservas de suelo para futuro crecimiento de la ciudad en las últimas etapas quinquenales del período de vigencia de los instrumentos de planificación y regulación territorial.

Artículo 26. Los distritos de Clasificación del Suelo de las Macrozonas Sub-Urbanas del territorio estarán comprendidos entre la línea de Perímetro Urbano Consolidado (PUC) que la separa de la Macrozona Urbana Consolidada, y la línea de Ejido Municipal (EM) que establece su límite exterior.

La línea de Ejido Municipal delimita el área del territorio municipal en la cual los propietarios tributan impuestos a la municipalidad respectiva.

Artículo 27. A los fines de la presente ley se establece la siguiente Clasificación de Suelo Sub-Urbano aplicable a cada una de las Macrozonas Sub-Urbanas del Territorio:

- I. Se definen como Áreas de Anexión Condicionada (AAC) aquellos sectores de las Áreas Sub-Urbanas limítrofes con el Perímetro Urbano Consolidado (PUC), delimitados en los Planos de Clasificación del Suelo del Municipio, en las cuales la normativa municipal determine que podrán ser admitidos procesos de urbanización y anexión al Área Urbana Consolidada bajo la condición de su utilización con fines habitacionales sociales (planes de vivienda social financiada por el estado nacional, provincial y/o municipal) o de su inclusión en Convenios Urbanísticos Especiales para desarrollos privados que incluyan como mínimo cesiones de suelo para vivienda social y/o para equipamientos de escala urbana de importancia estratégica, en los porcentajes o incidencias que la normativa municipal establezca.

La zonificación de estas AAC se determinará en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física al Área Urbana Consolidada, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración urbana.

- II. Se definen como Áreas de Reserva Estratégica (ARE) a aquellos sectores de las Macrozonas Sub-Urbanas en los cuales se promueve el sostenimiento de actividades rurales productivas de nulo o bajo impacto ambiental orientadas prioritariamente a la satisfacción de necesidades de consumo diario de alimentos de la población urbana; y que se conciben como áreas de reserva estratégica de suelo para eventuales requerimientos urbanos en las últimas etapas quinquenales de vigencia de la respectiva normativa municipal.

Incluyen también áreas reservadas a funciones estratégicas para la ciudad o poblado que, por sus particularidades, deban emplazarse fuera del Perímetro Urbano Consolidado, como Parques Industriales, Cementerios, u otros.

- III. Se definen como Áreas Protegidas No Urbanizables (APNU) a aquellos espacios de las Áreas Sub-Urbanas en los cuales no se permitirán procesos de urbanización con fines residenciales o complementarios a estos, siendo reservados para la conformación cinturones ecológicos, corredores biológicos o categorías de preservación similares. Incluyen tanto el sistema de Parques Naturales previsto en la Zonificación de Usos del Suelo que se detalla en el Capítulo V de esta Parte IV de la ley, como también Áreas Especiales Sub-Urbanas afectadas directa o indirectamente por pasivos ambientales, que requieran de acciones específicas para su recuperación y saneamiento.
- IV. Se definen como Áreas Rurales Suburbanas (ARU 1) a aquellos espacios de las Áreas Suburbanas destinados prioritariamente a la producción agrícola y/o agropecuaria o suelos rústicos, y cuya urbanización no se encuentra programada ni prevista para el período de vigencia de los instrumentos de planificación y regulación territorial del municipio.

## **Capítulo 2: Suelo No Urbano**

Artículo 28. Las Áreas No Urbanas (ANU) están constituidas por aquellas macrozonas del Municipio situadas fuera del Ejido Municipal, bien en estado natural, como suelos rústicos, o afectados a usos agropecuarios, forestales o extractivos, quedando expresamente excluidos los usos de carácter residencial, excepto los estrictamente vinculados a las actividades productivas.

Artículo 29. Cada una de los distritos de Clasificación del Suelo de las Macrozonas No Urbanas del territorio estará ubicado en el territorio comprendido entre las líneas de Ejido Municipal (EM) y la de Límite Municipal (LM). Esta última es la que establece el límite exterior del municipio respecto a las jurisdicciones municipales o provinciales vecinas.

Artículo 30. A los fines de la presente ley se establece la siguiente Clasificación de Suelo No Urbano aplicable a cada una de las Macrozonas No Urbanas (ANU) del Territorio:

- I. Se definen como Áreas Rurales (ARU 2) a aquellos sectores de las Áreas No Urbanas de topografía predominantemente plana afectadas a usos rurales productivos y/o con carácter de suelos rústicos.
- II. Se definen como Áreas de Reserva Natural y/o Cultural (RNC) a aquellos espacios de las Macrozonas No Urbanas (ANU) incorporadas o susceptibles de ser incorporadas al régimen establecido al respecto en la Ley Provincial N° 7107, en razón de sus atributos naturales, paisajísticos, étnicos, culturales, históricos y/o patrimoniales, y a las áreas catalogadas dentro de las Categorías I y II (rojas y amarillas) del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta establecido por la Ley Provincial 7543.

## **PARTE IV: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

### **Capítulo 1: De la zonificación de Usos del Suelo**

Artículo 31. Se considera a la Zonificación de Usos del Suelo como una subcategorización de las Macrozonas y Áreas de Clasificación del Suelo definidas en la Parte III de esta ley, a través de la cual se determina el régimen de actividades factibles de ser ejercidas en cada distrito del territorio.

Se establecen en esta Parte IV de la Ley las categorías mínimas que deben ser consideradas en la Zonificación de Usos del Suelo incluida en la normativa territorial y urbanística de los respectivos municipios.

Artículo 32. La zonificación de Usos del Suelo es concebida de acuerdo con los siguientes conceptos y definiciones básicas :

- I. **Mixtura de Usos:** Caracterizada por la presencia de diferentes actividades, compatibles con condicionantes paisajísticos, ambientales, infraestructurales o con otras actividades instaladas.
- II. **Centralidad :** Cualidad de un espacio central, que reúne características propias de densidad, flujos, actividad, mixtura de usos, accesibilidad, disponibilidad de infraestructuras, que se pueden presentar en diferentes grados o jerarquías, constituyendo centralidades de carácter regional, municipal, urbano o local.
- III. **Uso No Conforme:** Estado de incompatibilidad de alguna actividad con condicionantes locales tales como aspectos socio-culturales, ambientales u otras actividades establecidas y aceptadas.
- IV. **Impacto Ambiental y Social:** Repercusión, positiva o negativa, ocasionada por la implantación de una actividad específica, en el ambiente; en la estructura o infraestructura del municipio, ciudad, pueblo, o barrio; o en los aspectos sociales y culturales de su población.
- V. **Mantenimiento del Patrimonio Ambiental del Municipio:** a través de la preservación de bienes naturales y culturales.
- VI. **Estímulo a la producción primaria, al comercio, a las industrias no contaminantes y al turismo.**

Artículo 33. Los Distritos de Zonificación de Usos del Suelo representan espacios físicos del Municipio identificados con características actuales o potenciales similares o compatibles, y se clasifican en Urbanos, Sub-Urbanos y No Urbanos. Estos Distritos de Zonificación serán delimitados en los Planos de Zonificación de Usos del Suelo de las respectivas normativas municipales.

### **Capítulo 2: De la Zonificación de Usos del Suelo Urbano**

Artículo 34. Distritos de Zonificación de Usos del Suelo ubicados en Áreas Urbanas Consolidadas:

- I. **Distritos predominantemente residenciales:** Aquellos donde se estimula la localización de viviendas con diferentes densidades, contando con actividades complementarias a la habitacional y otras actividades calificadas como conformes que contribuyan a la autosuficiencia funcional de los barrios urbanos.

Las normativas municipales establecerán la sub-categorización de estos distritos en función de sus estrategias urbanísticas, estructura parcelaria, densidades previstas en el modelo territorial

deseado, y otros factores, lo que se reflejará en el régimen urbanístico establecido para cada distrito.

- II. Distritos Mixtos : Distritos cuya ocupación es estimulada tanto para actividades residenciales como de comercio, servicios e industrias no impactantes, clasificándose, en relación al uso, en diferentes categorías que representan grados de restricción diferenciados en cuanto a intensidad y variedad de las actividades.

Las normativas municipales establecerán la sub-categorización de estos distritos en función de sus estrategias urbanísticas, estructura parcelaria, densidades previstas en el modelo territorial deseado, y otros factores, lo que se reflejará en el régimen urbanístico establecido para cada distrito.

- III. Parques Urbanos: Distritos que involucran los principales componentes del Sistema Urbano de Espacios Abiertos. Comprenderá como mínimo los siguientes distritos de zonificación:

PU1: Parques Urbanos Activos, en los que se estimula y facilitan los usos recreativos, deportivos y turísticos, con fuerte predominancia de áreas verdes y no construidas.

PU2: Parques Urbanos Pasivos, en los que se plantea el saneamiento y la recuperación de pasivos ambientales para su aprovechamiento con fines principales de paisajismo urbano y otros servicios ambientales, a través de intervenciones de parquización y/o forestación, con nula o limitada accesibilidad para uso público en razón de condicionantes de seguridad, salud o ambientales que los afectan.

### **Capítulo 3: De la Zonificación de Usos del Suelo Sub-Urbano o Periurbano**

Artículo 35. Distritos de Zonificación ubicados en Áreas Sub-Urbanas o Periurbanas:

- I. AGR-1: Distritos del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas y/o agroindustriales compatibles con el entorno residencial o suelos rústicos, clasificados como Áreas de Anexión Condicionada o Áreas de Reserva Estratégica, susceptibles de ser incorporadas al Área Urbana exclusivamente con fines de proyectos residenciales estatales; o de proyectos residenciales privados bajo Convenios Urbanísticos Especiales que contemplen condiciones de interés social.
- II. AGR-2: Distritos del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas y/o agroindustriales compatibles con el entorno residencial o suelos rústicos, cuya incorporación al Área Urbana no se contempla en los períodos de vigencia temporal de los instrumentos de planificación y regulación territorial y urbanística vigentes.
- III. Distritos Industriales (PI): Parques o Polígonos Industriales ubicados en áreas suburbanas cuya ocupación es estimulada para actividades de manufactura y/o depósitos con niveles de interferencia media, condicionados al cumplimiento de la legislación ambiental provincial y municipal.

### **Capítulo 4: De la Zonificación de Usos del Suelo No Urbano**

Artículo 36. Distritos de Zonificación ubicados en Áreas No Urbanas:

- I. AGR-3: Distritos situados fuera del Ejido Municipal afectados a explotaciones agrícolas, agropecuarias o forestales, en los cuales no son admitidos proyectos de urbanización de ningún tipo y solo son permitidas edificaciones de apoyo a las actividades productivas.

- II. AAE: Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos. Corresponde a áreas de baja o nula densidad poblacional y que se destinan para la producción energética, actividad minera, hidrocarburífera y otros usos estratégicos no tradicionales. En ellas se deberá garantizar la preservación de los recursos naturales, en particular la calidad del agua, del suelo, del aire y la vegetación.
- III. RUS: Distritos de suelos rústicos en los cuales no se llevan a cabo actividades productivas o extractivas ni están sujetas a normativas de preservación específica, pudiendo incorporarse como suelo productivo a través de proyectos de irrigación u otras intervenciones antrópicas sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental y Social. No se admitirán en ellas proyectos de urbanización de ningún tipo.
- IV. EIL: Enclaves industriales y/o logísticos en suelo rural: suelo rural destinado a actividades que requieren de distanciamiento de las áreas urbanas, y cuyas condiciones diferenciales de subdivisión, edificabilidad y saneamiento serán determinadas por normativas específicas provinciales o municipales.

## **Capítulo 5: De la Zonificación de Usos del Suelo del Sistema de Áreas Protegidas Municipales**

Artículo 37. Distritos de Zonificación del Sistema de Áreas Protegidas Municipales:

Incluye a las áreas de interés ambiental, debido a sus atributos naturales, paisajísticos, históricos, culturales u otros, que las hacen susceptibles de preservación y puesta en valor y objeto de regulación especial, de acuerdo a las atribuciones conferidas a los Municipios a través de la Ley Provincial 7107. Estas áreas protegidas podrán abarcar tanto fracciones del territorio municipal definidas como Sub-Urbanas y/o como No Urbanas.

Comprende las siguientes categorías y distritos:

- I. Parques Naturales (PN): Categoría correspondiente a Áreas de Interés Ambiental – Parque Natural, destinados a conciliar la protección integral de la flora, fauna y atributos paisajísticos, con la utilización para fines principales educacionales, de ocio o recreación, o productivos sustentables.

Esta categorización reconoce 4 (cuatro) Sub-categorías, a saber:

- a. PN1: Parque Natural orientado a usos dominantes de tipo recreativo y de esparcimiento en contacto con el medio natural.
  - b. PN2: Parque Natural parcialmente modificado, afectado a arriendos con fines productivos rurales intensivos y/o usos deportivos y recreativos de entidades civiles.
  - c. PN3: Parque Natural afectado de manera principal a forestaciones, constituyendo filtros o buffers entre áreas urbanas y usos del suelo con eventuales impactos ambientales sobre aquellas.
  - d. PN4: Parque Natural correspondiente a áreas de Categoría II (Amarillas), del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta, y por lo tanto sujetas a su régimen de usos del suelo.
- II. Reservas Naturales (RN): Categoría correspondiente a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural, en que se pretende resguardar atributos de la naturaleza únicos en los municipios y la

región, y/o el resguardo de recursos hídricos críticos para la vida y actividades productivas humanas.

Están incluidas en esta zonificación aquellas áreas de Categoría I (Rojas) en el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta con el objetivo de preservación del patrimonio natural, y los territorios municipales abarcados por Parques y Reservas Nacionales y Provinciales.

A través de la presente ley se establece la adhesión obligatoria de los municipios a las zonificaciones y delimitaciones previamente mencionadas. Los mismos no podrán establecer normativas o regímenes de usos del suelo opuestos a los objetivos de preservación que dieron origen a tales categorizaciones.

- III. Reservas Naturales Culturales (RNC): Categoría correspondiente a Áreas de Interés Ambiental – Reserva Natural, en las que se encuentran asentadas comunidades originarias reconocidas como tales, buscándose resguardar el hábitat natural y contexto cultural en que habitan. En caso de estar incluidas en Parques o Reservas Nacionales o Provinciales o estar categorizadas como áreas de Categoría I (rojas) del OTBN, aplican idénticas disposiciones a las indicadas en el inciso anterior.

Esta categorización aplica también a sitios de interés histórico patrimonial ubicados en áreas rurales o suburbanas.

## **Capítulo 6: De la Zonificación de Usos del Suelo del Sistema de Áreas Especiales Municipales**

Artículo 38. Distritos de Zonificación del Sistema de Áreas Especiales Municipales.

Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística municipal que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a dominio, características, localización, modalidad de ocupación del suelo, importancia estratégica y valores ambientales, pudiendo encontrarse ubicadas en cualquiera de las Macrozonas de Clasificación del Suelo contempladas en esta ley.

Las normativas municipales podrán determinar el régimen urbanístico específico para cada una de las Áreas Especiales, o bien supeditarlo a la realización de Proyectos Especiales y/o Convenios Urbanísticos Especiales, a cuyo fin dichas normativas establecerán los requerimientos básicos.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- I. AE-ES: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional del Estado Nacional, Provincial o Municipal, de grandes dimensiones, ocupadas o destinadas a futuro a equipamientos comunitarios, administrativos, de infraestructuras, de servicios o apoyo.
- II. AE-NG: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Institucional No Gubernamentales, de grandes dimensiones, destinadas a fines o equipamientos urbanos, administrativos, de infraestructuras o de servicios.
- III. AE-IS: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico - Social, en razón de situaciones de marginalidad, exclusión o riesgo ambiental y/o social, que requieren de la implementación de programas, proyectos y acciones para su recuperación, consolidación, integración o puesta en valor.

- III. AE-NA: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – No Aptas, en las cuales se prohíben o limitan usos y actividades en razón de condiciones particulares de índole ambiental, topográficas u otras, requiriéndose de estudios y proyectos especiales para la determinación de su régimen urbanístico.
- IV. AE-RE: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Urbanístico – de Renovación o revitalización, en las cuales se promueve la realización de proyectos públicos, privados o mixtos de interés estratégico para el desarrollo y/o la estructuración territorial.
- V. AE-IA: Distritos correspondientes a Áreas de Interés Ambiental, en que se pretende resguardar atributos excepcionales de la naturaleza o se requieren acciones tendientes a la recuperación de patrimonio ambiental degradado.

## **PARTE V: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO Y EL HÁBITAT**

La Autoridad de la presente ley y los Municipios deberán impulsar, a través de programas específicos y de la normativa correspondiente, la incorporación de los instrumentos que se desarrollan en esta Parte V.

Artículo 39. Se entiende por instrumentos de gestión del territorio y el hábitat al conjunto de herramientas y procedimientos destinados a facilitar de manera eficiente el ordenamiento y la gestión del territorio provincial y de los territorios municipales, quedando habilitados para su uso y aplicación de acuerdo con las necesidades y objetivos de cada jurisdicción municipal.

Artículo 40. Todo instrumento a reglamentar o desarrollar deberá perseguir los siguientes objetivos:

- I. Propender al uso racional del suelo, contemplando la calidad socio ambiental.
- II. Utilizar el suelo en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- III. Propiciar la igualdad en las distribuciones de los beneficios y cargas a imponer a los propietarios del suelo.
- IV. Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo.
- VI. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales.
- VII. Promover modelos compactos de ocupación territorial, favoreciendo la continuidad espacial y el completamiento de las tramas urbanas.

Artículo 41. Son instrumentos de gestión del territorio y el hábitat los mecanismos, dispositivos y procedimientos que se desarrollan en el presente capítulo, sin perjuicio de la existencia de otras herramientas que podrán ser aplicadas según determinen oportunamente las autoridades competentes.

La Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos y la normativa correspondiente, la incorporación de los instrumentos que se desarrollan en el presente título.

Artículo 42. Clasifícase a los instrumentos regulados por la presente según sus alcances, contenidos y ámbitos territoriales de incumbencia, en las siguientes categorías:

- I. instrumentos de planificación del territorio;
- II. instrumentos de regulación y gestión territorial;
- III. instrumentos de gestión ambiental integral;
- IV. instrumentos de ordenamiento del suelo rural y suburbano;
- V. instrumentos de participación ciudadana;

## **TÍTULO I: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

Artículo 43. Los planes, los proyectos y los programas de desarrollo territorial y hábitat y sus modificaciones, serán formulados teniendo en cuenta los distintos niveles de aplicación, jurisdicción y competencia de los organismos nacionales, provinciales y municipales, debiendo respetarse los lineamientos generales que contenga el nivel superior que corresponda, en la medida que resulten compatibles, asegurando la coordinación necesaria entre los sujetos del Ordenamiento Territorial.

En todos los casos el nivel que lo requiera podrá auditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley.

Artículo 44. Instrumentos de planificación del territorio:

Son los instrumentos que definen las directrices generales del ordenamiento y gestión del territorio, fijan las pautas para el modelo de desarrollo territorial que se pretende para las jurisdicciones correspondientes. Pueden abordar la totalidad de la provincia, de un municipio, o ámbitos supramunicipales, brindando la posibilidad de asociarse para la gestión de temas comunes según las necesidades y acuerdos de los actores involucrados. Dentro de los ámbitos urbanos, permiten abordar sectores físicos o áreas temáticas específicas.

Los Órganos Ejecutivos provincial y municipales deberán determinar la forma y procedimientos para que los distintos sectores involucrados participen en la formulación, modificación, evaluación y control de los planes de desarrollo territorial y hábitat.

### **Capítulo 1: Instrumentos de Escala Provincial**

Artículo 45. Las estrategias y programas generales en materia de políticas territoriales estarán enmarcadas en los instrumentos de planificación generados por el Consejo Económico Social de la Provincia de Salta, en el ejercicio de las atribuciones conferidas al mismo por la Ley Provincial 7784:

- I. El Plan de Desarrollo Estratégico Salta 2030 (PDES 2030) – Actualización 2018 o el que en el futuro lo reemplace.
- II. El Sistema de Implementación y Seguimiento del PDES 2030, Actualización 2019, o el que en el futuro lo reemplace.

### **Sección 1: Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat (PPDTH)**

Artículo 46. Es el instrumento que orientará la materialización territorial del Plan de Desarrollo Estratégico 2030 – Actualización 2018 de la Provincia de Salta y establecerá los objetivos específicos del ordenamiento territorial de la provincia, focalizado en la materialización de un hábitat digno y sustentable. Para ello:

- I. Establecerá directrices y lineamientos de ordenamiento y gestión del territorio que proponen el desarrollo armónico de las actividades humanas, respetando las particularidades históricas, ambientales y del paisaje natural y cultural de las distintas regiones.
- II. Fijará criterios para la ocupación equilibrada de la población, del sistema de ciudades y asentamientos humanos, como así también de las infraestructuras necesarias para el desarrollo productivo, la protección del paisaje, el ambiente, la conservación de la biodiversidad y sus

servicios ecosistémicos, como así también la gestión del suelo que asegure un acceso justo y equitativo al hábitat.

- III. Articulará las políticas con otras provincias de la región, dentro del modelo territorial que se construye a nivel nacional. Sirve de base y marco de referencia para la planificación a escala municipal y supramunicipal.

Artículo 47. El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat y sus instrumentos de regulación asociados garantizarán, dentro de su ámbito de aplicación, el aporte de la Provincia de Salta a la 2° Contribución Determinada a Nivel Nacional de la República Argentina, o la que a futuro la reemplace, como parte de los compromisos asumidos en relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y Nueva Agenda Urbana (NAU) de la Organización de las Naciones Unidas, y/o los instrumentos y acuerdos internacionales suscriptos por Argentina que a futuro los reemplacen.

Artículo 48. El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat incluirá las determinaciones del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta en los términos de la Ley Provincial N° 7.543 y las complementará con las relativas a los ecosistemas urbanos y a las áreas de interfase entre estos y los ecosistemas naturales y rurales productivos, configurando en conjunto un plexo de planificación y regulación abarcativo de la integralidad del territorio provincial.

El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat tendrá los siguientes contenidos mínimos:

- I. La clasificación del suelo y sus usos;
- II. la organización estructural del territorio: el sistema de ciudades y de conectividad regional-nacional (sistema vial, sistema ferroviario, terminales de transporte vial, ferroviario, fluvial y aeroportuario, y los centros logísticos asociados);
- III. La identificación de las áreas geográficas o urbanas afectadas por situaciones de segregación socio-espacial, y los criterios y estrategias para su abordaje.
- IV. las previsiones para equipamientos urbanos comunitarios: equipamientos sociales intensivos para la integración socio-urbana, salud, educación, asistencia social, cultura, deportes, recreación, y otros;
- V. los criterios y lineamientos para los servicios infraestructurales: tomas de agua y plantas de purificación y acueductos, plantas de tratamiento de líquidos cloacales, puntos de vertido de los efluentes, troncales de distribución de gas natural y plantas reductoras, instalaciones de distribución de energía eléctrica y electroductos;
- VI. la identificación y preservación de las áreas naturales que prestan servicios ambientales, del sistema provincial y nacional de áreas protegidas, del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos provincial y nacional, como así también los de categoría internacional como los sitios-humedales Ramsar, Reservas de Biosfera, y otros que pudieran establecerse a futuro;
- VII. la identificación de unidades de paisaje y ambientales y los criterios para su cuidado y gestión;
- VIII. las grandes instalaciones de los servicios ambientales: plantas de tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos;

- IX. la localización de actividades económico - productivas: áreas de concentración de la actividad industrial, enclaves industriales, parques industriales, grandes complejos industriales, áreas de concentración de actividades comerciales y logísticas de escala;
- X. las áreas afectadas por legislaciones sectoriales existentes o que se incorporen; y,
- XI. los proyectos provinciales en desarrollo con impacto en el ordenamiento del territorio en municipios.

Artículo 49. El Poder Ejecutivo Provincial elaborará y revisará, con una periodicidad máxima de cinco (5) años, el Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat a los efectos de combinar y compatibilizar los diferentes planes sectoriales, y los planes integrales de desarrollo urbano ambiental y Códigos de Edificación municipales y supramunicipales.

El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat deberá cumplir los objetivos expresados en la presente ley y con los contenidos que se describen en el artículo siguiente:

Artículo 50. El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat contendrá:

- I. Definición del modelo territorial deseado.
- II. Definición de los lineamientos territoriales que sustenten las acciones del desarrollo provincial a corto, mediano y largo plazo, en cumplimiento de la Ley Nacional General del Ambiente (Ley N° 25.675), las Leyes Provinciales N° 7.070 y 7.543 y toda otra norma nacional o provincial aplicable, así como los compromisos internacionales asumidos por la República Argentina.
- III. Clasificación general del suelo, tomando como referencia las macrozonas establecidas en la Parte III de esta ley.
- IV. Zonificación general de los Usos del Suelo, considerando los criterios de zonificación establecidos en la Parte IV de esta ley.
- V. Disposiciones que definan la organización del territorio considerando relaciones de compatibilidad y complementariedad, y estableciendo directrices para sustentar las acciones del desarrollo social, cultural, económico, político y la preservación y conservación de la biodiversidad.
- VI. Identificación y delimitación espacial de amenazas y riesgos naturales, ambientales, tecnológicos y antrópicos,
- VIII. Determinación y espacialización de zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.
- IX. Disposiciones para promover la integración socio-espacial y desalentar el establecimiento o ampliación de enclaves que fragmentan física y social del territorio, estableciendo los lineamientos y directrices necesarias para el desarrollo equilibrado y complementario de los asentamientos humanos.
- X. Mecanismos de promoción de proyectos habitacionales cuya localización tenga en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana.

- XII. Planificación de acciones y políticas integradoras para los barrios populares a través de la identificación de inmuebles y su regularización dominial, dotación de infraestructura básica, soluciones habitacionales, espacios públicos y equipamientos comunitarios.
- XIII. Sub-programas y proyectos para el desarrollo de la infraestructura, los equipamientos y los servicios en las zonas urbanas, sub-urbanas y rurales, con el objeto de integrar física y digitalmente el territorio, consolidar el capital social-cultural, mejorar la capacidad productiva de los territorios y crear las condiciones necesarias para el arraigo de la población, fortaleciendo así la cohesión social.
- XIV. Sub-programas y proyectos para la reducción de la huella de carbono, a través de la minimización del consumo energético y emisión de gases de efecto invernadero, y para el fortalecimiento de la resiliencia climática, a través de la preservación y recuperación de sumideros de carbono y corredores biológicos, y de la renaturalización de áreas urbanas.
- XV. Incentivo a la multifocalidad y plurifuncionalidad del sistema de ciudades y de las áreas urbanas, minimizando la necesidad de desplazamientos y reduciendo los costos económicos, ambientales y sociales de la movilidad intra e inter-urbana.
- XVI. Identificación y delimitación espacial de áreas de reserva, conservación y servicios ecosistémicos; así como las medidas a implementar para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje.
- XVII. Complemento a las políticas sobre Cuencas Hidrográficas definidas por los organismos competentes, asegurando y administrando la provisión de agua para consumo y para las actividades productivas.
- XVIII. Determinación de acciones tendientes a evitar la desertificación, erosión y degradación de los suelos provinciales; la contaminación hídrica; la contaminación atmosférica, las cuales deberán ser coordinadas, en lo que correspondiere, con las acciones establecidas en los demás planes que apliquen a esta temática.
- XIX. Delimitación de las zonas aptas para la producción agrícola y para el desarrollo de actividades rurales no agrícolas, tales como agroindustrias, artesanales, turismo rural, ecoturismo, circuitos temáticos, minería, etc.
- XX. Instrumentos de gestión territorial requeridos para la implementación del Plan.
- XXI. Definición e inventario, en la cartografía oficial de la Provincia, confeccionada por el organismo encargado del Catastro provincial, de las características ambientales, geomorfológicas, geológicas, geotécnicas, hidrogeológicas, edafológicas, hidrológicas y topográficas. Identificación de los riesgos de orígenes socio natural y antrópico que puedan significar un perjuicio para la población y el desarrollo sustentable.
- XXII. Elaboración y actualización de bases de datos bajo un Sistema de Informaciones Territoriales integral, con posibilidad de evaluar y cuantificar los procesos territoriales de forma periódica. Toda información espacial surgida de la elaboración de esta normativa territorial deberá cumplir con los requisitos cartográficos para ser incluida en los sistemas de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Salta (IDESA), de acuerdo a sus estándares cartográficos.

## Capítulo 2: Instrumentos de Escala Regional

### **Sección 1: Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial y Hábitat**

Artículo 51. El Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial y Hábitat será el instrumento que permita coordinar las políticas y proyectos que hacen al ordenamiento del territorio de las localidades que integran áreas o regiones metropolitanas, para evitar superposición, conflictos y establecer un marco de complementaciones sinérgicas y estratégicas entre las decisiones locales y conjuntas. Los temas para incorporar se relacionan con las particularidades territoriales y los niveles de acuerdo a que se arriben. En términos generales abordará cuestiones relacionadas con:

- I. La estructura física metropolitana, sistema de conectividad regional-nacional (vial – ferroviaria – aeroportuaria - fluvial);
- II. la asignación de usos de suelo y su compatibilización en zonas de contactos entre jurisdicciones;
- III. la protección y cuidado de áreas de reserva y preservación ambiental pertenecientes a la matriz ambiental regional;
- IV. la localización de grandes equipamientos urbanos: parques industriales, centros logísticos, terminales de transporte de cargas y personas, equipamiento de salud, educación, seguridad;
- V. las redes de servicios en infraestructuras: cloacas, desagües pluviales, agua potable, gas, electricidad, datos;
- VI. políticas de acceso al suelo y a la vivienda;
- VII. modelos de crecimiento y desarrollo urbano;
- VIII. modelo de gestión institucionalizada del territorio metropolitano.
- VIII. la adopción de instrumentos normativos como Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental y Códigos de Edificación compartidos en sus aspectos y criterios generales.
- IX. las directrices de articulación del sistema de movilidad y transporte público metropolitano;
- X. el tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos; y,
- XI. medidas de mitigación del cambio climático.

Artículo 52. Los Planes Metropolitanos de Desarrollo Territorial y Hábitat serán de formulación obligatoria para todos aquellos conjuntos de municipios en que se verifiquen fenómenos de metropolización, expresados en la existencia de conurbaciones o continuidad de áreas urbanas a través de los límites municipales y/o en la intensidad de las interacciones funcionales, y que conformen aglomerados de más de 100.000 habitantes considerando la población total de los municipios involucrados.

Esta situación aplica expresamente al Área Metropolitana de Salta - Valle de Lerma (AMVL) conformada por los municipios de Salta, San Lorenzo, Vaqueros, La Caldera, Cerrillos, La Merced, Rosario de Lerma y Campo Quijano; y para cualquier otro conjunto de municipios que actualmente o en el futuro reúna las características indicadas en el párrafo anterior.

Artículo 53. Hasta tanto se formule el Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial y Hábitat para el Área Metropolitana del Valle de Lerma (AMVL), tendrá vigencia como instrumento subsidiario de

planificación y gestión territorial el documento final de los Lineamientos Estratégicos Metropolitanos (LEM) del AMVL, finalizado en el año 2018 en el marco del programa nacional DAMI y financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Artículo 54. Contenidos del Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial y Hábitat: El PMDTH se formulará con los siguientes contenidos mínimos.

- I. Diagnóstico integral del territorio y de sus unidades urbanas, naturales y rurales productivas.
- II. Modelo Territorial Actual y Tendencial.
- III. Definición de objetivos, estrategias y metas.
- IV. Modelo Territorial Deseado.
- V. Políticas metropolitanas de gestión territorial.
- VI. Cartera de Proyectos metropolitanos prioritarios.
- VII. Modelo de articulación normativa urbanística, ambiental y edilicia.
- VIII. Programa Metropolitano de Infraestructuras.
- IX. Programa Metropolitano de Gestión Integrada de los Residuos Sólidos Urbanos.
- X. Programa Metropolitano de Gestión Integrada de Recursos Hídricos y Efluentes Cloacales.
- XI. Programa Metropolitano de Adaptación y Resiliencia Climática.
- XII. Programa de Transporte Público y Movilidad Sustentable Metropolitana.
- XIII. Programa del Sistema Territorial de Espacios Abiertos y Corredores Biológicos.
- XIV. Modelo Organizacional y de Gestión Metropolitana.
- XV. Propuesta funcional y financiera del órgano de gestión metropolitana.
- XVI. Modelo de ordenanzas municipales de adhesión al modelo organizacional y de gestión metropolitana.
- XVII. Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Metropolitana.
- XVIII. Instrumentos de participación ciudadana y acceso a la información.
- XIX. Cartografía digital geo-referenciada de las determinaciones del PMDTH.
- XX. Determinación de los plazos de revisión del PMDTH.

## **Sección 2: Plan Supramunicipal de Desarrollo Territorial y Hábitat (PSDTH)**

Artículo 55. El Plan Supramunicipal de Desarrollo Territorial y Hábitat es el instrumento que permite a dos o más localidades reunidas territorialmente por un interés común establecer voluntariamente un marco de acuerdo para el diseño y gestión de políticas y proyectos de manera concertada, aun cuando no reunieran los requisitos establecidos en la sección anterior para su consideración como Áreas o Regiones Metropolitanas y, por tanto, sujetas a la formulación obligatoria de los correspondientes planes metropolitanos de desarrollo territorial y hábitat.

Artículo 56. En virtud de sus acuerdos específicos, los planes supramunicipales definirán de manera conjunta los criterios generales para el ordenamiento de un ámbito geográfico conformado por distintas administraciones colindantes que se identifican como región, subregión, área o corredor, independientemente del grado de formalización institucional al que hayan alcanzado dichas asociaciones interjurisdiccionales.

Artículo 57. Los planes supramunicipales se elaborarán de común acuerdo entre todas las jurisdicciones intervinientes, quienes decidirán acerca de los equipos, modalidades y tiempos de elaboración, como así también los momentos de revisión y ajuste. Los temas de trabajo son producto del marco de acuerdo alcanzado y las áreas de trabajo, alcances y contenidos mínimos se asimilarán a los especificados en la sección anterior para los Planes Metropolitanos de Desarrollo Territorial y Hábitat.

### **Sección 3: Plan Director Regional de Infraestructuras (PDRI)**

Artículo 58. El Plan Director Regional de Infraestructuras es el instrumento que incluye las políticas y proyectos para dotar, completar o ampliar la infraestructura de soporte de las regiones, municipios, áreas metropolitanas y otros ámbitos supramunicipales vinculados, considerando las redes y equipamientos viales, ferroviarios, de servicios de agua, desagües pluviales, cloacales, electricidad, gas, datos, y otros; posibilitando la organización y funcionamiento de las actividades urbanas, logísticas y productivas.

Artículo 59. La disposición y trazado de las redes y equipamientos mencionados en el apartado anterior se vinculan directamente con el modelo territorial que propone el PPDTH, es un gran inductor y activador de las políticas específicas, particularmente las que hace a los procesos de desarrollo urbano. Tiene alcance local, pero se articula e impacta en otros territorios más amplios por lo que requieren en su diseño de concurrencia de actores y jurisdicciones.

Artículo 60. Se alienta la articulación con otras planificaciones sectoriales como las de movilidad, infraestructuras verdes, y otras que impactan en el ordenamiento del territorio, de manera de avanzar en un proceso sistémico del ordenamiento territorial de las regiones involucradas.

### **Sección 4: Plan de Unidades de Paisaje (PUP)**

Artículo 61. Los Planes de Unidades de Paisaje tienen como objetivo el ordenamiento, desarrollo, aprovechamiento sustentable y cuidado de unidades ambientales o de paisaje.

Artículo 62. Los Planes de Unidades de Paisaje son los instrumentos que permiten abordar unidades territoriales singulares como cuencas, bosques, humedales, áreas de interfases, y otras, definidas por su particularidad ambiental y/o de paisaje, que abarcan jurisdicciones territoriales diferentes y que involucran multiplicidad de actores y miradas. Pueden estar motivados por múltiples causas como el cuidado de los bienes comunes, medidas de mitigación de impactos no deseados, la búsqueda de un desarrollo sostenible y racional de la región.

Artículo 63. Los PUP precisarán políticas multidimensionales e interjurisdiccionales para ser aplicadas por las autoridades con competencia en el territorio. Deberán propiciar la participación de la comunidad construyendo la validación social para cada una de las propuestas.

### Capítulo 3: Escala Municipal

#### **Sección 1: Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA)**

Artículo 64. El Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA), es el instrumento de planificación integral y multidimensional (económico – social – ambiental - institucional) de prefiguración de escenarios futuros para el desarrollo de la ciudad y/o territorio, que identifica objetivos estratégicos y define las líneas de acción para alcanzarlos. Incorpora la participación del conjunto de los actores locales, analiza su situación de base e identifica las potencialidades y oportunidades para encauzar y gestionar recursos. El plan propone una visión de futuro para el desarrollo de la comunidad, prioriza objetivos y acciones orientadas a la mejora de la calidad de vida de la población, la inclusión socio-económica y el cuidado de los recursos naturales, en un proceso sostenido de construcción de masa crítica y capital social.

Artículo 65. El PIDUA explicita la política territorial del gobierno local en su tarea de gestionar los procesos de transformación urbano-territoriales que tienen lugar dentro del ámbito geográfico comprendido en su jurisdicción municipal. Presenta el modelo de la localidad, indicando las líneas de acción y los proyectos que habrán de orientar las decisiones del gobierno local en materia de ordenamiento urbanístico. Los contenidos mínimos de un PIDUA para un municipio, se detallan en el [artículo 69](#).

Artículo 66. El Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA) se orientará a la territorialización del modelo de desarrollo municipal, incluyendo programas, proyectos e instrumentos económicos y de gestión, que garanticen la interacción entre las distintas instituciones y los mecanismos de participación social. El PIDUA deberá cumplir los objetivos expresados en la presente ley.

Los departamentos ejecutivos municipales elaborarán y revisarán los PIDUA con una periodicidad máxima de cinco (5) años, a los efectos de combinar y compatibilizar los diferentes planes sectoriales, el Programa de Desarrollo Territorial y Hábitat Provincial, y el Plan de Desarrollo Territorial y Hábitat Metropolitano, cuando correspondiere.

El PIDUA deberá cumplir los objetivos expresados en la presente ley y será aprobado por Ordenanza Municipal.

Artículo 67. Los PIDUA que oportunamente se aprueben, deberán contar con un diagnóstico con fuentes actualizadas como datos censales, encuesta permanente de hogares, demanda cuantitativa y cualitativa de vivienda, estudios sectoriales recientes, entre otras fuentes de información, así como una propuesta de Modelo Territorial Actual y Modelo Territorial Propuesto, acorde a la visión del respectivo municipio construida a través de procesos participativos.

Artículo 68. Los PIDUA deberán incluir los programas, proyectos e instrumentos determinados; así como, un sistema de implementación, evaluación y monitoreo. Asimismo, servirán de marco para la coordinación de los distintos programas, proyectos y acciones municipales en el corto, mediano y largo plazo, bajo la activa participación de la ciudadanía en todas las instancias del proceso.

Artículo 69. Contenidos mínimos de los PIDUA

Los Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental deberán atender a los siguientes contenidos mínimos:

- I. Diagnóstico integral del territorio municipal y de sus unidades urbanas, naturales y rurales productivas.
- II. Modelo Territorial Actual y Tendencial.
- III. Modelo Territorial Deseado.
- IV. Definición de visión, misión, estrategias, programas y proyectos.
- V. Cartera de proyectos prioritarios.
- VI. Programa de gestión territorial regional, metropolitana y/o supramunicipal.
- VII. Programa de Gestión Sustentable del Suelo y el acceso a la vivienda.
- VIII. Programa de Integración Socio – Espacial y Urbanización de Barrios Populares.
- IX. Programa Municipal de Infraestructuras de Saneamiento.
- X. Programa de Red Vial, Ferroviaria y Transporte de Cargas.
- XI. Programa de Adaptación y Resiliencia Climática.
- XII. Programa de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos.
- XIII. Programa de Gestión de Recursos Hídricos y Efluentes Cloacales.
- XIV. Programa de Transporte Público y Movilidad Sustentable.
- XV. Programa del Sistema Territorial de Espacios Abiertos y Corredores Biológicos.
- XVI. Programa de Gestión del Patrimonio Natural, Cultural y Turístico.
- XVII. Programa de Desarrollo Social.
- XVIII. Programa de Sustentabilidad Económica y Desarrollo Productivo.
- XIX. Programa de Economía Circular y Soberanía Alimentaria.
- XX. Modelo Organizacional y de Gestión Territorial y Urbana.
- XXI. Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Territorial y ODS.
- XXII. Bases y Lineamientos para la normativa territorial, urbanística, ambiental y edilicia.
- XXIII. Instrumentos de participación ciudadana y acceso a la información.
- XXIV. Cartografía digital geo-referenciada de las determinaciones del PMDTH.
- XXV. Determinación de los plazos y modalidades de revisión, retroalimentación y ajuste del PIDUA.

## **Sección 2: Plan de Sector Urbano (PSU)**

Artículo 70. El Plan de Sector Urbano es el instrumento que contiene la propuesta de transformación para un área o sector particular de la ciudad que, por sus condiciones singulares de ubicación, grados de ocupación, conflictividad, potencialidad, valor patrimonial o natural, amerita una regulación específica diferencial a los indicadores establecidos por el POT. La extensión territorial puede abarcar diferentes dimensiones o geometrías: un corredor vial interno, un conjunto de manzanas, una gran área indivisa, entre otras. El plan tiene carácter polifuncional y de acuerdo con las particularidades del sitio, alentando políticas de renovación, protección, nueva urbanización o reurbanización. Los

contenidos de dicho plan que se adaptarán a cada caso incorporarán los siguientes elementos mínimos:

- I. Un esquema estructural básico, definido por la vialidad jerárquica de la movilidad, los espacios públicos, los edificios significativos y/o sujetos a preservación patrimonial, y las áreas funcionales que se definan para su interior;
- II. el sistema de movilidad interior, priorizando las modalidades de movilidad sustentable que garanticen la reducción de la huella de carbono del área.
- III. la parcelación interior;
- IV. la definición de los usos promovidos, tipos edilicios, ubicación y densidades de ocupación;
- V. tipologías y disposición de viviendas;
- VI. indicadores urbanísticos; y,
- VII. volumetría general propuesta.

### **Sección 3: Plan de nueva urbanización (PNU)**

Artículo 71. El Plan de Nueva Urbanización es el instrumento que define la modalidad de fraccionamiento y subdivisión del suelo destinado al asentamiento de población dentro del perímetro urbanizable definido por el PIDUA municipal, y en correspondencia con la política urbana que el mismo determina. Esto incluye determinaciones tales como: dimensiones de calles y parcelas, cesiones de suelo al municipio, infraestructura básica a llevar adelante por el urbanizador, delimitación de áreas interiores, asignación de usos permitidos, indicadores de edificabilidad y ocupación de cada parcela.

Artículo 72. En los casos en que el área objeto de la urbanización estuviese clasificada por la normativa municipal como Área Especial, el Plan de Nueva Urbanización podrá formularse bajo la modalidad de Proyecto Especial, en los términos que establezca dicha normativa.

## **Capítulo 4: Instrumentos de Soporte**

### **Sección 1: Sistema de Información Territorial (SIT)**

Artículo 73. La Autoridad de Aplicación provincial (Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat) organizará, en coordinación con sus organismos integrantes, un Sistema de Información Territorial de acceso público y gratuito para otras dependencias estatales, 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 del Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat (PPDTH) y Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA) Municipales, y para publicar la información referente a todas sus actuaciones.

Este sistema permitirá integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y difundir la información geográficamente referenciada, permitiendo a los usuarios crear consultas interactivas, analizar la información, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones.

Artículo 74. El Sistema de Información Territorial es el instrumento que crea una base de datos gráfica y alfanumérica que contiene información territorial multipropósito de gran relevancia para el

diseño, planificación y gestión de políticas públicas de ordenamiento territorial. El cruce de información permite obtener cartografías temáticas que brindan una lectura detallada sobre la realidad territorial, social, económica, ambiental que sirve para la toma de decisiones a nivel local, regional y provincial.

Artículo 75. El Sistema de Información territorial se desarrollará sobre la base de IDESA (Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Salta) e IDERA (Infraestructura de Datos Espaciales de la República Argentina) y se asociará a la cartografía digital de catastros de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

Artículo 76. Las cartografías de base y la información asociada deben estar a disposición de los municipios en formatos editables para la elaboración del PPDTH, los PIDUA y demás instrumentos de planificación municipal y/o supramunicipal. La autoridad de aplicación de la presente ley debe promover la ampliación del Sistema de Información Territorial con otros organismos públicos, empresas proveedoras de servicios, organizaciones académicas que posibilite un uso efectivo de la información para la toma de decisiones territoriales.

Los datos básicos del SIT a desarrollar y disponer para la elaboración de los distintos planes de ordenamiento para el desarrollo territorial son los siguientes:

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

Artículo 77. Las cartografías de base y la información asociada deben estar a disposición de los municipios en formatos editables para la elaboración del PPDTH, los PIDUA y demás instrumentos de planificación municipal y/o supramunicipal. La autoridad de aplicación de la presente ley debe promover la ampliación del Sistema de Información Territorial con otros organismos públicos, empresas proveedoras de servicios, organizaciones académicas que posibilite un uso efectivo de la información para la toma de decisiones territoriales.

## **Sección 2: Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Territorial**

Artículo 78. Cada uno de los instrumentos de planificación y gestión territorial contemplados en la presente ley para los niveles provincial, supramunicipal, metropolitana y municipal, contará con un Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Territorial (ICGT), adaptado a las características, escalas, complejidad y aspectos críticos del territorio involucrado.

Artículo 79. Los ICGT será utilizados como herramienta para monitorear las dinámicas territoriales en sus aspectos sociales, económicos, ambientales y urbanísticos, así como para medir la eficacia e impacto de los instrumentos de planificación, gestión y regulación territorial. Para esto, los sistemas determinarán los objetivos, metas numéricas, fuentes de información, metodologías de medición y monitoreo, y procedimientos para evaluación, retroalimentación y ajuste de la gestión territorial.

Artículo 80. Los ICGT estarán directamente asociados a los indicadores establecidos por los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS, 2015) y la Nueva Agenda Urbana (NAU, 2016) o los que en el futuro los reemplacen en el marco de los acuerdos globales gestionados en el marco de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), permitiendo de esa manera el aporte de cada una de las jurisdicciones de gobierno y/o gestión territorial de la provincia al seguimiento del desempeño ambiental local, nacional y global.

Artículo 81. La gestión y seguimiento de los Indicadores Críticos de Gestión Territorial se llevará delante de manera unificada y centralizada desde el Órgano de Aplicación Provincial (Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat), permitiendo la desagregación de datos por cada jurisdicción municipal o supramunicipal sujeta a instrumentos de planificación territorial.

Artículo 82. El Sistema de Indicadores Críticos de Gestión Territorial se nutrirá de las bases de datos e información estadística proporcionada por el Sistema de Información Territorial y se reflejará en un Tablero de Comando de Indicadores Territoriales de acceso público a través de los sitios web y aplicaciones digitales a desarrollar a tal efecto.

Artículo 83. Se establece un plazo de 1 (un) año desde la puesta en vigencia de esta ley para la implementación y puesta en funcionamiento de los sistemas mencionados en los artículos anteriores. La ADTH podrá establecer convenios con instituciones científicas y universitarias de la provincia para ese fin.

## **TÍTULO II: INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL**

Artículo 84. Los instrumentos de regulación y gestión territorial son aquellos instrumentos necesarios y adecuados para la puesta en marcha de las políticas de desarrollo urbano, y de gestión y creación de suelo urbanizado.

Artículo 85. Para dar cumplimiento a las políticas locales y a los objetivos de la presente ley, posibilitan la determinación de marcos regulatorios para la subdivisión y usos del suelo, las condiciones e intensidad de la edificación, y aportan herramientas de actuación a los gobiernos municipales como promotores del desarrollo de sectores urbanos, para compra y adquisición de tierra, e incorporación de incentivos para la movilización del mercado de suelo. Comprenden las categorías que se detallan en los capítulos siguientes de este Título II.

### **Capítulo 1: Regulación Territorial y Urbanística**

#### **Sección 1: Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental**

Artículo 86. Cada municipio deberá formular y poner en vigencia mediante ordenanza municipal, en un plazo no mayor a 180 días desde la puesta en vigencia de su Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental, su Código de Planeamiento Urbano Ambiental.

Artículo 87. El Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) es el instrumento que sintetiza en un cuerpo normativo las políticas y lineamiento del PIDUA (Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental) municipal, metropolitano o supra-municipal, estableciendo los siguientes contenidos, con carácter no excluyente de otros que pudieran establecerse:

I. Del Desarrollo Urbano Ambiental.

- a. Principios y alcances.
- b. Lineamientos, Programas y Proyectos.
- c. Modelo Espacial Deseado.
  - c1. Elementos Estructurantes.
  - c2. Clasificación del Suelo: Límites (PUC, Ejido) y macrozonas (Urbana, Suburbana o Periurbana, Rural).
  - c3. Zonificación de Usos del Suelo (límites y distritos).
- II. Del Sistema de Planeamiento
  - a. Aspectos Generales del Sistema Municipal de Gestión del Planeamiento.
  - b. Componentes del Sistema de Planeamiento.
  - c. Instrumentos del Sistema de Planeamiento.
- III. De los Instrumentos para el Desarrollo Urbano Sustentable
  - a. Instrumentos de Regulación del Suelo.
- IV. Del Régimen Urbanístico
  - a. Normas generales del Régimen Urbanístico.
    - a1. Régimen de las actividades.
    - a2. Tejido Urbano.
    - a3. Régimen volumétrico y Dispositivos de Control de Edificaciones FOS, FAS, FOT, altura máxima de edificación, retiros. Régimen de perímetro libre.
    - A4. Ocupación del Espacio Urbano.
  - b. Modificaciones Parcelarias.
  - c. Barreras Urbanísticas.
  - d. Disposiciones Orgánicas y de Procedimientos.
  - e. Disposiciones punitivas.
  - f. Disposiciones Finales y Transitorias.
- V. Anexos (planos, gráficos, cuadros, listados complementarios).
  - a. Planos de Zonificación.
  - b. Distritos de Zonificación.
  - c. Densidades indicativas por distrito.
  - d. Régimen de las actividades.
  - e. Normas generales del régimen urbanístico.

Artículo 88. En el marco de los acuerdos de gestión territorial metropolitanos y/o supramunicipales, las municipalidades involucradas podrán elaborar y poner en vigencia en forma conjunta Códigos de

Planeamiento Urbano Ambiental unificados, pudiendo los mismos contar con contenidos aplicables indistintamente a todas las jurisdicciones de gobierno local involucradas y otros específicos para cada una de ellas.

## **Sección 2: Códigos de Edificación**

Artículo 89. Cada municipio deberá formular y poner en vigencia mediante ordenanza municipal, en un plazo no mayor a 180 días desde la puesta en vigencia de su Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental, su Código de Edificación.

Artículo 90. El Código de Edificación es el instrumento que fija las condiciones técnicas para la construcción en cada parcela y los procedimientos para la presentación y aprobación de un proyecto de edificación de obra nueva, reforma o ampliación.

Artículo 91. Los Códigos de Edificación incluirán los siguientes contenidos mínimos, no excluyentes de otros cuya necesidad pudiera establecerse:

- I. Generalidades.
  - a. Principios y definiciones.
    - a1. Objeto y alcances.
    - a2. Obligaciones.
    - a3. Idioma y sistema de medición.
    - a4. Clasificación de los edificios.
    - a5. Capacidad de los edificios.
  - b. Actualizaciones.
- II. Disposiciones orgánicas y de procedimientos.
  - a. Responsabilidades.
  - b. Tramitaciones.
  - c. Policía de obra.
  - d. Disposiciones punitivas.
- III. Proyectos de Obras
  - a. Ocupación.
  - b. Habitabilidad.
  - c. Seguridad.
  - d. Instalaciones.
  - e. Certificación Ambiental y Energética.
  - e. Barreras Arquitectónicas.
- IV. Ejecución de Obras
  - a. Documentación en obras.

- b. Impacto en entorno y vía pública.
- c. Seguridad e Higiene en la Construcción.
- V. Edificaciones Existentes
  - a. Reformas y ampliaciones.
  - b. Relevamientos.
  - c. Conservación.
  - d. Patrimonio Arquitectónico.
- Vi. Anexos
  - a. Almacenamiento de productos peligrosos.
  - b. Concurrencia masiva de personas.
  - c. Usos específicos.
  - d. Instalaciones complementarias.
  - e. Glosario.

Artículo 92. Los procedimientos y contenidos involucrados deberán ser actualizados y ajustados por el OTM en un proceso sostenido e incremental de las condiciones para la edificación, con adecuación a nuevas tecnologías constructivas, normativas de eficiencia energéticas y etiquetado de edificaciones, así como ampliación paulatina de las áreas de fiscalización, incluyendo a las edificaciones realizadas en ámbitos suburbanos y rurales.

Artículo 93. Se incluirán obligatoriamente contenidos normativos de diseño bioambiental y certificación ambiental y energética, acordes a las características de cada municipio y a su pertenencia a regiones bioclimáticas específicas.

Artículo 94. En el marco de los acuerdos de gestión territorial metropolitanos y/o supramunicipales, las municipalidades involucradas podrán elaborar y poner en vigencia en forma conjunta Códigos de Edificación unificados, pudiendo los mismos contar con contenidos aplicables indistintamente a todas las jurisdicciones de gobierno local involucradas y otros específicos para cada una de ellas.

## **Capítulo 2: Gestión del Desarrollo Urbano**

### **Sección 1: Convenios Urbanísticos Especiales**

Artículo 95. Convenio Urbanístico Especial es el instrumento que formaliza acuerdos entre la Administración Provincial o Municipal con personas humanas o jurídicas, a fin de desarrollar planes de sector, acciones o proyectos en áreas específicas de la localidad de acuerdo con los lineamientos del PIDUA y CPUA vigentes en cada Municipio. Este instrumento debe ser aprobado por ordenanza, y determina:

- I. Partes intervinientes;
- II. el objetivo y la propuesta de la actuación urbanística a desarrollar;

- III. los plazos y etapas de ejecución;
- IV. las metas asociadas a los objetivos y plazos definidos;
- V. las obligaciones y prestaciones a que se obliga cada parte;
- VI. los beneficios a obtener por las partes;
- VII. las compensaciones a realizar al gobierno local;
- VIII. Los mecanismos de control de contenidos, procesos y resultados;
- IX. las penalidades por el incumplimiento de los compromisos contraídos.

Artículo 96. Su objetivo principal, no excluyente de otros posibles, es la ocupación de áreas vacantes, que no dispongan de infraestructura completa, para reducir los efectos de la especulación inmobiliaria. Esto permite contar con recursos para proyectos sociales sin expropiar terrenos que se conseguirán como pago por la urbanización realizada.

La adopción de este sistema puede implicar la reparcelación del polígono y la readecuación de su régimen urbanístico e indicadores de edificabilidad. En tales casos, si hubiera más de un propietario del suelo, se deberá conformar un sistema de compensaciones para asegurar un equitativo reparto de las cargas y los beneficios.

### **Sección 2: Consorcios Urbanísticos (CU)**

Artículo 97. A los fines de la presente Ley se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación resultantes de Convenios Urbanísticos Especiales, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas; aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y/o las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Artículo 98. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

### **Sección 3: Empresa Pública de Desarrollo Urbano (EPDU)**

Artículo 99. Es una persona jurídica de propiedad total o mayoritaria del estado provincial o municipal cuya finalidad es intervenir de manera directa en el desarrollo de la ciudad. Sus intervenciones se orientan a:

- I. La generación de suelo urbanizado (suelo con acceso a infraestructuras);
- II. el desarrollo de proyectos de vivienda;
- III. la realización de redes de servicios (energía agua, cloaca, gas, datos, u otros), ejecutados por cuenta propia o asociados con terceros (organismos del estado provincial o nacional, cooperativas y asociaciones comunitarias, empresas concesionarias de servicios, empresas constructoras, u otros).
- IV. La ejecución de equipamientos urbanos orientados a la mejora del hábitat, la integración socio-urbana, y/o el fortalecimiento de la resiliencia climática.

La empresa puede adquirir, vender, canjear, recibir inmuebles, articular con políticas o programas internacionales, nacionales o provinciales para una actuación más directa y efectiva en el territorio, que materialice el modelo territorial propuesto en los PIDUA y que persigan el objetivo de ciudades más inclusivas y sostenibles.

### **Capítulo 3: Promoción del Desarrollo Urbano**

#### **Sección 1: Áreas Especiales**

Artículo 100. Los planes y normas territoriales definirán Áreas Especiales, en sectores o predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la concreción de objetivos particulares de la gestión, determinados por las características, conflictos y potencialidades específicas de dichas áreas.

Estas condiciones específicas y las estrategias de gestión asociadas, determinarán el encuadre de las distintas categorías de Áreas Especiales, según se establece en la Sección 2 de este capítulo.

Artículo 101. Áreas Especiales son aquellas áreas contempladas en la zonificación urbanística determinada por los CPUA municipales, que exigen un régimen urbanístico especial, condicionado a sus peculiaridades en lo que se refiere a dominio, características, localización, modalidad de ocupación del suelo, valores ambientales y vinculación con estrategias urbanísticas definidas en los respectivos PIDUA.

Artículo 102. La definición de Áreas Especiales permite generar y aplicar un régimen territorial específico respecto de condicionantes, usos y tributos. Se podrán utilizar en las zonas especiales los siguientes mecanismos e instrumentos de regulación del suelo:

- I. Sobretasa a la ociosidad del inmueble.
- II. Derecho de preferencia.
- III. Modificaciones en FOT y FOS.
- IV. Exención/Reducción impositiva.
- V. Plazos de construcción dentro de los cuales son válidos ciertos beneficios.
- VI. Cesiones de Suelo progresivos en el tiempo.
- VII. Zonificación Inclusiva.
- VIII. Obligación de remediación de pasivos ambientales en Áreas Especiales con suelos degradados.
- IX. Restricciones a la edificación y/o usos antrópicos, en caso de tratarse de áreas protegidas por su valor patrimonial natural o cultural.

El listado precedente es sólo enunciativo, sin perjuicio de otros que pudieran surgir de situaciones específicas.

#### **Sección 2: Clasificación de Áreas Especiales**

Artículo 103. Se podrán incluir, con carácter no excluyente de otras que pudieran determinarse en los respectivos CPUA municipales, las siguientes categorías de Áreas Especiales:

I. Interés Institucional - Equipamiento Estatal	AE-ES
II. Interés Institucional - Equipamiento No Gubernamental	AE-NG
III. Interés Urbanístico - Áreas de Interés Social	AE-IS
IV. Interés Urbanístico - Áreas No Aptas	AE-NA
V. Interés Urbanístico - Áreas de Revitalización o Renovación	AE-RE
VI. Interés Urbanístico – Áreas de Ocupación Prioritaria	AE-OP
VII. Interés Ambiental	AE-IA

De las Áreas Especiales de Interés Institucional.

Artículo 104. Áreas Especiales de Interés Institucional son aquellas destinadas a fines específicos comunitarios o administrativos, y/o donde están implantados equipamientos urbanos, y/o que son objeto de proyectos gubernamentales y/o que, por sus características, no son pasibles de ser encuadradas en el Régimen Urbanístico correspondiente al Distrito de Zonificación en que se hallan ubicadas.

Artículo 105. Son Áreas Especiales de Interés Institucional Estatal (AE-ES) aquellas administradas directamente por el Estado nacional, provincial o municipal, o indirectamente a través de Servicios Públicos Privatizados, que no tuvieran definido específicamente su régimen urbanístico, incluyendo las categorías que a continuación se detallan:

- I. Establecimientos Educativos
- II. Establecimientos de Salud Pública
- III. Establecimientos Culturales
- IV. Establecimientos Deportivos y Recreativos.
- V. Establecimientos Estatales
- VI. Complejos Administrativos
- VII. Centros Cívicos.
- VIII. Dependencias del Estado Nacional.
- IX. Dependencias del Estado Provincial.
- X. Dependencias del Estado Municipal
- XI. Centros de Convenciones del Estado
- XII. Complejos Deportivos del Estado
- XIII. Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.
- XIV. Plantas de Tratamiento de Efluentes
- XV. Plantas de Captación, Tratamiento y Distribución de Agua Potable.
- XVI. Plantas de Generación y/o Distribución de Energía Eléctrica.
- XVII. Instalaciones del Sistema de Distribución de Gas Natural.

XVIII. Terminales de Transporte.

XIX. Estaciones de Transferencia de Carga.

XX. Otras categorías que pudieren definirse durante el período de vigencia del CPUA municipal.

Artículo 106. Son Áreas Especiales de Interés Institucional No Gubernamental (AE – NG), aquellos equipamientos de gran porte (predios iguales o mayores a 1 Ha.), propiedad de Organizaciones No Gubernamentales o Privados, destinados a los siguientes fines:

I. Establecimientos Educativos

II. Establecimientos de Salud.

III. Establecimientos Culturales

IV. Establecimientos Deportivos y Recreativos

V. Otras categorías que pudieren definirse durante el período de vigencia del CPUA municipal.

Artículo 107. Los proyectos de construcción, remodelación o ampliación a realizar en las Áreas Especiales de Interés Institucional estarán regidos por el régimen urbanístico del distrito de zonificación en que se hallan incluidas, o el que se determine a través de Proyecto Especial.

De las Áreas Especiales de Interés Urbanístico.

Artículo 108. Se definen como Áreas Especiales de Interés Urbanístico aquellos elementos, vías o zonas del territorio que por sus dimensiones, ubicación, peculiaridades físicas o espaciales, o importancia en la estructuración del medio urbano o regional, revisten un carácter estratégico de primer orden y son susceptibles de emprendimientos públicos o privados tendientes a su valorización y a la definición de su régimen urbanístico.

Artículo 109. Los emprendimientos públicos o privados que afecten total o parcialmente las Áreas Especiales de Interés Urbanístico deberán ser canalizados a través de Proyectos Especiales, autorizados a través de Ordenanza Municipal, y/o de Convenios Urbanísticos Especiales previa realización de Estudio de Impacto Ambiental que incluirá el capítulo referido a Estudio de Viabilidad Urbanística y análisis de su compatibilidad con los lineamientos establecidos para el Área Especial del emplazamiento.

Artículo 110. Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) aquellas ocupadas por asentamientos habitacionales generados en condiciones no conformes a la zonificación o normativa urbanística, y/o que requieren de acciones de integración socio urbana, protección, regularización, consolidación y/o relocalización. Se incluyen en esta categoría los casos siguientes:

I. Asentamientos situados en Áreas de Seguridad del trazado ferroviario u otras instalaciones del sistema público de transporte de cargas y/o pasajeros.

II. Áreas residenciales situadas dentro del espacio previsto para su utilización en el trazado de la Red Vial Municipal.

III. Áreas residenciales localizadas en sectores inundables.

IV. Áreas residenciales localizadas en áreas de riesgo hidro-geológico.

- V. Áreas residenciales localizadas en sectores de riesgo ambiental (cercanías de Líneas de Media o Alta Tensión, Plantas de Tratamiento de Efluentes, Vertederos de Residuos; industrias potencialmente contaminantes, áreas con suelos contaminados; y otros).
- VI. Áreas residenciales afectadas por situaciones de marginalidad social, socioeconómica o espacial generalizada, requiriendo de acciones de asistencia tendientes a su recuperación y reinserción en el medio social urbano. Esto incluye expresamente a las áreas urbanas incluidas en el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

Artículo 111. El Órgano de Aplicación, por sí mismo o en acuerdo y/o cooperación con organismos nacionales o provinciales, desarrollará los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) definidos en la zonificación urbanística, con los siguientes objetivos mínimos:

- I. Solución de las problemáticas urbanísticas, ambientales y/o sociales que dieron origen a la categorización del Área Especial.
- II. Integración, consolidación, regularización o relocalización de los asentamientos habitacionales involucrados, según corresponda.
- III. Determinación del Régimen Urbanístico que corresponda a cada una de las Áreas Especiales clasificadas en esta categoría.

Serán aplicables los Convenios Urbanísticos Especiales para el cumplimiento de los objetivos de este artículo.

Los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) y la aplicación de los Convenios Urbanísticos Especiales, serán aprobados por Ordenanza Municipal en ambos casos, previo dictamen del CoMDUA y del Órgano de Aplicación Municipal.

Las intervenciones a proyectar para las AE-IS que involucren las situaciones contempladas en el [artículo 110, Inc. VI](#) se enmarcarán en lo determinado por la Ley Nacional N° 27.453, de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana.

Artículo 112. Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) aquellas que por sus características de uso, ubicación, topografía, contaminación ambiental, u otras, se consideran a priori como no apropiadas o incompatibles con los usos urbanos, y requieren ser preservadas en su situación actual hasta tanto se realicen los estudios técnicos complementarios necesarios o se ejecuten las tareas de saneamiento y/o recuperación necesarias. Se incluyen en esta categoría los siguientes casos:

- I. Áreas inundables.
- II. Áreas de riesgo geológico (suelos y laderas inestables, y otras).
- III. Áreas cercanas a estaciones o sub - estaciones eléctricas consideradas riesgosas, o a tendidos de redes de Alta o Media Tensión, incluyendo las áreas de seguridad determinadas para estas.
- IV. Áreas con suelos contaminados o áreas cercanas a estos.
- V. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento y/o Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos.

- VI. Áreas de antiguos vertederos de Residuos Sólidos Urbanos actualmente cerrados o desafectados.
- VII. Áreas cercanas a Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales.
- VIII. Áreas de Seguridad del trazado ferroviario u otras instalaciones del sistema público de transporte de cargas y/o pasajeros.

Artículo 113. El Órgano de Aplicación Municipal desarrollará los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico No Aptas (AE-NA) definidas en la zonificación urbanística que requieran acciones de remediación, con los siguientes contenidos mínimos:

- I. Línea de Base Ambiental de cada una de las Áreas, con identificación y cuantificación de los riesgos y problemáticas ambientales identificadas.
- II. Plan de Acción para la remediación o mitigación de dichas problemáticas ambientales.
- III. Determinación del Régimen Urbanístico provisorio para cada Área Especial hasta la ejecución del Plan de Acción mencionado.
- IV. Determinación del Régimen Urbanístico definitivo para cada Área Especial luego de ejecutado el Plan de Acción mencionado.

Artículo 114. Los Proyectos Especiales a que se refiere el Artículo anterior, privilegiarán la incorporación de las Áreas Especiales involucradas al Sistema de Espacios Abiertos Municipal, en los casos en que esto resulte posible según los E.I.A.S realizados y las acciones de remediación o mitigación ambiental resultantes; y/o su incorporación al sistema de Parques Urbanos Pasivos (PU2).

Artículo 115. El Sistema de Parques Urbanos Pasivos estará constituido por el conjunto de espacios situados dentro del Ejido Municipal en los cuales, habiéndose determinado su No Aptitud actual para su asignación a usos urbanos, habitacionales o de espacio público, se desarrollarán iniciativas tendientes a su parquización y/o forestación con especies arbóreas nativas, con el objetivo de generación de pulmones verdes y de progresiva recuperación o saneamiento ambiental.

Artículo 116. Los niveles de accesibilidad y/o tránsito dentro de las Áreas a que se refiere el artículo anterior, serán determinados en el Proyecto Especial y E.I.A.S. que les diera origen, previéndose eventuales cercados, señalizaciones u otras limitaciones o advertencias, en los casos en que los riesgos ambientales o a la salud así lo ameriten.

Artículo 117. Son Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Revitalización o Renovación (AE-RE) aquellas que por sus características o emplazamiento constituyen Interfases Urbanas, involucrando situaciones actuales de conflicto u oportunidad urbanística y/o ambiental y, simultáneamente, potencialidades para convertirse en receptoras de proyectos con alto impacto positivo para la estructura y calidad ambiental del medio urbano.

Artículo 118. El Órgano de Aplicación Municipal o los propietarios de los inmuebles involucrados, o ambos en conjunto, desarrollarán los respectivos Proyectos Especiales correspondientes a cada una de las Áreas Especiales de Interés Urbanístico de Renovación o Revitalización (AE-RE) definidos en la zonificación urbanística, que podrán incluir los siguientes contenidos:

- I. Determinación detallada de los objetivos y metas de renovación o revitalización urbana previstas para el área de estudio.

- II. Determinación de eventuales gestiones de expropiación y/o Transferencias de Potencial Constructivo a terceros propietarios de partes o la totalidad del área de estudio.
- III. Desarrollo de Zonificaciones, Anteproyectos y régimen urbanístico para el área de estudio.
- IV. Presupuesto estimativo y programación de las acciones previstas para el área de estudio.
- V. Identificación de modalidades de gestión y financiamiento público, privado o mixto para el desarrollo de las acciones previstas.

Serán aplicables los Convenios Urbanísticos Especiales para el cumplimiento de los objetivos de este artículo.

Artículo 119. Se definen como Áreas Especiales de Ocupación Prioritaria (AE-OP) a aquellos grandes vacíos urbanos que, presentando condiciones especialmente favorables y beneficiosas para su ocupación, aún no han sido objeto de acciones tendientes a su efectiva urbanización, generando un efecto negativo para el desarrollo y estructuración de la ciudad, por lo cual la normativa y gestión urbanística municipal estimulará su pronta ocupación con el máximo grado de priorización.

Artículo 120. El régimen contemplado en los CPUA para las Áreas Especiales de Ocupación Prioritaria (AE-OP) identificadas en la clasificación del suelo del municipio, implicará el objetivo de iniciar el proceso de urbanización de las mismas en un plazo de 5 (cinco) años desde la puesta en vigencia de ese código, con la finalidad de constituir un aporte decisivo a la solución del déficit habitacional.

Artículo 121. A los fines del cumplimiento del objetivo general descripto en el artículo anterior, se promoverá la apertura de los respectivos procedimientos de Convenios Urbanísticos Especiales con los propietarios de los inmuebles involucrados, tendientes a la urbanización acordada de los mismos.

Artículo 122. Los procedimientos de CUE para las AE-OP se llevarán a cabo contemplando los siguientes requerimientos mínimos:

- I. Cesiones de Suelo para Red Vial de acuerdo a los contenidos específicos establecidos por este CPUA y/o normativas provinciales aplicables.
- II. Cesiones de Suelo para Espacios Verdes y Equipamiento Público de acuerdo a los contenidos específicos establecidos por este CPUA y/o normativas provinciales aplicables.

Artículo 123. Los CUE podrán contemplar la recalificación de usos del suelo de las superficies netas a afectar a usos residenciales que quedaren en disponibilidad del propietario o promotor del proyecto de urbanización luego de realizadas las Cesiones de Suelo incluidas en el acuerdo. Tal reclasificación podrá determinar mayores coeficientes de aprovechamiento (FOS y/o FOT) a los previstos originalmente en la zonificación urbanística del distrito.

Artículo 124. Para los casos de recalificación de usos del suelo mencionados en el artículo anterior, la superficie total edificable neta en la sumatoria de áreas que quedaran en poder y disponibilidad de los propietarios y/o promotores de los proyectos privados luego de realizadas las cesiones de suelo determinadas en el CUE, no podrán exceder la superficie total edificable neta que contemplaba originalmente el régimen urbanístico del distrito, salvo en los casos en que el CUE contemplara la construcción, por parte del propietario o promotor, de Vivienda Asequible en carácter de Zonificación Inclusiva, en cuyo caso la superficie asignada a estas últimas viviendas podrá ser considerada como FOT adicional al máximo mencionado anteriormente.

Artículo 125. Los CUE que se acordaren sobre las AE-OP incluirán la determinación de la distribución de responsabilidades y costes relacionados a obras de infraestructuras y servicios necesarios para materializar la urbanización, así como a los gastos de ingeniería y proyectos relacionados a estas.

#### De las Áreas Especiales de Interés Ambiental

Artículo 126. Se definen como Áreas Especiales de Interés Ambiental aquellas que involucran situaciones de conflicto o interferencia actuales o potenciales en razón de los usos del suelo en ejecución o previstos. Esto involucra actividades preexistentes catalogadas como Usos No Conformes por los CUPA, sitios de funcionamiento actual y/o futuro de Vertederos de Residuos o Lagunas de Tratamiento de Efluentes Líquidos, y otros casos asimilables.

Artículo 127. Los emprendimientos públicos o privados que afecten total o parcialmente las Áreas Especiales de Interés Ambiental deberán ser canalizados a través de Proyectos Especiales de Impacto Ambiental y Social, autorizados a través de Ordenanza Municipal, previa realización de Estudio de Impacto Ambiental que incluirá el capítulo referido a Estudio de Viabilidad Urbanística.

Artículo 128. Los Proyectos Especiales a que hace referencia el artículo precedente, podrán dar lugar a la recalificación del área involucrada como parte del distrito en que se encuentra inserto o como una nueva categoría de zonificación de Usos del Suelo, según se determine en el mismo.

### **Sección 3: Instrumentos de Gestión del Suelo y la Vivienda**

Artículo 129. En la aplicación de los planes, programas y proyectos, los Municipios utilizarán los siguientes instrumentos de gestión del suelo y la vivienda para el cumplimiento de la función social de la propiedad:

- I. De adquisición por parte del Estado.
  - Expropiación.
  - Canje de Deuda.
  - Derecho de preferencia.
- II. De estímulo a la oferta habitacional.
  - Instrumentos de incentivo al desarrollo.
  - Suelo Creado o Bonos de Densidad.
  - Transferencia de Potencial Constructivo.
  - Zonificación Inclusiva
  - Movilización de Suelos e Inmuebles Ociosos.
- III. De recuperación de plusvalías.
  - Participación municipal en la valorización inmobiliaria.
  - Reajuste de Tierras
  - Contribución por mejoras

Artículo 130. El órgano de aplicación municipal determinará, por vía administrativa, las reglamentaciones adicionales que resulten pertinentes para la implementación efectiva de los instrumentos que se detallan en los artículos siguientes.

### **De adquisición por parte del Estado**

#### **Expropiación**

Artículo 131. Expropiación: Es el instrumento del derecho público, constitucional y administrativo que permite la transferencia coactiva de un inmueble declarado de utilidad pública, de su titular al estado mediante indemnización previa. Será aplicable cuando se agoten las instancias de acuerdo con los propietarios de los inmuebles afectados a proyectos previstos en los PIDUA. Para llevar adelante este procedimiento se seguirán las determinaciones de la Ley Provincial 2.614 de Expropiación.

Artículo 132. Serán causales de Expropiación por causa de utilidad pública, a los fines de este ley, requerimientos vinculados a:

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

#### **Canje de deuda**

Artículo 133. Adquisición por canje de deuda: Es el instrumento que permite al estado municipal recibir un bien inmueble, ubicado en cualquier sector de la ciudad, con deudas acumuladas por el no pago de tasa general de inmueble o impuesto inmobiliario, a ofrecimiento de su propietario con el objeto de incrementar el banco municipal de tierras o inmuebles para el desarrollo de proyectos urbanísticos. El municipio puede incorporar a la gestión de compra a la empresa pública de servicios con el objetivo de hacer posible la transacción.

Artículo 134. El Gobierno Municipal podrá incorporar al Fondo Inmobiliario Urbanístico, como consecuencia de la condonación de deudas tributarias, a aquellos inmuebles que previamente hayan sido declarados de interés a los efectos de la ejecución de programas de hábitat. La condonación será procedente cuando el monto de los tributos adeudados sea igual o superior al valor de tasación del inmueble. Si la deuda supera el valor de tasación, se podrá condonar hasta el valor de tasación del inmueble.

#### **Derecho de preferencia**

Artículo 135. Derecho de preferencia: Es el instrumento que permite al Estado provincial o municipal ser prioridad o primera opción para adquirir inmuebles a particulares que resulten estratégicos para el

desarrollo de intervenciones urbanas. Se entenderá por derecho de preferencia a la preeminencia que tiene la autoridad de aplicación para la adquisición de inmuebles urbanos o suburbanos objeto de una operación comercial entre particulares.

Las áreas o inmuebles sujetas al derecho de preferencia deben responder a las políticas planteadas por los PIDUA municipales para:

- I. Regularización de barrios populares o proyectos de integración socio-urbana;
- II. ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social;
- III. Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.
- IV. conectividad y movilidad sustentable;
- V. Proyectos en Áreas Especiales.
- VI. proyectos urbanísticos para revitalización de áreas deprimidas;
- VII. instalación de equipamientos urbanos y comunitarios;
- VIII. equipamiento productivo: parques industriales, centros logísticos, mercados;
- IX. creación de espacios públicos, esparcimiento y áreas verdes;
- X. creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental;
- XI. protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

#### **De Estímulo a la Oferta Habitacional**

##### Instrumentos de incentivo al desarrollo

Artículo 136. Instrumentos de Incentivo al Desarrollo: Estarán dirigidos a los propietarios de tierras vacantes y/o a los desarrolladores inmobiliarios para activar nuevos usos en esas áreas. Sin perjuicio de otros que puedan surgir para resolver situaciones específicas, son incentivos al desarrollo:

- I. Créditos o subsidios para la adquisición de vivienda y/o materiales de construcción en el caso de propietarios que posean tierras, pero no recursos para urbanizar y/o edificar.
- II. Asesoramiento técnico para la construcción.
- III. Préstamos para desarrolladores que deseen rehabilitar propiedades.
- IV. Exenciones y condonaciones de tributos definidas específicamente para orientar hacia los objetivos del gobierno local.

##### Suelo Creado o Bonos de Densidad

Artículo 137. Suelo Creado o Bonos de Densidad: Son instrumentos de gestión urbanística que permiten la asignación de indicadores de edificabilidad diferencial a inmuebles ubicados en distritos de zonificación urbanística específicos y determinados por los PIDUA y/o CPUA locales, con carácter optativo y oneroso.

Para tal fin se utilizarán reservas constructivas públicas (FOT Público) definidas para cada distrito de zonificación, diferenciadas del FOT Privado que el régimen urbanístico defina para dichos distritos, el cual será de libre utilización para los propietarios.

Artículo 138. La modalidad de aplicación del régimen de Suelo Creado se definirá en la normativa municipal en función de los siguientes parámetros:

- I. Distritos de Zonificación Urbanística en los que se aplica el régimen.
- II. FOT Privado y FOT Público aplicable a cada Distrito.
- III. Stocks o Disponibilidad de FOT Público aplicable a cada Distrito.
- IV. Precio de Referencia de Construcción (PRC): Precio de venta de construcción de vivienda privada, definido por el Órgano de Aplicación Municipal, y actualizado con una frecuencia mensual de acuerdo al índice de precios de la Cámara Argentina de la Construcción o institución que en el futuro la reemplace.

Artículo 139. Los propietarios y/o promotores de proyectos acogidos al régimen de Suelo Creado abonarán en tal concepto un porcentaje del PRC de la parte del proyecto aprobada en carácter de FOT Público. Dicho porcentaje será fijado por la normativa municipal y en ningún caso será inferior al 10 %.

Artículo 140. La totalidad de los montos ingresados a la Municipalidad en concepto de Suelo Creado serán destinados a su utilización en la conformación de un Banco de Tierras dentro del Fondo Inmobiliario Urbanístico, y/o a la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbanos.

Artículo 141. Los montos a que hace referencia el artículo anterior serán abonados por los propietarios o promotores en forma simultánea al pago de los Derechos de Construcción que establezca la normativa municipal, pudiéndose establecer por vía reglamentaria un sistema de pago en cuotas, que incluirá el requisito de encontrarse integrado el 100 % (cien por ciento) del pago al momento de la certificación del Final de Obra del proyecto.

Artículo 142. Las autorizaciones de cesión a título oneroso de Suelo Creado son también voluntarias y no obligatorias para los municipios que utilicen este régimen, y podrán ser suspendidas o denegadas por el Órgano de Aplicación Municipal en los casos puntuales en que se detectase impacto negativo sobre las Infraestructuras, Equipamientos, Red Vial, Servicios, Paisaje Natural o Urbano, no factibilidad informada por los organismos del estado municipal o provincial y/o empresas prestadoras de servicios públicos involucrados, o cualquier otro aspecto relacionado al desarrollo urbano ambiental del Municipio que, a criterio de ese órgano, hiciera desaconsejable su autorización.

Artículo 143. El Órgano de Aplicación Municipal asignará los stocks máximos de FOT Público disponibles para su adquisición por parte de los particulares en cada distrito de zonificación, y/o en manzanas determinadas de tales distritos, pudiendo determinar la caducidad del régimen en cada distrito o manzana una vez agotados dichos stocks, o en los casos previstos en el artículo anterior.

Artículo 144. Los Títulos de Potencial Constructivo emitidos de acuerdo al régimen establecido en ... (referencia a los artículos específicos) de esta ley, podrán ser transferidos en forma privada por los receptores de los mismos a propietarios o inversores interesados en hacer uso del régimen de Suelo Creado en otros inmuebles ubicados en distritos urbanos cuyo régimen urbanístico contemple esta posibilidad.

Artículo 145. Las cesiones a que hace referencia el artículo anterior otorgarán al adquirente el derecho a la materialización, en carácter de FOT Público, de una superficie construida equivalente al total de m<sup>2</sup> acreditados en los Títulos de Potencial Constructivo del inmueble de origen, hasta los límites que determine el régimen urbanístico del distrito en que se materializará ese FOT Público.

Artículo 146. Para el supuesto del artículo anterior, y en caso de que los derechos adquiridos bajo esa modalidad no cubrieran el total de m<sup>2</sup> edificables en carácter de Suelo Creado para el inmueble de destino, podrán adquirirse los derechos correspondientes al saldo de m<sup>2</sup> edificables a través de la modalidad de Suelo Creado (adquisición de FOT Público a la Municipalidad) antes descripta.

Artículo 147. Los derechos para la utilización de Suelo Creado en un inmueble determinado podrán obtenerse, asimismo, a través de la adquisición de Títulos de Potencial Constructivo provenientes de distintos inmuebles de origen.

#### Transferencia de Potencial Constructivo

Artículo 148. Transferencia de Potencial Constructivo: Es un instrumento permite separar el derecho de propiedad del derecho de edificar, pudiendo este último ser transferido total o parcialmente a un tercero, bajo determinadas condiciones y requisitos definidos por la normativa municipal.

Para realizar el acuerdo entre partes debe haber un área afectada a restricciones urbanísticas previamente establecida como emisora del derecho, y otra área receptora en la cual se puede ejercer el derecho a edificar que se transfiere, conforme esté previsto en la norma municipal vigente.

El potencial constructivo a transferir corresponde al Factor de Ocupación Total (FOT) Privado de los inmuebles de origen y podrá aplicarse en carácter de FOT público en otros inmuebles ubicados en distritos que admitan la modalidad de Suelo Creado.

Artículo 149. La transferencia se materializará a través de Títulos de Potencial Constructivo en los que constará la identificación del inmueble sobre el cual se conceden tales derechos, así como la cantidad total de m<sup>2</sup> involucrados.

Artículo 150. Los Títulos de Potencial Constructivo podrán ser transferidos a otros particulares para su utilización en carácter de Suelo Creado en inmuebles situados en distritos sujetos a este régimen, en los términos que determine la normativa municipal. Los Títulos de Potencial Constructivo correspondientes a un determinado inmueble podrán transferirse en forma parcial a distintos inmuebles de destino.

Artículo 151. Las operaciones de Transferencia de Potencial Constructivo entre personas físicas y/o jurídicas serán obligatoriamente inscriptas en un Registro a habilitar a tal efecto por el Órgano de Aplicación Municipal, y formalizadas a través de Instrumento Público firmado por el vendedor y comprador. Asimismo la operatoria realizada deberá ser asentada en la documentación catastral de los predios involucrados y en los planos aprobados que contengan las superficies construidas a través de esta operatoria.

Artículo 152. El instrumento de Transferencia de Potencial Constructivo podrá aplicarse a la totalidad o parte de la capacidad constructiva de predios sobre los cuales el municipio u organismos del Estado proyecten la instalación de equipamientos públicos, la construcción de vivienda social, o el desarrollo de proyectos estratégicos y prioritarios para la ciudad, como forma de pago parcial para su adquisición.

Artículo 153. Las operaciones de adquisición de inmuebles para los fines mencionados en el artículo anterior y que involucren la Transferencia de Potencial Constructivo como forma de pago parcial, serán aprobadas mediante Ordenanza, a propuesta del Órgano de Aplicación Municipal y con dictamen del CoMDUA.

Artículo 154. El procedimiento de Transferencia de Potencial Constructivo para tales fines urbanísticos podrá aplicarse respecto a aquellos inmuebles de propiedad no municipal, sobre los cuales se hubieran proyectado iniciativas de interés público prioritario como los siguientes:

- I. Plazas y Parques.
- II. Equipamientos educativos, sanitarios, de transporte, de ocio, de cultura, u otros.
- III. Equipamientos relativos a Infraestructuras o Servicios (Agua Potable, Cloacas, Gas, Instalaciones Eléctricas, y otras).
- IV. Componentes de la Red Vial Municipal.
- V. Conjuntos Habitacionales financiados por el Estado.
- VI. Predios sujetos a su utilización para Proyectos Prioritarios o Complementarios contemplados en el PIDUA.

#### Transferencia de Potencial Constructivo de inmuebles protegidos

Artículo 155. TPC para inmuebles protegidos por normas de preservación del patrimonio: Los municipios podrán reconocer a los propietarios de los inmuebles calificados como protegidos por la normativa provincial y municipal relativa a la Preservación del Patrimonio Histórico, Urbanístico y Arquitectónico, a solicitud de aquellos, los derechos de Potencial Constructivo correspondientes a la diferencia entre el FOT Máximo Privado admisible para el distrito y el FOT real construido del inmueble protegido.

Artículo 156. Los inmuebles que podrán ser objeto de este régimen serán los incluidos en las nóminas a que se refiere el [Artículo 294](#), y los que a futuro se incluyan en él por determinación de los organismos del Estado Provincial y/o Municipal con incumbencia en la materia.

Artículo 157. Como requisito para el otorgamiento de los Títulos de Potencial Constructivo, los propietarios de los inmuebles protegidos deberán presentar al Órgano de Aplicación Municipal la siguiente documentación:

- I. Plano de Relevamiento del Inmueble.
- II. Balance de Superficies de la edificación existente y Cómputo del Potencial Constructivo (diferencia entre la superficie construida y la máxima superficie edificable para el inmueble de acuerdo al régimen urbanístico del distrito).
- III. Relevamiento fotográfico y fílmico completo del Inmueble.
- IV. Proyecto de adecuación estructural sismorresistente o certificado de aptitud sísmica firmado por Profesional con incumbencia en la materia y aprobado por el Revisor de Normas Sismorresistentes del Co.P.A.I.P.A., incluyendo plazo comprometido de ejecución, que no podrá exceder 1 (un) año desde de la aprobación del proyecto.
- V. Proyecto de Mantenimiento y Puesta en Valor del inmueble, firmado por profesional con incumbencia en la materia, incluyendo plazo comprometido de ejecución, que no podrá exceder 1 (un) año desde la aprobación del proyecto.
- VI. Declaración Jurada del Uso del Suelo al que se encuentra afectado el inmueble.

Artículo 158. La documentación mencionada en el artículo anterior será sometida a revisión del OAM y de la COPAUPS para su aprobación, previa inspección del inmueble por parte de dichos organismos. Una vez aprobada, se otorgarán al propietario Títulos de Potencial Constructivo equivalentes al 50 % de la superficie aplicable al inmueble de acuerdo al Cómputo de Potencial Constructivo.

Artículo 159. Los títulos correspondientes al 50 % restante del Potencial Constructivo del inmueble será otorgado al propietario luego de finalizadas las obras correspondientes al Artículo 157, Incisos IV y V y otorgado el correspondiente Final de Obra a conformidad del OAM y la COPAUPS, luego de realizadas las inspecciones correspondientes.

Artículo 160. En los casos en que el Uso del Suelo del inmueble involucrado fuera exclusivamente Residencial, los Títulos de Potencial Constructivo se otorgarán con un incremental de un 20 % (veinte por ciento) sobre la superficie determinada en el Cómputo de Potencial Constructivo, siendo obligación del propietario mantener dicho Uso del Suelo en forma excluyente por un plazo de 10 (diez) años.

Artículo 161. El otorgamiento de los Títulos de Potencial Constructivo implicará para los propietarios la obligación de mantener en forma permanente las condiciones de conservación del inmueble en los términos del Proyecto de Mantenimiento y Puesta en Valor aprobado al momento de otorgar dichos títulos. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la aplicación de las multas que determine el OAM, que estará facultado a realizar inspecciones periódicas a los inmuebles, por si mismo y/o en conjunto con la COPAUPS.

Artículo 162. En caso de considerarlo oportuno el OAM., en función de las políticas y estrategias de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, podrá disponer la repetición del otorgamiento de Títulos de Potencial Constructivo a aquellos inmuebles que hubieren cumplido en forma completa con los compromisos asumidos al momento del otorgamiento original y que propusieran nuevos Planes de Mantenimiento y Puesta en Valor que, a juicio del OAM y la COPAUPS resultaren de interés.

Artículo 163. El otorgamiento de los nuevos Títulos de Potencial Constructivo a que hace referencia el artículo anterior solo podrá realizarse luego de 5 (cinco) años de la fecha de otorgamiento de los Títulos de Potencial Constructivo Originales.

#### Zonificación Inclusiva

Artículo 164. Zonificación Inclusiva: El Régimen de Zonificación Inclusiva determina la obligación para determinados emprendimientos inmobiliarios, de realizar cesiones de suelo para vivienda de financiamiento estatal y/o contemplar la construcción de viviendas asequibles, entendidas como aquellas edificadas con estándares constructivos y costos por m<sup>2</sup> (metro cuadrado) similares a las incluidas en los planes de vivienda del IPV de la Provincia de Salta.

Artículo 165. Se dispone la aplicación de dicho régimen en los siguientes casos:

- I. Urbanizaciones privadas en zonas de Clasificación del Suelo AAC y ARE determinadas por las normativas municipales.
- II. Edificios en Propiedad Horizontal situados en distritos de zonificación de usos del suelo urbano en que se contemplare la posibilidad de utilización de este instrumento como condicionante para el otorgamiento de Bonos de Densidad o Suelo Creado.

III. Áreas afectadas a Convenios Urbanísticos Especiales (CUE) en los cuales se acordare la utilización de este instrumento.

Artículo 166. Para los casos contemplados en el inciso I del artículo anterior, al momento de la aprobación de todo proyecto de urbanización privada que afecte total o parcialmente a las zonas clasificadas como AAC o ARE, se constituirá la Cesión Obligatoria de Suelo para Zonificación Inclusiva, en los porcentuales que establezca el CUPA del municipio, pasando los terrenos cedidos a propiedad del mismo para su asignación específica y exclusiva a loteos sociales y/o construcción de vivienda de financiamiento estatal.

Artículo 167. En todos los casos en que la urbanización total o parcial de zonas clasificadas como AAC o ARE implicara la Cesión de Suelos en carácter de Zonificación Inclusiva, sea a través del régimen de Cesiones de Suelo Obligatorias o de CUE, el Órgano de Aplicación Municipal determinará los indicadores de densidad y edificabilidad para el suelo obtenido por ese mecanismo, favoreciendo la conformación de conjuntos habitacionales estatales de densidades medias, donde ello resulte factible.

Artículo 168. Las obligaciones establecidas para el urbanizador en lo relativo a obras generales de red vial, infraestructuras, servicios, y otros de la urbanización se harán extensivas a las áreas del predio destinado a zonificación inclusiva, en idénticos términos y condiciones a las áreas destinadas a las construcciones privadas.

Para el dimensionamiento y cálculo de las redes de infraestructuras se considerará la densidad máxima admitida para el área en función del régimen urbanístico asignado al distrito.

Artículo 169. Como modalidad alternativa, y a propuesta de cualquiera de las partes involucradas (Propietarios y promotores, municipalidades, organismos con incumbencia en programas habitacionales públicos nacionales o provinciales, u otros), podrán iniciarse procesos para la celebración de Convenios Urbanísticos Especiales que impliquen la inclusión, dentro de los conjuntos habitacionales previstos para la urbanización privada, de vivienda asequible con una incidencia porcentual, en superficie construida, igual a la contemplada en el régimen de Cesión de Suelo Obligatoria para Zonificación Inclusiva.

Artículo 170. En los casos a que hace referencia el artículo anterior, los CUE deberán contemplar los siguientes requerimientos mínimos:

- I. Construcción de las viviendas asequibles distribuidas proporcionalmente dentro de los conjuntos, bloques y pisos componentes del proyecto edilicio.
- II. Acceso y disponibilidad de las viviendas asequibles a idénticas infraestructuras y servicios generales a los disponibles para el resto de las unidades habitacionales.
- II. Ejecución de las viviendas asequibles con los estándares constructivos que determine el organismo o programa público de vivienda involucrado en el CUE.
- IV. Adjudicación de las viviendas asequibles incluidas en el proyecto exclusivamente a beneficiarios inscriptos en los registros de los organismos o programas públicos de vivienda involucrados en el CUE.

Artículo 171. La modalidad de adjudicación y pago de las viviendas asequibles quedará consignada en el CUE respectivo, pudiéndose contemplar cualquiera de las 2 (dos) variantes siguientes:

- I. Venta del urbanizador al organismo o programa público de vivienda involucrado en el CUE, a precios previamente convenidos, para su posterior adjudicación a los beneficiarios en los términos que dicho organismo o programa determine.
- II. Venta directa del urbanizador a los beneficiarios de las viviendas asequibles en los términos que establezca el CUE, pudiéndose contemplar regímenes de venta a través de créditos hipotecarios.

Artículo 172. Para los casos contemplados en el Art. 165, Inciso II, la utilización del régimen de Zonificación Inclusiva por parte de los promotores de edificios en propiedad horizontal bajo el régimen de Bonos de Densidad o Suelo Creado, implicará la obligación de asignar un mínimo de 20 % de la superficie neta de las unidades funcionales incluidas en el proyecto, a viviendas asequibles destinadas a beneficiarios inscriptos en los planes del Instituto Provincial de Vivienda (IPV) y/o programas habitacionales nacionales, aplicando en estos casos cualquiera de las modalidades de adjudicación y pago contempladas en el artículo anterior.

En estos casos, el cumplimiento del porcentaje especificado para zonificación inclusiva otorgará al propietario o promotor el derecho de utilizar el FOT incremental contemplado en el distrito, eximiéndolo de la obligación del pago determinado por el régimen de Bonos de Densidad o Suelo Creado.

Artículo 173. El Instituto Provincial de Vivienda (IPV) establecerá un marco regulatorio general y acuerdos específicos con cada municipio para la aplicación sistemática de este instrumento de política habitacional.

Artículo 174. Cada municipalidad promoverá la realización de convenios con otros organismos o programas habitacionales nacionales o provinciales, que favorezcan la articulación entre los desarrollos habitacionales privados y la satisfacción de la demanda habitacional social.

#### Movilización de Suelos e Inmuebles Ociosos

Artículo 175. Movilización de Suelos e Inmuebles Ociosos: Es el instrumento que permite al gobierno local promover el uso efectivo de parcelas y edificaciones sin destino dentro de los límites del área urbana, aprovechando las infraestructuras y equipamientos existentes, promoviendo ciudades más compactas y evitando procesos especulativos o de desidia. Bajo este concepto se incluyen los regímenes que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 176. Sobretasa progresiva para inmuebles ociosos: es el cobro a nivel municipal de una tasa adicional y progresiva a inmuebles que no registran uso y ocupación. Este tributo debe implementarse por ordenanza y enmarcarse en las políticas urbanas del PIDUA municipal y focalizarse en áreas específicas que se pretenden desarrollar, tales como las clasificadas como Áreas de Ocupación Prioritaria.

Artículo 177. El monto del gravamen será determinado por el Municipio en función de la ubicación del inmueble, la superficie del mismo y el tiempo que llevan ociosas, teniendo en consideración si se encuentran provistos de calles pavimentadas o de tierra, si cuentan con servicios públicos domiciliarios de infraestructura y equipamiento urbano.

A los efectos de la aplicación de este artículo, se considera:

- I. Grandes Vacíos Urbanos: Terreno o conjunto de terrenos iguales o mayores a 1 Ha. con acceso próximo a infraestructuras, equipamientos y servicios, situados dentro del Perímetro Urbano

Consolidado del municipio y calificados como Áreas de Ocupación Prioritaria por la planificación y/o normativa municipal.

- II. Terreno baldío: parcelas en las cuales no existen edificaciones y no tienen uso para actividades económicas.
- III. Edificación derruida: inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- IV. Edificación paralizada: inmuebles cuyas construcciones llevan más de cinco (5) años paralizadas.
- V. Vivienda ociosa: edificio destinado a vivienda que se encuentre deshabitado por el plazo de un año y que se encuentre en condiciones de habitabilidad. Serán tenidos en cuenta para la definición de vivienda ociosa el consumo de los servicios públicos.

Artículo 178. La Autoridad de Aplicación Municipal deberá notificar fehacientemente la determinación a los propietarios, brindar plazos razonables para que haga cesar la ociosidad, y en los casos que involucren Áreas de Ocupación Prioritaria, proponer la apertura de un proceso de gestión de un Convenio Urbanístico Especial que favorezca la pronta movilización y aprovechamiento urbanístico y habitacional del inmueble o grupo de inmuebles involucrados.

Artículo 179. Incremento Progresivo de la superficie a ceder en Áreas de Ocupación Prioritaria: es un instrumento que sirve de estímulo para la ocupación de esa categoría de espacios urbanos definidos por el CUPA municipal, que intenta evitar maniobras especulativas que dificulten o demoren el desarrollo de la ciudad. De esta manera la municipalidad puede aplicar para esos sitios un incremento progresivo de los porcentajes que el propietario debe ceder a aquella, determinados por la normativa de urbanización en concepto de espacio público, equipamiento o banco de tierras.

A partir de la puesta en vigencia de la Ordenanza del CUPA con la determinación de las AOP comenzarán a aplicarse porcentajes diferenciales e incrementales de cesión de suelo para cada año sucesivo, los cuales estarán determinados en dicho plexo normativo.

### **De Recuperación de Plusvalías**

#### **Participación municipal en la valorización inmobiliaria**

Artículo 180. Participación en la valorización inmobiliaria: Es el instrumento que permite a la autoridad municipal recuperar parte de la valorización de inmuebles de propiedad privada que no se corresponden al esfuerzo trabajo o inversión del propietario, sino que son producto de intervenciones públicas. La generación de esta plusvalía puede darse por:

- I. Cambio en la clasificación del suelo, de rural a sub-urbano o urbano;
- II. reclasificación del suelo dentro del Ejido Urbano, asignando la categoría de Área de Anexión Condicionada (AAC) o Área de Reserva Estratégica (ARE);
- III. cambio en la clasificación del suelo, de AAC o ARE a Área Urbana por ampliación de Perímetro Urbano Consolidado (PUC);
- IV. modificación de la zonificación, régimen urbanístico, u otras regulaciones del uso de la tierra;

- V. autorización para un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente;
- VI. ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras (nuevos espacios públicos, infraestructuras viales, de agua y saneamiento, servicios públicos, equipamientos urbanos); y,
- VII. autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios o que posibiliten un uso más rentable del suelo.
- VIII. Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Artículo 181. La definición de las alícuotas a aplicar según el hecho generador que dé lugar a la contribución obligatoria, deberá fundamentarse en relación al tipo de proyecto de que se trate, área en la que se desarrolle el mismo, magnitud de la valorización a generar, entre otros.

La participación en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente ley, en los casos que corresponda, son independientes de las cesiones establecidas o a establecer para apertura de calles, espacios circulatorios, espacios verdes públicos y equipamiento comunitario.

Artículo 182. Las municipalidades establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el [Artículo 180](#) de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago aquí establecidos. Dicha contribución no podrá ser superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la valorización inmobiliaria generada.

Artículo 183. Son características de la participación municipal en la valorización inmobiliaria.

- I. La obligación de pago recae sobre el propietario, no sobre el inmueble. En caso de incumplimiento de pago, la deuda se acumula sobre el valor del inmueble, pero a nombre del propietario y se ejecuta al momento del cambio de titularidad.
- II. En caso de transferencia por herencia, la deuda pasa a los sucesores o a quien la AFIP considere sujeto imponible.
- III. El beneficio surge de la diferencia entre el valor del inmueble previo a la obra o valorización y luego de realizada la misma. Puede considerarse, incluso, el valor del inmueble antes del anuncio de la obra para evitar el incremento especulativo. El beneficio puede capturarse por:
  - a. Doble tasación, entre el antes y el después de la obra.
  - b. Fijación de alícuota proporcional al valor del inmueble

Artículo 184. La participación municipal en la valorización inmobiliaria sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- I. Solicitud de aprobación de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por cualquiera de los hechos generadores enunciados en el [artículo 180](#) de la presente ley.

- II. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación municipal en la valorización inmobiliaria.
- III. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación municipal en la valorización inmobiliaria por cualquiera de los hechos generadores enunciados en el artículo 180 de la presente ley.

Artículo 185. La participación municipal en la valorización inmobiliaria puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, pudiendo los mismos ser aplicados en forma combinada:

- I. En dinero de curso legal.
- II. Cediendo al Gobierno Municipal una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- III. Cediendo al Gobierno Municipal inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Áreas de Anexión Condicionada y/o Áreas de Reserva Estratégica, accesibles desde la vía pública y conforme a criterios de localización adecuada, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

En todos los casos, los bienes o sumas dinerarias recibidas por la Municipalidad serán destinados al Fondo Inmobiliario Urbanístico y aplicados a compra de suelo en áreas urbanas o urbanizables, proyectos habitacionales sociales, u obras de infraestructura, equipamientos y servicios de interés comunitario.

#### Reajuste de Tierras

Artículo 186. Reajuste de tierras: Es el instrumento que establece una modalidad de gestión asociada entre propietarios de un sector o área de la ciudad que permite una reconfiguración parcelaria y catastral que se corresponda con el proyecto a desarrollar. Mediante este procedimiento los propietarios de predios públicos o privados de un área transfieren sus respectivos derechos de propiedad a una entidad promotora para que desarrolle un plan específico de urbanización, construcción u otro, con la obligación de que una vez concluido el proyecto y redefinidas las unidades prediales se transfiera el dominio correspondiente a los propietarios originales de acuerdo con la participación acordada.

Artículo 187. Las operaciones de reajuste de tierras pretenden dar un nuevo orden a sectores estratégicos de la localidad, la apertura de nuevos trazados, la creación de nuevos espacios públicos, la mejora de barrios populares, tendiendo al objetivo de una mayor integración social y urbana de la ciudad.

Artículo 188. Las operaciones de reajuste de tierra o reparcelación deben corresponderse con las estrategias urbanísticas determinadas en el PIDUA municipal y estar autorizadas por una ordenanza municipal fundamentada en la finalidad que se persigue. Podrán canalizarse bajo la modalidad de Convenios Urbanísticos Especiales.

Artículo 189. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados, o directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Artículo 190. En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará bajo la modalidad de Proyecto Especial, que incluirá la determinación de la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto y los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

#### Contribución por mejoras

Artículo 191. Contribución por mejoras: Es el tributo especial que surge como una herramienta de recupero de la valorización que se genera sobre los inmuebles por causas ajenas al esfuerzo de los propietarios, como la construcción de obras o decisiones administrativas por parte de los municipios. Es un tributo especial en tanto recae exclusivamente sobre los propietarios de inmuebles determinados que deben pagar, en todo o en parte, los gastos de una obra pública que sólo a ellos beneficia directamente y en razón de ese beneficio.

Artículo 192. El alcance de la contribución puede darse de manera exclusiva a los beneficiarios directos o frentistas a la intervención y también a beneficiarios indirectos, áreas de proximidad o influencia. La delimitación de beneficiarios y montos debe ser establecida por ordenanza municipal.

Artículo 193. Este tributo especial es aplicable a beneficiarios de obras públicas relacionadas con infraestructura urbana (pavimento, desagües cloacales, pluviales, red de agua, gas); servicios urbanos (iluminación pública), rediseño o puesta en valor de un área urbana particular debidamente delimitada (que incluya pavimento, infraestructura, iluminación, parquización, equipamiento, mobiliario urbano); recuperación y puesta en valor de predios vacantes desafectados de sus usos originales.

Artículo 194. El destino de la contribución por mejoras es el financiamiento directo de la obra pública generadora de la obligación. Se diferencia de otras contribuciones especiales en razón de ser ocasional y temporaria, originada con un propósito particular y concluida cuando ese propósito se ha cumplido.

Artículo 195. La contribución por mejoras deberá ser igual al reparto del costo total o parcial de la obra entre sus beneficiarios, teniendo como límite precisamente el gasto total de la obra considerando gastos administrativos, fiscales, etc. Para el cálculo del reparto del gasto, resultará fundamental definir:

- I. Cuáles son los inmuebles beneficiados por la obra pública, fijando un límite geográfico dentro del cual se hallan los inmuebles presuntamente afectados.
- II. Porcentual del costo de la obra que debe ser financiado por los beneficiarios.
- III. Plazos de ejecución y flujo de fondos estimado a partir de distintas estructuras de financiamiento posibles: fondos públicos propios que luego se prorratan entre los inmuebles, plan de ahorro previo, con un sistema de cuotas acorde a los futuros beneficiarios; entre otros.
- IV. Distribución del gasto a cubrir entre los beneficiarios, otorgándoles distintas posibilidades de pago, dependiendo de la capacidad de cada contribuyente y considerando la situación de beneficiarios con restricciones en su capacidad económica.

La falta de pago total o parcial del tributo por parte del propietario del inmueble, producirá la acumulación de una deuda catastral sobre el valor del mismo y a nombre de su dueño.

## **Capítulo 4: Acceso al Hábitat**

Artículo 196. Instrumentos de acceso al hábitat: Son los instrumentos que posibilitan garantizar un desarrollo más equitativo de las ciudades en general y un acceso justo al hábitat a las y los habitantes del territorio provincial, abordando de manera anticipada los procesos de segregación socio-urbana o remediando situaciones consolidadas con el propósito de generar ciudades más justas y equilibradas. Comprenden las siguientes categorías:

- I. De mejora barrial:
  - a. Zonas de Promoción del Hábitat Social.
  - b. Proyectos de Integración Socio - Urbana
- II. De acceso al suelo y la vivienda:
  - a. Consorcio de urbanización para la integración socio-urbana;
  - b. Gestión asociada para el acceso al suelo y a la vivienda;

### **Sección 1: De la mejora barrial**

Artículo 197. La Autoridad de Aplicación de la Ley promoverá, en coordinación con los organismos competentes nacionales y locales, la producción social del hábitat, el desarrollo de planes de lotes con servicios, la vivienda evolutiva y la urbanización progresiva, con el objeto de facilitar el acceso al suelo y a la vivienda por parte de sectores de la población que no cuenten con vivienda o lote propio.

Artículo 198. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social se podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior.

Artículo 199. La producción del hábitat social cumplirá con los siguientes parámetros:

- I. La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades, la riqueza y la complejidad de la vida urbana. Para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
  - a. La cercanía a las áreas de centralidad.
  - b. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
  - c. El nivel de consolidación urbana.
- II. Adecuados niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- III. Calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
- IV. Niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social, de espacios verdes y de accesibilidad del transporte público.

V. Diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la normativa vigente.

VI. Respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Estos parámetros deberán convertirse en criterios de evaluación y aprobación de proyectos y emprendimientos de viviendas de interés social.

Artículo 200. Proyecto de integración socio-urbana: Es el instrumento de intervención de carácter multidimensional que tiene por objetivo alcanzar un mejoramiento integral sobre las condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas para las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS) identificadas en los PIDUA municipales. Plantea el acceso a las redes de servicio, el tratamiento de los espacios públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, la presencia institucional a nivel barrial, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial.

Artículo 201. En las sub-áreas clasificadas como Barrios Populares por el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), las actuaciones deberán corresponder con lo establecido en la Ley Nacional N° 27.453 de Integración Socio-Urbana de Barrios Populares y articular con las políticas provinciales que se propongan a tal fin.

### **Sección 2: Del acceso al suelo y la vivienda**

Artículo 202. Consorcio de urbanización para la integración socio-urbana: Es el instrumento que crea una asociación temporaria entre el gobierno local, los vecinos de las Áreas Especiales de Interés Social identificadas en el PIDUA y/o CUPA municipal, y actores privados si los hubiere, a los efectos de programar, asignar recursos, determinar pago o compensaciones relacionados con la implementación de Proyectos de Integración Socio-urbana. La creación del consorcio de urbanización, su conformación, alcances y modalidades de funcionamiento deben ser establecidos por ordenanza municipal.

Artículo 203. Gestión asociada de acceso al suelo y la vivienda: Es el instrumento que promueve y fortalece la organización de personas en la conformación de asociaciones formales (mutuales, cooperativas, consorcios, asociaciones civiles sin fines de lucro) para trabajar de manera conjunta con el Estado nacional, provincial, municipal, y entidades financieras para la implementación de proyectos de urbanización o construcción de viviendas, que permiten avanzar en soluciones colectivas y de escala.

## **Capítulo 5: Gestión Catastral e Inmobiliaria Municipal**

### **Sección 1: Catastro Multifinalitario**

Artículo 204. El Catastro Multifinalitario es un instrumento que tiene como propósito conformar las bases de datos que permitan dar una visión multifinalitaria del catastro de las ciudades para contribuir a la planificación urbana, a las decisiones sobre políticas de suelo e integrar acciones relacionadas con el desarrollo comunitario sostenible de un ambiente sano y equilibrado del ser humano.

Artículo 205. Para conformar la base del Catastro Multifinalitario, la Autoridad de Aplicación establecerá los estándares y el catálogo de datos que deberán ser utilizados en la ejecución y presentación de toda actuación referida a objetos territoriales en sus aspectos fiscales, legales y físicos

y demás entidades que hacen a la administración del suelo de una localidad y que sean registrables en el Catastro.

Artículo 206. El Catastro Multifinanciado se orientará a desarrollar funciones en seis ramas del servicio público:

- I. Fiscal: tabulación, valuación y cobro de impuestos; expedición y cobro de multas;
- II. Físico: diseño, digitalización y actualización de representaciones cartográficas; deslinde de predios; conciliación, cruce y depuración de padrones; delimitación de los bienes nacionales; localización y levantamiento de predios; clasificación estadística de los levantamientos geográficos;
- III. Jurídico: la publicación de la cosa objeto de derecho; expedición de fichas parcelarias; regularización de la tenencia de la tierra; garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica; regularización de asentamientos urbanos; registros de compra-venta;
- IV. Histórico: elaboración y custodia de los expedientes relativos a la propiedad; brindar información catastral a la ciudadanía; creación de una unidad de información especializada;
- V. Educativo: capacitación formal y continua para profesionales en el ramo catastral; brindar apoyo a los programas de estudio, docencia, investigación y difusión relacionados con la información catastral; producción y venta del material cartográfico;
- VI. Políticas públicas: apoyo técnico para planeación de obras de desarrollo urbano; instalación de servicios públicos -agua potable y alcantarillado, aseo y alumbrado público, delimitación de áreas verdes-; planeación urbanística para el desarrollo socioeconómico de los asentamientos; apoyo en el aprovechamiento de la tierra y el desarrollo de alternativas de cultivo; brindar elementos para elaborar programas de apoyo a la vivienda.

## **Sección 2: Fondo Inmobiliario Urbanístico**

Artículo 207. Es el instrumento de gestión urbana destinado a administrar inmuebles y fondos para llevar adelante políticas y proyectos de los planes de desarrollo territorial y hábitat. Conformar un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio provincial y municipal, de utilidad para regularizar el dominio y constituir una reserva de tierras públicas para lograr su aprovechamiento integral.

Artículo 208. Se crearán Fondos Inmobiliarios Urbanísticos a través de Ley Provincial y/o Ordenanzas Municipales, que estarán conformados por los inmuebles que integran el dominio provincial o municipal, según el caso, con más aquellos que reciban a futuro con el objeto de constituir una reserva de tierras y fondos con destino a regularización dominial, urbanizaciones y promoción de vivienda pública o de gestión asociada, espacios públicos, equipamiento social, deportivos, educativo, sanitario o productivo, reserva de interés patrimonial ecológico, natural y ambiental.

Artículo 209. Las municipalidades conformarán su Fondo Inmobiliario Urbanístico (FIU), concebido para la administración de aquellos bienes inmuebles de su propiedad con valor estratégico para la gestión urbanística, y de los ingresos económicos generados a través de las herramientas de recuperación de plusvalías urbanas que se incluyen en la presente ley.

El Fondo Inmobiliario Urbanístico será administrado por el Órgano de Aplicación Municipal (OAM), y tendrá por objeto:

- I. La formación de un patrimonio de tierra urbana (áreas de reserva) con la finalidad de destinarla a futuras urbanizaciones de carácter social destinadas a población de menores ingresos, y/o a la construcción de equipamiento comunitario urbano.
- II. Solventar, con los recursos monetarios disponibles, obras de infraestructura y equipamiento urbano municipal en las Áreas Especiales de Interés Urbanístico Social (AE-IS).
- III. Propender, con los recursos pecuniarios que disponga, a la reducción de los costos de los planes de urbanizaciones a ejecutarse.
- IV. Proporcionar los medios necesarios para la elaboración de estudios, diseño y ejecución de Proyectos Especiales.

Artículo 210. El Fondo Inmobiliario Urbanístico, contará para el cumplimiento de sus objetivos, con los siguientes recursos:

- I. Todos los bienes inmuebles integrantes del dominio público y privado de la Municipalidad.
- II. Todos los bienes inmuebles adquiridos por transferencia y traspaso de propiedades fiscales;
- III. Las partidas presupuestarias destinadas a la adquisición de inmuebles.
- IV. Bienes Inmuebles obtenidos por la Municipalidad a través de compra o permuta.
- V. Todos los bienes inmuebles adquiridos por la Municipalidad a través de Expropiaciones por causa de utilidad pública o por cesión de Potencial Constructivo.
- VI. Todos los bienes inmuebles adquiridos por canje de deudas de contribuyentes propietarios de lotes.
- VII. Todos los bienes inmuebles adquiridos por vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio y/o prescripción adquisitiva de dominio.
- VIII. Todos los bienes inmuebles que, como espacios destinados a Red Vial o Equipamiento Comunitario, los urbanizadores transfieran a la Municipalidad, conforme a las previsiones sobre Cesiones de Suelo de las normativas municipales.
- IX. Parcelas de tierra y/o Unidades de Vivienda obtenidos a través de Convenios Urbanísticos Especiales y/o de los Instrumentos de Zonificación Inclusiva.
- X. Todas las sumas de dinero originadas en el otorgamiento de Bonos de Densidad o Suelo Creado.
- XI. Todas las sumas de dinero originadas en la Sobretasa Progresiva para Inmuebles Ociosos.
- XII. Todas las sumas de dinero y sus intereses, o inmuebles que deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos.
- XIII. Todo otro ingreso de bienes de capital o inmuebles no enumerados en los incisos anteriores que sean compatibles con la naturaleza y fines del Fondo Inmobiliario Urbanístico.
- XIV. Los bienes inmuebles del Fondo Inmobiliario Urbanístico sólo podrán ser afectados a su destino específico, el que únicamente podrá ser modificado a través de iniciativa del OAM y/o del CoMDUA y aprobado a través de Ordenanza Municipal.

Artículo 211. Todos los bienes inmuebles del Fondo Inmobiliario Urbanístico podrán ser vendidos o permutados siempre que los bienes o sumas de dinero obtenidos sean destinados a fines equivalentes

al original u otros fines promovidos a través de Proyecto Especial. En todos los casos, estas operaciones requerirán de su aprobación por Ordenanza Municipal.

Artículo 212. Aquellos bienes inmuebles integrantes del fondo Inmobiliario Urbanístico que carezcan de un destino específico serán asignados a los usos que establezca el OAM en función de los lineamientos determinados por el PIDUA y el CPUA del municipio en relación a la localización de equipamientos urbanos. Podrán ser vendidos siempre que las sumas percibidas se inviertan para la adquisición de otros inmuebles susceptibles de ser utilizados para fines similares.

Será condición resolutoria de las ventas o permutas para los adquirentes que contraten con la Municipalidad, el edificar los inmuebles en el plazo que ésta fijare, destinándolo al uso dominante de la zona de que se trate.

Artículo 213. El OAM realizará un inventario de los inmuebles incluidos en el Fondo Inmobiliario Urbanístico, identificando para cada bien inmueble, como mínimo, lo siguiente:

- I. Número de Catastro.
- II. Ubicación exacta.
- III. Dimensiones y superficie del terreno.
- IV. Superficie Construida, si la hubiere.
- V. Función o uso actual, si lo hubiere.
- VI. Valor fiscal.
- VII. Valor inmobiliario de mercado.

Artículo 214. El OAM confeccionará y mantendrá actualizada una Matriz de Asignación de Usos del FIU, a través de la cual se contrastará la disponibilidad de inmuebles del FIU con la demanda de suelo urbano para diferentes usos, según se detalla en el listado siguiente, asignándose cada inmueble a una categoría específica, en función de sus usos actuales y/o potenciales de acuerdo a la planificación establecida por el PIDUA:

- I. Equipamiento Urbano (Salud, Educación, Institucional, Cultura, otros).
- II. Equipamiento Social Intensivo (Centros Integradores Comunitarios, etc.).
- III. Espacios y Ejes Abiertos y Verdes.
- IV. Vivienda Social.
- V. Equipamiento Municipal (Delegaciones Municipales, depósitos, oficinas y dependencias descentralizadas, otros).
- VII. Equipamiento de Servicios Urbanos (Tanques y Estaciones de Bombeo de Agua y/o cloacas, Plantas de Tratamiento, Vertederos y Estaciones de Clasificación o Reciclaje de RSU, Subestaciones Eléctricas y de Gas Natural, y otros).

Artículo 215. Adicionalmente a las categorías de asignación de usos indicada en el artículo anterior, la Matriz incluirá una categoría de Bienes Inmobiliarios Negociables, en la que se incluirán todos aquellos inmuebles de propiedad de la Municipalidad que, por sus características, dimensiones u otros factores, no resulten aptos para su asignación a un uso específico y/o sean susceptibles de ser incluidos en

operaciones de compraventa o permuta que permitan la obtención de otros bienes inmuebles o ingresos pecuniarios destinados a la satisfacción de necesidades no cubiertas por los inmuebles del FIU.

Artículo 216. De acuerdo al entrecruzamiento de información resultante de la matriz indicada en los artículos anteriores, el OAM identificará y mantendrá actualizado el Déficit Inmobiliario Municipal, entendido como el listado genérico de inmuebles faltantes en el FIU para el cumplimiento de los objetivos determinados por las estrategias, programas y proyectos del PDUA para el año horizonte del mismo. Dicho listado contemplará la siguiente información:

- I. Número o código de identificación asignado al inmueble necesario.
- II. Nivel de priorización para la adquisición del inmueble.
- III. Ubicaciones preferentes y alternativas de emplazamiento.
- IV. Superficie requerida.
- V. Características o limitantes físicas y topográficas para su selección.
- VI. Características o limitantes de accesibilidad vial, disponibilidad de servicios u otros.
- VII. Estimación de costo a valores de mercado.
- VIII. Matrículas Catastrales de inmuebles preseleccionados para su posible adquisición, si los hubiera.

Artículo 217. En forma anual, el OAM determinará el Plan de Acción del FIU, consistente en la identificación de los componentes del Listado de Déficit Inmobiliario Municipal a los cuales se orientarán las acciones de gestión prioritarias durante el siguiente año calendario, y a cuya adquisición se asignarán los ingresos pecuniarios disponibles en el FIU.

Artículo 218. Los ingresos pecuniarios a que hace referencia el artículo anterior, serán imputados a una cuenta contable específica asignada al FIU, y su utilización se limitará a los fines previstos en dicho Fondo.

El OAM podrá organizar Licitaciones Públicas para la adquisición de inmuebles destinados al FIU o para la venta de inmuebles incluidos en el listado de Bienes Inmuebles Negociables.

En caso de resultar necesario o conveniente en función de lo especificado en la Planificación Urbanística y/o situaciones coyunturales, la Municipalidad podrá asignar partidas presupuestarias adicionales o fondos obtenidos a través de financiamiento externo al Municipio, para facilitar la adquisición de bienes inmuebles, en caso de que la disponibilidad de recursos disponibles del FIU no resultare suficiente para ese fin.

Artículo 219. Las operaciones para la adquisición de bienes inmuebles para el FIU, podrá incluir la realización de Convenios Urbanísticos Especiales que contemplen la Transferencia del Potencial Constructivo (TPC) del bien adquirido a otro/s inmueble/s de propiedad del vendedor o de terceros a los cuales este transfiriese estos derechos, que se materializará a través de potencial constructivo adicional asignado a estos inmuebles receptores. Esta TPC deberá reflejarse en una reducción del costo de adquisición del inmueble destinado al FIU proporcional en valores de mercado al beneficio obtenido en el o los inmuebles receptores de la TPC.

Artículo 220. El FIU podrá asignar parte de los terrenos disponibles a la ejecución de viviendas de financiamiento estatal, a través de convenios con los organismos del estado provincial responsables de programas habitacionales, tales como el IPV, o determinando su disponibilidad para programas de financiamiento nacional con modalidades de créditos hipotecarios u otros.

Artículo 221. En aquellos casos de proyectos de urbanización o renovación urbana en que se hubiera determinado la aplicación de la herramienta de gestión urbanística de Zonificación Inclusiva, el OAM determinará las modalidades de adjudicación de las unidades de vivienda social incluidas en dichos proyectos o realizará convenios con el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) para su inclusión en los programas habitacionales de este organismo.

### **Sección 3: Publicidad para ventas o cesiones de derechos sobre inmuebles**

Artículo 222. Toda publicidad que se realice para promover la venta o cesión de inmuebles a particulares o en remate de tierras deberá efectuarse en base a los planos de subdivisión debidamente aprobados por la Dirección General de Inmuebles, conforme a las normativas vigentes.

Artículo 223. Toda publicidad que se realice sin cumplimentar con lo dispuesto en el artículo anterior, o toda falsedad que se publique en cuanto a características de loteo y/o servicios con que cuenta, o no cumpla con los contenidos mínimos del artículo siguiente, se sancionará con la suspensión del plano de mensura del Registro Catastral durante seis (6) meses, período durante el cual no se emitirán certificados catastrales a ningún efecto.

Artículo 224. La publicidad para ventas o cesiones de derechos sobre inmuebles deberá expresar los siguientes contenidos mínimos, sin perjuicio de otros que cada jurisdicción pueda añadir en el uso de sus facultades:

- I. Mencionar los números de las resoluciones, decretos y ordenanzas que aprueben el proyecto y su ejecución;
- II. Contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos;
- III. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la Dirección General de Inmuebles.

## **TÍTULO III: GESTIÓN AMBIENTAL INTEGRAL**

Artículo 225. El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat definirá los criterios e indicadores ambientales que condicionan la asignación de los usos territoriales para mantener y sostener los servicios ambientales del soporte natural sobre el que se desarrollan las actividades humanas. Apunta a una organización estratégica del territorio tendiente a fijar una relación armoniosa entre los ecosistemas naturales, urbanos y rurales – productivos, para lograr un desarrollo sostenible, equilibrado y que mejore la calidad de vida de la población.

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

## **Capítulo 1: Del Patrimonio Natural y Paisajístico**

Artículo 226. El Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat definirá los criterios e indicadores ambientales que condicionan la asignación de los usos territoriales para mantener y sostener los servicios ambientales del soporte natural sobre el que se desarrollan las actividades humanas. Apunta a una organización estratégica del territorio tendiente a fijar una relación armoniosa entre los ecosistemas naturales, urbanos y rurales – productivos, para lograr un desarrollo sostenible, equilibrado y que mejore la calidad de vida de la población.

### **Sección 1: De la Gestión Ambiental**

Artículo 227. Las normas que regirán las relaciones entre los habitantes de la Provincia de Salta y el ambiente en general, están determinadas por la Ley Provincial N° 7070 o la que en el futuro la reemplace, sin perjuicio de las materias que se rigen por leyes especiales u ordenanzas municipales específicas.

Artículo 228. Lo indicado en el artículo anterior incluye la gestión sustentable de los ecosistemas, los recursos naturales, la biodiversidad, en particular la diversidad de ecosistemas, especies y genes, el patrimonio genético y los monumentos naturales, incluyendo los paisajes; a fin de asegurar y garantizar el desarrollo sustentable, la equidad intra e íter generacional y la conservación de la naturaleza.

### **Sección 2: De los Recursos Naturales y Paisajísticos**

Artículo 229. Los Recursos Naturales y Paisajísticos de la Provincia de Salta estarán regidos por la Ley Provincial N° 7107 del Sistema Provincial de Áreas Protegidas o la que en el futuro la reemplace, comprendiendo al conjunto de espacios naturales y seminaturales que se encuentran regulados mediante la gestión institucional participativa, con el objeto de planificar y ejecutar procesos dirigidos a lograr la sustentabilidad en el manejo de los recursos naturales de la Provincia.

Artículo 230. ARTÍCULO XX – Inventarios de recursos naturales y paisajísticos: En el marco de la presente ley y bajo el marco regulatorio de la Ley Provincial N° 7107, se creará el Inventario de Recursos Naturales y Paisajísticos, consistente en un registro particularizado de los bienes naturales y de aquellos que, en su interrelación con los procesos sociales y económicos han configurado la singularidad del territorio.

Artículo 231. El Inventario de Recursos Naturales y Paisajísticos reconocerá áreas geográficas, ecosistemas, corredores biológicos, biodiversidad, sitios y espacios valorados socialmente como elementos paisajísticos de identidad local, como así también las que correspondan al sistema nacional, provincial y local de áreas protegidas, Reservas de Biosfera, sitios Ramsar, sitios de Patrimonio Mundial o de la Humanidad y otras áreas correspondientes a categorías de manejo internacional actuales o futuras. Los inventarios son la base sobre la cual se definen políticas específicas de planificación, ordenamiento, conservación, cuidado y gestión de estos recursos.

Artículo 232. Los municipios dispondrán en sus Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental la creación, delimitación y regulación de su Sistema de Reservas y Parques Naturales y Culturales municipales, que deberán atender a las leyes marco o de presupuestos mínimos establecidos por normativos nacionales y/o provinciales, no pudiendo en ningún caso admitir modalidades de uso del suelo o aprovechamientos no permitidos por aquellas.

La Provincia podrá realizar convenios con los Municipios, para transferir terrenos fiscales, de interés particular para la conservación y el aprovechamiento sustentable.

Artículo 233. Serán Reservas Naturales Municipales, las áreas de dominio municipal o privado que se encuentren dentro del territorio municipal, que sean declaradas como tales por las autoridades pertinentes, en razón de los servicios ecosistémicos que aportan, su calidad paisajística y su contribución a la oferta turística municipal.

Esta categoría de clasificación del suelo municipal implicará el mayor grado de restricción para el desarrollo de actividades antrópicas, sean estas vinculadas a desarrollo rural productivo que exceda las actividades de subsistencia de la población residente o a desarrollos urbanos o habitacionales.

Artículo 234. Serán Reservas Culturales Municipales, las áreas de dominio municipal o privado que se encuentren dentro del territorio municipal, que sean declaradas como tales por las autoridades pertinentes, en razón de constituir el hábitat ancestral de comunidades originarias y/o criollas con pautas culturales propias y cuya relación con el medio natural es necesario garantizar.

Esta categoría de clasificación del suelo incluye asimismo áreas de valor histórico, cultural y/o que alojen hitos urbanísticos o arquitectónicos caracterizados como relevantes.

Artículo 235. Los municipios podrán declarar como Reservas Naturales – Culturales Municipales a aquellas áreas que reúnan conjuntamente las características y atributos especificados en los 2 (dos) artículos anteriores.

Artículo 236. Los municipios podrán declarar como Parques Naturales, Parques Culturales, o Parques mixtos de ambas categorías a aquellas áreas del territorio municipal que, en función de los respectivos Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, admitan un mayor nivel de tolerancia a usos antrópicos que los determinados para las áreas de Reserva mencionados en los artículos anteriores.

Tales usos se limitarán a actividades científicas, de turismo sostenible, y recreativas de bajo impacto ambiental, que resulten compatibles con los objetivos de preservación y puesta en valor de los recursos naturales y/o culturales involucrados.

Se excluirá expresamente la posibilidad de desarrollo de proyectos urbanísticos, residenciales y de alojamiento temporal.

Artículo 237. Los municipios podrán declarar Reservas o Parques Municipales Privados a través de Convenios Urbanísticos Especiales con propietarios privados de áreas sujetas a preservación por sus recursos naturales y/o culturales. Dichos convenios podrán incluir mecanismos de compensación que permitan a los propietarios un aprovechamiento económico de sectores específicos de dichas reservas que, de acuerdo a los Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental y Social, no afecten los recursos que dieron lugar a su clasificación como reserva.

Los convenios mencionados deberán garantizar la preservación en sus condiciones originarias de al menos un 90 % del área comprendida por esa categorización e incluir un Proyecto Especial que especifique las zonificaciones, regímenes urbanísticos, reclasificación y cesiones de tierras y demás cláusulas específicas, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal.

### **Sección 3: Del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos en los municipios**

Artículo 238. La regulación y gestión de las áreas incluidas en la zonificación del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos se regirá por las disposiciones de la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de Bosques Nativos y de la Ley Provincial N° 7.543 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Salta.

Artículo 239. El ordenamiento territorial establecido por los municipios a través de sus respectivos PIDUA y CPUA deberá respetar las zonificaciones establecidas por la Ley Provincial N° 7.543 y sus instrumentos reglamentarios o modificatorios.

Artículo 240. Las áreas clasificadas como de Categoría I (Rojas) y Categoría II (Amarillas) situadas en los territorios municipales y que no se encontraren encuadradas en el sistema de áreas protegidas nacionales (parques o reservas naturales nacionales) o en el sistema provincial de áreas protegidas (SIPAP) de la provincia de Salta, serán clasificadas en la normativa municipal como Reservas o Parques Naturales según corresponda.

Artículo 241. En ningún caso los municipios podrán asignar categorías de uso del suelo a las áreas del OTBN provincial mencionadas en el artículo anterior que impliquen una mayor admisión de usos antrópicos y/o procesos de deforestación que los permitidos por la legislación provincial.

Los municipios asimismo podrán determinar, dentro de sus territorios y de acuerdo a sus instrumentos locales de planificación y regulación territorial, zonificaciones de áreas de preservación mayores a las establecidas por la normativa provincial, y/o determinar restricciones normativas más estrictas a las determinadas por aquella.

Artículo 242. En caso de que las autoridades de aplicación provinciales determinaren recategorizaciones o rezonificaciones del OTBN que impliquen menores restricciones, los municipios podrán optar por mantener o readecuar las normas municipales sobre los áreas involucradas.

Artículo 243. En caso de que las recategorizaciones o rezonificaciones provinciales a que refiere el artículo anterior involucren mayores restricciones en los usos del suelo a las preexistentes, será obligación de los municipios adecuar sus normativas locales a los requisitos mínimos establecidos por la legislación provincial.

### **Capítulo 2: De la Resiliencia Climática de los medios urbanos**

Artículo 244. Es obligación del gobierno provincial y de los gobiernos municipales la planificación, gestión y regulación de acciones tendientes al fortalecimiento de la resiliencia climática de los medios urbanos, considerando el contexto de emergencia climática global.

Dichas acciones se focalizarán particularmente en la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y en la preservación, recuperación y ampliación de áreas útiles como sumideros de carbono.

Artículo 245. Los PIDUA y CPUA municipales incluirán obligatoriamente un Programa de Fortalecimiento de la Resiliencia Urbana, con los siguientes contenidos mínimos:

I. Sub-Programa de Gestión Integral de los Recursos Hídricos.

- II. Sub-Programa de Reducción de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
- III. Sub-Programa de Movilidad Sustentable.
- IV. Sub-Programa del Sistema Territorial de Espacios Abiertos.
- V. Sub-Programa de Corredores Biológicos Urbanos y Suburbanos.
- VI. Sub-Programa de Renaturalización de Áreas Urbanas.
- VII. Sub-Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.

### Sección 1: De la Gestión Integral de los Recursos Hídricos

Artículo 246. Dado el carácter interjurisdiccional de los Recursos Hídricos, será responsabilidad del Poder Ejecutivo Provincial, a través de sus organismos competentes, la gestión integral de dichos recursos en el territorio provincial, y la articulación y coordinación con los gobiernos municipales respetando las atribuciones establecidas para cada jurisdicción por el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 247. Los organismos provinciales con competencia en Recursos Hídricos, serán responsables de delimitar las líneas de ribera de los cursos de agua en sus tramos ubicados dentro de los ejidos urbanos municipales, a partir de las cuales los gobiernos municipales regularán la clasificación y zonificación de usos del suelo de sus entornos de forma de garantizar la preservación y manejo sostenible de tales recursos.

Artículo 248. Los Sub-Programas de Gestión Integral de los Recursos Hídricos de los municipios contemplarán la gestión conjunta con los organismos provinciales para:

- I. Identificar las áreas de riesgo para la población relacionada a los recursos hídricos.
- II. Desarrollar planes para la eliminación, reducción o mitigación de tales riesgos.
- III. Establecer un plan de obras orientadas a los fines del inciso anterior.
- IV. Gestionar las partidas presupuestarias y/o fuentes de financiamiento externo para la ejecución de dichas obras.
- V. Acordar los criterios de zonificación urbanística de los entornos ribereños que permitan la gestión sustentable de los recursos hídricos involucrados.

Artículo 249. Los PIDUA municipales y sus programas y sub-programas deberán considerar la preservación y gestión sustentable de los componentes de las cuencas hídricas superpuestos con la trama urbana y que actúan como colectores de desagües urbanos. Se adoptará como criterio prioritario su materialización a cielo abierto, con adecuada resolución de sus bordes, e incluyendo criterios de diseño y gestión que favorezcan su aporte como corredores biológicos.

Artículo 250. Será responsabilidad del Estado Provincial, a través de las empresas prestatarias de los servicios de saneamiento, garantizar la cobertura de las redes cloacales que permitan la conexión de la totalidad de las parcelas urbanas, evitando los vertidos directos de efluentes cloacales a los cursos superficiales de agua en áreas urbanas y la contaminación de acuíferos y napas subterráneas.

Artículo 251. Será responsabilidad del Estado Provincial, a través de sus organismos de contralor con incumbencia en la materia, disponer de un Observatorio de Calidad de los Recursos Hídricos, responsable del control, medición y gestión de datos relativos a la calidad del agua en los ríos de la provincia, con orientación particular a la situación de los tramos urbanos de los cursos de agua.

Artículo 252. El Observatorio mencionado en el artículo anterior será responsable de informar a los organismos provinciales y municipales involucrados la existencia de desvíos en los parámetros de calidad de las aguas, siendo responsabilidad de estos la toma de acciones, en sus ámbitos respectivos de incumbencia, para el abordaje de las acciones correctivas.

### Sección 2: De la Reducción de los Gases de Efecto Invernadero

Artículo 253. El Estado Provincial, a través de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible, creará y gestionará un Observatorio de Gases de Efecto Invernadero para la Provincia de Salta, que facilite una gestión integral de esta temática, alineada con los objetivos de la 2° Contribución Determinada a Nivel Nacional del Gobierno de la República Argentina, o instrumento que en el futuro la reemplace.

Artículo 254. El Observatorio mencionado en el apartado anterior actuará en estrecha relación y coordinación con los organismos municipales con incumbencias en materia urbanística y ambiental, proporcionando información de base y soporte técnico para el diseño conjunto de estrategias de planificación y regulación urbano – ambiental conducentes a la reducción de emisiones de GEI.

Artículo 255. Las acciones del Observatorio a que hacen referencia los artículos anteriores, focalizarán su atención en el seguimiento de las emisiones de GEI en la Ciudad de Salta, Área Metropolitana del Valle de Lerma, y áreas urbanas mayores a 30.000 habitantes de la Provincia de Salta, extendiendo progresivamente sus alcances al resto de los centros urbanos.

Artículo 256. El Observatorio de Gases de Efecto Invernadero realizará, con los alcances establecidos en el artículo anterior, un Inventario de GEI que servirá como base para el diseño de los planes de gestión y acción relativos a la temática y como insumo para los instrumentos de planificación y regulación urbano – ambiental de los municipios.

Artículo 257. El Inventario de gases de efecto invernadero es el instrumento que permite cuantificar las emisiones asociadas a las actividades generadas por la persona humana durante un período determinado y a partir del mismo adoptar políticas e iniciativas para disminuir impactos y adoptar medidas de mitigación del cambio climático en las ciudades. Los gases de efecto invernadero directos que se estiman en el Inventario son:

- I. dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>);
- II. metano (CH<sub>4</sub>);
- III. óxido nitroso (N<sub>2</sub>O);
- IV. hidrofluorocarbonos (HFC);
- V. perfluorocarbonos (PFC); y,
- VI. hexafluoruro de azufre (SF<sub>6</sub>).

Artículo 258. Los municipios podrán disponer de sus propios Observatorios de GEI articulados y complementarios al observatorio provincial, que permitan una gestión y seguimiento focalizado de sus principales fuentes de emisión, actuando como soporte a los organismos municipales responsables de la planificación, regulación y control urbano – ambiental en sus territorios.

Artículo 259. Las acciones de monitoreo de los observatorios provinciales y municipales mencionados en los artículos anteriores incluirán un seguimiento detallado de la evolución de las emisiones de GEI

vinculadas a los sistemas de movilidad urbana, permitiendo la medición de la eficacia y la retroalimentación de las acciones orientadas a favorecer la movilidad sustentable, según se establece en la sección siguiente de esta ley.

### Sección 3: De la Movilidad Sustentable

Artículo 260. Será obligación de los municipios con áreas urbanas de más de 30.000 habitantes contar en sus instrumentos de planificación urbanística con sub-programas de Movilidad Sustentable orientados a los siguientes objetivos mínimos:

- I. Reducción de las necesidades de desplazamiento de la población a través de estrategias de multifocalidad y plurifuncionalidad urbana; descentralización de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos; y optimización de la conectividad digital.
- II. Reducción de la utilización de medios de transporte automotor individual (automóviles y motocicletas).
- III. Penalización de la utilización de los medios indicados en el inciso anterior que funcionen en base a combustibles fósiles, y estímulo a aquellos que utilicen energías alternativas y renovables, a través de instrumentos tributarios u otros.
- IV. Priorización de la inversión en infraestructura vial para el transporte público y la movilidad somática (peatonal, ciclística y similares) por sobre la inversión en infraestructura vial orientada a la movilidad automotor individual.

Artículo 261. Aquellos municipios con centros urbanos mayores a 100.000 habitantes, deberán contemplar en sus instrumentos de planificación y regulación urbana los siguientes aspectos, además de los indicados en el artículo anterior:

- I. Diseño de sus Sistemas de Movilidad Sustentable y Transporte Público articulado con la Autoridad Metropolitana de Transporte (AMT) de la Provincia de Salta u organismo que en el futuro la reemplace.
- II. Inclusión de sistemas de articulación intermodal de sistemas de transporte, en los casos que corresponda por la coexistencia de medios automotores, ferroviarios y/u otros.
- III. Utilización de carriles segregados para el Transporte Público en las áreas de mayor concentración y densidad de líneas de transporte.
- IV. Implementación de estrategias de Desarrollo Urbano Orientado al Transporte, tendiente a la ocupación y densificación controlada de áreas urbanas con accesibilidad más favorable a los principales ejes de transporte público.
- V. Implementación de estrategias basadas en criterios de ciudad de proximidad, conformación de células urbanas autosostenibles y macromanzanas, que favorezcan la mixtura de usos del suelo, la renaturalización de las áreas centrales y la recuperación de espacio público a partir de las limitaciones al tránsito automotor.
- VI. Disponibilidad de infraestructuras urbanas que favorezcan la utilización de medios de movilidad somáticos, como ciclovías y bicisendas.
- VII. Disponibilidad de sistemas de uso compartido de medios de movilidad somáticos, como estaciones de alquiler de bicicletas o medios similares.

#### Sección 4: Del Sistema Territorial de Espacios Abiertos y las Infraestructuras Verdes

Artículo 262. El Sub-Programa del Sistema Territorial de Espacios Abiertos contemplará la integración y articulación de los recursos naturales y seminaturales de los territorios municipales y sus centros urbanos, además de la renaturalización de estos últimos.

Artículo 263. Los alcances del Sub-Programa abarcarán los aspectos vinculados a la vegetación, el arbolado, las huertas urbanas, cubiertas y fachadas verdes, corredores biológicos, cintas vegetales de veredas y calzada para la mejora de calidad de vida urbana, la conservación de la biodiversidad, el control de escorrentías y el manejo de drenajes; todo ello orientado a la conservación y desarrollo de sumideros de carbono, la construcción de resiliencia climática, la disminución del efecto Isla de Calor, y la adaptación al cambio climático.

Artículo 264. El Sistema Territorial de Espacios Abiertos incluye las denominadas Infraestructuras Verdes y supone una fuerte vinculación con las llamadas Infraestructura Azules, referidas a los cuerpos de agua, humedales y cuencas hídricas urbanas.

Artículo 265. Los componentes del sistema, que a su vez definen las distintas escalas del mismo, son los siguientes:

- I. Espacios Abiertos de Escala Regional: aquellos que son percibidos como espacios propios y reconocibles por toda la población de las áreas urbanas y/o metropolitanas, en general de grandes dimensiones y presencia física relevante en el territorio, y caracterizados como componentes esenciales del paisaje municipal, en orden a sus atributos naturales y/o culturales.
- II. Espacios Abiertos de Escala Urbana: coincidentes con los espacios públicos y verdes más antiguos y consolidados de las áreas urbanas, relevantes en sus dimensiones físicas, ubicados en las zonas de mayor centralidad urbana, y que exceden en su uso y apropiación a la población residente en sus entornos.
- III. Espacios Abiertos de Escala Barrial: espacios, en general de dimensiones reducidas o intermedias, ubicados en áreas predominantemente residenciales y utilizados mayoritariamente por el vecindario próximo.
- IV. Ejes Verdes: Conformados por espacios en general de proporciones lineales, que contribuyen a la articulación y vinculación del resto de los componentes, por ejemplo avenidas con equipamiento público y vegetación, calles interiores de macromanzanas, ciclovías, entornos de canales y desagües urbanos, y otros.

Artículo 266. En aquellos municipios que incluyan en su ámbito territorial áreas clasificadas en Categorías I (Rojas) y/o II (Amarillas) del OTBN provincial, la planificación y regulación urbano – ambiental de los municipios incluirá su zonificación como Componentes de Escala Regional del Sistema Territorial de Espacios Abiertos, en orden a la amplitud geográfica y alcances de sus servicios ambientales. Los criterios para su regulación y régimen de usos del suelo son los que se establecen en la Parte IV, Capítulo 5 de esta ley.

Artículo 267. Los Espacios Abiertos de Escala Urbana se clasifican en dos categorías determinadas por el tipo e intensidad de aprovechamiento que se hace de ellos:

- I. Espacios Abiertos Activos: Aquellos en que se fomenta, permite o tolera una utilización pública, orientada principalmente a usos recreativos, deportivos o turísticos.

- II. Espacios Abiertos Pasivos: Aquellos en los que, por determinadas características de los espacios, vinculadas a su degradación previa o a su situación de pasivos ambientales, deben ser limitados en su accesibilidad y utilización, pero simultáneamente ser objeto de proyectos orientados a su recuperación y saneamiento, de forma de contribuir a la regeneración de ecosistemas, proporcionar pulmones verdes, permitir la accesibilidad a fuentes de aprovisionamiento de agua o instalaciones urbanas primarias, generar áreas de drenaje natural y buffers para acuíferos, aportar a la calidad paisajística de la ciudad, y otros.

Artículo 268. El Sub-Programa del Sistema Territorial de Espacios Abiertos e Infraestructuras Verdes de cada municipio incluirá específicamente un Plan de Forestación Urbana basado en la utilización de especies nativas correspondiente al área geográfica y bioclimática de implantación de cada centro urbano, aplicado prioritariamente a todos los componentes urbanos del sistema y a los Corredores Biológicos que se describen en la sección siguiente.

Artículo 269. Los respectivos Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) de los Municipios contemplarán las categorías de espacios abiertos mencionadas en los artículos anteriores y asignarán las zonificaciones de clasificación y usos del suelo y regímenes urbanísticos que garanticen la preservación y desarrollo del Sistema Territorial de Espacios Abiertos y su aporte a las estrategias de construcción de resiliencia climática.

#### Sección 5: De los Corredores Biológicos Urbanos y Suburbanos

Artículo 270. El Sub-Programa de los Corredores Biológicos se orientará a objetivos de reversión, mitigación y/o compensación de los efectos ecológicos negativos inherentes a los procesos de urbanización, vinculados a la pérdida y fragmentación de los espacios naturales y la biodiversidad, a través de componentes lineales del Sistema Territorial de Espacios Abiertos que contribuyan a restablecer la conectividad entre los componentes de los ecosistemas involucrados y aporten beneficios ambientales a las áreas urbanas y suburbanas.

Las estrategias y modalidades de abordaje deberán ser previstas por los instrumentos de planificación y regulación municipal atendiendo a las características específicas de sus territorios, considerando la muy significativa diversidad geográfica de la Provincia de Salta.

Artículo 271. Las estrategias y acciones propuestas por el Sub-Programa de los Corredores Biológicos otorgarán una importancia prioritaria a los tramos urbanos y suburbanos de los ríos y cursos de agua y sus zonas ribereñas, contemplando una adecuada gestión de estas áreas de interfase con los entornos antropizados, de forma de garantizar la preservación y conectividad de los ecosistemas involucrados y su biodiversidad.

Artículo 272. Los denominados Ejes Verdes Urbanos, incluidos en el Sistema Territorial de Espacios Abiertos descrito en la sección anterior de esta ley, serán concebidos también como corredores biológicos urbanos, debiendo la planificación municipal propender a la ampliación de las franjas verdes y permeables disponibles en los mismos, al desarrollo de la forestación con especies nativas, y a la disminución de la polución en sus entornos.

Artículo 273. El gobierno provincial, actuando articuladamente con los municipios, conformará un Observatorio Provincial de la Biodiversidad, que se focalizará en el monitoreo de sus variaciones, particularmente en aquellas áreas naturales vulnerables situadas en proximidad de los principales centros urbanos y en los corredores biológicos a que se refiere esta sección.

## Sección 6: De la Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos

Artículo 274. El gobierno provincial promoverá, a través de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, la conformación de Consorcios Regionales de RSU, de forma de optimizar la gestión sustentable, recolección, disposición y tratamiento de los mismos; bajo criterios de economía de escala, y minimización de impactos sociales y ambientales.

Estos consorcios promoverán la creación y gestión compartida de vertederos y plantas de reciclaje y reuso de RSU entre los municipios involucrados.

Artículo 275. Será responsabilidad de los municipios la inclusión en sus PIDUA de Sub-Programas de Gestión Integral de RSU, vinculados a los consorcios regionales mencionados en el artículo anterior, que contemplarán los siguientes objetivos principales:

- I. Información, comunicación y concientización pública sobre la temática de los RSU y los contenidos del sub-programa.
- II. Reducción en la generación de RSU en todas sus categorías.
- III. Actuación focalizada en la reducción de RSU de grandes generadores identificados.
- IV. Desarrollo de programas de optimización cuantitativa y cualitativa de RSU de grandes generadores.
- V. Separación en origen de los RSU según las categorías, que como mínimo incluirán: Residuos Comunes, Residuos Orgánicos, Residuos Reusables o Reciclables, Residuos Especiales o Peligrosos.
- VI. Promoción de compostaje de residuos orgánicos en huertas domiciliarias y huertas comunitarias urbanas, y creación de centros de compostaje municipales.
- VII. Desarrollo y disponibilidad de equipamiento urbano para la separación en origen y acopio de RSU por categorías.
- VIII. Minimización de recorridos y frecuencias del sistema de recolección de residuos, atendiendo al objetivo de reducción de huella de carbono del sistema.
- IX. Conformación de cooperativas para proyectos de economía circular vinculada a la gestión de RSU.
- X. Creación y promoción de Centros Integrales de Procesamiento de RSU orientados al reuso o reciclaje de los mismos.
- XI. Desarrollo de sistemas de gestión de residuos especiales y peligrosos orientados al cumplimiento de la legislación vigente en la materia.
- XII. Gestión sustentable de los vertederos de residuos comunes, que contemple la realización de rellenos sanitarios, la captación y tratamiento de lixiviados, la captación y reuso de gases, evite la contaminación de napas y cursos superficiales de agua; y cuente con áreas de filtro y separación respecto a zonas urbanizadas.

### Sección 7: De la Eficiencia Energética, las Energías Renovables y el Diseño Bioambiental

Artículo 276. Los Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental y los Códigos de Edificación municipales deberán establecer en sus jurisdicciones las características constructivas y de diseño arquitectónico que se promoverán en las obras públicas y privadas a ejecutar en el territorio municipal, orientadas a garantizar la sustentabilidad y el aporte a la mitigación de los efectos del cambio climático y a favorecer la resiliencia climática de los centros urbanos frente a ellos.

Estas disposiciones se adaptarán a las condiciones específicas de cada municipio de la provincia, de acuerdo a su pertenencia a las diferentes regiones bioclimáticas presentes en el territorio provincial.

Artículo 277. El Órgano de Aplicación Municipal dispondrá por vía reglamentaria y/o por resoluciones administrativas la implementación gradual de la condición de obligatoriedad de todas o algunas de las condiciones constructivas y de diseño que se establezcan en los instrumentos normativos mencionados en el capítulo anterior.

Artículo 278. Los municipios establecerán mecanismos de incentivo para la aplicación en proyectos privados de criterios de diseño y sistemas constructivos orientados a la eficiencia energética, la utilización de energías renovables y el diseño bioambiental.

Lo anterior podrá materializarse, con criterio no excluyente de otras opciones, a través de instrumentos tales como:

- I. Descuentos totales o parciales de los Derechos de Edificación que correspondieren a los proyectos sobre los cuales se aplicaren las iniciativas de Diseño Sustentable.
- II. Descuentos totales o parciales sobre las Tasas Municipales que apliquen a los inmuebles involucrados.
- III. Otorgamiento de Bonos de Densidad compatibles con el régimen urbanístico del distrito de implantación.

Artículo 279. Etiquetas de Eficiencia Ambiental. Los municipios acordarán con los colegios profesionales de Arquitectos e Ingenieros de la Provincia de Salta (CAS y COPAIPA) la implementación de una Etiqueta de Eficiencia Ambiental para edificios, adaptada a las condiciones particulares de sus respectivos territorios, cuya obtención será condición necesaria para la aprobación de los proyectos correspondientes a las categorías o tipologías en los que los CPUA y CE determinen la obligatoriedad de contar con dicha etiqueta.

Artículo 280. Los sistemas de certificación a través de la Etiqueta de Eficiencia Ambiental deberán enmarcarse en lo determinado por las Normas IRAM vigentes en la materia o las que en el futuro las reemplacen, según se detalla a continuación:

- I. Norma IRAM 11.549: Acondicionamiento térmico de edificios. Definiciones.
- II. Norma IRAM 11.601: Acondicionamiento térmico de edificios. Propiedades térmicas de los componentes y elementos de la construcción en régimen estacionario.
- III. Norma IRAM 11.603: Acondicionamiento térmico de edificios. Clasificación bioambiental de la República Argentina.
- IV. Norma IRAM 11.605: Acondicionamiento térmico de edificios. Condiciones de habitabilidad en edificios. Valores máximos de transmitancia térmica en cerramientos opacos.

Asimismo, se considerarán como referencia las siguientes normas o las que en el futuro las reemplacen:

- I. IRAM 11559:1995 - Acondicionamiento térmico de edificios. Determinación de la resistencia térmica y propiedades conexas en régimen estacionario. Método de la placa caliente con guarda.
- II. IRAM 11564:1997 - Acondicionamiento térmico de edificios. Determinación de las propiedades de transmisión de calor en régimen estacionario. Métodos de la caja caliente con guarda y de la caja caliente calibrada.
- III. IRAM 11604:2001 - Aislamiento térmico de edificios. Verificación de sus condiciones higrotérmicas. Ahorro de energía en calefacción. Coeficiente volumétrico G de pérdida de calor. Cálculo y valores límites.

Artículo 281. Diseño Bioclimático y Construcción Sustentable: Deben incorporarse en los proyectos de obra criterios de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios, reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental. Las estrategias a considerar serán, con criterio no excluyente y según corresponda a la región bioclimática involucrada, las listadas a continuación:

- I. Protección Solar.
- II. Ventilación Natural (Cruzada y Selectiva).
- III. Aislamiento Térmico de la Envoltente.

Artículo 282. Se promoverá la utilización de sistemas que favorezcan el crecimiento de vegetación en la parte superior de estructuras impermeables de techos, terrazas, losas o azoteas de edificaciones, con el objetivo de reducir el riesgo de inundaciones y mitigar las islas de calor. Los requisitos mínimos a cumplir por los Techos Verdes serán determinados en cada municipio por sus respectivos instrumentos de regulación urbana y edilicia.

Artículo 283. Jardines verticales, muros y cortinas verdes: Las normativas urbano – ambientales y edilicias municipales promoverán la utilización de sistemas de filtros verdes dispuestos en forma vertical, pudiendo estar dotados de un sustrato que sirva de soporte a las raíces y facilite el almacenaje de agua y nutrientes.

Artículo 284. Uso Eficiente del Agua: Se propiciará la incorporación a las normas municipales de medidas tendientes a la reducción del consumo de agua potable a partir de medidas de ahorro y uso de fuentes no potables.

Las instalaciones sanitarias de los edificios deben garantizar tanto el suministro suficiente para el consumo de forma sostenible, como la inalterabilidad de las propiedades de aptitud para el consumo, e impidiendo eventuales retornos que pudieren contaminar la red.

Se incorporarán medios que permitan el manejo sustentable del recurso y el control del caudal del agua.

Artículo 285. Uso de Agua de Lluvia: En aquellos municipios en que se considere procedente en función de su régimen hídrico y demás condiciones ambientales y climáticas, se promoverá en los instrumentos normativos la captación y reutilización de aguas de lluvias, con la finalidad de reducir el consumo de agua potable de red para segundos usos.

Artículo 286. Uso Eficiente de la Energía: Los municipios contarán con contenidos normativos orientados a promover una drástica reducción de la energía destinada al acondicionamiento térmico, iluminación y provisión de agua caliente en los edificios, a través de la utilización intensiva de las tecnologías modernas y eficientes disponibles.

Para ello, se considerarán los aspectos de diseño, materiales, sistemas constructivos, instalaciones de climatización y fuerza motriz, y se adoptarán estrategias de acondicionamiento pasivas.

Artículo 287. Sistemas de Acondicionamiento Térmico Eficientes: Las instalaciones térmicas, en particular las destinadas a la ventilación y/o enfriamiento artificial, deben ser energéticamente eficientes en su operación.

Los sistemas de acondicionamiento térmico de unidades funcionales deben estar diseñados por sectores delimitados y contar con controles de ajuste de los niveles de operación del sistema, termostatos y sistemas de corte automático para minimizar su consumo energético bajo distintos niveles de carga operativa, condiciones climáticas y temperaturas del aire circundante.

Artículo 288. Incorporación de Energías Renovables: Los edificios alcanzados por los requisitos de la Etiqueta de Eficiencia Ambiental reemplazarán parte de la energía convencional de red requerida para su funcionamiento por energías de origen renovable, conforme a los parámetros que determine la reglamentación de dicho etiquetado en cada municipio.

Artículo 289. Energía Solar Fotovoltaica: El aprovechamiento de energías renovables mencionado en el artículo anterior incluye la conversión de la energía radiante solar en electricidad a través de la utilización de tecnología solar fotovoltaica. Estos sistemas involucran la utilización de paneles con elementos semiconductores expuestos a la luz solar.

Artículo 290. Energía Solar Térmica: Los sistemas sujetos a Etiqueta de Eficiencia Ambiental incluirán el aprovechamiento y conversión de la energía radiante solar para el calentamiento de agua, mediante colectores solares de placa plana o de tubos evacuados, expuestos a la luz solar y un tanque o volumen de acumulación de la energía calórica.

Artículo 291. Gestión Ambiental de procesos constructivos: Los municipios deberán implementar y regular buenas prácticas en la actividades de construcción, orientadas a la reducción del impacto ambiental de las mismas y al manejo sustentable de las obras, sus procesos y los recursos involucrados.

Los respectivos Órganos de Aplicación municipales determinarán los requisitos de gestión ambiental que deberán cumplir los procesos constructivos en cualquiera de sus modalidades, para los cuales establecerán las reglamentaciones que correspondieren.

### **Capítulo 3: Del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico**

#### Sección 1: De la Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico

Artículo 292. El marco legal de aplicación en todo el territorio de la Provincia de Salta para la preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (PAUPS), está constituido por la Ley Provincial N° 7.418 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 293. De acuerdo a lo establecido por la ley mencionada en el artículo anterior, la autoridad de aplicación en materia de PAUPS es la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia de Salta (COPAUPS).

Artículo 294. Aquellos municipios en los que se localicen bienes declarados de interés arquitectónico y /o urbanístico de los términos de la Ley Provincial N° 7.418, incluirán la nómina actualizada de los mismos con sus datos catastrales en un Anexo incorporado a su Código de Planeamiento Urbano Ambiental, quedando toda intervención sobre los mismos sujeta a los alcances de la mencionada ley.

Artículo 295. Aquellos municipios en los que se localicen áreas declaradas como Bien Arquitectónico y/o Urbanístico estarán sujetas a los Planes Reguladores que establezca la COPAUPS en acuerdo y coordinación con dichos municipios, atendiendo a las respectivas competencias asignadas por el ordenamiento jurídico provincial.

Hasta tanto se formulen los Planes Reguladores mencionados, será obligación de los municipios establecer en sus normativas locales las disposiciones transitorias que garanticen la preservación de dichas áreas y de los edificios incluidos en las mismas, y solicitar asesoramiento técnico a la COPAUPS con relación a intervenciones públicas o privadas sobre tales bienes.

#### **Capítulo 4: De la Gestión Ambiental**

##### Sección 1: De la Protección del Ambiente

Artículo 296. De acuerdo a la Ley Provincial N° 7.070, declarase de orden público provincial todas las acciones, actividades, programas y proyectos destinados a preservar, proteger, defender, mejorar y restaurar el medio ambiente, la biodiversidad, el patrimonio genético, los recursos naturales, el patrimonio cultural y los monumentos naturales en el marco del desarrollo sustentable en la provincia de Salta.

Artículo 297. Las normativas dictadas por los Municipios con arreglo a las competencias reconocidas en la Constitución Provincial, se ajustarán a los principios y derechos establecidos en la Ley mencionada en el artículo anterior. Los Municipios, de común acuerdo con la Provincia, concertarán la realización de actividades comunes destinadas a coordinar acciones favorables al medio ambiente y al tratamiento conjunto de cuestiones interjurisdiccionales.

##### Sección 2: De la Evaluación de Impacto Ambiental y Social

Artículo 298. La Autoridad de Aplicación Municipal reglamentará acerca de los planes, proyectos, obras, y actividades que requieran de Estudios de Impacto Ambiental y Social y Declaraciones Juradas de Aptitud Ambiental, debiendo actualizarlos periódicamente. Dicha reglamentación deberá responder a los requerimientos mínimos establecidos por la Ley Provincial N° 7.070.

Artículo 299. En los casos que los Municipios no contaren con normativas de procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Social, las iniciativas serán remitidas a la Autoridad de Aplicación Provincial de la Ley Provincial N° 7070 a los efectos de que emita el correspondiente dictamen técnico.

##### Sección 3: De la Evaluación Ambiental Estratégica

Artículo 300. Se establece la aplicación de la herramienta de Evaluación Ambiental Estratégica en los planes, programas y proyectos estratégicos de nivel provincial, regional, metropolitano y municipal

para el diseño de políticas territoriales más sostenibles, incorporando conceptos de interés global como el cambio climático, huella ecológica, resiliencia y adaptación, entre otras.

Artículo 301. Los instrumentos de planificación, gestión y regulación territorial de los niveles mencionados en el artículo anterior, garantizarán a través de esta herramienta la integración de la dimensión ambiental al proceso de formulación de políticas, planes y programas desde la primera instancia, a los efectos de que la decisión pública adoptada resulte acertada.

Este instrumento promueve la evaluación predictiva del resultado a obtenerse, a través de la identificación, valoración, prevención y seguimiento de los impactos que se producirían en caso de ejecutarse.

#### **TÍTULO IV: ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL Y SUBURBANO**

Artículo 302. Instrumentos de ordenamiento rural y periurbano: Son los instrumentos que permiten mantener un desarrollo armónico entre las actividades productivas y el soporte ecológico, la calidad de los suelos, el escurrimiento de aguas y la construcción de un paisaje singular de manera articulada con las políticas de desarrollo productivo, económico, social y ambiental que se despliegan sobre el territorio. Permiten actuar en las interfase urbano-rural cuidando la salud de la población, dando oportunidad a la diversificación de la producción en espacios de cercanía. En todos los casos son complementarios y operan de manera articulada con otras políticas sectoriales (productivas, ambientales, infraestructuras de transporte, entre otras) y con las políticas urbanas de pequeñas y medianas localidades con las que conforman el sistema territorial.

#### **Capítulo 1: Del Suelo Rural**

##### Sección 1: de la parcelación y Subdivisión del Suelo Rural

Artículo 303. Parcelación y subdivisión del suelo rural: Es el instrumento que determina las dimensiones mínimas para la parcelación y subdivisión del suelo rural, es decir, qué unidades económico-productivas resultan rentables económicamente y sustentables en el tiempo. Pretende evitar el sobre-fraccionamiento del suelo, el reemplazo o sustitución de usos. La aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen el conjunto de actores privados y públicos involucrados en el tema.

##### Sección 2: De la Regulación de los Usos del Suelo Rural

Artículo 304. Regulación de usos del suelo rural: Es el instrumento que permite la zonificación del suelo rural y la habilitación de distintos tipos de usos de acuerdo con la aptitud y calidad del suelo, topografía, hidrología, reservorios de aguas pluviales, preexistencias de masas forestales, las condiciones de infraestructura y logística de procesamiento, acopio y traslado. Se articula con las políticas de desarrollo regional y promoción productiva que se planteen a nivel nacional y provincial, que aporte a la competitividad económica del territorio y al cuidado del recurso suelo, del soporte natural, la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. El uso y aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen el conjunto de actores públicos y privados involucrados en el tema.

### Sección 3: De la Edificación en Suelo Rural

Artículo 305. Condiciones para la edificación en suelo rural: Es el instrumento que establece un conjunto de criterios e indicadores para la disposición y tratamiento de las construcciones vinculadas a las actividades productivas que constituyen paisaje rural y aportan identidad y singularidad al territorio. Estas especificaciones deberán contener lineamientos y dimensiones para:

- I. El área de implantación de las edificaciones dentro de la parcela;
- II. los retiros sobre los límites del predio;
- III. el tratamiento forestal del entorno;
- IV. la preservación de forestación de valor existente;
- V. la preservación de edificaciones de valor existente;
- VI. las tipologías formales y constructivas de las edificaciones;
- VII. el catálogo de materiales y colores a utilizar;
- VIII. la señalética;
- IX. la obligatoriedad de solicitud de permisos de edificación.

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

### Sección 4: Del Factor de Ocupación del Suelo Rural.

Artículo 306. Factor de ocupación de suelo rural: Es el instrumento que establece el porcentaje de la parcela rural que puede estar destinada a una actividad o uso principal. Es un indicador destinado a incentivar la diversificación productiva y la preservación del recurso suelo, el soporte natural, la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. El uso y aplicación de este instrumento deberá ser parte de una política territorial de desarrollo productivo y cuidado ambiental en el que participen en conjunto los actores privados y públicos involucrados en el tema.

## **Capítulo 2: Del Suelo Suburbano o Periurbano**

### Sección 1: Del ordenamiento territorial del Suelo Suburbano o Periurbano

Artículo 307. A los fines de esta ley se define como Suelo Suburbano o Periurbano a las áreas de interfase ubicadas entre las líneas de Perímetro Urbano Consolidado (PUC) y las líneas de Ejido Urbano definidas por los respectivos PIDUA municipales.

Artículo 308. Por tratarse del suelo que constituye el área de expansión tendencial de los centros urbanos, y sujeto habitualmente a procesos especulativos, requiere de un ordenamiento específico en lo relativo a la Clasificación y Zonificación de Usos del Suelo, que garantice la consideración equilibrada de las demandas reales de expansión urbana, la accesibilidad futura al suelo y vivienda por parte de la población, la preservación de recursos naturales que aportan servicios ecosistémicos a las ciudades, y el aprovechamiento sustentable de las áreas rurales productivas con criterios de soberanía alimentaria, economía circular y producción de proximidad.

## Sección 2: De las Proyectos Especiales del Periurbano (PEP)

Artículo 309. Durante los procesos de formulación y/o actualización de los PIDUA y CPUA locales, los municipios abordarán de manera integral las estrategias de gestión y regulación de los periurbanos, considerando los aspectos mencionados en el artículo anterior.

El instrumento a utilizar de manera obligatoria para los municipios de población urbana mayor a 100.000 habitantes será el de un Proyecto Especial del Periurbano, del cual resultará el esquema de Clasificación del Suelo y de Zonificación de Usos del Suelo acorde a las categorías establecidas en las Partes III y IV de esta ley.

Artículo 310. Los Proyectos Especiales del Periurbano otorgarán prioridad a la consideración de los aspectos vinculados a la producción agrícola de cercanías, orientada a la satisfacción de la demanda de productos de consumo diario de la ciudad, y vinculada a programas de economía circular, producción familiar y cooperativa, huertas urbanas y metropolitanas, entre otras modalidades, todas las cuales deberán ser objeto de acciones complementarias de promoción y estímulo.

Artículo 311. Los Proyectos Especiales mencionados en los artículos anteriores deberán determinar una asignación de áreas de futuro crecimiento para la urbanización, proporcionada según factores tales como las tasas de crecimiento poblacional del municipio, la disponibilidad de suelo remanente y vacíos urbanos dentro del PUC, entre otros factores. Tales áreas estarán localizadas en los sectores de interfases con mayores factibilidades de integración a la trama urbana consolidada y de acceso a infraestructuras, equipamientos y servicios.

Mediante la utilización de herramientas de Evaluación Ambiental Estratégica se determinarán distintas escalas de Receptividad Habitacional de estas áreas, en base a las cuales se identificarán las zonificaciones de las Áreas de Anexión Condicionadas, Áreas de Reserva Estratégica y Áreas de Producción Agropecuaria, que reflejarán distintos niveles de prioridad y aceptabilidad para su futura urbanización, y se asociarán a diversas modalidades de gestión para su concreción.

Artículo 312. Los Proyectos Especiales de Periurbano deberán considerar obligatoriamente como Áreas de Reserva o Parque Natural aquellos sectores suburbanos clasificados en las categorías I y II respectivamente del OTBN provincial, u otras áreas que, de acuerdo a las estrategias y regulaciones de los PIDUA y CPUA locales requieran de esa categorización en función de los servicios ecosistémicos que proporcionan al municipio.

Dentro de estas categorías se considerarán también los ríos, sus riberas, y otros componentes que sean caracterizados como corredores biológicos.

## Sección 3: De la Economía Circular y la Soberanía Alimentaria en los entornos urbanos

Artículo 313. Parques Agrarios y Agroalimentarios: Son los polígonos específicos ubicados en entornos de interfase rural-urbana, vinculados a un sistema regional de ciudad o entorno metropolitano. Esas áreas se determinan con un objeto productivo y fraccionamiento parcelario específico, con infraestructuras acordes para su procesamiento y una normativa ambiental particular y definida para los procesos a desarrollarse en las mismas.

Artículo 314. Los Parques Agrarios tienen como propósito el desarrollo de la producción de alimentos y las prácticas agrícolas sustentables, que aportan a la reducción de la huella ecológica, el cuidado del

ambiente, un nuevo vínculo productor-consumidor, a la diversificación productiva y el arraigo de la población en áreas periurbanas.

Artículo 315. Dentro de los esquemas de Clasificación del Suelo y de Zonificación del Suelo, los Parques Agrarios y Agroalimentarios serán identificados como subcategorías de las áreas AGR, pudiendo nombrarse como Áreas Protegidas de Producción Frutihortícola, Áreas Protegidas de Producción Alimentaria, Cinturones Verdes, o similares.

La delimitación de estas áreas deberá estar incluida en los PIDUA y CPUA municipales, metropolitanos o interjurisdiccionales, y serán resultado de los Proyectos Especiales del Periurbano descritos en la sección anterior de esta ley.

## **TÍTULO V: PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Artículo 316. Instrumentos de participación ciudadana: Son los instrumentos destinados a promover el involucramiento de la ciudadanía y de las organizaciones de la sociedad civil en los temas de ordenamiento y gestión del territorio. Pretenden mejorar el diseño y la implementación de las políticas públicas, construir masa crítica local y generar corresponsabilidad con los actores locales.

### **Capítulo 1: De los Órganos Institucionalizados de la Sociedad Civil**

#### Sección 1: Del Consejo Económico Social de la Provincia de Salta

Artículo 317. El Consejo Económico Social de la Provincia de Salta (CESPS) es la persona jurídica pública no estatal que actúa como órgano de participación institucionalizada de la sociedad civil en la provincia.

Sus objetivos, funciones, conformación, deberes y derechos están establecidos en la Ley Provincial N° 7784 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 318. Es función del CESPS la formulación y actualización periódica del Plan Estratégico de Desarrollo Territorial (PDES) de la Provincia de Salta, cuya visión, misión, ejes estratégicos, programas y proyectos serán concurrentes con lo determinado por la presente Ley de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Provincia de Salta.

#### Sección 2: De los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Ambiental

Artículo 319. En aquellos municipios de población mayor a 30.000 habitantes será obligatoria la conformación de un Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA), en carácter de órgano consultivo externo de la sociedad civil en aspectos relacionados al Desarrollo Territorial y Hábitat.

La constitución de estos consejos será optativa para los municipios de población inferior a la indicada precedentemente.

Artículo 320. Los CoMDUA tienen por finalidad proporcionar un ámbito participativo para el diseño de políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, y a ellos compete:

- I. Celar por la aplicación de la legislación municipal relativa al planeamiento y desarrollo urbano ambiental, proponer y opinar sobre la actualización, complementación, ajustes y alteraciones del PDUA, del Código de Planeamiento Urbano – Ambiental (CPUA), y del Código de Edificación (CE).
- II. Proponer y deliberar sobre los planes y proyectos que incidan sobre el desarrollo urbano ambiental del municipio.
- III. Recibir y orientar para su discusión las temáticas que, originadas en sectores diversos de la sociedad, sean de interés colectivo.
- III. Proponer al Órgano de Aplicación Municipal la elaboración de estudios sobre cuestiones que se entiendan como relevantes.
- IV. Organizar comisiones para asesoramiento técnico compuestas por integrantes del CoMDUA, pudiendo utilizarse tanto componentes del Órgano de Aplicación Municipal como colaboradores externos.

- V. Celar por la integración de políticas sectoriales que tengan relación con el desarrollo urbano ambiental del municipio.
- VI. Proponer la programación de inversiones con vistas a asesorar la implementación de políticas de desarrollo urbano ambiental para el Municipio.
- VI. Proponer criterios y parámetros para la evaluación de Proyectos Especiales y participar activamente en los procesos de análisis y discusión referidos a los mismos, incluyendo las Audiencias Públicas que pudieran realizarse.
- VII. Proponer la realización de Convenios Urbanísticos Especiales.

Artículo 321. El CoMDUA se formará con una cantidad de miembros que será establecida en el Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) del Municipio, con una cantidad mínima de 12 (doce) miembros denominados Consejeros, entre los cuales se incluirán como mínimos representantes de los siguientes sectores:

- I. Departamento Ejecutivo Municipal, a través de funcionarios con rango de Director General, Secretario, o rango superior, en un porcentaje que no exceda el 20 % de la cantidad total de miembros del consejo.
- II. Consejo Deliberante Municipal, a través de miembros de comisiones relativas a Desarrollo Urbano, Hábitat, Obras Públicas o Ambiente, en un porcentaje que no exceda el 20 % de la cantidad total de miembros del CoMDUA.
- III. Centros Vecinales del Municipio.
- IV. Colegios Profesionales de Arquitectos y/o Ingenieros y profesiones afines.
- V. Universidad Nacional de Salta y/o Universidad Católica de Salta.
- VI. ONGs con domicilio en el Municipio, dedicadas a temáticas ambientales, urbanísticas y/o sociales.
- VII. Cámaras empresariales de la industria, el comercio, el turismo, el agro y/u otros sectores económicos.
- VIII. Ente regulador de los Servicios Públicos de la Provincia de Salta.
- IX. Empresas concesionarias de servicios públicos de Agua Potable, Saneamiento, Electricidad y/o Gas Natural.

Artículo 322. La presidencia del CoMDUA será ejercida por un representante designado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

El funcionamiento de la CoMDUA, así como los mecanismos de elección de los consejeros, será reglamentado por Decreto del Poder Ejecutivo Municipal.

## **Capítulo 2: De los instrumentos de participación pública en la gestión del territorio**

Artículo 323. Los PIDUA y CPUA municipales deberán incluir capítulos que permitan y garanticen la instrumentación de la participación pública en la gestión de los aspectos relativos a Desarrollo Territorial y Hábitat, que como mínimo contemplarán los contenidos que se detallan en las secciones siguientes de este capítulo.

### Sección 1: De la Consulta Popular

Artículo 324. Consulta popular: Es el instrumento de participación ciudadana previsto en la Constitución Nacional que permite a la ciudadanía pronunciarse a favor o en contra de una propuesta de planificación o intervención territorial, la modificación o derogación de una norma vigente. Puede ser convocada por la autoridad provincial o municipal y es de carácter vinculante.

### Sección 2: De las Audiencias Públicas

Artículo 325. Audiencias públicas: Es el instrumento de participación ciudadana que crea un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular y actual sobre un proceso de planificación o intervención urbanística, expresen su opinión respecto de la misma. Todo lo expresado en la audiencia si bien es de carácter no vinculante, se configura como una oportunidad institucional para conocer la opinión ciudadana y sirve de base para la toma de decisiones territoriales.

Artículo 326. La instrumentación de las Audiencias Públicas se regirá por la Resolución 123/20 del Ministerio de Producción y Desarrollo Sostenible de la Provincia de Salta o disposición normativa que en el futuro la reemplace.

### Sección 3: Del Presupuesto Participativo

Artículo 327. Presupuesto Participativo: El proceso de formulación de los presupuestos anuales de los municipios deberán incluir instancias de consulta y participación pública tendientes a identificar y priorizar los requerimientos relativos a desarrollo territorial, hábitat, ambiente y obras públicas, que serán reglamentadas a través de los respectivos Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental.

Las instancias participativas mencionadas podrán instrumentarse a través del CoMDUA y/o de instancias complementarias que permitan ampliar los interlocutores de la sociedad civil en la materia.

## **PARTE VI: RÉGIMEN INSTITUCIONAL**

### **CAPÍTULO I - RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES Y ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL**

Artículo 328. Responsabilidades concurrentes: La implementación del SIPRODETS requiere de un trabajo articulado de las municipalidades en ejercicio de sus competencias territoriales y del gobierno provincial como garante de una visión integral del territorio y de la aplicación de otros marcos normativos.

Artículo 329. Responsabilidades de las municipalidades: Es responsabilidad de las municipalidades: la elaboración y mantenimiento actualizado de los Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental con los contenidos mínimos que se listan en el Anexo I que forma parte integrante de la presente ley, considerando los objetivos, los principios y los instrumentos habilitados en la presente.

Es también su responsabilidad la participación, a través de sus representantes, en la Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat de la provincia de Salta.

Artículo 330. Responsabilidad de la provincia: Es responsabilidad del gobierno de la provincia elaborar y mantener actualizado el Programa Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat y asumir la función de Autoridad de Aplicación a través de la Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat, gestionando el proceso de planificación integral del territorio y articulando la tarea con los municipios en respeto de las competencias específicas.

Artículo 331. Articulación Interinstitucional: A los efectos del ordenamiento territorial, procede la acción concertada del Estado Provincial con las municipalidades, áreas metropolitanas y/o regiones constituidas por acuerdo de las jurisdicciones involucradas; cuando los fenómenos objeto del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano trasciendan las jurisdicciones municipales, sea como consecuencia de sus impactos o bien porque impliquen una interconexión de redes y/o sistemas.

En este sentido, los intereses comunes de las distintas jurisdicciones del Gobierno Provincial y de los distintos municipios, deberán ser contenidos en programas conjuntos, coordinados mediante convenio, previa aprobación por parte de los consejos deliberantes municipales correspondientes. Estos programas deberán guardar coherencia con sus respectivos Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental, Cartas Orgánicas Municipales, y conforme con la Constitución Provincial.

Artículo 332. Registro Provincial de Planes de Desarrollo Territorial y Hábitat: Créase el Registro Provincial de Planes de Desarrollo Territorial y Hábitat, como espacio de integración de las decisiones de los gobiernos locales y su vinculación con las políticas provinciales, regionales y nacionales que hacen al desarrollo y cuidado de la integridad del territorio.

Artículo 333. La autoridad de aplicación deberá especificar los alcances, modalidades y procedimiento para la implementación y funcionamiento del Registro a que refiere el artículo anterior, de manera consensuada con las municipalidades, respetando las competencias específicas, y considerando la necesaria concurrencia multijurisdiccional que las políticas territoriales requieren. Se deberá incorporar un criterio de gradualidad en el desarrollo e implementación de los Planes de Desarrollo Territorial y Hábitat y de progresividad en el incremento de los estándares de calidad en la elaboración de los mismos.

Artículo 334. Cooperación Técnica y Financiera: Los diferentes organismos y jurisdicciones deberán promover la complementación, cooperación, asistencia técnica, financiera y/o aplicación de incentivos entre sí para el fortalecimiento de la planificación.

## **CAPÍTULO II – AGENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT (ADTH)**

### Sección I: Directorio

Artículo 335. La Agencia de Desarrollo Territorial y Hábitat (ADTH) será dirigida y administrada por un Directorio, el que estará integrado por 5 (cinco) directores, designados de la siguiente manera:

- I. 2 (dos) Directores designados por el gobierno provincial, uno de los cuales ejercerá la función de Presidente de la ADTH.
- II. 1 (un) Director designado por la Municipalidad de la Ciudad de Salta.
- III. 1 (un) Director designado por el Foro de Intendentes de la Provincia de Salta.
- IV. 1 (un) Director designado por el Consejo Económico Social de la Provincia de Salta.

Artículo 336. El Directorio podrá sesionar con la presencia de tres (3) de sus miembros, tomará sus decisiones por la mayoría simple de los miembros presentes, y el Presidente tendrá doble voto en caso de empate. Deberá sesionar al menos tres (3) veces al mes, y las reuniones serán convocadas por el Presidente con una antelación no inferior a los dos (2) días hábiles administrativos.

Artículo 337. Los honorarios de los Directores estarán a cargo de la ADTH. Los agentes de la ADTH estarán vinculados a ésta por el régimen establecido por la Ley de Contrato de Trabajo, no siéndoles aplicable el régimen jurídico de la función pública.

Artículo 338. Los miembros del Directorio no podrán tener interés alguno en materias que sean objeto de decisiones administrativas, técnicas o de regulación territorial por parte de la ADTH.

El régimen específico de incompatibilidades será determinado por la ADTH por su estatuto y a través de los reglamentos de designaciones y funcionamiento del organismo.

### Sección II: Mesa de Coordinación Regional (MCR)

Artículo 339. La ADTH contará con una Mesa de Coordinación Regional (MCR) conformada por 1 (un) representante del Gobierno Provincial y 10 (diez) intendentes municipales representantes de cada una de las regiones de la Provincia de Salta determinadas en el PDES 2030 (Actualización 2018):

- I. Área Metropolitana de Salta – Valle de Lerma (2 representantes).
- II. Valle de Lerma.
- III. Valles Centrales.
- IV. Yungas
- V. Chaco Norte.
- VI. Chaco Sur.
- VII. Valles Calchaquíes.
- VIII. Puna

IX. Norte Andino

Artículo 340. Los miembros representantes de la MCR serán elegidos en el seno del Foro de Intendentes de la Provincia de Salta por votación de los intendentes de cada una de las regiones listadas en el artículo anterior, ejercerán sus funciones con carácter ad honorem y su designación tendrá una vigencia de 2 (dos) años, renovable por 1 (un) período adicional.

Artículo 341. La MCR elevará anualmente al Directorio una agenda de temas prioritarios a ser abordados por la ADTH que resulten de interés para cada una de las regiones de la Provincia y para su articulación e integración interregional.

Asimismo, ejercerá un rol consultivo y de asesoramiento al Directorio, pudiendo emitir dictámenes sobre aspectos que considere de relevancia para su consideración por el mismo.

Sección III: Gerencia Técnica

Artículo 342. La ADTH contará con una Gerencia Técnica, responsable de las siguientes funciones, no excluyentes de otras que pudiera determinar su estatuto:

- I. Ejecución de la Agenda definida por el Directorio, la coordinación de las acciones, y la comunicación entre los actores.
- II. Gestiones necesarias ante organismos provinciales, nacionales e internacionales, ejerciendo la representación técnica de la Agencia en nombre del Directorio, cuando ello se requiera.
- III. Diseño, coordinación y cumplimiento de los cronogramas operativos. Esto incluye la coordinación ejecutiva de los diversos equipos y profesionales que conformarán la Agencia.
- IV. Formulación, implementación, seguimiento y actualización del Plan Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- V. Puesta en marcha y gestión del Sistema de Informaciones Territoriales.
- VI. Implementación y Gestión del Sistema de Indicadores Críticos de Gestión definido por el PDES 2030 (Actualización 2018) o el que en el futuro lo reemplace.
- VII. Formulación de informes de seguimiento y retroalimentación al Consejo Económico Social respecto a las mediciones de los Indicadores Críticos de Gestión.
- VIII. Formulación de Planes de Acción para la actuación sobre desvíos de metas relativos a los Indicadores Críticos de Gestión.
- IX. Monitoreo conjunto con los Municipios de los Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental Municipales y de sus normativas asociadas.
- X. Propuestas y diseño de directrices comunes de desarrollo y ordenamiento territorial.
- XI. Diseño y gestión de recursos de proyectos metropolitanos y supramunicipales.
- XII. Coordinación y articulación con los ministerios y organismos provinciales con incidencia en materia de desarrollo territorial y hábitat.
- XIII. Asesoramiento y asistencia técnica a Municipios en materia de planificación, regulación y gestión territorial y urbanística.

XIV. Diseño e implementación de programas de fortalecimiento institucional para los municipios, en acuerdo y/o a solicitud de estos.

Artículo 343. La Gerencia Técnica conformará un equipo integrado por profesionales de reconocida solvencia técnica en materia de Desarrollo Territorial y Urbano Sustentable y podrá establecer convenios de investigación y/o asistencia técnica con Universidades e Institutos dependientes de estas que contribuyan a los fines de la Agencia.

#### Sección IV: Gerencia Administrativa - Financiera

Artículo 344. La ADTH contará con una Gerencia Administrativa - Financiera, responsable de las siguientes funciones, no excluyentes de otras que pudiera determinar su estatuto:

- I. Gestión y administración de los recursos económicos y financieros necesarios para el funcionamiento de la ADTH.
- II. Elaboración de los presupuestos anuales y los informes de seguimiento y final correspondientes a su ejecución.
- III. Administración de los bienes de la agencia y/o aquellos que la misma pudiera utilizar por vía de alquileres o convenios específicos.
- IV- Administración de la agenda, comunicaciones y registros de la Presidencia, el Directorio y la Mesa de Coordinación Regional.
- V. Gestión y Administración de los Recursos Humanos de la Agencia.
- VI. Gestión de los aspectos jurídicos y legales de la Agencia.
- VII. Gestión de las compras, adquisiciones y contrataciones de la ADTH.

#### Sección V: Presupuesto

Artículo 345. El Presupuesto de la ADTH será establecido y aprobado por su Directorio, y estará compuesto por los siguientes recursos:

- I. El 1% de lo recaudado por la Provincia en concepto de Impuesto Inmobiliario.
- II. Los aportes del Tesoro Provincial que se determinaren en cada presupuesto anual.
- III. Un aporte equivalente al monto del inciso II. Anterior aportado por los erarios municipales de los 60 (sesenta) municipios de la provincia de Salta en forma proporcional a su incidencia poblacional, de acuerdo al último Censo Nacional de Población y Vivienda.

### **CAPÍTULO III – FONDO PROVINCIAL DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**

Artículo 346. Fondo Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat: Créase el Fondo Provincial de Desarrollo Territorial y Hábitat, destinado al fortalecimiento de las capacidades locales en desarrollo territorial sustentable y a la puesta en marcha de políticas y proyectos surgidos de dichos procesos. El Fondo estará compuesto por:

- I. El dos por ciento (2%) de lo recaudado por la provincia en concepto de impuesto inmobiliario.
- II. La adhesión a programas nacionales;

- III. La gestión de fondos provenientes de fuentes de financiamiento nacional e internacional con fines específicos y enmarcados en las determinaciones de los programas de origen.
- IV. Fondos específicos asignados en el presupuesto provincial.
- V. Cualquier otro aporte derivado de donaciones, legados y otros tipos de aportes públicos y/o privados que se asignen a este destino.

#### **CAPÍTULO IV – PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE GOBIERNOS LOCALES**

Artículo 347. Programa de fortalecimiento de gobiernos locales: Créase el Programa de Fortalecimiento de Gobiernos Locales en temas de Desarrollo Territorial y Hábitat, destinado a capacitar a los gestores técnicos y políticos de los niveles ejecutivos y legislativos, que deberá contemplar el apoyo financiero para la elaboración de planes, políticas y proyectos de desarrollo territorial sustentable, como así también para las instancias de formación, capacitación y actualización de conocimientos.

Artículo 348. El programa debe identificar y articular las capacidades existentes en los niveles locales, regionales y provinciales e involucrarlas en el desarrollo del programa a Universidades, asociaciones profesionales, organizaciones civiles, equipos técnicos especializados, según se correspondan con los objetivos del programa.

### **PARTE VII: RÉGIMEN DE CONTROL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **CAPÍTULO I - RÉGIMEN DE CONTROL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

Artículo 349. La fiscalización y control del cumplimiento y correcta ejecución de los instrumentos y de las disposiciones de esta ley, estarán a cargo de la autoridad de aplicación y de las municipalidades, según corresponda. Las competencias sancionatorias pertenecen a los gobiernos locales, dentro de la esfera de sus potestades y competencias asignadas por la Constitución Provincial, por la Ley de Municipalidades o aquella que en el futuro la reemplace o modifique.

Artículo 350. Los contenidos mínimos de los instrumentos de planificación y regulación territorial y urbana, son obligatorios para las municipalidades de la provincia. Todos los organismos provinciales tienen la obligación de adecuar sus procedimientos y marcos regulatorios a la presente y velar por el respeto de lo dispuesto en esta ley y a la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

Artículo 351. A partir de la promulgación de esta ley, los municipios que aborden la revisión de sus planes locales, normas de ordenamiento territorial o similares existentes, deberán adecuarse a lo establecido en la presente.

Aquellos municipios que no dispongan de un Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental y/o un Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) y/o un Código de Edificación (CE) tendrán un plazo de veinticuatro (24 meses), a partir de la sanción de la presente, para su elaboración.

Artículo 352. Los actos administrativos dictados por aplicación de la presente, o que tengan por objeto regular actividades o autorizar la ejecución de un proyecto, emprendimiento u obras públicas o privadas sobre áreas de jurisdicción provincial o municipal, que no se encuadren a los fines, objetivos o

instrumentos previstos en la presente ley serán nulos de nulidad absoluta. Queda prohibido otorgar excepciones a la presente ley cuando se encuentre en consideración de los organismos competentes alguna decisión sobre un proyecto, obra o actividad económica que entre en colisión con lo dispuesto en la misma o en las normas que en su consecuencia se dicten. Los actos administrativos que en tal caso se emitan serán nulos de nulidad absoluta por violación a la ley.

Artículo 353. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las adecuaciones y previsiones presupuestarias pertinentes para el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 354. La presente ley debe interpretarse en correlación con todo el ordenamiento jurídico vigente a nivel municipal y provincial, siempre que las disposiciones locales y leyes específicas sean complementarias y no contradigan las disposiciones establecidas en esta norma jurídica.

Artículo 355. En el ejercicio del poder de policía conferido por la presente ley, los municipios deberán asegurar el cumplimiento de lo que establezcan los Planes Integrales de Desarrollo Urbano Ambiental y los Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental en sus jurisdicciones, sin perjuicio de las facultades de la autoridad de aplicación provincial.

Artículo 356. El Poder Ejecutivo reglamentará los aspectos no previstos en la presente Ley dentro de los noventa (90) días hábiles administrativos siguientes a la fecha de su promulgación.

Artículo 357. Deróguese toda norma que se oponga a la presente.

Artículo 358. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Artículo 359. Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Instituto de Sustentabilidad Urbana y Territorial (ISUT)  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SALTA

**TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.**

**Se prohíbe la utilización de este material sin expresa autorización y acuerdo de condiciones con la UCASAL y/o sus autores.**



Ministerio del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda  
Presidencia de la Nación

Secretaría de Planificación  
Territorial y Coordinación  
de Obra Pública

**DNPRI**  
Dirección Nacional  
de Preinversión



**Programa Multisectorial de Preinversión IV  
Préstamo BID 2851/OC-Ar**

**“ESTUDIO 1.EE.643  
Plan Maestro de Drenaje Pluvial  
con Proyecto Ejecutivo”  
Municipalidad de Salta**



**INFORME FINAL  
Resumen Ejecutivo**

Noviembre de 2018



Pico 1639/41/45 - Piso 5 (C1429EEC) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina

## Resumen Ejecutivo

### ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
1.1	CONTEXTO	3
1.2	PROBLEMÁTICA DE LA CIUDAD DE SALTA	4
1.3	PLAN MAESTRO DE DRENAJES PLUVIALES	5
<b>2</b>	<b>RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
2.1	RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN BASE	6
2.2	PROCESAMIENTO, ORDENAMIENTO Y REFERENCIACIÓN DE LA INFORMACIÓN	6
2.3	INFLUENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO	6
<b>3</b>	<b>DIAGNÓSTICO HÍDRICO AMBIENTAL</b>	<b>7</b>
3.1	RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO POR CUENCAS	9
3.2	CONFIGURACIÓN URBANA	12
3.3	ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS	13
<b>4</b>	<b>PROPUESTAS DE MEDIDAS</b>	<b>13</b>
4.1	MARCO INSTITUCIONAL Y PROPUESTAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN MAESTRO	14
4.2	COORDINACIÓN CON ORGANISMOS PROVINCIALES	16
4.3	MEDIDAS NO ESTRUCTURALES	17
4.4	MEDIDAS ESTRUCTURALES	19
<b>5</b>	<b>PROYECTO EJECUTIVO SELECCIONADO</b>	<b>28</b>

## Resumen Ejecutivo

# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1 CONTEXTO

Los sistemas urbanos son primordialmente áreas de consumo y vivienda y poseen diferentes dimensiones o integraciones, como las áreas metropolitanas. Estas áreas se desarrollaron considerablemente durante el siglo XX, acelerándose el proceso en las últimas décadas. En efecto, a nivel mundial en los años 1900 alrededor del 13% de la población mundial era urbana, mientras que actualmente ese valor asciende al 55%, ocupando apenas el 2,8% del territorio del globo. En 2050 se estima que la población mundial urbana será superior al 70% del total y todo el crecimiento poblacional será en áreas urbanas.

Sin escapar de este proceso, en Argentina el crecimiento urbano ocurrido en las últimas décadas lo transformó en un País esencialmente urbano, ya que el 92 % de la población es urbana (en el 1900 era del 37 % y en 1960 el porcentaje ya era del 73 %). La densidad de población promedio del país es de 16 habitantes / ha, pero la población urbana ocupa un pequeño porcentaje del territorio nacional y eso genera un incremento considerable de los aglomerados.

En este contexto, en muchas ciudades argentinas y otros países emergentes se reiteran problemas relacionados con el uso del suelo, lo cual resulta en impactos directos sobre los recursos hídricos. En general estos problemas están asociados a una combinación compleja entre varios aspectos como: la rápida tasa de crecimiento urbano, falta de planificación o insuficiente cobertura de la misma, y una débil o inexistente fiscalización por parte de los municipios locales. Entre los principales problemas se encuentran:

- La expansión irregular sobre áreas naturales de abastecimiento de agua compromete la sostenibilidad hídrica de las ciudades.
- La población de bajos ingresos tiende a ocupar áreas de riesgo geológico y/o hídrico, como zonas de laderas inestables y valles de inundación de ríos y arroyos
- El incremento de la densidad de vivienda genera un aumento de la demanda de agua y de la carga de contaminantes sin tratamiento de aguas residuales que son arrojados en los ríos próximos a las ciudades.
- Este desarrollo urbano genera una excesiva impermeabilización de las áreas públicas sin planificación urbana.
- La canalización y entubamiento de los ríos y arroyos urbanos que, posteriormente, quedan cubiertos por infraestructuras y corredores viales, generan múltiples conflictos por inundaciones locales y generales. En efecto, muchos de estos conductos escondidos fueron diseñados con muy baja capacidad de conducción, o bajo condiciones de proyecto que difieren significativamente de las actuales.

En resumen, los procesos de urbanización sin control y planeamiento generan una competencia por los mismos recursos naturales (suelo y agua), destruyendo parte de la biodiversidad natural. El medio formado por el ambiente natural y la población (socioeconómico urbano) es un ser vivo y dinámico que genera un conjunto de efectos interconectados que, sin control, pueden llevar a la ciudad al caos.

## Resumen Ejecutivo

Por este motivo, la visión moderna de la gestión de infraestructura urbana debe considerar en forma integrada el uso del suelo, el saneamiento, los sistemas de drenaje pluvial, la gestión de los residuos sólidos urbanos y sus interacciones con los recursos naturales. Sin ello se corre el riesgo de expansiones urbanas inadecuadas, incremento de áreas impermeables, contaminación de fuentes de abastecimiento de agua, descarga de desagües cloacales en forma clandestina, obturación de conductos de drenaje por la presencia de basura, y graves afectaciones de la población ubicada en zonas rivereñas propensas a desborde de los cursos.

En este sentido la gestión hídrica debe tender hacia una concepción de manejo integral, no sólo respecto de la evacuación de excedentes, control de inundaciones y prevención de la contaminación, sino también respecto de un mejor aprovechamiento y reutilización de las aguas.

En la actualidad, a partir de la aparición de los conceptos de sostenibilidad ambiental, equidad en la utilización de los recursos naturales, el acceso a su uso como un derecho humano básico, y la creciente tendencia hacia considerar al agua como un recurso estratégico, las políticas en materia de regulación hídrica tienden a converger con visión totalizadora e integradora. De allí también las tendencias más recientes hacia una visión integradora del manejo de los recursos hídricos en el territorio, utilizando a la cuenca como unidad de estudio y de manejo.

### 1.2 PROBLEMÁTICA DE LA CIUDAD DE SALTA

La Ciudad de Salta sin escapar a los acontecimientos antes mencionados, se presenta cada vez más comprometida por el desarrollo urbano y comercial. En los últimos 30 años la planificación del desarrollo urbano fue sobrepasada, lo que trajo como consecuencia directa una disminución de la calidad de los servicios básicos.

Por su acelerado crecimiento y sin regulación en los usos del suelo, la ciudad de Salta se ha expandido hacia zonas que presentan situaciones críticas en sus características urbanas y habitacionales en relación a la peligrosidad hídrica. Se trata de sitios, tanto en los intersticios del ejido urbano como hacia sus bordes, en los que se han establecido población y actividades en zonas con peligro de inundación y que están sujetas a riesgos derivados de su topografía.

En esta línea se desarrollaron sectores urbanos periféricos que no cuentan con servicios de agua potable, cloacas o desagües pluviales y, en consecuencia, están expuestos a riesgos sanitarios y de anegamientos pluviales. En las zonas céntricas, las viviendas tradicionales fueron subdivididas, lo que resultó en un aumento significativo de propietarios y no de las edificaciones. Las configuraciones edilicias se consolidaron, se impermeabilizaron todas las calles y veredas con diferentes técnicas.

Básicamente, el sistema de drenaje de la ciudad fue concebido originalmente como una red de canales con sentido de escurrimiento Oeste-Este en el sector centro, buscando su descarga en el Río Arenales, curso fluvial principal que cruza la ciudad. Sin embargo, la red secundaria inicialmente considerada como un sistema superficial, en el marco del actual régimen hidrológico de la zona ya no permite un adecuado desagüe de los excedentes pluviales. En efecto, en muchos casos los canales primarios se encuentran con poca agua en su interior y las calles inundadas con elevados niveles por la falta de captaciones pluviales.

## Resumen Ejecutivo

También puede asegurarse que varios de los sistemas pluviales existentes poseen reducido mantenimiento, lo que hace que su funcionamiento no sea óptimo y tenga bajo rendimiento para erogar caudales excedentes. Asimismo, el procedimiento de operación y mantenimiento de los sistemas drenaje es insuficiente para las exigencias del sistema actual. Se ha observado que las acciones de intervención sobre desagües se basan mayormente en la ejecución de algunas obras nuevas, pero no se realizaron proyectos de recuperación, mejora o mantenimiento de sistemas existentes. En efecto, los resultados del presente estudio indican que cerca de la mitad de los canales existentes se encuentran en estado malo de conservación. Asimismo, se determinó también que el 49% de los canales poseen insuficiente capacidad para evacuar los caudales aportados para una recurrencia de 10 años y para una recurrencia de 50 años el porcentaje asciende a 62%. Esto implica la imperiosa necesidad de reacondicionar los sistemas existentes considerando a su vez la ejecución de nuevos sistemas secundarios que reduzcan el impacto de las pocas obras de captación existentes.

### 1.3 PLAN MAESTRO DE DRENAJES PLUVIALES

En este contexto el Municipio de la Ciudad de Salta desarrolló la gestión para la realización de un inédito Plan Maestro de Drenajes Pluviales que atienda las problemáticas asociadas a las inundaciones. Así, el objetivo central del Plan Maestro es contribuir de manera concreta en la disminución de la vulnerabilidad de la Ciudad de Salta y sus áreas de influencia ante las inundaciones provocadas por eventos pluviales. Asimismo, el objetivo deseado es que el trabajo contratado sirva de apoyo al Municipio de Salta Capital en la preparación y evaluación de sus planes de manejo hídrico, territorial y ambiental en un horizonte del corto y mediano plazo. Los objetivos específicos del plan son los siguientes:

- Desarrollar un diagnóstico detallado de las problemáticas hídrico-ambientales que afectan a la Ciudad de Salta
- Elaborar a nivel anteproyecto una serie de obras determinadas como prioritarias en base al diagnóstico resultante.
- Desarrollar propuestas de fortalecimiento institucional, de gestión ambiental, y mecanismos financieros para la implementación del plan de drenaje pluvial en la ciudad.
- Establecer lineamientos básicos para el desarrollo urbano, respecto al riesgo hídrico y de preservación de los sistemas de drenaje pluvial natural.
- Proponer medidas no estructurales necesarias para consolidar el modelo de drenaje propuesto en el Plan Maestro.
- Elaborar el proyecto ejecutivo de una obra seleccionada en base a la zona con mayores problemas y las medidas no estructurales para las cuencas involucradas.

## 2 RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

El componente inicial del plan tuvo como objetivo recopilar, analizar, evaluar críticamente y sistematizar la información de base sobre los sistemas físicos, el de drenaje natural y redes principales y finas, obras de control, etc. Asimismo, se recopilaron y analizaron planes de manejo asociados a los drenajes pluviales, saneamiento y planificación urbana.

## Resumen Ejecutivo

### 2.1 RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN BASE

La recopilación de antecedentes y datos incluyó los siguientes contenidos:

- Datos y estudios socio económicos de la población en la zona de estudio, aspectos socioambientales.
- Datos y estudios ambientales y ecológicos. Cobertura Vegetal, Humedales y todos los datos que correspondan a áreas naturales o protegidas.
- Datos topográficos y aerofotogrametrías, imágenes actualizadas de alta resolución
- Datos y proyectos de drenaje existentes.
- Datos y estudios climáticos e hidrológicos.
- Datos de los sistemas de drenaje existente, las características, situación, capacidad, suficiencia, pertinencia, estado de conservación y funcionamiento del sistema de drenaje pluvial de la ciudad, tanto en sus aspectos hidrológicos, hidráulicos, ambientales y estructurales, así como en los aspectos de desarrollo urbano, capacidad de gestión y de operación y mantenimiento de los mismos.
- Estudio de cuencas y subcuencas; cuencas naturales e intervenidas.
- Estudios y/o proyectos específicos disponibles sobre el área de estudio realizado por entes nacionales, provinciales y municipales.

### 2.2 PROCESAMIENTO, ORDENAMIENTO Y REFERENCIACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información obtenida en esta actividad fue procesada en una base de datos que permitirá un rápido acceso para el Municipio en caso de requerirlo. La información gráfica fue procesada en una plataforma GIS donde se implementaron los datos recolectados como antecedentes, así como lo resultante de los procesos de diagnóstico y propuesta de obras. La base de datos queda como productos del plan, e incluye la información antecedente y todos los mapas temáticos desarrollados durante el trabajo.

### 2.3 INFLUENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Durante el último siglo el Sudeste de América del Sur ha experimentado importantes cambios en su régimen de precipitación, y como consecuencia se ha afectado el balance hidrológico de la región, particularmente sobre la cuenca del Plata. Según Barros et al. (2006), se han observado cambios en varias regiones del mundo, pero en América del Sur se han encontrado los de mayor magnitud. Además, las tendencias se han intensificado en los últimos 30 a 40 años debido a los cambios en la circulación atmosférica y probablemente también por el cambio de uso de suelo.

Los escenarios climáticos establecen que ciertas actividades humanas modificarán la composición de la atmósfera y en consecuencia el clima global. Con esta información se trata de estimar como se afectarán los sistemas naturales y las actividades humanas.

Para el presente estudio se empleó información provista por el informe “Cambio climático en Argentina; tendencias y proyecciones” elaborado por el Centro de Investigaciones del Mar y la Atmósfera (CIMA), como contribución al Proyecto Tercera Comunicación Nacional a la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC), de la Secretaría de

## Resumen Ejecutivo

Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación (SAyDS), con el objeto de presentar una evaluación de las tendencias del clima del pasado reciente (desde la segunda mitad del siglo XX) y una proyección del clima futuro (siglo XXI) de la Argentina.

Los índices extremos relacionados con la precipitación que fueron usados para el presente estudio son la precipitación diaria máxima del año y la precipitación máxima anual de 5 días consecutivos. Los escenarios climáticos del siglo XXI fueron calculados sobre dos horizontes temporales: clima futuro cercano (2015-2039), de interés para las políticas de adaptación (y en nuestro caso aplicable al diseño de obras de control de inundaciones), y clima futuro lejano (2075-2099), que se considera de carácter informativo sobre el largo plazo.

El uso de Modelos Globales de Circulación (MCG) para el desarrollo de escenarios de cambio climático global permite estimar los impactos globales de los cambios en los gases de invernadero, y otros procesos. Son capaces de simular las características globales del clima y de sus cambios en el pasado reciente y por lo tanto cuentan con un consenso de credibilidad como herramienta para el desarrollo de escenarios climáticos globales futuros. Los escenarios se construyen con diferentes hipótesis sobre las futuras concentraciones de gases de efecto invernadero (GEI).

En el presente trabajo se realizó un análisis de las precipitaciones máximas anuales históricas y de los pronósticos para el futuro cercano y lejano, basados en los datos del CIMA incluidos en una grilla de puntos que cubre todo el territorio nacional. De los resultados obtenidos se desprende que para el mediano plazo (futuro cercano) el incremento medio de las precipitaciones diarias sería del orden del 9%; mientras que, para las precipitaciones acumuladas en 5 días el incremento de la precipitación sería en el orden del 12%.

En el Plan Maestro de Drenaje Pluvial se trabajó con un horizonte al año 2050, de manera no sólo de resolver la problemática actual sino también la futura, por lo cual, el incremento en las precipitaciones que fue considerado en todas las modelaciones hidrológicas e hidráulicas fue de 7.9 mm para el máximo diario, y de 14.1 mm para el máximo acumulado de 5 días.

### **3 DIAGNÓSTICO HÍDRICO AMBIENTAL**

En el segundo tomo del Plan Maestro se presenta el diagnóstico completo de la problemática abordada, con una visión integral y complementaria entre aspectos hidráulicos-hidrológicos, ambientales-sociales, e institucionales-legales.

El diagnóstico ambiental y social tiene por objeto, alcanzar un entendimiento global de la problemática de las inundaciones, la falta de saneamiento en ciertos sectores de la ciudad y la demanda territorial cada vez más creciente. Para ello se aplicó una metodología ya implementada con éxito en grandes planes de drenaje por parte del grupo consultor (Plan de desagües de la Ciudad de Buenos Aires, Plan Director Pluvial de San Salvador de Jujuy, entre otros). Esta metodología, aceptada por organismos internacionales de financiamiento de obras, se basa en entender al Riesgo Ambiental como cualquier fenómeno de origen natural o humano que signifique un cambio en el medio que ocupa una comunidad determinada, que sea vulnerable a ese fenómeno.

## Resumen Ejecutivo

De esta manera, se desarrolla una herramienta para el entendimiento de la problemática en función de la incidencia sobre los distintos grupos susceptibles de afectaciones, y de forma tal de aportar a la toma de decisiones de las prioridades respecto a la implementación tanto de medidas estructurales como no estructurales.

La metodología de Riesgo Ambiental se basa en la interrelación de aspectos propios del evento analizado como de los receptores de las afectaciones generadas por dicho evento, con el objetivo de determinar rangos de valoración de riesgos, definiéndose al riesgo como la posibilidad del daño. De acuerdo con la metodología utilizada, el riesgo ambiental es la combinación del peligro hídrico (o amenaza) y la vulnerabilidad. El peligro refiere al evento bajo estudio, relativo a las inundaciones en este caso y la vulnerabilidad a la condición del receptor, que para el análisis en cuestión se basa en el factor antrópico del medio:

### ***Riesgo Ambiental = Peligro x Vulnerabilidad***

A lo largo del PMDP pueden observarse con mucho mayor detalle los diferentes mapas de las infraestructuras existentes, distribución de la población e índices sociales, urbanos e hídricos resultantes, con sus análisis correspondientes. Para ello se han confeccionado los índices que representan las condiciones mencionadas:

IVS: Índice de Vulnerabilidad Social; IPH: Índice de Peligrosidad Hídrica; IR: Índice de Riesgo Ambiental

Cabe mencionar que, dentro de los límites municipales de la Ciudad de Salta, se han identificado sitios con una elevada vulnerabilidad, en combinación con una peligrosidad hídrica elevada por la falta de sistemas adecuados de drenaje en ambientes hidrológicamente complejos (entendiendo este aspecto por la influencia del grado de impermeabilidad de los suelos por su uso, la topografía del terreno y el tipo de precipitaciones). Esta situación genera sitios con un índice de Riesgo Ambiental Crítico a Muy Crítico en la zona Sudeste de la Ciudad, Río Arenales, la Cuenca del Tinkunaku y algunos sectores del extremo Oeste y Norte de Salta.

En cuanto a la conocida zona céntrica y casco histórico, cabe mencionar que, si bien esta zona presenta un índice de Peligrosidad Hídrica Alto por la intensidad de las inundaciones, desde el punto de vista socio-económico este sector posee una vulnerabilidad predominantemente Muy Baja, lo que determina que en términos de la metodología de riesgo adoptada el mismo resulte Bajo. No obstante, no se debe olvidar que el microcentro de la Ciudad de Salta concentra la mayor cantidad de bienes inmuebles históricos. Tal situación, está directamente relacionada a la dinámica histórica urbana local, siendo que la actual Plaza 9 de Julio coincide con el área definitiva de fundación de la ciudad. En este sentido, esta zona ha sido calificada como de Sensibilidad Arqueológica e Histórica Elevada. Asimismo, la frecuencia y la intensidad de las inundaciones en el entorno de microcentro afecta también en gran medida todo el circuito comercial y social debido al flujo permanente de líneas de pasajeros, autos particulares, repositorios, etc., que confluyen diariamente a esta zona.

## Resumen Ejecutivo

### 3.1 RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO POR CUENCAS

De acuerdo a los estudios de diagnóstico realizados, se presenta el siguiente resumen:

#### **CUENCAS DEL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD (Cuencas río San Lorenzo, Cuenca Vaqueros, Cuenca Norte y Cuenca río Mojotoro)**

En la **Cuenca Vaqueros** el sector que presenta riesgo Muy Crítico se corresponde con el asentamiento 15 de Septiembre. Esto es resultado de la combinación de un IPH Alto (no posee sistema primario ni secundario para desagües) y un IVS Muy Alto relacionado por la presencia del citado asentamiento.

Por su parte, en la **Cuenca Norte** son los barrios Ciudad del Milagro, Patricia Heitman, La Tradición II (Bco. Macro), 17 de Octubre, Juan Pablo II, Unión, 1 de Mayo, Leopoldo Lugones, Gral. M. M. de Güemes (Norte), Coop. de V. y C. 20 de Febrero (Policial) los que se encuentran afectados por Riesgo Muy Crítico, como también lo hacen los asentamientos precarios Balneario, Juan Manuel de Rosas (Norte), Unión, 1 de Mayo Bis, 15 de Febrero y S. M. de Güemes, Villa Lata, Ferroviario, Los Piletos A y B. Se trata de barrios y asentamientos con IVS Alto o Muy Alto, en combinación con un IPH Alto debido a la falta total de sistemas colectores secundarios, y los sistemas pluviales primarios se encuentran en mal estado y con insuficiencia de capacidad para los caudales de diseño.

Las **Cuencas río San Lorenzo y río Mojotoro** presentan en general Riesgo Muy Bajo debido a que posee indicadores de vulnerabilidad y peligro hídrico favorables.

#### **CUENCA OESTE, CUENCA A° GRAND BOURG Y TIPAL**

En la **Cuenca Oeste**, los sectores afectados con riesgo Muy Crítico se localizan en el este de la zona urbanizada (al sur de la cuenca). Dicha categoría de riesgo (Muy Crítico) compromete parcialmente a los barrios La Loma, Luján, San Cayetano, Nuestra Sra. Del Carmen, Basalo Juan Carlos García, Isla Soledad, Los Olivos, Santa Rita (Oeste), San Pablo, Costa Azul, Roberto Romero, Asunción, El Cambio, San Isidro, San Silvestre, Parque Oeste, Islas Malvinas y los asentamientos precarios: El Cambio, San Silvestre, Nuestra Sra. Del Carmen y Villa Luján.

Se trata de los barrios con IVS Alto y Muy Alto que se combinan con un IPH Alto. Estas zonas no poseen sistemas secundarios de desagües, con calles sin pavimento y elevada pendiente que acelera los impactos por eventos pluviales.

Las **Cuencas A° Grand Bourg y Tipal** presentan riesgo Muy Bajo. Cabe mencionar que Grand Bourg es una cuenca urbana, los canales poseen buena pendiente, pero en mal estado de conservación. Asimismo, no posee sistemas secundarios lo que hace que la captación sea ineficiente.

#### **CUENCAS DEL ÁREA CENTRO: Cuenca Macro-centro, Cuenca río Yrigoyen**

La **Cuenca Macrocentro** presenta algunos sectores en el centro y sudeste con riesgo Muy Crítico, afectando parcialmente a los barrios 25 de Mayo, Chartas, Cristina, Agua y Energía, Policial,

## Resumen Ejecutivo

Esperanza, Vialidad, Aerolíneas, Arenales, Hernando de Lerma, Don Ceferino, Municipal, Santa Teresita, Angelita, Loteo Cervera y el Sol, y los asentamientos precarios localizados en el sudeste de la cuenca: Ceferino, 13 de Abril y 23 de Agosto. Existen sectores con IPH medio a muy alto.

Esta última condición (IPH Muy Alto) explica que sectores de IVS Moderado resulten con riesgo Muy Crítico. En efecto, en general no se cuentan con sistemas menores o secundarios de drenaje pluvial lo que hace que en muchos casos los canales principales se encuentren con poca agua en su interior y las calles inundadas con elevados tirantes.

En la **Cuenca río Yrigoyen**, el centro político y administrativo en torno a la plaza 9 de julio (Barrio Centro) adquiere mayor trascendencia por las actividades e intensidad de uso que son las más destacadas de la ciudad, y que coincide con el Área Central principal, AC1, de alto interés histórico patrimonial, arquitectónico, histórico y cultural, en coexistencia con usos residenciales de densidades medias-bajas, institucionales, comerciales y de servicios

En esta zona se presenta un IPH Alto debido a la combinación de una impermeabilidad casi total de las áreas céntricas, sumado a la falta de captaciones pluviales y conducciones que permitan el ingreso del flujo a los canales existentes, provocan un constante proceso de eventos de inundación para cualquier recurrencia.

### RIO ARENALES

Para el análisis de los ríos Arias y Arenales el trabajo estuvo centrado en el valle principal de los cursos, pero dentro de los límites municipales de la ciudad. En efecto, la unidad de medida del Plan de Drenaje Pluvial es la cuenca hidrográfica, y por las dimensiones y límites de la cuenca del río Arenales no podría analizarse en forma completa en el presente estudio.

El río Arenales posee la característica de recorrer la ciudad en sentido oeste-este. La instalación humana se efectiviza a las márgenes de este rasgo natural lo cual genera, situaciones de riesgo físico ante crecidas e inundaciones. En términos ambientales impactan en esta zona las problemáticas de contaminación del curso del río Arenales por desechos industriales y cloacales sin tratamiento previo y la extracción de áridos.

En cuanto a los resultados, puede decirse que una gran proporción del valle de los ríos Arias y Arenales a partir de su confluencia se encuentra afectada por riesgo Muy Crítico involucrando a sectores de los barrios San Alfonso, Norte Grande, San Juan de Dios, 20 de Junio, El Sol, Baltazar Palacio, Lavalle, Morosini, Iversiones Terranova, Don Ceferino, Costanera, Los Sauces, y Soliz Pizarro y de los asentamientos: A. 20 de Junio, Albergue I, Albergue II, El Sauce, Norte Grande, San Fra. Solano, Villa Lavalle. Esto es el reflejo de la vulnerabilidad social del sector mencionado, en combinación con una elevada peligrosidad hídrica por eventos de desborde fluvial en épocas de crecidas.

## Resumen Ejecutivo

### CUENCAS DEL SECTOR ESTE DEL EJIDO URBANO: Cuenca Acceso Norte

En su totalidad la **Cuenca Acceso Norte** involucra riesgo Bajo.

#### CUENCA TINKUNAKU

En la **Cuenca Tinkunaku** se observan zonas de riesgo Crítico y Muy Crítico sobre todo el sector oeste. Los sectores de riesgo Muy Crítico coinciden con el Barrio Autódromo, y los asentamientos, La Roca, Las Colinas, Canillitas, San Lucas, Torino, Rural y San Mateo, al norte de la Av. Asunción; y los barrios Velata, Lomas del Cerrito y El Mirador de San Bernardo, El Solar del Portezuelo (Portal de Güemes), Aida, Portezuelo Chico, La Angostura y Cabildo, Villa Floresta II (Alto), al este de la Av. Circunvalación. Los asentamientos en la Cuenca se localizan hacia el cerro, al Norte y Sur de la RN9. Los barrios San Lucas, Torino, Canillitas, San Mateo, Rural, La Roca y Floresta II (Alto) coinciden con áreas con índice de peligrosidad hídrica Muy Alto.

En esta cuenca, el emplazamiento de las urbanizaciones (al pie del relieve positivo) le confiere condición de vulnerabilidad ambiental frente a los fenómenos climáticos, fundamentalmente a las fuertes tormentas, hídricos (escurrimientos concentrados) e incluso a procesos gravitacionales como los procesos de remoción en masa y deslizamientos de ladera. En efecto, desde el punto de vista hídrico se presentan zonas críticas por pendiente y aporte desde las serranías, muy propenso a los flujos con alto contenido de sedimento. Mientras que, en la zona inferior, además de la falta de sistemas secundarios de captación se presentan problemas por la interferencia que genera el aporte de basura y detritos del área urbana y que, al llegar a la desembocadura en el río Arenales, se genera un efecto de remanso afectando el normal funcionamiento del canal.

#### CUENCA SUDESTE Y PARQUE INDUSTRIAL

El análisis de la **Cuenca Sudeste** revela un área muy vulnerable en tanto el IVS resulta en general muy alto y alto. Esta cuenca, posee la mayor concentración de villas/asentamientos y niveles de NBI de casi un 80% en muchos casos. En combinación con índices de peligrosidad hídrica elevados y muy elevados (IPH Alto y Muy Alto), se obtiene como resultado que casi la totalidad del territorio esté afectado a niveles de riesgo Muy Crítico. Cabe mencionar que bajo la categoría de riesgo Muy Crítico se encuentran los asentamientos precarios identificados en esta cuenca: Gauchito Gil (5° Etapa), Justicia, San Juan de Dios y Urkupiña II Fraternidad, La Paz y Primera Junta, los cuales se ubican en cercanías del vertedero San Javier.

Por su parte, la **Cuenca Parque Industrial**, presenta riesgo Crítico en el sector homónimo y riesgo Bajo en el resto del territorio.

### CUENCAS DEL SECTOR SUR: Cuenca Confluencia, Cuenca Sudoeste, Cuenca río Ancho, Cuenca Velarde, Cuenca Valdivia

Para las cuencas del sector sur, es en la **Cuenca Confluencia** donde predominan sectores con riesgo ambiental Muy Crítico. Estos involucran porciones de los barrios Sarmiento, Progreso, General Arenales, Solís Pizarro, Santa Lucía, La Ribera II, La Ribera I y los asentamientos

## Resumen Ejecutivo

precarios Ilusión, La Rivera, Progreso y Solís Pizarro. Estas zonas combinan un IVS Muy Alto con un índice de peligrosidad Alto y Muy Alto.

Luego, solo un pequeño sector de la **Cuenca Valdivia** presenta el riesgo más elevado (Muy Crítico), coincidiendo con los barrios El Palenque, El Porvenir II, El Círculo II y IV y el asentamiento precario Círculo IV.

Tanto en la **Cuenca Velarde** y Valdivia y en el sector Sudoeste de la **Cuenca Sudoeste** se observan zonas con riesgo Crítico. El resto se reparte entre los niveles de riesgo Bajo y Muy Bajo con pequeños sectores con riesgo Moderado.

### 3.2 CONFIGURACIÓN URBANA

Tal como se ha indicado en el capítulo 1 del presente documento, el rápido crecimiento poblacional en la Ciudad de Salta no pudo ser absorbido adecuadamente por el aglomerado, agudizando problemáticas urbanas que ya venían destacándose. A la vez que se fue expandiendo la mancha urbana con poco control, se completaron intersticios del ejido y se ocuparon áreas en situación crítica por ser inundables y no contar con redes de servicios. En efecto, primó un modelo de expansión urbana por sobre la densificación, con la ocupación de áreas extensas con baja intensidad de uso.

Las tendencias de crecimiento observadas dan cuenta del crecimiento hacia todos los bordes, destacándose en los últimos años los avances hacia el Norte a la zona del Huaico y en el entorno de la ciudad Judicial, hacia el Sur, Sudeste y Sudoeste.

Así se puede dar cuenta de la existencia de:

- Barrios y asentamientos que no tienen regularizado el dominio.
- Localización de población y actividades en áreas con peligro hídrico (IPH) elevado.
- Barrios con vulnerabilidad urbana y habitacional elevada, que precisan controles y acciones para reducir y minimizar los riesgos.
- Situaciones de población asentada en áreas sin servicios y distantes de equipamientos.

Cabe mencionar que, si bien la situación del desarrollo urbano está en una posición compleja, el Municipio cuenta con una serie de instrumentos que hacen al ordenamiento del territorio, y permitirán en un determinado plazo mejorar la situación urbano-ambiental de la Ciudad. En este sentido se desataca aquí el 2° Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental (PIDUA II), que es la actualización y profundización del PIDUA I aprobado por Ordenanza Municipal N° 12.107 del año 2003, que mantiene los lineamientos y ejes estratégicos planteados por el Código de Planeamiento Urbano Ambiental aprobado por Ordenanza Municipal N° 13379 del año 2010. El PIDUA II, aún en proceso de revisión y aprobación por parte de las Autoridades, incluye 28 documentos técnicos en donde se avanza en la definición de alternativas de intervención sobre áreas específicas para resolver problemas ambientales, urbanos y sociales. Contempla la inclusión de nuevos proyectos prioritarios que se suman a los formulados por el PIDUA I, muchos de ellos definidos para las áreas de ocupación prioritaria y áreas urbanizables programadas. Son los denominados Proyectos Integrados Prioritarios del PIDUA II y Proyectos Integrados Complementarios del PIDUA II.

## Resumen Ejecutivo

A partir de lo mencionado, se ha analizado la zonificación vigente, en relación a las situaciones críticas hídricas y urbano-habitacionales, y a la disponibilidad de servicios. Cabe mencionar también que, si bien la disponibilidad de servicios es variable y no cubre todo el ejido urbano, la misma se encuentra en un marco de obras de dotación que se llevan adelante por parte del Municipio y la Provincia.

A partir de los resultados del Plan Maestro de drenajes Pluviales, surgen una serie de consideraciones y medidas que deberían ser gestionadas en conjunto con el desarrollo e implementación del PIDUA II. En efecto, el presente PMDP brinda un análisis y diagnóstico que tiene en cuenta los drenajes pluviales y su interrelación con el sistema urbano, a nivel de cuenca hidrográfica. De esta manera, durante su planificación el Municipio de Salta deberá tener en consideración aquellas áreas identificadas con un Peligrosidad Hídrica elevada para el estado de obras que se encuentre la Ciudad. Así, la planificación urbana y el desarrollo y consolidación de ciertos sectores, debería estar acompañado del plan de inversiones de obras y medidas no estructurales propuestas en el presente Plan Maestro, con el objeto de no poner en Riesgo Hídrico a la población involucrada.

### 3.3 ACTIVIDADES PARTICIPATIVAS

Como parte del Plan Maestro de Drenaje Pluvial con Proyecto Ejecutivo, Programa Multisectorial de Preinversión IV se realizaron actividades de participación con el objeto de conocer y sistematizar los puntos de vista de los actores clave involucrados para:

- Completar la descripción del contexto y la identificación de los principales aspectos e impactos de la problemática de riesgo hídrico atendiendo a las percepciones y valoraciones de los participantes.
- Validar los resultados del Diagnóstico e identificar posibles medidas de mitigación o actuación.
- Obtener insumos para el desarrollo del Plan a partir de la validación de las medidas de mitigación o actuaciones propuestas.

Así, se realizaron las siguientes actividades, cuyos resultados son presentados a continuación:

- Presentación informativa y participativa (Julio 2018).
- Taller informativo y participativo (Agosto 2018).

### 4 PROPUESTAS DE MEDIDAS

A partir del análisis de las zonas con Riesgo Hídrico se plantearon un conjunto de medidas de solución, las que habitualmente resultan una combinación apropiada de acciones o medidas no estructurales y medidas estructurales, es decir obras de diferente carácter según la zona.

En general es aconsejable analizar en primera instancia la posibilidad de aplicar las acciones no estructurales, que en muchos casos solucionan los problemas sin grandes montos de inversión. Luego de evaluado el impacto de las medidas no estructurales, se proponen las conducciones y

## Resumen Ejecutivo

estructuras de protección y/o control. Las alternativas propuestas tendrán como objetivo resolver los problemas detectados en los estudios hidrológicos, y su diseño debe prever su integración al ambiente urbano y el control de la contaminación en caso de ser necesario.

### 4.1 MARCO INSTITUCIONAL Y PROPUESTAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN MAESTRO

El Plan Maestro de Desagües Pluviales (PMDP) para el Municipio de Salta tiene entre sus objetivos:

- Desarrollar propuestas de fortalecimiento institucional (modificaciones de misiones y funciones u organigramas, o marcos normativos), de gestión ambiental y mecanismos financieros y gestión de intervenciones de drenaje pluvial en la ciudad.
- Incorporar los objetivos del Plan Maestro al sistema de planificación urbana y, donde sea pertinente, proponer los ajustes a la norma urbanística de la Ciudad.
- Establecer lineamientos básicos para el desarrollo urbano, respecto al riesgo hídrico y de preservación de los sistemas de drenaje pluvial natural.

En dicho marco uno de los resultados esperados es la definición de un Proyecto de Fortalecimiento de la Unidad Responsable de la operación y mantenimiento del drenaje pluvial en el municipio.

El papel del municipio es innegable, pero se entiende necesario la consideración de mecanismos que generen un trabajo coordinado con la provincia a nivel interjurisdiccional, tal como se desprende de la Constitución Provincial y la propia Carta Orgánica Municipal.

En efecto, las medidas del Plan, involucran la participación de organismos de la jurisdicción provincial ya sea considerando las distintas competencias otorgadas por los actos administrativos de aplicación, o bien las acciones a ser desarrolladas para el financiamiento de las obras que integren las medidas estructurales a ser llevadas a cabo y en su caso –y de corresponder- las no estructurales.

Asimismo, se suma la eventual participación del gobierno nacional ante necesidades de financiamiento de obras que pudieran surgir y acordarse en su caso.

Como parte del Diagnóstico se han analizado distintas problemáticas vinculadas a los eventos de inundaciones, tales como:

- Déficit de la infraestructura del sistema sanitario
- Crecimiento urbano, planificación y desarrollo territorial
- Sistemas de prevención y emergencias
- Contaminación de los cuerpos de agua

### Resumen Ejecutivo

- Manejo de los residuos sólidos urbanos (RSU)

Las problemáticas citadas involucran a los actores municipales y provinciales, de acuerdo con sus respectivas competencias.

De esta manera, el análisis efectuado permite identificar las medidas de fortalecimiento institucional a llevarse a cabo:

- Crear la Unidad Responsable del Plan Maestro de Drenaje Pluvial Municipal (URPM) a través de un Decreto del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad, con subordinación directa a la Intendencia
- Confeccionar el Reglamento de la URPM en el que se describan las acciones y responsabilidades para la puesta en práctica de las medidas en sus distintas etapas
- Fortalecer las capacidades de coordinación y articulación entre las oficinas municipales y del municipio con otras jurisdicciones mediante la readequación de la estructura –de corresponder- y la mejora en las capacidades técnicas y operativas
- Introducir un mecanismo de monitoreo y evaluación del seguimiento del Plan Maestro, con indicadores de gestión, informando los correspondientes desvíos a fin de identificar nuevos cursos de acción a seguir, permitiendo así la creación de un Programa de Monitoreo.
- Revisión de las responsabilidades requeridas para gestionar el riesgo de inundación y evaluar las capacidades técnicas en operaciones, en el mantenimiento de los sistemas de drenaje pluvial y sus recursos asociados.
- Revisión y evaluación de los instrumentos de trabajo, tales como autorizaciones para obra, vertidos, ambientales, etc. y procedimientos llevados a cabo, propiciando las mejoras que se requieran y las herramientas y normativas en uso.
- Fortalecer las capacidades de los recursos humanos municipales, identificando programas de capacitación para técnicos y profesionales en todas las áreas asociadas a las medidas estructurales y no estructurales propuestas en el Plan
- Tender a la eficiencia en el manejo de la gestión de residuos, capacitando al personal y mejorando los convenios de tercerización y su control
- Fortalecer el trabajo conjunto de las distintas áreas municipales en pos de los objetivos del Plan, propiciando el compromiso de los distintos agentes en la consecución de dichos objetivos
- Dotar a la órbita municipal del suficiente número de recursos humanos organizados que permitan llevar a cabo las acciones derivadas del Plan, reasignando o reformulando organismos de acuerdo a las prioridades identificadas.

## Resumen Ejecutivo

- Previsionar y obtener los recursos financieros necesarios para la ejecución de obras, y planes de operación y mantenimiento. En este caso se trabajará en forma conjunta con la provincia y eventualmente la jurisdicción nacional
- Promover la creación del Comité de Coordinación Interjurisdiccional compuesta por la Unidad Responsable del Plan Maestro de Drenaje Pluvial Municipal y representantes de los organismos provinciales con injerencia en las temáticas involucradas en el Plan. Esto requerirá la suscripción de convenios interinstitucionales para su consolidación.
- Motivar el compromiso de las autoridades de las oficinas provinciales con injerencia en el Plan a fin de lograr el trabajo en conjunto, integrado y coordinado de las tareas
- Definir los mecanismos de coordinación entre la Unidad Responsable del Plan Maestro Municipal y el Comité de Coordinación Interjurisdiccional
- Articular activamente las competencias institucionales con los actores representativos de cada temática a ser abordada.
- Integrar la totalidad de planes y programas provinciales y municipales –ambiente, vivienda, hídricos, etc- que hagan a las distintas materias involucradas en el Plan, que permita una adecuada planificación integrada y una gestión con suficiencia en sus recursos humanos y financieros.

Propiciar la confección de los instrumentos institucionales que permitan el trabajo coordinado interjurisdiccional, entre ellos el Plan de Operación y Mantenimiento en el cual queden plasmados las acciones correspondientes a obras ejecutadas por el municipio o por la provincia, oportunidad de su ejecución y responsables. Ello permitirá no solo programar las tareas sino además prever el financiamiento respectivo con la debida antelación.

## 4.2 COORDINACIÓN CON ORGANISMOS PROVINCIALES

El Plan Maestro requiere una articulación fluida en dos planos complementarios e interrelacionados. Uno de ellos es lo que hace a emergencias hídricas, situaciones de inundaciones y la conformación de grupos de trabajo siguiendo los lineamientos derivados de la Ley 27387 (citado con anterioridad) que vino a reformular el sistema de defensa civil. El otro eje de trabajo se refiere a la conformación de un Comité de Cuenca para el Valle de Lerma o un Comité más acotado a los desagües urbanos de la ciudad de Salta, siguiendo las directrices establecidas en la Ley 7107 de Aguas.

Es por ello que, resulta necesario propiciar el manejo armónico y coordinado de las acciones de las jurisdicciones involucradas en el territorio, de manera de lograr una gestión integrada y sustentable, considerando las propuestas del Plan Maestro y otras que puedan incorporarse en el futuro, siempre en el marco del ordenamiento y gestión sustentable del territorio. Esta gestión integrada, incluye factores sociales, ambientales, económicos y financieros entre otros, de allí que

## Resumen Ejecutivo

se propone la constitución de un **Comité Interjurisdiccional del Plan Maestro de Desagües de la Municipalidad de Salta**.

### 4.3 MEDIDAS NO ESTRUCTURALES

Para resolver el problema del drenaje urbano no existen soluciones fáciles, ni puramente técnicas o económicas, ni soluciones de validez universal y, por lo tanto, es necesario coordinar coherentemente las complejas relaciones recién mencionadas, buscando, en definitiva, la sustentabilidad social, ambiental y económica del sistema de drenaje. Recomponer y corregir requerirá siempre mayor inversión que prevenir y actuar oportuna y prudentemente. Es por ello que, actualmente, una de las principales estrategias utilizadas consiste en plantear medidas no estructurales que colaboren en el control de los excedentes pluviales.

El control de los excedentes pluviales en la fuente (lote y/o loteo) siempre será más fácil, barato y sustentable que proyectar y ejecutar grandes obras de macrodrenaje, que provocan interferencias con otros servicios y que muchas veces tan sólo trasladan los problemas hacia aguas abajo. Para poder controlar efectivamente los excedentes pluviales en la fuente, será necesario implementar medidas no estructurales que restrinjan el aumento de la impermeabilidad y/o exijan una retención temporaria de las aguas pluviales en el lote. Como elemento adicional, la toma de conciencia de la ciudadanía sobre la importancia de los drenajes urbanos y sobre la colaboración que debe prestar para lograr su buen funcionamiento, es una tarea que debe ser suficientemente valorada y promovida, porque puede influir muy positivamente tanto en la etapa de concreción de un proyecto, como en su etapa operativa, lo que ayudará a la sustentabilidad política del mismo.

Las medidas No Estructurales que se proponen en el PMDP han surgido como resultado de la elaboración del Diagnóstico, donde se propusieron una serie de acciones de manera preliminar, las cuales han sido detalladas con el avance en la formulación del Plan. En dicho proceso resultó clave la interacción con la comunidad a través de las instancias participativas desarrolladas (ver Tomo 2 Diagnóstico), las cuales han favorecido la validación y enriquecimiento de las acciones propuestas.

Dado que el espacio público no requiere, en principio, modificaciones legislativas que afecten o alteren derechos de terceros (salvo que caso particular de sitios afectados a protección legal en virtud de marcos normativos tales como el régimen de patrimonio cultural o histórico, leyes 12665, 25743), existe un amplio campo de medidas susceptibles de ser adoptadas, con relativa autonomía institucional, que no requieren modificaciones legislativas o afectación al dominio privado.

En el campo de las obras y las buenas prácticas en materia de planificación hídrica, existe un conjunto amplio de acciones, prácticas, elección de equipamientos para el mobiliario urbano y espacio público que, en forma complementaria a las obras de conducción y ampliación de desagües pluviales, pueden adoptarse, a relativamente bajo costo y con el valor agregado adicional de embellecimiento estético, o incluso brindando servicios ambientales adicionales, como es el amortiguamiento sonoro y albergue para biodiversidad urbana (aves, insectos benéficos).

La literatura técnica en materia de planificación y diseño de desagües es abundante en ejemplos que pueden referenciarse en este sentido, siendo de aplicación al diseño de la trama vial, los

## Resumen Ejecutivo

espacios verdes, la integración de los conductos de agua en el entorno urbano y a su vez con el sistema de drenajes y fluvial.<sup>1</sup> Se pueden mencionar modo ejemplificativo los siguientes:

- Barriles de lluvia y cisternas, instalaciones que recogen y almacenan aguas de lluvia por reúso posterior en fines no consuntivos como riego, aseo, etc. Es lo que se denomina en la jerga como “aguas verdes”, en distinción de las “aguas azules”, aguas potables subterráneas o de origen fluvial apta para consumo, “aguas grises”, provenientes del uso humano y no apto para consumo pero si para fines como riego o vaciado de sanitarios, y “aguas negras” o efluentes sanitarios sujetos a tratamiento previo.
- Pavimento o adoquinado impermeable. El reemplazo de superficies urbanas impermeables (hormigón, asfalto), por otros tipo de materiales que faciliten la infiltración (adoquines, losas o losetas intercalables, o nuevos materiales provenientes del reciclado o reúso de áridos), ofrecen ventajas en términos de incremento de la capacidad de infiltración, pudiendo también incorporar diseños que retarden el desagüe al sistema de alcantarillado.
- Adaptar la materialidad de calles, veredas y otros espacios públicos con materiales y diseños procurando el mayor grado de infiltración posible.
- Áreas de bioretención o “jardines de lluvia” son pequeñas depresiones en los espacios públicos con abundancia de vegetación, que permiten la retención temporaria de excedentes hídricos producto de fuertes precipitaciones y su infiltración posterior al suelo.
- Desagües vegetados y permeables (*vegetated swales* o *dry swales*). En este esquema se utilizan sistemas de drenaje con material filtrante (pedregullo, balasto o similar), cubierto de vegetación en reemplazo de los desagües pluviales convencionales. Estos sistemas retienen además contaminantes y retardan el escurrimiento.
- Techos Verdes, instalaciones en edificios o infraestructura pública que incrementa la capacidad de absorción de precipitaciones y retarda el escurrimiento. Puede ofrecer beneficios adicionales como mayor aislamiento térmico.
- Paredes verdes en viaductos o infraestructura vial, con similares ventajas al esquema anterior, mejorando la insonoración.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Pueden verse, “*Stormwater Management Practices*” de la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. <https://www.epa.gov/greeningepa/stormwater-management-practices-epa-facilities>. Las técnicas llevan la denominación de desarrollo de bajo impacto (LID) o de Infraestructura Verde. También publicaciones de AIDIS ([www.aidisar.org.ar](http://www.aidisar.org.ar)) Water Environment Federation (WEF) [www.wef.org.us](http://www.wef.org.us) o de diversos municipios que han avanzado en el manejo de drenajes en zonas de alta pluviometría, Oregon, EEUU, Vancouver, Canada. En Latinoamérica estas prácticas se encuentran desarrolladas (Curitiba, Montevideo, Santiago de Chile, Bogotá) y en Argentina algunos municipios, Mar del Plata, Ciudad de Buenos Aires, Mendoza también han avanzado con el desarrollo de infraestructura verde, incluyendo “techos verdes”, “paredes verdes” y similares.

<sup>2</sup> En ambos casos debe efectuarse una factibilidad integral en cuanto a régimen de lluvias, estacionalidad y eventuales necesidades de riego en tiempos de sequía

## Resumen Ejecutivo

La normativa urbanística actual guarda silencio respecto de estas prácticas, aunque la inexistencia de una norma explícita en nada inhibe su adopción como buena práctica. En consecuencia, para el espacio público bajo dominio municipal, distinguiéndose entre los espacios verdes de tipos recreativo (parques, plazas, jardines, etc.) y el resto de la vía pública, vías de circulación, trama vial, etc., es recomendable la adopción de estas medidas en forma integral y como política pública. Esto se puede efectuar de diferentes maneras:

- a) Incorporando una sección específica en el CPOA (Ordenanza 13799) de la Ciudad
- b) Elaboración de un Código o Norma General de Obras e Intervenciones Públicas
- c) Adopción de pautas de diseño y “buenas prácticas” en las obras a cargo del área de obras públicas del municipio

Hay experiencias interesantes a ser consideradas como incorporación normativa al marco de planificación urbana de los objetivos de prevención proactiva de situaciones derivadas de excedentes hídricos, como son los casos de Ordenanzas propuestas para diferentes ciudades argentinas (Paraná, Venado Tuerto, Santa Fe, o Rosario). En todos estos casos, sin embargo, se plantean acciones, tanto en el campo del ordenamiento del territorio, como de los planes de obras públicas e intervención urbana municipal en el espacio público.

#### 4.4 MEDIDAS ESTRUCTURALES

Las medidas estructurales comprenden el conjunto de obras que conforman el plan y que, diseñadas con múltiples usos, complementan las medidas no estructurales para controlar los impactos actuales y futuros en la cuenca hidrográfica de la ciudad.

Es importante destacar que el diseño de las obras que conforman un Plan Maestro de Drenaje Pluvial sustentable no debe ser sólo consideradas como obras hidráulicas exclusivamente, sino que deben ser integradas al ambiente urbano donde el criterio del diseño hidráulico esté combinado con consideraciones ecológicas, biológicas, estéticas y urbanas. También es importante que prevalezcan las condiciones naturales del área (topografía, hidrología, humedales, permeabilidad, vegetación, etc.).

Las Medidas Estructurales se plantean basados en el diagnóstico de los sistemas pluviales y en la peligrosidad hídrica de la cuenca. Las medidas estructurales se dividen en dos tipos de cuenca:

- I. Cuenca con sistemas pluviales existentes: son aquellas que cuentan con algún sistema pluvial (mayor o menor) pero se encuentran en estado MALO o REGULAR y requiera mejoras para alcanzar una condición de funcionamiento “BUENO” e incrementar la capacidad de aquellos sistemas que no posean capacidad suficiente. Todas estas medidas buscan que se incorporen los sistemas actuales al concepto de Gestión del Agua Pluvial Urbana. Para este fin se utilizó un modelo hidrológico hidráulico modificando las dimensiones e incorporando las nuevas obras planteadas en forma iterativa hasta que se observe que todos los sistemas poseen adecuada capacidad.
- II. Cuenca sin Sistema Pluvial: son aquellas que no poseen sistemas mayores o menores de drenaje pluvial y requieren de obras nuevas. Se plantea la obra necesaria y se predimensiona en base a los datos obtenidos del modelo hidrológico hidráulico.

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

El procedimiento para el diseño de las alternativas planteadas fue el siguiente:

1. Según las necesidades observadas en el diagnóstico y en la peligrosidad hídrica se plantearon las alternativas de obras (ubicación y tipo) y las acciones correctivas (modificación de sección, obras de paso, etc., incorporación de sistemas secundarios etc.). Se dimensionaron con recurrencias de 10 años para obras menores y de 50 años para obras mayores.
2. En base al punto 1 y según las necesidades se explotó el Modelo calibrado incorporando las nuevas dimensiones de canales o mejoras planteadas y las obras nuevas evaluadas.
3. Se realizó una simulación hidráulica y se verificó que el conjunto de obras de drenaje (optimizadas y nuevas) funcionen de manera adecuada. En caso de no ser así se vuelve al punto 1 y se repite el proceso hasta que todas las obras funcionen de manera adecuada.

**Tabla 1: Obras necesarias para las cuencas del Municipio de Salta**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
ACCESO NORTE	24,77	NO POSEE	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
ADET	9,48	MALO	<b>CANAL WALTER ADET</b> Mejora Canal Existente, revestimiento de hormigón y modificación de sección.	Ejecutar canales secundarios en calle Vallarino y Figueroa. Ejecutar sistemas terciarios de ductos.	1273,00	19,00
AGUA Y ENERGIA	6,02	NO POSEE	<b>CANAL 10 OCTUBRE</b> Canal Nuevo Entubado de H° A° bajo calle 10 de Octubre desde intersección con Av. Bélgica hasta Río Arenales.	Ejecutar Canal secundario por calle Chacabuco y canales entubados terciarios.	1300,00	13,00
			<b>CANAL ING. CLEMENT</b> Canal nuevo entubado bajo Av. Chile desde su intersección con Calle Tedín y luego continúa el canal por Ing. Clement hasta desembocar en el río Arenales.	Canales Terciarios de captación		
ANGEL VARGAS 1	8,71	NO POSEE	<b>CANAL ANGEL VARGAS T1</b> Canal entubado de H° A° bajo calle A. Vargas hasta avenida Discepolo en donde desemboca en el canal Ángel Vargas T2	Canales Terciarios de captación	1600,00	16,00
ANGEL VARGAS 2	11,40	NO POSEE	<b>CANAL ANGEL VARGAS T2</b> Canal entubado de H° A° bajo calle A. Vargas desde avenida Discépolo en donde recibe el caudal del canal Ángel Vargas T2 y continua hasta desembocar en el río Arenales	Canales Terciarios de captación	1500,00	15,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
AV. CONSTITUCION INFERIOR	23,33	MALO	<b>CANAL CONSTITUCION</b> Modificación de sección trapecial a rectangular tomando como base el ancho del coronamiento del mismo. Mejora de tomas directas y revestimiento de hormigón.	Canales Terciarios de captación	4500,00	45,00
AV. CONSTITUCION SUPERIOR	14,74	NO POSEE	<b>RESERVORIO ALMACENAMIENTO PROYECTADO POR LA MUNICIPALIDAD</b> Analizar condiciones de diseño del proyecto. Es necesario que se proyecte un plan de contingencia y se mejoren los cálculos de proyecto en lo que respecta a estudios geotécnicos y se considere el tiempo de vaciado del sistema. Tampoco se analizaron en el proyecto las canteras para la ejecución de los reservorios.			
AYBAL 1	43,80	NO POSEE	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
AYBAL 2	69,62	NO POSEE	<b>CANAL 14 DE MAYO Y RESERVORIO</b> Canal entubado de H° A° bajo calle Gato y Mancha hasta reservorio de retención y amortiguamiento en predios de la Escuela Agrícola.	Canales Terciarios de captación	3200,00	32,00
			<b>CANAL AYBAL ESTE</b> Canal Entubado de H° A° bajo calle con nacientes en Av. Kenedy y desemboca en río Arenales	Canales Terciarios de captación	3200,00	32,00
CALLE 15 - 1	17,21	MALO	<b>CANAL CALLE 15</b> Canal a cielo abierto de H° A° - Mejorar Traza, incluido tomas y alcantarillas	Canales Terciarios y rejas de Captación y Laguna de amortiguamiento para parque.	1900,00	19,00
CALLE 15 - 2	8,93	MALO	<b>CANAL CALLE 15</b> Canal a cielo abierto de H° A° - Mejorar Traza, incluido tomas y alcantarillas. Generar lagunas de amortiguamiento con parque recreativo para pulmón verde en la zona sudeste.	Canales Terciarios y rejas de Captación.	800,00	8,00
CASEROS - CANAL ALVEAR	23,04	REGULAR	<b>CANAL ALVEAR 1</b> Limpieza y mantenimiento interno del canal, eliminación de conexiones cloacales clandestinas.	Canales secundarios entubados de 2,0 m de ancho por 1,20 m de altura, en Calles Urquiza, Belgrano y Caseros, Canales terciarios y captaciones.	2333,33	35,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
CERRADA GURRUCHAGA	6,25	NO POSEE	<b>RESERVORIO ALMACENAMIENTO PROYECTADO POR LA MUNICIPALIDAD</b> Se encuentra en finalización un reservorio de 4000 m3, se observa que no cuenta con suficientes captaciones y no se determinó el hidrograma de ingreso y egreso para el cálculo del sistema de bombeo. Por otro lado, los sistemas de control de ingreso del caudal hacia la plaza Gurruchaga (lomos de burro) no son suficientes e incrementan la presión hídrica sobre calle Mendoza.	Canales Terciarios y captaciones. Sistema de bombeo de reservorio a presión hasta canal San Luis considerando hidrograma de entrada posdesarrollo y de egreso predesarrollo.	333,33	5,00
			<b>CANAL CALLE MENDOZA</b> Canal entubado para captar y derivar los caudales hacia el canal Esteco.	Canales terciarios y sistemas de captación	400,00	6,00
DISCEPOLO	28	MALO	<b>CANAL CALLE 120</b> Canal entubado por bajo calle 120 y luego toma por Av. Discépolo hasta desembocar en Canal Calle 115 - T2	Canales terciarios y sistemas de captación	2799,97	42,00
		NO POSEE	<b>CANAL E. VIÑAL</b> Canal entubado por bajo calle E. Viñal hasta desembocar en canal Walter Adet.	Canales terciarios y sistemas de captación	1399,99	21,00
DON CEFERINO	13,91	NO POSEE	<b>CANAL LAVALLE</b> Canal Entubado por bajo calle Lavalle desembocando en río Arenales.	Canales terciarios y sistemas de captación	1733,32	26,00
EL HUAYCO	75	NO POSEE	<b>CANAL JUDICIAL</b> Canal entubado bajo calle, desemboca en laguna parque Bicentenario.	Canales terciarios y sistemas de captación	2333,31	35,00
			<b>CANAL BARQUET</b> Canal entubado bajo Av. Barquet, desemboca en laguna parque Bicentenario.	Canales terciarios y sistemas de captación	733,33	11,00
			<b>CANAL BOLIVIA</b> Canal entubado bajo colectora izquierda de Av. Bolivia, desemboca en Canal A. Patrón Costas	Canales terciarios y sistemas de captación	466,66	7,00
EL TIPAL - LA ALMUDENA	42,52	NO POSEE	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
ENTRE RIOS	42,59	REGULAR	<b>OBRA DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA</b>	Canales terciarios y sistemas de captación. Volver a ejecutar las tomas que se taparon con asfalto.	2666,64	40,00
		BUENO	<b>POSEE OBRAS ACTUALES EN PROYECTO POR LA MUNICIPALIDAD</b>			
		BUENO	<b>POSEE OBRAS ACTUALES EN PROYECTO POR LA MUNICIPALIDAD</b>			

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
ESTECHO	12,55	REGULAR	<b>CANAL ESTECO 1</b> Mejorar capacidad del sistema, transformando de sección trapecial a rectangular y disminuyendo la rugosidad del sistema.	Canales terciarios y sistemas de captación	733,33	11,00
		REGULAR	<b>CANAL ESTECO 2</b> Limpieza y mantenimiento del sistema, mejora captaciones y eliminación de aportes cloacales.	Canales terciarios y sistemas de captación	733,33	11,00
GB	33,45	MALO	<b>CANAL GB1</b> Limpieza y mantenimiento del sistema, gunitado de los muros de gaviones. Mejora en las captaciones.	Canales terciarios y sistemas de captación	1333,32	20,00
		MALO	<b>CANAL GB2</b> Limpieza y mantenimiento del sistema, Mejora en las captaciones.	Canales terciarios y sistemas de captación	1333,32	20,00
JURAMENTO	32,36	MALO	<b>CANAL JURAMENTO 1</b> Limpieza de los sistemas, incorporación de sistemas de captación	Canales terciarios y sistemas de captación	2666,64	40,00
		MALO	<b>CANAL JURAMENTO 2</b> Limpieza de los sistemas, incorporación de sistemas de captación			
		MALO	<b>CANAL JURAMENTO 3</b> Limpieza de los sistemas, incorporación de sistemas de captación			
		REGULAR	<b>SECUNDARIO CANAL JURAMENTO</b> Limpieza de los sistemas, incorporación de sistemas de captación			
		REGULAR	<b>CANAL PACHI GORRITI</b> Limpieza de los sistemas, incorporación de sistemas de captación. Disminución de rugosidad.			
LOS MANZANOS	73,82	BUENO	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
MILITARES-JOKEY	14,41	NO POSEE	<b>RESERVORIO ALMACENAMIENTO PROYECTADO POR LA MUNICIPALIDAD</b> Analizar condiciones de diseño del proyecto. Es necesario que se proyecte un plan de contingencia y se mejoren los cálculos de proyecto en lo que respecta a estudios geotécnicos y se considere el tiempo de vaciado del sistema. Tampoco se			

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
			analizaron en el proyecto las canteras para la ejecución de los reservorios.			
NORTE1	18,60	MALO	<b>CANAL AV. PATRON COSTAS</b> Modificar sección hidráulica, ampliando la sección transversal del canal y mejorando las alcantarillas de paso vehicular.	Canales terciarios y sistemas de captación	1333,32	20,00
NORTE2	20,34	MALO	<b>CANAL NORTE 1</b> Mejorar captaciones con reservorios, limpieza y mantenimiento	Canales terciarios y sistemas de captación	733,33	11,00
		MALO	<b>CANAL NORTE 2</b> Mejorar captaciones con reservorios, limpieza y mantenimiento	Canales terciarios y sistemas de captación	733,33	11,00
NORTE3	33,48	MALO	<b>CANAL DESEMBOCADURA MOJOTORO 2</b> limpieza canal y perfilado. Obra de desembocadura.	Sistemas de Captación	733,33	11,00
		NO POSEE	<b>CANAL CIUDAD DEL MILAGRO</b> Canal entubado por bajo calle Galán y luego por calle Parque los Alerces hasta desembocar en canal Desembocadura Mojotoro 2	Canales terciarios y sistemas de captación	1733,32	26,00
NORTE4	35,66	MALO	<b>CANAL DESEMBOCADURA MOJOTORO 1</b> limpieza canal y perfilado. Obra de desembocadura.		3399,97	51,00
OESTE - RURAL	49,09	NO POSEE	<b>RESERVORIO ALMACENAMIENTO PROYECTADO POR LA MUNICIPALIDAD</b> Analizar condiciones de diseño del proyecto. Es necesario que se proyecte un plan de contingencia y se mejoren los cálculos de proyecto en lo que respecta a estudios geotécnicos y se considere el tiempo de vaciado del sistema. Tampoco se analizaron en el proyecto las canteras para la ejecución de los reservorios.			
OESTE URBANA	32,81	REGULAR	<b>CANAL OESTE</b> Limpieza del canal, mejora del fondo y control de aportes de sedimentos. Mejora de alcantarillas de paso, eliminación de cruces peatonales de	Canales terciarios y sistemas de captación	1999,98	30,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
			poca sección y administrar las interferencias que reducen la sección hidráulica del canal.			
PARAGUAY	27,31	REGULAR	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
		REGULAR	<b>CANAL PARAGUAY IZQ</b> Ampliar longitud de canal hasta rotonda de Limache y conectar con canal Paraguay Derecha para mejorar desembocadura.	Canales terciarios y sistemas de captación	2666,64	40,00
PARQUE INDUSTRIAL	38,46	BUENO	<b>PROYECTO EN EJECUCION POR PARQUE INDUSTRIALES DE LA PROVINCIA DE SALTA. INCLUYE DEFENSAS SOBRE ARENALES</b>			
SAN JOSE	16,51	REGULAR	<b>CANAL SAN JOSE</b> Mejorar alcantarillas de paso, ejecutar tareas de limpieza y mantenimiento.	Canales terciarios y sistemas de captación	1599,98	24,00
SAN LUIS	5,15	MALO	<b>CANAL SAN LUIS</b> Modificar la traza del canal para que pueda ir por calle para su mejor mantenimiento. Canal Entubado.	Canales terciarios y sistemas de captación	466,66	7,00
SAN LUIS OESTE	34,49	NO POSEE	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Cordones cunetas y sistemas terciarios con desembocadura en el río Arenales	1399,99	21,00
SAN MARTIN 1	7,74	REGULAR	<b>CANAL SAN MARTIN 1</b> Mejorar las captaciones primarias y sistemas secundarios.	Canales terciarios y sistemas de captación	599,99	9,00
		MALO	Reemplazar canal existente por uno nuevo de mayor sección y mejorar los sistemas de captación.	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00
		NO POSEE	<b>CANAL 20 DE FEBRERO</b> Canal entubado bajo calle 20 de febrero, desemboca en Canal San Martín.	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00
SAN MARTIN 2	10,59	MALO	Reemplazar canal existente por uno nuevo de mayor sección y mejorar los sistemas de captación.	Canales terciarios y sistemas de captación	1599,98	24,00
		REGULAR	<b>CANAL SAN MARTIN 2</b> Mejorar las captaciones primarias y sistemas secundarios.			
		REGULAR	<b>CANAL SAN MARTIN 3</b> Mejorar las captaciones primarias y sistemas secundarios.			
SANTA LUCIA	11,63	MALO	<b>CANAL SANTA LUCIA</b> Reemplazar canal existente por uno de mayor capacidad y ejecutar sistemas de captación primarios.	Canales terciarios y sistemas de captación	999,99	15,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
SARMIENTO	4,00	NO POSEE	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00
SGO.DELESTERO1	6,34	MALO	<b>CANAL SGO. DEL ESTERO 1</b> Reemplazar canal existente por uno nuevo de mayor sección y mejorar los sistemas de captación.	Canales terciarios y sistemas de captación	466,66	7,00
SGO.DELESTERO2	5,33	MALO	<b>CANAL VIRREY TOLEDO 3</b> Mejorar la limpieza para reducir rugosidad del sistema.	Canales terciarios y sistemas de captación	400,00	6,00
SOLIS PIZARRO	9,55	NO POSEE	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	799,99	12,00
TAVELLA	17,28	NO POSEE	<b>CANAL AV. TAVELLA</b> Canal a cielo abierto por platabanda central de Av. Tavella hasta el río Arenales.	Canales terciarios y sistemas de captación	1466,65	22,00
TINKUNAKU 01	14,94	BUENO	<b>ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN OBRA DE ENTUBADO</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	1999,98	30,00
		BUENO	<b>ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN OBRA DE ENTUBADO</b>			
		BUENO	<b>ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN OBRA DE ENTUBADO</b>			
TINKUNAKU 02	36,23	NO POSEE	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	4533,29	68,00
TINKUNAKU 03	45,61	MALO	<b>CANAL TINKUNAKU ABIERTO 1</b> Limpieza y mantenimiento del canal, revestimiento en gaviones y mejora en la traza.	Canales terciarios y sistemas de captación	4733,29	71,00
TINKUNAKU 04	42,34	NO POSEE	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	1533,32	23,00
TINKUNAKU 05	26,34	NO POSEE	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	999,99	15,00
TINKUNAKU 06	28	REGULAR	<b>CANAL TINKUNAKU ABIERTO 2</b> Limpieza y mantenimiento canal	Canales terciarios y sistemas de captación	1866,65	28,00
			<b>CANAL DELGADILLO</b> Canal Entubado bajo calle, desemboca en Tinkunaku 3			
TINKUNAKU 07	28,22	REGULAR	<b>OBRAS SECUNDARIAS DE DRENAJE</b>	Canales terciarios y sistemas de captación	999,99	15,00
TINKUNAKU 08	24,14	NO POSEE	<b>NO REQUIERE OBRA MUNICIPAL</b>			
TINKUNAKU 09	22	BUENO	<b>CANAL CALLE 220</b> Ampliación de Capacidad del canal.	Canales terciarios y sistemas de captación	599,99	9,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
		NO POSEE	<b>CANAL FLORESTA</b> Ejecución de Muro y canal colector por zona de serranía hasta aportar al canal 220.			
TINKUNAKU 10	34,22	REGULAR	<b>CANAL TINKUNAKU ABIERTO 3</b> Limpieza y mantenimiento y mejora en la desembocadura por efectos de remanso del río Arenales.	Canales terciarios y sistemas de captación	1866,65	28,00
		REGULAR	<b>CANAL TINKUNAKU CERRADO 1</b> Limpieza y mantenimiento			
VALDIVIA 1	22,27	MALO	<b>CANAL GAUCHO MENDEZ</b> Revestimiento del canal, ejecución de los sistemas secundarios.		1266,65	19,00
VALDIVIA 2	6,18	BUENO	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales menores de aportes a Canal Valdivia T1 que reduzcan los aportes al Secundario Valdivia ejecutado por la DPV	Canales terciarios y sistemas de captación	333,33	5,00
VALDIVIA 3	8,72	MALO	<b>CANAL VALDIVIA T1</b> Revestimiento del canal, ejecución de los sistemas secundarios.	Canales terciarios y sistemas de captación	533,33	8,00
VALDIVIA 4	19,51	MALO	<b>CANAL VALDIVIA T2</b> Revestimiento del canal, ejecución de los sistemas secundarios.	Canales terciarios y sistemas de captación	599,99	9,00
VAQUEROS URBANA	6,25	NO POSEE	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a río Vaqueros	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00
VELARDE 3	29,80	REGULAR	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	999,99	15,00
VELARDE 1	57,22	MALO	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	2266,64	34,00
		MALO	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	2266,64	34,00
VELARDE 2	43,55	REGULAR	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	1466,65	22,00
VELARDE 4	6,50	NO POSEE	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	200,00	3,00
VELARDE 5	38,73	REGULAR	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	1266,65	19,00
		BUENO		Canales terciarios y sistemas de captación	0,00	0,00
		BUENO		Canales terciarios y sistemas de captación	0,00	0,00
VELARDE 6	6,74	BUENO	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	333,33	5,00
VELARDE 7	9,83	BUENO	<b>CANALES TERCIARIOS</b> Canales de aportes a Canal Velarde	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00

**PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN IV –PRESTAMO BID 2851/OC-AR SP No. 11 - SERVICIOS DE CONSULTORÍA:  
“1.EE.643 – PLAN MAESTRO DE DRENAJE PLUVIAL CON PROYECTO EJECUTIVO” – MUNICIPALIDAD DE SALTA”**

**Resumen Ejecutivo**

CUENCA	Q <sub>TR10</sub> (m <sup>3</sup> /seg)	ESTADO	OBRAS MAYORES - SISTEMA PRIMARIO	OBRAS MENORES - SISTEMA SECUNDARIO		
			DESCRIPCION OBRA NECESARIA	DESCRIPCION OBRA	Long.(m)	Cant.(U)
VIDT 1	17,13	REGULAR	<b>CANAL VIDT</b> reemplazo de obras de paso en calle, limpieza, mantenimiento y mejora de los sistemas de captación.	Canales terciarios y sistemas de captación	466,66	7,00
VIDT 2	9,38	NO POSEE	<b>CANALES TERCARIOS</b> Canales de aportes a Canal Vidt	Canales terciarios y sistemas de captación	266,66	4,00
YRIGOYEN 1	54,68	MALO	<b>CANALES TERCARIOS</b> Canales de aportes	Canales terciarios y sistemas de captación	1599,98	24,00
		REGULAR				
YRIGOYEN 2	30,34	MALO	<b>CANAL VIRREY TOLEDO 1</b> limpieza, mantenimiento y reemplazo de losas colapsadas, mantenimiento de juntas y eliminación de conexiones cloacales clandestinas.	Canales terciarios y sistemas de captación	1333,32	20,00
		MALO	<b>CANAL VIRREY TOLEDO 2</b> limpieza, mantenimiento y reemplazo de losas colapsadas, mantenimiento de juntas y eliminación de conexiones cloacales clandestinas.			
		MALO	<b>CANAL VIRREY TOLEDO 3</b> limpieza, mantenimiento y reemplazo de losas colapsadas, mantenimiento de juntas y eliminación de conexiones cloacales clandestinas.			
		MALO	<b>CANAL VIRREY TOLEDO 4</b> limpieza, mantenimiento y reemplazo de losas colapsadas, mantenimiento de juntas y eliminación de conexiones cloacales clandestinas.			

## 5 PROYECTO EJECUTIVO SELECCIONADO

Conforme a las reuniones mantenidas con el Municipio de Salta, y siendo notificado el grupo Consultor, la obra seleccionada para el desarrollo del proyecto Ejecutivo, corresponde a la cuenca denominada "Caseros Alvear", es un sector ubicado en la zona macrocentro de la ciudad de Salta, que alberga los barrios Calixto Gauna, Campo Caseros, San Martín, El Carmen y San Cayetano con una densidad demográfica y comercial de importancia.

El principal sistema de captación de desagües pluviales es el denominado Canal Alvear que nace en la calle Alvear y Av. Entre Ríos, luego continúa en forma entubada hasta la calle San Martín y Esteco donde sigue en sección trapecial a cielo Abierto y se denomina "Esteco" y continúa su traza hacia el sur hasta aportar sus caudales en el río Arenales.

La carencia de sistemas secundarios y terciarios es significativa y hace notoria la problemática de las inundaciones urbanas de la cuenca Caseros-Alvear que está compuesta de una superficie de

## Resumen Ejecutivo

210 ha (23% del total de la Macrocuenca Macrocentro) y posee únicamente algunas rejillas de captación pluvial en la intersección de la calle Caseros y Alvear, España y Alvear, y Belgrano y Alvear.

Como consecuencia de esta configuración del sistema de drenaje, se observa que durante eventos de precipitación intensa la descarga al denominado canal Alvear sea muy baja y los niveles de agua en calle en las intersecciones indicadas puedan alcanzar los 80 cm y con velocidades superiores a 2.0 m/seg., generando severos riesgos a las personas y a la propiedad.

El drenaje pluvial tiene un sentido general de escurrimiento Oeste - Este. La cuenca es dividida en dos sectores de diferentes características por el terraplén del ferrocarril Gral. Manuel Belgrano. El sector Oeste tiene una superficie de 95 ha y una pendiente superficial que varía entre el 2.5% y el 1%, mientras que el sector Este tiene una superficie de 115 ha y una pendiente que oscila entre el 1% y el 0.3%.

El sistema propuesto lo podemos dividir en la reconstrucción de un tramo del Canal Primario, tres canales nuevos secundarios (Ver figura) y canales terciarios. Las obras son:

- **Canal Primario Alvear**
- **Canal Secundario Calle Belgrano**
  - Canal Terciario Calle Maipú
  - Canal Terciario Calle Martín Cornejo
  - Canal Terciario Calle Simón Bolívar
- **Canal Secundario Calle Caseros**
  - Canal Terciario Calle Junín
  - Canal Terciario Calle Ibazeta
  - Canal Terciario Calle Alte. Brown
- **Canal Secundario Calle Urquiza**
  - Canal Terciario Calle Chacabuco
  - Canal Terciario Calle 10 de Octubre
  - Canal Terciario Calle General Paz

Dado que el canal primario Alvear que capta las erogaciones pluviales presenta una serie de problemas descriptos en las memorias hidráulica y estructural se prevé la demolición del mismo en toda su longitud y las tareas principales a ejecutar son las siguientes:

- Demolición de Canal Alvear Existente desde intersección calle Gorriti y Esteco hasta calle Entre Ríos, se demueven los pavimentos necesarios.
- Canal de H° A° de sección rectangular de 3.50 m de ancho por 2.10 m de altura desde empalme canal trapecial “Esteco” en intersección de calle Gorriti y Esteco hasta intersección de calles Caseros y Alvear.
- Canal de H° A° de sección rectangular de 3.00 m de ancho por 2.10 m de altura desde intersección de calles Caseros y Alvear hasta intersección de calle Belgrano y Alvear.

## Resumen Ejecutivo

- Canal entubado de caño circular de PVC/PRFV de 1000 mm desde calle Belgrano hasta Güemes por bajo calle Alvear.
- Canal entubado de caño circular de PVC/PRFV de 800 mm desde calle Güemes hasta Entre Ríos por bajo calle Alvear.
- Ejecución de cámaras de rejas e imbornales.
- Resolución de Interferencias y reconstrucción de pavimentos.

En cuanto a la evaluación de impactos de las obras seleccionadas, se pueden extraer las siguientes conclusiones principales:

Siendo que la traza del canal Alvear y de los canales secundarios: Belgrano, Caseros y Urquiza se extienden sobre zonas de elevada población vecinal, comerciantes e instituciones, las obras propuestas para su construcción presentan impactos de magnitud alta en relación al espacio ocupado por equipamientos y la apertura de calles pavimentadas.

Bajo el mismo criterio, respecto a la interferencia con infraestructura de servicios públicos que eventualmente se puede generar durante la ejecución de las obras, se estima un impacto de elevada magnitud para el canal primario y los canales secundarios, no sólo por la proximidad de los canales con numerosas instituciones educativas y sanitarias, sino también porque en algunos casos abarcan zonas con una provisión de servicios públicos deficientes.

En cuanto a los impactos sobre el patrimonio arqueológico, el Canal Alvear, al igual que la parte (Este) de los canales secundarios, se encuentran sobre un área identificada como de sensibilidad arqueológica alta. Si bien el método de trinchera ofrece la posibilidad de efectuar un monitoreo arqueológico constante sobre el desarrollo de la obra, considerando que en estas zonas aumenta la probabilidad de hallazgos ante el movimiento de suelo, se estima un impacto de mediana magnitud. Esta situación también se presenta para los canales terciarios, Cornejo, Bolívar, Almirante Brown y Gral. Paz.

En relación a la afectación del arbolado, se estima que el impacto será bajo para todos los canales propuestos (primario, secundarios y terciarios), debido a que la zona en estudio se trata de un área netamente urbana.

Respecto a la generación de ruido, tanto para el canal primario como los canales secundarios, cuyas trazas se extienden sobre vías con elevada circulación de vehículos y ruidos molestos preexistentes a las obras, se considera que el impacto tendrá una magnitud baja. En tanto que, para los canales terciarios se considera una magnitud media por ser calles residenciales de menor circulación y tramos cortos, donde se generará una mayor molestia sobre la población frentista a las obras.

Los canales terciarios, en términos generales, presentan impactos de mediana y baja magnitud por ser canales más cortos en extensión y situarse sobre calles residenciales de menor circulación. En particular, los Canales Maipú y Junín atraviesan las vías del Tren de las Nubes. Dado que el cruce del terraplén se hará mediante un encamisado del conducto de PRFV dentro de una alcantarilla de hormigón armado y, por tal motivo, la intervención sería del orden de las 72 h como máximo, se considera que el impacto será de magnitud media.

## Resumen Ejecutivo

Cabe destacar que, para las obras del Canal Alvear también se deben contemplar los impactos relativos a la demolición del canal existente. En este sentido, los impactos asociados a la ocupación del espacio público se verán incrementados en el tiempo. A su vez, en relación con el impacto acústico se consideró una magnitud media para esta etapa de la obra por la operación con equipos de demolición.

Por su parte, si bien se prevé efectuar las obras del Canal Alvear en época de sequías (mayo-octubre) y conjunto con la construcción de ataguías, se debe tener en consideración que este es el principal sistema de captación de desagües pluviales de la cuenca Alvear-Caseros y, por ende, ante alguna precipitación su obstrucción podría generar un impacto de magnitud media en la zona.

**Considerando que las intervenciones previstas minimizarán los efectos de las inundaciones sobre la Cuenca Caseros-Alvear de la Ciudad de Salta, la ejecución de las mismas constituye un impacto positivo relevante sobre la calidad de vida de la población afectada, así como también sobre sus bienes, los servicios e infraestructura urbana y el patrimonio arquitectónico e histórico de los sectores afectados.**

**De esta manera, a pesar de aquellos impactos negativos que pudieran registrarse debido a la ejecución de cada una de las soluciones estructurales propuestas, la implementación de estas obras se considera ambientalmente positivo, fundamentalmente en lo que respecta al medio antrópico.**